

武汉东湖高新集团股份有限公司

关于出售武汉学府房地产有限公司部分股权的公告

特别提示

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

一、交易概述

1、交易基本情况

2005年12月29日公司与联合置业（武汉）有限公司（以下简称“联合置业”）签署了《武汉学府房地产有限公司股权转让协议书》，将持有武汉学府房地产有限公司（以下简称学府地产）44%股权以总价人民币5540万元转让给联合置业。

本次交易不构成关联交易。

2、董事会、股东大会审议出售资产议案的表决情况

本公司第四届董事会第十九次会议于2005年1月10日召开，与会董事一致审议通过了《关于集团公司部分资产调整的议案》，同意出售公司持有的武汉华中曙光软件园股份有限公司、武汉科诺生物农药有限公司、武汉中博生化有限公司、武汉学府房地产有限公司等四家控股子公司的股权，转让价格整体不得低于2004年12月31日经审计的账面净资产。

本公司2005年第一次临时股东大会于2005年2月22日召开，会议审议董事会提交的《关于集团公司部分资产调整的议案》，表决结果为：关于出售公司持有的武汉曙光软件园有限公司股份及权益的议案：同意192764240股，占本次会议表决股份总数的99.9923%，反对1500股，弃权13300股，其中，社会公众股股东同意为372040股，反对1500股，弃权13300股。

以上决议公告分别于2005年1月13日、2月24日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》并刊载于上海证券交易所网站。

因学府地产的股权当时由软件园公司持有，学府地产股权转让一并表决通过。

二、受让方基本情况介绍

联合置业（武汉）有限公司注册资本人民币3000万元，法定代表人陈同举先生。公司经营范围为房地产开发、商品房销售、租赁，承接建筑工程施工、物业管理及装饰材料的设计、生产、销售。公司股东为香港三A投资公司，占公司注册资本的45%；武汉千宝置业有限公司，占公司注册资本的45%；武汉市南湖渔场，占公司注册资本的10%。截止2004年12月31日，联合置业总资产为34415万元，净资产18350万元。

联合置业最近三年主要从事房地产开发经营活动，相继开发了丽岛·花园、丽岛·紫园、丽岛·半山华府等住宅小区，开发规模近 40 万平方米，已竣工面积达 25 万平方米，总投资约 9 亿元人民币。2002 年至 2004 年三年总收入 73552 万元，盈利 15574 万元。公司三年来经营状况良好，其整体综合实力特别是高档住宅小区的的开发模式上居行业领先地位，其开发的丽岛·花园、丽岛·紫园项目连续三年被评为“武汉市优秀住宅小区”。公司稳健经营，重信誉、守承诺，企业信用评级三 A，2005 年被中国建设银行总行授予“守信·稳健”企业称号。

联合置业与本公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在任何关联关系。

三、交易标的基本情况

武汉学府房地产有限公司于 1999 年 4 月 29 日登记成立，注册资本：人民币 6000 万元，经营范围：房地产投资开发、商品房销售经营、物业管理、基础设施建设、酒店经营管理。

学府地产是一家集房地产开发、房地产经营等多种经营为一体的专业公司，具备三级房地产开发资质。公司在武汉市地产业界和地产市场具有较高的知名度和品牌影响力，荣获“武汉市房地产重合同、守信用优秀企业”。

该公司组建六年来，主要完成了武汉市经济适用房重点工程——关西小区和学府佳园两个大型房地产项目的开发经营工作，累计完成 35 万余平方米的开发建设工作，取得了良好的经营业绩和社会效益。

截止 2004 年 12 月 31 日，该公司总资产 9359.67 万元，负债为 3238.03 万元，净资产 6121.65 万元，主营业务收入 365.34 万元，净利润 390.22 万元。

截止 2005 年 11 月 30 日，该公司总资产 9605.56 万元，负债为 3594.22 万元，净资产 6011.35 万元，主营业务收入 49.36 万元，净利润-110.31 万元。

