

证券代码：603069 证券简称：海汽集团 公告编号：2022-143

海南海汽运输集团股份有限公司 关于政府有偿收回公司海口汽车南站土地及地上资 产的公告

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：

●海南海汽运输集团股份有限公司（以下简称“公司”）坐落于海口市龙华区南海大道 32 号地块的土地使用权及地上资产，将由海口市人民政府（以下简称“海口市政府”）委托海口市自然资源和规划局（以下简称“海口市资规局”）有偿收回，总补偿款为人民币 14,226.00 万元。

●本次交易未构成关联交易和重大资产重组；交易实施不存在重大法律障碍。

●根据《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》等有关规定，本次交易已经公司第四届董事会第十一次会议审议通过，本次议案尚需提交股东大会审议。

一、交易概述

按照海南省委省政府部署，由海口市建设海南环岛高铁海口至美兰段公交化列车项目。根据项目规划建设需要，海口市政府为进一步提升项目沿线各站点的接驳功能，构建“一站一枢纽”的格局。2019 年 4 月 28 日

海口市人民政府办公室向公司来函《关于原海口汽车南站土地征收事宜的函》（海府办函〔2019〕101号），海口市人民政府将有偿征收公司坐落于海口市龙华区南海大道32号地块的土地使用权及地上资产，委托海口市资规局作为主体进行征收并签订相关协议，总补偿款为人民币14,226万元。

公司于2022年12月7日召开第四届董事会第十一次会议，会议以9票同意，0票反对，0票弃权审议通过了《关于政府有偿收回公司海口汽车南站土地及地上资产的议案》，董事会同意海口市资规局收回公司坐落于海口市龙华区南海大道32号地块的土地使用权及地上资产事项，并授权公司经理层办理本次收回土地事项的具体事宜并签署相关合同及文件。本次交易需提交公司股东大会审议。

本次交易不涉及债权债务转移，不构成债务重组。上述事项不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。

二、交易对方基本情况

交易对方：海口市自然资源和规划局；地址：海南省海口市秀英区长滨路市政府第二行政办公区15号楼。

海口市资规局与公司及公司控股股东均不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

三、交易标的基本情况

（一）基本情况

本次海口市资规局收回土地及地上资产位于海口市龙华区南海大道32号，土地证号为海口市国用（2010）第004752号，面积为28858.24 m²，土地用途为公路用地。2016年因东环铁路项目征收公司该项土地595 m²，截止目前，该土地证剩余实际用地面积为28263.24 m²（42.39亩）。

地上资产包括建筑物16059.67平方米，产证号为：海口市房权证海房

字第 HJ007575 号、海口市房权证海房字第 HJ007576 号（其中有南站候车厅大楼、副楼、加油站、岗亭和其他建筑物）；构筑物 29976.59 平方米（其中有练车台、修车台、水池、硬化道路、绿化带等构筑物）；以及部分大棕苗木、可移动的办公设备设施等。

截至本公告日，被征收标的产权清晰，不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在妨碍其权属转移的其他情况。

目前，海口汽车南站大部分房屋由公司租赁给 5 家单位使用；部分土地被海口市政府作为公交场站使用。

（二）交易标的定价情况

1. 经公司与海口市政府及相关部门反复沟通协调，双方同意由海口市资规局、海口市国有资产监督管理委员会与公司共同聘请一家评估机构对本次交易标的进行评估，以经三方确认的资产评估报告作为经济补偿依据。2021 年 8 月，三方共同聘请北京亚超资产评估有限公司（以下简称“北京亚超评估”）出具了《海口市自然资源和规划局、海口市国有资产监督管理委员会、海南海汽运输集团股份有限公司拟共同确定资产补偿涉及海口汽车南站土地、地上建筑物、构筑物、生物资产、设备等资产价值追溯评估资产评估报告》（北京亚超评报字（2021）第 A284 号）（以下简称“资产价值追溯评估报告”）。2021 年 11 月 8 日，根据评估专家评审提出的修改完善意见，北京亚超评估出具了最终的资产价值追溯评估报告。该资产价值追溯评估报告于 2022 年 3 月 16 日经海口市政府“两重一大”会议审议通过。根据北京亚超评估出具的资产价值追溯评估报告，本次交易的标的资产以 2019 年 5 月 31 日为估价基准日，评估总价为人民币 14,226.00 万元，评估增值 11,019.68 万元，增值率 343.69%。

2. 为公允反映公司持有海口汽车南站资产的市场价值，切实维护公司及全体股东的利益。2022 年 11 月，公司聘请中威正信（北京）资产评估

有限公司海南分公司（以下简称“中威正信评估”）以 2022 年 10 月 31 日为评估基准日，对海口汽车南站资产的市场价值进行评估。根据中威正信评估出具的《海南海汽运输集团股份有限公司为公允反映海口汽车南站资产市场价值项目资产评估报告》（中威正信评报字（2022）第 5088 号）（以下简称“中威正信资产评估报告”），本次交易的标的资产以 2022 年 10 月 31 日为估价基准日，评估总价为人民币 13,188.41 万元，评估增值 10,639.44 万元，增值率 417.40%。

