厦门创兴置业股份有限公司 2007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 独立董事雷震球先生委托独立董事林德俊先生代为出席会议并行使表决权。

1.3 广东正中珠江会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人陈榕生，主管会计工作负责人郑玉蕊及会计机构负责人（会计主管人员）周清松应当声明：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	创兴置业
股票代码	600193
上市交易所	上海证券交易所
注册地址和办公地址	厦门市建业路 18 号阳明楼 9 层
邮政编码	361012
公司国际互联网网址	www.600193.com
电子信箱	dayang@public.xm.fj.cn

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李晓玲	连福汉
联系地址	厦门市建业路 18 号阳明楼 9 层	厦门市建业路 18 号阳明楼 9 层
电话	0592-5318020-399	0592-5318020-399
传真	0592-5311821	0592-5311821
电子信箱	dayang_lee@sina.com	cxkj_irm@yahoo.com.cn

§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

主要会计数据	2007年	2006年	本年比上年增减(%)	2005年
营业收入	39,265,596.81	53,874,563.20	-27.12	80,251,271.78
利润总额	121,142,346.47	13,336,156.26	809.37	-13,038,153.37
归属于上市公司股东的净利润	118,417,453.15	16,885,213.79	601.31	-10,415,119.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	58,885,864.14	10,574,167.43	456.88	-10,415,119.09
经营活动产生的现金流量净额	-20,950,911.64	53,377,343.12	-139.25	92,647,270.59
	2007年末	2006年末	本年末比上年末增减(%)	2005年末
总资产	790,864,837.05	698,585,791.39	13.21	673,881,436.83
所有者权益（或股东权益）	394,451,590.01	276,587,336.86	42.61	252,403,761.82

3.2 主要财务指标

单位：元

主要财务指标	2007年	2006年	本年比上年增减(%)	2005年
基本每股收益	0.71	0.10	610.00	-0.07
稀释每股收益	0.71	0.10	610.00	-0.07
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.35	0.06	483.33	-0.07
全面摊薄净资产收益率	30.02	6.10	增加 392.13 个百分点	-4.47
加权平均净资产收益率	35.26	6.44	增加 447.51 个百分点	-4.37
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	14.93	3.82	增加 290.84 个百分点	-4.37
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	17.54	4.03	增加 335.23 个百分点	-4.28
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.12	0.32	-137.50	0.55
	2007年末	2006年末	本年末比上年末增减(%)	2005年末
归属于上市公司股东的每股净资产	2.35	1.65	42.42	1.50

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	72,892,003.49
与公司主营业务无关的预计负债产生的损益	-675,209.94
除上述各项之外的其他营业外收支净额	79,459.27
小计	72,296,252.82
减：所得税影响数	12,764,663.81
合计	59,531,589.01

采用公允价值计量的项目

□适用 √不适用

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

项目	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	108,000,000.00	64.36%	-	-	-	-39,650,000.00	-39,650,000.00	68,350,000.00	40.73%
1. 国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他内资持股	108,000,000.00	64.36%	-	-	-	-39,650,000.00	-39,650,000.00	68,350,000.00	40.73%
其中：									
境内法人持股	108,000,000.00	64.36%	-	-	-	-39,650,000.00	-39,650,000.00	68,350,000.00	40.73%
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份	59,800,000.00	35.64%	-	-	-	39,650,000.00	39,650,000.00	99,450,000.00	59.27%
1.人民币普通股	59,800,000.00	35.64%	-	-	-	39,650,000.00	39,650,000.00	99,450,000.00	59.27%
2.境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、股份总数	167,800,000.00	100%	-	-	-	-	-	167,800,000.00	100%

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
厦门市迈克生化有限公司	28,803,600	8,390,000	0	20,413,600	股权分置改革	2007 年 2 月 16 日
厦门百汇兴投资有限公司	27,538,980	8,390,000	0	19,148,980	股权分置改革	2007 年 2 月 16 日
厦门大洋集团股份有限公司	25,555,490	8,390,000	0	17,165,490	股权分置改革	2007 年 2 月 16 日
厦门博纳科技有限公司	20,011,930	8,390,000	0	19,148,980	股权分置改革	2007 年 2 月 16 日
厦门海洋三所科技开发公司	6,090,000	6,090,000	0	0	股权分置改革	2007 年 2 月 16 日
合计	108,000,000	39,650,000		68,350,000	—	—

