证券代码:000564　证券简称:西安民生　公告编号:2013-005

西安民生集团股份有限公司 关于受让海航商业控股有限公司持有汉中世纪阳光商厦有限公司部分股权的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

特别提示

1、本次交易以资产评估值为依据,存在标的资产估值风险,关于评估报告的相关说明请阅本公告“五、关于评估报告的相关说明”,评估报告及评估说明详见中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯http://www.cninfo.com.cn。

本次交易评估值为76,203.24万元,如在考虑相关特别说明事项不利因素的备考评估值为72,824.03万元,相关说明详见本公告“五、四)”对于相关不利因素,海航商业已出具了相关盈利承诺和补偿承诺,相关承诺见本公告“八”。

2、独立董事及公司非公开发行股票的保荐人瑞银证券同意本次交易。独立董事意见和瑞银证券核查意见详见中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯http://www.cninfo.com.cn。

3、本次交易还需公司股东大会审议,在股东大会是否审议通过的风险。

一、概述

西安民生集团股份有限公司(以下简称“公司”或“西安民生”)的控股股东海航商业控股有限公司(以下简称“海航商业”)为了解决与公司同业竞争,拟将其控股的汉中世纪阳光商厦有限公司(以下简称“世纪阳光”)44%的股权出让给西安民生,转让价款为335,294,256.00元。世纪阳光的其他股东宝鸡商场有限公司(以下简称“宝鸡商场”)和世纪阳光职工持股会均已放弃对此股权的优先购买权。

因海航商业是西安民生的控股股东,西安民生受让海航商业持有世纪阳光股权的交易构成了关联交易。

此事项经公司独立董事事前认可后提交公司董事会审议。公司第七届董事会第二十二次会议审议了“关于受让海航商业控股有限公司持有汉中世纪阳光商厦有限公司部分股权的议案”,关联董事马永庆、马超、柏彦回避表决,会议以4票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了此议案。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》第10.2.5条规定及公司《股东大会授权办法》,此事项需公司董事会审议并提交公司股东大会审议,与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

公司连续12个月内连续对同一或者相关资产进行购买的交易事项的累计金额为422,044,344.68元,分别为本次全资子公司宝鸡商场受让民生家乐商业资产44,328,300.00元,本次公司购买海航商业持有世纪阳光部分股权335,294,256.00元,2012年8月公司及子公司宝鸡商场受让西部信托有限公司持有世纪阳光部分股权42,421,788.68元。本次拟购买的世纪阳光和民生家乐商业资产的(2011年)总资产合计数为754,559,049.95元、营业收入合计数为729,297,713.81元、净资产合计数为422,044,344.68元,西安民生最近一期(2011年)经审计的总资产为3,640,775,634.90元、营业收入为2,849,513,414.10元、净资产为849,561,213.39元,与《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组进行对照,均未达到重大资产重组的标准,不构成重大资产重组。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,不需要经过有关部门批准。

重大资产重组测算表

对比指标			12个月内连续对同一或者相关资产进行购买交易金额	对比结果			
购买标的相关指标(元)		上市公司指标(元)		指标选取原则	选择指标数额(元)	占比	结论
世纪阳光总资产	502,537,196.55	西安民生最近一期经审计资产总额 3,640,775,634.90	422,044,344.68	资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准	754,559,049.95	20.73%	未达到西安民生资产总额的50%
民生家乐商业资产模拟报表总资产	252,021,853.40						
交易标的涉及总资产	754,559,049.95						
世纪阳光营业收入	246,802,272.12	西安民生最近一期经审计营业收入 2,849,513,414.10		营业收入以被投资企业的营业收入为准,	729,297,713.81	25.59%	未达到西安民生资产营业收入的50%
民生家乐商业资产模拟报表营业收入	482,495,441.69						
交易标的涉及营业收入	729,297,713.81						
世纪阳光净资产	235,943,551.85	西安民生最近一期经审计净资产 849,561,213.39		资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准	422,044,344.68	49.68%	未达到西安民生资产的50%
民生家乐商业资产模拟报表净资产	−27,198,801.22						
交易标的涉及净资产	235,943,551.85						

注:公司连续12个月内连续对同一或者相关资产进行购买的交易事项的累计金额为422,044,344.68元,分别为本次全资子公司宝鸡商场受让民生家乐商业资产44,328,300.00元,本次公司购买海航商业持有世纪阳光部分股权335,294,256.00元,2012年8月公司及子公司宝鸡商场受让西部信托有限公司持有世纪阳光部分股权42,421,788.68元。

