

西安海星现代科技股份有限公司

关联交易备查

2004年5月20日

西安希格玛有限责任会计师事务所

Xi'an Xigema Certified Public Accountant Firm Limited

希会审字(2004)0555号

审计报告

西安海星现代科技股份有限公司全体股东：

我们审计了贵公司拟收购的西安海星房地产综合开发有限公司（以下简称该公司）2003年12月31日资产负债表、2003年度的利润表和现金流量表。这些会计报表的编制是该公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了该公司2003年12月31日的财务状况以及2003年度的经营成果和现金流量。

西安希格玛有限责任会计师事务所

中国注册会计师：刘斌

中国 西安市

中国注册会计师：范敏华

2004年5月10日

资产负债表

企会01表

编制单位：西安海星房地产综合开发有限公司

2003年12月31日

单位：人民币元

资 产	注释	行次	期末数	年初数
流动资产：				
货币资金	四.1	1	822,004.90	467,942.81
短期投资		2		
应收票据		3		
应收股利		4		
应收利息		5		
应收帐款		6		1,285,824.18
其他应收款	四.2	7	282,218.57	34,900,963.39
预付帐款	四.3	8	1,550,000.00	1,549,140.00
应收补贴款		9		
存货	四.4	10	40,603,766.40	48,361,893.90
待摊费用		11		
一年内到期的长期债权投资		21		
其他流动资产		24		
流动资产合计		31	43,257,989.87	86,565,764.28
长期投资：				
长期股权投资	四.5	32	25,000,000.00	
其中：合并价差				
其中：股权投资差额				
长期债权投资		34		
长期投资合计		38	25,000,000.00	
固定资产：				
固定资产原价	四.6	39	642,600.05	645,923.58
减：累计折旧	四.6	40	484,159.22	440,572.23
固定资产净值	四.6	41	158,440.83	205,351.35
减：固定资产减值准备		42		
固定资产净额		43	158,440.83	205,351.35
工程物资		44		
在建工程		45		
固定资产清理		46		
固定资产合计		50	158,440.83	205,351.35
无形资产及其他资产：				
无形资产		51		
长期待摊费用		52		
其他长期资产		53		
无形资产及其他资产合计		60		
递延税项：				
递延税款借项		61		
资产总计		67	68,416,430.70	86,771,115.63

资产负债表 (续)

企会01表

编制单位：西安海星房地产综合开发有限公司

2003年12月31日

单位：人民币元

负债及所有者权益	注释	行次	期末数	年初数
流动负债：				
短期借款		68		8,000,000.00
应付票据		69		
应付帐款	四.7	70	3,510,476.89	2,006,300.62
预收帐款	四.8	71	12,000,000.00	23,164,546.00
应付工资		72		
应付福利费		73	386,852.53	399,460.53
应付股利		74		
应交税金	四.9	75	401,500.54	689,243.39
其他应交款		80	62,874.00	-16,746.82
其他应付款	四.10	81	1,827,368.29	2,233,324.75
预提费用		82		
预计负债		83		
一年内到期的长期负债		86		
其他流动负债		90		
流动负债合计		100	18,189,072.25	36,476,128.47
长期负债：				
长期借款		101		
应付债券		102		
长期应付款		103		
专项应付款		106		
其他长期负债		108		
长期负债合计		110		
递延税项：				
递延税款贷项		111		
负债合计		114	18,189,072.25	36,476,128.47
少数股东权益				
股东权益：				
股本	四.11	115	50,000,000.00	50,000,000.00
减：已归还投资		116		
股本净额	四.11	117	50,000,000.00	50,000,000.00
资本公积		118		
盈余公积	四.12	119	44,248.09	7,653.89
其中：法定公益金		120	14,749.37	2,551.30
未确认的投资损失				
未分配利润	四.13	121	183,110.36	287,333.27
股东权益合计		122	50,227,358.45	50,294,987.16
负债和股东权益总计		135	68,416,430.70	86,771,115.63

资产减值准备明细表

会企01表附表1

编制单位：西安海星房地产综合开发有限公司

2003 年度

单位：人民币元

项 目	年初余额	本年增加数	本期减少数			年末余额
			因资产价值回升 转回数	其他原因 转出数	合计	
一、坏帐准备合计	370,088.76	-356,913.78	×	×		13,174.98
其中：应收帐款	12,988.12	-12,988.12	×	×		
其他应收款	357,100.64	-343,925.66	×	×		13,174.98
二、短期投资跌价准备合计						
其中：股票投资						
债券投资						
三、存货跌价准备合计						
其中：库存商品						
原材料						
四、长期投资减值准备合计						
其中：长期股权投资						
长期债券投资						
五、固定资产减值准备合计						
其中：房屋、建筑物						
电子设备						
六、无形资产减值准备						
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备						
八、委托贷款减值准备						
九、总计	370,088.76	-356,913.78				13,174.98

