



厦门创兴置业股份有限公司

(SH. 600193)

2008 年度股东大会会议材料



地址：厦门市建业路 18 号阳明楼 9 层

电话：0592-5318020 转 399

传真：0592-5311821



目 录

一、会议议程表；	3
二、本次股东大会表决办法的说明；	4
三、公司 2008 年度董事会工作报告；	5
四、公司 2008 年度监事会工作报告；	16
五、公司《2008 年度报告》及摘要；	18
六、公司 2008 年度财务决算报告；	19
七、公司 2008 年利润分配方案和资本公积金转增股本方案；	20
八、关于续聘会计师事务所的议案；	21
九、关于修改公司章程的议案；	22
十、独立董事作 2008 年度述职报告。	23



厦门创兴置业股份有限公司
2008 年度股东大会会议议程

会议名称：厦门创兴置业股份有限公司 2008 年度股东大会

会议时间：2009 年 5 月 19 日上午 9：30，会期半天

会议地点：厦门市建业路 18 号阳明楼 9 楼公司会议室

会议召集人：公司董事会

会议主持人：郭恒达董事长

见证律师所：福建厦门联合信实律师事务所

会议议程：

- 一、主持人介绍来宾；
- 二、主持人宣布厦门创兴置业股份有限公司 2008 年度股东大会正式开始；
- 三、宣读本次股东大会表决办法、介绍监票人
- 四、提请股东大会审议如下议案：
 - 1、公司 2008 年度董事会工作报告；……………报告人：郭恒达
 - 2、公司 2008 年度监事会工作报告；……………报告人：陈文华
 - 3、公司《2008 年度报告》及摘要；……………报告人：李晓玲
 - 4、公司 2008 年度财务决算报告；……………报告人：郑玉蕊
 - 5、公司 2008 年度利润分配方案和资本公积金转增股本方案；……………报告人：蒲晓东
- 6、关于续聘会计师事务所的议案；……………报告人：郑玉蕊
- 7、关于修改公司章程的议案；……………报告人：李晓玲
- 五、听取独立董事作 2008 年度述职报告；……………报告人：林德俊
- 六、与会股东或股东代表发言；
- 七、主持人宣布对以上议案进行投票表决；
- 八、与会股东或股东代表对本次股东大会的议案进行投票表决；
- 九、休会，工作人员统计表决票；
- 十、复会，监票人代表宣布议案表决结果；
- 十一、主持人宣布本次股东大会决议；
- 十二、律师宣布法律意见书；
- 十三、大会结束。



本次股东大会表决办法的说明

各位股东及股东代表:

现在宣读本次股东大会表决办法:

一、本次股东大会将对以下事项进行审议表决:

- 1> 2008 年度董事会工作报告;
- 2> 2008 年度监事会工作报告;
- 3> 公司《2008 年度报告》及摘要;
- 4> 公司 2008 年度财务决算报告;
- 5> 公司 2008 年度利润分配方案和资本公积金转增股本方案;
- 6> 关于续聘会计师事务所的议案;
- 7> 关于修改公司章程的议案。

根据本公司章程的规定,本次股东大会采取记名方式投票表决。每位参加表决的股东或股东代表,在签到时领取盖有公司公章的表决票壹张。

二、表决的组织工作由大会秘书处负责。根据公司章程规定,大会设监票人三名,由股东代表_____先生/女士、_____ (根据公司章程规定,另一位股东代表尽可能从到会的小股东中产生)、监事周清松先生组成,对投票、计票进行监督。

监票人的职责:

- 1) 负责检查股东代表出席人数;
- 2) 清点票数,检查每张表决票是否符合规定要求;
- 3) 组织股东或股东代表按顺序投票;
- 4) 监票人代表宣布表决结果。

三、投票结束后,当场打开票箱,取出表决票。由监票人组织统一清点票数,并向大会报告。

厦门创兴置业股份有限公司

二〇〇九年五月十九日



议案一：

厦门创兴置业股份有限公司
2008 年度董事会工作报告

尊敬的各位股东及股东代表：

大家好！

受公司董事会委托，兹就公司董事会 2008 年度工作报告如下：

（一）报告期内整体经营情况的回顾

1、报告期内总体经营情况

2008 年，受国内雨雪、地震等自然灾害，以及美国次贷引发的全球金融危机的影响，国内宏观经济增长速度放缓。国家的货币政策也呈现前紧后松的现象，上半年宏观政策一直以抑制通货膨胀，严控信贷规模为主，2008 年第四季度随着宏观经济增速放缓，政府的政策导向逐渐发生改变，以实行宽松的货币政策扩大内需来提升经济增长。

宏观经济环境的波动对公司所在行业的经营环境产生了较大的影响，一方面，受宏观经济波动和近几年政府部门出台的一系列调控政策和措施对房地产市场的持续影响，2008 年全国房地产成交量萎缩，价格下降，公司开发或参与开发的房地产开发项目均在上海地区，根据上海市统计局发布的《2008 年上海市国民经济和社会发展统计公报》的统计数据，2008 年上海市商品住宅销售面积 1,965.86 万平方米，下降 40.1%，商品住宅销售额 1,608.47 亿元，下降 40.6%。目前公司控股子公司上海夏宫房地产开发有限公司开发的“东方夏威夷”别墅项目 2008 年的预售量同比出现明显下降，预售面积同比减少 76.88%，参股子公司上海振龙房地产开发有限公司开发的“绿洲康城-亲水湾”新盘推出主要在 2008 年下半年，该公司根据市场变化采取了灵活的销售措施，加上周边基础设施的不断提高完善，新推出的 E-14 地块公寓、E-15 地块二期公寓预售良好。另一方面，受国内宏观经济增速放缓、钢铁产能过剩及短期铁矿石存货积压的影响，2008 年下半年国内铁矿石价格出现大幅回落，因采矿许可证尚未完成办理，该公司尚未投产，目前主要做前期基建工作，报告期内，宏观经济和行业周期波动对其影响较小。

