

深圳市长城投资控股股份有限公司

专项治理自查报告和整改计划

根据中国证券监督管理委员会证监公司字（2007）28 号文《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（以下简称“28 号文”）的精神和深圳证监局统一部署，本公司制定了专项治理专项活动工作方案，并成立了专项治理活动的领导小组和工作小组。本着实事求是的原则，公司对照中国证监会 28 号文所附自查事项，依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、深圳证券交易所《股票上市规则》等有关法律、行政法规，以及《公司章程》、公司《股东大会议事规则》、公司《董事会议事规则》、公司《监事会议事规则》等内部规章制度，对公司治理情况进行自查。现就自查情况报告如下：

一、特别提示：

经过自查，公司在治理方面存在的有待改进的问题主要有：

1、公司因执行深圳市国资委《深圳市属国有企业产权代表决策工作暂行守则》，不符合《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》，对中小投资者有失公允。

2、公司内控制度需要完善。①公司《信息披露工作暂行规定》于 2002 年制定，根据中国证监会新的《上市公司信息披露管理办法》应当予以修订；②公司尚未制定关联交易管理制度；③公司投资决策管理制度于 1998 年制订，应当予以修订。

3、公司尚未建立风险控制制度和防范机制，公司在重大投资上的风险控制有待加强。

4、公司股东大会、董事会、经理层的权限含糊，没有明确的授权权限。

5、董事会的议事程序和议事方式有待完善，公司与董事、监事的沟通有待加强。

6、公司日常信息披露工作有待完善和提高。

二、公司治理概况

公司自上市以来，能够按照《公司法》、《证券法》和中国证监会发布的有关

上市公司治理的规范性文件，不断完善法人治理结构，规范公司运作。并对照《上市公司治理准则》的要求，不断完善公司的法人治理，认真自查公司的独立性、公司“三会”建设、公司规范运作等。目前，公司治理情况与《上市公司治理准则》等规范性文件要求基本一致。

（一）股东与股东大会：公司严格按照公司《章程》、《股东大会议事规则》的要求召集和召开股东大会，并规范披露股东大会决议，保证所有股东均处于平等地位，可充分行使股东的合法权利。公司与关联方之间的关联交易均遵循平等、自愿、等价、有偿原则合法进行，并进行及时披露。

（二）控股股东与公司的独立性：公司大股东和实际控制人为深圳市国资委，深圳市国资委以国有资产管理者的身份对公司进行监督和管理，并履行国有资产出资者职能。公司与深圳市国资委在业务、人员、资产、机构、财务方面做到了“五分开”，具有独立完整的业务及自主经营能力。

（三）董事与董事会：公司董事会严格按照公司《章程》、《董事会议事规则》的规定规范运作，董事选聘程序、董事会人数和独立董事构成均符合有关规定；公司董事会会议的筹备、召开及会议决议的披露均按深圳证券交易所《股票上市规则》、公司《章程》以及《董事会议事规则》的规定进行，董事会决策程序规范。

在董事会建设方面，公司依照《上市公司治理准则》的要求设立了董事会战略委员会、审计委员会、提名委员会以及薪酬与考核委员会等四个专门委员会，并制订了董事会四个专门委员会的实施细则，目前，董事会四个专门委员会运行良好。

公司董事均能认真负责、勤勉、诚信地履行职责；独立董事能严格按照证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》规范工作，勤勉尽责。

（四）监事与监事会：公司严格按照公司《章程》、《监事会议事规则》，规范监事会议事程序，监事会成员的产生和人员结构合理，符合法律法规的要求。监事能认真履行职责，对公司的经营、财务以及董事和高级管理人员履行职责等公司重要事项的合法合规性进行监督检查，每年均对公司的治理和经营运作发表了独立意见。公司能严格按照有关规定，保证监事会的正常运作，使公司监事和监事会能有效行使监督权，充分发挥监督职能。

（五）公司内部控制制度：公司依据《公司法》、《上市公司治理准则》以及《公司章程》等有关法律、法规的规定，建立了比较完善的内控制度，在基础类、行政类、运营类等方面形成了比较完善的制度体系和业务流程，并涵盖环境控制、业务控制、会计控制、信息管理、内部审计等多方面。从公司的运行看，公司内控制度基本得到有效贯彻执行。公司内部审计部门每年度都将对公司内部控制制度执行情况进行评审，并将评审结果提交董事会讨论。

（六）信息披露与公司透明度：公司严格按照中国证监会《上市公司信息披露工作管理办法》、深圳证券交易所《股票上市规则》真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务，保持法定信息披露的主动性、自觉性和透明度；公司注重与投资者的沟通交流，除了做好日常的电话和来访接待外，还充分利用证监会指定网站、公司网站等网络平台，加大信息沟通的接触面，保障投资者平等获得公司信息权利。

三、公司治理存在的问题及原因

1、公司因执行产权代表制度带来的信息披露不对称

深圳市国资委对本公司的监管，主要是通过执行《深圳市属国有企业产权代表决策工作暂行守则》，以国家出资者身份，对公司进行监督和管理。根据《深圳市属国有企业产权代表决策工作暂行守则》，公司对投资事项、担保事项、产权变动事项、企业改制事项、资产损失核销事项、薪酬分配事项、领导人员管理事项、其他对国有资产出资人权益有重大影响等在公司董事会或其他内部决策机构会议作出决定前，按规定期限事先请示市国资委，并按照市国资委的批复意见在本企业决策程序中表达意见和行使表决权。

对于公司董事会和内部决策机构对市国资委批复事项所作出的最终决定及其执行进展情况，对于股东会、董事会和公司内部决策机构职权范围内做出的重大决定及其执行进展情况，对于重大法律诉讼、安全生产事故、企业重要工作人员涉嫌经济或刑事犯罪及其他对国有资产出资人权益可能产生较大影响的事项等，公司产权代表将在作出决策或事件发生之日起三个工作日内报送市国资委知悉。同时，公司在对外进行信息披露公告时，也需要向市国资委报告。

因此，公司因执行深圳市国资委《深圳市属国有企业产权代表决策工作暂行守则》，不符合《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》，对中小投资者有

失公允。公司在出现可能导致股价异动的重大信息时，深圳市国资委及其工作人员会首先知道公司将要出现的重大信息，这实际上会导致信息在股东之间的不对称，并导致公司重大信息在正式披露前泄漏。

2、公司内控制度需要完善

①公司信息披露制度需要修订。公司《信息披露工作暂行规定》于 2002 年制定，根据中国证监会新的《上市公司信息披露管理办法》应当予以修订；

②公司尚未制定关联交易管理制度。在公司原子公司金众集团和越众集团未剥离前，公司和控股股东所控制的其他房地产开发上市公司之间因承接建筑工程存在较大的关联交易，均及时履行了披露手续，在金众集团和越众集团剥离后，关联交易已经很少。但从内控制度上看，公司应当制定有关的关联交易管理制度，以在制度上和程序上规范公司的关联交易行为。

③公司投资决策管理制度于 1998 年制订，需要修订。公司主营业务为房地产开发，在项目投资时金额都比较大，随着公司业务的发展，为提高决策的规范性和科学性，并与相关政府管理规定相衔接，应对原制度进行修订。

以上公司内控制度问题的出现，一方面与证监会重新修订制度后，公司证券事务人手较少，需要一定的时间对公司相关制度进行修订；另一方面，与公司在法人治理方面的认识较浅也有一定的关系。公司由于从传统国企转型而来，公司在工作思路、人员结构、管理理念等方面与现代公司的规范治理有一定的差距。

3、公司尚未建立完善的风险控制制度和防范机制，公司在重大投资上的风险控制有待加强。

目前公司在风险管理上是被动管理，没有完全建立起完善的风险防范机制（包括目标设定、分析评估、应对措施、持续管理），抵御突发性风险的应变措施相对较弱。公司在投资、交易等方面没有制定专项风险管理的相关文件，目前风险控制主要通过内部流程和对外合同有关条款的执行来实现。比如，公司与中洲集团在宝安 26 区旧城改造项目上，在协议中对该项目执行过程中的可能出现的风险认识不够充分。另外，公司在宝安旧城改造项目、惠州项目等均是与中洲集团形成的合作，这种和单一合作伙伴的大量合作且主要靠双方信用和合同的执行来防范风险，公司对其中可能发生的风险认识不足，采取的风险防范措施也是不够的。

该问题的出现，主要是公司历年来经营比较稳健，没有出现过较大的投资

失误，公司对重大投资有关潜在风险的敏感性较弱，对建立风险控制制度和防范机制的认识和动力不足。

4、公司股东大会、董事会、经理层的权限含糊，没有明确的授权权限。

目前在对外投资、出售与收购资产、对外担保等在股东大会、董事会、经理层之间的权限主要按照深圳证券交易所《股票上市规则》的相关规定执行，没有专门的授权制度或规定，在具体执行过程中，容易出现对相关问题理解的不一致。就其原因，主要是 2006 年公司在修订《公司章程》时，深圳市国资委相关投资决策制度尚未修订完毕，对有关股东大会、董事会、经理层的权限问题没有达成一致意见，致使公司股东大会、董事会、经理层之间难以形成明确的授权权限。

5、董事会的议事程序和议事方式有待完善，公司与董事、监事的沟通有待加强。

目前公司与董事、监事的沟通主要在召开董事会时对相关审议事项进行汇报，在日常工作中，公司重大事项经常难以及时传达给董事、监事尤其是外部董事和独立董事，致使部分董事对公司重大经营事项的进展并不了解。同时，公司目前存在着董事会联签情况，公司董事会没有对董事会联签事宜形成规范的议事程序，也没有相应的文件进行控制。由于公司目前董事会联签事项时只是形成了一个董事会决议，没有事先通知和议案，致使部分董事不了解部分联签决议的内容，公司在个别事项和个别时候配合董事履行职责上存在一定的不足，在具体事项上容易出现董事会审议的偏差。比如，公司在宝安 26 区旧城改造项目上，在原协议条款出现难以落实的情况下，董事会通过联签形成决议，授权经营班子签订该项目的补充协议，补充协议对原协议进行了实质性的修改后，董事会部分成员对协议的内容并不知情。

6、公司日常信息披露工作有待完善和提高。

公司宝安 26 区旧城改造项目在原协议条款出现难以落实的情况下，董事会联签决议授权经营班子签订该项目的补充协议，但补充协议对原协议进行了实质性的修改，应在日常公告中进行披露并提交公司股东大会审议。但因理解上的偏差，公司没有在日常公告中进行披露，仅在年报附注中进行了披露，也没有提交股东大会审议。