利 润 表

企会 02 表

编制单位: 西安海星房地产综合开发有限公司

2003 年度

单位: 人民币元

	注释	行次	金 额
一、主营业务收入	四. 14	1	11,164,546.00
减: 主营业务成本	四. 14	2	7,918,000.50
主营业务税金及附加		3	614,050.03
二、主营业务利润		4	2,632,495.47
加: 其他业务利润		5	
营业费用		6	432,759.83
管理费用		7	1,806,815.30
财务费用	四. 15	8	367,209.51
三、营业利润		9	25,710.83
加: 投资收益		10	
补贴收入		11	
营业外收入		12	
减: 营业外支出		13	
四、利润总额		14	25,710.83
减: 所得税		15	93,339.54
少数股东损益		18	
五、净利润		19	-67,628.71

补充资料:

项 目	注释	行次	金 额
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		1	
2、自然灾害发生的损失		2	
3、会计政策变更增加(或减少)利润总额		3	
4、会计估计变更增加(或减少)利润总额		4	
5、债务重组损失		5	
6、其他		6	

利润分配表

企会 02 表附表 1

编制单位: 西安海星房地产综合开发有限公司

2003 年度

单位: 人民币元

	注释	行次	金 额
一、净利润		1	-67,628.71
加：年初未分配利润		2	250,739.07
其他收入		3	
二、可供分配的利润		4	183,110.36
减：提取法定盈余公积		5	
提取法定公益金		6	
提取职工奖励及福利基金		7	
提取储备基金		8	
提取企业发展基金		9	
利润归还投资		10	
三、可供投资者分配的利润		11	183,110.36
减：应付优先股股利		12	
提取任意盈余公积		13	
应付普通股股利		14	
转作资本（或股本）的普通股股利		15	
四、未分配利润		16	183,110.36

现金流量表

企会 03 表

编制单位: 西安海星房地产综合开发有限公司

2003 年度

单位: 人民币元

项 目	注释	行次	金 额
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		1	1,298,812.30
收到的税费返还		3	
收到的其他与经营活动有关的现金	四.16	8	35,368,626.94
现金流入合计		9	36,667,439.24
购买商品、接受劳务支付的现金		10	160,733.00
支付给职工以及为职工支付的现金		12	742,140.00
支付的各项税费		13	947,337.05
支付的其他与经营活动有关的现金		18	1,037,681.12
现金流出小计		20	2,887,891.17
经营活动产生现金流量净额		21	33,779,548.07
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		22	
取得投资收益所收到的现金		23	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		25	
收到的其他与投资活动有关的现金		28	
现金流入小计		29	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		30	58,276.47
投资所支付的现金		31	25,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		35	
现金流出小计		36	25,058,276.47
投资活动产生的现金流量净额		37	-25,058,276.47
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金		38	
其中：子公司吸收少数股东权益性投资所收到的现金			
借款所收到的现金		40	
收到的其他与筹资活动有关的现金		43	
现金流入小计		44	
偿还债务所支付的现金			8,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			367,209.51
其中：子公司支付少数股东股利			
支付的其他与筹资活动有关的现金			
现金流出小计		53	8,367,209.51
筹资活动产生的现金流量净额		54	-8,367,209.51
四、汇率变动对现金的影响			
		55	
五、现金及现金等价物净增加额			
		56	354,062.09

补充资料	注释	行次	金额
1.将利润调节为经营活动现金流量：			
净利润			-67,628.71
加：少数股东损益			
计提的资产减值准备			-356,913.78
固定资产折旧			105,186.99
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
待摊费用减少（减：增加）			
预提费用增加（减：减少）			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）			
固定资产报废损失			
财务费用			367,209.51
投资损失（减：收益）			
递延税款贷项（减：借项）			
存货的减少（减：增加）			7,758,127.50
经营性应收项目的减少（减：增加）			36,260,622.78
经营性应付项目的增加（减：减少）			-10,287,056.22
其他			
经营活动产生的现金流量净额			33,779,548.07
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3.现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额			822,004.90
减：现金的期初余额			467,942.81
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额			354,062.09

会计报表附注

一、公司概况

西安海星房地产综合开发有限公司(以下简称“本公司”)系依照《中华人民共和国公司法》,由西安海星科技实业(集团)有限公司与陕西海星连锁超级市场有限责任公司共同出资组建的有限责任公司。公司成立于1992年,注册资金为2000万元,其中西安海星科技实业(集团)有限公司投资1900万元,占95%;陕西海星连锁超级市场有限责任公司投资100万元,占5%。2001年公司注册资金由2000万元增至5000万元,增资后西安海星科技实业(集团)有限公司投资4900万元,占98%;陕西海星连锁超级市场有限责任公司投资100万元,占2%。本公司主要从事房地产开发、销售;通讯器材(除专项审批)电子计算机、建筑材料、装饰材料销售;技术咨询、人才培养等。

