

证券代码：000886

证券简称：海南高速

公告编号：2012—014

海南高速公路股份有限公司

三亚金银岛海景大酒店房产及相关附属物的关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

三亚金银岛海景大酒店（以下简称“三亚金银岛酒店”）现占用土地面积约 56.11 亩，其中 19.24 亩土地至今仍在海南省交通运输厅（以下简称“省交通厅”）名下，其余 36.87 亩为三亚市城乡建设土地开发总公司土地，被三亚金银岛酒店长期无偿占用为酒店绿化及配套设施用地。近期，三亚市城乡建设土地开发总公司将收回其所拥有的 36.87 亩土地，严重影响三亚金银岛酒店持续经营。此外，三亚金银岛酒店自 2002 年营运至今亏损金额较大，且装修设施陈旧，酒店如重新装修，公司约需投入 1.3 亿元资金。

为切断亏损源，本公司于 2012 年 5 月 22 日与省交通厅、海南省发展控股有限公司（以下简称“海南发控”）经友好协商，签署了《协议书》（以下简称“本协议”），拟解除 1995 年 6 月 1 日本公司与省交通厅签订的《关于合作开发海坡度假村合同书》（以下简称“原合同”）和以 5,000 万元将三亚金银岛酒店房产及相关附属物转让给省交通厅，并由海南发控替代省交通厅支付本公司经营亏损 3,000 万元。

因海南省交通投资控股有限公司为本公司第一大股东，省交通厅为海南省交通投资控股有限公司的实际控制人；本公司董事顾刚先生兼任海南发控副总经理，故本公司与省交通厅、海南发控存在关联关系，本次合同解除、房产及相关附属物转让构成关联交易。

2012 年 6 月 7 日，本公司 2012 年第二次临时董事会会议审议通过《关于转让三亚金银岛海景大酒店房产及相关附属物的议案》，同意：

- （一）解除本公司于 1995 年 6 月 1 日与省交通厅签订的原合同。
- （二）根据北京湘资国际资产评估有限公司出具的评估报告书，

以 5,000 万元的价格将三亚金银岛酒店房产及相关附属物转让给省交通厅，具体款项由海南发控替代省交通厅支付本公司，款项足额支付后，原合同下的房产、相关附属物和 12,827.71 平方米（19.24 亩）土地归省交通厅所有。另外，海南发控同意替代省交通厅支付本公司经营亏损 3,000 万元（该款项包括但不限于经营亏损），该项款由海南发控成立的全资子公司“三亚项目公司”视其经营情况，按当年净利润的 20%逐年支付，付完为止，不计利息。

公司董事会同意提请股东大会授权公司全权办理三亚金银岛酒店房产及相关附属物转让有关事宜。

关联董事温国明、顾刚先生对此议案进行了回避表决，独立董事对本次关联交易事项进行了事前认可并发表独立意见。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法规及《公司章程》规定，本项关联事项须提交公司股东大会审议。召开股东大会时，关联股东海南省交通投资控股有限公司需回避表决。

二、关联方介绍

（一）海南省交通运输厅

- 1、注册地址：海南省海口市海府大道 49 号省政府办公楼 5 楼
- 2、负责人：董宪曾
- 3、主营范围：海南省政府职能部门，负责主管全省交通运输工作。

（二）海南省发展控股有限公司

- 1、注册号：460000000084951
- 2、注册资本：13.86 亿元
- 3、注册地址：海口市国兴大道西路 9 号省政府办公区会展楼三层
- 4、法定代表人：刘明贵
- 5、主营范围：海洋油气开发利用；热带农副产品开发；海洋水产品开发；汽车、旅游、玻璃、浆纸、医药、工业项目开发、电力、环保项目开发；土地储备、开发、经营；房地产投资、经营；办理参股、控股项目的投资业务；办理投资项目的房产管理；办理建设项目的咨询、策划、论证和担保业务。

6、海南省发展控股有限公司为海南省国有资产监督管理委员会的独资公司。

7、主要财务指标：截至 2011 年 12 月 31 日，总资产 335 亿元，净资产 211 亿元，现金 25 亿元， 2011 年度净利润 9.36 亿元。

三、交易标的基本情况

（一）原合同基本情况

1995 年 6 月 1 日，本公司与省交通厅于签订了原合同，原合同主要条款如下：

1、开发土地地点

海南省三亚市海坡滨海度假区。

2、合作条件

1) 双方同意省交通厅以 20 亩土地的使用权为合作条件与本公司共同开发三亚市海坡度假村项目，20 亩地按现价每亩 50 万元折价入股，计人民币 1,000 万元，本公司负责开发三亚市三亚市海坡度假村项目的建设资金。

