

中国银河证券有限责任公司

关于

清华紫光股份有限公司

拟向清华紫光（集团）总公司购买部分房地产

之关联交易的

独立财务顾问报告

二〇〇三年三月

一、释义

除非特别说明，以下简称在本报告中的含义如下：

清华紫光、本公司	指清华紫光股份有限公司
紫光总公司	指清华紫光（集团）总公司
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
深交所	指深圳证券交易所
银河证券、 本独立财务顾问	指中国银河证券有限责任公司
本次关联交易	指本次清华紫光向紫光总公司购买其部分房地产的交易行为
基准日	指资产评估基准日，即 2002 年 12 月 31 日
元	指人民币元

二、序言

2003 年 3 月 14 日，清华紫光第二届董事会第七次会议同意提请 2002 年度股东大会审议关于本公司向清华紫光（集团）总公司购买部分房地产的关联交易议案，拟向清华紫光（集团）总公司购买其坐落于北京市海淀区清华大学东门外的紫光大楼二、三、五和六层房屋及紫光大楼占用的全部土地使用权。

受清华紫光的委托，银河证券担任本次关联交易的独立财务顾问，发表独立财务顾问意见。本报告是根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则（2002 年修订本）》等相关法律法规和交易双方提供的协议、董事会决议、资产评估报告和本独立财务顾问在工作中形成的有关记录等文件而制作的。

本独立财务顾问报告所依据的书面材料、文件或口头证言等资料（包括通过清华紫光取得的本次交易其他当事人的有关材料）由清华紫光提供。资料提供方已对本独立财务顾问作出保证：对其所提供的一切书面材料、文件或口头证言等资料的真实性、准确性、完整性和及时性负责；不存在任何可能导致本独立财务顾问报告失实或产生重大误导的重大遗漏。

本独立财务顾问按照证券行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，发表独立的财务顾问意见，旨在对本次关联交易作出独立、客观、公正的判断和评价，以供广大投资者及有关各方参考。

本独立财务顾问提请广大投资者注意，本报告不构成对清华紫光的任何投资建议。对投资者根据本报告所作的任何投资决策而产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

三、主要假设

提请广大投资者和有关各方注意，本独立财务顾问报告是建立在以下假设前提之上：

- （一）本次关联交易各方均按照有关协议条款全面履行其所承担责任；
- （二）有关中介机构对本次关联交易出具的评估报告等文件真实可靠；
- （三）本次关联交易有关各方所提供的有关本次交易的资料真实、准确、完整；
- （四）国家现行的有关法律、法规及政策无重大变化；
- （五）行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；
- （六）本次关联交易所处地区政治、经济和社会环境无重大变化；
- （七）无其他人力不可预测和不可抵抗因素存在。

四、关联交易双方的有关情况及其相互关系

1. 清华紫光股份有限公司

住所：北京市海淀区清华大学紫光大楼

法定代表人：宋军

注册资本：20608 万元

企业类型：股份有限公司（上市）

税务登记证号码：京国税京字 110108700218641 号；地税京字 110108700218641000 号

经营范围：电子工程施工；综合布线工程；承接通信、监控、收费综合系统工程；承包工程施工；设备安装 3 级；环境管理体系咨询；擦窗机、纯净水的制造和销售；擦窗机安装、调试及维修；生产、销售笔记本电脑；经营本企业和成员企业自产产品及技术进出口业务；本企业和成员企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；法律、法规禁止的不得经营；应经审批的，未获审批前不得经营；法律、法规未规定审批的，企业自主选择经营项目，开展经营活动。

清华紫光股份有限公司是经国家经济贸易委员会国经贸企改[1999]157 号文批准，由清华紫光（集团）总公司作为主发起人，联合中国北方工业公司、中国电子器件工业总公司、冶金工业部钢铁研究总院和北京市密云县工业开发区总公司作为发起人，于 1999 年 3 月 18 日以发起设立方式设立的。1999 年 8 月 25 日，公司首次公开发行 4,000 万股人民币普通股，每股发行价格为 11.75 元。1999 年 11 月 4 日，公司股票在深圳证券交易所上市交易，股票简称“清华紫光”，股票代码 000938。

清华紫光的主营业务涉及信息电子及相关产业。截止本报告提交之日，公司总股本 20,608 万股，其中清华紫光（集团）总公司持有 12,800 万股，占股本总额的 62.11%；流通股 6,400 万股，占股本总额的 31.06%。截止 2002 年年底，公司总资产为 150,979.62 万元，净资产为 62,587.98 万元，2002 年度净利润为 1,002.04 万元。