4.2 股东数量和持股情况 单位：股

报告期末股东总数	36,289				
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
厦门百汇兴投资有限公司	境内非国有法人	14.70	24,670,845	19,148,980	质押 2350 万股
厦门市迈克生化有限公司	境内非国有法人	12.28	20,613,600	20,413,600	无质押或冻结
厦门大洋集团股份有限公司	境内非国有法人	10.23	17,165,490	17,165,490	无质押或冻结
厦门博纳科技有限公司	境内非国有法人	7.88	13,218,858	11,621,930	质押 50 万股
深圳国际信托投资有限责任公司-睿信证券投资集合资金信托计划	其他	1.81	3,038,544	0	未知
东汇国际投资有限公司	其他	0.65	1,099,000	0	未知
深圳国际信托投资有限责任公司-睿信 4 期证券投资集合信托	其他	0.56	933,526	0	未知
深圳国际信托投资有限责任公司-睿信 3 期证券投资集合信托	其他	0.49	817,923	0	未知
深圳国际信托投资有限责任公司-睿信 2 期证券投资集合信托	其他	0.35	592,197	0	未知
林传乐	境内自然人	0.27	460,000	0	未知

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数量	股份种类
厦门百汇兴投资有限公司	5,521,865	人民币普通股
深圳国际信托投资有限责任公司-睿信证券投资集合资金信托计划	3,038,544	人民币普通股
厦门博纳科技有限公司	1,596,928	人民币普通股
东汇国际投资有限公司	1,099,000	人民币普通股
深圳国际信托投资有限责任公司-睿信 4 期证券投资集合信托	933,526	人民币普通股
深圳国际信托投资有限责任公司-睿信 3 期证券投资集合信托	817,923	人民币普通股
深圳国际信托投资有限责任公司-睿信 2 期证券投资集合信托	592,197	人民币普通股
林传乐	460,000	人民币普通股
孙国珍	307,082	人民币普通股
许晨辉	267,800	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	厦门百汇兴投资有限公司、厦门大洋集团股份有限公司和厦门博纳科技有限公司为一致行动人，公司未发现其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

