

西藏城市发展投资股份有限公司

关于发行股份及支付现金购买资产

减值测试专项审核报告

2017 年度

## 西藏城市发展投资股份有限公司 减值测试专项审核报告

信会师报字[2018]第 ZA14898 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“贵公司”）管理层编制的《西藏城市发展投资股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产减值测试报告》进行了专项审核。

### 一、 管理层的责任

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127号）的有关规定，编制《西藏城市发展投资股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产减值测试报告》，并保证其内容真实、准确、完整，以及不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏是贵公司管理层的责任。

### 二、 注册会计师的责任

我们的责任是在实施审核工作的基础上，对贵公司管理层编制的《西藏城市发展投资股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产减值测试报告》发表审核意见。

### 三、 工作概述

我们按照中国注册会计师审计准则的相关规定执行了审核工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审核作以对减值测试报告是否不存在重大错报获取合

理保证。执行审核工作的过程中，我们实施了包括检查会计记录等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表审核意见提供了合理的基础。

#### 四、 审核结论

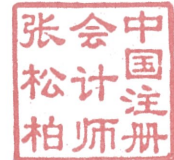
我们认为，贵公司管理层编制的《西藏城市发展投资股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产减值测试报告》已按照《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第127号）的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司发行股份及支付现金购买资产减值测试的结论。

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

张会松



中国注册会计师：

曹毅



中国·上海

二〇一八年五月十八日

# 西藏城市发展投资股份有限公司

## 关于发行股份及支付现金购买资产

### 减值测试报告

#### 一、发行股份及支付现金购买资产的基本情况

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。

公司除向上海明捷、厦门西咸、厦门国锂、国能工业、东方国金五名法人发行股份获得陕西国锂的25.92%股权外，另以现金支付3,077.65万元购买西藏国能矿业发展有限公司持有的陕西国锂15.29%的股份，总计收购陕西国锂41.21%股权。

根据西藏国能与西藏城投签订的《陕西国能锂业有限公司股权转让协议》，双方同意以2017年8月31日做为西藏国能将陕西国锂15.29%股权转让西藏城投的基准日，在该基准日之前的股东权利义务由西藏国能享有或承担，在该基准日后的股东权利义务由西藏城投享有或承担，截止2017年8月31日，西藏城投已完成收购陕西国锂41.21%股权。

西藏国能将其持有的陕西国锂的15.29%股权于2017年9月25日转让至本公司并完成工商变更程序，2018年1月22日本公司以自筹资金人民币30,776,494.27元向西藏国能支付收购陕西国锂15.29%股权转让款。

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、购买资产承诺情况

根据本公司与本次发行股份及支付现金购买资产交易对方签署的《购买资产协议》、《资产减值补偿协议》，拟购买资产交易对方对业绩承诺及补偿的约定如下：

### 1、减值补偿期间：

本次重组的减值补偿期间为西藏城投本次重组新发行的股份及支付的现金过户至交易对方名下之日起连续3个会计年度（含本次重组股权过户日的当年）。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、西藏国能等六名法人已在2017年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41.21%股权转让给公司。因此减值补偿期间为2017年、2018年、2019年。

### 2、各补偿义务人的减值测试资产、减值测试和补偿安排：

#### （1）上海市静安区国有资产监督管理委员会

减值测试资产：上海藏投酒店有限公司100%股权。

减值测试：在本次重大资产重组实施完毕后，西藏城投可在补偿期内每一会计年度结束后聘请具有证券期货业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试并在不晚于公告补偿期每一个会计年度的年度审计报告后三十日内出具减值测试结果的审核意见；如根据减值测试结果标的资产相对本次交易作价存在减值情形，静安区国资委将依据减值测试结果对西藏城投进行股份补偿。

补偿安排：1）如西藏城投进行减值测试的结果显示标的资产存在减值的（以会计师事务所的审核意见为准），静安区国资委将在审核意见出具后三十日内以股份对西藏城投进行补偿。应补偿的股份数量为：标的资产期末减值额÷本次重组新发行的股份价格－已补偿股份数量。前述减值额为拟购买资产交易作价减去期末拟购买资产的评估值并扣除补偿期限内拟购买资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。西藏城投在补偿期内实施送股、转增或股票股利分配的，则补偿股份数量相应调整为：补偿股份数量（调整后）=应补偿股份数×（1+转增或送股比例）。西藏城投将以总价1元的价格定向回购专门账户中存放的全部补偿股份，并予以注

