

国浩律师（上海）事务所
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
之
补充法律意见书（三）



國浩律師（上海）事務所
GRANDALL LAW FIRM (SHANGHAI)

上海市北京西路 968 号嘉地中心 23-25 层 邮编：200041

23-25th Floor, Garden Square, No. 968 West Beijing Road, Shanghai 200041, China

电话/Tel: +86 21 5234 1668 传真/Fax: +86 21 6267 6960

网址/Website: <http://www.grandall.com.cn>

2017 年 5 月

国浩律师（上海）事务所
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之
补充法律意见书（三）

致：西藏城市发展投资股份有限公司

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件的有关规定，国浩律师（上海）事务所（以下简称“本所”）接受西藏城市发展投资股份有限公司（下称“西藏城投”或“公司”）委托，作为特聘专项法律顾问，就公司拟向静安区国资委、厦门达沃斯、国能矿业、厦门国锂、东方国投、西咸实业、国能工业和上海明捷发行股份及支付现金，购买静安区国资委持有的藏投酒店100%的股权、厦门达沃斯持有的泉州置业 14.99%的股权、国能矿业、厦门国锂、东方国投、西咸实业、国能工业和上海明捷合计持有的陕西国锂 41.21%的股权，同时拟向符合条件的特定投资者非公开发行股份募集配套资金（以下简称“本次重组”）所涉相关法律事项提供法律服务。

为本次重组，本所已经于 2016 年 11 月 24 日出具了《国浩律师（上海）事务所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之法律意见书》（以下简称“原法律意见书”）。2016 年 12 月 9 日出具了《国浩律师（上海）事务所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之补充法律意见书（一）》（以下简称“补充法律意见书（一）”）。2016 年 12 月 12 日出具了《国浩律师（上海）事务所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之反馈答复意见》（以下简称“交易所反馈答复意见”）。2017 年 4 月 14 日出具了《国浩律师（上海）事务所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之补充法律意见书（二）》（以下简称“补充法律意见书（二）”）

结合本次重组的进展情况,本所律师就本次重组中需要补充说明的情况出具本补充法律意见书(三)。

本补充法律意见书(三)是对本所已出具的原法律意见书、补充法律意见书(一)、交易所反馈答复意见和补充法律意见书(二)的补充,构成原法律意见书、补充法律意见书(一)、交易所反馈答复意见和补充法律意见书(二)不可分割的部分;本所在原法律意见书、补充法律意见书(一)、交易所反馈答复意见和补充法律意见书(二)发表法律意见的前提同样适用于本补充法律意见书(三)。如无特别说明,原法律意见书、补充法律意见书(一)、交易所反馈答复意见和补充法律意见书(二)中本所律师的声明事项以及原法律意见书、补充法律意见书(一)、交易所反馈答复意见和补充法律意见书(二)中定义同样适用于本补充法律意见书(三)。

本所同意将本补充法律意见书(三)作为本次重组必备的法律文件,随其他申报材料一同提交中国证监会审核,并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。本补充法律意见书(三)仅供西藏城投为本次重组之目的而使用,不得用作任何其他目的。

本所律师根据现行法律法规的要求,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神,现出具如下补充法律意见。

正文

一、藏投酒店历史沿革相关问题说明

(一) 北方集团的主管单位

北方集团成立于 1996 年 10 月 22 日, 名义上由上海市住房保障和房屋管理局(下称“上海市房地局”)出资, 注册资本金为 17.4218 亿元, 但实际上北方集团为区属国有企业, 受闸北区国资委管理, 主要原因如下:

根据 1996 年 11 月 29 日签署的《面上直管公房经营授权书》(下称“《授权书》”), 上海市房地局将作为注册资本金的闸北区直管公房房产与特种资金形成的资产授权给北方集团经营管理, 且收益也均归属北方集团, 授权经营的期限自 1996 年 12 月 1 日起, 未设终止日期。北方集团的主要职能为管理闸北区的直管公房和售后公房, 同时承担了闸北区大部分动迁安置房小区的物业管理, 根据《授权书》及实际操作, 北方集团自设立以来均受闸北区国资委实质监督管理, 资产处置及收益权等均属闸北区国资委。

在北方集团的实际运营中, 闸北区国资委对北方集团的重大事项进行审批管理, 包括管理、处置资产, 委派公司董事会成员和非职工监事代表, 提名考核公司的高级管理人员等。上海市房地局实际上并不管理北方集团的经营活动。

“除重大事项外”: 上海市房地局将对北方集团的管理权委托给闸北区国资委, 虽《授权书》中未明确重大事项的范围, 但在实际操作中, 主要是指涉及工商局变更登记事项, 需要上海市房地局作为北方集团的名义股东, 在闸北区国资委出具决议文件后, 配合北方集团完成所必需的工商变更登记手续。