(1)法人控股股东情况

A、控股股东名称：厦门百汇兴投资有限公司

法人代表：郑玉蕊

注册资本：2,300 万元

成立日期：1990 年

主要经营业务或管理活动：对农业、房地产业、生物工程的投资和电子产品的开发、生产、销售（涉及专项管理规定的除外）及饲料加工、生产。

B、控股股东名称：厦门博纳科技有限公司

法人代表：沈红珠

注册资本：2,200 万元

成立日期：1992 年

主要经营业务或管理活动：高新技术产品的开发、技术咨询、技术服务。

(2) 实际控制人情况

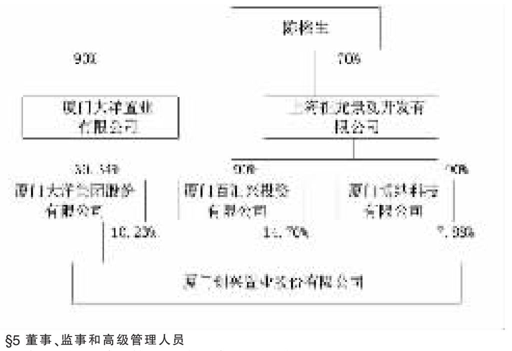
姓名：陈榕生

国籍：中国

是否取得其他国家或地区居留权：是

最近五年内职务：曾任厦门大洋集团股份有限公司董事长，现为厦门创兴置业股份有限公司董事长、上海厦大房地产开发有限公司董事长、上海振龙房地产开发有限公司董事长。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§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(元)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取
									可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
陈榕生	董事长	男	49	2005年 6 月 8 日～2008 年 6 月 7 日		78,800	二级市场买入	565,750					否
郭恒达	副董事长、总经理	男	56	2005年 6 月 8 日～2008 年 6 月 7 日				83,800					否
郑玉蕊	董事、副总经理	女	43	2005年 6 月 8 日～2008 年 6 月 7 日				66,650					否
蒲晓东	董事	男	39	2007 年 5 月 15 日 ～2008 年 6 月 7 日				535,000					是
洪清盾	董事	男	62	2005年 6 月 8 日～2007 年 4 月 6 日									否
王晓滨	董事	女	41	2005年 6 月 8 日～2008 年 4 月 17 日									否
高敬东	董事	男	40	2005年 6 月 8 日～2008 年 4 月 17 日									否
涂连东	董事	男	39	2005年 6 月 8 日～2008 年 4 月 17 日									否
王汉金	独立董事	男	52	2005年 6 月 8 日～2008 年 6 月 7 日				24,000					否
黄毅杰	独立董事	男	43	2005年 6 月 8 日～2008 年 6 月 7 日				24,000					否
林德俊	独立董事	男	34	2005年 6 月 8 日～2008 年 6 月 7 日				24,000					否
雷震球	独立董事	男	32	2007 年 12 月 18 日 ～2008 年 6 月 7 日				24,000					否
王晓珊	监事	女	50	2005年 6 月 8 日～2008 年 6 月 7 日									是
李琳梅	监事	女	48	2005年 6 月 8 日～2007 年 4 月 6 日									否
庄凌阳	监事	男	34	2005年 6 月 8 日～2007 年 7 月 19 日									是
李甫德	监事	男	24	2007 年 7 月 31 日 ～2007 年 10 月 26 日									是
吴映月	监事	女	29	2007 年 10 月 29 日 ～2008 年 6 月 7 日									是
苏新龙	监事	男	43	2007 年 5 月 15 日 ～2008 年 6 月 7 日									否
陈　石	监事	男	30	2005年 6 月 8 日～2008 年 4 月 17 日									否
周清松	监事	男	33	2005年 6 月 8 日～2008 年 6 月 7 日				62,350					否
苏新龙	副总经理	男	43	2005年 6 月 8 日～2007 年 4 月 15 日									否
魏　原	副总经理	男	49	2007 年 4 月 23 日 ～2008 年 6 月 7 日				240,000					否
易善华	副总经理	男	43	2007 年 4 月 23 日 ～2008 年 6 月 7 日				245,000					否
蔡建中	副总经理	男	66	2005年 6 月 8 日～2007 年 4 月 15 日									否
李晓玲	副总经理、董事会秘书	女	37	2005年 6 月 8 日～2008 年 6 月 7 日				71,750					否
陆德建	副总经理	男	52	2005年 6 月 8 日～2008 年 6 月 7 日		5,000	二级市场买入	5,000					是
陈文华	副总经理	女	54	2007 年 4 月 23 日 ～2008 年 6 月 7 日		20,360	二级市场买入	73,750					否
合计	/	/	/	/			/				/	/	/

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

（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

2007 年是房地产行业经受全面调控的一年，也是房地产业向着进一步规范行业秩序，回归理性繁荣的一年。公司在董事会的指导下，着力完善公司治理、深化内控机制改革；积极面对市场竞争，认真落实各地产开发和销售计划，稳步推进湖南祁东铁矿开发项目的前期基础设施建设工作；认真执行出售资产、债务重组等资产整合优化措施，确保公司保持稳定、快速的发展势头。

报告期内，公司实现营业收入 3,926.56 万元，较上年同期下降 27.12%，系由于根据现行的会计准则，报告期内控股子公司上海厦大房地产开发有限公司销售“东方夏威夷”别墅的预售房款因尚未竣工验收办理交房手续，有 29,794.25 万元未能结转收入。实现营业利润 12,175.46 万元，同比增长 1959.66%，主要系报告期内投资收益同比大幅增长所致。其中，实现投资收益 15,586.73 万元，较上年同期增长 925.36%，主要系出售所持有的厦门大洋房地产开发有限公司 91.40%股权，以及上海振龙房地产开发有限公司“亲水湾”一期部分楼盘（主要为 E-15 地块）结转收入所致；实现归属于母公司所有者的净利润 11,841.75 万元，较上年同期增长 601.31%。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 6015.64 万元预售房款由于工程未竣工交付使用，尚未结转收入。