二、交易对方基本情况

海航商业成立于2007年9月,企业性质:有限责任公司,注册地址:北京市顺义区南法信镇府前街12号,法定代表人:何家福,注册资本:34.8亿元,营业执照注册号:110000010486453,税务登记证号码:京税证字1101136669025 10,主营业务:项目投资及投资管理;货物进出口、技术进出口、代理进出口;专业承包;技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让;设备租赁(汽车除外);销售服装鞋帽、五金交电、日用杂品、日用百货、珠宝首饰、针纺织品。海航商业主要股东是海航集团有限公司,持有该公司79.02%股权。海航商业致力于依托海航集团的整体优势,将其持有的商业企业资源进行整合,进一步扩大业务规模,提高商业产业竞争力和品牌影响力,打造国内一流的商业投资和商业管理公司。

海航商业一年又一期主要财务数据

单位:元

项目	2012年9月30日	2011年12月31日
资产总额	16,888,267,797.85	14,281,199,357.52
负债总额	11,818,375,386.76	9,481,392,262.24
所有者权益	5,069,892,411.09	4,799,807,095.28
	2012年1-9月	2011年度
营业收入	7,841,464,620.51	8,692,918,189.81
净利润	60,999,383.65	92,257,770.43

三、交易标的基本情况

(一)标的公司沿革

汉中世纪阳光商厦有限公司(以下简称“世纪阳光”)是由原汉中市五交化总公司整体改制于2001年1月20日成立的有限责任公司,成立时注册资本340万元。其中:汉中市国有资产委员会(以下简称“汉中国资委”)认缴出资170.9万,持股50.26%;汉中世纪阳光商厦有限公司职工持股会(以下简称“世纪阳光持股会”)认缴出资169.1万元,持股49.74%。汉中国资委自2001年1月20日至2007年8月20日之间共向公司原商贸以股激励的方式转让100万股。

2007年8月20日,西安民生购买汉中国资委国有股及世纪阳光持股会职工股(含公司高管持股)共计311.5万股,交易完成后的股权结构为:西安民生持股311.5万股,占91.62%;世纪阳光持股会持股28.5万股,占8.38%。

2007年12月29日,西安民生以1元股的价格货币增资1,460万,获得世纪阳光1,460万股,并向世纪阳光持股会购买4.5万职工股,交易完成后的股权结构为:西安民生持股1,776万股,占98.67%;世纪阳光持股会持股24万股,占1.33%。

2008年12月23日,海航商业控股有限公司(以下简称“海航商业”)以3.08元/股的价格货币增资8,316万元,获得世纪阳光2,700万股;西安民生以3.08元/股的价格转让888万股于宝鸡商场有限公司(以下简称“宝鸡商场”),交易完成后的股权结构为:海航商业持股2,700万股,占60.00%;西安民生持股888万股,占19.73%;宝鸡商场持股888万股,占19.73%;世纪阳光持股会持股24万股,占0.54%。

2011年1月15日,海航商业向世纪阳光持股会购买11万股,交易完成后的股权结构为:海航商业持股2,711万股,占60.25%;西安民生持股888万股,占19.73%;宝鸡商场持股888万股,占19.73%;世纪阳光持股会持股13万股,占0.29%。

2011年3月7日,世纪阳光以资本公积7,800万元转增公司股本,资本公积转增股本完成后的股权结构为:海航商业持股7,410万股,占60.25%;西安民生持股2,427万股,占19.73%;宝鸡商场持股2,427万股,占19.73%;世纪阳光持股会持股36万股,占0.29%。

2011年5月10日,西部信托有限公司(以下简称“西部信托”)根据增资协议以1.21元股的价格增资8,900万元,获得7,355万股,占世纪阳光37.42%的股权,其投资期间不超过2年。2012年12月7日,海航商业、西安民生、宝鸡商场分别按照各自持股比例以1.4571元/股的价格受让西部信托持有的7,355万股股权,交易完成后的股权结构为:海航商业持股11,854万股,占60.31%;西安民生持股3,883万股,占19.75%;宝鸡商场持股3,883万股,占19.75%;世纪阳光持股会持股36万股,占0.19%。