2) 投资总额由省交通厅提供的土地折价 1,000 万元和本公司投入该项目的建设资金组成，项目建成之后按双方投入资金比例分成财产。

3、建设项目管理

1) 省交通厅不参与该项目的建设管理，但其要求本公司在从合同签订之日起一年内建成验收。

2) 项目的规划设计方案，工程预算、决算，由双方共同商定，其具体操作由本公司负责。

4、违约责任

1) 本公司不履行本合同条款，经多次协商未能解决时，省交通厅有权终止合同。

2) 在合同签订之日起一年内，如果不属省交通厅责任的，而本公司未能投入资金致使项目迟迟不能开工，省交通厅有权责令本公司停止执行合同，本公司所投入资金，省交通厅不予赔偿。

3) 合同签订后，双方人员无理取闹，阻挠本公司的正常施工，造成

的部分或全部经济损失，应由省交通厅赔偿给本公司。

截止本公告日，省交通厅与本公司履行了上述合同中的部分合同条款，由于原合同中未约定省交通厅投入的土地须办理土地过户手续，据此，省交通厅未将该土地过户至本公司名下，该项目土地所有权仍属省交通厅拥有；且项目建成之后，双方未对投入资金比例进行确认，亦未按投资比例进行财产分成。

（二）三亚金银岛酒店基本情况

1、三亚金银岛酒店历史沿革

依据原合同的有关约定，本公司投入建设资金建设三亚海坡度假村项目，项目建成后，2002年9月，本公司出资1000万元注册成立了全资子公司三亚金银岛海景大酒店，并将本公司投资形成的三亚金银岛酒店（即原海坡度假村项目资产）1.65亿元资产划转到该公司核算，由该公司对度假村项目进行独立经营及管理，并自负盈亏。

2、三亚金银岛酒店财务状况

（1）2009年度，该酒店营业收入953.29万元，净利润-104.49万元；2009年末，酒店资产总额4,666.33万元，负债15,900.33万元，所有者权益-11,234.00万元。

（2）2010年度，营业收入1,004.86万元，净利润-91.16万元；2010年末，酒店资产总额4,577.90万元，负债15,903.06万元，所有者权益-11,325.16万元。

（3）2011年度，营业收入1,359.3万元，净利润33.07万元。2011年12月31日，酒店资产总额4,435.17万元，负债总额15,727.26万元，所有者权益为-11,292.09万元。

3、三亚金银岛酒店土地的帐务处理

由于三亚金银岛酒店土地使用权证的使用权人是省交通厅，故本公司自1995年6月至今，未对酒店用地进行账务处理，在公司的会计报表资产项目中不包括该酒店用地。公司历年定期报告无形资产—土地使用权披露范围中未包含该项土地使用权。

4、三亚金银岛酒店及附属物的评估情况

（1）采用的评估方法

鉴于本次评估对象仅为三亚金银岛酒店房产及附属物，不包括其占用的土地使用权，评估对象实质上不构成一个完整的获利整体。而在资产评估方法中，采用市场法一般要求可比交易案例均为完整实体，加上目前三亚市房地产市场上同类四星级酒店的市场实际交易案例缺乏，不符合市场法的适用条件，故无法采用市场法进行估价。此外，三亚金银岛酒店目前虽在正常经营，但经营状况极差。经查，截止评估基准日酒店累计亏损 123,251,618.71 元，净资产为-113,251,618.71 元，其未来可持续经营能力存疑，故也无法采用收益法进行评估，为此，本次评估采用成本法进行评估。

（2）评估增值

截止 2012 年 1 月 31 日，三亚金银岛酒店房产及附属物账面净值为 39,369,469.77 元，评估价值 49,834,327.00 元，本次评估增值 10,464,857.23 元，增值率 26.58%。增值主要原因：①评估时采用资产的经济耐用年限比会计折旧年限长，如评估地上建筑物的经济年限为 50 年，而会计折旧年限为 35 年；装饰工程的经济年限为 12 年，而会计折旧年限为 5 年；设备的经济年限为 16 年，而会计折旧年限为 5 年。以上情况使得资产成新程度高造成评估增值。②评估对象大部分设备和装饰工程已到会计折旧年限，其账面值基本为残值，而该等资产截止评估基准日保养维护较好，尚可持续使用，评估时净值增值造成评估增值。