2008 年，在董事会的指导下，公司经营管理团队坚定信心，克服宏观经济波动的不利影响，认真落实董事会部署的经营计划，稳步推进各项目的工程进度，紧抓工程质量和安全生产，加强成本控制和营销力度，基本完成了董事会年初制定的各项经营目标，具体进展情况如下：（1）房地产开发方面，控股子公司上海夏宫房地产开发有限公司完成了“东方夏威夷”五、六期 82 幢别墅的交房。（2）铁矿石开发方面，控股子公司祁东神龙矿业的老龙塘铁矿开发项目办证立项工作取得重大进展，已获得国家环保部关于该项目的环境影响报告书的批复，以及湖南省发改委的立项批复，现该公司正办理《采矿许可证》；完成了滚动发展建设方案的调整、基础配套辅助设施建设方案确定及优化；加强了工程技术管理、企业管理及安全技术管理等工作。（3）景观开发方面，控股子公司上海雅华景观开发有限公司积极开展业务，承接上海振龙房地产开发有限公司“绿洲康城”的部分景观和小区市政配套工程。（4）公司已履行完毕与高士通中国投资 2 有限公司达成的债务和解协议，根据协议约定获得相应的债务减免，实现债务重组收益 1,090.20 万元（未扣减所得税影响数）。（5）为消除公司与实际控制人之间的同业竞争问题，增加公司土地储备，加强主营业务实力，公司于 2008 年 6 月 11 日起股票停牌，启动重大资产重组，拟以发行股份方式购买厦门博纳科技有限公司所持有的上海振龙房地产开发有限公司 60.07% 的股权。由于本次重大资产重组暨关联交易计划启动后，国内、国际经济形势发生了重大变化，公司本次发行股份购买资产暨关联交易事项未能获得独立董事的认可，公司于 2008 年 11 月 10 日召开董事会，决定终止本次收购资产事宜。

报告期内，公司实现营业收入 30,783.57 万元，较上年同期增长 683.98%，主要来源于于



“东方夏威夷”五、六期别墅竣工验收交房、结转收入；实现营业利润 5,648.78 万元，同比减少 53.61%，主要系报告期内投资收益同比大幅减少所致；实现归属于母公司所有者的净利润 5,297.23 万元，较上年同期减少 55.27%，主要系投资收益同比大幅减少所致。报告期内公司利润主要来源于主营业务收入的大幅增长，上年同期公司利润则来源于出售厦门大洋房地产开发有限公司股权及参股子公司上海振龙房地产开发有限公司的“亲水湾”一期交房结转收入实现的投资收益。

此外，截止本报告期末，参股公司上海振龙房地产开发有限公司尚有 27,777.34 万元预售房款由于工程未竣工交付使用，未能结转收入。

2、公司目前具备的优势、面临的困难及可持续经营能力的简要分析

公司目前具备的优势：公司拥有一支团结稳定、经验丰富的管理团队；公司没有高价竞拍取得的土地储备；现有公司及参股子公司开发的房地产项目的定位合理、取得成本相对较低，便于控制风险。

面临的困难：宏观经济波动、宏观调控和产业政策调整的不确定性、市场竞争日趋激烈等外部因素对公司能否取得预期经营成果产生较大影响；与同行业上市公司相比，公司资产规模偏小，资金实力和专业化程度还有待进一步提高。

可持续经营能力和盈利能力：目前，公司自营开发和参股开发的房产项目均集中在上海市南汇区，面临一定的区域性市场风险，目前公司无可开发的土地储备，铁矿开发项目进展缓慢，公司面临未来两年主营业务收入出现较大幅度的下滑，经营业绩依赖于重要参股子公司上海振龙房地产开发有限公司的投资收益。

3、公司主营业务的范围及其经营情况

(1) 主营业务分行业、分产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
房地产销售	297,931,356.12	193,007,997.21	35.22	757.66	711.95	增加 3.65 个百分点
工程施工	9,892,745.60	6,258,285.02	36.74	295.71	310.73	减少 2.31 个百分点
分产品						
别墅销售	297,931,356.12	193,007,997.21	35.22	757.66	711.95	增加 3.65 个百分点
景观工程	9,892,745.60	6,258,285.02	36.74	295.71	310.73	减少 2.31 个百分点
合计	307,824,101.72	199,266,282.23	35.27	726.64	687.78	增加 3.20 个百分点

主营业务收入和主营业务成本本年度较上一年度分别增加 726.64%和 687.78%，主要系“东方夏威夷”五、六期别墅竣工验收交房和结转收入和成本所致。

(2) 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
上海地区	307,824,101.72	726.64
合计	307,824,101.72	726.64

(3) 公司主要供应商、客户情况



单位:元 币种:人民币

前五名供应商采购金额合计	17,131,078.19	占采购总额比重	52.70%
前五名销售客户销售金额合计	38,508,845.27	占销售总额比重	12.50%

