西安交大博通资讯股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书摘要

(上接20版)

2、分公司情况

序号	公司名称	经营范围	营业场所	负责人
1	西安经发地产有限公司城运管理分公司	城运村开发、管理、经营;体育产业开发;简餐制售、定型包装酒、饮料的销售(许可证有效期至2010年11月23日);洗浴、茶秀(许可证有效期至2010年11月23日);小食品(许可证有效期至2008年11月11日)、日用百货的零售。	经济技术开发区张家堡	窦波
2	西安经发地产有限公司置业服务中心	房地产信息咨询、服务代理(许可证有效期至2011年12月31日)	西安市凤城二路经发大厦	范维维
3	西安经发地产有限公司销售分公司	商品房销售(许可证有效期至2009年12月);房地产信息咨询、代理、日用百货的销售;房地产中介服务(许可证有效期至2010年2月28日)	西安市凤城九路	范维维

3、子公司情况

(1)西安经发景观绿化有限公司

单位名称:西安经发景观绿化有限公司

注册地址:西安经济技术开发区凤城九路

法定代表人:韩晓更

注册资本:1,000万元

公司类型:有限责任公司

经营范围:景观、绿化工程的设计、施工、养护、管理、绿化;苗木的销售。

经发地产对西安经发景观绿化有限公司的投资比例为70%。

2009年3月24日,西安经发景观绿化有限公司股东会通过决议,由经发地产以现金方式出资850万元投给经发景观公司,以使景观公司的注册资本增加至1000万元,完成增资后,经发地产对景观公司的投资将增加至955万元,占注册资本比例为95.5%,西安体育中心对景观公司的出资为45万元,占注册资本比例为4.5%。2009年4月8日,西安经发景观绿化有限公司办理了工商变更登记手续。

(2)西安经发物业管理有限责任公司

单位名称:西安经发物业管理有限责任公司

注册地址:西安市未央路132号

法定代表人姓名:韩俊才

注册资本:300万元

公司类型:有限责任公司

经营范围:物业管理;道路保洁;日用百货的销售;家政服务(不含伴游)、绿化施工及养护、水暖及电器安装、房屋维修、物业管理咨询服务;停车场经营。

西安经发物业管理有限责任公司是由经发地产和西安经发景观绿化有限公司共同出资组建的,其中经发地产对西安经发物业管理有限责任公司的投资比例为80.00%。

(四)经发地产最近三年主营业务发展情况

从2004年改制设立至今,经发地产紧紧抓住西安经济技术开发区快速发展而产生的对于房地产开发的需求,致力于写字楼和中高档住宅开发,形成经发集团最重要的产业之一。经发地产依托经开区快速发展建设的良好势头,在经发集团的大力支持下,不断加强土地储备、融资、品牌创建等方面工作,逐步形成明显的竞争优势,积极实践"人、建筑、城市、自然"完美和谐的城市开发理念,先后荣膺"2005西安房地产年度贡献企业"奖、"2005年度西安楼市特别功勋(企业)奖"、"2005陕西地产风云榜城市运营贡献奖"、"CIHAF2006年度中国名企"、"2006西安楼市龙虎榜地产资信20强企业"、"2007年陕西房地产行业资信30强"、"2007陕西十大影响力楼盘"、"07-08西安房地产宜居地标"、"2008西安房地产最具公信力示范楼房"、"2008年西安主流地产人居标杆楼盘"、"2008西安放心房推介楼盘"等殊荣。

经发地产最近三年已开发的项目包括:经发大厦、白桦林居项目(翠鸣园组团、沁园组团、阳光谷组团、文景商业街);正在开发的项目包括:白桦林居项目(果岭组团、兰溪组团)、白桦林居绿岛项目、白桦林间项目;待开发的项目经发国际花园。

公司最近三年房地产的开发情况如下:

单位:万平米

年份	新开工面积	施工面积	竣工面积	销售面积
2008年度	16.75	37.37	4.39	5.1
2007年度	22.15	25.16	16.47	15.6
2006年度	16.59	19.48	11.07	9.6

2006年完成销售面积9.6万平米,实现销售收入3.7亿元;2007年完成销售面积15.6万平米,实现销售收入5.8亿元;2008年完成销售面积5.1万平米,实现销售收入2.4亿元。

(五)经发地产最近两年一期主要财务数据

1、简要合并资产负债表

单位:万元

项 目	2009年3月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产	231,291.83	214,510.15	216,914.54
总负债	186,126.29	169,723.55	171,877.80
所有者权益	45,165.54	44,786.60	45,036.74
其中:归属于母公司的所有者权益	44,958.28	44,573.47	44,896.78

2、简要合并利润表

单位:万元

项 目	2009年第一季度	2008年度	2007年度
营业收入	3,923.62	27,058.97	60,492.21
营业成本	1,837.14	15,422.02	45,040.33
营业利润	534.45	5,527.43	6,973.41
净利润	378.94	4,365.87	3,853.42
其中:归属母公司的净利润	384.81	4,301.16	3,812.32

3、简要现金流量表

单位:万元

项目	2009年第一季度	2008年度	2007年度
经营活动现金流入小计	3,087.34	-6,607.90	-13,156.64
投资活动产生的现金流量净额	-20.67	-380.19	-139.33
筹资活动产生的现金流量净额	8,994.21	-17,365.63	27,848.47
现金及现金等价物净增加额	12,060.89	-24,353.72	14,552.50

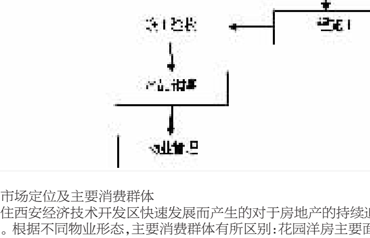
(六)业务的具体情况

1、业务资质

经发地产为国家住房和城乡建设部批准的一级房地产开发企业,资质证书编号为:建开企【2009】849号。

2、业务流程

经发地产的房地产开发业务流程如下:



3、经营模式

(1)开发项目的市场定位及主要消费群体

经发地产紧紧抓住西安经济技术开发区快速发展而产生的对于房地产的持续迫切需求,致力于写字楼和中高档住宅开发。根据不同物业形态,主要消费群体有所区别:花园洋房主要面对年龄在35—50岁之间,一般拥有私车者;小高层及高层主要客户群体为年轻白领及年龄在30—40岁之间的三口之家;商住综合功能部分主要消费群体为白领人士、经理人、自由职业、中小型公司、外地公司西安办事处等。

(2)房地产项目的定价模式和销售理念

经发地产商品房首选市场法定价,秉承一房一价原则,具体参考指标分两个方面,一是市场环境、二是产品情况。

①市场环境

按照地段相邻、产品相似、交易时间相近的原则,搜集5-8个交易实例,作为可比实例,建立价格可比基础,进行交易情况、交易日期、房地产状况修正,求取比准价格,作为均价参考。

②产品情况

每种物业类型均价确定后,根据产品情况确定楼位均价,考虑因素包括楼位、景观绿化、道路组织、户型、梯户比、层高等;具体到一房一价要综合各因素确定层差、朝向差、景观差、户型差标准,从而确定每套房子的价格。