四、交易合同的主要内容及定价情况

合同标的：本公司持有的学府地产 2640 万元（占该公司总资本的 44%）的股权。

转让总价款：人民币 5540 万元。

付款方式：协议签订之日起的 2 日内，受让方联合置业向出让方支付 50%股权转让款，共计人民币 2770 万元。余款在签订之日起的 60 个工作日内付清，计人民币 2770 万元。

股份过户：转让双方同意在出让方收到受让方联合置业支付第一期股权转让款后的 30 个工作日内，双方委托学府地产办理本次股权转让的工商变更登记手续。

该项交易预计获得投资收益 2900 万元，收回资金 5540 万元，为公司主营业务转型提供资金来

源，为实施资产重组计划之一(详见 2005 年 12 月 16 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、上海证券交易所网站上刊登的相关资产重组进展情况的公告)。

该项交易使公司财务合并报表范围将发生变更。

公司对学府地产不存在提供担保情况。

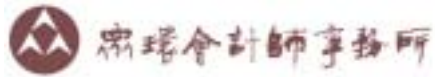
四、备查文件

- 1、武汉学府房地产有限公司股权转让协议
- 2、联合置业（武汉）有限公司营业执照复印件
- 3、2004 年度武汉学府房地产有限公司审计报告（见上海证券交易所网站）

特此公告

武汉东湖高新集团股份有限公司

二 五年十二月三十一日



ZHONG HUAN
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：武汉国际大厦 B 座 16-18 层
邮编：430022 电话：027 85417039 传真：027 85424329

审 计 报 告

众环审字(2005)269 号

武汉学府房地产有限公司：

我们审计了后附的武汉学府房地产有限公司（以下简称学府公司）2004 年 12 月 31 日的资产负债表，2004 年度的利润表以及 2004 年度的现金流量表。这些会计报表的编制是学府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学府公司 2004 年 12 月 31 日的财务状况以及 2004 年度的经营成果和现金流量。

武汉众环会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国

武汉

2005 年 4 月 1 日

会计报表附注

(2004年12月31日)

(一) 公司简介

武汉学府房地产有限公司(以下简称公司或本公司)于1999年4月29日经批准成立。注册资本人民币6,000万元。公司营业范围:房地产开发、商品房销售(叁级)、物业管理、酒店管理。

(二) 公司主要会计政策, 会计估计和合并会计报表的编制方法

1、 会计制度

本公司执行国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》及有关补充规定。

2、 会计年度

公司会计年度为公历1月1日至12月31日。

3、 记账本位币

公司记账本位币为人民币。

4、 记账基础和计价原则

公司以权责发生制为记账基础, 各项财产物资按取得时的实际成本计价。

5、 外币业务核算方法

公司发生涉及外币的业务, 按发生的当日外汇市场汇率的中间价折合本位币记账, 期末将货币性外币账户的余额按期末外汇市场汇率中间价调整折合人民币金额, 调整后折合的人民币余额与原账面余额之差作为汇兑损益, 并按规定计入“财务费用”、“在建工程”等科目。

6、 外币会计报表的折算方法

纳入合并会计报表范围的子公司以外币编制的会计报表, 按财政部财会字(1995)11号文发布的《合并会计报表暂行规定》的方法折算为人民币表示的会计报表。

(1) 资产负债表中所有资产、负债类项目均按照报表决算日的市场汇价折算为人民币金额; 所

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价折算为人民币金额；“未分配利润”项目以折算后的利润分配表中该项目的人民币金额列示。折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益项目合计数的差额，作为“外币报表折算差额”在“未分配利润”项目后单独列示。

(2)利润表中所有项目和利润分配表中有关反映发生数的项目，按报表决算日的市场汇价折算为人民币金额；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；“年初未分配利润”项目以上一年折算后的年末“未分配利润”项目的数额列示；“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。

7、 现金等价物的确定标准

公司将持有的期限短、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

(1) 短期投资取得时，按实际支付的全部价款计价，包括税金、手续费等相关费用。但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，或已到付息期但尚未领取的分期付息债券的利息不计入短期投资成本。