与公允价值计量相关的项目
公司不存在与公允价值计量相关的项目。

4、持有外币金融资产、金融负债情况
公司未持有外币金融资产、金融负债情况。

5、报告期末公司资产构成与报告期初相比发生变动的说明

单位:元 币种:人民币

序号	项目	报告期末	报告期初	增减额	增减比例
1	应收股利	80,876,378.55	-	80,876,378.55	-
2	其他应收款	8,773,023.70	1,419,686.03	7,353,337.67	517.96%
3	存货	138,887,885.77	293,057,526.07	-154,169,640.30	-52.61%
4	长期股权投资	153,261,198.91	251,821,428.12	-98,560,229.21	-39.14%
5	固定资产	33,318,525.43	1,659,148.60	31,659,376.83	1908.17%
6	在建工程	17,270,046.04	39,274,165.58	-22,004,119.54	-56.03%
7	无形资产	10,942,849.00	6,636,459.10	4,306,389.90	64.89%
8	递延所得税资产	27,491,271.75	14,108,647.03	13,382,624.72	94.85%
9	短期借款	25,354,857.37	17,100,000.00	8,254,857.37	48.27%
10	应付账款	2,425,385.64	4,541,231.68	-2,115,846.04	-46.59%
11	预收款项	49,423,212.00	297,942,527.00	-248,519,315.00	-83.41%
12	应交税费	18,904,801.55	-9,397,822.09	28,302,623.64	-
13	应付股利	2,179,371.76	-	2,179,371.76	-
14	其他应付款	25,643,492.54	46,759,426.21	-21,115,933.67	-45.16%
15	一年内到期的非流动负债	-	12,000,000.00	-12,000,000.00	-100.00%
16	流动负债合计	124,306,591.60	369,332,248.49	-245,025,656.89	-66.34%
17	长期借款	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-
18	预计负债	13,823,746.11	2,475,900.67	11,347,845.44	458.33%
19	非流动负债合计	23,823,746.11	2,475,900.67	21,347,845.44	862.23%
20	负债合计	148,130,337.71	371,808,149.16	-223,677,811.45	-60.16%
21	股本	218,140,000.00	167,800,000.00	50,340,000.00	30.00%

变动原因:

(1) 应收股利期末比期初增加了 80,876,378.55 元, 主要系参股子公司上海振龙房地产开发有限公司分红所致。

(2) 其他应收款期末比期初增加了 517.96%, 主要系业务终止, 预付帐款转入所致。

(3) 存货期末比期初减少了 52.61%, 主要系“东方夏威夷”五、六期别墅竣工验收交房和结转收入所致。

(4) 长期股权投资期末比期初减少了 39.14%, 主要系参股子公司上海振龙房地产开发有限公司分红 95,832,000.00 元以及股权投资差额摊销 12,097,159.88 元。



(5) 固定资产期末比期初增加了 1908.17%，在建工程期末比期初减少了 56.03%，主要系控股子公司祁东神龙矿业有限公司在建工程转入固定资产所致。

(6) 无形资产期末比期初增加了 64.89%，主要系控股子公司湖南祁东神龙矿业有限公司征用项目用地所致

(7) 递延所得税资产期末比期初增加了 94.85%，主要系上海夏宫房地产开发有限公司预提土地增值税等税金及本公司对上海振龙房地产开发有限公司股权投资差额摊销等因素引起企业纳税所得额产生暂时性差异所致。

(8) 短期借款期末比期初增加了 48.27%，主要系控股子公司上海雅华景观开发有限公司增加借款所致。

(9) 应付账款期末比期初减少了 46.59%，主要系上海夏宫房地产开发有限公司与上海雅华景观开发有限公司支付应付工程款增加所致。

(10) 预收款项期末比期初减少了 83.41%，主要系“东方夏威夷”五、六期别墅竣工验收交房和结转收入所致。

(11) 应交税费期末比期初增加了 28,302,623.64 元，主要系控股子公司上海夏宫房地产开发有限公司当期应交企业所得税额增加，及当期所得税率由 15%上调至 25%。

(12) 应付股利期末比期初增加了 2,179,371.76 元，主要系公司于 2008 年 10 月 21 日实施了《公司 2008 年中期利润分配议案》，即以公司总股本 167,800,000 股为基数向全体股东每 10 股送红股 3 股派现金股利 0.35 元（含税），截止本报告期末，公司尚未支付应付给公司股东厦门百汇兴投资有限公司、厦门博纳科技有限公司和厦门大洋集团股份有限公司的含税现金红利。

(13) 其他应付款期末比期初减少了 45.16%，主要系公司本期依约偿还了高士通中国投资 2 有限公司的债务所致。

(14) 一年内到期的非流动负债期末比期初减少了 100%，主要系公司本期依约偿还厦门商业银行贷款所致。

(15) 流动负债合计期末比期初减少了 66.34%，主要系“东方夏威夷”五、六期别墅竣工验收交房和结转收入，预收款项同比大幅减少所致。

(16) 长期借款期末比期初增加了 10,000,000.00，主要系报告期内公司向厦门商业银行筹借长期贷款所致。

(17) 预计负债期末比期初增加了 458.33%，主要系上海夏宫房地产开发有限公司根据已售别墅预提土地增值税所致。

(18) 非流动负债合计期末比期初增加了 862.23%，主要系长期借款和预计负债期末比期初分别增加了 10,000,000 元、11,347,845.44 元所致。

(19) 负债合计期末比期初减少了 60.16%，主要系“东方夏威夷”五、六期别墅竣工验收交房和结转收入，预收款项同比大幅减少所致。

(20) 股本期末比期初增加了 30%，主要是由于公司于 2008 年 10 月 21 日实施了《公司 2008 年中期利润分配议案》，即以公司总股本 167,800,000 股为基数向全体股东每 10 股送红股 3 股派现金股利 0.35 元（含税）。

6、报告期内利润表项目同比发生重大变动的说明

单位:元 币种:人民币

序号	项目	报告期	上年同期	增减额	增减比例
1	营业收入	307,835,684.32	39,265,596.81	268,570,087.51	683.98%
2	营业成本	199,266,282.23	28,284,065.95	170,982,216.28	604.52%



3	营业税金及附加	30,714,550.96	11,712,466.49	19,002,084.47	162.24%
4	销售费用	632,576.72	2,011,098.44	-1,378,521.72	-68.55%
5	财务费用	3,499,264.10	7,138,108.31	-3,638,844.21	-50.98%
6	资产减值损失	-668,017.94	7,561,286.88	-8,229,304.82	-108.83%
7	投资收益	-3,327,318.91	155,867,264.86	-159,194,583.77	-102.13%
8	其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,327,318.91	82,975,261.37	-86,302,580.28	-104.01%
9	营业利润	56,487,804.27	121,754,569.28	-65,266,765.01	-53.61%
10	营业外收入	10,938,084.92	82,050.00	10,856,034.92	13231.00%
11	利润总额	64,852,863.31	121,142,346.47	-56,289,483.16	-46.47%
12	所得税费用	12,266,441.21	4,827,916.75	7,438,524.46	154.07%
13	净利润	52,586,422.10	116,314,429.72	-63,728,007.62	-54.79%
14	归属于母公司所有者的净利润	52,972,309.44	118,417,453.15	-65,445,143.71	-55.27%

