

证券代码：000886 股票简称：海南高速 公告编号：2013-007

海南高速公路股份有限公司

关于投资开发儋州东坡雅居一期项目的事项公告

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

为了提升公司核心竞争力，增强公司在房地产行业的地位，提高公司盈利能力。2013年4月23日，公司第五届董事会第十三次会议审议通过《关于投资开发儋州东坡雅居一期项目的议案》，董事会同意公司全资子公司海南儋州东坡雅居置业有限公司将位于儋州市城北新区国盛路北侧的土地开发东坡雅居一期项目，一期用地 130,080.95 m²（195.12 亩），将开发低层住宅产品，总投资 32,035.38 万元。现将投资开发的具体情况公告如下：

一、项目开发背景

目前，海南已正式启动国际旅游岛的建设，正在努力打造成为岛内、外人们心目中理想的宜居地。儋州作为海南西部中心城市，环境资源的独一无二和不可再生性决定了房地产能更好地与旅游资源融合在一起。本项目建设符合海南建设国际旅游岛的要求，顺应当前海南省和儋州市房地产的发展趋势，一方面提供市场高品质的房地产产品，满足市场的需求；另一方面也会产生较大的经济效益和社会效益。

公司 2009 年 12 月 15 日与儋州市政府签订股权转让协议取得本项目项目土地，至今已超过 2 年时间，期间儋州市政府一直在开发建设期限上给我司施加较大的压力，我司只有尽快实现一定规模的开发，才能有效避免政府收地的风险。

二、项目土地概况

儋州东坡雅居项目位于儋州市那大镇国盛路北侧，西临站前路，东北侧为城市主干道那东公路，东南角为儋州市文化广场。总用地面积

577,138.4 m² (865.7 亩)，用地性质为居住、商业用地 (R、C2)。本项目 (一期工程) 用地 130,080.95 平方米 (折合 195.12 亩)，地处新城区，地势高低起伏，中间低、两边往东西方向逐渐升高，高差十几至二十几米，用地中间有一水体横贯南北，交通十分便利，地理位置优越，是中高档楼盘建设的最佳地点。

三、项目一期规划设计指标

用地性质：R2 部分兼容 C2，综合容积率：0.43/0.46 (西区/东区，下同)，建筑密度：西区 30.4%/东区 36.6%，绿地率：55%。

产品为低层住宅及商业楼，占地约 195.12 亩。总建筑面积 56,733.11 平方米，计算容积率面积为 37,981.79 平方米，其中低层住宅面积为 35581 平方米，商业楼面积为 2,400.79 平方米。低层住宅总户数 195 户，机动车位 314 个。

本项目共设计 A、B、C、D 四种户型，A、B 户型带有地下室，A 户型建筑面积 267 m²，B 户型建筑面积 205 m²，C 户型建筑面积 185 m²，D 户型建筑面积 150 m²。

四、项目定位

(一) 项目整体定位与一期定位

凭借独特的地域优势、规模、基础 配套、环境和资源的稀缺性，将项目整体定位为具有强烈现代感，强调生态、时尚、格调集居住、娱乐、餐饮、购物、会议及度假功能为一体的高端复合型社区。根据项目策划以及对一期项目产品定位的市场调研，一期项目定位为低密度高端低层住宅小区。

(二)、客户人群定位

1、本地在职公务员、离退休老干部、本岛成功人士及本岛有改善性需求的人群。

2、发达地区白领阶层及其他地区的中产阶级以上圈层。尤其是黑龙江大庆、新疆北疆地区、西部其他资源丰富区的中产阶级；东北、西北、环渤海区域的候鸟性客户。

3、养老养生群体。

4、首期客户以儋州本地人、东西北区域中产阶级、岛内投资客为主。

五、销售价格分析

根据本项目的开发定位，综合儋州市最新房地产市场行情和项目周边同类可比项目的售价策略，本项目东区带地下室住宅拟销售均价为 13,700 元/m²，西区住宅拟销售均价为 9,600 元/m²，商业楼拟销售均价为 10,000 元/m²。

六、项目总投资及资金筹措

本项目总投资 32,035.38 万元，其中：土地费用 6,317.30 万元，前期工程费 1,073.24 万元，基础设施建设费 4,912.70 万元，建筑安装工程费 15,886.50 万元，管理费用 623.98 万元，其他费用 256.27 万元，开发期税费 312.19 万元，销售费用 1,720.12 万元，不可预见费 933.07 万元。

项目总投资为 32,035.38 万元人民币。建设资金全部为自筹资金，自有资金初始投入 21,882.93 万元，其余部分为销售收入滚动投入。

七、风险控制

（一）市场风险控制：利用特色战略、生态战略、文化战略、宣传战略等制定市场营销战略，提高项目知名度，吸引客源。

（二）政策风险控制：销售上采取安全入市的策略，避开政策风险。公司将密切关注政策变化趋势，及时发现风险苗头，及时调整项目开发计划，降低政策变化带来的经营风险。

（三）管理风险控制：建立现代管理组织机构，结合新的机构设置，运用现代企业管理制度，创造效益。

（四）其他风险控制：把好材料关，严格控制预算外支出，抓好物资采购和招投标管理，加强过程控制，严格采购会签制度，加强可控费用管理，压缩各项费用支出等科学管理，降低建设成本。

八、项目投资收益

本项目一期建设期 1 年，投资回收期 2 年。总投资 32,035.38 万元，销售收入 43,003 万元，税后利润约为 4,548.66 万元，项目税后利润率 14.20%。税前投资财务内部收益率为 89.57%，超过基准值 12%的要求，税前财务净现值为 4,842.65 万元，项目自有资金利润率为 20.79%，经济效益和投资效果较好，有较强的盈利能力。在最为敏感性因素（销售收入）向不利方向变化 10%的情况下，税前财务内部收益率仍达到 22.80%。在项目全部销售情况下，销售价格下降超过 18.83%或成本上升超过 23.89%也不会亏损，说明该项目具备一定的抗风险能力。综上所述，本项目是可行的。

本投资开发事项将提交公司 2012 年度股东大会审议。

特此公告。

2013 年 4 月 25 日