(2) 短期投资持有期间取得的现金股利或利息，除收到的、已记入应收项目的现金股利或利息外，均直接冲减短期投资的账面价值。

(3) 处理短期投资时，按短期投资账面价值与实际取得价款的差额，确认为当期投资损益。

(4) 期末短期投资按成本与市价孰低计价，短期投资市价低于成本时按单项短期投资的成本与市价的差额提取短期投资跌价损失准备。

9、 坏账核算方法

(1) 坏账的确认标准：

坏账的确认标准：凡因债务人破产，依照法律程序清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行义务，经本公司董事会审核同意列作坏账的应收款项。

(2) 坏账准备计提方法：

公司采用备抵法核算坏账损失，应收款项根据债务单位的财务状况、现金流量等情况，按年末应收款项的一定比例提取坏账准备,并记入当年度损益。

(3) 计提坏账准备的范围：

企业的应收账款、其他应收款，计提坏账准备。

企业的预付账款如有确凿证据表明其不符合预付账款性质，或因供货单位破产、撤销等原因已无望再收到所购货物的款项，将原计入预付账款的金额转入其他应收款，并按规定计提坏账准备。

企业持有的未到期应收票据，如有证据证明不能收回或收回可能性不大时，将其账面余额转入应收账款，并计提相应的坏账准备。

(4) 坏账准备的提取比例：

A. 账龄 1 年（含 1 年，以下类推）以内的，按其余额的 3% 计提，账龄 1-2 年的，按其余额的 5% 计提，账龄 2-3 年，按其余额的 10% 计提，账龄 3-4 年的，按其余额的 10-20% 计提，账龄 4-5 年的，按其余额的 50% 计提，账龄 5 年以上的，按其余额的 80% 计提。如果某项应收款项的可回收性与其他各项应收款项存在明显的差别，导致该项应收款项如果按与其他各项应收款项同样的方法计提坏账准备，将无法真实地反映其可回收金额，对该项应收款项采用个别认定法计提坏账准备。

B. 对应收政府部门的款项不计提坏账准备。

10、存货核算方法

(1) 公司存货分为：原材料、包装物、低值易耗品、自制半成品、在产品、库存商品、委托加工物资、委托代销商品、受托代销商品、分期收款发出商品、开发产品、开发成本。

(2) 取得时的计价方法：

A. 库存商品采用进价核算，取得时按实际成本入账。

B. 自制的存货，按制造过程中的各项实际支出，作为实际成本。

C. 投资者投入的存货，按投资各方确认的价值，作为其实际成本。

D. 以非现金资产抵偿债务方式取得的存货，按照《债务重组》会计准则的有关规定确认存货的实际成本。

E. 以非货币性交易换入的存货，按照《非货币性交易》会计准则的有关规定确认存货的实际成本。

(3) 发出的计价方法：按加权平均法计价。

(4) 存货的盘点制度：本公司采用永续盘存制，并对存货进行定期盘点。

(5) 包装物、低值易耗品采用“五五摊销法”摊销。

(6) 存货跌价准备的确认标准、计提方法：期末存货采用成本与可变现净值孰低计价，存货可变现净值低于成本时，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

11、长期投资核算方法

长期股权投资

(1) 长期股权投资取得时，按实际支付的全部价款计价，包括税金、手续费等相关费用。但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利不计入长期股权投资成本。

(2) 以放弃非货币性资产而取得的长期股权投资，投资成本以放弃的非货币性资产的账面价值加上应支付的相关税费确定。

(3) 以债务重组而取得的长期股权投资，投资成本以重组债权的账面价值确定。

(4) 短期投资划转为长期股权投资时，按其投资成本与市价孰低确定长期股权投资成本。

(5) 公司对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的，对其长期股权投资采用成本法核算；公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的，对其长期股权投资采用权益法核算。