变动原因：

(1) 营业收入、营业成本、营业税金及附加分别同比增加 683.98%、604.52%、162.24%，主要系“东方夏威夷”五、六期别墅竣工验收交房和结转收入和成本所致。

(2) 销售费用同比减少 68.55%，主要系本期上海夏宫房地产开发有限公司本年实际销售费用减少所致。

(3) 财务费用同比减少 50.98%，主要系本期利息支出减少所致。

(4) 资产减值损失同比减少了 108.83%，主要系 07 年对本部其他流动资产—金龙店面计提了减值准备，本年未发生。

(5) 投资收益同比减少 102.13%，主要系上年同期本公司有出售厦门大洋房地产有限公司股权的投资收益所致。

(6) 对联营企业和合营企业的投资收益同比减少 104.01%，主要系参股子公司上海振龙房地产开发有限公司主营收入同比减少所致。

(7) 营业利润同比减少 53.61%，主要系本期投资收益同比大幅减少所致。

(8) 营业外收入同比增加 13231.00%，主要系公司报告期内还清高士通中国投资 2 有限公司的债务，获债务减免所致。

(9) 利润总额同比减少 46.47%，主要系本期投资收益同比大幅减少所致。

(10) 所得税费用同比增加 154.07%，主要系本年度上海夏宫房地产开发有限公司确认结转的销售收入大幅增加，以及上海夏宫房地产开发有限公司企业所得税税率由 15% 提高到 25% 等因素所致。

(11) 净利润、归属于母公司所有者的净利润分别同比减少 54.79%、55.27%，主要系投资收益同比大幅减少所致。

7、报告期内公司现金流情况

单位：元 币种：人民币

序号	项目	报告期	上年同期	增减额	增减比例
1	经营活动产生的现金流量净额	-4,355,316.13	23,688,517.06	-28,043,833.19	/
2	投资活动产生的	-5,066,295.57	102,838,359.87	-107,904,655.44	/



	现金流量净额				
3	筹资活动产生的现金流量净额	6,866,638.53	-119,450,604.02	126,317,242.55	/

变动原因:

(1) 经营活动产生的现金流量净额同比减少 28,043,833.19 元, 主要系本期支付的各项税费和其他与经营活动有关的现金增加所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额同比减少 107,904,655.44 元, 主要是由于上年同期本公司有出售厦门大洋房地产有限公司股权, 收回投资、取得投资收益, 而本报告期无。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额同比增加 126,317,242.55 元, 主要系偿还债务的现金支出同比减少所致。

8、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

(1) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位:元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	报告期末总资产	报告期末净资产	营业收入	净利润
上海夏宫房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	68,000,000	204,612,152.51	129,121,684.75	297,931,356.12	48,111,023.29
湖南祁东神龙矿业有限公司	矿产品销售	铁矿	50,000,000	169,398,756.32	42,776,011.97	0.00	-3,460,061.39
上海雅华景观开发有限公司	景观开发	景观工程、苗木	2,000,000	26,084,465.64	3,468,576.05	12,892,745.60	1,376,157.08

报告期内, 上海夏宫房地产开发有限公司实现营业收入 297,931,356.12 元、净利润 48,111,023.29 元, 分别同比增长 710.35%、430.23%, 主要系“东方夏威夷”五、六期别墅竣工验收交房和结转收入所致。

(2) 主要参股公司的经营情况及业绩

单位:元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	报告期末总资产	报告期末净资产	营业收入	净利润
上海振龙房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	103,880,000	883,508,238.17	163,228,741.14	129,245,799.95	22,644,763.65

上海振龙房地产开发有限公司(以下简称“上海振龙”)系本公司的重要参股子公司, 注册资本为 10,388 万元(本公司所占权益比例为 39.93%), 从事房地产开发, 目前在开发的项目为位于上海市南汇康桥开发区的绿洲康城项目, 该项目分为别墅区“绿洲康城-金帝豪苑”、公寓区“绿洲康城-亲水湾”两个子项目。

本报告期内, 上海振龙实现营业收入 12,924.58 万元, 同比降低 83.42%; 实现净利润 2,264.48 万元, 同比降低 90.35%, 本公司相应的投资收益为-3,327,318.91 元(其中股权投资价差摊销为 12,097,159.88 元)。截止本报告期末, 上海振龙预收房款余额为 27,777.34 万元。

截止本报告期末, 上海振龙总资产为 88,350.82 万元, 净资产为 16,322.87 万元, 资产负债率为 81.52%。本报告期内, 上海振龙期间费用为 2,426.69 万元, 同比降低 6.90%。现金收支保持平衡, 其中经营活动产生的现金流量净额为 749.71 万元, 筹资活动产生的现金流量净额为 310.60 万元, 现金及现金等价物的净增加额为-444.92 万元。

上海振龙 2009 年度计划实现营业总收入约 0.95 亿元, 营业总成本费用约为 0.72 亿元。



上海振龙预计 2009 年度正常经营所需资金约为 6.3 亿元，其中“亲水湾”项目滚动开发所需资金为 5 亿元，上海振龙计划通过预售商品房回笼资金 6 亿元，不足部分通过债务融资解决。

