

证券代码： 000839

证券简称： 中信国安

标 题： 北京东方高圣投资顾问有限公司关于中信国安信息产业股份有限公司
所属大通房地产开发公司购买第一城产权式酒店房屋的关联交易的独立
财务顾问报告

正 文：

**北京东方高圣投资顾问有限公司
关于中信国安信息产业股份有限公司所属大通房地产开发公司购买第
一城产权式酒店房屋**的关联交易的独立财务顾问报告

一、释义

除非另有说明，以下简称在本报告中的含义如下：

- 1、中信国安：指中信国安信息产业股份有限公司
- 2、国安集团：指中信国安集团公司
- 3、国安有限：指中信国安有限公司
- 4、第一城酒店：指第一城产权式酒店房屋
- 5、第一城娱乐：指第一城娱乐有限公司
- 6、大通公司：指大通房地产开发公司
- 7、本财务顾问：指北京东方高圣投资顾问有限公司
- 8、本次交易：指中信国安信息产业股份有限公司所属全资子公司大通
房地产开发公司购买第一城娱乐 75212.88 平方米产权式酒店房屋
- 9、元：指人民币元

二、绪言

2003年5月26日，中信国安信息产业股份有限公司所属全资子公司大通房地产开发公司与第一城娱乐有限公司签署了《房屋买卖合同》，大通公司将出资购买第一城娱乐 75212.88 平方米的产权式酒店房屋。根据《深圳证券交易所股票上市规则》中有关规定，本次交易属于关联交易。北京东方高圣投资顾问有限公司受中信国安的委托，担任本次交易的独立财务顾问。

本独立财务顾问报告旨在对本次交易后中信国安与控股股东是否存在同业竞争，以及此次交易对中信国安全体股东是否公平合理等方面，在审阅了有关各方所提供的文件、资料的基础上，做出独立、客观、公正的评价，供有关各方参考。

声明事项：

1、本独立财务顾问报告所依据的文件、资料、意见、口头证言、事实（包括通过中信国安取得的本次交易其他当事人的有关材料）全部由中信国安提供。中信国安向本财务顾问保证，其所提供的为出具本独立财务顾问报告所涉及的所有文件、资料、意见、口头证言、事实均真实、准确、完整，并对其真实性、准确性和完整性承担全部责任。

2、本财务顾问未参与本次交易事项条款的磋商和谈判，与交易各方除本事项外无其他利益关系，对本次交易事项条款的意见是基于该事项的各方均按照有关协议全面履行其所有责任的假设而提出的。作为中信国安的独立财务顾问，仅就本次交易是否符合全体股东之共同利益发表意见，其职责范围并不包括由中信国安董事会负责的对本次购买事项在商业上可行性的评论，也不包括对评估方法及其结论发表意见。

本财务顾问以勤勉、尽责的态度，本着客观公正的原则，发表独立的财务顾问意见。本财务顾问没有委托和授权任何其他机构和个人提供未在本报告中刊载的信息和对本报告做任何解释或说明。同时本财务顾问提醒投资者注意，本报告不构成对中信国安的任何投资建议，对投资者依据本报告做出的任何投资决策可能产生的风险，本财务顾问不承担任何责任。

三、主要假设

本报告的有关分析以下述主要假设为基础：

- 1、本次交易不存在其它障碍，能如期完成；
- 2、国家现行的有关法律、法规及政策无重大变化；
- 3、本次交易之交易方所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、无其他人力不可预测和不可抗拒因素造成的重大不利影响；
- 5、本财务顾问所依据的资料具有真实性、准确性、完整性和及时性。

四、本次交易有关各方情况简介及关联关系

（一）有关各方情况简介

1、国安集团

国安集团系中国中信集团公司直属一级子公司，是以实业投资、经济开发为主业，集科、工、贸为一体的跨行业、跨地区的综合性企业集团。其注册资本为 5 亿元，注册地址为北京市朝阳区关东店北街 1 号，法定代表人李士林。截止 2002 年 12 月 31 日，中信国安集团公司经审计的总资产为 130 亿元，净资产为 38 亿元。

2、国安有限

国安有限于 2000 年 11 月 1 日注册，注册资本为 14.4679 亿元人民币，营业范围为房地产开发与经营、物业管理、投资服务咨询。中信国安集团公司与中信泰富有限公司之全资子公司嘉域企业有限公司各持有国安有限 50% 的股权。