(6) 公司长期股权投资采用成本法核算改为权益法核算的，按实际取得被投资单位控制、共同控制或对被投资单位实施重大影响时投资的账面价值作为投资成本，投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额的差额，作为股权投资差额；长期股权投资权益法核算改为成本法核算的，按实际对被投资单位不再具有控制、共同控制和重大影响时投资的账面价值作为投资成本。

(7) 长期股权投资差额：初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，投资合同规定了投资期限的，按投资期限摊销，没有规定投资期限的，按 10 年的期限摊销；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，计入“资本公积--股权投资准备”科目。

(8) 处置长期股权投资时，投资的账面价值与实际取得价款的差额确认为当期投资损益。

长期债权投资

(1) 长期债权投资取得时，按实际支付的全部价款计价，包括税金、手续费等相关费用。但实际支付的全部价款中包含的已到期但尚未领取的债券利息不计入长期债权投资成本。

(2) 债券投资溢价或折价，在购入后至到期前的期间内于确认相关债券利息收入时，采用直线法（或实际利率法）摊销。债券投资按期计算应收利息。计算的债券投资利息收入，经调整债券投资溢价或折价摊销额后的金额，确认为当期投资收益。

(3) 其他债权投资按期计算应收利息，确认为当期投资收益。

(4) 处置长期债权投资时，按投资的账面价值与实际取得价款的差额，确认为当期投资损

益。

长期投资减值准备

(1) 公司于期末对长期投资的账面价值逐项进行检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况变化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额计提长期投资减值准备，确认为当期投资损失。

(2) 长期投资减值准备按单项长期投资账面价值高于可收回金额的差额提取。

12、委托贷款核算方法

(1) 委托金融机构贷出的款项，按实际委托的贷款金额入账。

(2) 委托贷款利息按期计提，计入损益；按期计提的利息到期不能收回的，停止计提利息，并冲回原已计提的利息。

(3) 期末，按委托贷款本金与可收回金额孰低计量，可收回金额低于委托贷款本金的差额，计提委托贷款减值准备。

13、固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产的标准为：公司为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的物品。

(2) 固定资产按实际成本或确定的公允价值计价。

(3) 固定资产折旧采用平均年限法计提。

(4) 固定资产分类、预计经济使用年限，预计残值率和年折旧率如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	3	3.23
机器设备	10	3	9.7
办公设备	5-10	3	9.7-19.4
运输设备	6-10	3	9.7-16.17
其他设备	5-7	3	13.86-19.4
固定资产装修	5		20.00
经营租入固定资产改良	5		20.00

(5) 融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的原账面价值与最低租赁付款额的现值中较低者，作为入账价值(如果融资租赁资产占资产总额的比例等于或小于 30%的，在租赁开始日，

按最低租赁付款额，作为固定资产的入账价值。

(6) 固定资产修理费用，直接计入当期费用。

(7) 固定资产改良支出，计入固定资产账面价值，其增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金额。

(8) 可予资本化的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用平均年限法单独计提折旧。

(9) 融资租赁方式租入的固定资产发生的可予资本化的固定资产装修费用，在两次装修期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期间内，采用平均年限法单独计提折旧。

(10) 经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用平均年限法单独计提折旧

(11) 期末由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏或长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值，按单项资产可收回金额低于固定资产账面价值的差额，提取固定资产减值准备。

14、 在建工程核算方法

(1) 在建工程达到预定可使用状态时，根据工程实际成本，按估计的价值转入固定资产。

(2) 期末存在下列一项或若干项情况的，按单项资产可收回金额低于在建工程账面价值的差额，提取在建工程减值准备：

A、长期停建并且预计未来 3 年内不会重新开工的在建工程；

B、项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；

C、其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

15、 借款费用的会计处理方法

(1) 借款费用资本化的确认原则

因购建固定资产借入专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在符合资本化期间和资本化金额的条件下，予以资本化，计入该项资产的成本；其他借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，于发生当期确认为费用。因安排专门借款而发生的辅助费用，属于在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的，在发生时予以资本化；其他辅助费用于发生当期确认为费用。若辅助费用的金额较小，于发生当期确认为费用

