（上接A10版）

85	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10306-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	170.93	商业
86	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10307-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	169.21	商业
87	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10308-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	170.61	商业
88	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10309-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	171.97	商业
89	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10310-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	129.49	商业
90	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10311-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	249.88	商业
91	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10312-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	726.68	商业
92	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10313-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	209.67	商业
93	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10314-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	90.91	商业
94	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10315-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	205.26	商业
95	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10316-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	194.90	商业
96	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10317-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	214.08	商业
97	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10318-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	194.90	商业
98	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10319-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	193.58	商业
99	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10320-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	752.97	商业
100	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10321-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	92.17	商业
101	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10322-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	204.65	商业
102	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10323-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	166.20	商业
103	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10324-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	315.06	商业
104	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10325-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	286.73	商业
105	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10326-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	154.69	商业
106	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10327-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	244.79	商业
107	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10328-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	292.51	商业
108	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10329-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	117.52	商业
109	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10330-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	139.21	商业
110	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10331-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	84.72	商业
111	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10332-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	79.37	商业
112	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10333-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	132.81	商业
113	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10334-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	124.42	商业
114	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10335-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	164.09	商业
115	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10336-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	73.34	商业
116	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10337-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	73.34	商业
117	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10338-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	38.26	商业
118	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10339-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	38.26	商业
119	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20301-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	422.96	商业
120	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20302-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	570.16	商业
121	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20303-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	167	商业
122	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20304-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	231.63	商业
123	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20305-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	544.79	商业
124	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20306-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	251.82	商业
125	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20307-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	482.28	商业
126	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20308-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	286.34	商业
127	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20309-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	220.74	商业
128	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20310-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	786.51	商业
129	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20311-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	308.53	商业
130	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20312-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	211.24	商业
131	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20313-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	665.39	商业
132	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20314-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	847.72	商业
133	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20315-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	161.60	商业
134	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20316-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	830.60	商业
135	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20317-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	609.56	商业
136	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20318-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	358.03	商业
137	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20319-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	147.18	商业
138	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20320-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	465.90	商业
139	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20321-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	345.68	商业
140	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20322-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	59.54	商业
141	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20323-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	47.97	商业
142	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20324-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	49.52	商业
143	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20325-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	61.46	商业
144	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10401-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	192.98	商业
145	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10402-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	191.51	商业
146	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10403-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	183.23	商业
147	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10404-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	177.29	商业
148	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10405-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	175.47	商业
149	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10406-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	175.66	商业
150	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10407-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	286.48	商业
151	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10408-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	250.32	商业
152	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10409-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	622.63	商业
153	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10410-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	108.26	商业
154	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10411-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	89.64	商业
155	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10412-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	129.51	商业
156	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10413-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	130.09	商业
157	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10414-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	129.51	商业
158	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10415-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	747.72	商业
159	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10416-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	94.24	商业
160	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10417-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	201.82	商业
161	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10418-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	166.72	商业
162	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10419-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	756.15	商业
163	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10420-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	141.77	商业
164	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10421-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	272.13	商业
165	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10422-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	1,479.44	商业
166	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20401-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	820.84	商业
167	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20402-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	386.56	商业
168	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20403-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	532.95	商业
169	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20404-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	122.54	商业
170	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20405-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	302.95	商业
171	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20406-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	492.87	商业
172	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20407-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	250.38	商业
173	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20408-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	691.62	商业
174	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20409-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	221.11	商业
175	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20410-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	788.70	商业
176	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20411-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	308.87	商业
177	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20412-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	210.93	商业
178	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20413-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	666.35	商业
179	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20414-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	998.21	商业
180	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20415-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	151.18	商业
181	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20416-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	146.95	商业
182	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20417-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	124.19	商业
183	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20418-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	238.77	商业
184	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20419-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	147.18	商业
185	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20420-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	1,204.76	商业
186	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10501-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	192.89	商业
187	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10502-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	191.47	商业
188	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10503-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	183.31	商业
189	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10504-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	175.01	商业
190	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10505-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	153.08	商业
191	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10506-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	130.58	商业
192	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10507-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	127.90	商业
193	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10508-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	92.98	商业
194	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10509-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	230.80	商业
195	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10510-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	696.16	商业
196	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10511-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	114.36	商业
197	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10512-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	149.03	商业
198	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10513-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	116.71	商业
199	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10514-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	143.23	商业
200	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10515-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	149.03	商业
201	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10516-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	183.31	商业
202	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10517-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	543.41	商业
203	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10518-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	92.17	商业
204	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10519-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	193.90	商业
205	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10520-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	92.23	商业
206	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10521-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	177.18	商业
207	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10522-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	771.53	商业
208	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10523-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	147.52	商业
209	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10524-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	254.58	商业
210	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-10525-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	66.98	商业
211	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20501-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	238.87	商业
212	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20502-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	150.34	商业
213	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20503-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	810.73	商业
214	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20504-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	175.09	商业
215	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20505-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	180.89	商业
216	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20506-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	188.21	商业
217	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20507-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	546.09	商业
218	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20508-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	302.49	商业
219	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20509-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	513.91	商业
220	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20510-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	149.28	商业
221	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20511-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	259.10	商业
222	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20512-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	756.57	商业
223	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20513-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	552.63	商业
224	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20514-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	355.43	商业
225	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20515-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	176.03	商业
226	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20516-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	413.08	商业
227	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20517-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	345.35	商业
228	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20518-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	345.35	商业
229	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20519-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	548.47	商业
230	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20520-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	153.19	商业
231	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20521-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	150.47	商业
232	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20522-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	100.24	商业
233	兴正元购物中心	1100108015IV-37-1-1-20523-1	西安市碑林区东大街骡马市1号	72.28	商业
	合计			55,573.20	

