

**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提示公告**

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、本交易以资产评估值为依据，存在标的资产估值风险。评估报告详见中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯 <http://www.cninfo.com.cn>。本次评估标的特别事项主要有：

（1）世纪阳光部分资产现状：

世纪阳光的固定资产中拥有的开源小区 11 套商品房、世纪阳光商城尚未取得房屋所有权证；

虎头桥地下商城已取得房屋所有权证，但购买方仅交付 9,240.05 平方米房产，其余 9,379.84 平方米尚未交付世纪阳光使用；虎头桥地下商城占用土地使用权证载权利人为陕西汉中钟基置业有限责任公司，2012 年 12 月 28 日，汉中市国土资源局出具证明其已受理世纪阳光土地使用权过户手续，目前按法定程序正在办理当中。

（2）标的公司资产抵押、担保情况：

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抵押，详见三. 评估对象和评估范围中 7-1 资产被抵押、查封的情况、7-2 关联担保情况的列示。

（3）世纪阳光与陕西民生家乐投资管理有限责任公司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。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。本次评估采用市场公允租金进行评估取值，一层租金 93.25 元/月平方米、二层租金 65.28 元/月平方米；如世纪阳光与乙方仍执行原合同租金，那么由此带来

的差异将对评估结果造成较大差异。

2、独立董事及公司非公开发行股票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，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，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为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”）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。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。

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 110113666902510，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、文化体育用品、日用百货、珠宝首饰、针纺织品。主要股东：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 2011 年度总资产为 142.81 亿元，负债总额为 94.81 亿元，股东权益总额为 48.00 亿元，2011 年度营业收入为 86.93 亿元，净利润为 0.92 亿元。

三、交易标的基本情况

世纪阳光成立于 2001 年 2 月，企业性质：有限责任公司，注册地：汉中市汉台区天汉大道 968 号，注册资本：19655 万元，法定代表人：魏晨，经营范围：家用电器、五金交电化工、针纺织品、副食品及其他食品、文化办公设备及用品、家具、工艺美术品、摩托车经销、家电维修、金银饰品等零售。海航商业持有该公司 60.31% 股权，西安民生持有该公司 19.75% 股权，西安民生全资子公司宝鸡商场持有该公司 19.75% 股权，世纪阳光职工持股会持有该公司 0.18% 股权。宝鸡商场、世纪阳光职工持股会已放弃对此次股权的优先认购权。该公司的股权结构和最近一年又一期的财务数据如下：

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	60.3085%	3205.4458	16.3085%
西安民生集团股份有限公司	3882.6771	19.7542%	12530.8771	63.7542%
宝鸡商场有限公司	3882.6771	19.7542%	3882.6771	19.7542%
汉中世纪阳光商厦有限公司职工持股会	36	0.1832%	36	0.1832%
合计	19655	100%	19655	100%

以 2012 年 11 月 30 日为基准日，公司聘请有证券相关业务资格的中审亚太会计师事务所有限公司世纪阳光进行了审计，公司聘请有证券相关业务资格的正衡资产评估有限责任公司对世纪阳光进行了评估，结果如下，评估报告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

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	-1.00
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
四、流动负债	25,429.02	35,574.02	10,145.00	39.90
五、非流动负债	7,000.00	7,000.00	-	-
六、负债总计	32,429.02	42,574.02	10,145.00	31.28
七、净资产	24,135.25	76,203.24	52,067.99	215.73

本次评估净资产增值率为 215.73%，相对于账面值增值较大的原因主要是：（1）投资性房地产评估增值 33,084.56 万元，增值率 193.56%，根据资产特点，分别采用市场比较法及收益法进行评估。（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。（3）无形资产评估增值 3,373.65 万元，增值率

129.15%，主要为随着汉中市经济建设的发展，土地使用权价值逐年增长，导致本次评估增值。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。（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帐。

四、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。

五、股权转让合同的主要内容

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。征得世纪阳光同意后，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。

五、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，解决其控股公司世纪阳光与西安民生的同业竞争问题，同时逐步落实其对商业百货和超市业务资源的整合战略。世纪阳光位于汉中市核心商业区，以家电、百货、超市等经营为一体，是汉中地区最大的商业流通企业。西安民生将通过本次收购实现在汉中商业零售市场领军地位的战略发展目标，为西安民生实现在陕西省内二级城市均衡布局的发展战略奠定基础。

（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，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，存在标的资产估值风险。

2、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。本次西安民生认购海航商业持有的世纪阳光 44% 股权，将使西安民生持股比例由 19.75% 增加到 63.75%，合并全资子公司宝鸡商场的 19.75% 持股比例后，西安民生合并持股比例由 39.50% 增加到 83.50%，西安民生成为世纪阳光的控股股东，世纪阳光将纳入西安民生的合并报表范围，将会使公司的资产、收入等相应增加，公司将借助“民生百货”的商业品牌影响力和多年商业经营管理的资源优势，通过不断提升其经营管理能力来保障对公司的业绩贡献。

本次交易完成后，西安民生将继续推进海航商业持有世纪阳光剩余股权的受让事

宜。

六、与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

除本次披露的关联交易外,2012年初至目前公司与海航商业累计已发生的各类关联交易的总金额为100万元,为西安民生向海航商业收取的委托管理费。

七、独立董事事前认可和独立意见

公司就此事项事前征求独立董事认可,我们作为公司的独立董事同意将《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》提交董事会审议。

公司第七届董事会第二十二次会议审议《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》时,关联董事回避了表决。此外,此议案还需提交公司股东大会审议。审议程序合法。

经会议现场询问本次审计及评估机构有关本次交易资产及评估增值的相关情况,我们认为,西安民生与海航商业签订股权转让合同,交易价格基本公允,没有损害公司和非关联股东特别是中小股东的利益,本人作为公司的独立董事同意此事项。

十、备查文件

- 1、董事会决议;
- 2、独立董事意见;
- 3、股权转让合同。

西安民生集团股份有限公司

董 事 会

二〇一三年一月五日