用于开发房地产物业的借款的借款费用，在房地产物业竣工之前可以利息资本化；当所开发

房地产物业竣工，停止利息资本化。若开发房地产物业发生非正常中断，并且连续超过 3 个月，暂停利息资本化，将其确认围当期费用，直至开发活动重新开始。其它的借款费用均于发生当期确认为财务费用。

(2) 资本化期间的计算方法

a) 开始资本化：当以下三个条件同时具备时，因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额开始资本化：1)资产支出已经发生；2)借款费用已经发生；3)为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

b) 暂停资本化：若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，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

c) 停止资本化：当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

在应予资本化的每一会计期间，利息的资本化金额为至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积。

16、无形资产核算方法

(1) 无形资产计价

A.购入的无形资产按实际支付的全部价款计价。

B.通过非货币交易换入的无形资产按换出非货币性资产的账面价值加上应支付的相关税费（其中：支付补价的加上补价；收到补价的减去补价占非货币性资产公允价值比例与非货币性资产之积）计价。

C.投资者投入的无形资产，以投资各方确认的价值计价；首次发行股票接受投资者投入的无形资产，以无形资产在投资方的账面价值计价。

D.通过债务重组取得的无形资产，以重组债权的账面价值计价。

E.接受捐赠的无形资产，捐赠方提供了有关凭据的，按凭据上标明的金额加上应支付的相关税费计价；捐赠方没有提供有关凭据但同类或类似无形资产存在活跃市场的，参照同类或类似无形资产的市场价格估计的金额加上应支付的相关税费入账计价；同类或类似无形资产不存在活跃市场的，按接受捐赠的无形资产的预计未来现金流量现值计价。

F.自行开发并依法申请取得的无形资产，按依法取得时发生的注册费，律师费等费用计价。

(2) 无形资产的摊销方法

无形资产的成本，自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销。

如果预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限的，按相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限两者之中较短的年限分期平均摊销。

如果合同和法律没有明确规定有效使用年限的，按不超过 10 年的期限摊销。

(3) 无形资产减值准备

A.公司于期末对无形资产的账面价值进行检查。如果由于无形资产已被其他新技术等所代替，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；或无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预计不会恢复等原因导致其账面价值已超过可收回金额时，按无形资产的账面价值超过可收回金额的差额计提减值准备。

B.无形资产减值准备按单项无形资产账面价值高于可收回金额的差额提取。

17、长期待摊费用摊销方法

(1) 本公司在筹建期间发生的费用，先在长期待摊费用中归集，待开始生产经营的当月起一次性计入损益。

(2) 长期待摊费用按实际成本计价，在预计受益期平均摊销。

18、应付债券的核算方法

(1) 应付债券按照实际的发行价格总额作负债处理，债券发行价格总额与债券面值总额的差异，作为债券溢价或折价。

(2) 债券的溢价或折价在债券的存续期间内按直线法于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

19、收入确认原则

(1) 商品销售收入确认原则：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转给购货方；公司既没有保留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地计量时，确认收入实现。

房地产销售在房产完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时(通常收到销售合同金额 20%或以上之订金或/及已确认余下房款的付款安排)确认销售收入的实现。

(2) 提供劳务收入确认原则：在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在劳务总收入和总成本能够可靠地计量；与交易相

关的经济利益能够流入企业；劳务的完成程度能够可靠地确定时，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

(3) 让渡资产使用权收入确认原则：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地计量时，确认收入实现。利息收入按他人使用公司资产的时间和适用利率计算确定，使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

(4) 建造合同收入确认原则：在建造合同（包括固定造价合同、成本加成合同）的总收入能够可靠地计量；与合同相关的经济利益能够流入企业；在资产负债表日合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定；为完成合同已经发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量，以便实际合同成本能够与以前的预计成本相比较时确认收入。