二、主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1、会计制度

本公司执行《企业会计制度》。

2、会计年度

本公司的会计年度为公历1月1日至12月31日。

3、记帐本位币

本公司以人民币为记帐本位币。

4、记帐原则和计价基础

本公司采用借贷记帐法,按权责发生制原则核算,以实际成本为计价基础。

5、外币业务的核算方法

对发生的外币经济业务,采用当日中国人民银行公布的市场汇价折合人民币记帐,期末对外币性项目的外币余额以12月31日中国人民银行公布的市场汇价进行调整,汇兑损益计入当期财务费用。

6、外币会计报表的折算方法

对于境外子公司以外币表示的会计报表和境内子公司采用与母公司记帐本位币以外的货币编报的会计报表,按照以下规定,将其会计报表各项目的数额折算为母公司记帐本位币

表示的会计报表，并以折算为母公司记帐本位币后的会计报表编制合并会计报表。

、资产负债表

A、所有资产、负债类项目均按照合并会计报表决算日的市场汇率折算为母公司记帐本位币。

B、所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，均按照发生时的市场汇率折算为母公司记帐本位币。

C、“未分配利润”项目以折算后的利润分配表中该项目的数额作为其数额列示。

、利润及利润分配表

A、利润表所有项目和利润分配表中有关反映发生额的项目按合并会计报表的会计期间的平均汇率折算为母公司记帐本位币。

B、利润分配表中“净利润”项目，按折算后利润表该项目的数额列示。

C、利润分配表中“年初未分配利润”项目，以上一年折算后的期末“未分配利润”项目的数额列示。

D、利润分配表中“未分配利润”项目，按折算后的利润分配表中的其他各项目的数额计算列示。

、现金流量表

A、现金流量表所有项目除“现金及现金等价物净增加额”外，均按照合并会计报表的会计期间的平均汇率折算为母公司的记帐本位币。

B、现金流量表中的“现金及现金等价物净增加额”项目按照合并会计报表决算日市场汇率折算为母公司的记帐本位币。

7、现金等价物的确定标准

本公司将期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金，价值变动风险很小的投资确定为现金等价物。

8、短期投资核算方法

短期投资按实际成本计价，投资收益按公司出售股票、债券或到期收回债券，实际收到的金额与原投资实际成本的差额确认。

本公司年末采用单项短期投资帐面价值与市价孰低的原则计提短期投资跌价准备。

9、坏帐核算方法

(1) 坏账的确认标准：

因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的应收款项；

因债务人逾期未履行偿债义务超过三年仍然不能收回的应收款项；

有证据表明债务人资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在短时间内无法偿付的应收款项；

以上确实不能收回的应收款项，股东大会或董事会批准批准后，作为坏账核销。

(2) 坏账采用备抵法核算。除一些特殊事项外，应收款项（包括应收账款和其他应收款）坏帐准备按账龄分析法计提，具体比例如下：

账 龄	计提比例
1 年以内	1%
1—2 年	5%
2—3 年	10%
3—4 年	15%
4—5 年	20%
5 年以上	50%

10、存货核算方法

存货分为库存材料、库存设备、开发成本、开发成品、低值易耗品、开发间接费用等，均采用实际成本计价，存货采用永续盘存制。各项存货发出时，采用加权平均法计算，低值易耗品领用时采用一次摊销法。

本公司年末按存货帐面价值与可变现净值孰低法计提存货跌价准备。存在以下一项或若干项情形的，全额计提存货跌价准备。

- 、已毁损的存货。
- 、已霉烂变质的存货。
- 、已过期不可退货的存货。
- 、生产中已不再需要，并且无转让价值的存货。
- 、其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。

11、长期投资核算方法

长期股权投资核算方法：股权投资占被投资企业有表决权资本总额 20%以下，或虽占被

投资企业有表决权资本总额 20%以上，但不具有重大影响时，采用成本法核算；股权投资占被投资企业有表决权资本总额 20%以上，或虽不足 20%，但具有重大影响时，采用权益法核算。长期投资以确认的价值计价。年末，按应分享或应分担被投资单位实现的净利润或净亏损，确认投资收益或投资损失。对股权投资差额，在年末分期平均摊销，计入损益，股权投资差额的摊销期限，合同规定了投资期限的，按合同规定的投资期限摊销；没有规定投资期限的，借方差额按不超过 10 年期限摊销，贷方差额按不低于 10 年期限摊销。