2009 年，上海振龙计划稳步推进“绿洲康城-亲水湾”的滚动开发，重点做好以下几项工作：E-14 地块公寓和 E-15 地块二期公寓等已大部分预售楼盘的竣工验收备案工作；后续滚动开发楼盘的报建、招标，以及车库、绿化景观的同步施工；力争完成 E-14 地块公寓和 C 商铺、E-15 地块 7 标段公寓及 E-15 地块第 51 幢商铺等可售商品房中约 6 万平方米的预售。

（二）公司未来发展的展望

1、新年度经营计划

2008 年 11 月 9 日，国家出台了总投资为 4 万亿元的 10 项保增长措施；自 2008 年第四季度以来央行连续多次下调了银行存贷款和准备金利率；财政部出台了房产交易契税税率下调到 1%、暂免征收印花税和土地增值税等政策；各地方政府也陆续出台了鼓励住房消费的新政策，包括提高贷款额度、降低首付比例、延长贷款期限等措施来提振房地产市场。上述政策有利于刺激需求、提升房地产市场信心、缓解房地产开发企业的资金压力，其效用将在 2009 年逐渐显现，基于房地产行业对国家经济的重大影响以及国内城市化进程的加速，房地产行业长期向好的趋势仍然可期。另一方面，随着铁路交通、房地产、汽车行业的稳定和复苏，以及国家钢铁振兴发展规划的出台，相信钢铁行业也会重新回到正常发展的轨道上来，加上国内铁矿石资源的稀缺，铁矿石的需求和价格将重新回到合理的水平。

2009 年，公司董事会坚定信心，坚持房地产开发和铁矿石开发并重的发展思路，调整发展策略，适应宏观经济环境的变化，防范风险，力争公司平稳发展。本公司 2009 年度计划实现营业收入约为 0.74 亿元，主要来源于上海夏宫房地产开发有限公司“东方夏威夷”别墅尾盘的销售，预计营业成本和期间费用约为 0.51 亿元。为实现经营目标，2009 年公司将重点做好以下几项工作：

（1）争取“东方夏威夷”七期在 2009 年 6 月 30 日前完成交付使用，加强“东方夏威夷”别墅尾盘营销，加快存货资金的回笼。

（2）办理采矿许可证，完成一期试验厂及其配套设施的建设并于 2009 年底实现试投产。

（3）加强对外投资的管理，督促上海振龙房地产开发有限公司稳步做好“绿洲康城-亲水湾”项目的滚动开发，实现 E15 地块 5~7 标段、E15 地块 8~10 标段、酒店项目于年内做好开工之前的准备工作，做好部分已售楼房的交房工作。

（4）2009 年公司在资金管理上将做好总量控制与调节，平衡房地产开发和铁矿石开发的资金投入。采取灵活的营销策略，加快存量房的销售，加快资金回笼；与银行保持良好的银企合作关系，合理利用财务杠杆，根据公司实际情况寻求拓展融资渠道。

（5）根据《企业内部控制基本规范》的有关规定，建立健全公司内控制度体系，规范经营行为和信息披露，使公司的经营管理水平走上一个新台阶。

2、公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

3、公司未来的资金需求、使用计划及资金来源：

（1）资金需求和使用

本公司 2009 年度正常经营所需资金约为 2.1 亿元，均以本公司自有资金及银行贷款或其他融资途径解决。其中湖南祁东神龙矿业有限公司计划投入约 1.8 亿元，主要用于支付采矿权价款、基础工程建设和设备购置等；上海夏宫房地产开发有限公司及上海雅华计划投入约 0.3 亿元，主要用于土地增值税、偿还借款等。

（2）资金来源



公司将一方面通过加强销售力度、加大资金回笼力度，提高资金的使用效率；另一方面合理利用财务杠杆，以银行借款弥补项目资金缺口。

4、公司未来面临的主要风险及应对措施

(1)政策风险

政策政府出台的土地、信贷、税收政策都可能会对房地产市场、房地产开发企业的盈利能力和现金流状况产生重大影响。公司将密切关注政策动向，加深对政策的理解，及时调整公司经营策略。

(2)市场风险

公司2009年度主营业务收入仍将主要来自于“东方夏威夷”别墅项目的商品房销售，2008年下半年以来，国际国内宏观经济的波动对国内房地产销售价格和销售量都很大，未来销售价格和销售周期存在一定的不确定性。对此，公司将继续采取灵活的营销手段，加快“东方夏威夷”别墅项目存量房的销售盘活。此外，2009年公司加快推进湖南祁东神龙矿业有限公司老龙塘矿段铁矿开发项目的开发进度，以尽早实现多元化收益，保障公司的持续稳步发展。

(3)财务风险

公司目前财务状况稳健，但房地产行业调整拉长了项目开发周期，成交量的萎缩延缓了资金回笼速度；产业政策、信贷政策和资本市场政策的调整也对公司外部资金筹措产生影响。就此，公司将通过加大销售回款力度、合理使用财务杠杆等方式拓展资金来源，为公司持续、稳步发展提供资金保障。

(4)经营风险

目前国内基础原材料价格与上年同期出现较大的波动，产品销售价格和周期又存在一定的不确定性，加大了公司的经营风险。对此，公司将完善项目管理体系，优化项目施工方案，做好成本控制，降低原材料的周转库存和损耗，力争将经营风险降至可控范围。

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(四) 公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更或重大会计差错。

(五) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第三届董事会第十九次会议	2008年4月21日	1、公司2007年总经理工作报告，2、公司2007年度董事会工作报告，3、公司《2007年度报告》及摘要，4、公司2007年度财务决算报告，	《上海证券报》	2008年4月23日