四、整改措施、整改时间及责任人

1、公司对因执行产权代表制度带来的信息披露不对称的整改措施

由于执行《深圳市属国有企业产权代表决策工作暂行守则》有深圳市属多家上市公司，对其的完善主要是政府运作和思路，为避免因执行该守则可能带来的不公平问题，公司在不断建立和完善公司规范化运作制度的基础上，做好以下两方面的工作：

一是完善公司内控制度，并严格按照内控制度执行，包括：认真执行《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《信息披露工作暂行规定》、《公司治理准则实施细则》等一系列规章制度；在股东大会董事和监事的选举中采用累积投票制度，以保护中小股东的权益。充分发挥独立董事的作用，公司重要经营审计事项、主要人事提名、考核奖罚方案及关联交易事项均需由独立董事发表独立意见；认真执行关联事项关联方回避制度；公司董事、监事和高级管理人员的提名严格遵循法律、法规和公司《章程》规定的程序和条件进行，并由董事会提名委员会先进行审议，公司重大决策由董事会和股东大会依法作出，保证公司与控股股东实现五分开，确保公司和小股东的利益；做好公司内部重大信息的保密工作，在证实披露前把信息控制在尽量少的范围内；同时，对中国证监会、深圳证券交易所下发的规章制度及时传达控股股东，争取控股股东的理解和支持；

二是严格按照深圳证监局《关于对上市公司向大股东、实际控制人提供未公开信息行为加强监管的通知》的要求，将相关重大信息的知情人员名单及相关情况及时报送深圳证监局备案。此项工作在今年内完成，由公司董事会秘书负责。

2、完善公司内控制度

近期我公司将加快内控制度的完善，尽快完成修订信息披露制度，并完成关联交易管理制度和投资决策管理制度的制定，并建立股东大会、董事会和经理层的权责体系，完善相关授权。

以上内控制度需的完善将在今年完成，并由公司董事会秘书负责。

3、建立公司风险控制制度和风险防范机制，加强公司重大投资上的风险控制。

公司将在现有法律事务的基础上建立风险管理制度和风险防范机制，对风险目标设定、风险分析评估、风险应对措施、风险持续管理等进行主动管理和防

范，建立系统而稳定的风险防范机制。在重大投资上，除了拟定完善的合同之外，还将对可能出现的风险进行持续跟踪和管理，预防出现重大投资失误。

公司有关风险管理制度和风险防范机制的形成在今年内完成，由公司审计与法务部总经理负责。

对于宝安旧城改造项目，考虑到公司在该项目中的主要义务已基本履行完成，公司将根据该项目的实际情况，征求各董事对该项目的意见，提请董事会讨论该项目下一步的运作方式，有关处理结果将由独立董事发表意见，公司监事会也将对该项目的处理方式发表意见。宝安旧城改造项目审批程序及相关信息披露问题的整改，在年内完成，由公司总经理负责。

4、完善公司股东大会、董事会、经理层的授权权限。

公司将在年内修订《公司章程》，明确授权事项，由公司董事会秘书负责。

5、董事会的议事程序和议事方式有待完善，公司与董事、监事的沟通有待加强。

公司将加强与董事、监事在重大信息上的沟通，并根据不同的信息类型给董事、监事进行信息报送。同时，公司将加强有关董事会决策事项的事先沟通，杜绝董事会联签，按程序进行审议，使所有董事和监事能对公司所有重大事宜有详细的了解，此事在年内完成，由公司董事会秘书负责。

6、完善信息披露制度，提高日常信息披露的质量和水平。公司将完善有关信息披露制度，提高信息披露水平。对于公司宝安 26 区旧城改造项目的后续工作，公司将根据深圳证券交易所《股票上市规则》的相关规定，待董事会审议后及时披露。

同时，公司将加强从业人员的业务培训和后续教育，相关业务人员将每年至少参加一次深圳证券交易所组织的业务培训。此事由公司董事会秘书负责。

五、其他需要说明的事项

1、在大股东财务机构存款说明：公司没有在大股东处有财务存款的情况。

2、向大股东、实际控制人报送未公开信息的自查情况进行说明。由于深圳市国资委对本公司的监管，主要是通过执行《深圳市属国有企业产权代表决策工作暂行守则》对公司进行监督和管理，公司对投资事项、对外担保事项、产权变动事项、企业改制事项、资产损失核销事项、薪酬分配事项、领导人员管理事项、

其他对国有资产出资人权益有重大影响等在公司董事会或其他内部决策机构会议作出决定前，按规定期限事先请示市国资委，并按照市国资委的批复意见在本公司决策程序中表达意见和行使表决权。近一年来，在未公开的重大信息上，公司主要在房地产项目投资和年度利润分配方面等未公开的重大信息方面在董事会表决前向深圳市国资委报送了请示报告。

3、对公司章程自查情况说明。公司严格按照《上市公司章程指引》（2006）修订了本公司《章程》，没有删除《上市公司章程指引》的条款情况，仅在部分地方根据公司情况增加了个别条款。公司《章程》增加条款主要如下：

- ①增加第十一条，规定了设立党组织和开展有关党的活动的条款；
- ②增加第十二条，规定了保护股东权益和公司社会责任方面的条款；
- ③增加第十三条，规定了保护职工合法权益、开展工会活动方面的条款；
- ④第八十五条，增加了公司董事、监事实行累计投票制选举的具体办法。

附件：公司“加强上市公司治理专项活动”自查情况

深圳市长城投资控股股份有限公司

董事会

二〇〇七年七月三十一日

附件：

深圳市长城投资控股股份有限公司 “加强上市公司治理专项活动”自查情况

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。

深圳市长城投资控股股份有限公司成立于 1984 年，前身为深圳市长城房地产发展公司，是一家隶属于深圳市建设集团公司（1996 年改组为“深圳市建设投资控股公司”，2004 年重组并入“深圳市投资控股有限公司”），以房地产开发、建筑施工为主营业务的全民所有制企业；1994 年 9 月，股份制改造成立“深圳市长城地产股份有限公司”；同年，发行社会公众股，并在深交所上市，股票简称“深长城 A”，股票代码 000042，标志着公司发展走上了新的平台；1997 年经深圳市国有资产管理办公室，深国资办[1997]197 号文批准，收购深圳市金众（集团）股份有限公司和深圳市第四建筑工程公司（现更名为“深圳市越众（集团）股份有限公司”）两公司，组建成为长城地产集团，公司更名为“深圳市长城地产（集团）股份有限公司”；2004 年根据深圳市国企改革精神，公司原控股股东深圳市建设投资控股公司与江西联泰实业有限公司以及深圳市联泰房地产开发有限公司于 4 月 30 日签定股权转让协议，转让公司 28% 的国有股，12 月 15 日完成股份过户手续，完成了企业产权多元化的改革；根据深圳市政府国有企业主辅分离的改革方案，与金众、越众于 2005 年 4 月 28 日签定股权转让协议，转让后，公司仅持有金众公司 15% 的股份，确立了房地产开发主业的地位，使公司轻装上阵，为未来几年的全国性的战略发展创造了条件。

遵循“稳健经营，科学管理”的原则，公司目前已发展为总资产 41.95 亿元，净资产 15.74 亿元，业务范围涉及房地产开发、建筑施工、物业管理、物业经营、酒店、仓储物流等多个行业的综合性企业集团，是国家房地产开发一级企业，广东省城市建设一类一级综合开发企业，深圳市一类一级企业。在 20 年的奋斗历程中，公司连续十二年成为原深圳市建设投资控股公司最大盈利企业，连续六年在深圳市房地产开发企业资质年检及综合排名中位居前 10 位，连续七年被评定

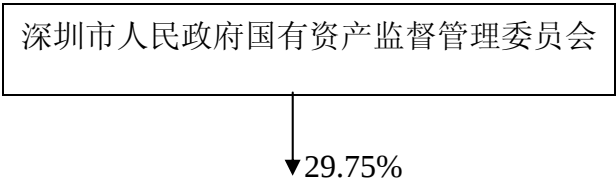
为银行资信 AAA 级，连续五年被评定为守法纳税大户，并多次荣获全国房地产品牌企业 20 强等荣誉。在深交所对上市公司信息披露的评定中，公司被评为 2001、2002 和 2003 年信息披露优秀上市公司。

秉承“给股东以满意的投资回报，给客户以理想的居住生活，给员工以广阔的发展空间”经营理念，公司对内抓管理、求效益。于 1999 年建立 ISO9000 房地产开发质量体系，并于 2000 年通过 ISO9000 标准认证，之后进行换版修订，使公司房地产开发业务进入规范化、科学化、程序化的运作阶段，为确保开发项目的质量提供强有力的保证；制定了一整套较为完整的内部控制制度，从股份公司主体的决策、管理及总部对子公司的监控、管理和各管理职能部门根据具体的管理目标而制定并执行的一系列制度等纵向和横向两个方面，保证公司经营管理的正常运作，控制管理风险。对外抢市场、做精品，1984 年建成国内单体最长的住宅，长城大厦 1 号楼，1984 到 2000 年，历时 16 年，建成总面积达 100 万平方米的深圳白沙岭住宅区，国内规模最大的高层住宅小区之一。2002 年，进军成都房地产市场。2004 年，北上大连。2005 年，又挺进上海市场，初步形成以深圳、成都、上海、大连为区域中心的房地产开发“4+X”格局。除此以外，公司还拥有大量优质资产，自主经营国际化五星级商务酒店，拥有一支取得国家一级物业管理资质，知名度高的物业管理队伍，拥有优良的社会信誉和品牌形象。可以说，在过去的 20 年中，长城公司以其稳健、务实、诚信的经营风格，赢得了社会的广泛认同，在未来的发展中，长城还将一如既往的务实、诚信，在全国房地产市场再现老牌劲旅的风范。

（二）公司控制关系和控制链条，请用方框图说明，列示到最终实际控制人。

公司大股东为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“深圳市国资委”），深圳市国资委为本公司实际控制人。