（2）租赁房屋建筑物情况

截至本预案签署日，兴正元购物中心租赁房屋建筑物主要为骡马市商业步行街北区西段1-2层房产建筑物，面积合计18,796.07平方米，具体情况如下：

序号	承租人	出租人	租赁房产	租赁期限	租赁面积(m2)	租赁用途
1	兴正元购物中心	兴正元实业、兴正元地产	骡马市商业步行街北区西段1-2层	2010年1月1日至2021年6月30日	11,711.08	经营百货及提供配套服务
2	兴正元购物中心	兴正元实业、兴正元地产	骡马市商业步行街北区西段2层	2010年1月1日至2021年6月30日	7,084.99	经营百货及提供配套服务
	合计				18,796.07	

注1：上述房产中15,793.94平方米为兴正元地产所有，本次交易兴正元地产拟将其中的11,782.84平方米转让给西安民生；

2：上述房产中的3,002.13平方米为第三方所有，兴正元地产已与该部分房产所有人签署《商铺授权经营管理协议书》。

3、土地使用权

2009年6月，兴正元实业以兴正元地产开发的骡马市商业步行街北区东段1-6层和西段3-6层的270处房产及其对应的土地使用权向兴正元购物中心增资，增资时将该等房产的产权证书由兴正元地产直接过户至兴正元购物中心名下，而其对应的土地使用权证未进行分割，目前仍登记在兴正元地产名下，因此，兴正元购物中心未取得上述房产对应的土地使用权证书。

根据兴正元实业、兴正元地产出具的相关说明和承诺，上述270处房产对应的国有土地使用权证号分别为西碑国用（2006出）第743号、第744号、第745号、第746号、第747号和第748号，根据宗地图分布，上述270处房产实际对应的土地使用权面积为11,784.10平方米（最终以分割后的土地证证载面积为准），该部分土地使用权属于兴正元购物中心所有。