2、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						
房地产行业	37,237,857.20	25,294,599.43	32.07	-30.85	-33.33	减少 2.52 个百分点
分产品						
别墅销售	34,737,857.20	23,770,895.98	31.57	-35.49	-37.34	减少 2.02 个百分点
景观工程	2,500,000.00	1,523,703.45	39.05	/	/	/
合计	37,237,857.20	25,294,599.43	32.07	-30.85	-33.33	减少 2.52 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减少 30.85%和 31.39%，主要是受上海市宏观调控影响，控股子公司上海厦大别墅销售未能如期办理竣工备案手续而无法如期交楼。

（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	39,265,596.81	-27.12
合计	39,265,596.81	-27.12

（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	34,394,131.08	占采购总额比重	92.24%
前五名销售客户销售金额合计	24,786,608.00	占销售总额比重	66.56%

3、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）	货币资金	12,307,892.90	5,231,619.99	7,076,272.91	135.26%
（2）	预付款项	142,540,273.62	110,743,646.49	31,796,627.13	28.71%
（3）	应收股利	-	27,420,000.00	-27,420,000.00	-100.00%
（4）	其他应收款	1,419,686.03	9,156,105.96	-7,736,419.93	-84.49%
（5）	在建工程	39,274,165.58	522,000.00	38,752,165.58	7423.79%
（6）	无形资产	6,636,459.10	/	6,636,459.10	/
（7）	递延所得税资产	14,108,647.03	4,598,996.24	9,509,650.79	206.78%
（8）	短期借款	17,100,000.00	62,740,000.00	-45,640,000.00	-72.74%
（9）	预收款项	297,942,527.00	187,330,531.00	110,611,996.00	59.05%
（10）	应交税费	-9,397,822.09	-13,628,658.69	4,230,836.60	/
（11）	其他应付款	46,759,426.21	121,272,756.63	-74,513,330.42	-61.44%
（12）	一年内到期的非流动负债	12,000,000.00	23,000,000.00	-11,000,000.00	-47.83%
（13）	长期借款	-	13,600,000.00	-13,600,000.00	-100.00%
（14）	盈余公积	14,833,765.40		14,833,765.40	
（15）	未分配利润	156,571,719.67	52,988,031.92	103,583,687.75	195.49%
（16）	归属于母公司所有者权益合计	394,451,590.01	276,587,336.86	117,864,253.15	42.61%
（17）	资产总计	790,864,837.05	698,585,791.39	92,279,045.66	13.21%

变动原因：

（1）货币资金期末比年初增长了 135.26%，主要系报告期内本公司控股子公司上海厦大房地产开发有限公司收到预售楼款增加所致。

（2）预付款项期末比年初增加了 28.71%，主要系报告期内本公司控股子公司湖南祁东神龙矿业有限公司预付采矿权证款项及基础工程建设投入。

（3）应收股利期末比年初减少了 100.00%，主要系报告期内收到厦门大洋房产开发有限公司的红利款所致。

（4）其他应收款期末比年初减少了 84.49%，主要系本期往来款项减少所致。

（5）在建工程期末比年初增长了 7423.79%，主要系公司控股子公司湖南祁东神龙矿业有限公司铁矿项目基础工程建设投入所致。

（6）无形资产期末比年初增加了 663.65 万元，主要系报告期内公司控股子公司湖南祁东神龙矿业有限公司购买土地使用权所致。

（7）递延所得税资产期末比年初增长了 206.78%，主要系公司根据企业会计准则解释第 1 号（财会[2007]14 号）要求对并表范围的子公司的投资核算方法按成本法进行了追溯调整所致。