3. 中威正信评估出具的资产评估报告评估值低于北京亚超评估出具的资产价值追溯评估报告评估值的主要原因：一是以 2022 年 10 月 31 日为评估基准日时部分构筑物已拆除，减少评估值约 280 万元；二是两次评估均采用收益法，受近三年疫情影响，目前市场租金比 2019 年下降，对评估结论影响较大；三是收益年限的减少，土地剩余使用寿命变短，收益年限较之减少约 3.5 年，对评估结论有一定影响。

鉴于海口汽车南站资产以 2022 年 10 月 31 日为估价基准日的市场价值评估总价人民币 13,188.41 万元，低于以 2019 年 5 月 31 日为估价基准日的评估总价人民币 14,226.00 万元，为维护公司和全体股东的利益，公司拟以 14,226.00 万元作为本次交易价格。

四、本次交易协议的主要内容

目前，公司与海口市资规局就本次收回土地使用权及地上资产协议（以下简称“协议”）的核心条款达成一致，主要内容如下：

（一）协议双方

1. 甲方：海口市自然资源和规划局
2. 乙方：海南海汽运输集团股份有限公司

（二）协议主要条款

1. 土地基本情况

乙方海口汽车南站用地位于南海大道南侧，2009年2月1日以划拨方式取得，土地证号为2008011561号，面积为28858.24 m²，土地用途为公路用地。2010年乙方因企业改制，注销2008011561号土地证，2010年4月14日乙方重新取得2010004752号土地证，土地面积、土地用途不变，使用类型变更为作价出资，使用年期限至2058年7月13日。2016年因东环铁路项目征收乙方2010004752号项下595 m²土地，截止目前，该土地证剩余实际用地面积为28263.24 m²（42.39亩）。

2. 地上资产情况

地上资产包括建筑物16059.67平方米，产证号为：海口市房权证海房字第HJ007575号、海口市房权证海房字第HJ007576号（其中有邮政交通大楼、加油站、岗亭和其他建筑物）；构筑物29976.59平方米（其中有练车台、修车台、水池、硬化道路、绿化带等构筑物）；以及部分大棕苗木、可移动的办公设备设施等。

（三）收回总价款和支付方式

1. 收回总价款：以人民币14,226.00万元收回公司海口汽车南站的土地使用权和地上全部资产。

2. 支付方式

第一期为本协议签订后2023年，乙方向甲方提交申请付款资料（包含相应金额的正规收据等），经审查通过后向乙方支付补偿费5692万元人民币；第二期为2024年，乙方向甲方提交申请付款资料（包含相应金额的正规收据等），经审查通过后支付4267万元人民币；第三期为2025年，乙方向甲方提交申请付款资料（包含相应金额的正规收据等），经审查通过后，支付剩余4267万元。

（四）移交土地使用权和地上资产

在本协议签订后十个工作日内，乙方将包括但不限于 2010004752 号国有土地使用证原件以及 HJ007575、HJ007576 号地上建筑物产权证书等原海口汽车南站全部权属原件提交给甲方，并配合甲方办理该证项下国有土地使用权的注销登记手续以及地上资产的变更登记、移交土地、地上资产等移交手续。

（五）产权保证

乙方保证本协议书签订前，原海口汽车南站的土地使用权和地上资产没有其它实际的或已有的债务责任，不附带有任何抵押、质押、留置或其它担保权益。如签订本协议书后，甲方发现存在前述问题的，由乙方负责解决，并由其赔偿由此给甲方造成的全部损失。

（六）其他约定

1. 乙方应当在本协议签订后的一个月内就此前涉及海口汽车南站土地对外的租赁协议由乙方自行处理，因此所产生的一切费用由乙方自行承担。如甲方因此承担赔付责任的，则甲方有权向乙方进行追偿。

2. 乙方完成全部清退工作并经甲方验收合格后，向甲方提交付款申请材料，甲方在经政府财政部门审核通过后的十五个工作日内向乙方支付补偿款。

五、其他安排

本次交易不涉及人员安置等情况，交易完成后不会产生关联交易，与关联人不存在同业竞争。

六、对上市公司的影响

本次收回的土地使用权及地上资产事项，不会对公司的正常生产经营产生不利影响。本交易完成后，经公司财务部门初步测算，预计将增加公司当年净利润约 1.2 亿元左右。公司将按照企业会计准则的相关要求进行

会计处理，具体会计处理及影响数以会计师事务所年度审计确认后的结果为准。

特此公告。

海南海汽运输集团股份有限公司董事会

2022年12月8日