尚待分割的土地使用权的基本情况如下表所示：

序号	使用权证号	座落	使用权人	使用权类型	面积(m2)	终止日期	用途
1	西碑国用(2006出)第743号	西安市碑林区骡马市	兴正元地产	出让	962.5	2050-09-26	商业(综合)
2	西碑国用(2006出)第744号		兴正元地产	出让	1,663.9	2052-06-12	商业(综合)
3	西碑国用(2006出)第745号		兴正元地产	出让	8,095.5	2050-09-26	商业(综合)
4	西碑国用(2006出)第746号		兴正元地产	出让	3,239.8	2052-12-22	商业(综合)
5	西碑国用(2006出)第747号		兴正元地产	出让	15,538.2	2050-9-26	商业(综合)
6	西碑国用(2006出)第748号		兴正元地产	出让	14,278.1	2050-09-26	商业(综合)

为保障上市公司利益不受损害，兴正元实业承诺将负责办理上述兴正元购物中心270处房产对应土地使用权分割过户手续，在西安民生审议关于本次发行股份及支付现金购买资产的股东大会召开前办理完毕土地使用权分割过户手续，因土地分割而产生的相关税费均由兴正元实业承担。

兴正元地产承诺将负责办理上述兴正元购物中心270处房产对应土地使用权的分割过户手续，在西安民生审议本次关于发行股份及支付现金购买资产的股东大会召开前办理完毕土地使用权分割过户手续；在土地使用权证未分割之前，未经兴正元购物中心书面同意，兴正元地产将不会处置或抵押登记在其名下的上述第743号、第744号、第745号、第746号、第747号和第748号六份土地使用权证，若因兴正元地产违反该承诺给兴正元购物中心造成损失的，兴正元地产将承担全部赔偿责任。

海航商业承诺将积极促使兴正元实业将上述270处房产对应的土地使用权分割至兴正元购物中心名下；若因未办理土地证分割手续出现权属纠纷，海航商业将承担兴正元购物中心参加仲裁、诉讼等造成的一切费用及相应损失；若该等土地使用权权属瑕疵造成兴正元购物中心地上房产的损失，包括但不限于房产本身的损失以及正常运营的损失等，海航商业将在接到西安民生通知后15日内无条件全额补偿兴正元购物中心或西安民生的损失款项。

综上，兴正元实业、兴正元地产和海航商业出具的承诺明确、具体、公允合理，能够切实维护上市公司的利益，并明确了权属完善过程中相关税费的具体承担方；海航商业对兴正元购物中心土地权属瑕疵造成的损失的承诺包括资产本身的损失及正常运营的损失。

目前，兴正元地产、兴正元实业正在积极办理上述土地分割、过户手续。2014年8月5日，西安市国土资源局出具《关于受理西安兴正元地产开发有限公司建设用地审批申请的复函》，已经受理兴正元地产关于办理骡马市商业步行街兴正元广场项目土地合宗及重新分割的申请。

4、兴正元购物中心资产权利限制情况

（1）2011年6月30日，兴正元购物中心与中国对外经济贸易信托有限公司签订《抵押合同》，兴正元购物中心以其拥有的270处房产和国有土地使用证号为西碑国用（2006出）第748、745号的2宗土地使用权为其从中国对外经济贸易信托有限公司取得的信托借款50,000万元提供抵押担保。2011年7月7日，兴正元购物中心将上述房产在西安市房屋产权产籍管理中心办理了抵押登记。

（2）2012年7月31日，兴正元购物中心与中国对外经济贸易信托有限公司签订《抵押合同》和《质押合同》，兴正元购物中心以其拥有的270处房产和国有土地使用证号为西碑国用（2006出）第748、745、743号的3宗土地使用权和经营处置基础资产所产生的应收账款为其从中国对外经济贸易信托有限公司取得的信托借款30,000万元提供抵押和质押。同日，兴正元购物中心将上述房产在西安市房屋产权产籍管理中心办理了抵押登记。