（3）评估参数

影响评估对象评估结果的主要参数包括重置价值和成新率。根据资产评估报告书对成本法的定义，重置成本法是指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被估资产所需的全部成本减去被评估资产已发生的实体性、功能性、经济性陈旧贬值额，得到的差额作为被估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值首先要求估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘得到的乘积作为评估值。即评估值=重置价值×成新率 其中：

A、重置价值的确定

重置价值=建安工程造价+前期费及其它费用+资金成本

①建安工程造价的确定

主要通过调查当地政府有关部门、定额站及造价管理部门等单位，参照近期建成的类似房屋单方造价，根据待估房屋的特点及其他相关因素等进行修正，求取建安工程造价。

②建设工程其他费用的确定

包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等。建设工程前期及其它费用费率依据见下表：

工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	取费基数	取费标准	依据
一	按投资比例计取的费用		费率%	
1	勘测设计费	工程投资×取费费率	2.32	国家计委、建设部计价格(2002)10号
2	建设工程招投标代理费	工程投资×取费费率	0.06	琼计价管(2003)94号
3	建设工程质量监督费	工程造价×取费费率	0.28	琼计价管(2001)1104号
4	建设工程监理费	工程造价×取费费率	1.38	发改价格[2007]670号
5	建设单位管理费	工程投资×取费费率	1.87	财建[2002]394号
6	小计	工程造价×取费费率	5.91(取整6)	
二	按建筑面积计取费用		元/m ²	
1	新型墙体材料专项基金	建筑面积×取费标准	10元/m ²	琼财非税(2008)910号
2	城市基础设施配套费	建筑面积×取费标准	220元/m ²	琼价费管[2010]99号
3	防空地下室统建费	建筑面积×取费标准	26元/m ²	《海南实施〈人民防空法〉办法》
4	小计	建筑面积×取费标准	256	

③资金成本的确定

根据委估建(构)筑物的结构形式及建设规模，评估人员依照国家建筑安装工程工期定额，核定其从开始动工建设到竣工之间的合理建设工期，选取相应期限一年期贷款利率(6.56%)，并假设建设资金在建设期内均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本=(建筑安装工程造价+工程前期及其他费用)×[(1+贷款利率)建设期/2-1]

B、成新率的确定

原则上，成新率的测算分别按使用年限法、完损等级打分法综合判定，按不同权重进行折算，再加总求和确定成新率。经评估测算，一至七层酒店成本构成中主要包含结构、设备和装修三部分内容，根据其各自占总造价的比重计算确定综合成新率为 39%，地下室主要为结构工程，其综合成新率计算确定为 80%。

（4）本次资产评估范围

截至本公告日，土地使用权仍属省交通厅拥有，故本次协议转让的资产范围中不包括土地资产，仅将本公司投资形成的房产及其附属建筑物列入评估范围。

（三）本公司将三亚金银岛酒店房产及附属物转让给省交通厅后，金银岛品牌仍由本公司使用，本公司在三亚市暂无酒店经营业务，故不存在同业竞争事宜。

（四）本公司与三亚金银岛海景大酒店有限公司之间未发生提供担保及委托理财事项。

四、转让协议的主要内容

（一）原合同终止

本公司与省交通厅于 1995 年 6 月 1 日签订原合同，鉴于原合同所涉及的 12,827.71 平方米（19.24 亩）土地至今未过户，现双方协商同意自本协议生效之日起依法解除原合同。

（二）本公司与省交通厅同意三亚金银岛酒店房产及相关附属物按双方指定评估机构作出的评估值作价 5,000 万元，由海南发控替代省交通厅支付本公司，款项足额支付后，合同下的房产、相关附属物和 12,827.71 平方米土地归省交通厅所有。

（三）考虑到本公司经营三亚金银岛酒店有较大亏损，海南发控同意替代省交通厅支付本公司经营亏损 3,000 万元（该款项包括但不限于经营亏损），该项款由海南发控成立的全资子公司“三亚项目公司”（以下简称“项目公司”），项目公司名称根据工商部门最终核定的名称为准）成立后，视其经营情况，按当年净利润的 20%逐年支付，付完为止，不计利息。

