

成都高新发展股份有限公司
关于雅安市雨城区人民政府收回公司子公司在雅安市
自然生态温泉旅游开发区开发权并予以补偿的
补充公告（二）

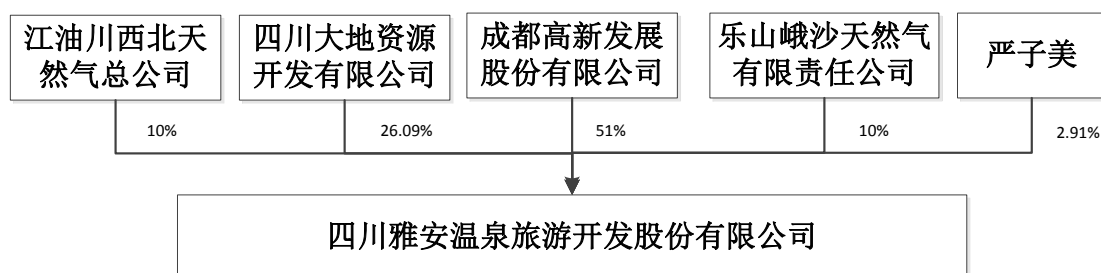
本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

公司分别于 2018 年 12 月 27 日和 2019 年 1 月 3 日披露了《关于雅安市雨城区人民政府收回公司子公司在雅安市自然生态温泉旅游开发区开发权并予以补偿的公告》（公告编号 2018-69）（以下简称原公告）及《关于雅安市雨城区人民政府收回公司子公司在雅安市自然生态温泉旅游开发区开发权并予以补偿的补充公告》（公告编号 2019-1），为便于广大投资者更直观了解本次补偿相关事项，现就关于雅安市雨城区人民政府收回公司子公司在雅安市自然生态温泉旅游开发区开发权并予以补偿的公告中相关内容进行补充披露，补充完善后的完整公告即《关于雅安市雨城区人民政府收回公司子公司在雅安市自然生态温泉旅游开发区开发权并予以补偿的公告》（更新后）（公告编号 2019-3）与本公告同日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网。

本次补充完善主要内容如下：

一、完善原公告中“三、各方当事人情况介绍”（一）四川雅安

温泉旅游开发股份有限公司的股权结构图，如下：



公司与温泉公司其他股东不存在关联关系。

二、原公告中新增“四、本次补偿涉及的标的资产的基本情况”内容，如下：

（一）标的资产概况

如上文“二、温泉公司周公山温泉开发区基础设施开发历史遗留问题的由来”所述，温泉公司根据原开发协议对周公山温泉开发区约2000亩建设用地进行总体规划、基础设施建设和招商引资，温泉公司于2000年至2002年在周公山温泉开发区累计投入20,253.64万元。温泉公司于2002年至2003年根据原开发协议的土地出让分成约定，通过土地出让分成收回了6,959.11万元，其余尚未收回。温泉公司周公山温泉开发区基础设施投入及形成的相关资产（尚未收回投入部分）包含开发成本、房屋建筑物、土地使用权和矿业权，具体情况如下：

1、开发成本是温泉公司2000年至2001年代政府对周公山温泉开发区土地一级整理进行基础设施建设中已支付的历史开发成本，项目内容包括温泉管道、拦河坝、排污工程、环境工程、道路工程、桥涵工程、生活服务配套工程、变配电工程等工程款，已经资本化的利息

支出以及工程前期费用等的费用结转后的余额；

2、房屋建筑物是温泉公司基础设施投入过程中形成的资产，包括知源馆、接待室、锅炉及洗衣房三项房屋和温泉井、温泉池等 6 项构筑物，其中房屋总建筑面积为 938.96 平方米，所在位置位于雅安市雨城区李坝乡四村四组。其中：知源馆已取得房屋产权证，证载权利人为四川雅安温泉旅游开发股份有限公司；

3、采矿权是温泉公司基础设施投入过程中形成的资产，已取得采矿权许可证（证号为 C5100002009061110024573），采矿权人为四川雅安温泉旅游开发股份有限公司，开采矿种为地热，开采方式为地下开采，生产规模为 50.00 万立方米/年。