2. 清华紫光（集团）总公司

住所：北京市海淀区清华大学（东门外双清路）紫光大楼

法定代表人：张本正

注册资本：39451 万元

经济性质：全民所有制

税务登记证号码：京国税京字 110108101985435 号；地税京字 110108101985435000 号

经营范围：从事电力、电子、化工、能源、医药器械、机械、仪器仪表、

水利生物、环保、汽车工艺及新材料的技术开发、技术转让、生产、销售、咨询服务；经营本校新技术产品和经贸部批准的其他商品的出口及本校研制新技术产品所需商品的进口业务；承办中外合资经营、合作生产及“三来一补”业务；制造、加工、销售电子计算机及其外部设备、电子计算机软件、食品、食品添加剂；电子计算机软件的技术开发；家居装饰房地产信息咨询；接受委托进行物业管理；销售五金交电化工、机械电器设备、建筑材料、装饰材料、医疗器械、金属材料、木材；零售、邮购公开发行的国内版图书及电子出版物；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；经营进料加工和“三来一补”业务；经营转口贸易和对销贸易。（国家限定公司经营或禁止进出口商品或技术除外）

清华紫光(集团)总公司的前身是清华大学科技开发总公司，成立于 1988 年 7 月。1993 年 4 月，经原国家教委批准，清华大学科技开发总公司改组为清华紫光(集团)总公司，并再次经北京市新技术产业开发试验区认定为高新技术企业。目前，公司已发展成为集技工贸于一体，以科技开发为基础，以信息产业、环保产业和医药产业为支柱的多元化发展的高技术企业集团公司。

3. 关联关系

清华紫光是清华紫光（集团）总公司的控股子公司，清华紫光（集团）总公司是清华紫光的控股股东。鉴于以上情况，清华紫光和清华紫光（集团）总公司之间的关系为关联关系，清华紫光拟向清华紫光（集团）总公司购买其部分房地产的交易属关联交易行为。

五、本次关联交易的有关事项

（一）交易标的基本情况

本次交易标的为清华紫光（集团）总公司坐落于北京市海淀区清华大学东门外的紫光大楼二、三、五和六层房屋及紫光大楼占用的全部土地使用权等固定资产。（紫光大楼的一、四层房屋在设立清华紫光股份有限公司时已由发起人清华紫光总公司投入，不包含该部分房屋应分摊的土地。该部分土地由清华紫光股份有限公司向清华紫光总公司租赁使用。）

此次交易标的中，紫光大楼的二、三、五和六层房屋建筑面积为 6588.4 平

平方米,《房屋所有权证》编号为京房权证海国移字第 00561 号;紫光大楼占用的全部土地使用权面积为 3999.73 平方米,《国有土地使用证》编号为京海国用(2000 出)字第 1162 号,土地使用权终止日期为 2049 年 9 月 12 日。清华紫光(集团)总公司已经出具专项说明,承诺对上述固定资产享有合法的所有权和处置权,不存在设定担保、抵押、质押及其他任何限制转让的情况和权属争议。

截止 2002 年 12 月 31 日,此次交易标的账面资产原值为 4137.71 万元,账面净值为 3420.68 万元,该项固定资产使用情况正常,未计提减值准备。具有证券从业资格的北京中企华资产评估有限责任公司于 2003 年 3 月 10 日对上述交易标的出具了中企华评报字(2003)第 039 号资产评估报告。根据资产评估报告,截止评估基准日 2002 年 12 月 31 日,该项交易标的评估后资产原值为 4695.05 万元,净值为 4528.52 万元,增值为 1107.84 万元,增值率为 32.39%。

(二) 关联交易的定价原则

根据交易双方在 2003 年 3 月 14 日签定的《房地产转让合同》,交易双方同意并确认,以上述交易标的经具有证券从业资格的北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字(2003)第 039 号资产评估报告中的资产净值 4528.52 万元人民币作为定价参考依据,确定该交易标的转让价格为人民币 4500 万元。

