上海兴业房产股份有限公司 2008年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 http://www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 本报告经公司第六届董事会二〇〇九年第二次会议审议通过。公司全体董事出席董事会会议。

1.3 立信会计师事务所有限公司为本公司出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已作详细说明，请投资者注意阅读。

1.4 公司负责人董事长秦少秋、主管会计工作负责人总经理曹光貔及会计机构负责人（会计主管人员）总会计师何佩文声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	ST兴业
股票代码	600603
上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	上海市中山南路 1088 号 18 楼 上海市中山南路 1088 号 18 楼
邮政编码	200011
公司国际互联网网址	http://www.se.com.cn
电子信箱	qiyong@xingye.sina.net

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	祁勇
联系地址	上海市中山南路 1088 号 18 楼
电话	021-63187549
传真	021-63762230
电子信箱	qiyong@xingye.sina.net

§3 会计数据和业务数据摘要：

3.1 主要会计数据　　单位：元 币种：人民币

	2008年	2007年	本年比上年增减(%)	2006年
营业收入	5,216,000.00	6,624,785.47	−21.27	11,534,756.76
利润总额	32,500,119.56	81,258,578.67	−60.00	4,710,580.13
归属于上市公司股东的净利润	31,724,594.12	81,201,747.84	−60.93	4,688,066.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	−18,036,045.86	−94,636,247.60	无法表示	−11,807,107.79
经营活动产生的现金流量净额	−489,203.89	−1,420,370.98	无法表示	6,210,087.08
	2008年末	2007年末	本年末比上年末增减(%)	2006年末
总资产	15,940,887.95	34,724,270.90	−54.09	128,700,482.60
所有者权益(或股东权益)	−273,242,060.47	−304,366,552.34	无法表示	−384,193,839.78

3.2 主要财务指标

	2008年	2007年	本年比上年增减(%)	2006年
基本每股收益(元/股)	0.16	0.42	−61.90	0.02
稀释每股收益(元/股)	0.16	0.42	−61.90	0.02
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	−0.09	−0.49	无法表示	−0.06
全面摊薄净资产收益率(%)	无法表示	无法表示	无法表示	无法表示
加权平均净资产收益率(%)	无法表示	无法表示	无法表示	无法表示
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	无法表示	无法表示	无法表示	无法表示
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	无法表示	无法表示	无法表示	无法表示
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	−0.003	−0.07	无法表示	0.03
	2008年末	2007年末	本年末比上年末增减(%)	2006年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	−1.40	−1.56	无法表示	−1.98

非经常性损益项目

√适用 □不适用　　单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	17,035.39
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	47,629,884.57
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,100,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	13,720.02
合计	49,760,639.98

3.3 境内外会计准则差异：

□适用 √不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,−)						本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计		数量	比例(%)
一、有限售条件股份										
1.国家持股										
2.国有法人持股										
3.其他内资持股										
其中：境内非国有法人持股										
境内自然人持股										
4.外资持股										
其中：境外法人持股										
境外自然人持股										
有限售条件股份合计										
二、无限售条件流通股份										
1.人民币普通股	194,641,920	100							194,641,920	100
2.境内上市的外资股										
3.境外上市的外资股										
4.其他										
无限售条件流通股份合计	194,641,920	100							194,641,920	100
三、股份总数	194,641,920	100							194,641,920	100

限售股份变动情况表

□适用 √不适用

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				38,948 户	
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
厦门大洲房地产集团有限公司	境内非国有法人	3.740	7,269,996	0	无
上海北孚(集团)有限公司	境内非国有法人	2.17	4,220,908	0	无
徐永珍	境内自然人	1.48	2,889,169	0	无
陈铁铭	境内自然人	1.27	2,476,425	0	无
秦少秋	境内自然人	0.82	1,600,860	0	无
上海福辽投资管理有限公司	境内非国有法人	0.60	1,167,650	0	无
陈燕	境内自然人	0.52	1,020,650	0	无
张青	境内自然人	0.52	1,006,300	0	无
袁磊	境内自然人	0.51	992,236	0	无
陈智健	境内自然人	0.50	973,100	0	无
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类		
厦门大洲房地产集团有限公司	7,269,996		人民币普通股		
上海北孚(集团)有限公司	4,220,908		人民币普通股		
徐永珍	2,889,169		人民币普通股		
陈铁铭	2,476,425		人民币普通股		
秦少秋	1,600,860		人民币普通股		
上海福辽投资管理有限公司	1,167,650		人民币普通股		
陈燕	1,020,650		人民币普通股		
张青	1,006,300		人民币普通股		
袁磊	992,236		人民币普通股		
陈智健	973,100		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司第一大股东厦门大洲房地产集团有限公司与第四大股东陈铁铭先生系一致行动人，第五大股东秦少秋先生系第二大股东上海北孚(集团)有限公司的总裁。				