目前《企业法人营业执照》记载的信息为企业法人营业执照号:612300100092 9,法定代表人:魏晨;注册地址:汉台区天汉大道968号;注册资本:19655万元;经营范围:物流仓(筹建)、中成药、化学药剂、抗生素、生化药品零售(有效期至2014年12月31日)、音像制品经营(有效期至2013年5月4日)、商厦出版物经营(有效期至2013年5月4日)、综合游艺(有效期至2013年5月4日)、包装食品、散装食品零售、商场、美发(有效期至2015年11月9日)、道路货物运输(有效期至2014年12月31日)、文艺演出(《限分文》)、家用电器及配件、自动化办公设备、办公用品、通讯器材、五金交电化工、装饰材料、百货、针纺织品、工艺美术礼品、日用杂货、品牌家具、儿童家具、家装设计、灯饰灯具、洁具用品、厨具用品、家饰精品、床上用品、家居用品及饰品、摩托车经销:黄金饰品、粮油零售、家电维修、安装、技术咨询服务、柜台租赁、室内外装饰装修、广告设计、制作、电视广告代理、自有媒体广告发布(国家限制经营的除外)。

世纪阳光股权结构

股东名称	本次转让前		本次转让后	
	股权(万股)	比例	股权(万股)	比例
海航商业控股有限公司	11853.6458	60.31%	3205.4458	16.31%
西安民生集团股份有限公司	3882.6771	19.75%	12530.8771	63.75%
宝鸡商场有限公司	3882.6771	19.75%	3882.6771	19.75%
汉中世纪阳光商厦有限公司职工持股会	36	0.18%	36	0.18%
合计	19655	100%	19655	100%

(二)标的公司主要财务数据

公司聘请具有执行证券期货业务资格的中审亚太会计师事务所有限公司对世纪阳光进行了审计,并出具了无保留意见审计报告(中审亚太审字(2012)010784号),审计报告详见详见中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯http://www.cninfo.com.cn。

世纪阳光最近一年又一期的财务数据

单位:元

项目	2012年11月30日	2011年末
资产总额	565,642,745.41	502,537,196.55
负债总额	324,290,231.41	266,593,644.70
应收款总额(应收帐款、预付帐款、其他应收款合计)	157,104,524.63	258,741,813.89
或有事项涉及的总额(包括担保、诉讼与仲裁事项)	0	0
净资产	241,352,514.00	235,943,551.85
项目	2012年1-11月	2011年度
营业收入	192,316,222.99	246,802,272.12
净利润	5,408,962.15	1,674,167.51
经营活动产生的现金流量净额	117,578,241.77	159,274,878.03

(三)标的公司其他相关事项说明

1、关于本次交易与西安民生现有业务的相关性,以及西安民生在本次交易过渡期内保障公司利益的措施

世纪阳光的主营业务是百货经营,与西安民生从事的业务相同。本次交易是为了在大股东履行承诺的同时,对陕西省内及周边的商业零售资产进行整合。鉴于从2009年开始,为解决同业竞争问题,海航商业已将世纪阳光和民生家乐交予西安民生托管,因此在本次收购的过渡期内,西安民生能够保障公司利益。

2、关于标的资产转移是否已补充说明抵押权人的意见

本次交易协议中的生效条件之一为取得债权人抵押人同意(如需),待取得债权人抵押人同意后,该生效条件满足。世纪阳光已就本次交易征求债权人抵押银行方面意见,并获得了同意。

3、关于世纪阳光2010年购买的虎头桥地下商场剩余款项尚未支付的情况,以及对世纪阳光生产经营的影响

世纪阳光2010年购买虎头桥地下商场的合同交易总价为2亿元,截止2012年11月30日,世纪阳光已支付9,855万元,剩余10,145万元。根据相关计划,世纪阳光将于2013年上半年支付剩余款项。虎头城地下商场本次纳入评估范围的是全部的土地,目前虎头桥地下商场处于开业状态,并由世纪阳光运营,此事项不会对世纪阳光生产经营产生重大不利影响。鉴于虎头桥地下商场物业尚未交付,海航商业承诺:如因此虎头桥地下商场物业不能交付而导致的损失由海航商业承担。海航商业将在接到西安民生或世纪阳光通知后10日内无条件全额补偿损失款项。

4、关于标的资产是否存在资金占用、担保及质押、冻结或查封的情况

海航商业目前对世纪阳光的其他应付款余额为89,144,803.07万元,对此海航商业已书面确认,同意该部分资金对冲本次交易对价,并由西安民生向世纪阳光支付89,144,803.07元。

世纪阳光除开源小区11套商品房、虎头桥地下商城以及在建的世纪阳光二期3-5层外,其余房建类资产及土地使用权均已向银行抵押融资。

世纪阳光不存在对外担保,不涉及未决诉讼及仲裁。

四、交易资产评估情况

(一)评估机构

公司聘请正衡资产评估有限责任公司为本次交易标的进行评估,正衡资产评估有限责任公司具有证券相关业务资格。

(二)评估基准日

本次评估基准日为2012年11月30日

(三)评估方法

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后,采用资产基础法与收益法作为本项目的评估方法,然后对两种方法评估结果进行对比分析,合理确定评估值,最终选用资产基础法作为本次评估结论。

