

证券代码：000564

证券简称：西安民生

公告编号：2010-025

西安民生集团股份有限公司 关于收购西安华城置业有限公司股权公告

本公司及董事局全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、交易概述

西安民生集团股份有限公司（以下简称“西安民生”）拟受让西安曲江华平置业有限公司所持有的西安华城置业有限公司股权，受让总价款为 34,047.66 万元，受让股权比例为 100%。

公司第六届董事会第二十七次会议审议通过了《关于购买西安华城置业有限公司股权的议案》，此议案还需提交公司股东大会批准。

公司本次购买西安华城置业有限公司股权的事项不构成关联交易，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。

二、交易对方情况介绍

西安曲江华平置业有限公司企业性质为有限责任公司（外国法人独资），注册地址为西安市曲江新区雁塔南路 518 号，法定代表人王倩，注册资本 4950 万美元，营业执照注册号为 610100400002742，经营范围为：大唐不夜城 A 地块 A5、A6、A7 区物业、商业场地及设施的经营、出租、物业管理及相关配套服务、停车场经营（国家法律、法规规定需办理行政许可的项目不得经营），公司股东：mayrose investment srl

三、交易标的基本情况

西安华城置业有限公司成立于 2010 年 6 月，注册资本 8,900 万元，法定代表人王倩，注册地址为西安曲江新区雁塔南路 518 号 22 栋，经营范围：国内商业、物资供销业；仓储服务业；百货、纺织品、工艺品、家具、五金交电、通讯器材、钟表眼镜、化工产品（除专控产品及易燃易爆危险品）、建筑材料（除木材）、电脑及配件的销售；计算机软硬件的开发与销售；企业管理咨询服务；机械制造；房地产开发；货物与技术的进出口经营；商业场地及设备的出租；日用品修理；广告设计、制作、发布；传真服务。西安曲江华平置业有限公司持有该公司 100%的股权。

经具有证券期货相关业务资格的中勤万信会计师事务所有限公司审计，西安华

城置业有限公司截止 2010 年 7 月 31 日的主要财务指标:

项目	2010 年 7 月 31 日 (单位: 元)
资产总额	343,668,554.59
负债总额	254,580,389.63
净资产 (所有者权益)	89,088,164.96
营业收入	849,770.24
利润总额	117,553.28
净利润	88,164.96

经具有证券期货相关业务资格的西安正衡资产评估有限公司评估 (评估基准日为 2010 年 7 月 31 日), 西安华城置业有限公司股东全部权益评估值为 34,047.66 万元, 增值率为 282.18%。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房屋建筑物评估增值。评估人员从 wind 资讯收集到的西安市商业营业用房的房屋销售价格指数来分析, 2009 年 3 月 (华城置业公司所有的商品房购置月) 西安市商业营业用房的房屋销售价格指数为 99.80, 而 2010 年 7 月 (评估基准日当月) 的销售价格指数为 105, 从数据分析看出, 在此区间, 西安市商业营业用房的销售价格有较明显的涨幅, 并且考虑到在此时间区间内, 估价对象所在商圈的基础配套设施的进一步完备, 也带动该区域房产的销售价格的进一步增长。综合考虑以上两个方面的因素影响, 造成本次评估有一定的增值。

四、股权转让协议主要内容

转让方: 西安曲江华平置业有限公司

受让方: 西安民生集团股份有限公司

投资标的公司拥有的主要资产:

标的房产: 指位于西安市雁塔区雁塔南路大雁塔南广场东南角, 由投资标的公司拥有的 22#共 1 项、建筑面积合计 27,125.96 平方米的房产。标的房产对应的《房屋所有权证》证号为雁塔区字第 1125102023-87-22-10101~2 号。

标的房产相应土地使用权: 标的房产及其配套设施所对应土地之全部或部分, 本协议签署时该等土地使用权对应编号为“市曲江国用(2008 出)第 010 号”的《国有土地使用证》。