销。2) 西藏城投在补偿期内相应会计年度实施现金股利分配的, 则静安区国资委在补偿股份的同时应就所补偿股份对应取得的现金股利予以现金返还, 计算公式为: 返还金额=截至补偿前每股已获得的现金股利×应补偿股份数量。3) 如应补偿股份超过静安区国资委届时所持西藏城投股份数量, 超过部分由静安区国资委以现金补偿, 补偿金额为: 标的资产期末减值额-已补偿股份数量×本次重组新发行的股份价格。4) 在任何情况下, 静安区国资委对标的资产减值额进行补偿的金额总额不得超过本次交易的标的资产作价。5) 补偿期内, 静安区国资委在各年计算的补偿股份数量小于 0 时, 按 0 取值, 即已经补偿的股份不冲回。

## (2) 厦门达沃斯投资管理有限公司

减值测试资产: 泉州市上实置业有限公司 14.99%股权。

减值测试: 在本次重大资产重组实施完毕后, 西藏城投可在补偿期内每一会计年度结束后聘请具有证券期货业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试并在不晚于公告补偿期每一个会计年度的年度审计报告后三十日内出具减值测试结果的审核意见; 如根据减值测试结果标的资产相对本次交易作价存在减值情形, 厦门达沃斯将依据减值测试结果对西藏城投进行股份补偿。

补偿安排: 1) 如西藏城投进行减值测试的结果显示标的资产存在减值的(以会计师事务所的审核意见为准), 厦门达沃斯将在审核意见出具后三十日内以股份对西藏城投进行补偿。应补偿的股份数量为: 标的资产期末减值额÷本次重组新发行的股份价格-已补偿股份数量。前述减值额为拟购买资产交易作价减去期末拟购买资产的评估值并扣除补偿期限内拟购买资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。西藏城投在补偿期内实施送股、转增或股票股利分配的, 则补偿股份数量相应调整为: 补偿股份数量(调整后)=应补偿股份数×(1+转增或送股比例)。西藏城投将以总价 1 元的价格定向回购专门账户中存放的全部补偿股份, 并予以注销。2) 西藏城投在补偿期内相应会计年度实施现金股利分配的, 则厦门达沃斯在补偿股份的同时应就所补偿股份对应取得的现金股利予以现金返还, 计算公式为: 返还金额=截至补偿前每股已获得的现金股利×应补偿股份数量。3) 如应补偿股份超过厦门达沃斯届时所持西藏城投股份数量, 超过部分由厦门达沃斯以现金补偿, 补偿金额为: 标的资产期末减值额-已补偿股份数量×本次重组新发行的股份价格。4) 在任何情况下, 厦门达沃斯对标的资产减值额进行补偿的金额总额不得超过本次交易的标的资产作价。5) 补偿期内, 厦门达沃斯在各年计算的补偿股份数量小于 0 时, 按 0 取值, 即已经补偿的股份不冲回。

### (3) 西藏国能矿业发展有限公司

减值测试资产：陕西国能锂业有限公司 15.29%股权。

减值测试：在本次重大资产重组实施完毕后，西藏城投可在补偿期内每一会计年度结束后聘请具有证券期货业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试并在不晚于公告补偿期每一个会计年度的年度审计报告后三十日内出具减值测试结果的审核意见；如根据减值测试结果标的资产相对本次交易作价存在减值情形，西藏国能将依据减值测试结果对西藏城投进行现金补偿。

补偿安排：1) 如西藏城投进行减值测试的结果显示标的资产存在减值的（以会计师事务所的审核意见为准），西藏国能将在审核意见出具后三十日内以现金对西藏城投进行补偿。应补偿的现金为：标的资产期末减值额－已补偿的现金。2) 在任何情况下，西藏国能对标的资产减值额进行补偿的金额总额不得超过本次交易的标的资产作价。