深圳市国资委和本公司的产权控制关系如下图：



深圳市长城投资控股股份有限公司

（三）公司的股权结构情况，控股股东或实际控制人的情况对公司的影响。

公司股权结构及持有公司 5%以上股份的股东如下：

项 目	数量	比例
一、有限售条件股份	155,374,587	64.88%
1、国家持股	71,239,307	29.75%
2、国有法人持股	16,884,068	7.05%
3、其他内资持股	67,251,212	28.08%
其中：境内法人持股	67,049,651	28.00%
境内自然人持股	201,561	0.08%
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	84,088,453	35.12%
1、人民币普通股	84,088,453	35.12%
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	239,463,040	100.00%

股东名称	股东性质	持股总数	持股比例
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国有股	71,239,307	29.75%
江西联泰实业有限公司	法人股	44,795,872	18.71%
深圳市联泰房地产开发有限公司	法人股	22,253,779	9.29%
深圳市振业（集团）股份有限公司	国有法人股	16,884,068	7.05%

公司控股股东和实际控制人为深圳市国资委，深圳市国资委以国有资产管理者身份对公司进行监督和管理，并履行国有资产出资者职能。

深圳市国资委对本公司的监管，主要是通过执行《深圳市属国有企业产权代表决策工作暂行守则》，以国家出资者身份，对公司进行监督和管理，公司重大事项均需要以产权代表报告的形式向深圳市国资委请示，在深圳市国资委批复后，深圳市国资委所派出的产权代表按照深圳市国资委的批复意见在本企业内部决策机构会议、董事会会议以及股东大会上表达意见并行使表决权，因此，深圳

市国资委对公司的经营决策具有比较大的影响，但深圳市国资委并不直接干预公司的生产经营活动。

（四）公司控股股东或实际控制人是否存在“一控多”现象，如存在，请说明对公司治理和稳定经营的影响或风险，多家上市公司之间是否存在同业竞争、关联交易等情况。

公司控股股东和实际控制人为深圳市国资委，目前深圳市国资委有 24 家直属企业，并有多家上市公司，存在“一控多”现象，由于深圳市国资委是以国家出资者身份对属下企业进行管理，维护国有资产的安全和增值，其本身并不是经营实体，公司不存在与深圳市国资委进行关联交易的情况。由于深圳市国资委属下企业也均为独立经营的法人实体，公司与这些企业之间的往来属于独立法人实体之间的经济关系，在运作上，深圳市国资委没有对属下企业之间的经济往来进行干涉。

深圳市国资委属下有多家从事房地产开发的上市公司，如深振业 000006、深物业 000011、深沙河 000014、深天健 000090、深深房 000029 等，这些公司之间存在同业竞争，但由于房地产市场容量和需求较大，地域性明显，产品属于不动产，不会出现比较明显的市场竞争情况。

在公司原子公司金众集团和越众集团未剥离前，公司和控股股东所控制的其他房地产开发上市公司之间因承接建筑工程存在较大的关联交易，在金众集团和越众集团剥离后，这种关联交易已经很少。

根据深圳证券交易所《股票上市规则》中的有关规定，根据公司目前的实际情况，在公司原控股股东所持有的本公司的股份过户给深圳市国资委以后，公司及子公司与深圳市国资委属下公司之间的交易已经不属于关联交易。

备查文件：公司近几年年报中有关关联交易情况资料

（五）机构投资者情况及对公司的影响。

截止 2007 年 6 月 30 日，公司前 10 大非限制性流通股股东如下：

机构投资者	持有股票数量
中国建设银行－诺德价值优势股票型证券投资基金	8,441,225
中国工商银行－东吴嘉禾优势精选混合型开放式证券投资基金	4,003,123
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	3,099,880
上海浦东发展银行－广发小盘成长股票型证券投资基金	2,662,800

中银国际—中行—法国爱德蒙得洛希尔银行	2,499,950
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	2,336,506
国泰君安—花旗—DEUTSCHE BANK AKTIENGESSELLSCHAFT	1,999,998
中国平安人寿保险股份有限公司—分红—团险分红	1,902,957
李共扬	1,837,952
胡跃	1,310,100

以上机构投资者最近几个月才进入公司股东名册前列，与公司没有任何关联关系，也没有任何业务往来，对公司的经营和决策没有任何影响。

备查文件：公司最近一年每月末前 100 名股东名册

（六）《公司章程》是否严格按照中国证监会发布的《上市公司章程指引（2006 年修订）》予以修改完善。

公司于 2006 年 8 月严格按照中国证监会发布的《上市公司章程指引（2006 年修订）》予以了修改，本次《章程》修订在经于 2006 年 8 月 24 日召开的第四届董事会第 12 次会议审议通过后，经 2006 年第二次临时股东大会审议通过。

备查文件：《公司章程》

二、公司规范运作情况

（一）股东大会

1. 股东大会的召集、召开程序是否符合相关规定。

经查，公司近年来严格按照《上市公司治理准则》、公司《章程》、以及公司《股东大会议事规则》的规定召集并召开股东大会，每次召开股东大会，均有律师现场对公司股东大会的召集、召开程序、召集人资格、出席会议 人员资格、会议表决程序、会议表决结果等是否符合法律、行政法规、《股东大会议事规则》和《章程》的规定、是否合法有效等出具法律意见。

备查文件：近年来公司所有股东大会资料和法律意见书

2. 股东大会的通知时间、授权委托等是否符合相关规定。

经查，公司召开股东大会前，均严格按照公司《章程》、公司《股东大会议事规则》的规定发出会议通知，并在《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上进行了公告，股东大会授权委托书格式及要求也一并刊登在公告上。

备查文件：①公司近年来在《证券时报》、《中国证券报》上刊登的股东大会通知

②公司近年来股东大会资料（其中包括股东授权委托书）

3. 股东大会提案审议是否符合程序，是否能够确保中小股东的话语权。

公司严格按照《上市公司治理准则》、公司《章程》、公司《股东大会议事规则》等相关规定对股东大会的提案进行审议。涉及关联交易事项的，关联方回避表决；在股东大会董事（包括独立董事）和监事的选举中采用累积投票制度，确保中小股东在重大事项的表决中具有正当的话语权。

备查文件：公司近年来股东大会资料及法律意见书，2005 年第一次临时股东大会资料（内有公司第四届董事、监事累计投票资料）

4. 有无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，有无应监事会提议召开股东大会？如有，请说明其原因。

除股权分置改革外，公司无此种情况发生。

5. 是否有单独或合计持有 3%以上股份的股东提出临时提案的情况？如有，请说明其原因。

公司于 2007 年 3 月 28 日与中国银行股份有限公司成都开发西区支行签订《保证合同》，为全资子公司成都深长城地产有限公司在中国银行股份有限公司成都开发西区支行贷款 20,000 万元提供担保。

由于成都深长城地产有限公司 2006 年度末的资产负债率已经超过 70%，根据中国证监会证监发（2005）120 号《关于规范上市公司对外担保行为的通知》，该笔贷款担保应提交股东大会审议。公司股东深圳市联泰房地产开发有限公司（截至 2007 年 3 月 31 日持有公司 9.29%的股份）提出临时提案，要求将该笔贷款担保提交公司 2006 年度股东大会审议。

备查文件：①公司 2007-15 号公告《关于增加 2006 年度股东大会临时提案的公告》

②2006 年度股东大会资料

6. 股东大会会议记录是否完整、保存是否安全；会议决议是否充分及时披露。

公司股东大会会议记录保存完整、安全，当年度内的股东大会会议记录和其它有关每次股东大会文件均由董事会办公室专职人员保存，并在次年年初将股

东大会的通知、会议文件、表决资料、议案、会议记录、决议以及公告等所有文件移交给公司档案管理部门保存。

在股东大会完成之后，公司均于次日将股东大会决议予以了公告。

备查文件：公司历次股东大会资料

7. 公司是否有重大事项绕过股东大会的情况，是否有先实施后审议的情况？如有，请说明原因。

公司于 2007 年 3 月 28 日与中国银行股份有限公司成都开发西区支行签订《保证合同》，为全资子公司成都深长城地产有限公司在中国银行股份有限公司成都开发西区支行贷款 20,000 万元提供担保。由于成都深长城地产有限公司 2006 年度末的资产负债率已经超过 70%，根据中国证监会证监发〔2005〕120 号《关于规范上市公司对外担保行为的通知》，该笔贷款担保应提交股东大会审议。但由于贷款担保合同办理与信息披露为两个不同的部门，公司董事会关于本次贷款担保的决议是联签的，加上相关工作人员没有注意到成都深长城地产有限公司的资产负债率已经超过 70%，致使在公司股东大会审议该贷款担保前已经与中国银行股份有限公司成都开发西区支行签订《保证合同》。

另外，由于公司股东大会对董事会没有具体授权，在具体问题上容易出现理解的不一致，导致重大事项的审议出现偏差。比如，公司在宝安 26 区旧城改造项目上，在原协议条款出现难以落实的情况下，董事会授权经营班子签订该项目的补充协议，但补充协议对原协议进行了实质性的修改，使应该经股东大会审议的事项没有提交上股东大会审议，目前该事项正在自查，并将按程序进行审议和进行改正。

8. 公司召开股东大会是否存在违反《上市公司股东大会规则》的其他情形。

到目前为止，公司所召开的股东大会均不存在违反《上市公司股东大会规则》的情形，所有程序完全合规、合法。今后，公司仍将严格执行《上市公司治理准则》、深圳证券交易所《股票上市规则》、公司《章程》以及公司《股东大会议事规则》等相关规定召集和召开股东大会，继续提高公司治理的规范性和透明度。

备查文件：①公司《章程》、公司《股东大会议事规则》

②公司历次股东大会资料和法律意见书

（二）董事会

1. 公司是否制定有《董事会议事规则》、《独立董事制度》等相关内部规则。

公司于 1998 年就制定了公司《董事会议事规则》，2006 年根据新《公司法》、新《证券法》以及中国证监会《上市公司章程指引》修订了《董事会议事规则》，并经 2006 年 8 月 24 日召开的第四届董事会第 11 次会议和 2006 年第二次临时股东大会审议通过。

公司于 2002 年制定了《独立董事工作暂行规定》，并经 2002 年 4 月 26 日召开的 2001 年度股东大会审议通过。

备查文件：公司《董事会议事规则》、《独立董事制度》

2. 公司董事会的构成与来源情况。

公司目前董事会成员共 9 名，其中内部董事 2 名，外部董事 3 名，独立董事 3 名。公司董事成员中，公司第一大股东深圳市国资委推荐了 3 名（其中 1 名外部董事和 2 名内部董事），公司第二大股东和第三大股东的实际控制人广东联泰集团推荐了 2 名董事（均为外部董事），公司第四大股东深振业推荐了 1 名（为外部董事）。3 名独立董事为公司第三届董事会提名。