4、土地使用权对应的土地即知源馆、接待室、锅炉及洗衣房、温泉井、温泉池的所在地，位于雅安市雨城区李坝乡四村四组，已取得土地使用权证，证载权利人为四川雅安温泉旅游开发股份有限公司，土地面积 10,185.83 平方米，为综合用地，以出让方式取得，终止时间为 2041 年 2 月 28 日。

（二）标的资产财务报表列示情况

上述本小节（一）标的资产概况所列示的开发成本、房屋建筑物、土地使用权和矿业权，即温泉公司周公山温泉开发区基础设施投入及形成的相关资产反映在温泉公司财务报表存货、固定资产和无形资产科目中，具体如下：

单位：万元（截止 2018 年 9 月 30 日）

项目	账面原值	累计折旧/摊销	账面余额	减值准备	账面净值
存货-开发成本	10,756.73		10,756.73	4,004.51【注 1】	6,752.22

固定资产-房屋建筑物	502.68	186.35	316.33		316.33
无形资产-土地使用权	35.12	15.51	19.61		19.61
无形资产-矿业权	2,000.00	676.67	1,323.33		1,323.33
合计	13,294.53	878.53	12,416.00	4,004.51	8,411.49

注 1：如公司 2017 年年报财务报告存货部分所述，主要系由于受到客观条件限制等原因，温泉公司雅安周公山温泉项目的开发暂处于停滞状态的事实，温泉公司于 2007 年计提的减值准备，具体情况详见公司 2007 年年报中财务报告之存货部分。

三、原公告中新增“五、本次补偿的定价政策及定价依据”内容，如下：

（一）具有证券、期货业务资格的中联评估公司对本次补偿标的即温泉公司周公山基础设施建设开发投入及形成相关资产进行了评估，出具了《雅安市雨城实业发展有限责任公司拟对四川雅安温泉旅游开发股份有限公司历史开发成本及部分资产进行补偿项目的评估报告》（中联评报字【2018】第 2403 号）。

（二）评估基准日：2018 年 9 月 30 日

（三）评估范围：温泉公司周公山温泉开发区基础设施投入及形成的相关资产，包含开发成本、房屋建筑物、土地使用权和矿业权，详见本公告二、新增的“四、本次补偿涉及的标的资产的基本情况”的内容。

（四）评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，分别对开发成本采用成本法，对房屋建筑物采用重置成本法进行评估，对土地采用基准地价法和成本逼近法、对矿业权采用折现现金流量法进行评估。

（五）各类资产的评估技术说明：

1、存货-开发成本评估技术说明

评估人员收集了有关协议，了解开发成本形成的原因，对项目现场进行勘察，核实业务内容及事项的真实性等，本次评估对开发成本以账面值列示。

2、固定资产—房屋建筑物评估技术说明

重置成本法是根据建筑物的工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价

重置全价=建安工程造价+工程建设其它费用+资金成本

（2）成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

2、无形资产—土地使用权评估技术说明

评估人员在实地勘察和调研的基础上，结合估价对象的特点和实际状况和资料收集情况，选择采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

（1）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利

用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

$$V=V1b\times(1\pm\sum Ki)\times Kj$$

式中：V：土地价格

V1b：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum Ki$ ：宗地地价修正系数

Kj：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

（2）成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项税费之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

（3）地价的确定

基准地价修正系数法反映了地价评估的政策规定性；成本逼近法反映了评估对象实际开发过程中资金静态平衡能力。两种方法的结果有一定差异，由于土地性质为商业，成本逼近法无法体现商业用地的效用价值，故本次评估取基准地价修正系数法的评估结果作为本次的土地剩余使用年期国有土地使用权价格，则：土地单价=578.00（元/平方米）（取整）

4、无形资产—矿业权评估技术说明

纳入本次评估范围的无形资产——温泉公司周公山医疗热矿泉采

矿权。委托评估的矿山为大型生产热矿泉水井，已完成相关勘查、设计和建设工作，预期收益和风险可以预测并以货币计量、预期收益年限可以预测。故根据《中国矿业权评估准则》，本次评估采用折现现金流量法进行评估。其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}$$