(三) 关联交易的生效时间

本次关联交易由清华紫光和紫光总公司交易双方法定代表人或其授权代表在《房地产转让合同》上正式签署并盖章,且经清华紫光股东大会批准后正式生效。

(四) 关联交易的结算方式

在《房地产转让合同》生效后三个月内,清华紫光将向紫光总公司一次付清全部房地产转让款。

(五) 资产的交割

交易双方签订的《房地产转让合同》生效后三个月内,紫光总公司将合同项下交易的全部房地产交付清华紫光使用,并协助清华紫光办理该房地产过户登记

手续。

六、本次关联交易的原则、动因以及对非关联方股东的保护

（一）本次关联交易的原则

1. 遵守国家有关法律、法规及相关政策的规定的原则；
2. 符合清华紫光总体发展战略及经营方针，有利于公司效益最大化实现的原则；
3. 有利于各利益主体，充分保护中小股东利益的原则；
4. 遵循公开、公平、公正以及诚实信用、协商一致的原则。

（二）本次关联交易的动因

1. 减少清华紫光与紫光总公司之间的关联交易，有利于公司的规范运作

在交易双方签订《房地产转让合同》前，紫光大楼的第二、三、五、六层及紫光大楼占有的全部土地，都由清华紫光股份有限公司向清华紫光（集团）总公司租赁使用，由此形成长期的关联交易。通过本次交易，会减少以后由房地产租赁引起的本公司与紫光总公司之间的关联交易。

2. 降低清华紫光的运营成本

通过本次关联交易，清华紫光将节省原租用紫光大楼的房屋租金，公司未来的运营成本将有所降低，成本优势将逐渐显现，更有利于发挥公司的竞争优势。

3. 改善清华紫光的研发和办公环境

本次关联交易完成后，紫光大楼将全部为清华紫光所拥有，便于清华紫光对该大楼进行物业管理和装修布置，并系统地调整工作环境布局，从而改善公司的研发和办公环境。

（三）本次关联交易对非关联股东的保护

1. 本次关联交易是依据有关法律法规和清华紫光之公司章程的规定作出

的；

2. 本次关联交易聘请了具有证券从业资格的资产评估公司对拟购买的房地产资产进行了评估，出具了资产评估报告；

3. 由于本次房地产购买事项已构成关联交易，就此议案 5 名关联董事须依法回避表决，根据清华紫光公司章程，董事会将无法对本次关联交易进行表决。故清华紫光第二届董事会第七次会议对本次事项不进行表决，而是决议直接提请股东大会审议。独立董事发表了独立董事意见；

4. 根据公司第二届监事会第四次会议决议，监事会认为，本次购买房地产之关联交易遵循了《公司法》、《证券法》等有关法律、法规以及《公司章程》的规定，表决程序合法；关联交易操作程序合规；房地产转让合同内容客观、公允，交易双方依据交易标的评估价值定价，交易价格合理；本次房地产交易将有利于减少公司与紫光总公司之间的关联交易，改善公司研发和办公环境，降低企业运营成本，本次关联交易符合公司和全体股东的利益；

5. 本次关联交易尚需清华紫光股东大会审议。在股东大会审议此项交易时，与本次关联交易有利害关系的关联股东——紫光总公司将放弃在股东大会上对该议案的投票权，仅由非关联股东对本次交易进行表决；

6. 本次关联交易将根据有关法规、准则的规定，严格按照关联交易有关规定履行程序并披露相关信息。

七、关于本次关联交易合法性、合理性以及公平性的评价

（一）合法性

对于本次关联交易，交易双方当事人以及中介机构履行了如下程序：

1. 清华紫光和紫光总公司签署了关于本次关联交易的《房地产转让合同》；

2. 由于本次购买房地产构成关联交易，就此议案 5 名关联董事须依法回避表决，根据清华紫光公司章程，董事会将无法对本次关联交易直接审议并形成决议。故清华紫光第二届董事会第七次会议对本次关联交易事项不进行表决，而是

决议提请股东大会审议。独立董事发表了独立董事意见；

3. 根据公司第二届监事会第四次会议决议，监事会认为，本次购买房地产之关联交易遵循了《公司法》、《证券法》等有关法律、法规以及《公司章程》的规定，表决程序合法；关联交易操作程序合规；房地产转让合同内容客观、公允，交易双方依据交易标的评估价值定价，交易价格合理；本次房地产交易将有利于减少公司与紫光总公司之间的关联交易，改善公司研发和办公环境，降低企业运营成本，本次关联交易符合公司和全体股东的利益；