备查文件：公司第三届董事会第 20 次会议资料

3. 董事长的简历及其主要职责，是否存在兼职情况，是否存在缺乏制约监督的情形。

公司董事长为马兴文先生，个人简历如下：

马兴文，男，54 岁。毕业于沈阳化工学院化工机械专业，大专学历，高级工程师。1979 年 12 月至 1983 年 9 月在基建工程兵任教员、技术员；1983 年 9 月至 1984 年 8 月任深圳市设备安装公司助理工程师；1984 年 8 月至 1987 年 5 月任深圳市长城房地产发展公司房管部助理工程师；1987 年 5 月至 1993 年 2 月任深圳市长城房地产有限公司房管部部长；1993 年 2 月至 1996 年 3 月任深圳市长城储运有限公司经理；1996 年 3 月至 1997 年 2 月任深圳市长城地产股份有限公司副总经理、代总经理；1997 年 2 月至 2002 年 12 月任深圳市长城地产（集团）股份有限公司总经理、党委副书记；2002 年 12 月至 2004 年 12 月任深圳市长城投资控股股份有限公司董事长、党委副书记；2004 年 12 月至今任深圳市长城投资控股股份有限公司董事长、党委书记。同时兼任深圳市振业（集团）股份有限公司董事。

公司内控制度健全，在公司《章程》对董事长的职责与权限进行了明确界定，在岗位上，公司配备有专职纪委书记和财务总监，公司监事会主席为大股东深圳市国资委推荐且不在公司领取薪酬，从而在管理体制上形成了良好的制约。从公司上市后的运行来看，公司不存在缺乏监督的情况。

备查文件：公司《章程》、公司《财务总监管理办法》

4. 各董事的任职资格、任免情况，特别是国有控股的上市公司任免董事是否符合法定程序。

目前公司董事均为 2005 年 1 月 21 日经公司 2005 年第一次临时股东大会通过累计投票的方式选举产生，2004 年 12 月 17 日第三届董事会第 20 次会议审议了董事会的换届事宜，对公司第四届董事会董事候选人进行了资格审查，均符合董事的任职资格要求，独立董事发表了独立意见，各董事还填写了董事声明与承诺，在程序上，公司各董事任职是符合法定程序的。

公司本届董事会没有出现董事的免职情况，谢光亮董事于 2007 年 1 月因病去世，继任董事为胡泽恩，胡泽恩董事是由大股东深圳市国资委推荐，公司第四届董事会提名委员会提名，第四届董事会第 14 次会议审议后经公司 2006 年年度股东大会选举产生的，符合公司《章程》和公司《董事会议事规则》的规定。

备查文件：(1)公司第三届董事会第 20 次会议资料；

(2)公司董事的声明与承诺；

(3)2005 年第一次临时股东大会资料；

(4)第四届董事会第 14 次会议资料及提名委员会决议；

(5)2006 年年度股东大会资料

5. 各董事的勤勉尽责情况，包括参加董事会会议以及其他履行职责情况。

从公司本届董事会各董事履行职责的情况看，公司各董事能勤勉尽责，大部分董事有足够时间和精力参与公司重大决策的论证和跟踪。

公司董事参会情况如下表：

年度	姓名	本年应参加 董事会次数	亲自 出席	委托 出席	缺席	备注
2007年度	马兴文	2	2			
	龙庆祥	2	2			

	谢光亮	0				07年元月初病逝
	黄振达	2	0	2		
	申成文	2	2			
	李永明	2	2			
	张立民	2	1		1	出国缺席1次
	罗蒙	2	2			
	赖继红	2	2			
2006年度	马兴文	6	6			
	龙庆祥	6	6			
	谢光亮	6	3		3	生病住院缺席4次
	黄振达	6	1	4	1	
	申成文	6	6			
	李永明	6	6			
	张立民	6	4	1	1	病假缺席1次
	罗蒙	6	5		1	出国缺席1次
	赖继红	6	6			
2005年度	马兴文	6	6			
	龙庆祥	6	6			
	谢光亮	6	5		1	病休缺席1次
	黄振达	6	3	3		
	申成文	6	6			
	李永明	6	4	2		
	张立民	6	5	1		
	罗蒙	6	4	1	1	出国缺席1次
	赖继红	6	6			

备查文件:公司本届董事会历次会议会议记录董事出席情况

6. 各董事专业水平如何，是否有明确分工，在公司重大决策以及投资方面发挥的专业作用如何。

公司董事有建筑、管理、城市规划、财务会计、法律等方面的专家和专业人士，也有对房地产开发经营有着丰富经验的企业家。从本届董事会成立以来公司董事会的重大决策看，公司董事在公司法人治理、房地产主业发展、对外投资等重大问题上，起到了积极的作用，并提出了许多宝贵的意见和建议。

备查文件：①公司董事简历

②公司本届董事会历次会议有关董事的发言记录

7. 兼职董事的数量及比例，董事的兼职及对公司运作的影响，董事与公司是否存在利益冲突，存在利益冲突时其处理方式是否恰当。

目前公司董事 9 名，其中外部董事和独立董事等兼职董事 7 名，占公司董事总人数的 77.78%。公司兼职董事主要为各行业专业人员和企业管理人员，其专业技术知识和管理经验对公司规范治理、业务开展及董事会决策起到了积极作用，提出了许多专业意见和合理建议。从本届董事会运作的实际情况看，公司董事与公司不存在利益冲突。

备查文件：公司本届董事会历次会议有关董事的发言记录

8. 董事会的召集、召开程序是否符合相关规定。

公司历次董事会正式会议和临时会议均是严格按照《上市公司治理准则》、公司《章程》以及公司《董事会议事规则》的规定进行召集和召开的，并有监事会列席公司全部董事会，没有出现过公司董事、监事对公司董事会的召集、召开程序提出异议和质疑情形。但目前公司存在董事会联签情况，由于董事会的联签没有召集及召开董事会会议，也没有联签的议事程序和规范文件进行控制，只是形成了一个董事会决议，致使部分董事不了解部分联签决议的内容。

9. 董事会的通知时间、授权委托等是否符合相关规定。

公司每次召开董事会会议，均是按照公司《章程》、《董事会议事规则》的规定，定期会议于会议召开 10 日以前书面通知全体董事和监事，临时会议于会议召开 3 日以前书面通知全体董事和监事。

公司在发出董事会会议通知的同时，也将授权委托书的标准格式文件发给各个董事，因特殊情况不能出席董事会会议的董事，在进行委托时均是委托公司

其它董事代为行使董事职权，其中不能出席会议的独立董事是委托独立董事代为行使董事职权的。

备查文件：公司历次董事会会议资料

10. 董事会是否设立了下属委员会，如提名委员会、薪酬委员会、审计委员会、投资战略委员会等专门委员会，各委员会职责分工及运作情况。

公司董事会设立了战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专门委员会，2007年1月5日，公司第四届董事会第13次会议审议通过了《董事会战略委员会实施细则》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的修订。

董事会战略委员会由5名董事组成，董事长任战略委员会主任委员，审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等由3名董事组成，其中独立董事2名，并由独立董事担任主任委员。

董事会战略委员会的主要职责：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融资方案进行研究并提出建议；③ 对公司《章程》规定须经董事会批准的重大资本运作、资产经营项目进行研究并提出建议；④ 对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；⑤ 对以上事项的实施进行检查。

审计委员会的主要职责：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，对重大关联交易进行审计；⑥ 公司董事会授予的其他事宜。

提名委员会的主要职责：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。

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、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平，制定董事及高级管理人员的薪酬计划或方案；② 研究公司董事及高级管理人员的考核标准

和考核方案；③审查公司董事（非独立董事）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根据公司有关《股权激励计划》制订公司董事和高级管理人员有关激励股权的年度分配计划，并提交董事会审议；⑥考评公司是否达到既定的业绩目标；⑦对公司董事及高级管理人员进行年度绩效考核；⑧核查长期激励基金的管理分配和处置情况。

董事会专业委员会运作情况：

2007年3月21日，董事会提名委员会审议了补选公司董事事项，因公司原董事谢光亮因病去世，根据公司大股东深圳市国资委的推荐和被推荐人的履历，提名委员会同意提名胡泽恩为公司董事候选人。

2007年4月24日，董事会审计委员会召开了2007年第一次会议，审议通过了一下议案：审议通过《关于外部审计工作评价及聘请2007年度外部审计机构的议案》；审议通过《关于内部审计制度执行情况及财务报告真实性的议案》；审议通过《关于信息披露真实性及重大关联交易合规性的议案》；审议通过《关于财务、审计部门工作评价的议案》

备查文件：①公司历次董事会会议资料

②《董事会战略委员会实施细则》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》

③2007年3月21日董事会提名委员会会议文件

④2007年4月24日，董事会审计委员会会议文件

11. 董事会会议记录是否完整、保存是否安全，会议决议是否充分及时披露。

公司董事会会议记录保存完整、安全，当年度内的董事会会议记录和其它有关每次董事会会议文件均由董事会办公室专职人员保存，并在次年年初将上年度每一次董事会会议的所有资料移交给公司档案管理部门保存。

在每次董事会会议召开后，公司均于两个交易日内将董事会会议决议予以了公告。

备查文件：公司历次董事会会议资料

12. 董事会决议是否存在他人代为签字的情况。

公司所有董事会决议均由出席会议的董事亲自签名，没有出现由他人代为签字的情况。

备查文件：公司历次董事会会议决议

13. 董事会决议是否存在篡改表决结果的情况。

公司历次董事会表决后，出席会议的董事均在会议记录和会议决议上签字，会议记录同时记载了同意、弃权、反对的董事票数，在会议决议公告中也同时公告了会议议案同意、弃权、反对的董事票数，没有对董事会的决议进行篡改的情况发生。

备查文件：公司历次董事会会议决议

14. 独立董事对公司重大生产经营决策、对外投资、高管人员的提名及其薪酬与考核、内部审计等方面是否起到了监督咨询作用。

目前，公司董事会独立董事有 3 人，分别为城市规划、会计、法律等方面的专家，在职期间为公司房地产主业发展、项目投资、财务处理等有关重大事项提供了一系列建设性意见和建议，对公司发展起到了积极的影响。