公司以"品质在细节中"作为质量方针,这不仅是对产品质量的要求,在销售上也以提供消费者满意的服务为理念和宗旨,要求对销售合同中的承诺能够达到100%的履约,顾客投诉及时处理率为100%,有效投诉处理满意率达90%以上。

(3)采取的主要融资方式

开发房地产项目的主要融资方式为银行贷款及预售房款。

(4)采取的销售模式

在销售模式上公司开展双层面的营销模式。在经营面,设立经营部、广告策划部,经营部负责产品销售控制、市场研究、前期策划;广告部负责通过平面、立体媒体等各活动项目整体推广宣传,通过对企业品牌的整体推广,让"经发"品牌深入人心,强化品牌效应。项目的全程销售工作由经发地产下属销售分公司负责,从客户接触项目开始,至项目交付使用、办理交房手续。具体销售策略上,公司根据项目开发进度及房地产市场情况采用分期销售方式。

4、主要客户及原材料供应商

(1)最近三年向前五名客户销售情况

最近三年,公司房地产销售业务的前五名客户占房地产销售收入的有关数据如下:

单位:万元

年份	销售收入	前5名交易额	比例
2008年	27,059	2105	7.78%
2007年	60,492	4649	7.69%
2006年	38,592	5340	13.84%

(2)最近三年向前五名供应商采购情况

经发地产房地产项目施工是采用招标方式承包给施工单位,建筑材料主要由施工单位负责采购。经发地产自行采购电梯、门窗及一些应项目进度急需的建筑材料等。经发地产年度采购总额不大,故前5名供应商采购总额占年度采购总额的比例较高。

单位:万元

项目	采购总额	前5名交易额	比例
2008年	8,015	3,945	49.23%
2007年	7,233	3,638	50.3%
2006年	6,852	3,345	48.82%

5、主要固定资产及无形资产情况

(1)固定资产情况

截至2008年12月31日,公司固定资产的原价、累计折旧、账面价值情况如下:

单位:万元

类别	原价合计	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋建筑物	3,046.36	72.74		2,973.62
各类设备	1,842.96	757.60	1.88	1,083.49
合 计	4,889.31	830.34	1.88	4,057.10

(2)无形资产情况

截至2008年12月31日,经发地产无形资产账面价值139.99万元,为明源软件系统和NC软件。

(七)主要资产权属状况、主要负债及对外担保

1、主要资产权属状况

公司持有的房屋产权证情况如下:

序号	权属范围	结构	权属证号	证载面积	备注
1	经发大厦15层	框剪	西安市房权证未央区字第1100114020-19-1-11301号	3490.84㎡	办公
2	经发大厦16层	框剪	西安市房权证未央区字第1100114020-19-1-11401号		办公
3	经发大厦地下餐厅	框剪	西安市房权证未央区字第1100114020-19-1-1F102号	611.04㎡	其它
4	白桦林居第38幢20101房产	框架	西安市房权证未央区字第1100118003-10-38-20101	3078.59㎡	教育

2、最近两年一期主要负债

2007年末、2008年末、2009年第一季末经发地产的负债结构如下:

单位:万元

项 目	2009-3-31	2008-12-31	2007-12-31
应付账款	11,154.59	14,518.90	9,300.24
预收款项	97,441.75	87,545.32	74,601.44
应付职工薪酬	213.19	373.66	658.35
应交税费	-5,270.86	-5,150.20	-1,402.05
其他应付款	20,966.26	20,908.02	24,538.16
一年内到期的非流动负债	13,000.00	25,000.00	-
流动负债合计:	137,504.94	143,195.68	107,696.14
长期借款	47,000.00	25,000.00	63,000.00
专项应付款	44.31	136.38	-
递延所得税负债	1,577.05	1,391.48	1,181.66
非流动负债合计:	48,621.36	26,527.86	64,181.66
负债合计:	186,126.29	169,723.55	171,877.80

3、对外担保及资产抵押事项

(1)截至2009年3月31日,经发地产不存在对外担保事项。

(2)截至2009年3月31日,经发地产房地产项目被抵押的情况如下:

①经发地产以白桦林居项目中的土地证号为"西经国用(2005出)第2号"的95,250平方米土地使用权及地上开发项目作为抵押物,为其在中国工商银行股份有限公司西安南大街支行的借款20,000.00万元,提供抵押担保。

②经发地产以"西经国用(2007出)字第21号"的52973.2平方米土地使用权及地上1#、2#、5#、7#-11#楼在建工程(白桦林居绿岛项目)作为抵押物,为其在上海浦东发展银行股份有限公司西安分行的借款20,000.00万元,提供抵押担保。

③经发地产以白桦林间项目中的土地证号为"西经国用(2007出)第26号"的77,321.80平方米土地使用证及其部分在建工程为抵押物,为其北京银行股份有限公司西安分行的借款20,000.00万元,提供抵押担保。

(八)经发地产项目开发情况

1、"经发国际大厦"项目

经发国际大厦,项目位于国家级西安经济技术开发区的中心商务区未央路和凤城二路两个主干道的交汇处,占地面积22.32亩,总建筑面积51,489.54平方米,地上26层,地下1层,总高度98.4米;项目定位为城北地标性5A级智能商务大厦,项目2004年6月17日正式开工,2005年3月10日取得预售许可证并开始预售,2006年8月工程全部完工并交付使用,目前入驻率已近90%。

①项目用地状况

该土地系经发地产改制设立时经发集团出资的一部分,并已过户至经发地产名下。

国有土地使用权证

序号	权属文件	性质	范围	面积	编号
1	国有土地使用权证	出让	经开区凤城二路以北,未央路以西	面积14878.5平方米	西经国用(2004出字)第54号

②权属状况

经发地产项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑施工许可证、商品房预售许可证。

序号	权属文件	范 围	技术指标	编 号
1	建设用地规划许可证	经开区凤城二路以北未央路以西	用地面积53.431亩(其中代征路14.879亩)	<2003>16号
2	建设工程规划许可证	经开区凤城二路以北未央路以西	建设规模47120平方米	(2004)第015号
3	关于西安经发地产有限公司开发建设的经发大厦规划许可证、施工许可证补充说明	经开区凤城二路以北未央路以西	建设规模3817平方米	2005年3月4日
4	建筑工程施工许可证	经开区凤城二路以北未央路以西	建设面积50937平方米	西经开建字2418号
5	商品房预售许可证	经开区凤城二路以北未央路以西	建筑面积47119.65平方米	市房预售字第2006053号

2、"白桦林居"项目

白桦林居项目位于西安市经济技术开发区内,东临"西安城市运动公园",西靠明光路,南北介于凤城八路和九路之间。项目由住宅区与商业区两部分组成,其中住宅部分由花园洋房、小高层及少量高层组成,划分为兰溪、阳光谷、沁园、翠鸣园、果岭5个组团;商业部分为文景商业街,以商业、餐饮、特色精品店为主,由商铺、公寓、会所、幼儿园和休闲广场组成,分为I区、II区两部分。

