

中粮地产（集团）股份有限公司 关于加强上市公司治理专项活动的自查报告及整改计划

中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”、“公司”、“中粮地产”）根据《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字【2007】28号）的规定，本着实事求是的原则，严格对照《公司法》、《证券法》等有关法律、行政法规，以及《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等公司内部规章制度，对本公司治理现状进行全面自查。公司高度重视此项活动，成立了以董事会成员和监事会成员为主的专项治理领导小组、以高级管理人员为主的工作小组，制定了切实可行的公司治理专项活动工作方案，明确了具体工作计划和时间安排。现将有关自查报告及整改计划汇报如下：

一、特别提示：公司治理方面存在的有待改进的问题

- 1、各项内部控制制度还有待进一步完善。
- 2、公司与控股股东中粮集团（及其控股的关联单位）之间在住宅地产方面有潜在的同业竞争风险。
- 3、在中粮财务有限责任公司办理存款业务程序和风险控制还有待进一步完善和加强。
- 4、投资者关系管理工作有待进一步改进。

二、公司治理概况

公司能够依据《公司法》、《上市公司治理准则》、《上市公司股东大会规范意见》、《上市公司章程指引》等法律法规建立完善的治理结构并规范运作。公司股东大会职责清晰，有明确的议事规则并得到切实执行，有方便社会公众投资者参

与决策的制度安排，在重大事项上采取网络投票制。公司董事会、监事会职责清晰，有明确的议事规则并得到切实执行，全体董事、监事切实履行职责。公司经理层根据《公司章程》、《总经理工作细则》的规定负责公司的经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作。公司建立了较为完善的内部控制制度，不存在重大缺陷，并得到有效执行。公司控股股东行为较为规范，依法行使出资人权利，公司经营决策能够保持独立性。公司制定并严格执行信息披露管理制度，信息披露真实、准确、完整、及时、公平。

三、公司治理存在的问题和原因

经过自查，公司认为，总体来说，公司治理比较规范，能够遵守中国证监会、深交所和深圳证监局等监管部门有关上市公司治理的各项规定，不存在重大的失误。目前存在的主要问题有：

（1）随着国家监管制度的不断更新完善，以及公司业务规模的扩张和业务范围的扩大，对公司的管理水平提出了更高的要求，管理压力和难度在不断加大，因此，公司的部分内控制度开始出现滞后于国家监管要求的现象，也不太适应公司的快速发展，这种现象将在一定时期内继续存在。例如：2007年新会计制度在公司的实施问题、会计核算体系的完善问题、公司内部审计机构和审计制度的建设问题、以及随着业务全国化进程加速，对异地项目公司的管理制度、控制制度的建设问题等等。公司已经意识到这些问题，也开始逐步着手梳理、修订公司的各项管理制度，但由于制度建设涉及面广，涉及部门多，各级人员对国家监管机构的各项政策规定的理解深度、广度不够，再加上工作的时效性尚待提高，因此加强制度建设成为公司一项长期的任务。

（2）公司与控股股东中粮集团（及其控股的关联单位）之间在住宅地产方面有潜在的同业竞争风险。

a) 潜在的同业竞争风险方面存在的问题：

公司以房地产开发为主营业务，具体经营范围包括住宅地产开发和工业地产开发。公司在战略选择上，将以现有工业地产业务为基础，大力发展住宅地产业务。中粮集团目前所从事的房地产开发业务，以酒店、商业地产、旅游地产和住宅地产为主，不包括工业地产开发。根据中粮集团的安排，中粮集团目前拟将本公司作为集团住宅地产业务发展的平台。基于上述情况，本公司与中粮集团之间仅在住宅地产方面有经营相同、相似业务的潜在同业竞争风险。

b) 潜在的同业竞争风险产生的原因：

中粮集团于 2005 年 11 月完成对本公司的收购，2006 年 2 月明确要将本公司作为房地产业务发展的平台，逐步注入集团的优质资产。由于收购前中粮集团与本公司均存在住宅地产业务，因此在资产注入未实施完毕前，必然形成双方同时从事住宅地产项目开发的局面。

(3) 公司在中国中粮集团财务公司的存款业务管理和风险控制需要进一步加强。

公司在中国中粮财务有限责任公司办理存款业务已经按照《公司章程》的规定严格履行了审批程序，并经 2006 年 10 月 18 日公司第三次临时股东大会审议通过。2006 年 12 月，中国证券监督管理委员会深圳监管局下发《关于深圳上市公司在大股东附属财务机构存款有关事项的通知》（深证局公司字[2006]026 号）文件的要求后，公司立即中止了在中国中粮财务公司的存款业务。

由于公司在中国中粮财务有限责任公司有贷款业务，在贷款未完全使用之前，公司将部分资金存放在财务公司，且金额不超过公司在财务公司的贷款额度。这虽然一定程度上能够保证上市公司自有资金的安全性，但将资金存放在财务公司，存在大股东占用上市公司资金的风险。

(4) 投资者关系管理工作尚待进一步提高。

公司虽然严格按照《上市公司投资者管理办法》的要求，严格履行信息披露义务，主动开展投资者工作，但随着我国证券市场的深入发展，公司与投资者沟通的渠道还有待进一步拓宽，沟通的技巧有待进一步提高，在不发

生信息泄漏的情况下，适度把握，从而尽可能满足投资者对公司经营状况的知情权。

四、整改措施、整改时间和责任人

（一）进一步完善各项内部控制制度

整改措施：在今后发展进程中公司将根据法律法规和有关监管要求和公司业务发展的实际，不断对现有的内部控制制度加以修订和完善。特别是对公司现行的《信息披露管理办法》，将按照 2007 年 1 月新颁布的《上市公司信息披露管理办法》的规定在 2007 年 6 月 30 日前完成修订。

整改时间：2007 年

责任人：总经理金家凯

（二）积极推动业务整合，逐步解决与控股股东之间的同业竞争问题

整改措施：由于种种原因，中粮集团部分项目目前不适合注入上市公司，因此，为保证上市公司的资产质量及盈利能力，维护上市公司的稳定发展，中粮集团对本公司的资产注入只能有计划、分步骤地进行。2007 年 3 月 16 日本公司 2006 年度股东大会通过配股方案的议案。本次配股融资规模有限，经充分筛选，中粮集团选择资格文件较为齐备、已处于成熟开发阶段、盈利前景较好的厦门鹭江海景项目和成都天泉·聚龙国际生态园项目注入本公司。

为有效避免在资产注入实施完毕之前与公司之间存在的同业竞争情况，2007 年 3 月，中粮集团出具《避免同业竞争承诺》，明确了如下事项：

（1）在中粮地产开展住宅地产开发业务的城市中，中粮集团不再从事新的住宅地产业务；

（2）在中粮地产进行住宅地产开发的城市中，若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目，而中粮集团可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，

中粮集团将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联第三方，而不就该项目进行销售。

（3）若中粮地产拟在其现有进行住宅地产开发的城市之外的城市，进行住宅地产开发业务，而中粮集团已在该等城市中开展住宅地产开发业务时，则中粮集团同意停止在该等城市中住宅地产开发业务的经营，并同意中粮地产对正在经营的住宅地产项目在同等商业条件下享有优先收购权或采取合作方式由中粮地产为主开发。

（4）除住宅地产业务外，中粮集团不存在从事与中粮地产主营业务相同业务的情况，在该等业务为中粮地产主营业务期间，中粮集团将不会直接从事与其构成实质性竞争的业务。

整改时间：目前正在实施中，条件具备时争取在较快时间内解决

责任人：董事长孙忠人

（三）完善在中粮财务有限责任公司办理存款业务程序，加强风险控制

整改措施：公司将在近期按照《关于深圳上市公司在大股东附属财务机构存款有关事项的通知》（深证局公司字〔2006〕026号）文件的要求，强化风险控制意识，制定以保障存款资金安全性为目标的风险处置预案，明确责任人。公司将资金存放在财务公司前，以及发生存款业务期间，公司将对财务公司的经营资质、业务和风险状况进行客观评估，出具存款风险评估报告，经董事会审议通过后，及时履行相应的信息披露义务。

整改时间：2007年上半年

责任人：财务总监崔捷、副总经理厉辉

（四）进一步改进投资者关系管理工作

整改计划：公司将在今后的投资者关系管理工作中，严格按照有关规定并根据公司的实际，积极拓宽与投资者沟通的渠道，在合适的时机举办诸如业绩说明会、投资者网上交流等进一步加强与投资者沟通，为投资者全面了解公司情况提供更为便利的条件。

整改时间：长期

责任人：副总经理厉辉

五、有特色的公司治理方法

在未来的发展中，公司将不断注重加强公司治理创新，借鉴优秀公司的经验和做法，探索新的治理方法，不断提升治理水平。

目前公司尚未制定股权激励计划和方案。

六、其它需要说明的事项

（一）向大股东及实际控制人报送未公开信息说明

公司从未向大股东及其关联企业报送未公开信息。

（二）在大股东附属财务机构存款说明

1、中粮地产在中粮集团财务公司贷款、存款情况

中粮财务有限责任公司成立于 2002 年 9 月 24 日，为经中国人民银行批准设立的非银行金融机构，与公司同属中粮集团的控股子公司，主要为集团内部成员单位提供金融服务，依法接受中国银行业监督管理委员会的监督管理，注册资本 4.652 亿元，法定代表人邬小蕙。

贷款情况：

（1）为改善债务结构、降低财务费用、补充经营周转资金，2005 年 9 月 26 日，公司董事会五届三次（临时）会议通过决议，决定向中粮集团借款人民币 1.5 亿元。中粮集团本次提供给公司的贷款将通过中粮财务有限责任公司以委托贷款的形式发放，期限为半年，年利率为 4.698%，低于中国人民银行公布的金融机构同期基准贷款利率。因本项议案属于关联交易，公司董事会金家凯、马建平、崔捷三名关联董事回避表决。

