

海南高速公路股份有限公司 关于投资开发瑞海 新里城一期项目的公告

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

海南高速公路股份有限公司（以下简称“公司”）于 2023 年 3 月 14 日召开了 2023 年第二次临时董事会会议，审议通过《关于投资开发瑞海 新里城一期项目的议案》，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（以下简称“东坡置业”）投资 79199.06 万元开发瑞海 新里城一期项目（以下简称“项目”），项目规划开发住宅、商业、酒店。现将具体情况公告如下：

一、对外投资概述

为盘活现有土地资产，推动公司经营发展，公司全资子公司东坡置业拟投资开发瑞海 新里城一期项目，项目位于儋州市那大镇国盛路北侧，项目投资总金额 79199.06 万元。

该项目投资不涉及关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。根据《公司章程》有关规定，该事项尚需提交公司股东大会审议。

二、投资标的基本情况

（一）项目名称：瑞海 新里城一期项目

（二）项目地块位置：瑞海 新里城一期项目位于儋州市那大镇国盛路北侧，项目四至为：东至吉祥路、南至国盛路、西至德义路、北至宝岛路。

（三）项目土地情况：

项目地块总用地 503.21 亩，一期投资开发地块为 B-03-16 地块，土地证号为琼（2022）儋州市不动产第 0122582 号，该地块用地面积 67.04 亩（44696 m²），用地性质为城镇住宅和商业混合用地（其中零售商业用地 25.6%、旅馆用地 4.57%、城镇住宅用地 69.83%），容积率≤1.8、建筑密度≤30%、绿地率≥40%、建筑高度≤60m。

（四）项目规划：

根据《瑞海 新里城一期项目可行性研究报告》（以下简称“《可研报告》”）及《建设工程规划许可证》，项目总用地面积 44696 m²，总建筑面积 118075.71 m²，其中地上建筑面积 84001.7 m²。规划由四栋高层住宅、六栋临街商业楼及一栋酒店商业综合楼组成。

1、住宅：基于海南自贸港建设引进人才，以及儋洋一体化融合发展吸纳的海量净流入人口的品质住房需求，拟规划四栋八单元，总建筑面积 57928.96 m²。

2、商业：基于对控规要求、地方规划、政策要求以及市场竞争力的综合考虑，拟规划六栋独栋临街商业楼，商业楼总建筑面积 18510.84 m²。

3、酒店商业综合楼：基于对项目地块条件、旅馆指标要求和是那大酒店市场情况的考虑，拟规划建设一栋酒店商业综合楼，打造城市精品酒店。酒店商业综合楼建筑面积 7561.9 m²。

（五）项目定位

1、项目总体定位及愿景

项目定位：以多元商业为依托的复合型智慧人文社区。

项目愿景：将项目打造成为海南西部城市标杆。

2、项目客群定位

（1）住宅客群

核心客群以当地刚需和改善型购房者为主，目标客群为海南西部有稳定收入的中高端人群，以及海南自贸港和儋洋一体化“港产城”融合带来的人才住房需求和岛外置业需求人群。

（2）商业客群

岛内客户为主，岛外客户为辅，重点锁定当地无经营场所的头部企业、央企及品牌代理商、特色餐饮、连锁超市及个体经营商等，尤其是海南自贸港和儋洋一体化发展带来的经营需求客户。

（3）酒店客群

面向海南自贸港和儋洋一体化发展带来的酒店品牌加盟商及当地私人投资客户为主。

（六）项目开发计划

为确保项目工程质量，考虑重要节假日、恶劣天气、工序搭接要求等工期影响因素，项目施工周期拟定为 18 个月，销售周期 22 个月。

（七）项目总投资

项目总投资 79199.06 万元，建筑面积单位平方造价 6707.48 元/m²。开发成本估算如下：

类别	金额(单位:万元)	内容
工程建设总投资	69701.53	含建筑安装工程、工程建设其他费用、预备费,建筑安装工程费折合建筑面积单位平方造价5903.12元/m ² 。
其中:建安工程费	56439.36	商业建筑工程、公寓式酒店、居住建筑工程、地下建筑工程、室外及其他配套工程。
工程建设其他费	10093.74	土地取得费,城市基础设施配套费等。
预备费	3168.43	可研估算阶段按建安工程费及工程建设其他费之和的5%计取。
开发期税费	2910.08	含增值税、城市建设管理税、教育附加税、地方教育附加、印花税、土地增值税、土地使用税。
销售费用	4061.55	按销售货值4.5%计算
管理费用	2075.90	按销售货值2.3%计算
财务费用	450	按利率6%计算
项目总投资	79199.06	