白桦林居已成为西安经济技术开区高尚住宅的代表作。该项目2005年6月正式开工,2005年10月开始销售,预计2010年末工程全部完工并交付使用。项目占地面积为474亩,总建筑面积74万平方米。

①项目用地状况:经发地产已与西安市国土资源局经济开发区分签订了土地出让合同,并交纳了出让金,取得了国有土地使用权证:西经国用(2005出字)第2号、西经国用(2005出)第25号。

国有土地使用权证

序号	权属文件	性质	范 围	技术指标	编 号
1	国有土地使用权证	出让	经开区凤城九路以南,文景路以西\明光路以东	面积300339.6平方米	西经国用(2005出字)第2号
2	国有土地使用权证	出让	经开区凤城九路以南,文景路以西,明光路以东	面积15592.8平方米	西经国用(2005出)第25号

②权属状况:项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设施工许可证、商品房预售许可证,以上证载权利人均为经发地产。

建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证

序号	权属文件	范围	技术指标	编号
1	建设用地规划许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	用地面积537.398亩(其中代征路50.94亩,绿化带18亩	西经开管发<2004>49号
2	建设工程规划许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积69692平方米	西经开管发(2005)第007号
3	建设工程规划许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积26266平方米	西经开管发(2005)第024号
4	建设工程规划许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积33890平方米	西经开管发(2005)第042号
5	建设工程规划许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积13295平方米	西经开管发(2006)第002号
6	建设工程规划许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积27590平方米	西经开管发(2006)第005号
7	建设工程规划许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积51982平方米	西经开管发(2006)第006号
8	建设工程规划许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积144625平方米	西经开管发(2006)第013号
9	建设工程规划许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积51754平方米	西经开管发(2006)第037号
10	建设工程规划许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积31963平方米	西经开管发(2006)第044号
11	建设工程规划许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积36729平方米	西经开管发(2007)第014号
12	建设工程规划许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积1187平方米	西经开管发(2007)第024号
13	建设工程规划许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积88920平方米	西经开管发(2007)第029号
14	建设工程规划许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积22822平方米	西经开管发(2007)第030号
15	建设工程规划许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积23865平方米	西经开管发(2007)第040号
16	建设工程规划许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积49749平方米	西经开管发(2007)第053号
17	建设工程规划许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积66853平方米	西经开管发(2008)第004号
18	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积26272平方米	西经开(2005)014号
19	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积20409平方米	西经开(2005)015号
20	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积23011平方米	西经开(2005)016号
21	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积26266平方米	西经开(2005)035号
22	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积33890平方米	西经开(2005)047号
23	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积13295平方米	西经开(2006)003号
24	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积27590平方米	西经开(2006)007号
25	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积19530平方米	西经开(2006)011号
26	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积32312平方米	西经开(2006)012号
27	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积51472平方米	西经开(2006)039号
28	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积34832平方米	西经开(2006)040号
29	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积32042平方米	西经开(2006)041号
30	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积24258平方米	西经开(2006)042号
31	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积24567平方米	西经开(2006)048号
32	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积10774平方米	西经开(2006)049号
33	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积16413平方米	西经开(2006)050号
34	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积31964平方米	西经开(2006)067号
35	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积36729平方米	西经开(2007)036号
36	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积1187平方米	西经开(2007)051号
37	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积30276平方米	西经开(2007)055号
38	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积22822平方米	西经开(2007)056号
39	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积27789平方米	西经开(2007)057号
40	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积30858平方米	西经开(2007)061号
41	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积23865平方米	西经开(2008)007号
42	建筑工程施工许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积49749平方米	西经开(2008)011号

商品房预售许可证

序号	权属文件	预售证编号	取得日期	范围	总建筑面积
1	商品房预售许可证	市房预售字第2006106号	2006.11.17	住宅、商业	383,287平米
2	商品房预售许可证	市房预售字第2006281号	2006.4.5	商业	13,017平米

注:市房预售字第2006106号商品房预售许可证包括开发成本的商业街II、果岭3-5号和开发产品的翠鸣园、沁园、阳光谷组团。

3、"白桦林间"项目

该项目位于西安经济技术开发区内,张家堡西侧,凤城八路与凤城九路之间,文景路西侧,处于正在建设中的市政府辐射圈内。项目定位为中密度的中高档现代居住社区,以高层及TOWNHOUSE为主打产品,力求打造全新白桦林居"升级版",高层以两房、三房为主,TOWNHOUSE为联排别墅,主要户型以320—440平方米为主。项目占地面积约22万平方米,总建筑面积约72万平方米,该项目于2008年4月开工,预计2011年11月开始陆续交付使用,2014年5月全部完工。该项目尚未开始销售。

①项目用地状况

经发地产已与西安市国土资源局经济开发区分局签订了土地出让合同,并交纳了土地出让金,取得了国有土地使用权证:西经国用(2007出)第1号、西经国用(2007出)第26号。

序号	权属文件	性质	范围	技术指标	编号
1	国有土地使用权证	出让	经开区凤城九路以南,明光路以西,西为朱宏路	面积140793.30平方米	西经国用(2007出)第1号
2	国有土地使用权证	出让	经开区凤城九路以南,明光路以西,西为朱宏路	面积77321.8平方米	西经国用(2007出)第26号

②权属状况:项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证,以上证载权利人均为经发地产。

建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证

序号	权属文件	范围	技术指标	编号
1	建设用地规划许可证	明光路西侧,凤城八路北侧,凤城九路南侧	总用地434.384亩(其中代征路51.106亩,其中绿化带56.105亩)	西经开管发<2007>第17号
2	建设工程规划许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积3556平方米	西经开管发(2008)第031号
3	建设工程规划许可证	经开区凤城九路以南\文景路以西\明光路以东	建设面积246466平方米	西经开管发(2006)第047号
4	建筑工程施工许可证	西安经济技术开发区凤城八路北侧	建设面积3556.00平方米	西经开管发(2008)第042号
5	建筑工程施工许可证	西安经济技术开发区凤城八路北侧	建设面积31215.00平方米	西经开管发(2008)第048号
6	建筑工程施工许可证	西安经济技术开发区凤城九路南侧	建设面积74230.00平方米	西经开管发(2008)第069号
7	建筑工程施工许可证	西安经济技术开发区凤城九路南侧	建设面积77463.00平方米	西经开管发(2008)第070号

4、"白桦林居绿岛"项目

绿岛项目南侧紧邻凤城八路,北侧为'翠鸣苑'、'阳光谷'组团,西侧为明光路。项目总占地5.29万平方米(79.46亩),总建筑面积16.89万平方米,由11栋高层和小高层构成,配以少量商业的住宅项目。

①项目用地状况

该项目使用的土地是经发地产通过挂牌方式取得的。经发地产已与西安市国土资源局经济开发区分局签订了该项目项下土地的出让合同,并交纳了土地出让金。

序号	权属文件	性质	范围	技术指标	编号
1	国有土地使用权证	出让	西安经济技术开发区凤城八路北侧	面积52,937.2平方米	西经国用(2007)出字第21号