（2）中粮集团原提供给本公司的人民币贷款 1.5 亿元于 2006 年 3 月 26 日到期。2006 年 3 月 20 日，公司第五届董事会第七次会议通过决议，决定向

中粮集团续借人民币 1.5 亿元。中粮集团本次提供给公司的贷款将通过中粮财务有限责任公司以委托贷款的形式发放，期限为半年，年利率为 4.698%，低于中国人民银行公布的金融机构同期基准贷款利率。因本项议案属于关联交易，公司董事会孙忠人、马建平、刘克俭三名关联董事回避表决，其余六名董事参与表决。

(3) 根据公司 2005 年度股东大会决议，公司股东大会授权董事会在公司最近一期的合并报表资产负债率不高于 60% 的范围内向金融机构申请贷款授信额度。2006 年 9 月 12 日，由于补充流动资金的需要，公司第五届董事会第十四次会议根据上述股东大会的授权，同意公司向中粮财务有限责任公司申请 2 亿元人民币综合授信额度。中粮财务有限责任公司本次提供的综合授信额度贷款年利率不高于中国人民银行公布的金融机构同期基准贷款利率。本次向中粮财务有限责任公司申请综合授信额度的关联交易属于公司补充日常流动资金的需要，并且本次申请的综合授信额度贷款年利率不高于中国人民银行公布的金融机构同期基准贷款利率，未损害公司和中小股东的利益，将对公司的日常经营管理起到积极的作用。因本项议案属于关联交易，公司董事会孙忠人、马建平、刘克俭三名关联董事回避表决，其余六名董事参与表决。

上述事项公司均及时在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上进行了披露。

存款情况：

本着存取自由的原则，2006 年 10 月 18 日，公司第三次临时股东大会同意将部分流动资金存入在中粮财务有限责任公司开立的帐户，财务公司按不低于人民银行公布的同期同档存款基准利率向公司支付利息。根据公司经营需要，预计在 2007 年 6 月 30 日之前公司在财务公司结算户上的日最高存款余额将不超过本公司向中粮财务有限责任公司申请的人民币综合授信额度，即 2 亿元人民币。

截至 2006 年 12 月 31 日，公司在财务公司结算户上存款余额为 5.02 万元，属公司归还中粮财务责任有限公司贷款时产生的结算余额。2007 年 3 月 20 日，公司在财务公司结算户上存款余额为 0 元。2007 年 4 月 30 日，余额为 75.31 元，为以前存款的利息余额。

2、关于未来中粮地产在中粮财务有限责任公司贷款、存款的安排

（1）中粮财务有限责任公司的贷款（及授信额度）不高于中国人民银行公布的金融机构同期基准贷款利率，对本公司改善债务结构、降低财务费用、补充经营周转资金，起到了积极的作用，未损害公司和中小股东的利益。今后公司可能还会有更多类似的贷款需求。

（2）2006 年 12 月，中国证券监督管理委员会深圳监管局下发《关于深圳上市公司在大股东附属财务机构存款有关事项的通知》（深证局公司字[2006]026 号）文件的要求后，公司立即中止了在中粮财务公司的存款业务。如果今后需要发生存款业务，公司将严格按照有关法律法规对关联交易的要求，履行相关决策程序和信息披露义务。同时，公司将严格按照深圳证监局的要求，在资金存放在财务公司前，公司将制定以保障存款资金安全性为目标的风险处置预案，同时对财务公司的经营资质、业务和风险状况进行评估，并在最近一期的定期报告中予以披露。

（三）章程自查专项说明

中国证监会 2006 年 3 月 21 日发布《上市公司章程指引（2006 年修订）》（证监公司字[2006]38 号，以下简称《章程指引》）后，为使公司章程与《章程指引》及公司法、证券法等有关法律法规保持一致，公司董事会及时组织有关人员按照《章程指引》的要求制定了章程修订案，提交 2006 年 3 月 24 日召开的公司第五届董事会第八次会议审议，并获公司 2005 年年度股东大会审议通过。

之后，为使公司章程充分发挥促进公司发展、推动公司治理结构完善的作用，公司 2006 年第三次临时股东大会、2006 年度股东大会在严格遵守《章

程指引》的基础上先后对公司章程部分条款进行了修订。

现对照 2007 年 3 月 16 日 2006 年度股东大会通过的最新公司章程内容和《章程指引》相应内容，对公司章程中根据《章程指引》授权性条款自主规定的内容和对《章程指引》的必备条款修改的内容作以专项说明，具体如下：

1、根据《章程指引》授权性条款自主规定的内容

1) 《章程指引》第八十二条为：

“董事、监事候选人名单以提案的方式提请股东大会表决。

股东大会就选举董事、监事进行表决时，根据本章程的规定或者股东大会的决议，可以实行累积投票制。

前款所称累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。董事会应当向股东公告候选董事、监事的简历和基本情况。

注释：公司应当在章程中规定董事、监事提名的方式和程序，以及累积投票制的相关事宜。”

公司章程第八十二条为：

“董事、监事候选人名单以提案的方式提请股东大会表决。

非独立董事的董事候选人由董事会、连续九十天以上单独或合并持有公司有表决权股份总数 3%以上的股东提出。监事候选人中的股东代表由监事会、连续九十天以上单独或合并持有公司有表决权股份总数 3%以上的股东提出。

股东大会就选举董事进行表决时，应当实行累积投票制。

前款所称累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。

董事会应当向股东公告候选董事、监事的简历和基本情况。”

修改原因：

公司章程本条款内容是根据章程指引中注释部分的要求，对董事、监事提名的方式和程序以及累积投票制的相关事宜作了具体规定。

2) 《章程指引》第九十三条为：

“股东大会通过有关董事、监事选举提案的，新任董事、监事就任时间在〔就任时间〕

注释：新任董事、监事就任时间确认方式应在公司章程中予以明确。”

公司章程第九十三条为：

“股东大会通过有关董事、监事选举提案的，新任董事、监事在股东大会结束后立即就任。”

修改原因：

股东大会有权选举董事、监事，选举出的董事、监事在股东大会结束后便可就任，任期至本届董事会或监事会届满为止。

3) 《章程指引》第一百零一条为：

“董事辞职生效或者任期届满，应向董事会办妥所有移交手续，其对公司和股东承担的忠实义务，在任期结束后并不当然解除，在本章程规定的合理期限内仍然有效。

注释：公司章程应规定董事辞职生效或者任期届满后承担忠实义务的具体期限。”

公司章程第一百零一条为：

“董事辞职生效或者任期届满，应向董事会办妥所有移交手续。其对公司和股东承担的忠实义务，在任期结束后的合理期限内并不当然解除：对公司商业秘密保密的义务在其任职结束后仍然有效，直至该秘密成为公开信息；其他义务的持续期间应当根据公平的原则决定，视事件发生与离任之间时间的长短，以及与公司的关系在何种情况和条件下结束而定。

任职尚未结束的董事，对因其擅自离职使公司造成的损失，应当承担赔偿责任。”

修改原因：

按《章程指引》要求，公司章程规定了董事辞职生效或者任期届满后承

担忠实义务的具体期限，分为两种情况：1. 董事的商业秘密保密义务在其任期结束后仍应履行，并且该保密义务的持续期间界定为“直至该秘密成为公开信息”；2. 对其他离任义务的持续期间作了原则性规定。

4) 《章程指引》第一百一十条为：

“董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。”

注释：公司董事会应当根据相关的法律、法规及公司实际情况，在章程中确定符合公司具体要求的权限范围，以及涉及资金占公司资产的具体比例。”

公司章程第一百一十条为：

“董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。

董事会有权决定除本章程第四十一条规定之外的对外担保事项。

审议对外担保事项需经出席董事会的三分之二以上董事审议同意。

本章程所称“对外担保”，是指上市公司为他人提供的担保，包括上市公司对控股子公司的担保。所称“上市公司及其控股子公司的对外担保总额”，是指包括上市公司对控股子公司担保在内的上市公司对外担保总额与上市公司控股子公司对外担保总额之和。

在与有关法律、法规、规章没有冲突的情况下，董事会对交易事项的决策权限为：交易的成交金额不超过最近一期经审计的公司财务报告确定的总资产额的 50%；有关法律、法规、规章另有规定的，董事会的决策权限从其规定。

前款所称交易包括：购买或出售资产、对外投资（含委托理财、委托贷款等）、租入或租出资产、签订管理方面的合同（含委托经营、受托经营等）。

交易的成交金额超过以上规定规模的，该次交易应当由股东大会审批决定。

一年内购买、出售重大资产超过公司总资产 30%的，应当由股东大会决定且需经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。”

修改原因：

公司董事会根据公司法、证券法、《深圳证券交易所股票上市规则》及其他有关法律法规中对上市公司重大经营行为及对外担保行为的规定，考虑到公司在目前发展阶段对稳健、高效的经营决策的需求，在章程中确定了符合公司具体要求的董事会在交易事项和对外担保方面的决策权限。

5) 《章程指引》第一百一十六条为：

“董事会召开临时董事会会议的通知方式为：【具体通知方式】；通知时限为：【具体通知时限】。”

公司章程第一百一十六条为：

“董事会召开临时董事会会议的通知方式为：书面通知或以通讯方式通知；通知时限为：会议召开前三日。如遇特殊情况，经全体董事的过半数同意，临时董事会会议的召开可不受前述通知时限的限制。”

修改原因：

董事会临时会议可以采取现场或通讯方式召开，通知方式也可以采取两种。考虑到在某些突发情形下不能及时发出董事会临时会议通知，公司章程特规定了通知时限的豁免条款。

6) 《章程指引》第一百二十条为：

“董事会决议表决方式为：【具体表决方式】。董事会临时会议在保障董事充分表达意见的前提下，可以用【其他方式】进行并作出决议，并由参会董事签字。

注释：此项为选择性条款，公司可自行决定是否在其章程中予以采纳。”