（三）主要负债情况

截至2014年6月30日，兴正元购物中心的负债总额为86,652.28万元，其中流动负债51,652.28万元，非流动负债35,000万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	账目价值
应付票据	3,468.00
应付账款	19,945.61
预收款项	5,168.27
应付职工薪酬	580.56
应交税费	1,559.01
应付利息	106.13
其他应付款	4,824.70
一年内到期的非流动负债	16,000.00
流动负债总计	51,652.28
长期借款	35,000.00
非流动负债合计	35,000.00
负债合计	86,652.28

截至2014年6月30日，兴正元购物中心一年内到期的非流动负债16,000万元和长期借款35,000万元均为信托借款，具体情况如下：

单位：万元

项目	一年内到期的非流动负债	长期借款
2011年信托借款	10,000	20,000
2012年信托借款	6,000	15,000
合计	16,000	35,000

（1）2011年信托借款情况

为筹措款项补充流动资金，经兴正元购物中心股东会同意，2011年6月30日，兴正元购物中心与中国对外经济贸易信托有限公司签订《西安兴正元购物中心购物中心有限公司财产收益权信托合同》（合同编号：3642011-X364001001），取得信托借款50,000万元，以偿还银行借款，剩余款项用于经营周转。该信托合同约定兴正元购物中心将其合法拥有的2011年8月1日至2016年8月1日期间的财产收益权设立信托，由中国对外经济贸易有限公司按照合同约定进行管理、运用处分，为受益人获取收益。该信托合同规定每年8月1日归还借款10,000万元，分5期还完。该笔信托借款实际成本为7.68%，截至2014年6月30日，该笔信托借款已偿还20,000万元。同日，兴正元购物中心与中国对外经济贸易信托有限公司签订《抵押合同》，兴正元购物中心以其拥有的270处商业用房和国有土地使用证号为西碑国用（2006出）第748、745号的2宗土地使用权为上述借款提供担保。

（2）2012年信托借款情况

为对未来业务拓展储备资金、偿还宁夏银行西安分行借款和进行物业内部装修、改造，经兴正元购物中心股东会同意，2012年7月31日，兴正元购物中心与中国对外经济贸易信托有限公司签订《西安兴正元购物中心购物中心有限公司财产收益权信托合同》（合同编号：3642011-X364001001BC001），取得信托借款30,000万元，合同约定兴正元购物中心将其合法拥有的2012年8月14日至2017年8月14日期间的财产收益权设立信托，由中国对外经济贸易有限公司按照合同约定进行管理、运用处分，为受益人获取收益。合同规定每年的2月14日和8月14日分别归还3,000万元，分10期还完，该笔信托借款实际成本为7.36%。截至2014年6月30日，该笔信托借款已偿还9,000万元。同日，兴正元购物中心与中国对外经济贸易信托有限公司签订《抵押合同》和《质押合同》，兴正元购物中心以其拥有的270处商业用房和国有土地使用证号为西碑国用（2006出）第748、745、743号的3宗土地使用权和经营处置基础资产所产生的应收账款为上述借款提供担保。

根据海航商业出具的《关于承担本次交易涉及资产瑕疵及或有风险的承诺函》，若兴正元购物中心无法履行前述信托合同义务，导致兴正元购物中心名下的房产、土地使用权将要被查封，海航商业将以提前垫付款项的方式协助兴正元购物中心履行合同义务；若兴正元购物中心出现房产、土地使用权被查封、折价、拍卖等情形，给兴正元购物中心或西安民生造成损失的，海航商业将在接到西安民生通知后15日内无条件全额补偿兴正元购物中心或西安民生的损失款项。

（四）对外担保、资金占用情况

（1）对外担保情况

2014年7月14日，兴正元购物中心与宁夏银行股份有限公司西安经济技术开发区支行签署《最高额保证合同》，约定兴正元购物中心为西安民生在宁夏银行股份有限公司西安经济技术开发区支行于2014年7月14日至2015年7月13日期间的贷款及银行承兑汇票在最高余额5,000万元内提供保证担保。