3、中信国安

中信国安是经中国国际信托投资公司资安字[1997]14 号文和国家经济体制改革委员会体改生[1997]128 号文批准，并经中国证券监督管理委员会证监发字[1997]443 号文和证监发字[1997]444 号文批准，由中信国安总公司独家发起、以社会募集方式设立的股份有限公司，成立于 1997 年 10 月 14 日。1997 年 9 月 22 日在深圳证券交易所上网定价发行方式向社会公开发行人民币普通股 5,000 万股（含公司职工股 500 万股），同年 10 月 31 日在深圳证券交易所挂牌上市。公司现有股份总数 659,999,989 股，流通股总数 248,372,089 股。

公司法定代表人：李士林

注册地址：北京市海淀区海淀南路 32 号

注册资本：659,999,989 元

经营范围：信息网络基础设施业中的有线电视网、卫星通信网的建设和经营，信息服务业中的网络系统集成、增值电信、应用软件开发业务，房地产开发、工程建设和物业管理业务。

4、第一城娱乐

第一城娱乐系国安集团控股子公司，注册资本 2320 万美元，法定代表人梁玉田，注册地址为河北省香河县安平经济开发区，主营业务是娱乐、旅游服务、文化艺术活动、酒店及相关配套服务等。国安集团持有其 60% 的股权。

5、大通公司

大通公司系中信国安全资子公司，注册资本 9000 万元，法定代表人张润莹，注册地址为北京市西城区西长安街 13 号。主营业务是房地产开发经营、建筑与装修工程的承包及建筑材料、装饰材料、机电产品和仪器仪表的销售等。

（二）有关各方的关联关系

大通公司是中信国安的全资子公司。中信国安的第一大股东国安有限持有中信国安 411,627,900 股股份，占中信国安总股本的 62.37%，国安集团又持有中信国安有限公司 50% 的股权。第一城娱乐有限公司是国安集团控股子公司。因此，根据《深圳证券交易所股票上市规则》中有关规定，本次交易属于关联交易。

五、交易标的的基本情况

本次关联交易的标的房产是由第一城娱乐开发建设并出售的，位于河北省廊坊市香河县安平经济技术开发区第一城 75212.88 平方米的产权式酒店房屋。香河县地处北京、天津、河北三省市交界的黄金地区，第一城北距北京市中心 52 公里，南距天津市中心 70 公里，西距廊坊市 20 公里，东距唐山市 150 公里，可以吸引多个城市的购买者。

六、本次购买的动因

本次交易是中信国安在房地产项目开发方面的一项正常业务。

房地产业竞争的加剧和假日经济的发展是目前经济领域中的两个重要特征，房地产运作模式的创新成为房地产公司生存和发展的一个重要课题。而旅游休闲房地产项目由于融合了旅游和房地产两个行业的资源，既充分利用了房地产公司房地产开发的特长，又有效抓住了假日经济提供的机遇，显示出了独特的竞争优势。本次交易是大通公司开发旅游休闲房地产项目的有力举措。