公司章程第一百二十条为：

“董事会决议表决的方式为：举手、投票。

董事会临时会议在保障董事充分表达意见的前提下，可以用传真或电子邮件方式进行并作出决议，并由参会董事签字。”

修改原因：

公司章程根据实际情况制定了董事会现场会议和通讯会议的表决方式。

7) 《章程指引》第一百二十四条为：

“公司设经理 1 名，由董事会聘任或解聘。

公司设副经理〔人数〕名，由董事会聘任或解聘。

公司经理、副经理、财务负责人、董事会秘书和〔职务〕为公司高级管理人员。注释：公司可以根据具体情况，在章程中规定属于公司高级管理人员的其他人选。”

公司章程第一百二十四条为：

“公司设经理 1 名，由董事会聘任或解聘。

公司设副经理若干名，由董事会聘任或解聘。

公司经理、副经理、财务负责人、董事会秘书、总经济师、总会计师为公司高级管理人员。”

修改原因：

公司根据具体情况确定了属于公司高级管理人员的人选。

2、对《章程指引》的必备条款修改的内容

1) 《章程指引》第四十三条为：

“有下列情形之一的，公司在事实发生之日起 2 个月以内召开临时股东大会：

- （一）董事人数不足《公司法》规定人数或者本章程所定人数的 2/3 时；
- （二）公司未弥补的亏损达实收股本总额 1/3 时；
- （三）单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东请求时；
- （四）董事会认为必要时；

（五）监事会提议召开时；

（六）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他情形。

注释：公司应当在章程中确定本条第（一）项的具体人数。”

公司章程修改为：

“有下列情形之一的，公司在事实发生之日起 2 个月以内召开临时股东大会：

（一）董事人数不足 6 人时；

（二）公司未弥补的亏损达实收股本总额 1/3 时；

（三）单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东书面请求时；

（四）董事会认为必要时；

（五）监事会提议召开时；

（六）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他情形。”

修改原因：

为了便于在实践中受理股东申请，并与股东大会议事规则的相关规定保持一致，公司章程规定单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东请求召开临时股东大会时需提交书面申请。

除了以上公司章程中根据《章程指引》授权性条款自主规定的内容、对《章程指引》必备条款修改的内容外，本公司章程不存在其他更改《章程指引》规定或在《章程指引》以外增加的内容。

中粮地产（集团）股份有限公司

二〇〇七年六月十九日

附件：中粮地产关于加强上市公司治理专项活动的自查情况说明

中粮地产（集团）股份有限公司

关于加强上市公司治理专项活动的自查情况说明

中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”、“公司”、“中粮地产”）根据《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字【2007】28号）的规定，本着实事求是的原则，严格对照《公司法》、《证券法》等有关法律、行政法规，以及《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等公司内部规章制度，对本公司治理现状进行全面自查。公司高度重视此项活动，成立了以董事会成员和监事会成员为主的专项治理领导小组、以高级管理人员为主的工作小组，制定了切实可行的公司治理专项活动工作方案，明确了具体工作计划和时间安排。现将有关自查情况汇报如下：

一、公司基本情况、股东状况

（一）公司的发展沿革、目前基本情况

1、发展沿革

1993年7月，经深圳市政府批准，以深圳市宝安区城建发展总公司为发起人，采用募集方式设立深圳宝恒（集团）股份有限公司。经深圳市证券管理办公室批准，本公司发行股票200,000,000股，募集资金主要用于工业地产及住宅地产项目的开发。

2005年11月，经国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会批准，中粮集团有限公司（原名：中国粮油食品（集团）有限公司；简称：中粮集团）从深圳市宝安区投资管理有限公司收购了本公司59.63%的股权，成为本公司控股股东。2006年2月，本公司实施了股权分置改革，实施后中粮集团持股比例为50.52%。2006年4月，公司更名为中粮地产（集团）股份有限公司，目前总股本为699,453,565股。

2、目前基本情况

1) 公司中文名称：中粮地产（集团）股份有限公司

2) 公司法定代表人：孙忠人

3) 公司董事会秘书：厉 辉

联系电话：(0086755) 27751635

传 真：(0086755) 27789701、(0086755) 27780713

公司国际互联网网址：<http://www.cofco-property.cn>

电子信箱：cofco-property@cofco-property.com

4) 公司选定的信息披露报纸名称：《证券时报》、《上海证券报》

登载年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.cninfo.com.cn>

5) 其他有关资料

① 公司首次注册登记日期：1993 年 10 月 8 日

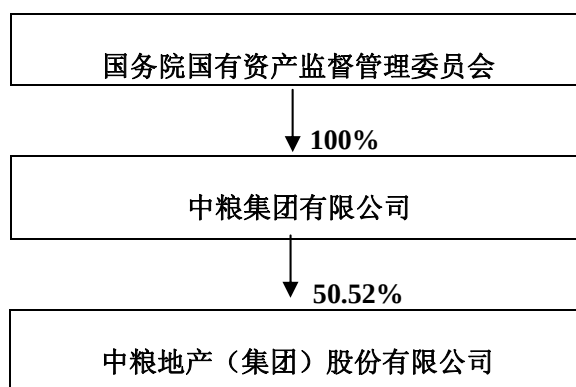
② 注册地点：深圳市

③ 企业法人营业执照注册号：4403011027398

④ 税务登记号码：国税深字 440306192247189 号

深地税登字 440306192247189 号

(二) 公司控制关系和控制链条



(三) 公司的股权结构情况、控股股东或实际控制人的情况及对公司的影响

1、截至 2007 年 4 月 30 日公司股权结构如下表：

单位：（股）

	变动前		变动数		变动后	
	数量	比例 (%)	数量	比例 (%)	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	390,721,353	55.86	-72,097,678	10.31	318,623,675	45.55
1、国家持股						
2、国有法人持股	353,332,698	50.52	-34,972,678	5.00	318,360,020	45.52
3、其他内资持股	37,388,655	5.35	-37,125,000	5.31	0	0
其中：						
境内法人持股	37,125,000	5.31	-37,125,000	5.31	0	0
境内自然人持股	263,655	0.04		0	263,655	0.04
(高管股份)						
4、外资持股						
其中：						
境外法人持股						
境外自然人持股						
二、无限售条件股份	308,732,212	44.14	+72,097,678	10.31	380,829,890	54.45
1、人民币普通股	308,732,212	44.14	+72,097,678	10.31	380,829,890	54.45
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	699,453,565	100		—	699,453,565	100

2、控股股东或实际控制人的情况及对公司的影响

控股股东或实际控制人的情况：

公司的控股股东是中粮集团有限公司，持有公司 50.52% 的股权。

中粮集团成立于 1952 年，是国务院国有资产监督管理委员会直属的国有独资公司，中央政府直接管理的 53 家国有重要骨干企业之一，法定代表人：宁高宁，注册地址：北京市东城区建国门内大街 8 号中粮广场 7-13 层，注册资本为人民币 3.1223 亿元。经营范围：经批准的国家组织统一联合经营商品的出口；经批准的国家实行核定公司经营商品的进口；经营或代理除国家组织统一联合经

营的十六种出口商品及国家实行核定公司经营的十二种进口商品以外其它商品的进出口等。

控股股东对公司的影响：

控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和依法开展的生产经营活动，公司的各项重大经营决策均由股东大会和董事会严格按照有关决策程序做出。公司与控股股东中粮集团在人员、资产、财务、机构和业务方面严格做到“五分开”，公司具有独立完整的业务和自主经营能力，并且人员、机构、财务独立，资产完整。

（四）公司控股股东或实际控制人“一控多”现象

截至 2006 年 12 月 31 日，中粮集团拥有全资、控股企业 260 多个。控股股东因资产规模较大，存在“一控多”现象实属其管理发展的需要。由于控股股东中粮集团与公司在人员、资产、财务、机构和业务方面严格做到“五分开”，公司具有独立完整的业务和自主经营能力，因此，控股股东的“一控多”现象对公司治理和稳定经营不会造成影响或风险。

其中，中粮集团控制的其他国内 A 股上市公司有：中粮新疆屯河投资股份有限公司（股票简称：中粮屯河，股票代码：600737）和安徽丰原生物化学股份有限公司（股票简称：丰原生化，股票代码：000930）；中粮集团控制的香港上市公司有：中国粮油控股有限公司（股票简称：中国粮油控股，股票代码：0606 HK）和中国粮油国际有限公司（股票简称：中国粮油国际，股票代码：0506 HK）。

公司与上述上市公司之间不存在同业竞争和关联交易情况。

（五）机构投资者情况及对公司的影响

截至 2006 年 12 月 31 日，公司的前十大无限售条件流通股股东持有股份总数为 42,779,869 股，占公司总股本的 6.12%。机构投资者持股比例较少，对公司的影响较小。

（六）《公司章程》的修改情况

中国证监会 2006 年 3 月 21 日发布《上市公司章程指引（2006 年修订）》

（证监公司字[2006]38号，以下简称《章程指引》）后，为使公司章程与《章程指引》及公司法、证券法等有关法律法规保持一致，公司董事会及时组织有关人员按照《章程指引》的要求制定了章程修订案，提交2006年3月24日召开的公司第五届董事会第八次会议审议，并获公司2005年年度股东大会审议通过。

之后，为使公司章程充分发挥促进公司发展、推动公司治理结构完善的作用，公司2006年第三次临时股东大会、2006年度股东大会在严格遵守《章程指引》的基础上先后对公司章程部分条款进行了修订。

现对照2007年3月16日2006年度股东大会通过的最新公司章程内容和《章程指引》相应内容，对公司章程中根据《章程指引》授权性条款自主规定的内容和对《章程指引》的必备条款修改的内容作以专项说明，具体如下：

1、根据《章程指引》授权性条款自主规定的内容

1) 《章程指引》第八十二条为：

“董事、监事候选人名单以提案的方式提请股东大会表决。

股东大会就选举董事、监事进行表决时，根据本章程的规定或者股东大会的决议，可以实行累积投票制。

前款所称累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。董事会应当向股东公告候选董事、监事的简历和基本情况。