(八) 资金来源

公司自有资金及银行贷款等。

(九) 项目可行性与必要性

1、可行性

2022年5月,中共海南省委、海南省人民政府发布《关于支持儋州洋浦一体化发展的若干意见》(以下简称“《意见》”)。《意见》强调,推进儋州洋浦一体化发展,是省委、省政府着眼于海南自

由贸易港建设全局、统筹区域协调发展作出的重要战略部署。提升儋州洋浦协同发展水平，坚持港产城相融合，打造海南高质量发展第三极。《意见》的实施为项目开发提供了有力的政策支持。为进一步优化生态环境，儋州市积极推进光吉河治理项目进度，目前项目实施方案已通过专家评审并修编完成。光吉河治理将进一步优化项目所在区域环境，为项目的品质提供保障。

项目建设符合儋州港产城融合发展的需要，项目的开发建设将有利于推动该片区打造成为那大商业、文化、经济、教育、旅游等资源汇聚的城市中心；为当地居民和未来引进的人才提供更加舒适、健康、现代化的居住环境，促进当地社会进步和经济发展。目前，项目开发所需的政策、市场利好，以及河道治理等内外部要素均已具备，项目开发可行。经财务分析结果表明，项目经济效益可行。

2、必要性

项目开发建设是盘活公司土地资产，推动公司经营发展的需要，也是贯彻落实《意见》精神，助力海南自贸港建设和儋洋一体化发展的需要，有利于实现良好的社会效益与经济效益的统一。

三、本次投资的目的、投资存在的风险及应对措施

（一）目的：盘活公司现有土地资产，推动公司经营发展。

（二）存在的风险及应对措施：

1、政策风险及应对：对于房地产开发而言，国家宏观调控政策、财政货币政策、税收政策、相关法律法规都可能进行调整。公司将加强政策研判，掌握政策动向并做好应对，避免发生触碰政策红线行为。

2、市场风险及应对：随着海南自贸港建设、儋洋一体化进程的推进，房地产市场竞争将更趋激烈。公司将密切关注市场动向，重点

突出本地段土地资源的不可再生性和项目标杆引领性。根据市场需求情况，采用灵活的市场策略，规避市场风险。

3、建设及经营管理风险及应对：

项目建设周期可能受地质、水文、工程材料价格波动、楼市政策调控等不可控因素的影响，公司将采取如下方式降低上述因素带来的不利影响：

（1）做好项目开发建设管理和销售经营管理，严格控制成本费用支出。

（2）做好开发建设期成本管控，采用 EPC 工程总承包建设模式，在一定范围内转移工程材料价格上涨风险，规避工程变更、签证等造成建设成本增加的风险。此外，为做好成本管控，公司拟聘请专业的设计单位、设计咨询单位及工程造价咨询服务单位为项目提供专业支持，在初步设计阶段即开始进行成本管控。

（3）做好经营期内因宏观经济政策变化或其他不可抗力因素等造成楼市价格下滑的应对，根据具体情况及时调整经营策略，挖掘潜力，降低外部风险对本项目开发建设，销售经营带来的不利影响。

（4）工程质量风险方面，严把招标关，选出优秀合作单位，通过合同条款设置，确保履约成效；在设计和施工环节，严格审查、检查和考核；聘请专业服务单位为项目提供管理支持，给项目开发上“保险”；在装配式建筑实施过程中，对装配式构件生产、运输、施工安装等环节加强质量控制措施。

四、本次投资对公司的影响

房地产开发是公司的主营业务之一，本次投资有利于盘活公司现有土地资产，符合公司战略规划及经营发展的需要。本次投资不会对

公司当期财务状况和经营成果造成不利影响，投资项目所取得的经营收益回流后可增加公司收益，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

五、其他

（一）本投资开发事项尚需提交公司股东大会审议。

（二）公司将根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等相关规定，持续关注瑞海·新里城一期项目开发进展情况，并依据相关规定及时履行信息披露义务。

六、备查文件

2023 年第二次临时董事会会议决议。

特此公告。

海南高速公路股份有限公司

董 事 会

2023 年 3 月 15 日