说明：

1、本公司系股份全流通的上市公司。

2、本公司目前没有控股股东及实际控制人。

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	报告期被授予的股权激励情况：可行权股数	已行权数量	行权价(元)	期末股票市价(元)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴	持有本公司的股票期权	被授予的限制性股票数量
秦少秋	董事长	男	38	2006年6月30日~2009年6月29日	1,600,860	1,600,860		0					是	0	0
钱祖龙	董事	男	56	2006年6月30日~2009年6月29日	0	0		0					是	0	0
陈怡圣	董事	男	61	2006年6月30日~2009年6月29日	0	0		0					是	0	0
唐相道	董事	男	62	2006年6月30日~2008年6月16日	10,088	10,088		0					是	0	0
李战军	董事	男	59	2007年3月28日~2009年6月29日	0	0		0					是	0	0
田忠永	董事	男	33	2007年3月28日~2009年6月29日	0	0		0					是	0	0
郑韶	独立董事	男	61	2006年6月30日~2009年6月29日	0	0		3					是	0	0
张志高	独立董事	男	43	2006年6月30日~2009年6月29日	0	0		3					是	0	0
钱品石	独立董事	男	58	2007年3月28日~2009年6月29日	0	0		3					是	0	0
张新岳	监事长	男	59	2007年3月28日~2009年6月29日	0	0		0					是	0	0
俞炜	监事	女	58	2006年6月30日~2009年6月29日	0	0		0					是	0	0
曹莉在	监事	男	53	2006年6月30日~2009年6月29日	0	0		11.85					否	0	0
曹光貔	总经理	男	64	2006年6月30日~2009年6月29日	6,088	6,088		28.61					否	0	0
王忠明	副总经理	男	45	2006年6月30日~2009年6月29日	0	0		21.63					否	0	0
祁勇	董事会秘书副总经理	男	46	2006年6月30日~2009年6月29日	0	0		21.49					否	0	0
何佩文	总会计师	女	46	2006年6月30日~2009年6月29日	0	0		22.38					否	0	0
合计	/	/	/	/			/	114.96		/	/	/	/	/	

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

1、公司经营情况的回顾

主营业务的范围及经营情况

本公司主要从事房地产投资经营、商品房的租赁、经营等业务。

二〇〇八年，公司董事会认真贯彻落实国务院《关于提高上市公司质量的通知》精神，依据中国证监会关于加强上市公司专项治理的要求，针对本公司存在的历史遗留问题，在解决债务、化解担保风险、逐步恢复生产经营等方面开展工作，以制度建设为突破口，防止类似事件重复发生，继续化解担保风险，降低债务总额。经过董事会、经营班子及全体员工的共同努力，公司解决了历史上原大股东上海纺织住宅开发总公司占用本公司资金的问题，逐步化解本公司为原大股东提供担保，造成本公司财务状况恶化，持续经营能力下降的风险。（1）、董事会针对原大股东尚欠的利息部分，于二〇〇七年十一月三十日向中国贸促会上海分会提出仲裁，要求上海纺织住宅开发总公司归还尚欠本公司的利息部分，二〇〇八年三月七日仲裁已结束。上述债务本公司已按财务准则处理，并经公司二〇〇七年度股东大会审议通过。（2）在公司经营条件困难的前提下，经营班子经过努力，通过房地产中介、贸易实现营业收入 522 万元。（3）进一步化解担保风险，二〇〇八年共计解除担保风险总计人民币 5759 万元。

