

西藏城市发展投资股份有限公司
利润承诺实现情况专项审核报告
2018 年度





关于西藏城市发展投资股份有限公司
发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易
标的资产 2018 年利润承诺实现情况
专项审核报告

信会师报字[2019]第 ZA10660 号

西藏城市发展投资股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称“西藏城投”）编制的《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易标的资产 2018 年利润承诺实现情况专项说明》（以下简称“专项报告”）进行了专项审核。

按照《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 53 号）的有关规定编制专项说明，并保证其真实性、完整性和准确性，提供真实、合法、完整的实物证据、原始书面材料、副本材料、口头证言以及我们认为必要的其他证据，是贵公司管理当局的责任。我们的责任是在实施审核工作的基础上，对专项说明发表审核意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号-历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了审核工作，该准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审核工作，以对专项说明是否不存在重大错报获取合理保证。在执行审核工作的过程中，我们实施了检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，贵公司已经按照《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定编制了专项说明，在所有重大方面公允反映了贵公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项标的资产2018年利润实现数与承诺数的差异情况。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国 · 上海

二〇一九年三月二十八日

发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项 标的资产 2018 年利润承诺实现情况专项说明

一、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项的基本情况

2017 年 6 月 27 日，中国证监会核发《关于核准西藏城市发展投资股份有限公司向上海市静安区国有资产监督管理委员会等发行股份购买资产并配套募集资金的批复》（证监许可[2017]1039 号），核准西藏城投向上海市静安区国有资产监督管理委员会发行 73,556,050 股股份、向厦门达沃斯投资管理有限公司发行 12,849,740 股股份、向厦门国锂投资有限公司发行 1,390,753 股股份、向湖北东方国金投资集团有限公司发行 1,191,183 股股份、向厦门西咸实业有限公司发行 654,839 股股份、向湖北国能工业投资有限公司发行 447,473 股股份、向上海明捷企业发展集团有限公司发行 357,043 股股份购买相关资产，核准非公开发行不超过 3,499,413 股新股募集本次发行股份购买资产的配套资金。

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字【2018】第 ZA10060 号《验资报告》，截至 2017 年 8 月 29 日止，静安区国资委、厦门达沃斯及上海明捷、厦门西咸、厦门国锂、国能工业、东方国金等五名法人将其持有的藏投酒店 100%股权、泉州置业 14.99%股权及陕西国锂 25.92%股权转让给公司用以认缴公司本次非公开发行股份增加的股本人民币 90,447,081.00 元。上述股权出资额合计人民币 1,167,671,861.89 元，其中计入实收资本（股本）人民币 90,447,081.00 元，计入资本公积（股本溢价）人民币 1,077,224,780.89 元。

2018 年 3 月 2 日，公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《证券变更登记证明》，西藏城投已于 2018 年 3 月 2 日办理完毕本次发行股份及支付现金购买资产的新增股份登记，工商变更尚在进行中。西藏城投本次非公开发行新股数量为 90,447,081 股（其中限售流通股数量为 90,447,081 股），非公开发行后公司股份数量为 819,660,744 股。

二、盈利预测补偿承诺

根据西藏城投与上海市静安区国有资产监督管理委员会（以下简称“静安区国资委”）签署的《发行股份购买资产协议》、《资产减值补偿协议》及《利润补偿协议》，利润承诺如下：静安区国资委承诺上海藏投酒店有限公司（以下简称“标的资产”）在 2017 年度至 2019 年度期间（以下简称“利润承诺期间”）的经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润不低于 514.90 万元、733.85 万元、949.24 万元。