（8）短期借款期末比年初减少了 72.74%，主要系上海厦大归还了全部短期借款所致。

（9）预收款项期末比年初增长了 59.05%，主要为报告期本内公司控股子公司上海厦大房地产开发有限公司预售别墅收到的房款。

（10）应交税费期末比年初增加了 423.08 万元，主要系报告期内公司盈利，计增所得税所致。

(11) 其他应付款期末比年初减少 61.44%，主要系本公司本期依约偿还了高士通中国投资 2 有限公司的债务。

(12) 一年内到期的非流动负债期末比年初减少了 47.83%，系本公司报告期内偿还银行借款所致。

(13) 长期借款比年初减少了 100%，系本公司报告期内偿还银行借款及部分长期借款转为一年内到期的借款所致。

(14) 未分配利润期末比年初增长了 195.49%，系本期公司盈利以及根据新会计准则调整年初未分配利润所致。

(15) 归属于母公司所有者权益合计期末比年初增长了 42.61%，系报告期内公司盈利，归属于母公司股东的权益增加股东所致。

(16) 总资产期末比年初增加了 13.21%，主要系报告期内公司所有者权益增加所致。

4、报告期内利润表项目同比发生重大变动的说明

项目	2007年	2006年	同比增减额	同比增减比例
营业收入	39,265,596.81	53,874,563.20	-14,608,966.39	-27.12%
营业成本	28,284,065.95	37,939,097.67	-9,655,031.72	-25.45%
营业税金及附加	11,712,466.49	3,365,604.08	8,346,862.41	248.00%
销售费用	2,011,098.44	3,449,552.97	-1,438,454.53	-41.70%
管理费用	16,671,266.32	6,878,745.09	9,792,521.23	142.36%
财务费用	7,138,108.31	10,896,070.06	-3,757,961.75	-34.49%
资产减值损失	7,561,286.88	635,250.80	6,926,036.08	1090.28%
投资收益	155,867,264.86	15,201,153.31	140,666,111.55	925.36%
营业利润	121,754,569.28	5,911,395.84	115,843,173.44	1959.66%
营业外收入	82,050.00	7,424,760.42	-7,342,710.42	-98.89%
利润总额	121,142,346.47	13,336,156.26	107,806,190.21	808.38%
所得税费用	4,827,916.75	-1,504,860.08	6,332,776.83	/
净利润	116,314,429.72	14,841,016.34	101,473,413.38	683.74%

（1）营业收入、营业成本分别同比减少 27.12%和 25.45%，主要系公司控股子公司上海厦大房地产开发有限公司别墅销售未能如期办理竣工备案手续而无法如期交楼。

（2）营业税金及附加同比增长了 248.00%，主要系报告期内公司控股子公司上海厦大房地产开发有限公司计提土地增值税所致。

（3）销售费用同比减少了 41.70%，主要系公司加强营销管理、减少相关费用支出所致。

（4）管理费用同比增加了 142.36%，主要系按新准则规定湖南祁东神龙矿业有限公司的开办费计入当期损益、“东方夏威夷”项目增补前期项目绿化的费用支出、增加合并报表范围（上海雅华景观开发有限公司）所致。

（5）财务费用同比减少了 34.49%，主要系报告期内公司偿还银行借款，利息支出减少所致。

（6）资产减值损失同比增加了 1090.28%，主要系当期计提了金龙店面的减值准备。

（7）投资收益同比增加了 925.36%，主要系出售厦门大洋房地产开发有限公司 91.40%股权，以及上海振龙房地产开发有限公司“亲水湾”一期部分楼盘（主要为 E-15 地块）结转收入所致。

（8）营业利润、利润总额、净利润分别同比增长 1959.66%、808.38%、683.74%，主要系投资收益同比大幅增长所致。

（9）营业外收入同比减少了 98.89%，主要系上年公司有出售闲置的烤鳗生产线及其配套设备的转让收益，而今年无。

（10）所得税费用同比增加了 633.28 万元，主要系报告期公司盈利所致。

5、报告期内公司现金流情况

单位：元 币种：人民币

项目	2007年	2006年	同比增减额	同比增减比例
经营活动产生的现金流量净额	-20,950,911.64	53,377,343.12	-74,328,254.76	-139.25%
投资活动产生的现金流量净额	147,477,788.57	-20,087,824.48	167,565,613.05	/
筹资活动产生的现金流量净额	-119,450,604.02	-32,279,186.25	-87,171,417.77	270.05%