20、所得税的会计处理方法

公司采用应付税款法进行所得税的会计处理。

21、主要会计政策、会计估计变更的说明

公司本期无会计政策、会计估计变更事项。

22、重大会计差错更正的说明

公司本期无重大会计差错更正事项。

23、合并报表的编制方法

公司对其他单位投资占该单位权益性资本 50% 以上（含 50%）或占该单位权益性资本虽不足 50%，但具有实际控制权的，纳入合并范围，公司合并会计报表是以母公司和纳入合并范围的子公司会计报表及有关资料为依据，按照财政部财会字（1995）11 号《合并报表暂行规定》及其补充规定，合并会计报表各项目数额，对相互间重大交易和资金往来等相关项目抵消后编制而成。纳入合并范围子公司所采用的会计政策与母公司所采用的会计政策不一致且有重大影响，合并会计报表按母公司采用的会计政策进行调整。

(三) 税项

A. 增值税税率为 17%，按扣除进项税后的余额缴纳。

B. 城市维护建设费为应纳流转税额的 7%。

- C.教育费附加为应纳流转税额的 3%。
D.城市堤防费为应纳流转税额的 2%。
E.地方教育发展费为销售收入的 1‰。
F.平抑副食品价格基金为销售收入的 1‰。
J.所得税：公司企业所得税税率为 33%。

(四)会计报表主要项目注释

(以下附注未经特别说明,期末余额指 2004 年 12 月 31 日余额,期初余额指 2003 年 12 月 31 日余额,单位为人民币元)

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现 金	293.61	806.00
银行存款	13,520,358.71	12,455,865.16
合 计	13,520,652.32	12,456,671.16

2、其他应收款

账 龄	期末余额			
	金 额	占总额的比例	坏账准备计提比例	坏账准备
1 年以内	5,884,775.89	99.82%	3%	176,543.28
3-4 年	10,400.00	0.18%	20%	2,080.00
合 计	5,895,175.89	100.00%		178,623.28

账 龄	期初余额			
	金 额	占总额的比例	坏账准备计提比例	坏账准备
1 年以内	35,542,376.96	99.97%	3%	1,066,271.31
2-3 年	10,400.00	0.03%	10%	1,040.00
合 计	35,552,776.96			1,067,311.31

(1) 无持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

(2) 欠款前五名单位的累计总欠款金额为 589.52 万元, 占其他应收款总额的 100.00%。

3、存货及存货跌价准备

项目	金 额		跌价准备变动情况			
	期末余额	期初余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
开发成本	40,596,462.28	21,086.64				
合 计	40,596,462.28	21,086.64				

存货期末比期初增加 4,057.54 万元，系公司本年新开发学府花园项目所致。

4、长期投资

A.长期股权投资明细项目列示如下:

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资						
其中：股权投资差额						
对联营企业投资	33,706,797.75		33,706,797.75	31,615,381.87		31,615,381.87
其中：股权投资差额	2,201,168.53		2,201,168.53	2,452,730.65		2,452,730.65
对其他企业股权投资						
合 计	33,706,797.75		33,706,797.75	31,615,381.87		31,615,381.87

B.长期股权投资—对联营企业投资

a. 对联营企业投资的基本情况

被投资单位名称	投资期限	投资金额	占注册资本比例
武汉新城物业管理有限公司	30 年	700,000.00	35%
武汉华中曙光软件园有限公司	50 年	30,000,000.00	20%
武汉学府装饰有限公司	50 年	300,000.00	10%
小 计		31,000,000.00	

b.对联营企业投资的明细情况

被投资单位名称	初始投资额	累计追加 投资额	本期享有被投资 单位权益增减额	本期分得的 现金红利额	累计权益增 减额
武汉华中曙光软件园有限公司	27,484,378.82		2,326,102.69		2,902,523.94
武汉学府装饰有限公司	300,000.00		-15,851.73		-15,722.62
武汉新城物业管理有限公司	700,000.00		32,727.04		134,449.08
小 计	28,484,378.82		2,342,978.00		3,021,250.40

C.股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额	摊销期限
武汉华中曙光软件园有限公司	2,515,621.18	2,452,730.65		251,562.12	2,201,168.53	10年
合 计	2,515,621.18			251,562.12	2,201,168.53	