### (4) 上海明捷企业发展集团有限公司、厦门西咸实业有限公司、厦门国锂投资有限公司、湖北国能工业投资有限公司、湖北东方国金投资集团有限公司

减值测试资产：陕西国能锂业有限公司 25.92%股权。

减值测试：在本次重大资产重组实施完毕后，西藏城投可在补偿期内每一会计年度结束后聘请具有证券期货业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试并在不晚于公告补偿期每一个会计年度的年度审计报告后三十日内出具减值测试结果的审核意见；如根据减值测试结果标的资产相对本次交易作价存在减值情形，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按照原对陕西国锂的持股比例依据减值测试结果对西藏城投进行股份补偿。

补偿安排：1) 如西藏城投进行减值测试的结果显示标的资产存在减值的（以会计师事务所的审核意见为准），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按照原对陕西国锂的持股比例在审核意见出具后三十日内以股份对西藏城投进行补偿。应补偿的股份数量为：标的资产期末减值额÷本次重组新发行的股份价格－已补偿股份数量。前述减值额为拟购买资产交易作价减去期末拟购买资产的评估值并扣除补偿期限内拟购买资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。西藏城投在补偿期内实施送股、转增或股票股利分配的，则补偿股份数量相应调整为：补偿股份数量（调整后）=应补偿股份数×（1+转增或送股比例）。西藏城投将以总价 1 元的价格定向回购专门账户中存放的全部补偿股份，并予以注销。2) 西藏城投在补偿期内相应会计年度实施现金股利分配的，则上海明捷、厦门西咸、厦门国锂、国能工业、东方国金等五名法人按照原对陕西国锂的持股比例在补偿股份的同时应就所补偿股份对应取得的现金股利予以现金返还，计算



公式为：返还金额=截至补偿前每股已获得的现金股利×应补偿股份数量。3) 如应补偿股份超过上海明捷、厦门西咸、厦门国锂、国能工业、东方国金等五名法人届时所持西藏城投股份数量，超过部分由上海明捷、厦门西咸、厦门国锂、国能工业、东方国金等五名法人以现金补偿，补偿金额为：标的资产期末减值额-已补偿股份数量×本次重组新发行的股份价格。4) 在任何情况下，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对标的资产减值额进行补偿的金额总额不得超过本次交易的标的资产作价。5) 补偿期内，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在各年计算的补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。

### 三、减值测试过程

- 1、上海东洲资产评估有限公司（以下简称“东洲评估”）对截止 2017 年 12 月 31 日发行股份及支付现金购买资产进行了减值测试，于 2018 年 5 月 9 日出具了东洲评报字【2018】第 0498 号《资产评估报告》，该评估报告所载，上海藏投酒店有限公司 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益价值估值为 991,913,425.20 元；
- 2、上海东洲资产评估有限公司（以下简称“东洲评估”）对截止 2017 年 12 月 31 日发行股份及支付现金购买资产进行了减值测试，于 2018 年 5 月 9 日出具了东洲评报字【2018】第 0503 号《资产评估报告》，该评估报告所载，泉州市上实置业有限公司 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益价值估值 1,180,667,867.62 元；
- 3、上海东洲资产评估有限公司（以下简称“东洲评估”）对截止 2017 年 12 月 31 日发行股份及支付现金购买资产进行了减值测试，于 2018 年 5 月 15 日出具了东洲评报字【2018】第 0559 号《资产评估报告》，该评估报告所载，陕西国能锂业有限公司 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益价值估值 211,010,946.93 元；
- 4、本次减值测试过程中，委托方已向东洲评估履行了如下工作：
  - (1) 已充分告知东洲评估公司本次评估的背景、目的等必要信息；
  - (2) 谨慎要求东洲评估，在不违反其专业标准的前提下，为了保证本次评估结果和上次资产评估报告的评估结果可比，需要确保评估假设、评估参数、评估依据等不存在重大不一致。
  - (3) 对于以上若存在不确定性或不能确认的事项，需及时告知并在其《评估报告》中充分披露；
  - (4) 对比两次报告中的评估假设、评估参数等是否存在重大不一致；
  - (5) 根据相关要求所约定的补偿期减值测试方法，资产期末减值额为本次整体收购中减值测试资产对应的交易作价减去期末拟购买资产的评估值并扣除补偿期限内拟购买资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响计



算注入资产的期末价值是否发生减值。

#### 四、测试结论

通过以上工作，我们得出以下结论：

截至 2017 年 12 月 31 日，本次发行股份及支付现金购买资产未发生减值。

西藏城市发展投资股份有限公司



2018年5月18日