（四）海南发控替代省交通厅支付本公司的款项，省交通厅不承担连带责任。

（五）省交通厅与本公司解除原合同后，合同项下的房产和 12,827.71 平方米（19.24 亩）土地由省交通厅划转至海南发控名下，土地划转过程中发生的所有费用均由海南发控承担。

（六）关于三亚金银岛酒店员工的安置问题，海南发控对本公司承诺如下：

1、在项目公司建设期间，项目公司应当择优录用三亚金银岛酒店的管理人员。

2、在项目公司运营后，海南发控应当协调项目公司管理方录用原三亚金银岛酒店愿意回来工作的管理人员（鉴于三亚金银岛酒店现有管理人员不足 10 人，届时录用人数以此为限，限 10 人内）。

3、项目公司运营后，海南发控应当协调项目公司管理方优先并尽可能多录用原三亚金银岛酒店愿意回来工作的服务人员。

（七）本协议为框架协议，对三方均有约束力，具体合同由三方另行签订。三方另行签订的合同、合同附件等文件与本协议具有同等法律效力。本协议在三方依法履行相关审批程序后生效。

五、定价依据

本次房产及相关附属物转让的价格是以北京湘资国际资产评估有限公司出具的评估报告书为基础，双方协商确定。

三亚金银岛酒店营运至今，亏损情况较严重。鉴于此，双方以协商方式由海南发控支付本公司经营亏损 3,000 万元。

六、交易对方的履约能力

截至 2011 年 12 月 31 日，海南发控截至 2011 年 12 月 31 日，总资产 335 亿元，净资产 211 亿元，现金 25 亿元，2011 年度净利润 9.36 亿元。海南发控具有较强的履约能力，能按协议条款约定支付三亚金银岛酒店房产及相关附属物转让价款。

海南发控同意由其成立的项目公司从今后每年净利润中抽取 20%逐年支付本公司，直至付完其同意替代省交通厅支付本公司的经营亏损

3,000 万元为止。海南发控没有对支付 3,000 万元提供其它保障措施。

七、关联交易对本公司的影响

本项房产及相关附属物转让占公司总资产比重较小，对本公司的财务状况及经营情况不会产生重大影响。依据资产评估值及本协议约定，本房产及相关附属转让预计可收回款项 8,000 万元。

按照《企业会计准则第 4 号—固定资产》的规定，房产及相关附属转让款 5,000 万元扣除该项资产账面价值及应缴各项税费后，本公司本年度可实现资产处置收益约 838 万元，本年度归属于上市公司股东的净利润约增加 628 万元。海南发控下属全资子公司“项目公司”应支付本公司的 3,000 万元亦属本项资产转让收益，鉴于海南发控下属全资子公司“项目公司”尚未成立运营，未来盈利情况具有不确定性，按照谨慎性原则，公司未收取 3,000 万元以前将其作为会计或有事项进行单项披露，暂不确认相关债权资产，待按相关约定获取款项后，再分别计入各年度当期收益。

八、独立董事事前认可意见

根据中国证监会《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》和深圳证券交易所《股票上市规则》以及《公司章程》等有关规定，我们认真审阅了有关资料和听取了有关人员的汇报，对于解除《关于合作开发海坡度假村合同书》和转让三亚金银岛海景大酒店房产及相关附属物的事项发表事前认可意见如下：

（一）解除《关于合作开发海坡度假村合同书》是因为合同中未约定海南省交通运输厅投入的土地须办理土地过户手续，海南省交通运输厅未将该土地过户至本公司名下，该项目土地所有权仍属海南省交通运输厅拥有。

（二）转让三亚金银岛酒店房产及相关附属物的交易价格以评估价格为定价依据，公允合理。本次交易没有违背公开、公平、公正的原则，不存在损害公司和全体股东，特别是非关联股东和中小股东利益的情形。

我们同意将此交易事项提交公司董事会审议。

九、本年年初至披露日与省交通厅、海南发控累计已发生的各类关联交易的总金额

（一）截至 2012 年 5 月 28 日, 本公司本期累计收到省交通厅拨付的海南省环岛高速公路东线右幅公路补偿款 1, 729. 49 万元以及海屯高速公路等各项代建工程项目款 3, 354. 25 万元, 省交通厅未占用本公司资金。

（二）截至 2012 年 5 月 28 日, 本公司与海南发控累计已发生的各类关联交易总金额为 0 元。

特此公告。

海南高速公路股份有限公司

董 事 会

二〇一二年六月七日