②权属状况:项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证,以上证载权利人均为经发地产。

建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证

序号	权属文件	范围	技术指标	编号
1	建设用地规划许可证	明光路东侧,凤城八路北侧	总用地120.679亩(其中代征路18.786亩,其中绿化带22.433亩)	[2007]第15号
2	建筑工程施工许可证	西安经济技术开发区凤城八路北侧	建设面积27185平方米	西经开(2008)第031号
3	建筑工程施工许可证	西安经济技术开发区凤城八路北侧	建设面积39620平方米	西经开(2008)第032号
4	建筑工程施工许可证	西安经济技术开发区凤城八路北侧	建设面积30803平方米	西经开(2008)第035号
5	建筑工程施工许可证	西安经济技术开发区凤城八路北侧	建设面积30829平方米	西经开(2008)第036号
6	建筑工程施工许可证	西安经济技术开发区凤城八路北侧	建设面积31215平方米	西经开(2008)第048号

商品房预售许可证

序号	权属文件	预售证编号	取得日期	范围	总建筑面积
1	商品房预售许可证	市房预售字第2008090号	2008.9.28	住宅、商业	142584平米

5、"经发国际花园"项目

项目位于经济技术开发区凤城二路北侧经发大厦旁,项目占地面积约26亩。

①项目用地状况

该项目现处于规划设计阶段。经发地产拟以西经国用(2004)出字第52号、西经国用(2004)出字第53号、西经国用(2004出)字第54号的部分土地用于开发该项目。该项目使用的土地是经发集团向经发地产出资的,并已过户至经发地产名下。

序号	权属文件	性质	范围	技术指标	编号
1	国有土地使用权证	出让	凤城二路北侧	面积6845.6平方米	西经国用(2004出字)第52号
2	国有土地使用权证	出让	凤城二路北侧	面积4287.2平方米	西经国用(2004出字)第53号
	国有土地使用权证	出让	凤城二路北侧	面积14878.5平方米	西经国用(2004出字)第54号

②权属状况

截至评估基准日,该项目仅取得国有土地使用权证及立项批文,土地使用证证载权利人为经发地产,尚未取得建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证,因此至评估基准日尚未开工建设。根据经发地产提供的资料,计划开发面积44,566.00平方米(其中:住宅楼23,074.00平方米、商业用房21,550,00平方米)。

五、置入资产评估情况

以2008年12月31日为评估基准日,中宇评估公司对西安经发地产有限公司股东全部权益进行评估。

本次评估采用的基本方法为资产基础法和收益法。结合经发地产的实际情况及本次评估目的,资产基础法评估结果更能公允反映本次评估目的下股东全部权益价值,故本次评估最终结论以资产基础法确定的企业净资产价值为准,评估结果如下:

单位:万元

资产项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	205,159.03	205,159.03	220,624.93	15,465.90	7.54
非流动资产	8,491.50	8,491.50	9,846.60	1,355.10	15.96
长期股权投资	253.86	253.86	576.61	322.75	127.14
固定资产	3,688.64	3,688.64	4,720.99	1,032.35	27.99
其中:设 备	716.92	716.92	782.90	65.98	9.20
房屋建筑物	2,973.59	2,973.59	3,938.09	964.50	32.44
在建工程					
无形资产	139.99	139.99	139.99	0.00	0.00
其他非流动资产					
资产总计	213,650.53	213,650.53	230,471.54	16,821.00	7.87
流动负债	142,945.91	142,945.92	142,945.92	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	25,000.00	25,000.00	25,000.00	0.00	0.00
非流动负债	26,391.48	26,391.48	26,391.48	0.00	0.00
负债总计	169,337.39	169,337.39	169,337.39	0.00	0.00
净资产	44,313.14	44,313.14	61,134.14	16,821.00	37.96

第五节 本次股份发行情况

一、发行概要

(一)发行价格和定价原则

本次发行定价基准日为2009年3月26日,即为公司第三届董事会第二十四次会议决议公告日。本次发行股份的价格为定价基准日前20个交易日(不含定价基准日)的公司股票交易均价,即8.35元/股。

在定价基准日至发行日期间,若公司发生派发股利、送红股、转增股本等除息、除权行为,本次发行价格将作相应调整,发行股数也应相应进行调整。定价基准日至本报告出具日,公司尚无派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项,本次发行价格未发生调整。

(二)发行股票的种类和面值

发行股票种类为人民币普通股(A股),每股面值为人民币1元。

(三)发行数量

本次拟发行股份数量为53,901,005股,占发行后总股本的比例为46.32%,最终以中国证监会核准的发行数量为准。

(四)发行对象和支付方式

发行对象:本次发行对象为西安经发集团有限责任公司。

支付方式:公司以截至评估基准日的全部资产和负债与经发集团持有的经发地产100%股权进行置换,置入资产价值超过置出资产价值的差额部分由公司以向经发集团发行股份的方式进行支付。

(五)发行股份的禁售期

经发集团本次认购的股份,自本次非公开发行结束之日起36个月内不上市交易,36个月之后按照中国证监会及上交所的有关规定执行。

(六)上市地点

本次非公开发行的股份在上海证券交易所上市。

(七)本次发行决议有效期限

与本次发行股票议案有关的决议自股东大会审议通过之日起12个月内有效。

(八)其他与本次发行有关的事项

审计、评估基准日至交割日期间,如置入资产产生的利润为正数,则该利润所形成的权益归公司享有;如产生的利润为负数,则经发集团以现金向公司补偿。

本次向特定对象非公开发行股份完成后,上市公司本次非公开发行前的滚存未分配利润将由上市公司新老股东共享。

二、本次交易对上市公司的影响

(一)发行前后股权结构变化

公司目前的总股本为62,458,000股,按照发行方案,公司本次将发行普通股53,901,005股。本次重大资产重组前后公司的股本结构变化如下表所示:

序号	股东名称	重组前		本次发行	重组后	
		持股数量(股)	占总股本比例		持股数量(股)	占总股本比例
1	经发集团	12,740,232	20.40%	53,901,005	66,641,237	57.27%
2	经发经贸	4,142,455	6.63%	0	4,142,455	3.56%
3	其他股东	45,575,313	72.97%	0	45,575,313	39.17%
4	合计	62,458,000	100.00%	53,901,005	116,359,005	100.00%

注:经发集团持有经发经贸99.29%的股权,经发集团与经发经贸为一致行动人。

本次交易后,本公司的总股本为116,359,005股,经发集团直接与间接持股比例由27.03%增加至60.83%,仍是公司的第一大股东。本次交易不会导致公司控制权发生变化。

(二)发行前后财务指标变化

1、交易前后的财务状况指标变化如下:

项目	2008年末/2008年度	
	交易后	交易前
资产负债率	79.17%	71.76%
流动比率(倍)	1.44	0.46
速动比率(倍)	0.22	0.39
应收账款周转率(次/年)	28.08	4.50
存货周转率(次/年)	0.09	3.16

