

海南椰岛（集团）股份有限公司

关于政府有偿收回公司土地使用权的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

●交易简要内容：海南椰岛（集团）股份有限公司（以下简称：公司）拟与澄迈县国土资源局、海南老城经济开发区管理委员会共同签订《有偿收回国有土地使用权协议书》，协议约定政府有偿收回公司持有的位于澄迈县老城经济开发区工业大道 4.5 公里处南侧的 99.13 亩工业用地（剩余土地年限为 40 年），补偿价格共计人民币 2352.17 万元。

●本次交易未构成关联交易。

●本次交易未构成重大资产重组。

●交易实施不存在重大法律障碍。

●本次交易已经公司第七届董事会第二十四次会议审议通过，无需经公司股东大会审议。

一、交易概述

因澄迈县人民政府土地统筹规划的需要，根据《土地管理法》及《海南经济特区土地管理条例》的规定，公司拟与澄迈县国土资源局、海南老城经济开发区管理委员会共同签订《有偿收回国有土地使用权协议书》，协议约定政府有偿收回公司持有的位于澄迈县老城经济开发区工业大道 4.5 公里处南侧的 99.13 亩工业用地【老城国用（2010）第 1193 号】（剩余土地年限为 40 年），补偿金额经共同委托评估并经澄迈县土地出让价格会审小组确认，收回的土地补偿价格为人民币 2306.45 万元，地上附着物补偿价格为人民币 45.72 万元，共计人民币

2352.17 万元。本次政府有偿收回公司土地使用权事项已取得澄迈县人民政府《关于同意有偿收回海南椰岛（集团）股份有限公司 66087.33 平方米国有土地使用权的批复》，因《有偿收回国有土地使用权协议书》尚未签署，上述补偿金额及协议主要内容以最终签署的协议为准。

本次政府有偿收回公司土地使用权事项不构成关联交易事项，亦不构成重大资产重组事项。

公司于 2017 年 12 月 28 日召开第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于政府有偿收回公司土地使用权的议案》，授权公司经营层与相关政府部门签订《有偿收回国有土地使用权协议书》等事宜。

二、资产评估情况

本次交易标的已经海南汇立土地房地产评估咨询有限公司进行资产评估并于 2017 年 12 月出具《土地估价报告》[(海南)汇立 2017(土估)字第 012 号]，主要内容如下：

估价期日：2017 年 11 月 21 日；

估价方法：土地部分采用市场比较法和基准地价系数修正法，地上附着物采用重置成本法；

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在充分了解、认真分析有关资料的基础上，结合目前的市场状况和估价对象的实际情况，采用科学的估价方法，经过严密的分析测算，确定估价对象在估价期日的价值为：

(1) 土地部分的价值

评估土地面积：66087.33 平方米；

单位面积地价：人民币 349 元/平方米；

土地价值：人民币 23064478 元整；

(2) 地上附着物的价值

地上附着物的价值：人民币 946698 元整；

(3) 估价对象总价值

估价对象总价值：人民币 24011176 元整。

注：地上附着物补偿价低于评估价的原因是政府根据工业建设用地审批管理文件，按规定对地上附着物青苗进行核算所致。

三、协议的主要内容

甲方：澄迈县国土资源局

乙方：海南老城经济开发区管理委员会

丙方：海南椰岛（集团）股份有限公司

1、土地情况

本协议有偿收回丙方土地使用权位于老城经济开发区工业大道 4.5 公里处南侧，土地证号为老城国用（2010）第 1193 号，土地用途为工业用地。

2、补偿金额

经甲乙丙三方共同委托海南汇立土地房地产评估咨询有限公司对收回土地及地上附着物进行评估，并经澄迈县土地出让价格会审小组确认，甲乙丙三方同意该 99.13 亩土地收回补偿价格为人民币 2306.45 万元，地上附着物人民币 45.72 万元；两项总计人民币 2352.17 万元。

3、补偿费支付方式

甲方在本协议签订后 3 个工作日内向县政府提出申请，政府应在收到申请后 30 个工作日内一次性将上述 2352.17 万元补偿款支付给丙方。

4、权利与义务

（一）丙方须在签订协议之日起 3 个工作日内将收回土地交由甲、乙双方处置。丙方须确保该宗地中无抵押、查封、出租及其他限制权利等情形，也无债权债务及股民争议问题。如有，则由丙方负责解决，与甲、乙双方无关。

（二）本协议签订之日起，有偿收回的 99.13 亩土地使用权作为国有储备建设用地，丙方在 3 个工作日内将国有土地使用权证等权源证明材料交还甲方予以注销，并协助甲方办理相关土地回收手续。

四、政府收回土地对公司的影响

公司本次土地使用权由政府有偿收回，是为了响应政府的规划需求，同时优化公司土地资源配置，增加公司现金流，为公司的发展提供资金支持。此次政府拟有偿收回的公司土地使用权账面价值 741.87 万元，地上附着物账面价值 24.67 万元，此次交易收回的补偿金扣除土地及地上附着物的账面价值后预计将增加公司税后收益约 1190 万元，最终影响数以经事务所审计后的数据为准。

五、备查文件

- 1、《公司第七届董事会第二十四次会议决议》；
- 2、《有偿收回国有土地使用权协议书》；
- 3、《国有土地使用证》；
- 4、《土地估价报告》。

特此公告。

海南椰岛（集团）股份有限公司董事会

2017年12月28日