(四)评估结果

1、评估结果表

世纪阳光股东全部权益在评估基准日2012年11月30日所表现的市场价值为76,203.24万元

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	27,425.01	27,149.43	-275.58	-1
二、非流动资产	29,139.26	91,627.83	62,488.57	214.45
其中:投资性房地产	17,092.26	50,176.82	33,084.56	193.56
固定资产	2,750.20	29,863.66	27,113.46	985.87
无形资产	2,612.23	5,985.88	3,373.65	129.15
三、资产总计	56,564.27	118,777.26	62,212.99	109.99

2、评估增值说明

世纪阳光本次评估净资产增值率为215.73%,相对于账面值增值较大项目的原因主要是:

①投资性房地产评估增值33,084.56万元,增值率193.56%,如剔除本段第④点会计科目调整10,145.00万元的影响,投资性房地产评估增值22,939.56万元,增值率134.21%。根据资产特点,投资性房地产分别采用市场比较法及收益法进行评估。由于评估范围内的投资性房地产为经营性商业物业,自房屋建筑物建成之日起至评估基准日期间,汉中市的商业物业销售价格及租赁价格都有很大幅度的增长;本次投资性房地产评估值为房地合一价,包括土地使用权价值;以上原因造成本次投资性房地产评估增值。

②固定资产评估增值27,113.46万元,增值率985.87%。根据资产特点,房屋建筑物分别采用市场比较法及收益法进行评估,设备类固定资产采用成本法进行评估。本次评估的房屋建筑物建成年代较早,距评估基准日有一定的时间差异,其人工、材料、机械费用都有明显的增幅;资产占有方会计折旧计提年限与资产评估准则对于房屋建筑物成新率的计算方法存在差异;本次房屋建筑物评估值为房地合一价,包括土地使用权价值;以上原因造成本次房屋建筑物评估增值;车辆评估增值是由于企业财务折旧年限较短,账面净值偏低,是造成车辆类固定资产增值。

③无形资产评估增值3,373.65万元,增值率129.15%。根据资产特点,分别采用市场比较法、收益法、剩余法进行评估。随着汉中市社会经济的发展以及土地资源的稀缺性,新增土地的取得费用(包括征地费、拆迁费等)大幅增长,汉中市商业物业销售价格也有较快的增长,因此土地使用权价值逐年增长,导致本次无形资产评估增值。

④流动负债评估增值10,145.00万元,增值率39.90%,主要为其他应付款增值10,145.00万元所致,其他应付款主要为世纪阳光于2010年8月与陕西汉中钟基置业有限责任公司签订购买虎头桥地下商城的协议,合同价款为200,000,000.00元,房产产权已过户于世纪阳光名下。截至本报告日,世纪阳光共支付款项98,550,000.00元,故依据合同将未予支付的金额予以挂账,资产项目投资性房地产和负债项目其他应付款同时增加,不影响净资产评估值。

(五)标的资产相关历史交易价格

除本次评估外,近三年未发生以世纪阳光评估值为基础定价的交易。世纪阳光最近股权变动为2011年5月,西部信托有限公司以1:1.21的方式货币增资8900万元,获得公司7355万股世纪阳光股权,2012年9月,西部信托有限公司以1:1.4571的方式退出,海航商业、西安民生、宝鸡商业均以各自持股比例受让西部信托退出的股权,西部信托投资进入和退出的交易价格均是以汉中世纪阳光商厦的净资产审计值为依据,退出价格是结合西部信托的投资成本予以适当上浮后,公司受让西部信托股权与本次交易定价基础不同,本次交易定价以评估值为定价依据。