本公司虽以房地产为主业的上市公司。二〇〇八年房地产市场发生变化，房地产企业受到资金、市场等因素的影响，进入调整周期。由于本公司受到巨额债务的影响，本公司已无资金继续参与房地产的开发和建设，公司的主营业务处于停滞状态。为了改善本公司的财务状况、经营业务状况，减少对外债务，本公司在二〇〇八年继续采取了法律等手段，积极协调债权人，以较小的代价化解债务风险，使公司开展经营的环境有所改善，为下一步公司发展创造较好的外部环境。经董事会决策，公司经营班子勤勉的工作和全体公司员工的共同努力，二〇〇八年度公司实现盈利。

本公司二〇〇八年营业收入 5,216,000.00 元，利润总额 32,500,119.56 元，净利润 31,724,594.12 元，每股税后利润按摊薄计算 0.16 元 / 股，每股净资产 −1.4 元 / 股。

2、对公司未来发展的展望

为了改善本公司的财务状况、经营业务状况，减少对外债务，本公司董事会在二〇〇八年已采取了包括诉讼在内的措施，全年解决债务 5759 万元，二〇〇八年实现盈利，使公司开展经营的环境有所改善，同时为公司二〇〇九年经营能力逐步恢复创造了条件。本公司二〇〇九年度收入情况仍无法确定，预计管理费用约 800 万元，财务费用约 200 万元。

二〇〇九年，本公司将从以下几方面开展工作：

（1）进一步化解债务，为彻底改变经营状况提供良好的外部环境。

（2）调整公司经营方式，充分利用股东资源，逐步向符合市场和政府导向的产业方向发展。

（3）通过受托管理、并购投资等多种方式，以生态农业、新能源、商业地产为主要方向，逐步将本公司建成投资管理平台，充分发挥上市公司规范、透明、公信力强的优势。

（4）进一步加强公司团队力量和经营能力，优化资产结构、股权结构、产业结构，努力实现经营模式的成功转型，把公司建设成为以投资并购为核心能力的投资管理型企业。

6.2 主营业务分行业、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						
主营业务				无法表示	无法表示	无法表示
其他业务	5,216,000.00		100.00	2,180.22	无法表示	增加 0 个百分点

6.3 主营业务分地区情况表

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
上海市	5,216,000.00	−21.27

6.4 募集资金使用情况

□适用 √不适用

变更项目情况

□适用 √不适用

6.5 非募集资金项目情况

□适用 √不适用

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√适用 □不适用

立信会计师事务所有限公司为本公司出具的无保留意见有强调事项的审计报告，本公司董事会认为审计报告反映了本公司财务状况得到有效改善的事实。为此，董事会对审计报告无异议。

公司董事会认为：为了改善本公司的财务状况、经营业务状况，减少对外债务，本公司董事会在二〇〇八年已采取了包括诉讼等在内的多项措施，使公司开展经营的环境有所改善，同时为公司二〇〇九年经营能力逐步恢复创造了有利条件。为此，董事会从以下几方面做好工作：

1、进一步化解债务，为彻底改变经营状况提供良好的外部环境。

2、调整公司经营方式，充分利用股东资源，逐步向符合市场和政府导向的产业方向发展。

3、通过受托管理、并购投资等多种方式，以生态农业、新能源、商业地产为主要方向，逐步将本公司建成投资管理平台，充分发挥上市公司规范、透明、公信力强的优势。

4、进一步加强公司团队力量和经营能力，优化资产结构、股权结构、产业结构，努力实现经营模式的成功转型，把公司建设成为以投资并购为核心能力的投资管理型企业。

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

二〇〇八年度，本公司经立信会计师事务所有限公司中国注册会计师审计，共实现税后利润 31,902,332.17 元（合并报表），二〇〇八年度未分配的利润为 −864,442,842.51 元。根据《公司章程》的规定，经公司董事会研究决定，二〇〇八年度不分配利润，不进行资本公积转增股本，该预案尚需公司二〇〇八年度股东大会表决通过。

§7 重要事项

7.1 收购资产

□适用 √不适用

7.2 出售资产

□适用 √不适用

7.3 重大担保

√适用 □不适用

截止 2008 年 12 月 31 日公司为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债

被担保单位	担保金额(万元)	其中:逾期金额(万元)
原关联方:		
上海纺织住宅开发总公司	9,180.00	9,180.00
非关联方:		
宁波森邦国际经贸有限公司	4,242.55	4,242.55
上海新业国际贸易有限公司	269.00	269.00
小　计	13,691.55	13,691.55