2、交易前后的盈利能力指标如下:

项目	2008年度	
	交易后	交易前
销售毛利率	43.01%	24.03%
期间费用率	15.73%	38.71%
扣除非经常损益的基本每股收益(元/股)	0.33	-0.59
基本每股收益(元/股)	0.34	-0.60

第六节 财务会计信息

一、拟置出资产最近两年一期合并财务报表

(一)拟置出资产最近两年一期合并财务报表审计情况

本次交易拟置出资产为截至2008年12月31日,交大博通的全部资产与负债。交大博通最近两年一期合并财务报表经西安希格玛会计师事务所审计,包括2009年3月31日、2008年12月31日、2007年12月31日的合并资产负债表和资产负债表;2009年1-3月、2008年度、2007年度的合并利润表和利润表、合并现金流量表和现金流量表、合并股东权益变动表和股东权益变动表以及合并财务报表附注。西安希格玛会计师事务所对上述财务报表出具了标准无保留意见的审计报告。

(二)拟置出资产合并财务报表

1、合并资产负债表

单位:元

项目	2009.03.31	2008.12.31	2007.12.31
货币资金	68,852,134.20	80,450,596.40	67,975,811.01
应收票据	2,074,000.00	146,000.00	
应收账款	47,740,554.50	52,861,515.00	50,184,249.65
预付款项	10,542,329.99	12,961,511.95	10,966,725.61
其他应收款	13,445,309.37	17,921,346.32	79,463,018.35
存货	27,901,395.46	28,372,765.99	83,229,749.22
一年内到期的非流动资产	257,812.39	257,812.39	
其他流动资产			15,316.32
流动资产合计	170,813,535.91	192,971,548.05	291,834,870.16
持有至到期投资		5,000,000.00	
长期股权投资	14,139,717.42	14,143,635.16	17,208,877.06
固定资产	413,528,111.69	417,918,755.22	396,396,982.24
在建工程	483,275.67	363,674.37	2,424,626.56
无形资产	58,165,893.21	58,420,135.17	60,773,324.43
开发支出	334,800.95	198,784.05	
商誉	16,273.29	16,273.29	16,273.29
长期待摊费用	371,550.85	450,596.08	
递延所得税资产	19,247,911.26	19,219,274.22	2,203,315.54
其他非流动资产	5,853,191.73	6,090,483.27	7,039,649.43
非流动资产合计	512,140,726.07	521,821,610.83	486,063,048.55
资产总计	682,954,261.98	714,793,158.88	777,897,918.71
短期借款	53,000,000.00	63,000,000.00	38,000,000.00
应付票据	4,378,094.67	500,000.00	
应付账款	120,167,718.11	142,308,617.53	213,846,620.17
预收款项	32,920,988.03	45,767,242.33	44,094,852.77
应付职工薪酬	1,974,217.65	2,414,888.76	1,366,051.44
应交税费	-651,364.87	1,004,979.56	-1,975,982.97
应付股利	1,260,472.60	1,260,472.60	1,260,472.60
其他应付款	187,359,100.02	166,696,813.65	146,256,156.09
流动负债合计	400,409,226.21	422,953,014.43	442,848,170.10
长期借款	90,000,000.00	90,000,000.00	90,000,000.00
非流动负债合计	90,000,000.00	90,000,000.00	90,000,000.00
负债合计	490,409,226.21	512,953,014.43	532,848,170.10
股本	62,458,000.00	62,458,000.00	62,458,000.00
资本公积	145,166,532.10	145,166,532.10	145,166,532.10
盈余公积	7,344,613.45	7,344,613.45	7,344,613.45
未分配利润	-64,743,727.72	-56,433,663.00	-19,157,930.40
归属于母公司所有者权益合计	150,225,417.83	158,535,482.55	195,811,215.15
少数股东权益	42,319,617.94	43,304,661.90	49,238,533.46
股东权益合计	192,545,035.77	201,840,144.45	245,049,748.61
负债和股东权益合计	682,954,261.98	714,793,158.88	777,897,918.71

2、合并利润表

单位:元

项目	2009年1-3月	2008年度	2007年度
一、营业总收入	41,228,212.70	232,095,683.81	302,535,374.88
减:营业成本	29,027,552.62	176,318,735.24	226,613,180.50
营业税金及附加	102,775.12	2,046,404.62	2,133,108.74
销售费用	4,131,579.99	17,127,503.88	17,644,610.10
管理费用	12,596,372.80	50,828,188.48	44,775,603.67
财务费用	5,455,366.71	21,883,177.37	11,760,782.22
资产减值损失	-75,805.01	19,575,679.84	5,381,467.10
加:投资收益	-202,459.28	-4,014,408.06	2,925,778.98
三、营业利润	-10,212,088.81	-59,698,413.68	-2,847,598.47
加:营业外收入	888,554.90	1,994,116.90	31,271,428.26
减:营业外支出	211.80	2,287,742.74	1,294,081.05
四、利润总额	-9,323,745.71	-59,992,039.52	27,129,748.74
减:所得税费用	-28,637.04	-16,782,435.36	6,370,388.14
五、净利润	-9,295,108.67	-43,209,604.16	20,759,360.60
归属于母公司所有者的净利润	-8,310,064.72	-37,275,732.60	9,295,090.07
少数股东损益	-985,043.95	-5,933,871.56	11,464,270.53
六、每股收益:			
(一)基本每股收益	-0.13	-0.60	0.15
(二)稀释每股收益	-0.13	-0.60	0.15

3、合并现金流量表

单位:元

项目	2009年1-3月	2008年度	2007年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金	32,108,441.88	230,387,122.17	273,555,897.91
收到的税费返还	1,447,725.40	8,093,026.22	10,842,976.42
收到其他与经营活动有关的现金	6,619,385.10	24,032,299.27	10,359,184.12
经营活动现金流入小计	40,175,552.38	262,512,447.66	294,758,058.45
购买商品、接受劳务支付的现金	22,047,656.46	118,436,397.82	208,885,320.74
支付给职工以及为职工支付的现金	12,171,330.84	37,661,832.02	26,137,755.14
支付的各项税费	946,362.91	6,688,186.09	8,437,388.80
支付其他与经营活动有关的现金	10,587,933.87	86,354,287.74	34,229,654.28
经营活动现金流出小计	45,753,284.08	249,140,703.67	277,690,118.96
经营活动产生的现金流量净额	-5,577,731.70	13,371,743.99	17,067,939.49
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	5,000,000.00	45,165,000.00	30,863,985.70
取得投资收益收到的现金	38,750.00		14,340.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	305,000.00	1,425.00	198,371,853.67
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		22,000,000.00	-1,583,289.82
收到其他与投资活动有关的现金		9,851,422.21	
投资活动现金流入小计	5,343,750.00	77,017,847.21	227,666,889.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,716,760.30	79,276,069.39	157,542,487.97
投资支付的现金		5,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			106,767,377.02
支付其他与投资活动有关的现金		12,021,477.50	
投资活动现金流出小计	20,716,760.30	96,297,546.89	264,309,864.99
投资活动产生的现金流量净额	-15,373,010.30	-19,279,699.68	-36,642,975.44
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			11,360,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		63,000,000.00	63,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	25,450,000.00	71,649,700.00	157,710,000.00
筹资活动现金流入小计	25,450,000.00	134,649,700.00	232,070,000.00
偿还债务支付的现金	10,000,000.00	38,000,000.00	109,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,947,720.20	14,266,958.92	9,860,390.54
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	3,150,000.00	64,000,000.00	112,950,000.00
筹资活动现金流出小计	16,097,720.20	116,266,958.92	231,810,390.54
筹资活动产生的现金流量净额	9,352,279.80	18,382,741.08	259,609.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-11,598,462.20	12,474,785.39	-19,315,426.49
加:期初现金及现金等价物余额	80,450,596.40	67,975,811.01	87,291,237.50
六、期末现金及现金等价物余额	68,852,134.20	80,450,596.40	67,975,811.01