注释：公司应当在章程中规定董事、监事提名的方式和程序，以及累积投票制的相关事宜。”

公司章程第八十二条为：

“董事、监事候选人名单以提案的方式提请股东大会表决。

非独立董事的董事候选人由董事会、连续九十天以上单独或合并持有公司有表决权股份总数3%以上的股东提出。监事候选人中的股东代表由监事会、连续九十天以上单独或合并持有公司有表决权股份总数3%以上的股东提出。

股东大会就选举董事进行表决时，应当实行累积投票制。

前款所称累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。

董事会应当向股东公告候选董事、监事的简历和基本情况。”

修改原因：

公司章程本条款内容是根据章程指引中注释部分的要求，对董事、监事提名的方式和程序以及累积投票制的相关事宜作了具体规定。

2) 《章程指引》第九十三条为：

“股东大会通过有关董事、监事选举提案的，新任董事、监事就任时间在〔就任时间〕

注释：新任董事、监事就任时间确认方式应在公司章程中予以明确。”

公司章程第九十三条为：

“股东大会通过有关董事、监事选举提案的，新任董事、监事在股东大会结束后立即就任。”

修改原因：

股东大会有权选举董事、监事，选举出的董事、监事在股东大会结束后便可就任，任期至本届董事会或监事会届满为止。

3) 《章程指引》第一百零一条为：

“董事辞职生效或者任期届满，应向董事会办妥所有移交手续，其对公司和股东承担的忠实义务，在任期结束后并不当然解除，在本章程规定的合理期限内仍然有效。

注释：公司章程应规定董事辞职生效或者任期届满后承担忠实义务的具体期限。”

公司章程第一百零一条为：

“董事辞职生效或者任期届满，应向董事会办妥所有移交手续。其对公司和股东承担的忠实义务，在任期结束后的合理期限内并不当然解除：对公

司商业秘密保密的义务在其任职结束后仍然有效，直至该秘密成为公开信息；其他义务的持续期间应当根据公平的原则决定，视事件发生与离任之间时间的长短，以及与公司关系在何种情况和条件下结束而定。

任职尚未结束的董事，对因其擅自离职使公司造成的损失，应当承担赔偿责任。”

修改原因：

按《章程指引》要求，公司章程规定了董事辞职生效或者任期届满后承担忠实义务的具体期限，分为两种情况：1. 董事的商业秘密保密义务在其任期结束后仍应履行，并且该保密义务的持续期间界定为“直至该秘密成为公开信息”；2. 对其他离任义务的持续期间作了原则性规定。

4) 《章程指引》第一百一十条为：

“董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。”

注释：公司董事会应当根据相关的法律、法规及公司实际情况，在章程中确定符合公司具体要求的权限范围，以及涉及资金占公司资产的具体比例。”

公司章程第一百一十条为：

“董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。

董事会有权决定除本章程第四十一条规定之外的对外担保事项。

审议对外担保事项需经出席董事会的三分之二以上董事审议同意。

本章程所称“对外担保”，是指上市公司为他人提供的担保，包括上市公司对控股子公司的担保。所称“上市公司及其控股子公司的对外担保总额”，是指包括上市公司对控股子公司担保在内的上市公司对外担保总额与上市公

司控股子公司对外担保总额之和。

在与有关法律、法规、规章没有冲突的情况下，董事会对交易事项的决策权限为：交易的成交金额不超过最近一期经审计的公司财务报告确定的总资产额的 50%；有关法律、法规、规章另有规定的，董事会的决策权限从其规定。

前款所称交易包括：购买或出售资产、对外投资（含委托理财、委托贷款等）、租入或租出资产、签订管理方面的合同（含委托经营、受托经营等）。

交易的成交金额超过以上规定规模的，该次交易应当由股东大会审批决定。

一年内购买、出售重大资产超过公司总资产 30%的，应当由股东大会决定且需经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。”

修改原因：

公司董事会根据公司法、证券法、《深圳证券交易所股票上市规则》及其他有关法律法规中对上市公司重大经营行为及对外担保行为的规定，考虑到公司在目前发展阶段对稳健、高效的经营决策的需求，在章程中确定了符合公司具体要求的董事会交易事项和对外担保方面的决策权限。

5) 《章程指引》第一百一十六条为：

“董事会召开临时董事会会议的通知方式为：【具体通知方式】；通知时限为：【具体通知时限】。”

公司章程第一百一十六条为：

“董事会召开临时董事会会议的通知方式为：书面通知或以通讯方式通知；通知时限为：会议召开前三日。如遇特殊情况，经全体董事的过半数同意，临时董事会会议的召开可不受前述通知时限的限制。”

修改原因：

董事会临时会议可以采取现场或通讯方式召开，通知方式也可以采取两种。考虑到在某些突发情形下不能及时发出董事会临时会议通知，公司章程

特规定了通知时限的豁免条款。

6) 《章程指引》第一百二十条为：

“董事会决议表决方式为：〔具体表决方式〕。董事会临时会议在保障董事充分表达意见的前提下，可以用〔其他方式〕进行并作出决议，并由参会董事签字。

注释：此项为选择性条款，公司可自行决定是否在其章程中予以采纳。”

公司章程第一百二十条为：

“董事会决议表决的方式为：举手、投票。

董事会临时会议在保障董事充分表达意见的前提下，可以用传真或电子邮件方式进行并作出决议，并由参会董事签字。”

修改原因：

公司章程根据实际情况制定了董事会现场会议和通讯会议的表决方式。

7) 《章程指引》第一百二十四条为：

“公司设经理 1 名，由董事会聘任或解聘。

公司设副经理〔人数〕名，由董事会聘任或解聘。

公司经理、副经理、财务负责人、董事会秘书和〔职务〕为公司高级管理人员。注释：公司可以根据具体情况，在章程中规定属于公司高级管理人员的其他人选。”

公司章程第一百二十四条为：

“公司设经理 1 名，由董事会聘任或解聘。

公司设副经理若干名，由董事会聘任或解聘。

公司经理、副经理、财务负责人、董事会秘书、总经济师、总会计师为公司高级管理人员。”

修改原因：

公司根据具体情况确定了属于公司高级管理人员的人选。

2、对《章程指引》的必备条款修改的内容

1)《章程指引》第四十三条为：

“有下列情形之一的，公司在事实发生之日起 2 个月以内召开临时股东大会：

- （一）董事人数不足《公司法》规定人数或者本章程所定人数的 2/3 时；
- （二）公司未弥补的亏损达实收股本总额 1/3 时；
- （三）单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东请求时；
- （四）董事会认为必要时；
- （五）监事会提议召开时；
- （六）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他情形。

注释：公司应当在章程中确定本条第（一）项的具体人数。”

公司章程修改为：

“有下列情形之一的，公司在事实发生之日起 2 个月以内召开临时股东大会：

- （一）董事人数不足 6 人时；
- （二）公司未弥补的亏损达实收股本总额 1/3 时；
- （三）单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东书面请求时；
- （四）董事会认为必要时；
- （五）监事会提议召开时；
- （六）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他情形。”

修改原因：

为了便于在实践中受理股东申请，并与股东大会议事规则的相关规定保持一致，公司章程规定单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东请求召开临时股东大会时需提交书面申请。

除了以上公司章程中根据《章程指引》授权性条款自主规定的内容、对《章程指引》必备条款修改的内容外，本公司章程不存在其他更改《章程指引》规定或在《章程指引》以外增加的内容。

二、公司规范运作情况

（一）股东大会

1、股东大会的召集、召开程序符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司股东大会规则》和《公司章程》的相关规定。

2、股东大会的通知时间、授权委托等均符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司股东大会规则》、《公司章程》和《股东大会议事规则》的相关规定。历次股东大会公司均聘请律师进行见证，并出具专项法律意见书，保证了股东大会召集、召开、表决程序的合法性和各项决议形成的有效性。

3、股东大会的提案审议均按照《公司法》、《上市公司股东大会规则》、《公司章程》和《股东大会议事规则》规定的程序进行，同时为保障中小股东的合法权益，公司根据有关规定，在股东大会审议诸如实施配股融资等重大事项时，通过多种方式和途径，包括提供网络形式的投票平台等现代信息技术手段，为股东参加股东大会提供便利，充分保障了中小股东的话语权。

4、公司不存在应单独或合并持有公司有表决权股份总数 10%以上的股东请求召开的临时股东大会及应监事会提议召开股东大会的情况。

5、公司单独或合计持有 3%以上股份的股东提出临时提案的情况

鉴于公司原董事刘克俭、朱海彬、崔捷、监事会主席侯宝山因工作需要提出辞去公司董事及监事的职务，2007 年 3 月 5 日控股股东中粮集团（持有公司 50.52%的股权）向公司提交《关于提议增加股东大会临时提案的函》，提出在公司 2006 年度股东大会补选部分董事及监事的临时提案。公司董事会经研究同意控股股东提出的要求补选部分董事及监事的临时提案，并将其提交公司 2006 年年度股东大会选举。2007 年 3 月 16 日，公司 2006 年年度股东大会审议通过上述临时提案。

6、股东大会会议记录完整、保存安全，对于各次会议形成的决议公司均严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》和公司《信息披露管理办