(一)协议价款

根据中勤万信会计师事务所 (具有证券期货相关业务资格) 出具的勤信审字 [2010] 2063 号《审计报告》及西安正衡资产评估有限公司 (具有证券期货相关业务资格) 出具的西正衡评报字 [2010]086 号《西安民生集团股份有限公司拟收购西安华城置业有限公司股权项目涉及的西安华城置业有限公司股东全部权益价值评估报告》在审计基准日的审计报告, 目标股权价值为人民币叁亿肆仟零肆拾柒万陆仟

陆佰元整（¥34,047.66 万元）。

根据上述审计报告与评估报告，转让方同意以股权转让价款即人民币叁亿肆仟零肆拾柒万陆仟陆佰元整（¥34,047.66 万元）向受让方转让目标股权，受让方同意以前述股权转让价款接受目标股权。

成交日后十五（15）个工作日内，受让方应向转让方指定的账户支付全部转让价款，即人民币叁亿肆仟零肆拾柒万陆仟陆佰元整（¥34,047.66 万元）；若受让方逾期支付上述股权转让价款，每逾期一天，应承担对应款项万分之五的违约金，逾期超过 90 天，转让方有权解除本协议。

（二）成交先决条件

成交的前提是以下各项受让方先决条件和转让方先决条件（合称“先决条件”）成就或者被受让方或转让方放弃：

1、受让方先决条件：

受让方的股东大会已批准本协议项下的股权转让，受让方已获得签署并履行本协议所需要的所有内部授权；

转让方在本协议及双方达成的其他相关文件中所作之陈述与保证在所有实质性方面皆应真实且正确；

转让方在成交完成过程中在所有实质性方面均应履行并遵从其在本协议及其他相关文件下之承诺；

目标公司已经获得登记机关颁发的新的营业执照，其表明受让方是持有目标公司 100%股权的合法登记股东。

2、转让方先决条件：

受让方在本协议及双方达成的其他相关文件中所作之陈述与保证在所有实质性方面皆应真实且正确；

受让方在成交完成过程中在所有实质性方面均应履行并遵从其在本协议及其他相关文件下之承诺；

转让方的董事会已批准本协议项下所拟定的交易，转让方已获得签署并履行本协议所需要的所有内部授权。

五、交易目的、存在的风险和对公司的影响

（一）交易目的

1、公司完善战略布局，落实以西安市场为核心，向省内二、三级城市延伸发展战略的重要措施。

2、曲江新区是西安的城市名片与旅游文化资源密集区域，结合区域特色打造公司的核心优势。

- 3、不断扩大市场份额，抢占未来商业制高点。
- 4、增加较为优良的资产，扩充固定资产规模。

（二）风险及对公司的影响

1、市场风险：项目周边大型商业零售业态较少，商业氛围不够浓厚，商业氛围有待进一步提升。西安民生投资后，需要经过一定时间的市场培育期。

2、竞争风险：邻近的小寨商圈现正在进行新的升级和改造，小寨商圈的经营定位及经营形象将获得大幅提升，对于项目的未来经营会造成一定威胁。

3、对公司本期和未来财务状况和经营成果的影响

公司自筹资金进行收购本项目，经营测算本项目静态投资回收期为 9.13 年，动态投资回收期为 11.25 年，动态内部收益率为 14.53%，投资利润率为 15.41%。

六、独立董事意见

公司独立董事就公司拟受让西安曲江华平置业有限公司所持有的西安华城置业有限公司 100% 股事项发表如下独立意见：

该项目有利于促进公司完善战略布局，进一步做大、做强公司主营业务，为全体股东谋求更高的回报，符合公司的长期发展战略。

公司与西安曲江华平置业有限公司签订股权转让协议以评估价格为准，定价公允，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情形，同意公司与西安曲江华平置业有限公司签订股权转让协议。

公司第六届董事会第二十七次会议审议通过了《关于购买西安华城置业有限公司股权的议案》，此议案还需提交公司股东大会审议。

七、备查文件

- （一）董事会决议
- （二）股权转让协议
- （三）独立董事意见

特此公告

西安民生集团股份有限公司
董 事 会

二〇一〇年八月十二日