二、拟置入资产最近两年一期合并财务报表

(一)拟置入资产最近两年一期合并财务报表审计情况

本次交易拟置入资产为经发地产100%的股权,经发地产最近两年一期财务报表经西安希格玛会计师事务所审计,包括2009年3月31日、2008年12月31日、2007年12月31日的合并资产负债表和资产负债表;2009年1-3月、2008年度、2007年度的合并利润表和利润表、合并现金流量表和现金流量表、合并股东权益变动表和股东权益变动表以及合并财务报表附注。西安希格玛会计师事务所对上述财务报表出具了标准无保留意见的审计报告。

(二)合并财务报表

1、合并资产负债表

单位:元

项目	2009.03.31	2008.12.31	2007.12.31
货币资金	361,745,812.22	241,136,952.71	484,674,176.74
应收账款	5,567,831.15	5,882,219.31	13,391,808.88
预付款项	20,872,758.57	26,904,518.00	5,545,993.25
其他应收款	46,699,912.43	48,398,652.01	18,703,819.21
存货	1,792,625,291.60	1,741,599,626.80	1,587,465,632.36
流动资产合计	2,227,511,605.97	2,063,921,968.83	2,109,781,430.44
长期股权投资			712,500.00
固定资产	39,785,063.91	40,571,010.42	20,775,640.89
在建工程	135,000.00	321,820.00	521,220.00
无形资产	1,392,891.05	1,101,350.71	310,070.67
递延所得税资产	44,093,777.59	39,185,358.50	37,044,497.87
非流动资产合计	85,406,732.55	81,179,539.63	59,363,929.43
资 产 总 计	2,312,918,338.52	2,145,101,508.46	2,169,145,359.87
应付账款	111,545,943.99	145,188,950.89	93,002,422.22
预收款项	974,417,536.80	875,453,178.97	746,014,379.48
应付职工薪酬	2,131,914.39	3,736,564.08	6,583,470.37
应交税费	-52,708,642.76	-51,502,018.54	-14,020,465.02
其他应付款	209,662,618.07	209,080,166.65	245,381,552.55
一年内到期的非流动负债	130,000,000.00	250,000,000.00	
流动负债合计	1,375,049,370.49	1,431,956,842.05	1,076,961,359.60
长期借款	470,000,000.00	250,000,000.00	630,000,000.00
专项应付款	443,054.60	1,363,832.10	
递延所得税负债	15,770,509.12	13,914,790.57	11,816,629.07
非流动负债合计	486,213,563.72	265,278,622.67	641,816,629.07
负 债 合 计	1,861,262,934.21	1,697,235,464.72	1,718,777,988.67
实收资本	400,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00
资本公积			2,234,321.37
盈余公积	8,739,148.98	8,739,148.98	4,717,830.03
未分配利润	40,843,648.69	36,995,557.97	42,015,680.94
归属于母公司所有者权益合计	449,582,797.67	445,734,706.95	448,967,832.34
少数股东权益	2,072,606.64	2,131,336.79	1,399,538.86
所有者权益合计	451,655,404.31	447,866,043.74	450,367,371.20
负债和所有者权益总计	2,312,918,338.52	2,145,101,508.46	2,169,145,359.87

2、合并利润表

单位:元

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度
一、营业总收入	39,236,169.40	270,589,663.11	604,922,115.85
其中:营业收入	39,236,169.40	270,589,663.11	604,922,115.85
二、营业总成本	33,891,650.03	215,714,888.17	535,188,006.26
其中:营业成本	18,371,384.42	154,220,154.48	450,403,278.49
营业税金及附加	2,569,822.57	17,412,258.39	39,784,002.88
销售费用	5,538,086.58	21,283,756.86	25,012,349.18
管理费用	5,915,884.05	24,705,352.05	20,806,260.90
财务费用	-354,896.56	-3,414,741.98	-2,741,320.58
资产减值损失	1,851,368.97	1,508,108.37	1,923,435.39
投资收益	0.00	399,493.15	
三、营业利润	5,344,519.37	55,274,268.09	69,734,109.59
加:营业外收入	23,528.69	47,064.85	76,572.87
减:营业外支出	47,261.86	94,489.25	545,941.47
四、利润总额	5,320,786.20	55,226,843.69	69,264,740.99
减:所得税费用	1,531,425.63	11,568,171.15	30,730,568.87
五、净利润	3,789,360.57	43,658,672.54	38,534,172.12
其中:被合并方在合并前实现利润		1,035,998.75	-1,507,549.47
归属于母公司所有者的净利润	3,848,090.73	43,011,641.99	38,123,244.45
少数股东损益	-58,730.16	647,030.55	410,927.67

3、合并现金流量表

单位:元

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金	138,601,184.75	409,333,842.85	930,350,839.61
收到其他与经营活动有关的现金	402,546.83	3,924,014.70	2,854,072.86
经营活动现金流入小计	139,003,731.58	413,257,857.55	933,204,912.47
购买商品、接受劳务支付的现金	79,777,740.96	313,584,170.04	891,538,211.31
支付给职工以及为职工支付的现金	10,469,537.29	26,614,425.61	24,216,615.59
支付的各项税费	11,766,080.86	115,374,414.42	118,497,658.33
支付其他与经营活动有关的现金	6,116,929.33	23,763,882.32	30,518,871.85
经营活动现金流出小计	108,130,288.44	479,336,892.39	1,064,771,357.08
经营活动产生的现金流量净额	30,873,443.14	-66,079,034.84	-131,566,444.61
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		712,500.00	
取得投资收益收到的现金		399,493.15	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	80,000.00		298,629.30
投资活动现金流入小计	80,000.00	1,111,993.15	298,629.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	286,729.34	2,713,880.10	1,691,916.25
投资支付的现金		2,200,000.00	
投资活动现金流出小计	286,729.34	4,913,880.10	1,691,916.25
投资活动产生的现金流量净额	-206,729.34	-3,801,886.95	-1,393,286.95
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		65,823,188.81	
取得借款收到的现金	200,000,000.00	200,000,000.00	480,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,000,000.00	55,501,149.00	31,655,296.00
筹资活动现金流入小计	201,000,000.00	321,324,337.81	511,655,296.00
偿还债务所支付的现金	100,000,000.00	330,000,000.00	162,223,964.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,057,854.29	95,197,954.05	36,012,617.63
筹资活动现金流出小计	111,057,854.29	494,980,640.05	233,170,582.44
筹资活动产生的现金流量净额	89,942,145.71	-173,656,302.24	278,484,713.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	120,608,859.51	-243,537,224.03	145,524,982.00
加:期初现金及现金等价物余额	241,136,952.71	484,674,176.74	339,149,194.74
六、期末现金及现金等价物余额	361,745,812.22	241,136,952.71	484,674,176.74