法》的要求及时、准确、完整履行相应的信息披露义务。

7、公司不存在重大事项绕过股东大会的情况及先实施后审议的情况。

8、公司召开股东大会不存在违反《上市公司股东大会规则》的其他情形。

（二）董事会

1、公司已经制定有《董事会议事规则》、《独立董事制度》以及董事会各专门委员会工作细则等相关内部规则。

2、公司董事会的构成与来源情况

公司董事会由九名董事组成，其中独立董事三名，内部执行董事 1 名，股东派出董事 5 名。董事会设董事长 1 名。公司第五届董事会成员基本情况如下表：

姓名	职务	性别	任期起止日期	其他任职情况
孙忠人	董事长	男	2006.3-2008.7	中粮集团董事、中粮集团（香港）有限公司董事副总经理、鹏利国际（集团）有限公司董事总经理
柳 丁	董事	女	2007.3-2008.7	中粮集团党组成员、纪检组长
金家凯	董事总经理	男	2005.7-2008.7	无其他任职
马建平	董事	男	2005.7-2008.7	中粮集团战略部总监、中国粮油国际有限公司副总经理
殷建豪	董事	男	2007.3-2008.7	中粮集团办公室主任
马德伟	董事	男	2007.3-2008.7	中粮集团法律总监
丁平准	独立董事	男	2006.3-2008.7	已退休
刘洪玉	独立董事	男	2006.4-2008.7	清华大学教授
黄振辉	独立董事	男	2005.7-2007.9	广东深宝律师事务所主任

3、董事长简历及其主要职责、兼职情况、制约监督情况

1) 董事长简历

董事长孙忠人，男，1950 年 10 月出生，辽宁丹东市人，毕业于对外经济贸易大学。随后赴英国伊林工学院、杜伦大学留学，高级国际商务师。1978 年加

入中粮集团，现任中粮集团执行董事、中粮集团（香港）有限公司董事、副总经理、鹏利国际（集团）有限公司董事总经理；2006年3月起任本公司董事长。

2) 董事长主要职责

根据《公司章程》的规定，董事长行使下列职权：

- ①主持股东大会和召集、主持董事会会议；
- ②督促、检查董事会决议的执行；
- ③董事会授予的其他职权。

3) 董事长兼职情况

目前公司董事长孙忠人先生担任中粮集团执行董事、中粮集团（香港）有限公司董事、副总经理、鹏利国际（集团）有限公司董事总经理。

4) 制约监督情况

董事长行使有关职权严格依照《公司章程》对董事长职权范围的规定以及董事会明确的授权进行，公司独立董事及监事会依据公司章程规定的职权对董事长进行监督，不存在缺乏制约监督的情形。

4、各董事的任职资格、任免情况

A 任职资格

公司董事会及股东单位提名公司董事候选人均严格按照《公司法》和《公司章程》中对董事任职资格的规定进行，所提名的董事候选人及当选的董事的任职资格均符合相关规定，不存在有《公司法》第一百四十七条、一百四十八条规定的情况，未被中国证监会确定为市场禁入者，以及不存在禁入尚未解除的现象。同时公司独立董事对各董事的任职资格均出具了专项独立意见并在深圳证券交易所备案。

B 任免情况

董事均严格按照法定程序经公司股东大会按照累积投票制进行选举产生。

①因第四届董事会任期届满，2005年7月4日公司2005年第一次临时股东大会选举古焕坤、朱海彬、康承、金家凯、马建平、崔捷为公司第五届董事会董

事；选举郑学定、黄振辉、张鸿雁为公司第五届董事会独立董事。

②2005年7月4日，公司第五届董事会第一次会议推举古焕坤先生为公司董事长。

③鉴于古焕坤先生、康承先生因工作原因辞去公司董事职务，郑学定先生因个人原因辞去公司独立董事职务，2006年3月20日公司2006年第二次临时股东大会选举孙忠人先生、刘克俭先生为第五届董事会董事，选举丁平准先生为公司第五届董事会独立董事。

④鉴于古焕坤先生因工作原因辞去公司董事长职务，2006年3月20日公司第五届董事会第七次会议推举孙忠人先生为公司董事长。

⑤鉴于张鸿雁女士因个人原因辞去公司独立董事职务，2006年4月20日公司2005年度股东大会选举刘洪玉先生为公司第五届董事会独立董事。

⑥鉴于刘克俭先生、朱海彬先生、崔捷先生因工作原因辞去公司董事职务，2007年3月16日公司2006年度股东大会选举柳丁女士、殷建豪先生、马德伟先生为公司第五届董事会董事。

5、各董事的勤勉尽责情况

公司各位董事均能勤勉尽责，严格按照《董事会议事规则》的规定认真履行职责，亲自参加或委托其他董事出席历次董事会、股东大会，对董事会会议审议事项均能充分了解情况，独立做出研判。

6、各董事专业水平、分工情况及在公司重大决策以及投资方面发挥的专业作用

公司董事会成员均具备一定的专业水平，专业范围覆盖面较广，基本能满足房地产业务经营发展的要求。

公司董事会按照各董事的专业能力并根据有关治理文件的要求，对各董事在董事会下设各专门委员会的工作进行了明确的分工，充分调动各位董事的工作积极性，发挥各董事在公司重大决策以及投资方面的专业作用，为公司的稳健经营和持续健康发展献计献策。

7、兼职董事的数量和比例情况对公司运作的影响以及董事与公司存在利益冲突情况

公司兼职董事共有 8 人（兼职情况见本自查报告“董事会成员基本情况”），占公司董事总人数的 90%，兼职董事能给公司的运作管理和经营业务的发展提供更多的资讯，使公司能通过更多的渠道获取拓展业务所需的各种行业信息，同时也能为公司的管理发展提供更多的专业化意见和建议，并有利于公司提升综合治理水平，有效防范“内部人控制”风险。

董事与公司之间不存在利益冲突。

8、董事会的召集、召开程序均符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》和《董事会议事规则》的相关规定。

9、董事会的通知时间、授权委托均符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》和《董事会议事规则》的相关规定。

10、董事会下设各专门委员会情况

A、专门委员会成员情况

公司董事会按照有关规定设立了战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会和提名委员会等四个专门委员会，各专门委员会成员如下：

①战略委员会由孙忠人、柳丁、金家凯、马建平、殷建豪、马德伟、刘洪玉共 7 人组成，孙忠人任主任委员。

②审计委员会由丁平准、刘洪玉、柳丁共 3 人组成，丁平准任主任委员。

③薪酬与考核委员会由刘洪玉、黄振辉、丁平准共 3 人组成，刘洪玉任主任委员。

④提名委员会由黄振辉、孙忠人、丁平准 3 人组成，黄振辉任主任委员。

B、各专门委员会职责权限

2007 年 2 月 8 日公司第五届董事会第十七次会议审议通过公司董事会各下设专门委员会的工作细则，对各专门委员会的职责分工进行了进一步的明确，为今后各专门委员会的合规有效运作奠定了坚实的制度基础。

①战略委员会的主要职责权限：

- 1) 对公司长期发展战略规划进行研究并提出建议；
- 2) 对《公司章程》规定须经董事会批准的重大投资等交易事项进行研究并提出建议；
- 3) 对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；
- 4) 对以上事项的实施进行检查；
- 5) 董事会授权的其他事宜。

② 审计委员会的主要职责权限：

- 1) 提议聘请或更换外部审计机构；
- 2) 监督公司的内部审计制度及其实施；
- 3) 负责内部审计与外部审计之间的沟通；
- 4) 审核公司的财务信息及其披露；
- 5) 审查公司内控制度；
- 6) 公司董事会授予的其他事宜。

③ 薪酬与考核委员会的主要职责权限：

- 1) 根据董事及高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及行业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案；
- 2) 薪酬计划或方案主要包括但不限于绩效评价标准、程序及主要评价体系，奖励和惩罚的主要方案和制度等；
- 3) 审查公司董事及高级管理人员的履行职责情况并对其进行年度绩效考评；
- 4) 负责对公司薪酬制度执行情况进行监督；
- 5) 董事会授权的其他事宜。

④ 提名委员会的主要职责权限：

- 1) 根据公司经营活动情况、资产规模和股权结构，对董事会的规模和构成向董事会提出建议；
- 2) 研究董事、高级管理人员的选择标准和程序，并向董事会提出建议；

- 3) 广泛搜寻合格的董事和高级管理人员的人选;
- 4) 对董事候选人进行审查并提出建议;
- 5) 对须提请董事会聘任的其他高级管理人员进行审查并提出建议;
- 6) 董事会授权的其他事宜。

公司董事会各下设专门委员会自成立以来,严格按照有关法律法规及《公司章程》的规定合规运作,为公司在战略投资、内部审计、绩效考核及人才选拔等方面发挥了积极的作用。

11、公司董事会会议记录完整,保存安全,历次会议决议按照《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司信息披露制度》的有关规定履行相关的信息披露义务。

12、出席会议的董事均亲自签署董事会决议,因故无法出席会议的董事已事先审阅了会议材料,形成明确的意见,书面委托其他董事代为签字。

13、公司董事会决议均为参会董事真实表决结果,不存在篡改表决结果的情况。

14、公司独立董事的人员构成严格符合《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的要求,其中会计专业人士1名、法律专业人士1名及房地产专业人士1名。3位独立董事分别在董事会下设的四个专门委员会担任委员,并在审计委员会、薪酬与考核委员会和提名委员会中担任主任委员,能充分运用其专业知识对公司在重大经营决策、对外投资、高管人员的提名及其薪酬与考核、内部审计等提出专业指导意见,并做出独立研判,发挥了积极的监督咨询作用。

15、独立董事能够根据自身的知识和专业对公司董事会审议的各项议案做出独立研判,自主履行职责,没有受到公司主要股东、实际控制人等的影响。

16、公司为独立董事履行职责提供所必需的条件,相关机构和人员均能积极协助、配合独立董事行使职权,不存在拒绝、阻碍或隐瞒以及干预独立董事独立履行职责的情况。

17、公司不存在独立董事任期届满前,无正当理由被免职的情形,独立董事

任职届满前的辞职均缘于其个人原因。

18、独立董事的工作时间安排合理适当，不存在连续三次未亲自参会的情形。

19、根据《公司章程》的规定，董事会秘书属于公司高级管理人员，主要负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管以及公司股东资料管理、信息披露事务、投资者关系管理等事宜。公司为董事会秘书履行职责提供相应的工作条件。董事会秘书对公司的财务和经营情况享有充分的知情权，有权根据规定参加涉及信息披露的有关会议、查阅涉及信息披露的所有文件。公司的其他相关部门均能积极配合董事会秘书提供相关的资料和信息，切实保证董事会秘书履行工作职责，不存在董事会秘书在履行职责的过程中受到不当妨碍和严重阻挠的情形。