2014年1月，兴正元购物中心与中国工商银行股份有限公司西安土门支行签订《质押合同》，兴正元购物中心以7,230万元银行定期存单为西安民生取得的中国工商银行股份有限公司西安土门支行6,500万元借款提供质押担保。截至本预案签署日，除上述对西安民生提供的担保外，兴正元购物中心不存在其他对外担保。

（2）资金占用情况

截止本预案签署日，兴正元购物中心不存在资金占用的情形。

（五）主营业务具体情况

1、主营业务概况

兴正元购物中心主营业务为百货零售，兴正元购物中心地处西安市钟楼核心商圈骡马市商业步行街，是一座以购物为主，集餐饮、娱乐、休闲、服务为一体的商业综合体。兴正元购物中心经营物业建筑面积88,818.52平方米，其中自有物业建筑面积70,022.44平方米，租赁物业建筑面积18,796.07平方米。各栋楼层经营布局如下：

楼层	经营布局
1	国际名品服饰、珠宝黄金、名腕表、时尚眼镜、男女鞋、箱包皮具
2	流行精品男装、手机广场、流行少淑服饰、休闲餐厅、丝芙兰
3	仕女装、时尚配饰、女士内衣、精品针织羊绒、休闲餐厅
4	男士商务/正装、精品运动装、男士内衣/配饰、户外用品、运动配饰、服饰裁剪
5	家用电器、时尚数码、精品小家电、名品家居、儿童/母婴用品、乐器、篮球场、皮草城
6	娱乐美食广场、休闲餐厅、奥斯卡影城、休闲娱乐区、冰点真冰滑冰场、英语教育

2、主要经营模式

（1）销售模式

兴正元购物中心主要从事百货零售业务，其主要销售模式为联营和租赁。

<1>联营模式

联营是兴正元购物中心主要的销售模式。

在联营模式下，供应商与兴正元购物中心签订《专柜承包合同》，由供应商提供商品，在兴正元购物中心经营物业中指定区域设立联营品牌专柜进行销售。供应商按照兴正元购物中心整体要求负责柜台的设计、装修、装饰、布置、维修及维护，由供应商自聘营业员或聘请兴正元购物中心聘用的营业员负责销售；兴正元购物中心为供应商的销售提供空调、照明等基本设施，以及收银、保安、维修、清洁等服务，同时对商品价格和质量履行相应的控制程序。商品的标准零售价格由供应商确定，实际销售价格由兴正元购物中心与供应商协商确定。在联营模式下，商品的采购、销售及存储由供应商负责，兴正元购物中心不承担商品的采购、销售及存储过程中产生的经营风险及跌价损失。

兴正元购物中心每月末生成专柜结算单，按合同约定的比率进行提成，供应商按销售额扣除提成后的金额开具增值税发票与兴正元购物中心结算。兴正元购物中心按销售金额结转主营业务收入，并按供应商的结算金额结转相应的销售成本。

《专柜承包合同》一般根据兴正元购物中心的标准格式订立，主要条款有：

A、专柜设置、交付、装修、使用及管理；

B、销售目标、利润以及货款结算；

C、商品质量及商品销售管理；

D、人员管理；

E、合同续签、解除和终止。

<2> 出租模式

兴正元购物中心根据营业场所所处的市场环境及具体情况，将部分经营场所选择对外出租的方式来经营。

兴正元购物中心将经营物业的一层临街部分及能独立分割的部分出租给商户，将五层部分出租给民生电器，另外，根据行业通行做法，为满足顾客全方位消费需求，兴正元购物中心将部分营业区域对外出租给餐饮、电影院、溜冰场、书吧等商户，该部分出租业务作为联营的必要补充，使其能更好的支持并配合百货零售业务的经营。

兴正元购物中心与商户签订《租赁合同》，向商户收取租金，按照权责发生制确认租赁收入，根据租赁收入计缴的税金及实际发生的相关折旧、维修费用等确认租赁业务的成本。以上出租业务产生