借款单位	贴息金额(万元)	其中:逾期金额(万元)
原关联方:		
上海纺织住宅开发总公司	2,500.00	2,500.00

独立董事关于公司对外担保发表如下意见：

二〇〇八年，公司在董事会的领导下，在化解对外担保风险方面持续竭力工作并取得显著成效。二〇〇八年公司共解决担保及债务总额合计为人民币 5,759 万元，最终解决了原大股东占用资金的本金及利息的问题，公司财务状况明显改善，为公司持续扩大经营活动创造了有利条件。独立董事对董事会及经营班子的工作成效表示认同。但独立董事感到：目前公司主营业务仍然相当困难，公司尚需在继续努力消减存量债务的同时，进一步深化推进公司的发展方向与战略实施。独立董事要求：董事会应在继续遵章守法经营的前提下增强进取精神，充分利用资本市场的资源优化配置功能，加快恢复和扩大生产经营，使公司走上良性发展轨道，为投资人创造利益，。公司尚需千方百计、群策群力，进一步解决历史遗留的担保事宜。独立董事也将为公司下一步持续发展出谋献策，积极发挥应有的作用。

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□适用 √不适用

7.4.2 关联债权债务往来

□适用 √不适用

7.4.3 2008 年资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

7.5 委托理财

□适用 √ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

□适用 √不适用

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明：

□适用 √不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

√适用 □不适用

截止本报告日，公司重大诉讼及仲裁事项：

1、本公司作为申请人因借款利息损失于二〇〇七年十一月三十日向仲裁委员会上海分会提交书面仲裁申请，要求被申请人上海纺织住宅开发总公司赔偿（本公司已于二〇〇七年十一月三十日以 2007-040 公告），本公司于二〇〇八年三月七日收到中国国际经济贸易仲裁委员会（下称“仲裁委员会”）上海分会（2008）中国贸仲沪裁字第 054 号裁决书一份。现经仲裁委员会上海分会仲裁庭裁决如下：

（1）驳回申请人要求被申请人支付其相关利息损失人民币 161,514,158.03 元的仲裁请求。

（2）本案仲裁费为人民币 1,131,392 元，由申请人和被申请人各承担 50%，即各承担人民币 565,696 元；鉴于申请人业已预缴前述仲裁费，故被申请人应在本裁决生效之日起 10 天内向申请人偿付人民币 565,696 元。

本裁决为终局裁决，自裁决作出之日起生效。

上述事项经本公司二〇〇七年度股东大会审议通过，上述债务按财务准则处理。

2、本公司于二〇〇八年九月二十四日收到上海市第二中级人民法院执行通知[（2008）沪二中执字第 585 号]。

执行通知书内容如下：

上海市第二中级人民法院受理的中国银行宝山支行 2002 年 6 月 19 日作出的（2002）沪二中民三（商）初字第 135 号民事判决书已经生效，由于本公司未履行义务，申请执行人丹化化工科技股份有限公司向上海市第二中级人民法院申请强制执行，要求本公司立即履行下列义务：

（1）归还申请执行人丹化化工科技股份有限公司人民币 2400 万元及相应利息，和依法应加倍支付迟延履行期间的债务利息。

（2）交纳本案执行费人民币 91400 元。

截止本报告日，上述事项已处理完毕。

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

□适用 √不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

□适用 √不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

□适用 √不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

□适用 √不适用

7.9 公司是否披露履行社会责任的报告：否

§8 监事会报告

8.1 监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司第五届监事会组织学习了国务院《关于提高上市公司质量的通知》以及中国证监局关于加强上市公司治理专项活动的文件精神，根据公司现状，切实维护全体股东利益的要求，督促董事会按照股东大会提出了化解担保风险，降低公司债务总额的要求，通过法律等手段逐步解决公司的债务问题。通过维护本公司利益，逐步提升公司持续经营能力，为下一步发展创造良好的外部环境，通过保护本公司的利益，进一步维护中小投资者的利益。监事会成员列席了董事会，并提出独立意见，在公司治理专项活动中，通过完善各项规章制度的建设并严格执行规章制度，加强内部控制，完善法人治理结构，提升公司的管理和经营水平。

