

关于西安民生发行股份及支付现金购买资产相关事宜的 说明和承诺

西安民生集团股份有限公司：

现就贵公司拟以发行股份及支付现金相结合的方式购买我公司位于西安市骡马市商业步行街北区西段 1-2 层面积为 11,782.84 平方米的 47 处房产及对应的土地使用权（47 处房产的详细情况见我公司与贵公司签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》）（以下称“标的资产”），并向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金事宜（以下称“本次交易”）所涉及的相关问题，说明和承诺如下：

一、关于我公司主体资格的说明和承诺

我公司是依法设立并有效存续的有限公司，不存在法律、法规及公司章程规定的需要终止的情形，也不存在下列不允许收购上市公司股份的情形：

- （1）负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；
- （2）最近 3 年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；
- （3）最近 3 年有严重的证券市场失信行为；
- （4）法律、行政法规规定以及证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。

二、关于标的资产的说明和承诺

1、关于拟转让的 47 处房产对应的土地使用权的承诺

我公司承诺在贵公司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完成拟转让给贵公司的 47 处房产对应的土地使用权的分割手续。并在与贵公司签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》约定的期限内，将该 47 处房产及对应的土地使用权过户至贵公司名下。

2、关于标的资产解除抵押的承诺

我公司上述 47 处房产中 36 处房产为兴正元实业向相关债权人（抵押权人）的借款设定抵押担保，我公司承诺在贵公司关于本次发行股份及支付现金购买资产的第二次董事会召开前取得前述全部抵押权人的同意函，同意在本次交易实施前债务人（兴正元实业）提前偿还贷款本息后解除标的资产的抵押。

我公司承诺，在本次交易获得中国证监会核准批复后 15 个工作日内由兴正元实业或我公司提前偿还银行贷款本息并解除标的资产的抵押，按照《发行股份及支付现金购买资产协议》的约定办理标的资产的权属变更手续。

除已向贵公司披露情形外，标的资产不存在其他抵押、查封、冻结及其他形式或性质的担保或权利限制，不存在任何转让限制，亦不存在任何争议，并免受第三者追索。

三、关于兴正元实业向兴正元购物中心出资的说明和承诺

1、2009 年 6 月，西安兴正元实业投资集团有限公司（以下简称“兴正元实业”）向西安兴正元购物中心有限公司（以下简称“兴正元购物中心”）增资时的净资产包括我公司开发的骡马市商业步行街北区商业楼东段 1-6 层和西段 3-6 层的 270 处房产。该 270 处房产系兴正元实业于 2005 年从我公司分立设立时取得，我公司确认该等房产及对应的土地使用权在兴正元实业向兴正元购物中心增资前属于兴正元实业所有，在兴正元实业向兴正元购物中心增资后，属于兴正元购物中心所有。在兴正元实业向兴正元购物中心增资时，因无法办理土地使用证分割的原因，兴正元购物中心未取得该部分房产对应的土地使用权证。

2、上述 270 处房产属于骡马市商业步行街整体项目建筑的一部分，项目对应的国有土地使用权证为 6 个，土地证号分别为西碑国用（2006 出）第 743 号、西碑国用（2006 出）第 744 号、西碑国用（2006 出）第 745 号、西碑国用（2006 出）第 746 号、西碑国用（2006 出）第 747 号、西碑国用（2006 出）第 748 号，根据宗地图分布，上述 270 处建筑面积 70,022.44m² 房产按照建筑面积占比分摊法估算实际对应的土地使用权面积为 11,784.10m²（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。

3、我公司承诺，我公司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和过户手续，在贵公司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完毕土地分割和过户手续。同时，我公司承诺，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，我公司将不会处置或抵押登记在我公司名下的上述六份土地使用权证，若因我公司违反该承诺给兴正元购物中心造成损失的，我公司将承担全部赔偿责任。

四、关于向兴正元购物中心出租的 18796.07 平方米房产的说明和承诺

2009 年 11 月，我公司与兴正元实业作为出租人与兴正元购物中心作为承租人签署二份《房屋租赁合同》，将位于骡马市商业步行街项目北区西段 1-2 层产权面积共计 18796.07 平方米的房产出租给兴正元购物中心，租赁期限 11.5 个租赁年度，自 2010 年 1 月 1 日起至 2021 年 6 月 30 日止。就前述租赁事宜，我公司说明承诺如下：

（1） 我公司与兴正元实业出租给兴正元购物中心的上述 18,796.07 平方米的房产，包括本次拟出售给西安民生的 11782.84 平方米的房产、已经出售给第三人的 3,002.13 平方米的房产和拟用于安置的 4,011.10 平方米的房产。截至本承诺出具日，除已出售给第三人的 3,002.13 平方米的房产外，我公司拥有其他房产的权属证书。

（2） 我公司保证我公司与兴正元实业拥有前述 18,796.07 平方米房产的对外出租权，并已取得前述已出售房产的买受人同意我公司和兴正元实业对外出租经营的授权。

（3） 在上述《房屋租赁合同》履行期间，若因第三人提出权利主张，导致我公司和兴正元实业无法继续全面履行《房屋租赁合同》项下的义务或提前解除、终止《房屋租赁合同》，给兴正元购物中心造成损失的，我公司和兴正元实业将不可撤销地赔偿兴正元购物中心的全部损失（包括全部直接损失和间接损失）。

（以下无正文，为签章页）

（本页无正文，为《关于西安民生发行股份及支付现金购买资产相关事宜的说明和承诺》的签章页）

西安兴正元地产开发有限公司

（盖章）

法定代表人或授权代表：郑兴

2014 年 9 月 24 日