三、上市公司最近两年一期备考合并财务报表

(一)上市公司最近两年一期备考合并财务报表的编制基础

本备考财务报表系根据本公司与西安经发集团有限责任公司签署的《西安交大博通资讯股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之协议书》之约定,以本公司及经发集团拟进行资产置换及认购股份资产于有关期间开始时同属于一个经营实体的假设编制。因此,本备考财务报表仅以已经西安希格玛有限责任会计师事务所审计的本公司2007年度、2008年度、2009年1-3月财务报表,以及西安希格玛有限责任会计师事务所审计的西安经发集团有限责任公司拟资产置换的西安经发地产有限公司2007年度、2008年度、2009年1-3月的财务报表为基础,参考中国证券监督管理委员会证监发[2006]136号《关于做好与新会计准则相关财务信息披露工作的通知》,按照企业会计准则的有关规定,采用以下所述重要会计政策、会计估计及合并财务报表的编制方法,在可持续经营的前提下进行调整编制和披露的,并对两者之间于有关期间的交易及往来余额在编制本备考财务报表时汇总抵销。

(二)上市公司最近两年一期备考合并财务报表的审核意见

希格玛会计师事务所审核了交大博通按照上述"上市公司最近两年一期备考合并财务报表的编制基础"编制了备考合并财务报表,包括2009年3月31日、2008年12月31日、2007年12月31日的合并资产负债表和资产负债表;2009年1-3月、2008年度、2007年度的合并利润表和利润表以及合并财务报表附注。西安希格玛会计师事务所对上述财务报表出具审核意见如下:

"我们认为,上述备考财务报表已经按照备考财务报表附注注释三披露的编制基础编制,在所有重大方面公允反映了交大博通2009年3月31日、2008年12月31日、2007年12月31日的备考财务状况以及2009年1-3月、2008年度、2007年度的备考经营成果。"

(三)上市公司最近两年备考合并财务报表

1、备考合并资产负债表

单位:元

项 目	2009.03.31	2008.12.31	2007.12.31
货币资金	369,745,812.22	245,636,952.71	488,174,176.74
应收账款	5,567,831.15	5,882,219.31	13,391,808.88
预付款项	20,872,758.57	26,904,518.00	5,545,993.25
其他应收款	46,699,912.43	48,398,652.01	18,703,819.21
存货	1,792,625,291.60	1,741,599,626.80	1,587,465,632.36
流动资产合计	2,235,511,605.97	2,068,421,968.83	2,113,281,430.44
长期股权投资			712,500.00
固定资产	39,785,063.91	40,571,010.42	20,775,640.89
在建工程	135,000.00	321,820.00	521,220.00
无形资产	1,392,891.05	1,101,350.71	310,070.67
递延所得税资产	44,093,777.59	39,185,358.50	37,044,497.87
非流动资产合计	85,406,732.55	81,179,539.63	59,363,929.43
资 产 总 计	2,320,918,338.52	2,149,601,508.46	2,172,645,359.87
应付账款	111,545,943.99	145,188,950.89	93,002,422.22
预收款项	974,417,536.80	875,453,178.97	746,014,379.48
应付职工薪酬	2,131,914.39	3,736,564.08	6,583,470.37
应交税费	-52,708,642.76	-51,502,018.54	-14,020,465.02
其他应付款	217,662,618.07	213,580,166.65	248,881,552.55
一年内到期的非流动负债	130,000,000.00	250,000,000.00	
流动负债合计	1,383,049,370.49	1,436,456,842.05	1,080,461,359.60
长期借款	470,000,000.00	250,000,000.00	630,000,000.00
专项应付款	443,054.60	1,363,832.10	
递延所得税负债	15,770,509.12	13,914,790.57	11,816,629.07
非流动负债合计	486,213,563.72	265,278,622.67	641,816,629.07
负 债 合 计	1,869,262,934.21	1,701,735,464.72	1,722,277,988.67
股本	116,359,005.00	116,359,005.00	116,359,005.00
资本公积	341,040,109.27	341,040,109.27	297,688,633.32
盈余公积	16,083,762.43	16,083,762.43	12,062,443.48
未分配利润	-23,900,079.03	-27,748,169.75	22,857,750.54
归属于母公司所有者权益合计	449,582,797.67	445,734,706.95	448,967,832.34
少数股东权益	2,072,606.64	2,131,336.79	1,399,538.86
所有者权益(或股东权益)合计	451,655,404.31	447,866,043.74	450,367,371.20
负债和所有者权益(或股东权益)总计	2,320,918,338.52	2,149,601,508.46	2,172,645,359.87

2、备考合并利润表

单位:元

项 目	2009年第一季度	2008年度	2007年度
一、营业总收入	39,236,169.40	270,589,663.11	604,922,115.85
其中:营业收入	39,236,169.40	270,589,663.11	604,922,115.85
二、营业总成本	35,748,920.03	218,927,875.39	539,598,354.94
其中:营业成本	18,371,384.42	154,220,154.48	450,403,278.49
营业税金及附加	2,569,822.57	17,412,258.39	39,784,002.88
销售费用	5,538,086.58	21,283,756.86	25,012,349.18
管理费用	7,773,154.05	27,918,339.27	25,216,609.58
财务费用	-354,896.56	-3,414,741.98	-2,741,320.58
资产减值损失	1,851,368.97	1,508,108.37	1,923,435.39
投资收益		399,493.15	
三、营业利润	3,487,249.37	52,061,280.87	65,323,760.91
加:营业外收入	23,528.69	47,064.85	76,572.87
减:营业外支出	47,261.86	94,489.25	545,941.47
四、利润总额	3,463,516.20	52,013,856.47	64,854,392.31
减:所得税费用	1,531,425.63	11,568,171.15	30,730,568.87
五、净利润	1,932,090.57	40,445,685.32	34,123,823.44
其中:被合并方在合并前实现利润		1,035,998.75	-1,507,549.47
归属于母公司所有者的净利润	1,990,820.73	39,798,654.77	33,712,895.77
少数股东损益	-58,730.16	647,030.55	410,927.67
六、每股收益:			
(一)基本每股收益	0.02	0.34	0.29
(二)稀释每股收益	0.02	0.34	0.29