8.2 监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司监事会根据监管部门的要求，进一步要求公司完善各项规章制度。对公司原有的制度按公司的实际情况进行充实和完善。由于公司财务状况未得到根本好转，对上海纺织住宅开发总公司的担保风险尚未解除，二〇〇八年公司在董事会的领导下，在化解担保方面做了大量的工作且取得一定的成绩，实现了公司二〇〇八年全年盈利。监事会对公司采取了各项措施有效化解担保风险表示认同，同时希望公司董事会加强公司持续经营能力的研究，采取强有力的措施，改善经营，明确发展方向，为公司走出困境，创造良好的发展环境。

8.3 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

本公司无募集资金情况。

8.4 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

二〇〇八年，在持续经营发生困难的前提下，公司想方设法解决债务风险，解决债务达到 5700 多万元，监事会表示赞赏。公司出售的资产是合理的，监事会表示认同。监事会要求：公司应强化制度管理，进一步落实《董事会的议事规则》和《总经理的工作条例》，强化责任，严格按执行规章制度办事，同时监事会希望公司积极拓展业务，寻求新的创利项目，逐步恢复主业，尽早走出困境，打好基础，为公司下一步发展创造条件。

8.5 监事会对公司关联交易情况的独立意见

二〇〇八年，公司通过诉讼等措施，解决历史遗留问题。公司仍需进一步化解原大股东上海纺织住宅开发总公司的担保遗留事宜，监事会未发现其他重大关联交易。

8.6 监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

1、监事会对立信会计师事务所有限公司给本公司出具的审计报告无异议。

2、监事会督促董事会继续做好降低公司债务、化解担保风险的工作。

3、监事会督促董事会充分利用现有股东资源，为公司恢复持续经营能力采取多项措施，尽早明确发展方向。

4、监事会督促董事会进一步健全各项规章制度，严格执行，在决策、投资、经营及信息披露方面按照相关法律、法规和监管部门要求办理，维护投资者特别是中小投资者利益。

§9 财务会计报告

9.1 审计意见

财务报告	□未经审计　　√审计
审计意见	□标准无保留意见　　√非标意见

审计意见全文

审计报告

信会师报(2009)第 10678 号

上海兴业房产股份有限公司：

我们审计了后附的上海兴业房产股份有限公司(以下简称兴业房产)财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2008 年度的利润表和合并利润表、2008 年度的现金流量表和合并现金流量表、2008 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

按照企业会计准则的规定编制财务报表是兴业房产管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

我们认为，兴业房产财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了兴业房产 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。

我们提醒财务报表使用者关注，以上会计报表是基于持续经营的原则而编制的。贵公司截止 2008 年 12 月 31 日的累计亏损为人民币 8.64 亿元，归属于母公司的净资产为负 2.73 亿元，银行借款余额为 0.21 亿元；或有事项承担的责任为 1.62 亿元，上述借款和或有责任已全部逾期且涉及诉讼。虽然贵公司已在会计报表附注十二(三)中披露的改善措施方贵公司 2009 年经营能力逐步恢复创造了有利条件，但其持续经营能力仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

立信会计师事务所有限公司

中国注册会计师：韩颖、郑丽

上海市南京东路 61 号

2009 年 4 月 9 日

（下转 61 版）

证券编码：600603　　证券简称：ST 兴业　　编号：2009-009

上海兴业房产股份有限公司第六届董事会二〇〇九年第二次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

上海兴业房产股份有限公司第六届董事会二〇〇九年第二次会议于二〇〇九年四月九日上午十时正在上海中山南路 1088 号 18 楼本公司会议室召开。应出席会议董事八名，实际到会董事八名。监事会全体成员、公司总经理曹光貔先生、公司总会计师何佩文女士列席了会议。会议由秦少秋董事长主持，会议审议并一致通过如下决议：

一、审议并通过了公司二〇〇八年度报告及摘要。

二、审议并通过了公司二〇〇八年度财务报告。

三、审议并通过了公司二〇〇八年度利润分配预案。

二〇〇八年度，本公司经立信会计师事务所有限公司中国注册会计师审计，共实现税后利润 31,902,332.17 元（合并报表），二〇〇八年度未分配的利润为 −864,442,842.51 元。根据《公司章程》的规定，经公司董事会研究决定，二〇〇八年度不分配利润，不进行资本公积转增股本，该预案尚需公司二〇〇八年度股东大会表决通过。

四、审议并通过了对会计师事务所非标审计报告意见的说明。

立信会计师事务所有限公司为本公司出具的无保留意见有强调事项的审计报告，本公司董事会认为审计报告反映了本公司财务状况得到有效改善的事实，为此，董事会对审计报告无异议。