长期债权投资核算方法：长期债权投资，按实际支付的价款记帐，若实际支付的价款中含有债权利息的，将这部分利息记入“长期债权投资--应计利息”。债权投资的溢价或折价采用直线法摊销。

本公司年末根据被投资单位的实际财务状况估计未来可收回的投资金额，将可收回金额低于投资帐面价值的差额，计提长期投资减值准备。发生下列情况之一时，全额计提长期投资减值准备。

- 、 该项投资已暂停交易，并且预计今后也不可能再交易。
- 、 被投资企业已资不抵债，并且预计今后也没有赢利的希望。
- 、 被投资企业已进行清理整顿、清算或出现其他不能持续经营的迹象。
- 、 影响被投资企业经营的政治或法律环境发生较大变化，导致被投资企业出现巨额亏损，并且在短期内难以恢复。
- 、 由于被投资企业所在行业的生产技术或竞争者数量发生变化，被投资企业已经失去竞争能力，从而导致其财务状况和现金流量严重恶化，并且在短期内难以改变。
- 、 其他有充分证据表明该项投资实质上已经不能给本公司带来经济利益的情况。

12、固定资产计价和折旧方法

本公司固定资产为使用期限超过一年且单位价值在 2000 元以上的房屋建筑物、机器设备、运输工具及其他设备等。购入的固定资产，以实际支付的买价、包装费、运输费、安装成本、交纳的有关税金等记帐；自行建造的固定资产，按建造过程中实际发生的全部支出记帐；投资者投入的固定资产，按评估确认的价值记帐；融资租入的固定资产，按租赁协议确定的设备价款、发生的运输费、途中保险费、安装调试费等支出记帐；在原有固定资产基础上进行改建、扩建的，按原有固定资产的价值，加上由于改建、扩建而发生的支出，减改建、

扩建过程中发生的变价收入记帐；盘盈的固定资产，按重置完全价值记帐；接受捐赠的固定资产，按同类资产的市场价格，或根据提供的有关凭据记帐。固定资产折旧采用平均年限法，各类固定资产的折旧年限、折旧率和残值率列示如下：

固定资产类别	估计经济使用年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	30-40 年	3	3.23-2.42
机器设备	5-8 年	3	19.40-12.13
运输设备	5-8 年	3	19.40-12.13
其他	5-8 年	3	19.40-12.13

本公司定于年末对固定资产进行全面检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于帐面价值的，按单项计提固定资产减值准备。如果存在下列情况之一的，按该项固定资产帐面价值全额计提固定资产减值准备。

- 、长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，并且已无转让价值的固定资产。
- 、由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产。
- 、虽然固定资产尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产。
- 、已遭毁损，以至于不再具有使用价值和转让价值的固定资产。
- 、其他实质上已经不能再给本公司带来经济利益的固定资产。

13、在建工程核算方法

按固定资产新建、扩建等发生的实际支出确认在建工程；工程借款利息和汇兑损失在尚未交付使用之前，计入在建工程，工程完工交付使用后，确认为固定资产。

本公司定于年末对在建工程进行全面检查，存在以下一项或若干项情况的，计提在建工程减值准备。

- 、长期停建并且预计未来 3 年内不会重新开工的在建工程。
- 、所建项目无论在性能上还是在技术上已经落后，并且给本公司带来的经济利益具有很大的不确定性。
- 、其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

14、借款费用的会计处理方法

本公司除为固定资产建设项目专门借款所发生的借款费用外，其他借款费用均应于发生当期确认为财务费用，直接计入当期损益。

本公司为固定资产建设项目专门借款所发生的借款费用，在固定资产达到预定可使用状态前发生的，予以资本化。如果某项固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用资本化，并将中断期间发生的借款费用确认为财务费用。在工程项目达到预定可使用状态后发生的，作为财务费用计入当期损益。

15、无形资产计价及摊销方法

购入的无形资产，以实际支付的价款作为入帐价值；通过非货币性交易换入的无形资产，其入帐价值按《企业会计准则—非货币性交易》的规定确定；投资者投入的无形资产，以投资者各方确认的价值作为入帐价值；通过债务重组取得的无形资产，其入帐价值按《企业会计准则—债务重组》的规定确定；接受捐赠的无形资产，其入帐价值分别以下情况确定：一、捐赠方提供有关凭据的，按凭据上标明的金额加上应支付的相关税费确定。二、捐赠方没有提供有关凭据的，按如下顺序确定：同类或类似无形资产存在活跃市场的，参照其市场价格以估计的金额加上应支付的相关税费确定。同类或类似无形资产不存在活跃市场的，按该接受捐赠的无形资产的预计未来现金流量现值确定；自行开发并依法申请取得的无形资产，其入帐价值按依法取得时发生的注册费、律师费等费用确定，依法申请取得前发生的研究与开发费用，于发生时确认为当期费用。