五、关于评估报告的相关说明

(一)评估报告特别说明事项中涉及的资产、债务的明细表

世纪阳光评估报告特别说明事项涉及的资产、债务明细表

序号	特别事项说明条款	会计科目	账面价值(元)		评估价值(元)	备注
			原值	净值		
1		固定资产-房屋建筑物				
1.1	第3条	世纪阳光商厦	40,941,280.82	25,407,877.10	297,228,210.00	
1.2	第1条(1)项	开源小区3套房	304,182.90	297,421.17	540,358.18	
2		投资性房地产				
2.1	第3条\第4条	阳光商城	2,275,000.00	991,900.00	69,813,950.00	
2.2	第5条	海德城	71,533,024.46	68,341,691.48	97,192,420.00	
2.3	第1条(1)项	开源小区住宅8套商品房	911,517.32	891,255.05	1,440,955.15	
2.4	第1条(2)项	虎头桥地下商城	102,987,041.75	100,697,725.63	333,320,900.00	
2.5	第3条(1)项	汉市国用(土)第5919号土地使用权	12,638,187.15	10,865,368.27	-	评估值包含在阳光商城
3		无形资产-土地使用权				
3.1	第3条	汉市国用(土)第5918号	30,384,512.85	26,122,331.73	-	评估值包含在阳光商厦
3.2	第3条	汉市国用(土)第5918号			59,858,800.00	二期项目占地
4	第3条(1)项	其他应付款-陕西汉中钟基置业有限责任公司	-	-	101,450,000.00	按合同金额就虎头桥地下广场未支付款项进行挂账
合 计				233,615,570.43	757,945,593.33	

(二)关于评估机构未考虑特别说明事项对评估值影响的原因及依据

评估机构根据《产权评估准则-评估报告》条文讲解中关于评估假设的释义开展评估工作,符合相关评估规定。

世纪阳光《评估报告》中特别说明事项对评估值有影响的分别为世纪阳光商城和海德城,评估机构未考虑上述事项对评估值影响的原因分别为:

①世纪阳光商城——世纪阳光取得汉中市汉台城市规划管理办公室于2001年10月18日下发的《关于世纪阳光商厦利用原旧房和场地改建临时服装城的规划地址批复》(汉市汉规发〔2001〕074号),以临时服装城进行开发;截至评估基准日,世纪阳光商城处于正常经营状态,租金收入与同地段租金水平相持平,评估以勘查时世纪阳光商城现状进行评估。依据《资产评估-不动产准则》“第三十五条 在企业价值评估中,注册资产评估师应当关注经营方式及不动产实际使用方式对不动产价值的影响。”以及就世纪阳光商城的运营情况,世纪阳光于2012年12月11日作出说明“我公司正积极和市政府相关部门沟通协调,办理该营业用房的规划、施工、报建及房产证的办理等手续”,因办理该营业用房的规划、施工、报建及房产证等相关手续,其对应的行政性收费依据及标准具有不可预知性,无法预测具体金额,故未予考虑;

②海德城——世纪阳光与陕西民生家乐投资管理有限责任公司(以下简称:乙方)签订的租赁合同中约定将海德城一至二层租赁给乙方进行超市经营,租赁期限为2011年4月28日至2012年12月31日,免租期一年,自2011年4月28日至2012年4月27日,第一年不含免租期);29.80元/月平方米。合同约定“租赁期限满时,乙方如需续租,应重新签订租赁合同。在同等条件下,乙方有优先租赁权”,“租赁期满,如果甲方仍对租赁标的物进行出租,乙方拥有优先续租权。乙方行使优先续租权应在租赁期满2个月前书面通知甲方,否则视为放弃该权利。如不续租应在两个月前通知甲方”。截至评估报告出具日,尚未见到世纪阳光与乙方续签的合同。在资产基础法下需根据评估目的并结合资产特点,应针对各资产具体选用相应的评估方法。评估机构通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后,选用市场比较法及收益法为“海德城”房地产估价的评估方法,在收益法估值时采用市场公允租金进行评估取值,并最终取两种估价方法的算术平均作为估价对象的评估价值。

(三)关于世纪阳光与陕西民生家乐投资公司续签租赁合同的情况

目前双方正在对合同细节进行沟通,尚未签订正式合同。

四)关于交易标的备考评估值

评估机构出具了在考虑相关特别说明事项的不利因素时世纪阳光的备考评估值:

1、截至评估报告出具日,评估机构尚未见到世纪阳光与陕西民生家乐投资管理有限责任公司续签的合同。目前陕西民生家乐投资管理有限责任公司仍占用租赁物,世纪阳光表示尚未与其就租赁合同等进行协商,对于租金期限、租金执行标准均不明确的情况下,评估机构无法进行预测。假设按照最长租赁期20年,第一年租金仍执行29.80元/月平方米,按照1.5%的年租金递价递增,则海德城的评估值为63,400,415.00元。