20、股东大会通过《公司章程》的有关规定，明确了董事会在购买或出售资产、对外投资等方面的授权投资权限，同时对于《公司章程》未细化的授权投资权限，股东大会则通过大会决议的方式对具体投资项目进行进一步的细化明确，确保公司各项投资经营活动的正常开展。各项授权均已经法定程序确定，有关授权的股东大会决议合理合法，并在执行过程中得到有效的监督。

（三）监事会

1、公司已经制定有《监事会议事规则》。

2、监事会的构成和来源情况

公司监事会由三名监事组成，监事由股东代表和公司职工代表担任。职工监事由公司职工代表大会选举产生。具体情况如下表：

姓名	职务	性别	任期起止日期	其他任职情况
吴文婷	监事会主席	女	2007.3-2008.7	中粮集团审计部总监、 丰原生化监事会主席
彭庆文	监事会副主席	男	2006.3-2008.7	无其他任职
黄梅秀	职工监事	女	2005.7-2008.7	公司工会主席

3、监事的任职资格和任免情况

①任职资格

公司监事会及股东单位提名公司监事候选人均严格按照《公司法》和《公司章程》中对监事任职资格的规定进行，所提名的监事候选人及当选的监事的任职资格均符合相关规定，不存在有《公司法》第一百四十七条、一百四十八条规定的情况，未被中国证监会确定为市场禁入者，以及不存在禁入尚未解除的现象。

②任免情况

1) 因第四届董事会任期届满，2005 年 7 月 4 日公司 2005 年第一次临时股东大会选举彭庆文、陈蔚风为公司第五届监事会监事，公司职工代表大会推选黄梅秀为公司第五届监事会职工监事。

2) 2005 年 7 月 4 日公司第五届监事会的一次会议推举彭庆文先生为监事会主席。

3) 鉴于陈蔚风因工作原因辞去公司监事职务，2006 年 3 月 20 日公司 2006 年第二次临时股东大会选举侯宝山为第五届监事会监事。

4) 鉴于彭庆文先生因工作原因辞去公司监事会主席职务，2006 年 3 月 20 日公司第五届董事会第七次会议推举侯宝山先生为公司监事会主席，推举彭庆文先生为公司监事会副主席。

5) 鉴于侯宝山先生因工作原因辞去公司监事职务，2007 年 3 月 16 日公司 2006 年度股东大会选举吴文婷女士为公司第五届监事会监事。同日，公司第五届监事会第九次会议推举吴文婷女士为公司监事会主席。

③监事会的召集、召开程序均符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》和《监事会议事规则》的相关规定。

④监事会的通知时间、授权委托均符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》和《监事会议事规则》的相关规定。

⑤近 3 年不存在监事会对董事会决议否决的情况，未发现公司财务报告的不实之处及董事、总经理履行职务时的违法违规行。

⑥公司监事会会议纪录完整，保存安全，历次会议决议按照《深圳证券交易

所股票上市规则》和《公司信息披露制度》的有关规定履行相关的信息披露义务。

⑦日常工作中监事会履行监督职责情况

公司监事会本着对股东负责的态度，严格按照法律法规和《公司章程》的规定行使监督职权，通过召开监事会会议、列席董事会会议以及对公司财务状况、董事及经理层职务行为的监督等忠实履行职责，不断加强对公司决策过程和财务管理的监督，切实维护公司及股东的合法权益。

（四）经理层

1、公司制定有《总经理工作细则》。

2、公司对经理层的产生和招聘形成了较为合理的选聘机制，总理由公司董事会聘任，经理层除总经理之外的人选由董事会根据总经理的提名聘任。

3、总经理简历

董事总经理金家凯，男，1949年7月出生，汉族，江苏靖江人，工商管理硕士研究生，高级国际商务师，1968年9月至1973年1月任上海市东风农场粮站车间负责人；1973年2月至1983年7月在上海市粮油进出口公司蔡家浜仓库，历任调度、副股长、副主任；1983年8月进入中粮集团上海粮油进出口公司，历任党委副书记、副总经理、党委书记、总经理；1998年10月1日起任中粮集团总裁助理，2002年3月1日起任鹏利国际（北京）有限公司副总经理。2005年5月起任公司董事。2006年2月起任公司总经理。

4、经理层对公司日常生产经营实施有效控制情况

经理层根据《公司章程》、《总经理工作细则》的规定负责公司的经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作。同时经理层的每个成员分管公司的不同部门，能对公司日常生产经营实施有效控制。

5、经理层在任期内能保持决策、人员等方面的相对稳定性。

6、经理层任期经营目标责任制情况

董事会每年年初根据《公司章程》的规定制定年度经营计划，并交由经理层负责实施，同时根据年度经营计划实施完成情况按照公司内部管理制度的相关规

定给予一定的激励。公司对高级管理人员的考评，采取自我绩效评价与职工代表民主测评相结合的方式进行，2006 年公司董事、监事、高管人员均按相关规定领取报酬，公司的考评机制和激励制度在近几年的工作中发挥了较好的激励和导向作用。

7、经理层不存在越权行使职权的行为，董事会与监事会根据《公司章程》的规定，通过考核经理层年度经营计划的完成情况、总经理向董事会定期或不定期报告工作以及加强对经理层职务行为的监督等对公司经理层实施有效的监督和制约，不存在“内部人控制”倾向。

8、经理层内部问责机制情况及管理人员的责权情况

公司目前已建立较为完善的内部控制制度体系，对经理层以及管理人员和其他业务岗位的权责作了详细明确的规定，特别是对于工程管理等重要管理环节制定了严格的审批流程，确保各业务管理岗位的权责明确，为公司各项业务的合规发展提供了较为全面的制度保障，同时对违反公司内部管理制度规定，对公司业务管理造成损害的，公司的内部管理制度也相应制定了一系列的问责处理制度，以保证各项管理制度的贯彻实施。

9、经理层等高级管理人员忠实履行职务，维护公司和全体股东的最大利益，未发现经理层等高级管理人员不忠实履行职务、违背诚信义务的行为。

10、过去 3 年未发现公司董事、监事、高管人员违规买卖本公司股票的情况

（五）公司内部控制情况

1、公司内部管理制度主要包括公司章程、股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则、董事会下设各专门委员会工作细则、总经理工作细则、公司独立董事制度、财务控制制度、行政管理制度等，涵盖了整个公司经营、风险管理活动的各个方面，并能够有效地贯彻、执行。公司内部控制制度完善、健全，不存在重大缺陷，正得到有效地贯彻执行。

2、公司已按照《企业会计制度》、《企业会计准则》等有关规定建立健全了会计核算体系。

为加强内部会计控制和内部管理控制，公司建立了切合实际的财务控制制度，主要包括《财务双签制度》、《合同管理规定》、《货币资金管理规定》、《固定资产管理规定》、《采购与销售管理规定》、《管理费用开支管理规定》、《会计核算制度》、《应收帐款责任管理规定》、《委派会计管理规定》、《内部审计管理规定》等。

3、公司财务管理符合有关规定，授权、签章等内部控制环节均能有效执行。

公司主要从会计政策、财务收支、合同管理、会计人员岗位职责、权限和考核、资产管理和内部审计监督、检查内控职责等方面，规范了本公司的会计核算和财务管理，确保财务人员依法核算提供可靠保障，真实完整地提供公司的会计信息，保障内部审计部门的建议被及时有效采纳。

4、公司已制定《公章管理规定》，并设定了公章管理流程，公章有专人保管，使用有严格的审批、登记制度，并得到认真执行。

5、公司内部管理制度完全按照上市公司的治理要求和有关法规规定制定，基本内部管理制度均由公司股东大会、董事会根据相关规定审议确定，在制度建设上能保持独立性。

6、公司目前注册地、办公地、主要资产地均在深圳地区，部分资产如长沙观音岩项目、广州金沙洲项目在其他地区。公司在当地派驻项目管理人员和财务管理人员，以加强这些项目公司的经营能力，强化对公司异地资产的管理。这部分异地资产对公司经营不会造成任何不良影响。

7、公司通过委派分支机构的经理和财务人员、总部职能管理部门定期检查指导、加强内部审计、对资金支出采用财务双签制度，以及要求异地分支机构负责人定期或不定期向总部汇报业务进展等多种方式，加强对异地分支机构特别是异地分、子公司的有效管理和控制，不存在失控风险。

8、公司已建立有效的风险防范机制，各项重大投资均有严格的审批程序，同时还设立了项目投资的咨询委员会，对投资项目可行性研究提供技术性意

见，并对项目可行性研究的科学性、严谨性进行技术监督和评价。为了抵御安全事故等其他突发性事件，公司建立了相关的应急领导小组，制定了一系列应对突发安全事故的制度，能有效抵御突发性风险。

9、为确保公司财产安全、保证公司利益不受侵犯，公司专设内审机构，配备相应的专业人才，对公司和全资、控股子公司的财务收支、经济效益、经济责任、工程项目等进行审计监督。公司在工作上保证内审部门的独立性，通过内审部门对内部控制制度的执行情况进行定期检查，对出现的违规违法现象按规定及时进行惩处及处理，以保证内部控制制度的有效性，尽可能地减少在经营过程中的风险。内部稽核和内控体制完备、有效。

10、公司在综合办公室设立法务部，有专职副主任负责法律工作，所有合同根据《合同管理规定》的要求，都需经过法务部门审查，以防范法律风险，有效保障公司的合法经营和合法权益。

11、深圳天健信德会计师事务所审计师近年未对公司内部管理情况出具过《管理建议书》。

该所审计师对公司 2006 年内部管理控制制度进行了客观公正的评价，认为公司在所有重大方面保持了与会计报表相关的有效的内部控制，并出具了内部控制鉴证报告（信德特审报字【2007】第 006 号）。