(二) 藏投酒店股权划转程序的说明

由于上海市闸北、静安两区合并, 对北方集团的日常经营管理权由静安区国资委行使, 根据上海市静安区人民政府于 2016 年 5 月 21 日出具的《关于同意变更原闸北区国有资产监督管理委员会全资、控股及参股企业出资人的批复》(静府复[2016]2 号), 同意将原闸北区国资委全资、控股及参股的企业出资人变更为静安区国资委。

鉴于北方集团名义股东是上海市房地局(2015 年底与上海市城乡建设和管理委员会整合为上海市住房和城乡建设管理委员会, 整合后未改变原模式), 实

际管理人是静安区国资委，静安区国资委有权将藏投酒店 100%的股权从北方集团划转至静安区国资委名下，无需上海市房地局对此次股权划转事宜出具相关文件。

上海市国资委主要职责是管理市属国有企业资产，在西藏城投本次重组中上海市国资委根据国资管理相关规定出具了《关于西藏城市发展投资股份有限公司重大资产重组有关问题的批复》（沪国资委产权[2016]408 号），原则上核准了西藏城投本次重大资产重组方案。北方集团作为区属国有企业，其重大经营事项向静安区国资委汇报，并接受静安区国资委审批管理，上海市国资委无需就藏投酒店此次股权划转事宜另行出具相关文件。

（三）藏投酒店股权划入静安区国资委的原因

鉴于北方集团名义股东与实际管理人关系比较复杂，为保持上市公司管理层级的一致性和清晰性，因此将资产从北方集团剥离划入区国资委后再注入西藏城投。

西藏城投前身是西藏雅砻藏药股份有限公司（下称“雅砻藏药”），2009 年雅砻藏药向闸北区国资委发行股份购买闸北区国资委持有的上海北方城市发展投资有限公司（下称“北方城投”）100%股权，在该重大重组事项中，为了确保上市公司实际控制人关系的清晰性，北方集团将与房地产相关的资产按照账面值划转至闸北区国资委直接持股的北方城投后再注入雅砻藏药，闸北区国资委直接成为上市公司股东，本次北方集团资产注入延续了这种一贯性。

二、藏投酒店委托管理问题

为保证藏投酒店在本次交易完成前保持平稳经营，不影响经营业绩，静安区国资委委托北方集团经营管理藏投酒店。2017 年 1 月 5 日，静安区国资委与北方集团签署了《上海市静安区国有资产监督管理委员会委托上海北方企业(集团)有限公司经营管理上海藏投酒店有限公司之协议》（下称“《委托管理协议》”）。

（一）签署《委托管理协议》的原因

因本次重组存在不确定性，为保证藏投酒店正常运转和持续管理，静安区国资委与北方集团签署了上述《委托管理协议》。在中国证监会审核通过本次重组之前，静安区国资委为国有资产统计完整性，将藏投酒店继续纳入北方集团合并

报表范围，静安区国资委仍持有藏投酒店 100%股权，股权权属清晰。

在本次重组通过中国证监会审核之后，藏投酒店将成为西藏城投全资子公司，纳入西藏城投的合并报表范围，不再纳入北方集团合并报表范围，《委托管理协议》的约定安排不会对本次重组的资产交割产生障碍，不会影响藏投酒店的股权稳定性。

（二）《委托管理协议》约定期限

根据《委托管理协议》约定，静安区国资委自 2016 年 10 月 27 日起将其持有的藏投酒店全部股权对应的经营管理权限委托给北方集团管理。每六个月双方协商一次，如双方就委托经营事项达成一致意见则协议继续履行，否则双方应当就协议修改事宜另行签署补充协议。双方明确约定：在委托经营期限内，若静安区国资委将其持有的藏投酒店的股权转让给其他第三方，则静安区国资委同意对北方集团以包括但不限于现金、资产等方式予以等值补偿。

2017 年 4 月，静安区国资委与北方集团签署了《上海市静安区国有资产监督管理委员会委托上海北方企业（集团）有限公司经营管理上海藏投酒店有限公司之补充协议》（下称“《委托管理补充协议》”），约定委托经营管理期限自 2017 年 4 月 28 日起续期六个月。同时双方明确约定，在委托经营期限内，若西藏城投正在进行的重大资产重组通过中国证监会审核，静安区国资委将其持有的藏投酒店的股权转让给西藏城投，则静安区国资委同意对北方集团以包括但不限于现金、资产等方式予以等值补偿；《委托管理协议》以及《委托管理补充协议》在西藏城投重大资产重组通过中国证监会审核之日起自动终止。