（1）经营活动产生的现金流量净额同比减少了 139.25%，主要系控股子公司湖南祁东神龙矿业有限公司预付采矿权证款项及其基础工程建设投入。

（2）投资活动产生的现金流量净额同比增加了 16,756.56 万元，主要系主要系出让厦门大洋房地产开发有限公司 91.40%股权所致。

（3）筹资活动产生的现金流量净额同比减少了 270.05%，主要系公司报告期内公司公司偿还银行借款所致。

6、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
上海厦大房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	68,000,000	391,113,804.15	91,010,661.46	36,765,596.81	-11,182,590.28
湖南祁东神龙矿业有限公司	矿产品销售	铁矿	50,000,000	149,905,622.35	46,236,073.36	-	-3,763,926.64

(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	706,519,551.07	391,933,145.41	779,760,853.62	244,463,279.26

报告期内，参股子公司上海振龙房地产开发有限公司贡献的投资收益为 82,975,261.36 元。

上海振龙房地产开发有限公司 2007 年度净利润为 244,463,279.26 元，同比增长 1305.31%，此外，根据现行的会计准则，截至报告期末上海振龙房地产开发有限公司“金帝豪苑”、“亲水湾”项目的预售房款尚余 60,156,353.64 元未能结转收入。

（二）公司未来发展的展望

1、2008 年经营管理工作计划

2008 年，公司全体经营班子将在董事会的领导下，继续深化完善公司的治理机制和内部控制制度，提高公司运作效率；稳步推进各项目的工程进度，确保安全生产，保障工程质量；严格控制成本，加强营销力度，拓宽融资渠道，满足公司经营的资金需求。2008 年公司将重点做好以下几项工作：

（1）认真落实各项开发计划，做精做细公司主营业务，重点做好：①争取“东方夏威夷”五期、六期、七期部分别墅尽早实现交付使用。②积极稳步推进湖南神龙矿业有限公司的基础建设工程，为 2009 年四季度实现小规模试投产做充分的准备。加快办理项目立项和采矿许可证手续，实现采矿工程、选矿厂区、尾矿库区、供水工程、供电工程等基础建设的全面开工。③督促上海振龙房地产开发有限公司加快“亲水湾”项目的滚动开发，实现 E15 地块 5～7 标段、E15 地块 9～12 标段、酒店项目于年内正式动工，做好部分已售楼房的交房工作，实现幼儿园竣工和交付使用。

（2）做好营销管理：争取完成“东方夏威夷”剩余别墅的销售工作；督促做好“亲水湾”二期工程的开盘销售工作。

（3）开源节支，加强资金管理，合理使用财务杠杆，保障履行债务和解协议。

（4）进一步完善法人治理结构，保障投资者利益。2008 年公司将继续依照中国证监会和上海证券交易所的有关规定，进一步完善公司法人治理结构和内控制度，为公司规范运作提供制度保障，继续做好信息披露和投资者关系管理工作，保障投资者利益。

（5）做好董事会换届选举和经营管理班子选聘工作。

第三届董事会和经营管理班子任期将于 2008 年 6 月 7 日到期，2008 年上半年公司将做好董事会、监事会的换届改选和经营班子选聘工作，保障公司经营策略和经营管理工作平稳过渡。

2、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

未来几年，公司资金将主要用于满足湖南祁东神龙矿业有限公司老龙塘矿段铁矿开发项目的投入需要，主要为基础工程建设和设备购置。

（2）资金来源

公司将一方面通过加强财务管理，控制公司开发规模，确保经营活动的现金流满足项目开发的需要，提高资金的使用效率；另一方面合理、谨慎利用财务杠杆，以银行借款弥补项目资金缺口。

3、公司未来面临的主要风险及应对措施

(1)政策风险

今年以来，国家相继出台了一系列房地产宏观调控政策。这些政策对房地产行业的宏观走势将产生重大的影响，公司充分考虑政策调控对公司的影响程度，并适时调整相应的开发策略，在完善在建别墅项目的同时，增加中小户型普通商品住宅的开发，满足各个不同消费层次的需求，以有效缓解政策调控对公司业务的影响。