四、拟置入资产盈利预测审核报告

(一)经发地产盈利预测报告的编制基础

本盈利预测报告以经发地产业经中国注册会计师审计的2007年度、2008年度和2009年1月至3月的经营业绩为基础,根据2009年度经发地产的生产经营计划、各项业务收支计划、已签订的销售合同及其他有关资料,考虑市场和业务拓展计划,本着谨慎性原则,经过分析研究而编制的。该盈利预测已扣除企业所得税,但未计不确定的非经常性项目对公司获利能力的影响。编制盈利预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、新颁布的企业会计准则的规定,在各重要方面均与公司实际采用的会计政策及会计估计一致。

本盈利预测报告的前提是:假设经发地产目前已签订的销售合同和服务合同都能按时按计划履行。

(二)经发地产盈利预测报告的审核情况

希格玛会计师事务所审核了西安经发地产有限公司编制的2009年度合并预测利润表及母公司盈利预测表。其审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。其审核意见如下:

"根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照披露的编制基础的规定进行了列报。"

(三)经发地产盈利预测编制的基本假设

1、公司遵循的我国现有法律、法规、政策和所在地经济环境无重大变化;

2、公司遵循的税收制度和有关税收优惠政策无重大变化;

3、公司经济业务所涉及的国家和地区目前的政治、法律、经济政策无重大变化;

4、国家现行外汇汇率、银行信贷利率在正常的范围内变动;

5、公司生产经营计划能如期实现;

6、公司的法人主体及相关的组织机构和会计主体不发生重大变化;

7、房地产市场不发生根本性变化,主要原料、燃料的供应不产生严重困难,主要产品销售价格及主要原材料、燃料的供应价格无重大变化;

8、公司已签订的主要合同及所洽谈的主要项目能基本实现;

9、公司高层管理人员无舞弊、违法行为而造成重大不利影响;

10、无其他不可预见因素和人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

(四)经发地产合并盈利预测表

项目	2008年度	2009年1-3月	2009年4-12月	2009年合计
一、营业收入	27,058.97	3,923.62	77,086.79	81,010.41
减:营业成本	15,422.02	1,837.14	61,991.46	63,828.60
营业税金及附加	1,741.23	256.98	4,975.81	5,232.79
销售费用	2,128.38	553.81	2,465.50	3,019.31
管理费用	2,470.54	591.59	2,031.12	2,622.71
财务费用	-341.47	-35.49	-250.67	-286.16
资产减值损失	150.81	185.14	16.86	202.00
加:投资收益	39.95		-2.12	-2.12
二、营业利润	5,527.43	534.45	5,854.59	6,389.04
营业外收入	4.71	2.35	0.06	2.41
营业外支出	9.45	4.72		4.72
三、利润总额	5,522.68	532.08	5,854.65	6,386.73
减:所得税费用	1,156.82	153.14	1,519.92	1,673.06
四、净利润	4,365.87	378.94	4,334.73	4,713.67
其中:归属母公司净利润	4,301.17	384.81	4,325.34	4,710.15
少数股东损益	64.70	-5.87	9.39	3.52

五、上市公司备考合并盈利预测审核报告

(一)上市公司备考合并盈利预测的编制基础

公司2009年5月14日与西安经发集团有限责任公司签署了《重大资产置换及发行股份购买资产之协议书》,约定公司以其合法拥有的截至本次交易基准日2008年12月31日的全部资产和负债与公司第一大股东西安经发集团有限责任公司持有的西安经发地产有限公司100%股权进行置换,置入资产超过置出资产价值的差额部分由公司以向西安经发集团有限责任公司发行股份的方式支付。重组完成后,公司业务转变为房地产开发及经营。

假设上述重大资产置换及发行股份购买资产事宜于2008年12月31日完成。依据完成后的企业组织结构,遵循下列基本假设,结合本公司2009年度的经营计划、资金使用计划及其他有关资料,并以下文所述之盈利预测的基本假设为前提、按照"盈利预测编制说明"中所述公司之主要会计政策编制2009年度的盈利预测。

(二)上市公司备考合并盈利预测报告的审核情况

希格玛会计师事务所审核了交大博通编制的2009年度的合并盈利预测表。其审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。其审核意见如下:

"根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为该合并预测提供合理基础。而且,我们认为,该合并盈利预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照合并盈利预测编制基础的规定进行了列报。"

(三)上市公司备考合并盈利预测的基本假设

1、本公司遵循的国家及地方的有关法律、法规、政策在预测期间内无重大改变;

2、本公司主要经营所在地、行业形势及业务涉及地区的社会经济环境在预测期间无重大变化;

3、本公司经济业务所涉及的地区目前的政治、法律、经济政策无重大变化;

4、本公司适用的各种税项在预测期间,其征收基础、计算方法及税率,不会有重大改变;

5、本公司2009年度及以后年度均能持续经营;

6、本公司从2007年1月1日起全面执行新会计准则体系及其补充规定,公司预计所采用的会计政策不会因新会计准则相关解释及实施细则陆续出台而发生重大调整;

7、国家现有的银行信贷政策及信贷利率、通货膨胀率和外汇汇率在预测期间无重大变动;

8、本公司所从事的产业行业的特点及市场状况无重大变化;

9、本公司的经营活动在预测期间内不会因人力缺乏、资源短缺或成本严重变动而受到不利影响;

10、本公司在预测期间内无自然灾害等其他不可抗力因素造成的重大不利影响;

11、预测期间本公司之开发产品的市场仍处于景气周期,销售价格、销售形式在正常范围内变动;

12、公司的生产经营计划、项目开发进度如期实现,无重大变化;

13、公司不会受到重大或有负债的影响而导致营业成本的增长;

14、假设公司盈利预测期内没有发生重大的资产并购事项和重大投资项目;

15、公司将进一步加强对应收款项的管理,预计预测期内没有重大的呆、坏账发生,且应收款项的规模和账龄年限不发生变化;

16、无其他不可抗拒及不可预见因素对本公司造成的重大不利影响。

(四)上市公司备考合并盈利预测表

单位:万元

项 目	2009年1-3月已审数	2009年4-12月预测数	2009年合计数
一、营业总收入	3,923.62	77,086.79	81,010.41
二、营业成本	3,574.90	72,032.10	75,607.00
营业税金及附加	256.98	4,975.81	5,232.79
销售费用	553.81	2,465.50	3,019.31
管理费用	777.32	2,833.14	3,610.46
财务费用	-35.49	-250.67	-286.16
资产减值损失	185.14	16.86	202.00
加:投资收益		-2.12	-2.12
三、营业利润	348.72	5,052.57	5,401.29
加:营业外收入	2.35	0.06	2.41
减:营业外支出	4.73		4.73
四、利润总额	346.34	5,052.63	5,398.97
减:所得税费用	153.14	1,519.91	1,673.05
五、净利润	193.20	3,532.72	3,725.92
归属于母公司所有者的净利润	199.07	3,523.33	3,722.40
少数股东损益	-5.87	9.39	3.52
六、每股收益	-	-	-
(一)基本每股收益(元/股)	0.02	0.30	0.32
(二)稀释每股收益(元/股)	0.02	0.30	0.32

法定代表人:康 军

西安交大博通资讯股份有限公司

年 月 日