12、公司已经制定《募集资金管理制度》，并经第五届董事会第十七次会议审议通过，未来公司将严格按照《募集资金管理制度》的有关规定，加强对募集资金管理，提高募集资金的使用效率。

13、前次募集资金使用情况

1996 年 12 月，经深圳市证券管理办公室深证办字（1996）58 号文和中国证券监督管理委员会证监上字（1996）40 号文批准，本公司以 1996 年 7 月 1 日的总股本 330,000,000 股为基数，以每 10 股配售 2.4 股的比例向全体股东配售股票，每股配售价格为 3.80 元。

此次配售实际发行股票 43,041,903 股，其中 3,000,000 股配售给国有法

人股股东，40,041,903 股配售给社会公众股股东，扣除相关费用后实际募集资金合 160,539,800 元，已于 1997 年 3 月全部到位，由深圳蛇口信德会计师事务所（现更名为“深圳天健信德会计师事务所”）验证并出具了信德验资（1997）第 10 号《验资报告》。

①本公司 1996 年度配股说明书对募集资金使用安排如下：

单位：元

投资项目	拟用募集资金金额	预计收入	预计利润
1、海滨城广场住宅	26,000,000	176,700,000	45,120,000
2、宝乐大厦住宅	30,000,000	154,000,000	38,462,000
3、万宝电子二厂	26,000,000	14,000,000/年	未披露
4、剩余募集资金将用于补充流动资金			

②前次募集资金实际使用情况

单位：元

投资项目	实际投资	配股书承诺投资	差异
1、海滨城广场住宅	34,000,000	26,000,000	8,000,000
2、宝乐大厦住宅	---	30,000,000	30,000,000
3、万宝电子二厂	25,000,000	26,000,000	1,000,000
4、补充流动资金	45,540,000	78,540,000	33,000,000
5、深圳日宝来福磁性健康用品有限公司厂房	20,000,000	0.00	20,000,000
6、宝雅花园商住楼	36,000,000	0.00	36,000,000

③前次募集资金收益情况

单位：元

投资项目	实际收入	配股书承诺收入	实际利润	配股书承诺利润
1、海滨城广场住宅	173,617,500	176,700,000	57,190,100	45,120,000
2、宝乐大厦住宅	--	154,000,000	--	38,462,000
3、万宝电子二厂	41,460,800/年	14,000,000/年	--	未承诺
4、深圳日宝来福磁性健康用品有限公司厂房	30,332,200	--	--	--

5、宝雅花园商住楼	107,347,300	—	10,907,700	—
-----------	-------------	---	------------	---

本公司前次募集资金所投资项目均产生了较好的收益。

14、募集资金变更投向情况

本公司分别在 1997 年年度报告和 1998 年年度报告中, 对公司截至 1997 年 4 月 10 日止所募集到位的配股资金计人民币 160,539,800 元的使用情况予以了披露。

单位：元

投资项目	实际投入	1997 年报披露投入	1998 年报披露投入
1、海滨城广场住宅	34,000,000	34,000,000	0
2、万宝电子二厂	25,000,000	26,200,000	0
3、深圳日宝来福磁性健康用品有限公司厂房	20,000,000	0	30,000,000
4、宝雅花园商住楼	36,000,000	36,000,000	0

相关说明：

①海滨城广场住宅项目实际投入募集资金比计划投资增加 800 万元，主要由于原计划募集资金投入不足部分由银行借款补充，后本公司以该次募集资金来弥补投资不足部分。该项目已于 1997 年完工并取得收益，截至 2006 年 12 月 31 日止实现销售收入人民币 173,617,500 元，已销售 92.21%，获利 57,190,100 万元，销售利润率 32.94%。

②本公司原计划以该次募集资金中的 3,000 万元兴建宝乐大厦高层商住楼，后市场调查显示高层商住楼市场前景不好，故调整投资方向为投入 36,000,000 元兴建宝雅花园多层商住楼。该项目已于 1997 年完工并取得收益，截至 2006 年 12 月 31 日止实现销售收入人民币 107,347,300 元，已销售 96.78%，获利 10,907,700 元，销售利润率 10.16%。

③深圳日宝来福磁性健康用品有限公司（以下简称“日宝来福公司”）为本公司拥有 30%股份的中外合资企业，1997 年初，由于日宝来福公司经营状况良好，利润丰厚，本公司以该次募集资金 20,000,000 元兴建日宝来福厂房出租给该公司，以取得厂房租赁收入。后由于国家政策变化，日宝来福公司

经营状况急剧恶化，至 1998 年底，日宝来福公司已处于停产状况。日宝来福公司厂房已于 1998 年建造完成，现出租给其他公司并取得收益。截至 2006 年 12 月 31 日止累计实现租金收入人民币 30,332,200 元。

④本公司原计划以该次募集资金中的 26,000,000 元投资万宝电子二厂一期配套工程，实际投入募集资金人民币 25,000,000 元，该项目已于 1997 年完工并取得收益，截至 2006 年 12 月 31 日止万宝电子二厂累计实现收入人民币 373,147,000 元，年平均收入人民币 41,460,800 元。

前次募集资金运用过程中，公司发现市场情况变化，继续按原方案投资可能导致无法达到预期目标，本着对股东负责的态度，公司对所投资项目进行了调整。从实际情况看，所投资项目收益情况良好。公司当时虽未履行相关的决策程序，但在随后的年度报告中均对募集资金实际运用情况进行了披露，披露内容与实际投入情况基本相符。

15、为防范大股东及其附属企业占用公司资金，侵害公司利益，公司根据有关规定，在《公司章程》中明确了关联交易、对外担保等事项的审批程序，建立了有效防范的长效机制。在审议关联交易时，公司独立董事均根据相关规定出具专项独立意见，在表决时，关联董事或关联股东均主动回避表决。

三、公司独立性情况

1、公司董事长孙忠人先生在中粮集团担任董事、中粮集团（香港）有限公司担任董事副总经理、鹏利国际（集团）有限公司担任董事总经理。公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人等人员没有在股东及其关联企业兼职。

2、公司按照内部人事管理规定，制定了详细的招聘程序，由人力资源部根据自身经营管理的需要自主招聘经营管理人员和职工。

3、公司的生产经营管理部门、采购销售部门、人事等机构具有完全的独

立性，不存在与控股股东人员任职重叠的情形。

4、公司发起人投入公司的资产权属明确，不存在未过户的情况。

5、公司主要经营场所在深圳市宝安区，属公司自行开发的办公经营场所，完全独立于大股东。

6、公司的辅助生产系统和配套设施相对完整、独立，公司拥有独立生产经营场所、独立的业务体系，拥有完整独立的法人财产权，能够独立自主支配使用人、财、物等生产要素。

7、根据公司与控股股东中粮集团签订的《中粮注册商标许可协议》，控股股东中粮集团按免收许可使用费的方式授予公司“商标、名称及标识”使用权。目前公司根据控股股东中粮集团的授权，将中粮集团的“商标、名称及标识”用于公司名称及其他日常业务之中。公司其他工业产权及非专利技术等无形资产完全独立于大股东。

8、公司财务独立，有完整的财务管理制度和会计核算体系。公司能独立自主地做出财务决策，财务会计部门、财务核算均具有完全独立性。

9、公司设立专门的合约管理部和营销策划部负责管理公司的采购和销售环节，并对工程材料设备采购等关键环节制定《工程材料设备采购管理规定》进行规范，并严格执行国家有关招投标管理规定，因此公司的采购和销售管理具有完全的独立性。

10、公司和控股股东中粮集团或其关联单位之间不存在资产委托经营关系，对公司生产经营的独立性不会造成影响。

11、公司具有独立的法人资格，不存在与控股股东或其他关联单位在采购、销售等日常经营方面的重大交易事项，公司的收入来源无须依靠控股股东，不存在需要依靠控股股东或其他关联方才能经营获利的情况，能够自主经营、自负盈亏，具有面向市场自主经营的能力。

12、中粮集团于 2005 年 11 月完成对本公司的收购，2006 年 2 月实施股权分置改革是明确承诺要将本公司作为房地产业务发展的平台，逐步注入集

团的优质资产。由于收购前中粮集团与本公司均存在住宅地产业务，因此在资产注入未实施完毕前，必然形成双方同时从事住宅地产项目开发的局面。为有效避免与公司之间存在的同业竞争情况，2007年3月21日，中粮集团出具《避免同业竞争承诺》，明确了如下事项：

（1）在中粮地产开展住宅地产开发业务的城市中，中粮集团不再从事新的住宅地产业务；

（2）在中粮地产进行住宅地产开发的城市中，若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目，而中粮集团可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，中粮集团将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联第三方，而不就该项目进行销售。

（3）若中粮地产拟在其现有进行住宅地产开发的之外的城市，进行住宅地产开发业务，而中粮集团已在该等城市中开展住宅地产开发业务时，则中粮集团同意停止在该等城市中住宅地产开发业务的经营，并同意中粮地产对正在经营的住宅地产项目在同等商业条件下享有优先收购权或采取合作方式由中粮地产为主开发。

（4）除住宅地产业务外，中粮集团不存在从事与中粮地产主营业务相同业务的情况，在该等业务为中粮地产主营业务期间，中粮集团将不会直接从事与其构成实质性竞争的业务。

13、公司与控股股东或其控股的其他关联单位之间存在的关联交易

（1）本公司与中粮集团控制的中粮财务有限责任公司有贷款、存款业务，具体情况如下：

中粮财务有限责任公司成立于2002年9月24日，为经中国人民银行批准设立的非银行金融机构，与公司同属中粮集团的控股子公司，主要为集团内部成员单位提供金融服务，依法接受中国银行业监督管理委员会的监督管理，