		5、公司 2007 年度利润分配和资本公积金转增股本预案，6、关于续聘会计师事务所的预案，7、公司审计委员会年报工作规程，8、公司独立董事年报工作制度，9、关于公司按照新会计准则对 2007 年期初资产负债表相关项目作出调整的议案，10、关于召开公司 2007 年度股东大会的议案。		
第三届董事会第二十次会议	2008 年 4 月 29 日	1、公司《2008 年第一季度报告》及摘要，2、关于公司董事会换届选举的预案，3、关于修改《公司章程》以及对股东大会、董事会议事规则相应条款进行调整的议案，4、董事会各专业委员会实施细则，5、关于调整公司独立董事津贴的议案，6、关于召开公司 2008 年第一次临时股东大会的议案。	《上海证券报》	2008 年 4 月 30 日
第四届董事会第一次会议	2008 年 6 月 6 日	1、关于选举公司第四届董事会董事长的议案，2、关于选举第四届董事会各专门委员会的议案，3、关于聘任公司总裁、董事会秘书的议案，4、关于聘任公司执行总裁、副总裁和财务负责人的议案。	《上海证券报》	2008 年 6 月 11 日
第四届董事会第二次会议	2008 年 7 月 9 日	1、关于同意签署《厦门创兴置业股份有限公司与厦门博纳科技有限公司之发行股份购买资产框架协议》的议案，2、《厦门创兴置业股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易预案》。	《上海证券报》	2008 年 7 月 11 日
第四届董事会第三次会议	2008 年 7 月 18 日	1、《厦门创兴置业股份有限公司关于公司治理专项活动的整改情况说明》	《上海证券报》	2008 年 7 月 19 日
第四届董事会第四次会议	2008 年 8 月 28 日	1、公司《2008 年半年度报告》及其摘要，2、2008 年中期利润分配的预案，3、关于召开公司 2008 年第二次临时股东大会的议案。	《上海证券报》	2008 年 8 月 28 日
第四届董事会第五次会议	2008 年 10 月 27 日	1、公司《2008 年第三季度报告》及其摘要，2、《关于上海雅华景观开发有限公司承接绿洲康城的部分景观和小区市政配套工程的关联交易议案》。	《上海证券报》	2008 年 10 月 28 日
第四届董事会第六次会议	2008 年 11 月 10 日	1、关于终止《厦门创兴置业股份有限公司与厦门博纳科技有限公司之发行股份购买资产框架协议》的议案，2、关于终止《厦门创兴置业股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易预案》的议案。	《上海证券报》	2008 年 11 月 11 日

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开了一次年度股东大会和两次临时股东大会，公司董事会认真执行和落实了股东大会的各项决议。

公司 2008 年第二次临时股东大会审议通过的《公司 2008 年中期利润分配议案》已于 2008 年 10 月 21 日实施，本次利润分配以公司总股本 167,800,000 股为基数，向全体股东每



10 股送红股 3 股派现金股利 0.35 元（含税）。实施后，公司总股本由 167,800,000 变为 218,140,000 股。广东正中珠江会计师事务所为公司出具了“广会所验字[2008]第 0823900011 号”验资报告。公司已于 2008 年 12 月办理了工商登记变更手续。

3、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

公司第四届董事会审计委员会由 3 名董事组成，其中独立董事 2 名，召集人由独立董事中的会计专业人士林德俊先生担任。

根据《中国证监会公告[2008]48 号》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号<年度报告的内容与格式>（2007 年修订）》的要求，公司董事会审计委员会按照公司《审计委员会年报工作规程》和《董事会审计委员会工作细则》的规定为公司 2008 年度年报审计开展了相关工作，现对审计委员会履职情况总结如下：

审计委员会按照有关规定，公司董事会审计委员会在年审注册会计师进场前审阅了公司编制的财务会计报表，并出具了书面意见。

在审阅了公司财务部提交的财务会计报表后，公司董事会审计委员会于 2009 年 2 月 23 日与广东正中珠江会计师事务所有限公司协商并确定了公司 2008 年度报告的审计计划，并保持与年审注册会计师的沟通，督促其如期提交审计报告。

广东正中珠江会计师事务所有限公司按照上述审计计划，开始了审计工作。2009 年 3 月 25 日，审计人员完成了对纳入合并报表范围的各公司的现场审计工作。2009 年 3 月 27 日，审计人员出具了初步审计意见。2009 年 4 月 3 日，如期出具了标准无保留意见的审计报告。

审计委员会认为，广东正中珠江会计师事务所有限公司的年审注册会计师严格按照中国注册会计师独立审计准则的规定完成了审计工作，审计时间充分，审计人员配置合理、执业能力胜任，出具的审计报告能够充分反映公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量，出具的审计结论符合公司的实际情况。

公司董事会审计委员会 2008 年度会议于 2009 年 4 月 5 日以通讯方式召开，会议应到委员三名，实到委员二名，董事郭恒达先生因病未能参加本次会议，会议由委员会召集人林德俊先生主持，符合公司《董事会审计委员会工作细则》和《董事会审计委员会年报工作规程》等的有关规定。会议经审议，一致通过了如下议案：

- ①公司 2008 年度财务会计报表；
- ②《广东正中珠江会计师事务所有限公司从事公司 2008 年度审计工作的总结报告》；
- ③《关于续聘会计师事务所的议案》；

审计委员会认为，公司聘请的广东正中珠江会计师事务所有限公司在 2008 年度审计服务工作中，能够恪尽职守，遵循独立、客观、公正的执业准则，较好地完成了公司委托的审计工作，同意公司续聘广东正中珠江会计师事务所有限公司为本公司 2009 年度审计机构，该议案将提交公司董事会审议通过后提交股东大会进行审议。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司董事会薪酬与考核委员会由 3 名董事组成，其中独立董事 2 名，召集人为独立董事黄晓良先生。

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会对公司董事、监事和高级管理人员薪酬进行了审核，认为公司在 2008 年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员所得薪酬，均符合公司关于管理人员报酬的规定；独立董事的津贴依据公司股东大会决议确定。