2、世纪阳光商城因办理该营业用房的规划、施工、报建及房产证等相关手续,其对应的行政性收费依据及标准具有不可预知性,无法预测具体金额,故无法提供预测值。

综上,考虑上述事项后,世纪阳光股东全部权益价值备考评估值为72,824.03 万元。

鉴于世纪阳光此前与陕西民生家乐投资管理有限责任公司签订的租赁价格低于目前的市场价格,目前虽然未完成新租赁合同的续签,但海航商业已出具了相关承诺,尽快协调世纪阳光与陕西民生家乐投资管理有限公司签订续租协议,若其租赁期内租金水平低于本次评估租金水平,其差额由海航商业按月补足。同时海航商业对世纪阳光出具了书面的盈利担保,因此公司董事会没有采用备考评估结果作为本次交易定价参考依据。

相关承诺见本公告“八、(二)”

(五)关于公司董事会及独立董事对本次交易定价不考虑相关瑕疵和风险的说明

评估特别事项对世纪阳光评估值有影响的主要瑕疵和风险分别为世纪阳光商城和海德城,评估机构对未考虑上述事项对评估值影响原因进行了分析,评估机构出具了在考虑相关特别说明事项的不利因素时世纪阳光的备考评估值,鉴于海航商业已出具了相关瑕疵和风险造成损失的补偿承诺和世纪阳光盈利预测补偿的承诺,因此公司在对本次交易定价时没有考虑相关瑕疵和风险,本次交易价格基本公平、公允,没有损害公司利益。

相关承诺见本公告“八、(二)”

(六)独立董事对评估机构、评估过程及评估结果发表的意见

1、评估机构的独立性

公司聘请的正衡资产评估有限责任公司具有证券业务资格,本次评估机构的选聘程序合法合规,评估机构及其经办评估师与公司和海航商业不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突,具有充分的独立性,能够胜任与本次资产评估相关的工作。

2、评估假设前提的合理性

评估报告的假设前提符合国家有关法律法规、遵循市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况,评估假设前提具有合理性。

3、评估结论的合理性

根据正衡资产评估有限责任公司出具的《正衡评报字〔2012〕第139号》(《评估报告》),截至评估基准日,本次交易目标资产净值为24,135.25万元,评估结果为76,203.24万元,增值率为215.73%。目标资产评估值相对于经审计账面值增值较大的原因主要是投资性房地产、固定资产和无形资产评估增值较大;

①由于评估范围内的投资性房地产为经营性商业物业,自房屋建筑物建成之日起至评估基准日期间,汉中市的商业物业销售价格及租赁价格都有很大幅度的增长;

②固定资产中房屋建筑物建成年代较早,距评估基准日有一定的时间差异,其人工、材料、机械费用都有明显的增幅,同时资产占有方会计折旧计提年限与资产评估准则对于房屋建筑物成新率的计算方法存在差异;

③固定资产中车辆评估增值是由于企业财务折旧年限较短,账面净值偏低,造成车辆类固定资产增值;

④无形资产中的土地评估增值是由于随着汉中市社会经济的发展以及土地资源的稀缺性,新增土地的取得费用(包括征地费、拆迁费等)大幅增长,汉中市商业物业销售价格也有较快的增长,因此土地使用权价值逐年增长,导致本次无形资产评估增值。

综上所述,本次目标资产评估结果合理。

六、交易定价政策及定价依据

甲乙双方同意,转让价格参考截至2012年11月30日公司经评估净资产价值协商确定为人民币335,294,256.00元。

七、股权转让方同的主要内容

甲方(转让方):海航商业控股有限公司

乙方(受让方):西安民生集团股份有限公司

转让标的:海航商业持有的世纪阳光44%的股权及上述股权所对应的权益。

转让价款及支付:

甲乙双方同意,转让价格参考截至2012年11月30日公司经评估净资产价值协商确定为人民币335,294,256.00元。在股份世纪阳光同意后,首先以截至2012年11月30日世纪阳光对甲方存在的金额为89,144,803.07元的其他应收款冲抵乙方应向甲方支付的转让价款,冲抵部分形成世纪阳光对乙方的其他应收款;其余的人民币246,149,452.93元,于本协议生效后的30个工作日内,由乙方向甲方一次性支付。

标的交割:

本协议生效之日起15个工作日内,甲方需配合公司和乙方就本次股权转让在公司登记注册的工商行政管理机关办理完毕股东变更登记,股东变更登记之日为交割日。自交割日起,乙方拥有受让标的股权所对应的所有权利,甲方不再享有标的股权相对应的公司股东的任何权利,也不承担标的股权相对应的公司股东的任何义务。

违约责任:

任何一方违反本协议的约定或声明、保证和承诺条款,即构成违约,均须依据有关法律、法规及本协议约定承担违约责任。任何一方违约,应对因其违约而给其他方造成的损失承担全部赔偿责任。任何一方的违约责任不因本协议的解除而解除。

协议的生效及终止:

协议的生效:本协议由甲乙双方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章,同时满足如下条件即生效:甲乙双方的有权决策部门通过决议,批准本次股权转让事宜;本次股权转让经公司股东会审议批准。包括同意本次股权转让的部分价款以公司对甲方的其他应收款冲抵后形成公司对乙方的其他应收款的支付安排;甲方已就本次股权转让履行通知相关债权人抵押权人义务,并取得债权人抵押权人同意(如需);世纪阳光已就本次股权转让履行通知相关债权人抵押权人义务,并取得债权人抵押权人同意(如需)。

协议的终止:任何时候有证据证明本协议规定的任一生效条件确实无法成就,本协议即自动终止。自本协议签署日起3个月内,本协议规定的生效条件无法全部成就,本协议即自动终止。

八、涉及交易的其他安排

(一)关于盈利预测补偿的承诺

海航商业就世纪阳光2013-2015年度的盈利预测作出如下承诺:

在本次股权交易方案获得西安民生股东大会审议通过且完成股权过户之后,若世纪阳光2013年、2014年、2015年度实现的归属于母公司股东所有的净利润未能达到以下数额:2013年度458,39万元、2014年度819,62万元、2015年度1,558,78万元,则其差额部分的60.31%由海航商业于世纪阳光以上各年度审计报告出具之后的二十个工作日内以现金向公司补足。

注:海航商业补偿比例为其目前在世纪阳光的股权比例。

(二)关于相关瑕疵和风险造成损失的补偿承诺

本次交易获得西安民生股东大会审议通过并完成股权过户手续,海航商业就本次西安民生受让世纪阳光股权涉及的若干问题承诺如下:

1、截止本承诺出具日,世纪阳光商城未取得营业用房的相关权属证明文件,为此,海航商业承诺:鉴于世纪阳光商城相关权属证明文件正在办理中,海航商业承担办理权属证明文件的相关费用,如因此权属证明文件无法取得给汉中世纪阳光造成损失,海航商业将在接到西安民生或世纪阳光通知后15日内无条件全额补偿损失款项。

2、世纪阳光与陕西民生家乐投资管理有限公司签订的海德城物业租赁价格为29.80元/月平方米,低于目前的市场价格,目前新的租赁协议尚未签署。对于租金期限、租金执行标准均不明确的情况下,评估机构通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后,选用市场比较法及收益法为“海德城”房地产估价的评估方法,在收益法估值时采用市场公允租金进行评估取值,并最终取两种估价方法的算术平均作为估价对象的评估价值。如按照最长租赁期20年,第一年租金仍执行29.80元/月平方米,按照1.5%的年租金递价递增,对此次交易评估值影响为3400万元。海航商业承诺:尽快协调世纪阳光与陕西民生家乐投资管理有限公司签订续租协议,若其租赁期内租金水平低于本次评估租金水平,其差额由海航商业按月补足。

3、世纪阳光2010年购买虎头桥地下商场的合同交易总价为2亿元,截止2012年11月30日,世纪阳光已支付9,855万元,剩余10,145万元。根据相关计划,世纪阳光将于2013年上半年支付剩余款项。虎头城地下商场本次纳入评估范围的是全部的土地和房产,目前虎头桥地下商场处于开业状态,并由世纪阳光部分运营,此事项不会对世纪阳光生产经营产生重大不利影响。鉴于虎头桥地下商场部分物业尚未交付,海航商业承诺:如因此虎头桥地下商场物业不能交付而导致的损失由海航商业承担。海航商业将在接到西安民生或世纪阳光通知后15日内无条件全额补偿损失款项。

九、交易目的、存在的风险和对公司的影响

(一)交易目的

本次交易目的是西安民生控股股东海航商业为了兑现其承诺,解决其控股公司民生家乐与西安民生的同业竞争问题,同时逐步落实西安民生对商业百货和超市业务资源的整合战略。海航商业原承诺将民生家乐股权注入西安民生,鉴于民生家乐面临的仲裁事项截止目前尚未完结,为了从实质上解决同业竞争问题,同时避免影响西安民生的正常经营,故海航商业选择将民生家乐的商业资产转让给西安民生。此次标的资产涉及14家超市门店,分别位于西安、延安、咸阳、渭南、汉中、安康等地区,为整合陕西省内连锁超市业务,西安民生通过全资子公司宝鸡商场获得民生家乐的商业资产,西安民生将受托管理其各店的经营权和相关物业资产,拓宽西安民生销售网络,进一步提高西安民生的品牌影响力,实现西安民生在陕西省内二级城市多点布局,对西安民生完善在省内的战略布局具有积极意义。