无形资产在确认后发生的支出，在发生时确认为当期费用。

无形资产的摊销，合同规定了受益年限的，按不超过受益年限的期限摊销；合同没有规定受益年限而法律规定了有效年限的，按不超过法律规定的有效年限摊销，经营期短于有效年限的，按不超过经营期的年限摊销；合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限，按受益年限与有效年限二者之间较短者摊销；合同没有规定受益年限，且法律也没有规定有效年限的，按不超过10年的期限摊销。

本公司定于年末检查各项无形资产预计带来未来经济利益的能力，当存在以下一项或若干项情况时，计提无形资产减值准备。

一、某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为本公司创造经济利益的能力受到重大不利影响。

- 、某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复。
- 、某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值。
- 、其他足以证明某项无形资产实质上已经发生减值的情形。

当存在以下一项或若干项情况时，本公司将无形资产帐面价值全部转入当期损益。

- 、某项无形资产已被其他新技术等所替代，并且该项无形资产已无使用价值和转让价值。
- 、某项无形资产已超过法律保护期限，并且已不能为本公司带来经济利益。
- 、其他足以证明某项无形资产已经丧失了使用价值和转让价值的情形。

16、长期待摊费用摊销方法

固定资产大修理支出在大修理间隔期平均摊销；租入固定资产改良支出在租赁期限与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限内平均摊销；一年以上其他待摊费用在受益期内平均摊销；筹建期发生的费用在开始生产经营的当月起一次记入开始生产经营当月的损益。

17、应付债券的核算方法

按实际发生数计价。发生的溢价和折价在债券存续期间，采用直线法，分期摊销。

18、收入确认原则

本公司销售商品的收入，在下列 4 项条件均能满足时予以确认。

- 、本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方。
- 、本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制。
- 、与交易相关的经济利益能够流入企业。
- 、相关的收入和成本能够可靠的计量。

本公司提供劳务，在下列条件予以确认：

在同一会计年度内开始并完成的劳务，则在完成劳务时确认收入，如劳务的开始和完成分属不同会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，则在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

他人使用本公司资产，在下列 2 项条件均能满足时，确认收入：

- 、与交易相关的经济利益能够流入企业；

、收入的金额能够可靠的计量；

19、所得税的会计处理方法

由于永久性差异造成本公司税前会计利润与应税所得之间的差异，在会计处理上采用应付税款法；由于时间性差异造成的本公司税前会计利润与应税所得之间的差异，在会计处理上采用纳税影响会计法—递延法。

20、合并会计报表编制方法

合并会计报表是以母公司和纳入合并范围的子公司的会计报表和其他有关资料为依据，合并各项目数额编制而成。

、合并范围为本公司拥有过半数以上（不包括半数）权益性资本的子公司。

、按照财政部财会字（95）第11号文《关于印发(合并会计报表暂行规定)的通知》

的要求，在合并会计报表时对以下事项进行抵销：

- A、本公司权益性投资与纳入合并范围子公司所有者权益中的有关部分。
- B、本公司与纳入合并范围子公司之间的债权与债务项目。
- C、本公司与纳入合并范围子公司之间的内部销售。
- D、本公司与纳入合并范围子公司之间未实现的内部销售。

、在合并会计报表时，对纳入合并范围子公司的会计政策与母公司不一致的方面，按母公司会计政策进行调整。

三、税项

<u>税种</u>	<u>计税依据</u>	<u>税率</u>
营业税	主营业务收入	5%, 3%
城市建设维护税	增值税、营业税	7%, 1%
教育费附加	增值税、营业税	3%
企业所得税	应纳税所得额	33%

四、会计报表主要项目注释(单位: 人民币元)

1、货币资金

项 目	2003-12-31
现 金	2,379.80
银行存款	819,625.10
合 计	822,004.90

2、其他应收款

帐 龄	2003-12-31		
	金 额	比例(%)	坏帐准备
1年以内	181,117.35	61.31	1,811.17
1-2年	1,276.20	0.43	63.81
2-3年	113,000.00	38.26	11,300.00
3-4年			
4-5年			
5年以上			
合 计	295,393.55	100.00	13,174.98

注：

截止2003年12月31日，其他应收款中无应收持有本公司5%以上股份的股东单位欠款。

3、预付帐款

帐 龄	2003-12-31	
	金 额	比例(%)
1年以内	1,550,000.00	100.00
1-2年		
2-3年		
3年以上		
合 计	1,550,000.00	100.00