大通公司计划对所购房屋进行整体策划，推出适合旅游休闲度假和投资的产权式酒店项目，以满足中高收入阶层的消费和投资需求。

本次交易后如果经营顺利，将有效的缩短房地产项目的开发周期，抓住市场投资热点，促进房地产项目的销售，尽快实现投资回报。

七、本次购买的基本内容

（一）本次购买的基本原则

- 1、公开、公平、公正的原则
- 2、遵循有关法律法规的规定
- 3、最大限度地维护全体股东的利益

(二) 本次购买的有关事项

1、本次购买的定价原则

本次购买的定价以具有证券业从业资格的评估机构北京德祥资产评估有限责任公司对标的房产的评估值 51281.16 万为基础，按照标的房产的建筑面积计算。

2、本次购买的实施条件

本次购买为关联交易，须提交中信国安 2002 年年度股东大会审议表决后方可实施。

八、独立财务顾问意见

1、本次购买合法性、合规性：

(1) 本次购买已经北京德祥资产评估有限责任公司出具京德评报字(2003)第 017 号《第一城娱乐有限公司房地产转让项目资产评估报告书》；

(2) 本次购买符合有关法律、法规、规定的要求，并严格按照购买、出售资产及关联交易的有关规定披露相关信息；

(3) 本次购买所涉及的全部资产不存在被抵押、担保或重大争议的情况。

综上所述，本财务顾问认为本次购买符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的规定。

2、本次购买的公平性、合理性

(1) 本次购买是根据有关法律、法规和中信国安章程的规定进行的，遵循了公开、公正、公平的原则；

(2) 本次购买是中信国安与国安集团之间的关联交易，该议案已经中信国安第二届董事会第二十八次会议通过并将提请 2002 年年度股东大会审议和表决，关联股东将在股东大会的表决中回避表决，由非关联股东对本次交易表决，以保护非关联股东的权利；

(3) 对于潜在的同业竞争，国安集团、国安有限出具了《避免同业竞争的承诺函》

有效地保护了中信国安及非关联股东的利益不受损害；

(4) 中信国安已按照有关法律、法规的规定，对于本次购买进行了公开信息披露，维护了中信国安全体股东、特别是中小股东的利益。

3、本次购买完成后对上市公司经营能力的影响

此次大通公司购买第一城产权式酒店房屋，是选择了一个风险较低、回报相对丰厚的房地产商业模式，既利用了大通公司原有的房地产开发的优势，又顺应中国政府提出的假日经济的主张，是对原有房地产经营方式的突破和完善。

大通公司可以利用其拥有的专业技术和营销策划优势，对所购房产进行整体策划包装后，推出集旅游、休闲、度假和投资于一体的产权式酒店项目。产权式酒店将房产赋予了投资、旅游和休闲度假等附加价值，适合了新出现的假日经济的发展，具有极大的市场需求。开展产权式酒店业务具有较为广阔的发展前景。

本次交易的实施，将有效地缩短大通公司开发房地产项目的周期，抓住市场投资热点，促进房地产项目的销售，尽快实现投资回报。

因此，此次大通公司购买第一城产权式酒店房屋，如果经营得当，将对中信国安的盈利产生积极的作用。

4、本次购买符合上市公司和全体股东的利益；

本次购买遵循了市场原则和交易双方意愿。在整个关联交易过程中，中信国安将按照有关法律法规的要求进行充分的信息披露工作。由此可见，本次资产购买充分重视和保护了全体股东的利益，对全体股东是公平、合理的。

5、同业竞争问题

国安集团、国安有限已向中信国安出具了《避免同业竞争的承诺函》，国安集团、国安有限承诺将不再进入相同领域；保证控股公司并促使其成员企业不在中国境内外从事有竞争的业务和活动；将不会利用对中信国安的控制关系做出任何有损中信国安的利益或导致与其形成竞争的决策；中信国安为保持业务的持续性、稳定性，有权对国安集团、国安有限的员工进行择优录用；在未来的时间内，国安集团与国安有限将继续支持中信国安各方面的业务发展。

九、提醒投资者注意的问题

1、本次购买尚需中信国安股东大会审议通过，由于本次购买为中信国安与其控股股东的母公司国安集团下属的第一城娱乐的关联交易，在股东大会审议购买议案时，中信国安有限公司将予以回避；

2、产权式酒店的销售和经营情况受外界因素的影响较大，存在一定的经营风险；

3、提请广大投资者认真阅读中信国安董事会发布的关于本次购买的关联交易的公告；

4、我国的证券市场还不成熟，股票的市场价格除了受上市公司自身经营业绩影响之外，还受宏观经济形势、市场环境和投资者心理预期、非理性因素等多种因素的影响，这些因素也势必会引起中信国安的股票价格波动，广大投资者应注意投资风险。

十、备查文件

- 1、本次收购的第一城产权式酒店房屋的房产证；
- 2、大通公司与第一城娱乐有限公司签订的《房屋买卖合同》；
- 3、中信国安第二届董事会第二十八次会议决议；
- 4、北京德祥资产评估有限责任公司出具京德评报字（2003）第017号《第一城娱乐有限公司房地产转让项目资产评估报告书》；
- 5、中信国安集团公司、中信国安有限公司向中信国安信息产业股份有限公司出具的《避免同业竞争的承诺函》；
- 6、国安集团出具的《关于同意出售第一城娱乐有限公司产权式酒店的决定》。

北京东方高圣投资顾问有限公司

二 三年六月十七日