公司董事会认为：为了改善本公司的财务状况、经营业务状况，减少对外债务，本公司董事会在二〇〇八年已采取了包括诉讼等在内的多项措施，使公司开展经营的环境有所改善，同时为公司二〇〇九年经营能力逐步恢复创造了有利条件，为此，董事会将从以下几方面做好工作：

1、进一步化解债务，为彻底改变经营状况提供良好的外部环境。

2、调整公司经营方式，充分利用股东资源，逐步向符合市场和政府导向的产业方向发展。

3、通过受托管理、并购投资等多种方式，以生态农业、新能源、商业地产为主要方向，逐步将本公司建成投资管理平台，充分发挥上市公司规范、透明、公信力强的优势。

4、进一步加强公司团队力量和经营能力，优化资产结构、股权结构、产业结构，努力实现经营模式的成功转型，把公司建设成为以投资并购为核心能力的投资管理型企业。

五、通过了关于召开二〇〇九年第一次临时股东大会的决定。

本公司董事会二〇〇九年三月十九日曾做出决定：五月八日召开公司二〇〇八年度股东大会并进行董事会、监事会换届选举。鉴于本公司大股东厦门大洲房地产集团有限公司、陈铁铭等一致行动人一再向本公司董事会、监事会提出召开临时股东大会提前进行董事会、监事会换届选举的请求，为此，本公司董事会经研究撤销原定的二〇〇八年度股东大会召开的决定，并定于二〇〇九年四月二十六日召开二〇〇九年第一次临时股东大会，进行董事会、监事会换届选举（会议通知另行公告）。

六、第六届董事会推荐秦少秋、薛兴伟、李东、任泉、卢治勋、张志高、钱品石、曹中、邹晓莉、陈铁铭、彭胜利、邱晓勤、庄榕、洪再春、庄剑霞、戴亦一、何少平、白劭翔等十八人为第七届董事会董事候选人，其中钱品石、曹中、邹晓莉、戴亦一、何少平、白劭翔等六人为第七届董事会独立董事候选人。（候选人材料附后）。

七、公司独立董事对上述各项决议无异议。

独立董事关于公司对外担保发表如下意见：

二〇〇八年，公司在董事会的领导下，在化解对外担保风险方面持续竭力工作并取得显著成效。二〇〇八年公司共解决担保及债务总额合计为人民币 5,759 万元，最终解决了原大股东占用资金的本金及利息的问题，公司财务状况明显改善，为公司持续扩大经营活动创造了有利条件。独立董事对董事会及经营班子的工作成效表示认同。但独立董事感到：目前公司主营业务仍然相当困难，公司尚需在继续努力消减存量债务的同时，进一步深化推进公司的发展方向与战略实施。独立董事要求：董事会应在继续遵章守法经营的前提下增强进取精神，充分利用资本市场的资源优化配置功能，加快恢复和扩大生产经营，使公司走上良性发展轨道，为投资人创造利益，。公司尚需千方百计、群策群力，进一步解决历史遗留的担保事宜。独立董事也将为公司下一步持续发展出谋献策，积极发挥应有的作用。

特此公告。

上海兴业房产股份有限公司董事会

二〇〇九年四月十一日

证券编码：600603　　证券简称：ST 兴业　　编号：2009-010

上海兴业房产股份有限公司第五届监事会二〇〇九年第二次会议决议公告

监事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

上海兴业房产股份有限公司第五届监事会二〇〇九年第二次会议于二〇〇九年四月九日上午在上海中山南路 1088 号 18 楼本公司会议室召开。应出席会议监事三名，实际到会监事三名。会议由监事会主席张新岳先生主持。会议一致通过如下决议：