注：

预付帐款中无预付持有本公司5%以上股份的股东单位款项。

4、存货

项 目	2003-12-31	
	金 额	跌价准备
库存材料		
材料成本差异		

开发产品	8,518,476.00
开发成本	32,080,420.40
开发间接费用	4,870.00
合 计	40,603,766.40

5、长期股权投资

被投资单位名称	年初数	本期权益增减		累计权益增减		年末数
		投资成本	权益调整	投资成本	权益调整	
西安海星置业投资有限公司		25,000,000.00	0			25,000,000.00
合 计		25,000,000.00				25,000,000.00

注: 2003 年经董事会决议通过, 本公司与西部信托投资有限公司、西安海星现代科技股份有限公司和西安海星科技投资控股(集团)有限公司联合投资设立了西安海星科技投资置业有限公司。本公司投资 2500 万元, 占其注册资金的 16.67%。

6、固定资产及累计折旧

固定资产原值:	年初数	本年增加	本年减少	年末数
房屋建筑物				
运输设备	367,888.83		61,600.00	306,288.83
其它设备				
电子、通讯设备	278,034.75	58,276.47		336,311.22
小 计	645,923.58	58,276.47	61,600.00	642,600.05
累计折旧:				
房屋建筑物				
运输设备	250,929.90	37,122.21	61,600.00	226,452.11
其它设备				
电子、通讯设备	189,642.33	68,064.78		257,707.11
小 计	440,572.23	105,186.99	61,600.00	484,159.22
固定资产净值	205,351.35			158,440.83

7、应付帐款

截止 2003 年 12 月 31 日,应付帐款的余额为 3,510,476.89 元,无欠持有本公司 5%以上股份的股东单位款项。

8、预收帐款

截止 2003 年 12 月 31 日,预收帐款的余额为 12,000,000.00 元,无收欠持有本公司 5%以上股份的股东单位款项。

9、应交税金

税 种	2003-12-31
营业税	304,800.00
企业所得税	93,339.54
房产税	
个人所得税	3,361.00
合 计	401,500.54

10、其他应付款

截止 2003 年 12 月 31 日,其他应付款的余额为 1,827,368.29 元,其中应付持有本公司 5%以上股份的股东单位款项如下:

单位名称	金 额	款项性质
西安海星科技投资控股(集团)有限公司	1,033,386.22	暂收款

11、股本

投资人	投 资 额	投资比例
西安海星科技投资控股(集团)有限公司	49,000,000.00	98.00%
陕西海星连锁超级市场有限责任公司	1,000,000.00	2.00%
合 计	50,000,000.00	100.00%

12、盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积金	29,498.72			29,498.72
法定公益金	14,749.37			14,749.37
合 计	44,248.09			44,248.09

13、未分配利润

项 目	2003 年度
期初未分配利润	250,739.07
加：本年净利润	-67,628.71
减：提取的法定盈余公积金	
提取的法定公益金	
期末未分配利润	183,110.36

14、主营业务收入及成本

项 目	2003 年度	
	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	11,164,546.00	7,918,000.50

15、财务费用

	2003 年度
利息支出	366,272.01
减：利息收入	9,465.38
汇兑损益	
银行手续费	10,402.88
合 计	367,209.51

16、收到的其他与经营活动有关的现金

本公司 2003 年度收到的其他与经营活动有关的现金为 35,368,626.94 元，是指本期收回其他应收款中的暂借款项。

五、关联方关系及其交易

1. 存在控制关系的关联方情况

存在控制的关联方

企业名称	与本企业 关系	经济性质 或类型	注册地址	注册资本	主要经营范围	法定代 表人
西安海星科技投资控股 (集团)有限公司	股东	有限责任	西安市	10000 万元	实业投资	荣海

陕西海星连锁超市有限公司	股东	有限责任	西安市	3000 万元	商品销售；	荣山
西安海星现代科技股份有限公司	同受一方控制	股份公司	西安市	21780 万元	计算机软硬件的开发、销售	荣海

控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
西安海星科技投资控股(集团)有限公司	10000 万元			10000 万元
陕西海星连锁超市有限公司	3000 万元			3000 万元
西安海星现代科技股份有限公司	21780 万元			21780 万元