公司目前尚未建立股权激励机制。公司应依据有关法律法规的要求，不断完善内部激励和约束机制，逐步建立起公司的股权激励体系。



(六)利润分配或资本公积金转增股本预案

根据广东正中珠江会计师事务所有限公司审计，公司 2008 年度实现合并报表净利润 52,586,422.10 元，其中归属于母公司所有者的净利润为 52,972,309.44 元，加上年初未分配利润 156,571,719.67 元，扣除提取的法定盈余公积金 1,660,488.42 元后，扣除 2008 年中期分配的利润分配 56,213,003.03 元，本公司 2008 年末可供股东分配的利润为 151,670,537.66 元。

公司 2008 年度不进行利润分配，也不实施资本公积转增股本。

(七) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
受宏观经济影响，公司商品房预售下滑，加上房地产行业信贷紧缩，公司现金流不充裕。此外，控股子公司湖南祁东神龙矿业有限公司尚未投产，资金需求较大。	补充公司流动资金。

(八) 公司前三年分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度的净利润	比率(%)
2005	0	-10,415,119.09	0
2006	0	16,885,213.79	0
2007	0	118,417,453.15	0

提请各位股东审议。

厦门创兴置业股份有限公司董事会

2009 年 5 月 19 日



议案二：

**厦门创兴置业股份有限公司
2008 年度监事会工作报告**

尊敬的各位股东及股东代表：

大家好！

受公司监事会委托，兹就公司监事会 2008 年度工作报告如下：

(一) 监事会的工作情况

监事会会议召开情况	监事会会议议题内容
第三届监事会第十三次会议	(1) 公司 2007 年度监事会工作报告；(2) 公司《2007 年度报告》及摘要。
第三届监事会第十四次会议	(1) 公司《二 00 八年第一季度报告》及摘要；(2) 关于公司监事会换届选举的预案。
第四届监事会第一次会议	(1) 关于选举公司第四届监事会召集人的议案。
第四届监事会第二次会议	(1) 公司《2008 年半年度报告》及其摘要。
第四届监事会第三次会议	(1) 公司《2008 年第三季度报告》及其摘要

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司监事会根据国家有关法律、法规通过参加股东大会、列席董事会会议、日常监督等方式对公司股东大会、董事会的召开程序，决议事项，董事会对股东大会决议的执行情况，公司高级管理人员执行职务的情况及公司管理制度等进行了监督。

公司监事会认为：2008 年度公司董事和高级管理人员能按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他有关法规制度进行规范运作，经营决策科学合理，没有发现损害公司利益和股东利益的行为发生，公司建立了逐步完善的内部控制制度，信息披露工作合法规范。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司监事会对公司的财务制度和财务状况进行了认真、细致的检查，认为公司 2008 年度财务报告能够真实地反映公司的财务状况和经营成果，广东正中珠江会计师事务所有限公司出具的审计报告能客观、公正地反映公司的实际情况。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

2008 年度公司无募集资金使用情况。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司发生的收购、出售资产行为依照有关规定履行了决策审批程序和信息披露义务，不存在违法、违规的情况。



(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司发生的关联交易依照有关规定履行了决策审批程序和信息披露义务，交易定价符合市场定价原则，交易公开、公平、公正，没有损害上市公司和股东利益。

(七) 监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

广东正中珠江会计师事务所有限公司对本公司财务报告出具了标准无保留意见。

(八) 监事会对公司利润实现与预测存在较大差异的独立意见

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

本年度公司利润实现与预测不存在较大差异。

请各位股东审议。

厦门创兴置业股份有限公司

监事会

2009 年 5 月 19 日



议案三：

厦门创兴置业股份有限公司
2008 年度报告及摘要

各位股东及股东代表：

本公司 2008 年度报告全文及摘要详见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

请各位股东审议。

厦门创兴置业股份有限公司

2009 年 5 月 19 日



议案四：

公司 2008 年度财务决算报告

各位股东及股东代表：

公司的财务报表已经广东正中珠江会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，2008 年度公司主要会计数据和财务指标如下：

一、损益情况

- (1) 2008 年公司实现营业收入 307,835,684.32 元，同比增长 683.98%；
- (2) 2008 年公司实现投资收益-3,327,318.91 元，同比减少 100%；
- (3) 2008 年公司实现营业利润 56,487,804.27 元，同比减少 53.61%；
- (4) 2008 年公司实现利润总额 64,852,863.31 元，同比减少 46.47%；
- (5) 2008 年公司归属于母公司所有者的净利润 52,972,309.44 元，同比减少 55.27%。

二、资产负债情况

2008 年末，公司资产总额 614,746,049.30 元，比年初减少 22.27%；

2008 年末，公司负债总额 148,130,337.71 元，比年初减少了 60.16%；

2008 年末，公司归属于母公司所有者权益 442,661,501.05 元，比年初增加了 12.22%。

三、主要财务指标

- (1) 每股收益：基本每股收益 0.24 元、稀释每股收益 0.24 元；
- (2) 净资产收益率：全面摊薄 11.97%、加权平均 12.60%；
- (3) 经营性活动产生的现金流量净额：-4,355,316.13 元。

请各位股东审议。

厦门创兴置业股份有限公司

2009 年 5 月 19 日



议案五：

厦门创兴置业股份有限公司

2008 年度利润分配方案和资本公积金转增股本方案

尊敬的各位股东及股东代表：

根据广东正中珠江会计师事务所有限公司审计，公司 2008 年度实现合并报表净利润 52,586,422.10 元，其中归属于母公司所有者的净利润为 52,972,309.44 元，加上年初未分配利润 156,571,719.67 元，扣除提取的法定盈余公积金 1,660,488.42 元后，扣除 2008 年中期分配的利润分配 56,213,003.03 元，本公司 2008 年末可供股东分配的利润为 151,670,537.66 元。

公司 2008 年度拟不进行利润分配，也不实施资本公积转增股本。

本报告期盈利但未提出现金利润分配预案的原因：受宏观经济影响，公司商品房预售下滑，加上房地产行业信贷紧缩，公司现金流不充裕。此外，控股子公司湖南祁东神龙矿业有限公司尚未投产，资金需求较大。