式中：P——矿业权评估价值；

CI——年现金流入量；

CO——年现金流出量；

i——折现率；

t——年序号；

n——评估计算年限。

（六）评估结论

具有证券、期货业务资格的中联评估公司对温泉公司周公山基础设施建设开发投入及形成相关资产截止评估基准日 2018 年 9 月 30 日的评估结果如下：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
存货-开发成本	1	10,756.73	10,756.73	-	-

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产-房屋建筑物	2	316.33	832.21	515.88	163.09
无形资产-土地使用权	3	19.61	588.74	569.13	2,902.67
无形资产-矿业权	4	1,323.33	822.50	-500.83	-37.85
资产总计	5	12,416.00	13,000.18	584.18	4.71

注：上述表格中账面价值系资产评估列示，相当于本公告前述二、新增“四、本次补偿涉及的标的资产的基本情况”内容之（二）标的资产财务报表列示情况表格中的账面余额，包含了主要于2007年计提的减值准备4,004.51万元。

评估增减值主要原因如下：

1、房屋评估增值的主要原因是房屋建成时间较早，基准日人工、机械、材料费上涨以及将矿业权中的温泉井纳入构筑物进行评估综合所致；

2、土地使用权评估增值的主要原因是企业取得土地时间较早，由于雅安市2017年执行新的基准地价，土地取得成本逐年上升，上述原因综合导致土地评估增值；

3、矿业权评估减值的主要原因是将其中的温泉井纳入构筑物进行评估所致。

本次评估详细的评估方法、过程、依据、参数、结果等说明请参见中联评估公司《雅安市雨城实业发展有限责任公司拟对四川雅安温泉旅游开发股份有限公司历史开发成本及部分资产进行补偿项目的评估说明》（已刊登于2019年1月3日的巨潮资讯网）。

（七）补偿价格

雅安雨城区政府根据温泉公司周公山基础设施建设开发投入及形成相关资产截止评估基准日2018年9月30日的评估结果，确定补偿

款金额为 13,000.18 万元。

四、完善原公告“五、本事项对公司的影响”内容，对影响 2018 年损益的原因进行了说明，完善后内容如下：

雅安雨城区政府收回温泉公司在周公山温泉开发区的开发权，根据评估价值给予温泉公司 13,000.18 万元补偿。如本公告前述二、新增“四、本次补偿涉及的标的资产的基本情况”内容之（二）标的资产财务报表列示所述，温泉公司对周公山基础设施建设开发投入及形成相关资产截止评估基准日 2018 年 9 月 30 日已计提减值准备 4,004.51 万元（该减值准备主要系 2007 年计提），账面净值为 8,411.49 万元。温泉公司、雨城区政府、雨城实业三方签署《合同解除及补偿协议》后，前述减值迹象已消除，原计提的减值准备 4,004.51 万元应冲回。综上所述，扣除税费等影响后，本次政府收回开发权并予以补偿事宜预计温泉公司将增加 2018 年当期净利润约 4,200.00 万元，公司持有温泉公司股权比例为 51%，相应的增加公司 2018 年合并报表归属于上市公司股东的净利润约 2,100.00 万元。收到全部补偿款后，扣除税费等影响，预计温泉公司将回笼资金约 12,700.00 万元。本事项对公司财务状况、经营成果和现金流量将有积极影响，最终影响数据以经会计师事务所审计的定期报告为准。本事项系雅安雨城区政府为城市总体规划等公共利益需要的政府行为，也有助于解决公司重大历史遗留问题，将使公司摆脱影响经营发展多年的沉重历史包袱，回笼资金有助于实施成都天府国际空港新城施工项目等建筑主营业务，提升经营效益。

五、增加备查文件并单独进行了披露。

原公告中新增备查文件《中联资产评估集团有限公司<雅安市雨城实业发展有限责任公司拟对四川雅安温泉旅游开发股份有限公司历史开发成本及部分资产进行补偿项目的评估说明>》，并于 2019 年 1 月 3 日在巨潮资讯网上进行了披露。

特此说明。

成都高新发展股份有限公司

董事会

二〇一九年一月五日