对武汉华中曙光软件园有限公司股权投资差额系子公司武汉学府房地产有限公司 2003 年 9 月对该公司增资时投资成本与应享有权益份额的差额。

5、固定资产及折旧

(1) 固定资产原值

项 目	期初余额	本期增加	本年减少	期末余额
运输设备	1,057,045.00		1,057,045.00	
其他设备	486,929.66		486,929.66	
合 计	1,543,974.66		1,543,974.66	

(2) 累计折旧

固定资产分类	期初余额	本年增加额	本年减少额	期末余额
运输设备	383,783.47	57,041.42	440,824.89	
其他设备	272,071.19	62,541.44	334,612.63	
合 计	655,854.66	119,582.86	775,437.52	

6、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本年减少	期末余额
房屋模型	67,050.00		10,650.00	56,400.00
合 计	67,050.00		10,650.00	56,400.00

7、其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
金 额	32,063,049.33	22,112,327.30

8、应交税金

税 种	期末余额	期初余额
营 业 税	17,198.29	45,057.12
个人所得税	73,495.51	28,189.88
企业所得税	221,320.48	
城市维护建设税	1,203.88	3,154.00
合 计	313,218.16	76,401.00

9、实收资本

投 资 人	投资金额	出资比例
武汉东湖高新集团股份有限公司	57,000,000.00	95%
武汉千宝置业有限公司	3,000,000.00	5%
合 计	60,000,000.00	100.00%

10、主营业务收入和主营业务成本

主营业务种类	主营业务收入		主营业务成本	
	上年数	本年数	上年数	本年数
商品销售				
代理收入	1,326,238.39	3,653,446.26	545,741.90	1,062,456.79
合 计	1,326,238.39	3,653,446.26	545,741.90	1,062,456.79

11、财务费用

类 别	本年发生数	上年发生数
利息支出		180,000.00
减：利息收入	182,726.04	95,838.83
减：汇兑收益		
其他	562.00	372.45
合 计	-182,164.04	84,533.62

(五)或有事项

公司在资产负债表日无需要披露的重大或有事项。

(六)承诺事项

公司在资产负债表日无需要披露的重大承诺事项。

(七)期后事项

公司在资产负债表日无需要披露的重大期后事项。

(八)其他重要事项

公司在资产负债表日无需要披露的其他重要事项。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资 产 负 债 表

单位名称：武汉学府房地产有限公司

资 产	附注	2004年12月31日	2003年12月31日
流动资产			
货币资金	4.1	13,520,652.32	12,456,671.16
短期投资			
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收帐款			
其他应收款	4.2	5,716,552.61	34,485,465.65
预付账款			
应收补贴款			
存 货	4.3	40,596,462.28	21,086.64
待摊费用			
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		59,833,667.21	46,963,223.45
长期投资			
长期股权投资	4.4	33,706,797.75	31,615,381.87
长期债权投资			
长期投资合计		33,706,797.75	31,615,381.87
固定资产			
固定资产原价	4.5	-	1,543,974.66
减：累计折旧	4.5	-	655,854.66
固定资产净值			888,120.00
减：固定资产减值准备			
固定资产净额			888,120.00
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计			888,120.00
无形资产及其他资产			
无形资产			
长期待摊费用	4.6	56,400.00	67,050.00
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计		56,400.00	67,050.00
递延税项			
递延税款借项			
资产总计		93,596,864.96	79,533,775.32

法定代表人：

总会计师：

会计机构负责人：

资产负债表(续表)