（下转 D31 版）

证券代码：600193　　证券简称：创兴置业　　编号：临 2008-006 号

厦门创兴置业股份有限公司
第三届董事会第十九次会议决议公告
暨关于召开 2007 年度股东大会的通知

厦门创兴置业股份有限公司第三届董事会第十九次会议通知于 2008 年 4 月 11 日以传真及口头通知方式发出，会议于 2008 年 4 月 21 日在厦门市索菲特大酒店召开，会议应到董事 8 名，实到董事 7 名。独立董事雷震球先生委托独立董事林德俊先生代为出席会议并行使表决权。公司部分监事及高级管理人员列席了本次会议。会议由公司董事长陈榕生先生主持。会议符合《公司法》、《证券法》及公司《章程》的相关规定。会议审议通过了如下议案：

一、公司 2007 年总经理工作报告；

二、公司 2007 年度董事会工作报告；

三、公司《2007 年度报告》及摘要；

四、公司 2007 年度财务决算报告；

五、公司 2007 年度利润分配和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 2007 年度实现净利润 116,314,429.72 元，其中归属于母公司所有者的净利润为 118,417,453.15 元，加上年初未分配利润 52,988,031.92 元，扣除提取的法定盈余公积金 14,833,765.40 元后，本公司 2007 年末可供股东分配的利润为 156,571,719.67 元。

公司 2007 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：满足公司铁矿项目投入需要、弥补公司流动资金，培育公司盈利增长点，保障公司持续、稳定发展。

公司未分配利润的用途和使用计划：公司资金将主要用于控股子公司湖南祁东神龙矿业有限公司老龙塘矿段铁矿开发项目投入，包括支付采矿权款项、基础工程建设和设备购置等。

以上利润分配预案或资本公积金转增股本预案尚须提交公司 2007 年度股东大会批准。

六、关于续聘会计师事务所的预案；

拟续聘广东正中珠江会计师事务所有限公司为本公司 2008 年度的财务审计机构，聘期一年。

七、公司审计委员会年报工作规程；

八、公司独立董事年报工作制度；

九、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；

本公司于 2007 年 1 月 1 日起执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》。按照《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》和《关于印发＜企业会计准则解释第 1 号＞的通知》（财会[2007]14 号）、中国证监会《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》（证监发[2006]136 号）以及《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》（证监会计字[2007]10 号）等相关规定，本公司对要求追溯调整的项目在相关会计年度进行了追溯调整，并对财务报表进行了重新表述。主要会计政策变更事项如下：

1、长期股权投资的核算：原母公司对纳入合并报表的子公司长期股权投资采用权益法核算，2007 年 1 月 1 日起改为按成本法核算，并视同子公司自最初即采用成本法核算进行追溯调整。

2、根据《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》及其应用指南的规定，属于同一控制下企业合并形成的长期股权投资，其尚未摊销完毕的股权投资差额应全额冲销，并调整留存收益，以冲销股权投资差额后的长期股权投资账面余额作为首次执行日的认定成本。

3、根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》及其相关指南的规定，本公司在取得对子公司的控制权，形成企业合并后，自子公司的少数股东处取得少数股东拥有的对该子公司全部或部分少数股权，遵循：

①母公司个别财务报表中对于自子公司少数股东处新取得的长期股权投资，按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》第四条的规定确定其入账价值。

②在合并财务报表中，子公司的资产、负债应以购买日(或合并日)开始持续计算的金额反映。新增加的长期股权投资按规定确认为商誉，差额调整合并财务报表中的资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积(资本溢价或股本溢价)的余额不足冲减的，调整留存收益。

4、所得税核算方法：公司所得税的核算由应付税款法改变为资产负债表债务法。

本公司财务报表中资产负债表年初数的追溯调整情况如下：

（1）合并资产负债表年初数

项　　目	调整前	调整数	调整后
其他应收款	8,026,777.16	1,129,328.80	9,156,105.96
长期股权投资	261,224,352.05	-8,659,195.95	252,565,156.10
递延所得税资产		4,598,996.24	4,598,996.24
递延税款借项	10,145,658.19	-10,145,658.19	
应付职工薪酬		529,393.95	529,393.95
应付福利费	182,644.68	-182,644.68	
其他应付款	121,619,505.90	-346,749.27	121,272,756.63
应交税费	-3,510,381.84	-10,118,276.85	-13,628,658.69
其他应交款	27,381.34	-27,381.34	
盈余公积	15,983,692.96	-15,983,692.96	
未分配利润	39,940,850.84	13,047,181.08	52,988,031.92