4. 对于本次关联交易，已经清华紫光（集团）总公司第五届董事会第四十二次会议决议通过；

5. 本次关联交易所涉及的房地产的价值已由具有证券从业资格的资产评估公司评估，并出具了资产评估报告；

6. 本次关联交易严格按照关联交易有关规定履行程序并披露相关信息。

本财务顾问认为，本次关联交易符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则（2002年修订本）》等相关法律法规的规定。

（二）公平性

1. 本次关联交易方案是根据有关法律法规和公司规章制度的规定，并经清华紫光董事会充分论证后做出的，方案的制定遵循了公开、公平、公正的原则；

2. 本次关联交易以经具有证券从业资格的北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字(2003)第039号资产评估报告中的资产净值4528.52万元人民币作为定价参考依据，确定该交易标的转让价格为人民币4500万元，评估增值率为32.39%。评估增值率较高的主要原因是土地增值，即紫光大楼占用的全部土地使用权大幅增值引起的。由于清华紫光（集团）总公司在获得紫光大楼土地使用权时得到了多种政策优惠使得当时购买土地使用权的历史成本偏低，而按现行市场价格，紫光大楼占有的土地使用权已经大幅升值，从而导致交易标的整体评估增值率较高。经过我们对北京中企华资产评估有限责任公司在资产评估

报告中所采取的假设和所采用的评估方法的考察和分析,我们认为其假设和评估方法是合理和可靠的,评估结果较为客观的反映了交易标的目前的市场价值。

基于上述考虑,本独立财务顾问认为,本次关联交易的资产转让价格以经过具有证券从业资格的资产评估公司评估价值为依据进行定价,由交易双方平等协商确定,转让价格是公允的,没有损害相关各方的利益,对清华紫光全体股东是公平的。

(三) 合理性

本次关联交易将有利于减少公司与紫光总公司之间的关联交易,改善公司研发和办公环境,降低企业运营成本,本次关联交易符合公司和全体股东的利益。

八、独立财务顾问意见

综上所述,本独立财务顾问认为:本次关联交易遵守了国家有关法律法规,履行了相关法律程序和信息披露要求,体现了“三公”原则,维护了全体股东的合法权益。本次关联交易的房地产转让价格以经过具有证券从业资格的资产评估公司的评估价值为基础进行定价,没有损害相关各方的利益。通过本次关联交易,有利于减少清华紫光与紫光总公司之间的关联交易,改善公司研发和办公环境,降低企业运营成本。本次关联交易符合公司和全体股东的利益,具有合法性、公平性、合理性。

九、提请清华紫光股东及投资者注意的若干事项

本独立财务顾问认为在本次关联交易中,存在以下须重点关注的事项:

(一)本次关联交易尚需清华紫光股东大会审议通过,关联股东紫光总公司在股东大会上将对本次关联交易的有关议案回避表决。

(二)清华紫光(集团)总公司已经出具专项说明,承诺对本次交易的房地产资产享有合法的所有权和处置权,不存在设定担保、抵押、质押及其他任何限制转让的情况和权属争议。

(三)本独立财务顾问特别提醒清华紫光全体股东认真阅读与本次关联交易

有关的房地产转让合同、董事会决议、关联交易公告及资产评估报告等信息披露资料，上述文件置备于清华紫光股份有限公司董事会秘书处。

十、备查文件

1. 清华紫光股份有限公司与清华紫光（集团）总公司签订的《房地产转让合同》；
2. 清华紫光第二届董事会第七次会议决议；
3. 清华紫光独立董事关于公司向清华紫光（集团）总公司购买部分房地产之关联交易的意见；
4. 清华紫光第二届监事会第四次会议决议；
5. 清华紫光（集团）总公司第五届董事会第四十二次会议关于房地产出售的决议；
6. 北京中企华资产评估有限责任公司中企华评报字（2003）第 039 号《清华紫光（集团）总公司拟向清华紫光股份有限公司转让部分房地产资产评估报告书》。

十一、备查地点

单位名称：清华紫光股份有限公司

联系人：齐联 张蔚

联系电话：010-62770008

联系地址：北京市海淀区清华大学紫光大厦 8 层董事会秘书处

邮政编码：100084

（此页无正文，专用于“中国银河证券有限责任公司关于清华紫光股份有限公司向清华紫光（集团）总公司购买部分房地产之关联交易的独立财务顾问报告”
签字盖章）

中国银河证券有限责任公司

二〇〇三年三月二十七日