单位名称：武汉学府房地产有限公司

负债及股东权益	附注	2004年12月31日	2003年12月31日
流动负债			
短期借款			
应付票据			
应付帐款			
预收账款			
应付工资			
应付福利费		2,504.81	26,736.43
应付股利		-	
应交税金	4.8	313,218.16	76,401.00
其他应交款		1,547.86	4,055.16
其他应付款	4.7	32,063,049.33	22,112,327.30
预提费用		-	
预计负债		-	
一年内到期的长期负债		-	
其他流动负债		-	
流动负债合计		32,380,320.16	22,219,519.89
长期负债			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债			
长期负债合计			
递延税项			
递延税款贷项			
负债合计		32,380,320.16	22,219,519.89
少数股权权益			
股东权益			
股本	4.9	60,000,000.00	60,000,000.00
资本公积		-	
盈余公积		182,481.72	
其中：法定公益金		-	
未分配利润		1,034,063.08	-2,685,744.57
股东权益合计		61,216,544.80	57,314,255.43
负债及股东权益合计		93,596,864.96	79,533,775.32

法定代表人：

总会计师：

会计机构负责人：

利 润 表

单位名称：武汉学府房地产有限公司

项 目	附注	2004年度	2003年度
一、主营业务收入	4.10	3,653,446.26	1,326,238.39
减：主营业务成本	4.10	1,062,456.79	545,741.90
主营业务税金及附加		211,899.89	72,943.11
二、主营业务利润		2,379,089.58	707,553.38
加：其他业务利润		-	
减：营业费用		-	
管理费用		527,987.79	2,439,084.10
财务费用	4.11	-182,164.04	84,533.62
三、营业利润		2,033,265.83	-1,816,064.34
加：投资收益		2,091,415.88	551,348.73
补贴收入		-	
营业外收入		-	
减：营业外支出		1,071.86	9,513.33
四、利润总额		4,123,609.85	-1,274,228.94
减：所得税		221,320.48	
少数股东本期收益			
五、净利润		3,902,289.37	-1,274,228.94

法定代表人：

总会计师：

会计机构负责人：

利润分配表

单位名称：武汉学府房地产有限公司

项 目	2004年度	2003年度
一、净利润	3,902,289.37	-1,274,228.94
加：年初未分配利润	-2,685,744.57	-1,411,515.63
其他转入		
二、可供分配的利润	1,216,544.80	-2,685,744.57
减：提取法定盈余公积	121,654.48	
提取法定公益金	60,827.24	
三、可供股东分配的利润	1,034,063.08	-2,685,744.57
减：应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
四、未分配利润	1,034,063.08	-2,685,744.57

法定代表人：

总会计师：

会计机构负责人：

现金流量表

2004年度

单位名称：武汉学府房地产有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	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		3,653,446.26
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金		13,317,734.04
现金流入小计		16,971,180.30
购买商品、接受劳务支付的现金		839,552.76
支付给职工以及为职工支付的现金		593,902.70
支付的各项税费		294,231.78
支付的其他与经营活动有关的现金		10,361,675.94
现金流出小计		12,089,363.18
经营活动产生的现金流量净额		4,881,817.12
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		-
取得投资收益所收到的现金		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-
收到的其他与投资活动有关的现金		182,726.04
现金流入小计		182,726.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		-
投资所支付的现金		4,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		4,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-3,817,273.96
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		
借款所收到的现金		
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		0.00
偿还债务所支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		
其中：子公司支付少数股东的股利		
支付的其他与筹资活动有关的现金		562.00
现金流出小计		562.00
筹资活动产生的现金流量净额		-562.00
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		1,063,981.16

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

补充资料	金 额
1.将净利润调节为经营活动的现金流量：	
净利润	3,902,289.37
加：少数股东本期损益	
计提的资产减值准备	-888,688.03
固定资产折旧	119,582.86
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	10,650.00
待摊费用的减少（减增加）	
预付费用的增加（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	-182,164.04
投资损失（减收益）	-2,091,415.88
递延税款贷款（减借项）	
存货的减少（减增加）	-40,575,375.64
经营性应收项目的减少（减增加）	29,970,648.45
经营性应付项目的增加（减减少）	14,616,290.03
其他	
经营活动产生现金流量净额	4,881,817.12
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	
融资租赁固定资产	
3.现金及现金等价物净增加情况：	
现金的期末余额	13,520,652.32
减：现金的期初余额	12,456,671.16
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	1,063,981.16

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：