六、承诺事项

本公司截止资产负债表日无需要披露的重大承诺事项。

七、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

八、其他重要事项

本公司无需要披露的其他重要事项。

西安海星房地产综合开发有限公司

2004 年 5 月 10 日

西部证券股份有限公司关于
西安海星现代科技股份有限公司关联交易
之
独立财务顾问报告

一、释义

除非另有特别说明，以下简称在本报告中含义如下：

海星科技：指西安海星现代科技股份有限公司

海星集团：指西安海星科技投资控股(集团)有限公司

海星房地产：指西安海星房地产综合开发有限公司

独立财务顾问：指西部证券股份有限公司

审计机构：指西安希格玛有限责任公司会计师事务所

股权转让：指海星集团将其持有的海星房地产 98%的股权全部转让给海星科技

元：指人民币元

二、序言

西部证券股份有限公司接受海星科技委托，担任本次海星科技关联交易的独立财务顾问。本财务顾问报告是以《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则（2001年修订本）》等有关法律、法规、规章的规定为依据，根据海星科技提供的与关联公司签订的上述关联交易协议以及其他有关资料，经过审慎调查，本着独立、客观、公正的原则出具的，旨在对海星科技本次关联交易做出客观、公正的评价，以供董事会、投资者及有关各方参考。

海星科技已向本独立财务顾问保证，其所提供的出具本独立财务顾问报告涉及的一切书面材料、文件或口头证言真实、准确、完整，并对其真实性、准确性、完整性负责。本财务顾问对有关各方和其他中介机构所提供的有关文件已认真审阅并充分了解，对本次关联交易进行了调查，但未参与有关协议条款的磋商。对本次关联交易提出的意见是在假设本次关联交易事项各方当事人均按有关协议条款全面履行其所有责任的基础上提出的。

本财务顾问特别声明如下：

- 1、本财务顾问与本次关联交易各方当事人除本事项外无其他利益关系；
- 2、本财务顾问仅就本次关联交易基本情况及其是否符合公司及全体股东之利益发表意见，并不对审计报告及其结论发表意见；
- 3、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列载之信息和对

本报告做任何解释或者说明。

三、本次关联交易当事人基本情况及相互关系

(一) 海星科技

海星科技系依照《中华人民共和国公司法》，经西安市人民政府【市政函[1998]33号】批准，由西安凯卓工贸有限责任公司变更为股份有限公司并更名而成立。1999年5月21日，经中国证券监督管理委员会【证监发行字[1999]53号】批准，并经上海证券交易所同意，通过上海证券交易所系统于1999年5月26日采用上网定价发行方式向社会公开发行A股股票6800万股，于1999年6月11日在上海证券交易所上市。本公司主要从事计算机硬件产品的开发、生产和销售；软件开发、系统集成及网络工程；电子通讯器材及设备、其他高新技术产品的投资和开发生产、销售及技术服务，房地产开发及物业管理。公司现注册资本：21780万元，法定代表人：荣海，注册地址：陕西省西安高新技术产业开发区科技二路62号。

(二) 海星集团

海星集团成立于1992年，公司法定代表人：荣海，注册资本：10000万元人民币，注册地址：陕西省西安高新技术产业开发区科技二路62号，是以投资计算机产业、生物制药、现代饮品、超级市场为主，并横跨众多生产经营领域的现代化集团公司。

(三) 海星房地产

海星房地产成立于1992年，最初注册资金为2000万元，2001年公司注册资金增至5000万元，其中海星集团投资4900万元，占98%。公司法定代表人：荣海，注册地址：西安市高新区科技二路62号，公司主要从事房地产开发、销售；通讯器材（除专项审批）、电子计算机、建筑材料、装饰材料销售；技术咨询、人才培养等。

公司现具有房地产二级开发资质，是我国首批荣获“中国房地产信誉AAA级单位”，曾开发完成了“海星智能广场”、“海星现代饮品基地”、“西安海星电脑基地”等项目，其中“海星智能广场”被陕西省、西安市有关部门列为样板工程，在1999年被评为“西安市民心目中的明星楼盘”。目前，公司正在筹建西安市北郊未央湖旅游度假村内的未央湖项目。

(四) 相互关系

海星集团持有海星科技31.76%的股权，是海星科技的第一大股东和实质控制人；

海星集团持有海星房地产98%的股权，是海星房地产的控股股东。

四、本次关联交易的主要内容

(一) 基准日：2003 年 12 月 31 日。

(二) 协议生效日：海星科技股东大会通过本次股权购买方案日。

(三) 交易双方：海星科技与海星集团。

(四) 本次交易概述：

根据交易双方签署的《股权转让协议》，海星科技将用货币资金收购海星集团持有的海星房地产 98%的股权，海星集团同意转让该部分股权，转让价格为经具有证券从业资格会计师事务所审计后的净资产值。

经西安希格玛有限责任会计师事务所审计（希会审字(2004)0555 号审计报告），截止 2003 年 12 月 31 日，海星房地产的净资产值为 50,227,358.45 元，海星集团持有 98%的股权相应金额为 49,222,811.28 元。经交易双方协商，海星科技拟以 49,222,811.28 元的账面净值作价收购海星集团持有的海星房地产 98%股权。本次股权转让完成后，海星科技将加快在房地产领域的发展步伐，培育新的利润增长点。