一、通过了公司二〇〇八年度报告。

二、通过了公司二〇〇八年度财务报告。

三、通过了公司二〇〇八年度利润分配预案。

四、通过了对立信会计师事务所有限公司非标审计报告意见的说明。

1、监事会对立信会计师事务所有限公司给本公司出具的审计报告无异议。

2、监事会督促董事会继续做好降低公司债务、化解担保风险的工作。

3、监事会督促董事会充分利用现有股东资源，为公司恢复持续经营能力采取多项措施，尽早明确发展方向。

4、监事会督促董事会进一步健全各项规章制度，严格执行，在决策、投资、经营及信息披露方面按照相关法律、法规和监管部门要求办理，维护投资者特别是中小投资者利益。

五、同意董事会关于召集公司二〇〇九年第一次临时股东大会的决定，并进行监事会换届选举。

六、第五届监事会推荐郑韶、张新岳、谢抒、洪胜利等四名为第六届监事会监事候选人。职工监事由公司员工大会民主推荐产生，并向公司二〇〇八年度股东大会报告（监事候选人材料详见公司公告）。

特此公告。

上海兴业房产股份有限公司监事会

二〇〇九年四月十一日

证券编码：600603　　证券简称：ST 兴业　　编号：2009-011

上海兴业房产股份有限公司第六届董事会关于召开二〇〇九年第一次临时股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

本公司董事会决定召开二〇〇九年第一次临时股东大会。有关会议事宜通知如下：

一、会议时间：二〇〇九年四月二十六日（星期日）下午一时整。

二、会议地点：上海市政协文化俱乐部四楼大礼堂。

地址：泰兴路 306 号（近北京西路）。

三、会议内容：进行董事会、监事会的换届选举。

第六届董事会推荐秦少秋、薛兴伟、李东、任泉、卢治勋、张志高、钱品石、曹中、邹晓莉、陈铁铭、彭胜利、邱晓勤、庄榕、洪再春、庄剑霞、戴亦一、何少平、白劭翔等十八人为第七届董事会董事候选人，其中钱品石、曹中、邹晓莉、戴亦一、何少平、白劭翔等六人为第七届董事会独立董事候选人。独立董事候选人任职资格材料报上海证券交易所审核，无异议后提请本次临时股东会议表决（董事会董事候选人材料另附）。

第五届监事会推荐郑韶、张新岳、谢抒、洪胜利等四人为第六届监事会监事候选人。职工监事由公司员工大会民主推荐产生，并向本次临时股东大会报告。（监事会监事候选人材料附后）

本次二〇〇九年第一次临时股东大会采用现场投票方式进行。根据《公司章程》的规定，董事会、监事会换届选举采用差额选举办法产生新一届董事会、监事会的董事和监事。董事候选人的当选赞成票必须过出席本次股东大会参加表决的半数，若出现过半数票的董事候选人超过《公司章程》规定的董事人数时，则由高到低，得票多的前六名董事候选人及得票多的前三名独立董事当选。监事会换届选举，监事候选人得票当选赞成票必须过出席本次股东大会参加表决的半数，若出现过半数票的监事候选人超过《公司章程》规定的监事人数时，则由高到低，得票多的前二名监事候选人当选。

四、会议出席对象。

1、截止二〇〇九年四月十七日（星期五）上海证券交易所下午交易结束，在中国证券登记结算有限公司上海分公司登记在册的本公司股东。因故不能出席会议的股东，可委托代理人出席并参加表决（授权委托书附后）。

2、本公司董事、监事和高级管理人员。

3、新一届董事候选人、监事候选人。

4、本公司聘请的就股东大会发表法律意见的律师。

5、参加会议的登记方法。

1、股东凭证参加登记。

（1）公司股东持股东帐户卡、本人身份证。

（2）股东代表人持本人身份证、授权委托书、委托人身份证复印件、委托人的股东帐户卡。

（3）法人股东持股东帐户卡、企业营业执照复印件、代表人的授权委托书。

（4）公司不接受本地股东的传真登记。

2、登记时间：二〇〇九年四月二十四日（星期五）上午 9：00－下午 4：00。（二〇〇九年第一次临时股东大会召开当日也可进行登记，起止时间为二〇〇九年四月二十六日十二时至下午一时三十分）

3、登记地点：上海中山南路 1088 号（多稼路口，南浦大桥旁，“南浦大厦”底楼）。

交通：43、65、910 路等。

六、会议注意事项：

1、本次年度股东大会会期半天，与会者的食宿交通费自理。

2、按照上级有关文件精神，本公司不向参会股东发放任何会议纪念品。

3、会议联系地址：上海市中山南路 1088 号 18 楼（本公司办公地址）股东大会秘书处。

联系电话：021-63187549。

传真电话：021-63762230。

特此公告。

上海兴业房产股份有限公司董事会

二〇〇九年四月十日