公司未分配利润的用途和使用计划：补充公司流动资金。

请各位股东审议。

厦门创兴置业股份有限公司

2009 年 5 月 19 日



议案六：

关于续聘会计师事务所的预案

尊敬的各位股东及股东代表：

本公司拟续聘广东正中珠江会计师事务所有限公司为本公司 2009 年度的财务审计机构，聘期一年。

自首次签约至今，广东正中珠江会计师事务所有限公司已为公司提供审计服务八年，公司拟支付其 2008 年度审计费用为人民币 50 万元。

请各位股东审议。

厦门创兴置业股份有限公司

2009 年 5 月 19 日



议案七:

关于修改公司章程的议案

尊敬的各位股东及股东代表:

根据中国证监会《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》(附后)的要求,拟对《公司章程》第一百六十一条作如下修订:

原《公司章程》:“第一百六十一条 公司可采取现金或者股票的方式分配股利。”

现拟修改为:“第一百六十一条 公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报,利润分配政策应保持连续性和稳定性。

(一)公司每年将根据当期的经营情况和项目投资的资金需求计划,在充分考虑股东的利益的基础上正确处理公司的短期利益及长远发展的关系,确定合理的股利分配方案;

(二)公司可以采取现金或者股票方式分配股利,可以进行中期分红。

(三)对于当年盈利但未提出现金利润分配预案的,公司应当在年度报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途。

(四)公司向社会公众增发新股、发行可转换债券或向原有股东配售股份需满足公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%;

(五)存在股东违规占用公司资金情况的,公司应当扣减该股东所分配的现金红利,以偿还其占用的资金。”

请各位股东审议。

厦门创兴置业股份有限公司

2009年5月19日



**厦门创兴置业股份有限公司
2008年度独立董事述职报告**

各位股东及股东代表：

根据《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》及有关法律法规的规定和要求，独立董事积极出席了年度内的董事会会议和股东大会，检查和指导公司经营管理工作，在董事会日常工作及重要决策中尽职尽责，并对董事会的相关事项发表了独立意见，维护了公司和全体股东的利益。现将2008年度独立董事工作情况向股东大会汇报如下：

一、2008年度出席董事会、股东大会情况

（一）董事会会议

2008 年度公司董事会召开了 8 次会议，2008 年度独立董事出席董事会会议及投票情况如下：

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	缺席原因及其他说明
王汉金	2	2	0	0	
黄毅杰	8	8	0	0	
林德俊	8	8	0	0	
雷震球	8	7	1	0	
黄晓良	6	4	2	0	

对各次董事会会议审议的相关议案均投了赞成票。

（二）股东大会

1、公司第三届董事会独立董事王汉金先生、林德俊先生、雷震球先生、黄毅杰先生出席了2008年6月3日召开的公司2007年度股东大会。

2、公司第三届董事会独立董事王汉金先生、林德俊先生、雷震球先生、黄毅杰先生出席了2008年6月6日召开的公司2008年第一次临时股东大会。

二、发表独立意见情况

报告期内，我们按照《上市公司治理准则》、《独立董事制度》及《公司独立董事年报工作制度》的要求，出席了报告期内董事会会议，认真审核了董事会各项议题，诚信勤勉履行义务，对公司的关联交易、定期报告、重大事项发表了专业意见，以切实维护公司及广大中小股东的合法权益。

三、提出异议的情况

2008 年 7 月 9 日厦门创兴置业股份有限公司（以下简称“公司”）第四届董事会第二次会议通过了《厦门创兴置业股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易预案》，



拟采取非公开发行股票的方式购买厦门博纳科技有限公司所持有的上海振龙房地产开发有限公司 60.07%的股权。

由于公司启动重大资产重组暨关联交易计划以后,国内、国际经济形势发生了重大变化,鉴于国际金融危机加剧、美欧经济萧条,中国经济增速放缓,全国房地产行业未来走势不明朗。我们认为,在这样的经济环境下,每一项投资均应审慎进行,一致建议公司暂停本次重大资产重组暨关联交易计划的实施,待时机合适时再重新启动该项计划。

公司董事会采纳了我们的意见,于 2008 年 11 月 10 日召开了第四届董事会第六次会议,审议通过了:1、关于终止《厦门创兴置业股份有限公司与厦门博纳科技有限公司之发行股份购买资产框架协议》的议案,2、关于终止《厦门创兴置业股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易预案》的议案。

四、日常工作情况

作为公司独立董事,2008年,凡须经董事会决策的重大事项,我们都事先对公司介绍的情况和提供的资料进行了认真审核,为董事会的重要决策做了充分的准备工作;及时了解公司的日常生产经营动态。

五、其他工作

1. 未有提议召开董事会情况发生;
2. 未有提议聘用或解聘会计师事务所情况发生;
3. 独立聘请外部审计机构和咨询机构的情况

(1) 2008年我们未有独立聘请外部审计机构的情况;

(2) 我们对第四届董事会第五次会议审议的《关于上海雅华景观开发有限公司承接绿洲康城的部分景观和小区市政配套工程的关联交易议案》提出了聘请专业咨询机构预算审核的要求,为我们对该关联交易事项审议提供参考。

以上是我们在2009年度履行独立董事职责的情况。在履行独立董事的职责过程中,公司董事会、公司领导和相关工作人员给予了积极有效的配合和支持,对此表示感谢。

2009年,我们将继续本着诚信与勤勉的精神,学习和了解公司业务,及时了解相关的法律法规和监管文件,按照有关的法律法规和《公司章程》的规定,发挥独立董事的作用,维护公司和股东尤其是社会公众股股东的权益,谨慎、认真、勤勉、忠实地履行独立董事职责。

厦门创兴置业股份有限公司独立董事
黄晓良、林德俊、黄毅杰、雷震球

2009年5月19日