公司董事会设立了审计委员会、提名委员会和薪酬考核委员会，这三个董事会专业委员会各由三名董事组成，其中均有二名成员为独立董事，这三个委员会主任委员均为独立董事。目前董事各专业委员会均能顺利、独立开展工作，公司独立董事还就公司董事和高管人员提名、关联交易等相关重大事项发表了独立意见，有助于董事会的科学决策和维护中小股东的利益，但公司董事会在部分事项的决策上实行联签制度，独立董事不能全部了解联签事项的详细情况，无法起到监督咨询作用。

备查文件：①公司本届董事会独立董事的有关独立意见

②独立董事年度述职报告

③董事会提名委员会 2007 年第一次会议决议

④董事会审计委员会 2007 年第一次会议记录和决议

15. 独立董事履行职责是否受到上市公司主要股东、实际控制人等的影响；

公司三名独立董事张立民、罗蒙、赖继红均为外部专家，没有在控股股东和其它主要股东中有任职经历，从目前的工作来看，公司独立董事不存在受公司实际控制人很主要股东影响的情形。

备查文件：公司三名独立董事简历

16. 独立董事履行职责是否能得到充分保障，是否得到公司相关机构、人员的配合。

在独立董事的工作过程中，公司保证独立董事享有与其他董事同等的知情权。凡须经董事会决策的事项，公司均按《董事会议事规则》规定时间提前通知独立董事并介绍会议议题等情况，同时提供足够的资料，当独立董事认为资料不充分的，公司认真、及时地按独立董事要求补充，公司有关部门和个人能够较好地配合独立董事开展工作。独立董事发表的独立意见、提案及书面说明应当对外披露公告的，董事会秘书和董事会办公室工作人员能够及时和证券交易所联系公告事宜。

但公司目前存在的董事会联签情况，由于公司董事会没有对董事会联签事宜形成规范的议事程序，也没有相应的文件进行控制，董事会联签只是形成了一个董事会决议，没有事先通知和议案，致使独立董事在进行联签时不能全部了解联签决议的内容、背景和潜在风险。

备查文件：①公司历次董事会会议文件

②公司董事会历次联签文件

17. 是否存在独立董事任期届满前，无正当理由被免职的情形，是否得到恰当处理。

公司的独立董事任期届满前，没有被免职的情形。

备查文件：公司历次董事会会议资料

18. 独立董事的工作时间安排是否适当，是否存在连续 3 次未亲自参会的情况；

从公司三名独立董事履行职务的情况看，公司独立董事的工作时间安排是适当的。

公司独立董事不存在连续 3 次未亲自参会的情况。

备查文件：公司历次董事会会议资料

19. 董事会秘书是否为公司高管人员，其工作情况如何。

公司现任董事会秘书为高晓兵先生，目前享受公司副总经理待遇，为公司高级管理人员。

高晓兵同志多年从事资本运作和企业管理工作，具有丰富工作经历和实际工作经验，且具有深港两地的工作经历，拥有较高的个人素质和业务能力，对企业内部管理具有较高的理论水平和实际操作能力，2005年进入我公司以来，担任我公司成都地区公司的董事长，工作作风、管理水平和工作业绩得到了全公司的认

可。在2006年8月担任公司董事会秘书以来，工作勤勤恳恳，主持修订了公司《章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《董事会战略委员会实施细则》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《董事会薪酬与改革委员会实施细则》等多项公司治理文件，完善了公司的内控制度，并成立了公司第四届董事会战略、审计、提名、薪酬与考核等专门委员会，对改善公司的法人治理起到了良好的作用。

备查文件：①第四届董事会第11次会议关于公司《章程》修订的相关资料；
②第四届董事会第13次会议关于成立董事会战略、审计、提名、薪酬与考核等专门委员会的相关资料。

20. 股东大会是否对董事会有授权投资权限，该授权是否合理合法，是否得到有效监督。

公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项的董事会权限，按深圳证券交易所《股票上市规则》达到披露的标准执行，股东大会对董事会没有另外的授权。

由于股东大会、董事会、经理层在授权上比较模糊，公司在执行上容易出现理解不一致和难以有效监督的情况。比如，公司在宝安 26 区旧城改造项目上，在原协议条款出现难以落实的情况下，董事会授权经营班子签订该项目的补充协议，但补充协议对原协议进行了实质性的修改，使应该经股东大会审议的事项没有提交上股东大会审议，目前该事项正在自查，并将按程序进行审议和进行改正。

备查文件：①宝安 26 区旧城改造项目《框架协议》

②宝安 26 区旧城改造项目《投资协议》

③宝安 26 区旧城改造项目《补充协议》

（三）监事会

1. 公司是否制定有《监事会议事规则》或类似制度。

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和深圳证券交易所《股票上市规则》等有关规定，2006 年 6 月监事会修订了《深圳市长城投资控股股份有限公司监事会议事规则》，经第四届监事会第六次会议通过。

备查文件：①《深圳市长城投资控股股份有限公司监事会议事规则》

②第四届监事会第六次会议决议公告。

2. 监事会的构成与来源，职工监事是否符合有关规定。

公司监事会由 3 名监事组成，其中：股东代表监事长一名，股东代表监事一名，职工代表监事一名，职工监事由 2004 年 12 月 10 日公司工会委员会选举产生。

备查文件：①第四届监事会第一次会议决议

②职工监事选举产生文件。

3. 监事的任职资格、任免情况。

公司监事会三名监事任职资格符合《公司法》和《公司章程》有关监事任职资格条件的规定。

本届是第四届监事会，三名监事会成员任免符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，其中：二名股东监事经第三届监事会第十次会议和 2005 年第一次临时股东大会审议通过产生，一名职工监事经公司工会委员选举产生。

备查文件：①第三届监事会第十次会议决议

②2005 年第一次临时股东大会公告

4. 监事会的召集、召开程序是否符合相关规定。

经自查，历次监事会会议的召集、召开程序是严格按照《公司法》、《深圳证券交易所上市规则》和《公司章程》的有关规定执行，会议是合法有效的。

备查文件：历次监事会召开过程记录。

5. 监事会的通知时间、授权委托等是否符合相关规定。

经自查，历次监事会召开的通知、授权委托等是符合《公司法》、《深圳证券交易所上市规则》和《公司章程》的有关规定。

备查文件：历次监事会通知及授权委托书。

6. 监事会近 3 年是否有对董事会决议否决的情况，是否发现并纠正了公司财务报告的不实之处，是否发现并纠正了董事、总经理履行职务时的违法违规行为。

监事会近三年未出现对董事会决议否决的情况。从监事会每年的工作报告看，监事会认为公司的财务报告均真实地反映了公司财务状况和经营成果，未发现公司董事和总经理在执行公司职务时违反法律、法规和《公司章程》的行为，也未发现损害公司利益、股东和员工利益的行为。

备查文件：①历次监事会会议决议记录

②各年度监事会工作报告。

7. 监事会会议记录是否完整、保存是否安全，会议决议是否充分及时披露。

自查情况：根据《公司法》和《监事会议事规则》规定，历次监事会会议由监事会专职秘书负责记录，会议记录均经出席会议监事签名确认，各次会议记录和会议决议等资料严格按照《公司法》和《公司档案管理办法》的有关规定予以安全保存。监事会决议公告均根据《股票上市规则》的有关规定及时披露。

备查文件：历次监事会会议记录及会议决议公告。

8. 在日常工作中，监事会是否勤勉尽责，如何行使其监督职责。

公司监事会根据《公司法》和《公司章程》的规定，列席了全部董事会，参加了所有的股东大会，从切实维护公司利益和广大股东权益出发，认真履行监事会的职责，对公司的依法运作情况、公司经营决策程序、公司财务情况、高级管理人员的履职守法情况等各方面进行了全面的检查监督。通过以下四方式较好地履行了职责：一是知情，建立与董事会、经理层沟通机制，通过内部审计、财经纪律检查以及来信来访等收集资料，重要文件的传阅和通过财务报表了解情况。二是参与和发表意见，参加各种重要会议，如董事会、经理层例会，并发表独立意见。三是实施过程监督，如经理层执行董事会决议情况，工程投标的参与，大宗材料设备采购的参与等。四是检查公司财务，检查各业务流程执行情况等。

备查文件：历年监事会报告、工作总结和述职报告。

（四）经理层

1. 公司是否制定有《经理议事规则》或类似制度。

公司于 2002 年 7 月 10 日发布了《关于实施〈长城地产集团领导集体重大问题议事规则〉(试行)的通知》（深长城[2002]31 号），其中含有《总经理办公会议重大问题议事规范》。公司还制定有《总经理工作条例》

备查文件：①《总经理办公会议重大问题议事规范》

②《总经理工作条例》

2. 经理层特别是总经理人选的产生、招聘，是否通过竞争方式选出，是否形成合理的选聘机制。

根据 2004 年公司国有股股权转让时公司原控股股东深圳市建设投资控股公司和实际控制人深圳市国资委与广东联泰集团达成的协议，公司总经理由双方协

商推荐，广东联泰集团推荐一名副总经理和一名财务总监。公司现有经理层均经过了公司董事会的聘任产生。

备查文件：公司原控股股东深圳市建设投资控股公司与广东联泰集团有限公司签定的有关协议（在股东处）

3. 总经理的简历，是否来自控股股东单位。

公司总经理不是来自自控股股东单位。

总经理简历如下：

1979.09-1983.07， 同济大学建筑系城市规划专业学生；

1983.07-1986.07 贵州省城市规划设计研究院规划一室副主任

1985.07-1986.09 重庆建工学院进修及教学

1986.09-1992.12 同济大学建筑城市规划学院研究生班博士研究生

1992.12-1994.01 深圳市龙岗区建设局城市规划科副科长

1994.01-2001.06 深圳市规划国土局龙岗分局局长助理兼规划科长、龙岗分局副局长、市局建筑法规执行处副处长、处长

2001.07-2002.05 中信深圳集团公司襄理、中信深圳房地产公司董事长

2002.06-2004.11 深圳市新兴华茂实业有限公司董事总经理

2004.11-2005.09 深圳市长城地产（集团）股份有限公司总经理

2005.10 至今 深圳市长城投资控股股份有限公司总经理

备查文件：公司总经理档案

4. 经理层是否能够对公司日常生产经营实施有效控制。

公司经理层通过流程和制度建设，对公司日常生产经营实施有效的控制，主要表现在：

（1）公司经理层的每个成员分管公司的不同部门，其中，总经理刘勇负责公司全面经营工作，党委副书记、纪委书记龙庆祥分管党群、审计及法务工作；常务副总经理宋炳新分管董事会办公室、资产管理、办公室工作；副总经理辛杰分管投资策划、人力资源工作，副总经理魏洁生分管规划设计、成本与质量管理；财务总监尹善峰分管财务。能够对公司的日常生产经营实施有效的控制。

