

证券代码：000564

证券简称：西安民生

公告编号：2014-008

债券代码：112158

债券简称：12民生债

西安民生集团股份有限公司 关于长建商业项目租赁合同的公告

本公司及董事会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、误导性陈述或重大遗漏。

一、概述

西安市长安区长建商业项目位于长安区长安西路南侧，信合巷东侧，距离长安广场 200 米左右，为纯商业项目，建筑面积 35,916.78 m²，其中地上 8 层为商业，建筑面积 28,220.78 m²，地下两层，为地下停车场，建筑面积 7696 m²，建成后将成为长安区第一个集休闲、购物、娱乐为一体，涵盖美食、酒店、文化等多种功能的商业综合项目。长安区是西安国际化大都市南部主城区，东临蓝田，南靠宁陕，西接户县，北连雁塔，区位优势非常明显。长建商业项目为西安市长安区政府 2012 年重点招商引资项目，由陕西长建房地产开发集团有限公司负责开发建设。随着地铁 2 号线、西部大道、南横线、子午大道等城区干线道路的贯通和三个共建区的加快发展，长安区将成为交通最便捷、生活最方便、功能最齐全、腹地最广阔的西安大都市新板块，成为未来国际、国内资源进入西安的重要集聚地，长安区商业发展前景极为广阔。公司拟与陕西长建房地产开发集团有限公司签订租赁合同，用于新开门店，填补长安区百货业态的空白，扩大市场占有率，取得当地百货零售龙头地位。

二、交易对方简介

陕西长建房地产开发集团有限公司：法定代表人为付合理，注册资本 5000 万元，注册地为西安市长安区，公司为自然人控股的有限责任公司，股东付合理持股 82%，股东张刚持股 9%，股东袁满楼持股 9%。陕西长建房地产开发集团有限公司与公司不存在关联关系。除此交易外，最近三个会计年度公司与陕西长建房地产开发集团有限公司未发生其他交易。长建项目主体已完工，陕西长建房地产开发集团有限公司具备协议履约能力。

三、租赁合同主要内容

出租方(甲方)：陕西长建房地产开发集团有限公司

承租方(乙方)：西安民生集团股份有限公司

租赁期：自租赁起始日当日开始计算满 20 年。

租赁起始日：筹备工作期满之日之次日。

筹备工作期：自正式交付日之次日起三个月。

租赁标的：指位于长安区长安西路南侧，信合巷东侧，拟建成的地上 1-8 层用于商业经营的房屋建筑（包括建筑外立面和门头、屋顶）以及与商业经营有关的所有附属配套设备、设施和系统（包括但不限于供电系统和设备、中央空调系统和设备、给排水系统和设备、消防系统和设备、电梯设备、室内、外管网、装修等）。

租赁标的建筑面积：租赁标的暂定建筑总面积约 28,220.78 平方米。目前正处于开发营建阶段，因此本合同列示的租赁标的建筑面积为暂定，租赁标的实际租赁计租面积西安市产权产籍管理中心出具的书面测量报告为依据，由出租方、承租方最终共同书面确认。

租金和支付方式：

经双方协商同意，按下表计算租赁标的在租赁期内的租金标准：

年份	租金（元/平米·月）	年份	租金（元/平米·月）
第 1 年	20	第 11 年	40
第 2 年	20	第 12 年	44
第 3 年	20	第 13 年	44
第 4 年	30	第 14 年	48
第 5 年	30	第 15 年	48
第 6 年	34	第 16 年	52
第 7 年	34	第 17 年	52
第 8 年	36	第 18 年	56
第 9 年	36	第 19 年	56
第 10 年	40	第 20 年	60
平均租金	40		

当租赁标的达到正式交付日标准、出租方完成并成就本合同及其附件在西安市房屋管理部门备案、出租方提供给承租方的筹备工作期结束为租金支付条件。本合同确定的定金为 100 万元，定金于承租方支付租赁标的首期租金时开始冲抵，直至冲抵完毕。

合同任一方未履行本合同或违反本合同的相关条款导致对方权利无法实现，违约方应承担相应违约责任。合同双方经协商未能解决的纠纷，任何一方均有权向有管辖权的人民法院提起诉讼。

合同自双方签字、盖章之日起成立，自承租方按照公司章程规定通过必要的获批程序后生效。

四、合同对公司的影响

本合同用于公司租赁长建商业项目物业开设门店，该项目是公司进驻长安区，完善民生百货在西安新兴商圈的战略考虑，夯实并扩大了公司在长安区乃至西安市商业市场的竞争能力。根据测算，本项目前期筹备、招商、装修、设备投资等费用整体估算为 850 万元，第二年可实现盈利。本合同对公司本年度财务状况、经营成果不构成重大影响，公司的主要业务不会因履行本合同而对交易对方形成依赖。本项目将作为公司诸多门店之一，经前期培育成熟后，将为公司带来持续的经营业绩和利润贡献。

五、审议程序

公司的主营业务为国内商业，本合同为公司拓展主业经营租赁物业新开门店，公司根据《企业会计准则第 21 号—租赁》规定，此项房屋租赁合同不满足融资租赁的条件，为经营租赁。本合同 20 年的租赁期内租金约为 2.7 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 14.62%，占公司最近一期经审计总资产的 4.67%。此交易不构成《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。根据深交所《股票上市规则》9.1、9.2、9.3 条及公司《股东大会授权办法》的规定，此交易属公司董事会审批权限不需提交公司股东大会审议。

六、备查文件

- 1、董事会决议；
- 2、房屋租赁合同

西安民生集团股份有限公司
董 事 会

二〇一四年三月二十一日