

东方证券承销保荐有限公司

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

2019年度业绩承诺实现情况的核查意见

东方证券承销保荐有限公司（以下简称“本独立财务顾问”，更名前为“东方花旗证券有限公司”）作为西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称“西藏城投”、“上市公司”）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（以下简称“本次交易”）的独立财务顾问，根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等相关规定，对本次交易中上海藏投酒店有限公司（以下简称“标的公司”）2019年业绩承诺实现情况进行了核查，并发表如下意见：

一、标的公司 2019 年度业绩承诺实现情况

（一）业绩承诺情况

2017年4月上市公司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《利润补偿协议》，主要条款如下：

“静安区国资委承诺标的资产在 2017 年度至 2019 年度期间的净利润数（净利润以经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润为准）不低于 514.90 万元、733.85 万元、949.24 万元。

若本次交易在 2017 年 12 月 31 日前（含当日）实施完毕，则静安区国资委利润补偿期为 2017 年度、2018 年度、2019 年度；若本次交易未能于 2017 年 12 月 31 日之前实施完毕，则利润补偿期相应顺延。

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)

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。

静安区国资委应当按照其在本次交易中获得上市公司股份数量占西藏城投本次交易发行股份总数量的比例承担补偿义务。”

(二) 2019年度业绩承诺实现情况

根据立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《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2019年利润承诺实现情况专项审核报告》,上海藏投酒店有限公司业绩承诺实现情况如下:

单位:万元

项目名称	2019年承诺金额	2019年实现金额	2019年完成率
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	949.24	961.03	101.24%

二、独立财务顾问核查意见

经核查,本独立财务顾问认为,上海藏投酒店有限公司2019年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润超过业绩承诺水平,业绩承诺已经完成。

(以下无正文)

（本页无正文，为《东方证券承销保荐有限公司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 2019 年度业绩承诺实现情况的核查意见》的签字盖章页）

财务顾问项目主办人：

李旭巍

王 炜

东方证券承销保荐有限公司

2020 年 4 月 25 日