（2）建立健全制度，公司现行流程文件 96 个，对公司业务尤其是房地产开发业务流程各个方面进行了规定，确保公司运营规范、高效。

(3) 每月定期召开办公例会，通过对各部门绩效打分、部署当月主要工作等手段，对公司日常经营进行有效控制。

(4) 日常费用资金严格按照财务管理规定执行，公司总经理授权常务副总经理在 1 万元内日常费用审批，超过 1 万元，实行财务总监会签。

备查文件：①深长城 2007[28]号文件《关于控股公司领导班子分工调整的通知》

②公司流程文件

③每月部门绩效考核表、会议记录本

④财务制度、授权书、报销单

5. 经理层在任期内是否能保持稳定性。

经理层在任期内能保持稳定性，均签订三年期劳动合同。

备查文件：公司与经理层人员签订的劳动合同

6. 经理层是否有任期经营目标责任制，在最近任期内其目标完成情况如何，是否有一定的奖惩措施。

自查情况：经理层短期经营目标在董事会根据公司发展战略规划制定的“年度经营计划目标”中予以明确，经理层负责将其贯穿于企业日常经营管理并组织实施。经理层长期经营目标在公司整体发展战略中予以明确。2006 年公司经理层圆满完成经营任务。根据第四届董事会第四次会议审议通过的《总部员工薪酬管理办法》的精神和原则，经理层薪酬统一纳入公司人力资源薪酬管理。薪酬包括月标准工资和年度绩效工资。个人年度综合绩效结果与公司经营业绩和个人绩效结果挂钩。

备查文件：①近三年公司经营计划及目标

②《总部员工薪酬管理办法》

③《公司战略发展规划》

7. 经理层是否有越权行使职权的行为，董事会与监事会是否能对公司经理层实施有效的监督和制约，是否存在“内部人控制”倾向。

未发现经理层在执行公务时越权行使职权的行为。

董事会依据全年经营计划目标，通过会计系统控制、信息传递控制及内部审计控制等内部控制系统，实现对经理层组织的日常经营和管理工作的控制，实现对经理层组织实施的经营工作进行考核及评价。根据《公司法》和《公司章程》

规定，监事会依法履行知情权、检查权、参与权、建议权，参加各项重要会议，列席了全部董事会和所有的股东大会，对公司依法运作情况、经营决策程序、公司财务情况、高级管理人员的行为等各方面进行监督，实现对董事会和经理层的监督和制约。从目前运作情况来看，董事会和监事会对经理层实施的监督和制约是有效的。

公司董事会与经理层间具备完全的独立性，董事长不兼任总经理，经理层由董事会聘任。在公司治理结构中，董事长负责主持董事会工作，总经理负责组织日常经营和管理工作，不存在“内部人控制”情况。

备查文件：①历年公司年报（监事会年度报告、董事会工作报告、公司治理结构）

②第四届董事会第一次会议公告

③历年监事会年度工作总结。

8. 经理层是否建立内部问责机制，管理人员的责权是否明确。

公司经理层各领导对所分管业务块负责。

中层干部均有规范明确的职位说明书，规定其工作职责、工作要求，同时每年度设立平衡计分卡，规定其当年的工作内容及考核指标，并通过公司的绩效考核体系每年对其考核。

直属企业领导人员通过经营目标责任书明确其工作目标及奖惩情况。

备查文件：①深长城会[2006]2号会议纪要及深长城[2007]28号《关于控股公司领导班子分工调整的通知》；

②中层干部职位说明书及平衡计分卡；

③年度经营目标责任书（直属企业经理人员）。

9. 经理层等高级管理人员是否忠实履行职务，维护公司和全体股东的最大利益，未能忠实履行职务，违背诚信义务的，其行为是否得到惩处。

经理层诚信记录优良，未发现重大违法或违纪行为，切实执行董事会确定的经营目标，同时，经理层将年度经营计划予以分解，分别与各业务中心、项目公司及下属企业签订“年度经营目标责任书”，明确各单位应完成的经营计划，并规定了相应的考核、评价及奖惩办法，实现对经营计划的有效控制，从而切实维护公司和全体股东的最大利益。

备查文件：①历年公司年度报告

②直属企业年度绩效制定及考核流程

③各年度直属企业年度经营目标责任书。

10. 过去 3 年是否存在董事、监事、高管人员违规买卖本公司股票的情况，如果存在，公司是否采取了相应措施。

在过去 3 年里，公司不存在董事、监事以及高级管理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哪些方面，是否完善和健全，是否得到有效地贯彻执行。

公司内部管理制度主要包括内部控制环境控制制度、业务控制制度、会计系统控制制度、计算机管理信息系统管理规定、信息传递管理制度、内部审计管理规定等，除个别制度外，公司目前管理制度是基本完善和健全的，从实施情况看，除个别情况外，内部管理制度基本得到有效贯彻执行。

公司尚需完善的内控制度有：①公司信息披露制度。公司《信息披露工作暂行规定》于 2002 年制定，根据中国证监会新的《上市公司信息披露管理办法》应当予以修订；②公司尚未制定关联交易管理制度。在公司原子公司金众集团和越众集团未剥离前，公司和控股股东所控制的其他房地产开发上市公司之间因承接建筑工程存在较大的关联交易，均及时履行了披露手续，在金众集团和越众集团剥离后，关联交易已经很少。但从内控制度上看，公司应当制定有关的关联交易管理制度，以在制度上和程序上规范公司的关联交易行为。③公司投资决策管理制度于 1998 年制订，需要修订。公司主营业务为房地产开发，在项目投资时金额都比较大，随着公司业务的发展，为提高决策的规范性和科学性，并与相关政府管理规定相衔接，应对原制度进行修订。④公司尚未建立风险控制制度和防范机制。目前公司在风险管理上是被动管理，没有完全建立起一系列的风险防范机制（包括目标设定、分析评估、应对措施、持续管理）。公司应建立系统的风险防范机制，以抵御突发性风险。

除个别情况外，公司内部管理制度能基本得到有效贯彻执行。由于股东大会、董事会、经理层在授权上比较模糊，公司在执行上容易出现理解不一致和难以有效监督的情况，导致对内控制度的执行偶尔出现了偏差。比如，公司在宝安

26 区旧城改造项目上，在原协议条款出现难以落实的情况下，董事会授权经营班子签订该项目的补充协议，但补充协议对原协议进行了实质性的修改，使应该经股东大会审议的事项没有提交上股东大会审议，目前该事项正在自查，并将按程序进行审议和进行改正。

备查文件：①公司组织框架；

②公司流程文件；

③公司人力资源有关规定；

④公司财务管理有关规定；

⑤公司信息管理有关规定；

⑥公司内部审计有关规定；

⑦公司内部控制及业务流程检查报告。

2. 公司会计核算体系是否按照有关规定建立健全。

公司根据《企业会计制度》和具体会计准则等有关规定，建立健全会计核算体系。公司系统内的企业全部实行财务联网，统一会计核算制度和会计政策。为了规范会计核算，加强会计基础规范化建设，公司配套出台了《会计制度——会计科目设置和使用规定》等，所有直属企业能按照控股公司统一规定的会计科目进行会计科目设置和会计核算，按照控股公司统一规定的会计报表格式编报财务报表。

备查文件：①《会计制度——会计科目设置和使用规定》

②《财务信息化系统管理暂行规定》

③财务流程文件。

3. 公司财务管理是否符合有关规定，授权、签章等内部控制环节是否有效执行。

公司在财务管理上实行集中管理，规范和加强财务管理监督职能的要求，着手推行了财务管理的“五个统一”，包括机构人员、财务制度、资金管理、会计核算、会计信息的统一。同时，发布了一系列相应的财务管理制度（《财务负责人管理暂行规定》、《资金管理暂行规定》、《全面预算管理办法》、《会计制度——会计科目设置和使用规定》、《财务信息化系统管理暂行规定》、《财务付款审批管理规定》、《差旅费管理暂行规定》、《POS 机管理规定》、《收据和发票管理规定》），对关键内部控制环节设置控制点，通过检查和自评，如授权、签章等关键

控制执行是有效的。

备查文件：①《财务负责人管理暂行规定》

②《资金管理暂行规定》

③《全面预算管理办法》

④《会计制度——会计科目设置和使用规定》

⑤《财务信息化系统管理暂行规定》

⑥《财务付款审批管理规定》

⑦《差旅费管理暂行规定》

⑧《POS 机管理规定》

⑨《收据和发票管理规定》

⑩相关记录。

4. 公司公章、印鉴管理制度是否完善，以及执行情况。

公司制定了《印鉴使用管理规定》，规范公司印鉴及公章的使用与管理，明确公司印鉴种类、名称、形式、使用范围及管理权限，维护公司的经济利益和合法权益。

备查文件：①《印鉴使用管理规定》

②有关印鉴使用记录。

5. 公司内部管理制度是否与控股股东趋同，公司是否能在制度建设上保持独立性。

公司与控股股东在业务、人员、资产、财务方面做到“五分开”，控股股东通过产权代表管理对公司重大经营决策产生一定影响，不干预本公司的生产经营活动，坚持本着独立、合法、合规、公平的原则下规范与本公司的经济往来。故，公司内部管理制度与控股股东不存在趋同情况，公司管理制度建设是保持独立的。

备查文件：①深圳市国资委《深圳市属国有企业产权代表决策工作暂行守则》

②公司各项内控制度

③公司年报中公司治理中“控股股东与上市公司关系”。

6. 公司是否存在注册地、主要资产地和办公地不在同一地区情况，对公司经营有何影响。

公司注册地、主要资产地、办公地在同一地区“深圳”，未对公司经营产生影响。

备查文件：公司资产产权证明和工商注册登记。

7. 公司如何实现对分支机构，特别是异地分、子公司有效管理和控制，是否存在失控风险。

公司通过以下方面实现对分公司，特别是异地分公司的管理和控制：（1）公司实行对分公司高级管理人员及其薪酬的管理控制，确保公司管理的需要。（2）公司实行“业务过程各环节”管理控制，根据公司流程体系的管理要求，公司与分公司之间各个业务口之间实现对接，通过业务流程的衔接，明确各自的目标、职责、权限、分工，实现经营过程中关键环节的控制。（3）实施对分公司的绩效考核，根据公司发展战略规划，每年年初审定分公司预算，据此与分公司签订“经营目标责任书”，年末控股公司根据《直属企业绩效考核办法》对分公司考核，实现事前控制和事后核定，以保证实现公司战略目标。

