

海南高速公路股份有限公司

关于“儋州东坡雅居一期项目”投资进展情况的公告

本公司保证公告内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示：暂停投资开发儋州东坡雅居一期项目将对公司 2015 年度经营业绩产生重大影响。

鉴于海南省儋州市房地产市场环境发生巨大变化，公司下属全资子公司海南儋州东坡雅居置业有限公司（以下简称“东坡置业”）投资建设的“儋州东坡雅居一期项目”已经无法达到原来预计的投资回报，存在较大投资风险，公司拟暂停投资开发“儋州东坡雅居一期项目”开发。

一、海南儋州东坡雅居置业有限公司基本情况

（一）东坡置业的基本情况

根据本公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过的《关于参与竞拍海南儋州东坡雅居置业有限公司 100%股权的议案》，公司于 2009 年 12 月 15 日通过海南亚奥国际拍卖有限公司竞得东坡置业 100%股权，股权竞拍价格为 300,203,045.68 元人民币。公司竞拍东坡置业股权时，该公司名下资产主要是位于儋州市那大城北新区国盛路北侧的 625,801m² 土地（约 938.7 亩）。

2011 年 1 月 4 日儋州市发展和改革委员会核发《海南省企业固定资产投资项目备案表》（儋发改登[2011]2 号），项目规划占地面积 625801.1 平方米；建筑面积 913669.606 平方米；住宅 884585 平方米；规划住宅套数 7350 套，商业营业用房 10000 平方米，办公楼 8500 平方米；其他 10584 平方米。项目总投资 300,000 万元，分两期开发。

2013 年 11 月至 2015 年 9 月期间，儋州市政府因规划及市政配套设施建设需要，先后三次与公司签订《有偿收回土地合同书》，共计收回东坡置业上述项目土地 311.705 亩。目前东坡置业剩余土地面积为 627 亩。

（二）东坡置业资产负债及所有者权益情况

截至 2015 年 10 月 31 日，东坡置业总资产 37,689 万元，其中项目总开发成本为 35,151 万元（含儋州东坡雅居一期项目开发成本 19,485 万元）；总负债 19,242 万元，其中应付本公司项目投资往来款 18,660 万元，其余主要是应付工程款；所有者权益 18,447 万元；目前东坡雅居项目仍处投建期。

（三）公司投资开发东坡置业儋州东坡雅居一期项目情况

本公司 2012 年度股东大会审议通过了《关于投资开发儋州东坡雅居一期项目的议案》，同意公司全资子公司东坡置业利用位于儋州市城北新区国盛路北侧的土地投资开发“儋州东坡雅居一期项目”。一期项目用地 130,080.95 m²（195.12 亩），容积率约为 0.29，总建筑面积 56,733.11 m²，计算容积率面积 37,981.79 m²（其中低层住宅面积 35,581 m²，商业面积 2,400.79 m²），低层住宅主要为独栋或联排别墅，共 49 栋，总户数 195 户，机动车位 314 个，共设计 A、B、C、D 四种户型（A、B 户型带地下室），A 户型建筑面积 267m²，B 户型建筑面积 205m²，C 户型建筑面积 185m²，D 户型建筑面积 150m²。

项目计划投资额为 32,035.00 万元，建设资金全部由本公司自筹。

截至目前，商业楼已竣工，别墅已封顶 30 栋（封顶面积约占总建筑面积的 70%），景观及市政配套工程已部分进场施工。截至 2015 年 10 月 31 日，儋州东坡雅居一期项目累计已发生开发成本 19,485 万元，主要包括 195.12 亩土地成本 6,255 万元、建安工程费 7,188 万元、开发间接费 3,310 万元、前期工程费 1,573 万元、基础设施费 1,045 万元和工程监理费 114 万元。

二、暂停投资儋州东坡雅居一期项目的原因

（一）近年来，随着海南本地房地产持续低迷，市场逐步萎缩，市场销售价格整体同比大幅度下滑，对该项目的销售和盈利空间构成较大的压力。经公司工程部门及公司聘请的具有甲级工程造价咨询资质的中介机构

测算，东坡置业投资开发的儋州东坡雅居一期项目预计总投资为 44,698 万元,较可研增加 12,663 万元，增加的主要原因一是政府在项目中增加两条市政规划路以缓解市政交通压力；二是通过引入人车分流概念（业主开车入户）、设置小区内人工湖及加大景观投入以提高小区品质；三是项目部分配套工程分摊费用计入一期项目成本等。按该投资总额测算，预计该项目可售面积综合成本约为 11768 元/ m²。

根据近期市场调查，由于房地产市场低迷，儋州市目前同类房地产项目在建（在售）项目共有 4 个，其余类似项目大多处于暂停施工或整体转让待售状态，目前儋州市别墅每平米报价基本在 7000 元左右。

（二）政府因对项目所在区域进行重新规划，相继于 2012 年、2013 年和 2015 年三次现金回购我公司共计 311.705 亩土地，目前项目剩余土地约为 627 亩。由于土地大幅减少，我公司原项目总体开发方案需进行重大调整，以满足市场需要和我公司经营目标。

鉴于目前房地产市场普遍低迷的状态、儋州市场实际情况及项目的实际情况，同时考虑到本工程实际成本投入，东坡雅居一期项目已经无法达到预计的投资回报，如继续建设，我公司投入的全部资金很可能长期积压，给我公司造成巨大风险；而且项目开发至今所产生的各种问题已造成恶性循环，严重阻碍项目的开发建设。因此，公司拟暂停投资建设儋州东坡雅居一期项目，并对儋州东坡雅居一期项目投资开发成本进行全面清理。

三、暂停东坡雅居一期项目投资建设的影响

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》和《企业会计准则第 1 号-存货》第十五条至第十九条规定，公司资产负债表负债日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。据此，公司须在 2015 年年度会计报表日，对儋州东坡雅居一期项目开发成本的可变现净值进行估计和判断，如果有可靠确凿证据表明该项目可变现净值低于账面开发成本，则须依据《企业会计准则》的上述规定计提减值准备。根据公司聘请的工程造价咨询机构测

算及公司营销部门对儋州市房地产当前形势的分析,预计儋州东坡雅居一期项目现行投资开发成本高于市场销售价格,公司将按照企业会计准则的规定对拟暂停投资开发的儋州东坡雅居一期项目计提存货减值准备,该项减值准备将对公司 2015 年度经营业绩产生重大影响。另外,儋州东坡雅居一期项目目前仍有部分施工及咨询服务类合同尚未执行完毕,本公司将妥善处理后续事宜。

四、公司采取的应对措施

公司正制定停工清理和项目后续开发方案:

- (一) 重新调整整体规划继续开发(引入项目合作方);
- (二) 整体打包出售;
- (三) 根据市场情况,终止或重新开工建设。

相关方案确定后公司将按规定提交董事会和股东大会审议,并严格按照有关规定和要求,及时对该事项后续的进展情况进行信息披露。

特此公告。

海南高速公路股份有限公司

二〇一五年十二月一日