(五) 本次交易的动因

1、解决海星科技与海星集团之间的同业竞争和关联交易问题。

由于海星集团控股 98%的海星房地产与海星科技控股 83.33%的西安海星科技投资置业有限公司存在业务重叠，故在一定范围内形成了同业竞争。为理顺海星科技目前的投资及管理运营关系，减少同业竞争，避免双方今后在房地产开发上可能存在的关联交易，故实施本次股权收购。

2、提升海星科技在房地产业务方面的综合实力，增强其可持续发展能力。

随着市场竞争的加剧，海星科技适时调整了产业结构，增加了房地产开发及物业管理业务。为快速提升海星科技在房地产业务的综合开发实力，积极稳妥地推进现有地产项目的开发和运作，对海星房地产实施股权收购可引进其成熟的房地产开发管理团队，利用其现有的房地产开发资质，加快海星科技在房地产领域的发展步伐，培育新的利润增长点，增强可持续发展能力。

（六）本次交易定价原则

本次交易的定价以具有证券从业资格的审计机构审计后的公司净资产为基础确定。

五、关联交易遵循的原则

- （1）遵守相关法律、法规、政策及有关规定；
- （2）公开、公平、公正；
- （3）有利于上市公司未来发展；
- （4）诚实信用、协商一致；
- （5）保护非关联股东的利益。

六、独立财务顾问意见

（一）主要假设

- 1、交易各方诚实信用，提供的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性；
- 2、本次关联交易有关的审计报告客观、真实、完整；
- 3、本次资产收购不存在其他障碍，能如期完成；
- 4、国家现行的有关法律、法规及政策无重大变化；
- 5、海星科技的公司章程、内部控制制度、主要高级管理人员的变化对本次关联交易无重大影响；
- 6、海星科技目前执行的税收政策不变；
- 7、无其他不可预测及不可抗力因素造成重大不利影响。

（二）对本次关联交易的评价

（1）必要性

- A、本次股权转让可有效解决目前交易双方在房地产开发业务上存在的同业竞争问题；
- B、有利于海星集团内部资源的整合，理顺投资与管理关系，快速提升海星科技在房地产开发业务上的综合实力；
- C、可通过资本市场拓宽房地产开发业务的资金渠道。

（2）合法性

- A、本次资产收购的交易双方已根据有关规定签署了《股权转让协议》；

B、本次交易的定价以经具有证券从业资格的审计机构出具的审计报告为依据；

C、根据交易双方的承诺，交易各方对交易资产拥有合法的所有权和处置权，同时承诺在该等资产上不存在产权纠纷或潜在争议，不存在被质押、抵押、留置或其他重大争议的情况。

（3）公平性

本次股权转让的定价以经审计后的净资产价值为基础，为此交易方聘请了具有证券从业资格的审计机构对本次受让的公司进行了整体审计，交易定价的过程是公平的，交易的结果没有损害非关联股东的利益。

综上所述，我们认为本次资产收购体现了公开、公平、公正的原则，交易的定价遵循了市场化原则。通过此次股权转让，对提升海星科技在房地产开发业务的综合实力，加快其房地产业务的发展速度并形成新的利润增长点有着一定的积极作用。

七、提醒董事会、股东及投资者特别注意的问题

作为本次关联交易的财务顾问，我们提请海星科技董事会、股东和广大投资者注意以下问题：

（一）由于海星房地产其余 2%的股权是由海星科技控股 95%的子公司——陕西海星连锁超市有限公司持有，故本次股权转让完成后，海星科技直接、间接持有海星房地产 100%的股权；

（二）本次关联交易尚需经海星科技董事会、股东大会批准，与关联人有利害关系的董事、关联股东需遵守回避制度，放弃在董事会及股东大会上对此议案的投票权；

（三）本报告不构成对海星科技的任何投资建议，对于董事会、投资者根据本报告作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；

（四）本次关联交易额较大，本财务顾问特别提请董事会、全体股东及投资者认真阅读与本次关联交易相关的海星科技董事会决议公告、监事会审查意见、关联交易公告及审计报告等信息披露资料。

八、备查文件

- 1、海星科技《公司章程》及营业执照；
- 2、海星集团《公司章程》及营业执照；

- 3、海星房地产《公司章程》及营业执照；
- 4、海星科技与海星集团签订的《股权转让协议》；
- 5、西安希格玛有限责任公司会计师事务所希会审字(2004)0555号审计报告；

西部证券股份有限公司

二 四年五月十九日