同时，公司不断完善内部控制制度，重视内部审计，通过内部控制审计、年度财务决算审计、绩效审计、房地产项目决算审计、离任审计等方法，查错防弊、改善管理、提高效益，加强对分公司的控制。故，公司对分公司的管理控制的失控风险较低。

备查文件：①分公司高级管理人员任命文件

②公司管控流程文件

③直属企业绩效目标制定及考核流程

④有关内部审计报告。

8. 公司是否建立有效的风险防范机制，是否能抵御突发性风险。

到目前为止，公司尚没有建立一套有效的风险防范机制（包括目标设定、分析评估、应对措施、持续管理等），目前公司风险管理尚处于被动管理阶段。虽然公司一直坚持规范运作和稳健经营，也在不断完善治理结构和内控制度，但为了抵御突发性风险，公司应逐步建立起一套有效的风险防范机制，并应落实风险防范机制的执行部门以及相应的岗位、制度及管理。

9. 公司是否设立审计部门，内部稽核、内控体制是否完备、有效。

公司设立了独立的内部审计部门—审计法务部，履行内部审计职能，直接对董事会负责。按照《内部审计暂行办法》的要求和年度审计计划的安排，对重要业务内控制流程和制度的健全性、适应性、有效性及执行情况进行审计，发表独立审计意见，并出具内控审计报告，对内部审计报告中反映的问题提出建议后加以追踪，并定期撰写落实情况报告，对相关部门的整改措施进行评估。

内部稽核是会计基础工作内容之一，公司财务会计是达标的会计基础工作规范化单位，其工作符合财政部规定的《会计基础工作规范》，内部稽核是完备和有效的；内部审计每年至少一次进行内部控制整体评估，目前公司内部控制是完备和有效的。

备查文件：①财务部会计基础工作规范化资格证及相关材料

②备查文件还有内部控制评估报告。

10. 公司是否设立专职法律事务部门，所有合同是否经过内部法律审查，对保障公司合法经营发挥效用如何。

公司设立了审计法务部，履行公司的法律事务职责，并聘有常年法律顾问。根据《经济合同管理规定》，法律事务部门审查与管理公司系统内的经济合同，预防合同纠纷，减少因合同疏漏而造成的经济损失。同时，在重大房地产开发项目立项及开发全过程，法律顾问积极介入，在风险控制等方面提供专业和建设性意见。

备查文件：《经济合同管理规定》及其有关审查记录。

11. 审计师是否出具过《管理建议书》，对公司内部管理控制制度如何评价，公司整改情况如何。

外部审计单位深圳南方民和会计师事务所有限责任公司出具了《审计意见书》。其制度遵循性评价意见是公司基本上能遵循和执行制定的内部控制制度。上年度应整改的项目，公司已进行了具体落实。

备查文件：南方民和会计师事务所有限责任公司《审计意见书（2006）》

12. 公司是否制定募集资金的管理制度。

公司于2002年制定了《公开发行股票募集资金管理办法》，并于2002年6月28日经公司第3届董事会第4次会议通过。

备查文件：公司《公开发行股票募集资金管理办法》

13. 公司的前次募集资金使用效果如何，是否达到计划效益。

公司于 1997 年 4 月向全体股东配售 31,984,030 股普通股,其中向发起人股股东配售 20,086,019 股,向法人股股东配售 2,637,980 股,向社会公众股股东配售 9,260,031 股,配售价格为每股人民币 12.80 元,扣除发行费用,实际募集资金共计人民币 40,724.64 万元。该项募集资金实际使用情况如下:

(1) 收购本公司控股股东——深圳市建设投资控股公司所持有的深圳市第四建筑工程公司(现更名为“深圳市越众(集团)股份有限公司”,以下简称“越众”)100%的股权和深圳市金众股份有限公司(现更名为“深圳市金众(集团)股份有限公司”,以下简称“金众”)62.02%的股权,收购价款分别为人民币 6,151.23 万元和人民币 20,950.52 万元,共计人民币 27,101.74 万元。

根据公司与深圳市建设控股公司的股权转让协议书及实际股权转让情况,公司于 1997 年 1 月 1 日起享有受让的金众、越众股东权益,并对其进行控股经营。根据深圳南方民和会计师事务所出具的深南专审字(2002)ZA077 号《前次募集资金使用情况专项报告》说明,公司按 1999 年度会计政策变更进行追溯调整前对越众、金众获得的累计投资收益率自 1997 年至 2002 年 6 月为 44.19%,调整后的累计投资收益率为 16.74%。

2005 年 6 月 30 日,公司将持有的越众 100%股权和金众 46.16%的股权分别转让给应宪等越众集团内部员工和深圳市金众投资投资控股公司,公司对该两公司不再进行控股经营。

按公司控股经营期间拥有越众、金众的股权比例以及转让股权所得计算,公司从该两公司获得的投资收益自 1997 年 1 月 1 日至 2005 年 6 月 30 日合计为 -386.43 万元,累计投资收益率为 -1.43%。

(2) 剩余募集资金 13,622.9 万元用于投资“长城春风花园”项目(现名为“长丰苑”项目),已于 1998 年使用完毕。

截至 2006 年 12 月 31 日,该项目累计实现毛利 25179 万元,累计收入毛利率 34.46%,累计成本毛利率为 52.57%。

综上所述,公司前次配股募集资金所投资的长丰苑项目产生了良好的效果,获得了较好的投资收益;而利用部分配股款收购的越众、金众股权项目,在经营的初期也达到了《配股说明书》中承诺的 40%的投资利润率,后由于国家会计政策的变化,对应收款项和长期投资追溯计提了资产减值准备,使得收购的股权

价值下降，以及后期施工行业的激烈竞争，使得该两公司出现了经营亏损，导致累计的投资收益受到了影响，未能达到预期的计划效益。

备查文件：深南专审字（2002）ZA077 号《前次募集资金使用情况专项报告》

14. 公司的前次募集资金是否有投向变更的情况，程序是否符合相关规定，理由是否合理、恰当。

公司于 1997 年 3 月 1 日刊登于《证券时报》的《配股说明书》中披露募集资金的用途，配股募集资金将全部用于长城春风花园（现名为“长丰苑”项目）房地产项目的开发。

为了有效盘活配股资金，根据深圳市委市政府优化国有资本和扶持一批大型企业集团的战略部署，1998 年 6 月公司第六次股东大会表决通过了《关于 1996 年度配股资金部分改变用途的议案》，并经深圳市国有资产管理办公室深国资办（1996）150 号文批准，公司将部分募集资金计人民币 2.71 亿元用于收购深圳市第四建筑工程公司（现更名为“深圳市越众（集团）股份有限公司”）和深圳市金众股份有限公司（现更名为“深圳市金众（集团）股份有限公司”）两家公司的股权，剩余配股资金 1.36 亿元全部用于原承诺项目长丰苑的开发。

有关此次配股募集资金改变用途事宜，公司已按有关规定和程序在《证券时报》上分别于 1997 年 8 月 28 日刊登的《1997 年度中期报告》、1998 年 4 月 25 日刊登的《1997 年度报告摘要》和 1998 年 6 月 22 日刊登的《第六次股东大会决议公告》中作了详细披露。

公司收购越众、金众这两家施工企业后形成了房地产和建筑施工业的优势互补，为公司降低开发成本、开辟新的经营渠道和利润增长点创造了条件，同时确立了公司以房地产为主导产业的纵向一体化包括房地产、建筑施工、物业经营和管理的产业链，提高了公司的规模经营效益。

公司在改变前次募集资金投向的过程中，存在先并购、后经股东大会表决通过的情况，对此，中国证监会深圳证券监管办公室已在向本公司发出的深证办发（1999）97 号“关于要求深圳市长城地产（集团）股份有限公司限期整改的通知”文件中予以指出。就此问题，公司召开了第二届董事会第五次会议，并就该问题进行了认真的剖析和总结，从中吸取教训。自前次募集资金变更投向问题获得股东大会的批准至今，公司严格遵守中国证监会及深圳市证券交易所的各项法

律法规，规范公司运作，未再出现类似行为。同时，公司董事会已作出承诺，在今后证券市场融资及公司运作当中，将严格执行国家有关法律法规，保证不再出现类似情况。

备查文件：①1997 年暨第六次股东大会《关于 1996 年度配股资金部分改变用途的议案》；

②深圳市国有资产管理办公室深国资办〔1996〕150 号文《关于市建设（集团）公司优化资本结构、实现规模经营请示的批复》；

3. 深证办发〔1999〕97 号“关于要求深圳市长城地产（集团）股份有限公司限期整改的通知”）

15. 公司是否建立防止大股东及其附属企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制。

公司与控股股东严格做到了“五分开”：在业务方面，公司具有独立完整的业务体系及自主经营的能力；在人员方面，公司独立聘用员工，公司劳动、人事及工资管理完全独立，公司没有高级管理人员在大股东担任职务；在资产方面，公司资产所有权独立，产权明晰；在机构方面，公司有独立的办公场所，公司董事会、监事会以及公司内部机构独立运作；在财务方面，公司实行严格的独立核算，具有独立的财务部门，建立了独立的财务会计制度、财务管理制度和财务核算体系，公司银行帐户独立。通过以上“五分开”，在体制上能够防止大股东及其附属企业占用上市公司资金、侵害公司利益。