（2）母公司资产负债表

项　　目	调整前	调整数	调整后
其他应收款	25,397,772.55	1,129,328.8	26,527,101.35
长期股权投资	386,502,256.72	67,055,107.62	319,447,149.10
递延所得税资产		909.06	909.06
应付职工薪酬		214,153.13	214,153.13
应付福利费	182,644.68	-182,644.68	
其他应付款	96,247,547.90	-31,508.45	96,216,039.45
盈余公积	15,983,692.96	-15,983,692.96	
未分配利润	39,940,850.84	-41,444,754.39	-1,503,903.55

十、关于召开公司 2007 年度股东大会的议案。

具体会议事项如下：

（一）会议时间：2008 年 6 月 3 日上午 9：30，会期半天。

（二）会议地点：厦门市建业路 18 号阳明楼 9 楼公司会议室

（三）会议召集人：公司董事会

（四）会议主要议程：

1、2007 年度董事会工作报告；

2、2007 年度监事会工作报告；

3、公司《2007 年度报告》及摘要；

4、公司 2007 年度财务决算报告；

5、公司 2007 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；

（五）会议出席对象：

1、公司的董事、监事及高级管理人员；

2、截止 2008 年 5 月 27 日下午收市后，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均可出席；因故不能出席的股东可委托代理人出席。

（六）会议登记办法：符合上述条件的股东于 2008 年 5 月 29-30 日（上午 9：00-11：00；下午 3：00-5：00）持本人身份证、股东帐户等证明；委托代理人还需用代理人身份证以及授权委托书、委托人证券帐户；法人股股东持法人营业执照复印件、授权委托书、法人证券帐户、出席人身份证到公司董秘办办理登记手续。外地股东也可以信函或传真方式登记。

（七）与会股东食宿、交通费用自理。

联系办法：

①地址：厦门市建业路 18 号阳明楼 9 楼本公司董秘办　②邮编：361012

③电话：（0592）5318020-399　④传真：（0592）5311821、5311955

⑤联系人：李晓玲　连福汉　郑惠萍

厦门创兴置业股份有限公司董事会
2008 年 4 月 21 日

附：

授权委托书

兹委托　　先生 / 女士代表本人出席厦门创兴置业股份有限公司 2007 年度股东大会，并代理行使表决权。

委托人姓名：　　委托人身份证号码：

委托人证券帐户：　　委托人持有股数：

委托权限：　　委托日期：

受托人姓名：　　受托人身份证号码：

（本表复印有效）

证券代码：600193　　证券简称：创兴置业　　编号：临 2008-007 号

厦门创兴置业股份有限公司
第三届监事会第十三次会议决议公告

厦门创兴置业股份有限公司第三届监事会第十三次会议通知于 2008 年 4 月 11 日以传真及口头通知方式发出，会议于 2008 年 4 月 21 日在厦门市索菲特大酒店召开，会议应到监事 4 名，实到监事 4 名。会议由公司监事会召集人王晓珊女士主持。会议符合《公司法》、《证券法》、公司《章程》的相关规定。会议审议通过了如下议案：

一、公司 2007 年度监事会工作报告；

二、公司《2007 年度报告》及摘要。

根据《证券法》第 68 条和上海证券交易所有关规定的要求，公司监事对《二 00 七年度报告》进行了认真严格的审核，并提出如下书面意见：

“1、公司《二 00 七年度报告》的编制和审议程序符合法律、法规、《公司章程》和公司内部管理制度的各项规定；

2、公司《二 00 七年度报告》的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定，所包含的信息能从各个方面真实准确地反映公司报告期的经营管理和财务状况等事项；

3、在公司监事会提出本意见之前，我们未发现参与《二 00 七年度报告》编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

我们保证公司《二 00 七年度报告》所披露的信息真实、准确、完整，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别连带责任。”

特此公告。

厦门创兴置业股份有限公司
2008 年 4 月 21 日