(二)存在的风险和对公司的影响

1、本交易以资产评估值为依据,面对不断变化的市场,以及不断变化者的影响资产价值的种种因素,存在标的资产估值风险。

2、本次交易还需公司股东大会审议,存在股东大会是否审议通过的风险。

一、概述

西安民生集团股份有限公司(以下简称“公司”或“西安民生”)的控股股东海航商业控股有限公司(以下简称“海航商业”)为了解决与公司同业竞争,海航商业的控股子公司陕西民生家乐商业连锁有限责任公司(以下简称“民生家乐”)拟将其商业资产转让给西安民生的全资子公司宝鸡商场有限公司(以下简称“宝鸡商场”),转让价格为4,432.83万元。

因民生家乐与西安民生同属海航商业控股的企业,民生家乐为西安民生的关联方,故西安民生的全资子公司宝鸡商场受让民生家乐的商业资产构成了关联交易。

此事项经公司独立董事事前认可后提交公司董事会审议。公司第七届董事会第二十二次会议审议了《关于受让陕西民生家乐商业连锁有限责任公司商业资产的议案》,关联董事马永庆、马超、柏彦回避表决,会议以4票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了此议案。会议同意西安民生的全资子公司宝鸡商场与民生家乐签订资产转让协议,转让价格为4,432.83万元。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》第10.2.5条规定及公司《股东大会授权办法》,此事项需公司董事会审议并提交公司股东大会审议,与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

公司连续12个月内连续对同一或者相关资产进行购买的交易事项的累计金额为422,044,344.68元,分别为本次全资子公司宝鸡商场受让民生家乐商业资产44,328,300.00元,本次公司购买海航商业持有世纪阳光部分股权335,294,256.00元,2012年8月公司及子公司宝鸡商场受让西部信托有限公司持有世纪阳光部分股权42,421,788.68元。本次拟购买的世纪阳光和民生家乐商业资产的(2011年)总资产合计数为754,559,049.95元、营业收入合计数为729,297,713.81元、净资产合计数为422,044,344.68元,西安民生最近一期(2011年)经审计的总资产为3,640,775,634.90元、营业收入为2,849,513,414.10元、净资产为849,561,213.39元,与《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组进行对照,均未达到重大资产重组的标准,不构成重大资产重组。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,不需要经过有关部门批准。

重大资产重组测算表

对比指标			12个月内连续对同一或者相关资产进行购买交易金额	对比结果			
购买标的相关指标(元)		上市公司指标(元)		指标选取原则	选择指标数额(元)	占比	结论
世纪阳光总资产	502,537,196.55	西安民生最近一期经审计资产总额 3,640,775,634.90	422,044,344.68	资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准	754,559,049.95	20.73%	未达到西安民生资产总额的50%
民生家乐商业资产模拟报表总资产	252,021,853.40						
交易标的涉及总资产	754,559,049.95						
世纪阳光营业收入	246,802,272.12	西安民生最近一期经审计营业收入 2,849,513,414.10		营业收入以被投资企业的营业收入为准,	729,297,713.81	25.59%	未达到西安民生资产营业收入的50%
民生家乐商业资产模拟报表营业收入	482,495,441.69						
交易标的涉及营业收入	729,297,713.81						
世纪阳光净资产	235,943,551.85	西安民生最近一期经审计净资产 849,561,213.39		资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准	422,044,344.68	49.68%	未达到西安民生资产的50%
民生家乐商业资产模拟报表净资产	−27,198,801.22						
交易标的涉及净资产	235,943,551.85						

注:公司连续12个月内连续对同一或者相关资产进行购买的交易事项的累计金额为422,044,344.68元,分别为本次全资子公司宝鸡商场受让民生家乐商业资产44,328,300.00元,本次公司购买海航商业持有世纪阳光部分股权335,294,256.00元,2012年8月公司及子公司宝鸡商场受让西部信托有限公司持有世纪阳光部分股权42,421,788.68元。

二、交易对方基本情况

民生家乐成立于2007年9月,企业性质:有限责任公司,注册资本:4000.00万元,法定代表人:马超,营业执照注册号:610000100014987,税务登记证号码:610113664138520,注册地:西安市雁塔区南二环西段88号老三届世纪星大厦,经营范围:工业、商业、