如果标的资产实际盈利数不足净利润承诺数的，交易对方需对本公司进行补偿，补偿条款如下：

- (1) 如标的资产在利润承诺期间实现的累积实际净利润数低于约定的累积承诺利润数，则西藏城投应在需补偿当年年报公告后 10 个工作日内召开董事会，按照《利润补偿协议》规定的公式计算并确定静安区国资委当年应补偿的股份数量（以下简称“应补偿股份”），向静安区国资委就承担补偿义务事宜发出书面通知，并向股东大会提出以人民币 1.00 元的总价格回购应补偿股份并予以注销。在股东大会通过上述定向回购股份的议案后 30 日内，由西藏城投办理相关股份的回购及注销手续。
- (2) 如以上述回购股份并注销事宜由于包括但不限于股东大会未通过、西藏城投减少注册资本事宜未获相关债权人认可等原因而无法实施的，则静安区国资委承诺于该等事由发生之日起 2 个月内将等同于上述回购股份数量的股份无偿赠送给其他股东（“其他股东”指上市公司赠送股份实施公告中所确定的股权登记日登记在册的除静安区国资委及其关联方之外的股份持有者），其他股东按其持有股份数量占股权登记日扣除静安区国资委持有的股份数后上市公司的股份数量的比例享有获赠股份。
- (3) 静安区国资委应补偿股份的总数不超过静安区国资委在本次交易中以所持标的资产认购的股份总数，在逐年补偿的情况下，各年计算的应补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份不予冲回。静安区国资委应补偿股份的总数与静安区国资委资产减值补偿股份总数之和不超过静安区国资委在本次交易中以所持标的资产认购的股份总数。
- (4) 双方同意，若西藏城投在补偿期限内有关现金分红的，按照《利润补偿协议》规定计算的应补偿股份数在回购股份实施前上述年度累积获得的分红收益，应随之赠送给西藏城投；若西藏城投在补偿期限内实施送股、公积金转增股本的，则补偿股份的数量额应当包括静安区国资委本次交易认购的股份数，以及因送股、转增等相应增加的股份数之和，计算方式为：按照《利润补偿协议》规定计算的应补偿股份数×（1+送股或转增比例）。
- (5) 利润补偿期内每个会计年度内静安区国资委合计应补偿股份数的计算公式如下：每年应补偿股份数=本次发行股份总数×[（累计预测净利润数-累计实现净利润数）÷补偿期内各年的预测净利润数总和] - 补偿期限内已补偿股份数量（不包括资产减值补偿股份数量）

三、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项标的资产 2018 年盈利情况

标的资产 2018 年度的净利润与承诺数的对比情况如下所示：

单位：万元

标的资产	2018 年度净利润承诺数	2018 年度净利润实现数	完成率
藏投酒店 100%股权	733.85	775.29	105.65%

西藏城市发展投资股份有限公司

2019 年 3 月 28 日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201808150101

名称 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011 年 1 月 24 日

合伙期限 2011 年 1 月 24 日 至 不约定期限

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

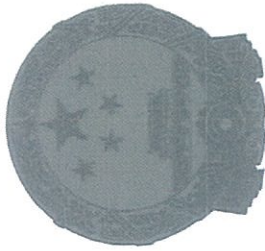


登记机关



2018 年 08 月 15 日

证书序号: 0001247



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼



组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 31000006

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号 (转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日 (转制日期 2010年12月31日)



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000194

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
立信会计师事务所（特殊普通合伙）
开展证券、期货相关业务。

首席合伙人：朱建弟



证书号：34

发证时间：二〇〇九年七月十七日

证书有效期至：二〇〇九年七月十七日



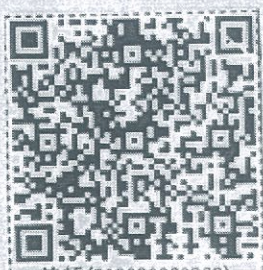
姓名 韩颖
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1989-12-
 Date of birth
 工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit
 身份证号码 310112891210004
 Identity card No.



仅供出报告使用, 其他无效

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



韩颖(310000060262)
 您已通过2018年年检
 上海市注册会计师协会
 2018年04月30日

年 / 月 / 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年 / 月 / 日



姓名 曹毅
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1976-07-20
 Date of birth
 工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit
 身份证号码 310221197607206416
 Identity card No.



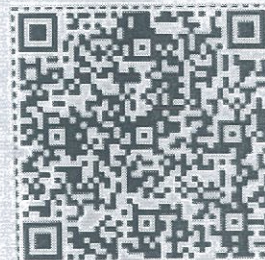
本证书无效，报告使用，其他无效

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



曹毅(310000062201)
 您已通过2018年年检
 上海市注册会计师协会
 2018年04月30日

年 /y 月 /m 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d