注册资本 4.652 亿元，法定代表人邬小蕙。

贷款情况：

①为改善债务结构、降低财务费用、补充经营周转资金，2005 年 9 月 26 日，公司董事会五届三次（临时）会议通过决议，决定向中粮集团借款人民币 1.5 亿元。中粮集团本次提供给公司的贷款将通过中粮财务有限责任公司以委托贷款的形式发放，期限为半年，年利率为 4.698%，低于中国人民银行公布的金融机构同期基准贷款利率。因本项议案属于关联交易，公司董事会金家凯、马建平、崔捷三名关联董事回避表决。

②中粮集团原提供给本公司的人民币贷款 1.5 亿元于 2006 年 3 月 26 日到期。2006 年 3 月 20 日，公司第五届董事会第七次会议通过决议，决定向中粮集团续借人民币 1.5 亿元。中粮集团本次提供给公司的贷款将通过中粮财务有限责任公司以委托贷款的形式发放，期限为半年，年利率为 4.698%，低于中国人民银行公布的金融机构同期基准贷款利率。因本项议案属于关联交易，公司董事会孙忠人、马建平、刘克俭三名关联董事回避表决，其余六名董事参与表决。

③根据公司 2005 年度股东大会决议，公司股东大会授权董事会在公司最近一期的合并报表资产负债率不高于 60%的范围内向金融机构申请贷款授信额度。2006 年 9 月 12 日，由于补充流动资金的需要，公司第五届董事会第十四次会议根据上述股东大会的授权，同意公司向中粮财务有限责任公司申请 2 亿元人民币综合授信额度。中粮财务有限责任公司本次提供的综合授信额度贷款年利率不高于中国人民银行公布的金融机构同期基准贷款利率。因本项议案属于关联交易，公司董事会孙忠人、马建平、刘克俭三名关联董事回避表决，其余六名董事参与表决。

上述事项公司均及时在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上进行了披露。

存款情况：

本着存取自由的原则，2006 年 10 月 18 日，公司第三次临时股东大会同意将部分流动资金存入在中粮财务有限责任公司开立的帐户，财务公司按不低于人民银行公布的同期同档存款基准利率向公司支付利息。根据公司经营需要，预计在 2007 年 6 月 30 日之前公司在财务公司结算户上的日最高存款余额将不超过本公司向中粮财务有限责任公司申请的人民币综合授信额度，即 2 亿元人民币。

截至 2006 年 12 月 31 日，公司在财务公司结算户上存款余额为 5.02 万元，属公司归还中粮财务责任有限公司贷款时产生的结算余额。2007 年 3 月 20 日，公司在财务公司结算户上存款余额为 0 元。2007 年 4 月 30 日，余额为 75.31 元，为以前存款的利息余额。

（2）本公司与中粮集团其他关联单位存在的关联交易

2007 年 3 月 16 日，公司 2006 年年度股东大会同意公司收购香港鹏源发展（厦门）有限公司（实际控制人为中粮集团）持有的厦门鹏源房地产开发有限公司 100%股权，收购价格为北京中企华资产评估有限责任公司出具的评估报告【中企华评报字（2007）第 018-1 号】确定的以 2006 年 12 月 31 日为基准日的净资产评估价值 102,639,031.23 元；收购鹏利国际（四川）置业有限公司（实际控制人为中粮集团）持有的成都天泉置业有限责任公司 51%股权，收购价格为北京中企华资产评估有限责任公司出具的评估报告【中企华评报字（2007）第 018-2 号】确定的以 2006 年 12 月 31 日为基准日的净资产评估价值 182,548,295.24 元。

在本次股东大会审议上述事项时，关联股东中粮集团已回避表决。

14、公司与控股股东中粮集团附属财务公司发生的关联交易是公司为解决经营所需资金而做出的安排，体现了控股股东对上市公司的资金支持，对公司的整体利润及生产经营的独立性不会造成影响。

公司收购中粮集团两个住宅地产项目公司的股权，减少了中粮集团和本公司之间在住宅地产业务方面的同业竞争。本次收购的项目运作较为成熟、法律手

续齐全、效益较好。本次关联交易对公司经营的独立性没有影响，有利于公司做大做强住宅房地产主业，增强公司主营业务规模和综合竞争实力。

15、公司业务对主要交易对象即重大经营伙伴不存在依赖现象。

16、公司的内部各项决策均严格按照有关规章制度和证券监管部门的治理要求进行，各项决策程序完全合法合规并独立于控股股东，不存在受控股股东干预的情形。

四、公司透明度情况

1、公司按照《上市公司信息披露管理办法》制定了《公司信息披露制度》，公司的日常信息披露完全按照《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司信息披露制度》的规定程序，及时、完整地向外部投资者披露对公司股票可能产生影响的重大信息。同时根据证券监管部门的要求，公司不断完善信息披露制度，切实履行作为上市公司所必须承担的信息披露义务，公平对待所有股东，切实保障广大中小投资者的公平知情权。

2、公司严格按照中国证监会有关定期报告格式指引编制定期报告，并严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的规定履行定期报告的审议和披露程序。近几年来公司的定期报告均严格按照预约时间及时披露，不存在延迟披露的情况。

近几年深圳天健信德会计师事务所对公司年度财务报告均是出具标准无保留意见，不存在年度财务报告被出具非标准无保留意见的情况。

3、《公司信息披露制度》中对重大事件的报告、传递、审核、披露程序作了明确的规定，并落实报告责任到具体个人，确保公司对内部发生的重大事件能及时做出反应，并在第一时间向投资者公告。

4、《公司信息披露制度》中对董事会秘书的职责作了明确的规定，董事会秘书对公司的财务和经营情况享有充分的知情权，有权根据规定参加涉及信息披露的有关会议、查阅涉及信息披露的所有文件，其知情权和信息披露

建议权均能得到最大限度的保障。

5、《公司信息披露制度》规定了信息披露工作保密措施，保密机制较为完善，未发生泄漏事件和内幕交易行为。

6、公司近年来未发生信息披露“打补丁”情况。在以后的信息披露工作中，公司将一如既往的按照“及时、公平、真实、准确、完整”的原则履行信息披露义务，加强信息披露管理，防止该种情况的发生。

7、近三年公司未接受过监管部门的现场检查，也不存在因信息披露不规范而被处理的情形。

8、公司不存在因信息披露问题被深圳证券交易所实施批评、谴责等惩戒措施的情况。

9、在自愿性信息披露方面，公司一贯坚持“公平、诚实信用”的原则，按照《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定对可能对公司生产经营和股价波动产生重大影响的信息及时、主动进行披露，帮助投资者做出理性的投资和判断。

五、公司治理创新情况及综合评价

1、公司近期在召开 2006 年年度股东大会时采取了网络投票形式，为股东参与股东大会行使表决权提供便利条件，该次股东大会参加网络投票的股东及股东代理人共计 265 人，代表有表决权的股份共计 43,082,262 股，占公司表决权股份总数的 6.16%（不包括股权分置改革过程中召开的相关股东会议）。

2、公司召开股东大会时未发生征集投票权的情形（不包括股权分置改革过程中召开的相关股东会议）。

3、按照《公司章程》的规定，公司选举董事时采用了累积投票制，选举监事则按照一般程序选举，未采用累积投票制。

4、公司积极开展投资者关系管理工作，根据《深圳证券交易所投资者管

理指引》的要求，制定《投资者关系管理办法》，本着“公平、公开、公正”的原则，平等对待全体投资者，保障所有投资者享有知情权及其他合法权益。公司开展投资者关系管理工作的主要措施有：

（1）通过公司网站开设投资者关系专栏，便于投资者及时、全面了解公司的运作和经营情况；

（2）努力为中小股东参加股东大会创造条件，在公司股东大会表决重大事项时，采用网络投票的方式，为中小股东参与表决提供便利；

（3）利用电话、电子邮箱、网上论坛等方式注意收集、认真答复中小投资者关心的问题，切实做好与投资者之间的“一对一”沟通；

（4）及时对市场舆论和媒体报道做出回应，引导投资者做出理性的投资判断。

5、公司十分注重企业文化建设，倡导“以文化促发展；以文化留人才”的理念。2006 年作为中粮地产元年，公司就开始试图建立一种个性的、务实的、创新的企业文化，提升核心竞争力。公司企业文化建设分为三个层次：第一个层次是通过建立完善的治理结构规范企业决策和员工行为，规范投资者管理；第二个层次是通过企业理念的深入浸润，增强企业核心凝聚力，推进精神文明建设，塑造良好的企业形象，通过愿景、使命的讨论，从而形成“使公司逐步发展成为具有品牌优势的房地产开发商”的战略目标；第三个层次是以丰富多彩的文化生活，陶冶出团队健康高尚的道德情操、团结友爱的精神风貌和求实进取的工作作风，促使广大员工爱岗敬业、和睦共处，为企业的快速发展注入了无穷的活力。

公司将通过提供高品质、高附加值的地产作品及高质量的服务，使客户享受舒适完美生活；通过诚实守信、平等互利的经商原则实现合作各方的共赢；通过员工与企业的共同发展，为员工创造实现自我价值的成长空间；通过理性的、持续的经营发展，为股东提供稳定的、丰厚的回报；通过贡献物质财富和精神财富，为社会创造卓越的城市空间。

6、公司已经建立合理的绩效评价体系，对高级管理人员的考评，采取自我绩效评价与职工代表民主测评相结合的方式进行。

目前公司尚未制定股权激励计划和方案。

7、在未来的发展中，公司将不断注重加强公司治理创新，借鉴优秀公司的经验和做法，探索新的治理方法，不断提升治理水平。

8、公司对完善公司治理结构和相关法规建设的意见和建议

完善的公司治理结构对上市公司的长远健康发展起着决定性的作用，因此我们建议有关部门在注重发展资本市场，发挥资本市场融资功能的同时，更应该注重提升上市公司的质量，通过完善董事会建设、强化董事会下设各专门委员会对董事会整体决策的专业作用、加强监事会监督职能等手段提升上市公司的整体治理水平，从而为整个资本市场的健康发展奠定坚实的基础。

中粮地产（集团）股份有限公司

二〇〇七年六月十九日