综上，自西藏城投重大资产重组通过中国证监会审核之日起，静安区国资委即不再将藏投酒店委托给北方集团经营管理，藏投酒店委托管理事项不会对本次重组产生影响。

三、藏投酒店土地用途问题

（一）藏投酒店变更土地用途不存在法律障碍

藏投酒店所在土地编号的区域为 167a-01。根据静安区规划和土地管理局提供的中兴路区域控制性详细规划，该地块的用地性质为：C2C8T，即商业金融用地(C2)、其他公共设施用地(C8)、公路用地（T）。

2007 年,北方集团业务员办理产证时,由于不熟悉用途规则,在“C2、C8、T”中仅选择 C2 中“办公”进行单项登记,而非以 C2“商业”或 C2、C8、T 的组合进行多项登记。2016 年,北方集团将该房地产无偿划转至藏投酒店时,交易中心依原产证进行办理,未改变原房地产证所记载的房屋、土地用途。故该土地规划本身已包含“商业”用途,因此不存在变更用途的法律障碍。

(二) 藏投酒店暂无变更该地块用途计划的原因

1、该房产自竣工起就作为酒店经营管理,且主管部门从未就此瑕疵实施过任何形式的行政处罚;

2、同时,静安区住房保障和房屋管理局和静安区规划和土地管理局于 2017 年 3 月分别出具说明,认为“藏投酒店位于中兴路 1738 号的土地及附着于该土地上的房产对应的证载用途均为办公,而该房产实际上用于酒店经营。该房产系划拨自上海北方企业(集团)有限公司,原实际由上海北方企业(集团)有限公司酒店分公司运营。我局对于藏投酒店的上述情形已经知晓,鉴于该房产在建设过程中履行了合法的规划施工程序,取得了上海市房地产权证;上述证载用途和实际用途不符不构成重大违法违规,我局不会因为上述情形对藏投酒店进行行政处罚”。

经充分沟通,主管部门已充分知晓上述情况,并出具说明不构成违法违规,不会予以处罚。主管部门目前认为没有必要办理变更。

3、目前正处于重大资产重组过程中,而办理此项变更确实手续比较复杂、流程比较长,同时考虑到目前产证状态对于该资产未来的经营及处理都具有较大灵活性,因此藏投酒店暂未考虑办理变更手续。

(三) 静安区国资委已出具不可撤销的承诺,确保暂不办理不会对上市公司造成损失

1、静安区国资委就此项差异可能引起的潜在法律后果出具承诺:“在本次西藏城投购买藏投酒店 100%股权的过程中及之后,若藏投酒店因上述产证证载用途与实际用途不一致之问题被有权主管部门处以行政处罚,所有因此给西藏城投造成的任何损失或不利后果由本单位以包括但不限于现金补偿的方式承担。”

2、静安区国资委已就变更土地房产证载用途所需支付成本出具承诺:“在本

次西藏城市发展投资股份有限公司收购藏投酒店 100%股权的过程中及收购完成之后,若藏投酒店根据中国证券监督管理委员会或其他主管部门之要求需变更中兴路 1738 号的土地、房产的证载用途,使之与实际酒店经营用途相符,则本单位自愿承担藏投酒店该等房屋、土地用途变更所需相关费用。”

四、请申请人补充说明本次交易募集配套资金的必要性。请独立财务顾问、律师核查并发表明确意见。

(一) 募集配套资金的合规性

1、上市公司已召开董事会审议通过调整募集配套资金方案的议案,调整本次募集资金的规模及用途

2017 年 5 月 8 日,西藏城投召开第七届董事会第二十一一次(临时)会议,审议通过《关于调整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方案的议案》、《关于本次调整募集配套资金方案不构成重组方案重大调整的议案》等议案,董事会在股东大会授权范围内对募集配套资金方案进行了调整。调整后,本次募集配套资金总额从不超过 116,500.00 万元调整为不超过 5,077.65 万元,具体发行数量需根据询价结果确定。具体调整方案如下:

单位:万元

项目	具体用途	原募集 资金金额	现募集 资金金额
支付现金对价	用于向国能矿业支付交易对价	3,077.65	3,077.65
支付中介费用	用于支付本次重组的相关中介机构费用等	3,000.00	2,000.00
泉州 C-3-2 项目	泉州 C-3-2 项目在建工程的建设	72,722.35	0.00
世贸之都项目	世贸之都项目在建工程的建设	37,700.00	0.00
合计		116,500.00	5,077.65

上市公司董事会经过审慎考虑,调整募集资金金额,将泉州 C-3-2 项目、世贸之都项目的募集资金调整为零,支付中介费用因融资金额降低相应调减承销费用而因此减少。

本所律师认为:

根据西藏城投 2016 年第五次临时股东大会的授权,本次调整在西藏城投股东大会授权董事会决定的事项范围之内,因此本次调整无须提交西藏城投股东大会

会审议。

根据中国证券监督管理委员会 2015 年 9 月 18 日《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》关于“调减或取消配套募集资金不构成重组方案的重大调整”的规定，本次调整不构成对本次交易方案的重大调整。

2、本次交易募集配套资金投向符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》的规定

本次交易上市公司拟向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金，总募集资金额不超过 5,077.65 万元，募集配套资金不超过本次发行股份及支付现金购买资产交易价格的 100%，符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》的相关规定。

3、本次交易募集配套资金投向符合《证券发行管理办法》的相关规定

西藏城投本次交易募集配套资金投向符合以下规定：（1）募集资金数额不超过项目需要量；（2）募集资金用途符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定；（3）本次募集资金使用项目不得为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，不得直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司；（4）投资项目实施后，不会与控股股东或实际控制人产生同业竞争或影响公司生产经营的独立性；（5）上市公司已建立募集资金专项存储制度，募集资金存放于上市公司董事会决定的专项账户。

因此，本次交易募集配套资金投向符合《证券发行管理办法》第十条的规定。

4、本次交易募集配套资金投向符合《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》规定

（1）《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》相关规定

中国证监会于 2016 年 6 月 17 日发布《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》（下称“《问题和解答》”），对于《问题和解答》后受理的并购项目，适用《问题和解答》的规定。《问题和解答》规定对募集配套资金的使用限于以下几方面投向，包括：支付本次并购交易中的现金对价；支

付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用；投入标的资产在建项目建设；募集配套资金不能用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务。

(2) 本次募集配套资金支付本次交易现金对价、支付本次交易中介机构相关费用符合《问题与解答》的规定

本次交易募集配套资金中 3,077.65 万元用于支付本次交易现金对价，2,000.00 万元用于支付本次交易中介机构相关费用，合计 5,077.65 万元。支付本次交易现金对价、支付本次交易中介机构相关费用符合《问题与解答》的募集配套资金用途规定。

(二) 募集资金的必要性

1、上市公司资产负债率高于同行业平均水平

本次重组前，截至 2016 年末，上市公司资产负债率为 70.61%，高于同行业平均水平。本次募集配套资金有利于降低上市公司资产负债率。

和西藏城投同行业的上市公司主要资产负债率如下：

股票代码	股票简称	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
600663.SH	陆家嘴	74.59%	69.04%
600383.SH	金地集团	65.43%	65.83%
601155.SH	新城控股	84.14%	79.54%
600639.SH	浦东金桥	51.68%	48.60%
600393.SH	粤泰股份	57.74%	78.32%
601588.SH	北辰实业	80.96%	74.97%
600641.SH	万业企业	43.87%	41.60%
600675.SH	*ST 中企	84.39%	88.35%
600684.SH	珠江实业	69.79%	66.42%
600463.SH	空港股份	49.20%	60.77%
—	平均	66.18%	67.34%
600773.SH	西藏城投(重组前)	70.61%	76.66%

2、上市公司自由使用的现金余额占总资产比例较低

截至 2016 年 12 月 31 日，上市公司货币资金余额为 15.09 亿元，其中包括

2014 年非公开发行后投向泉州置业 C-3-1 项目的资金,余额为 9.21 亿元。该部分资金处于银行监管账户,使用用途受到限制,须投向泉州置业 C-3-1 项目的在建工程建设。除上述资金外,西藏城投合并报表范围内可自由使用的资金余额为 5.88 亿元,总资产超过 92.72 亿元,可自由使用的货币资金占总资产的比例为 6.34%,占比较低。

综上,本所律师认为,本次交易,上市公司拟募集配套资金不超过 5,077.65 万元,用于支付本次交易现金对价、支付本次交易中介机构相关费用,符合《问题与解答》的募集配套资金用途规定。

考虑到上市公司重组前资产负债率已经高于同行业上市公司水平,上市公司可自由使用的现金余额占总资产比例较低,仅能满足当前业务发展需求,因此本次交易拟募集配套资金用于支付本次交易现金对价、支付本次交易中介机构相关费用存在必要性。

(以下无正文,为签署页)

签署页

本页无正文，为国浩律师(上海)事务所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之补充法律意见书(三)签署页

本补充法律意见书(三)于2017年5月8日出具，正本一式五份，无副本。

国浩律师(上海)事务所



负责人：_____

黄宁宁

经办律师：

赵威

汤荣龙