同时，《公司章程》中严格规定了公司担保和关联交易，在制度上保证了防止大股东及其附属企业占用上市公司资金、侵害公司利益的情况发生。

备查文件：①《公司章程》

②历年会计师事务所关于大股东及其他关联方资金占用的专项说明

三、公司独立性情况

1. 公司董事长、经理、副经理、董事会秘书、财务负责人等人员在股东及其关联企业中是否有兼职。

公司董事长兼任深振业（股票代码：000006）董事；

公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等在股东及其关联企业中无兼职。

备查文件：①深振业公告

②公司高层任职文件。

2. 公司是否能够自主招聘经营管理人员和职工。

公司有完善的招聘体系和招聘流程，经营管理人员和职工均通过自主招聘进入公司。

备查文件：公司招聘管控流程。

3. 公司的生产经营管理部门、采购销售部门、人事等机构是否具有独立性，是否存在与控股股东人员任职重叠的情形。

公司的生产经营管理部门、采购销售部门、人事等机构都具有独立性，不存在与控股股东人员任职重叠的情况。

备查文件：公司员工档案资料

4. 公司发起人投入股份公司的资产的权属是否明确，是否存在资产未过户的情况。

公司原为深圳市建设（集团）公司（后更名为“深圳市建设投资控股公司”）独家投资的全民所有制企业，于 1994 年 4 月由深圳市建设（集团）公司独家发起募集设立股份有限公司。存量净资产 4000 万元折为 4000 万股，由发起人持有。1994 年 5 月，经深圳市证券管理办公室以深证办复（1994）128 号文批准，发行人民币普通股 5630 万股，每股面值为人民币 1.00 元。其中：公司发起人深圳市建设（集团）公司以存量净资产折股 4000 万股，向境内社会公众发行 1300 万股，向公司内部职工发行 330 万股。因此，公司不存在发起人投入股份公司的资产权属问题，以及资产未过户的情况。

备查文件：深证办复（1994）128 号文《关于同意深圳市长城地产股份有限公司发行股票的批复》

5. 公司主要生产经营场所及土地使用权情况如何，是否独立于大股东。

我公司办公楼及主要开发楼盘均独立于大股东深圳市国资委。

6. 公司的辅助生产系统和配套设施是否相对完整、独立。

我公司为房地产开发企业，没有辅助生产系统和配套设施。

7. 公司商标注册与使用情况如何，工业产权、非专利技术等无形资产是否独立于大股东。

公司使用“长城地产”图文组合作为商标，并经国家工商行政管理总局商标局批准注册。公司更名后增加“长城控股”图文组合，该商标已申请注册并已

进入审批程序。

公司商标使用范围如下所述，使用正常未遇法律纠纷：第 35 类：推销（替他人），成本价格分析；第 36 类：不动产出租，不动产代理，住房代理，不动产管理，公寓管理，公寓出租，不动产估价；第 37 类：砖石建筑；房屋隔音隔热；防潮业务（建筑物）；粉饰业（截止）；第 42 类：建筑制图，建筑咨询，室内装饰设计。

公司没有工业产权、非专利技术等无形资产。

备查文件：《商标注册证》

8. 公司财务会计部门、公司财务核算的独立性如何。

公司自成立以来，财务与控股股东在机构、人员、资金、制度、管理方面完全分开，拥有独立完整的财务核算、监督体系。在财务机构设置方面，设有独立的财务部门负责公司的财务管理和会计核算。在人员方面，公司的财务总监由董事会聘任，各二级公司财务部门的负责人由公司总部委派，统一管理，不允许在关联单位兼职。在资金管理方面，公司资金实行总部统一调配、统筹、监督和控制，独立在银行开户，不存在与股东共用银行帐户的情况，也未将资金存入控制人的财务公司或结算中心帐户。在财务制度方面，公司建立了独立完整的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，通过公司的财务信息化系统，实现统一核算。在财务管理方面，公司依法独立进行财务决策，不受控制人的干预，独立纳税登记，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务。

备查文件：1、《财务负责人管理暂行规定》；

2、《资金管理暂行规定》；

3、《会计制度—会计科目设置和使用规定》；

4、《财务信息化系统管理暂行规定》；

5、《财务审批管理暂行规定》；

6、《财务管理办法》。

9. 公司采购和销售的独立性如何。

公司主营业务为房地产开发与销售，在开发项目的施工单位选择上均严格按照国家及深圳市的规定，通过公开招标投标的方式进行，并严格控制工程成本

的支出，不受股东的控制。

公司的产品以商品住宅为主，公司通过自身的营销团队，完全在市场充分调研的基础上独立定价，独立实施房地产项目的营销策划，开发的商品房面向市场，并接受主管部门的监管，不受股东的控制，个人购房者是主要的客户群。

公司在采购和销售的环节上不与股东发生竞争关系，不受股东操纵，完全独立运作、自主经营。

10. 公司与控股股东或其关联单位是否有资产委托经营，对公司生产经营的独立性产生何种影响。

公司与控股股东或其关联单位没有资产委托经营事项，因此对公司的生产经营不产生影响。

11. 公司对控股股东或其他关联单位是否存在某种依赖性，对公司生产经营的独立性影响如何。

公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面完全分开，做到了业务独立、资产独立、人员独立、财务独立、机构独立，公司控股股东对公司生产经营的独立性没有影响。

12. 公司与控股股东或其控股的其他关联单位是否存在同业竞争。

公司控股股东深圳市国资委不是经营实体，公司与控股股东不存在同业竞争情况，公司与深圳市国资委所控制的房地产开发企业之间存在同业竞争。深圳市国资委所控制的企业中有深圳振业集团、深圳天健集团、深圳沙河集团、深圳深房集团、深圳物业集团、深圳城建集团等，这几大集团的业务范围都涉及房地产开发，而我公司的主业是房地产开发，故存在同业竞争。但由于房地产市场容量和需求较大，地域性明显，产品属于不动产，同时目前深圳以外我公司业已进驻的地区房地产项目附近，上述集团都未进入，没有出现比较明显的市场竞争情况。

13. 公司与控股股东或其控股的其他关联单位是否有关联交易，主要是哪些方式；关联交易是否履行必要的决策程序。

公司原子公司金众集团和越众集团没有进行主辅分离前，与原控股股东深圳市建设投资控股公司及其下属企业具有比较大的关联交易，主要是金众集团和越众集团承建有关关联单位开发的房地产项目施工，在金众集团和越众集团剥离

后，公司有关施工方面的关联交易大幅度减少。目前公司主营业务收入中，关联交易收入所占比重很少。公司所有的关联交易均经过了公司内部审核程序。

备查文件：公司近几年的年度报告和审计报告

14. 关联交易所带来利润占利润总额的比例是多少，对公司生产经营的独立性有何种影响。

2006 年度，公司控股子公司深圳市圣廷苑酒店管理有限公司与深圳市联泰房地产开发有限公司签署《顾问服务合同》，向其提供深圳市“大梅沙酒店”前期技术咨询服务，合同价款计人民币 24 万元，本期实现收入 24 万元，本项关联交易实现利润约 20 万元，占全年利润总额的 0.27%，公司的生产经营不受其影响。

15. 公司业务是否存在对主要交易对象即重大经营伙伴的依赖，公司如何防范其风险。

公司业务主要交易对象包括购房者、设备材料供应商、金融机构。具体情况如下：

（1）购买者个人占绝大多数，未构成依赖。

（2）不存在对设备材料供应商依赖。公司实施建筑材料集中采购，达到规模经济效应、降低采购成本、提高采购效率的目的。同时，与相关设备供应商建立战略合作伙伴关系，加强了公司与材料设备供应商之间长期稳定的合作关系，降低了建筑材料和设备的价格风险。

（3）不存在对金融机构依赖。公司将充分利用上市公司的融资优势，满足公司资金需求。同时，公司已与中国银行、中国农业银行、中国建设银行、中国工商银行等多家银行建立了长期稳定的银企合作关系，取得良好的银行信用，增强公司的筹资能力。

（4）在重大投资方面，公司近年来与深圳市中洲（集团）有限公司形成了战略伙伴关系，基于优势互补的原则，公司在宝安旧城改造项目、惠州项目、龙岗下沙项目上与中洲集团形成了一系列合作，在这些项目的合作中，公司与中洲集团是平等互利的关系，不存在公司对中洲集团的依赖关系。但由于公司没有建立起一套有效的风险防范机制，在与中洲集团的项目合作上，主要是靠双方信用和合同的执行来防范风险，公司风险控制的能力需要加强。

（5）在投资、交易等方面，公司尚未建立风险管理的相关制度，公司风险

控制主要通过内部流程和对外合同有关条款的执行来实现。

备查文件：①招标投标管理规定

②公司有关流程

③相关协议或合同。

16. 公司内部各项决策是否独立于控股股东。

公司控股股东为深圳市国资委，深圳市国资委以国有资产管理者的身份对公司进行监督和管理，并履行国有资产出资者职能。公司与深圳市国资委在业务、人员、资产、机构、财务方面做到了“五分开”：①在业务方面，公司具有独立完整的业务体系及自主经营的能力；②在人员方面，公司独立聘用员工，公司劳动、人事及工资管理完全独立，公司没有高级管理人员在大股东担任职务；③在资产方面，公司资产所有权独立，产权明晰；④在机构方面，公司有独立的办公场所，公司董事会、监事会以及公司内部机构独立运作；⑤在财务方面，公司实行严格的独立核算，具有独立的财务部门，建立了独立的财务会计制度、财务管理制度和财务核算体系，公司银行帐户独立。

公司具有独立完整的业务及自主经营能力，公司内部的各项决策是独立于控股股东的。

备查文件：公司各项内部控制文件

四、公司透明度情况

1. 公司是否按照《上市公司信息披露管理办法》建立信息披露事务管理制度，是否得到执行。

根据《上市公司治理准则》、《上市公司信息披露管理办法》，公司建立了《信息披露工作暂行规定》，并于2002年3月8日经公司第3届董事会第2次会议通过，在公司定期报告和日常信息披露中，公司严格按照深圳证券交易所《股票上市规则》、《上市公司信息披露管理办法》和公司《信息披露工作暂行规定》执行，规范公司信息披露。中国证监会《上市公司信息披露管理办法》出台后，公司尚未对本公司的信息披露管理规定进行修订，近期将完成此项工作。

备查文件：①公司《信息披露工作暂行规定》

②公司所有信息披露资料

2. 公司是否制定了定期报告的编制、审议、披露程序，执行情况，公司近年来定期报告是否及时披露，有无推迟的情况，年度财务报告是否有被出具非标准无保留意见，其涉及事项影响是否消除。

公司在《信息披露工作暂行规定》中确定了定期报告的编制、审议和披露程序；

公司 2005 年年度报告和 2006 年年度报告因会计师事务所进场较晚而进行了推迟，公司按推迟后的日期及时、完整地进行了披露；

年度财务报告没有出现过被出具非标准无保留意见的情况。

备查文件：公司历年年报、中报和季报

3. 上市公司是否制定了重大事件的报告、传递、审核、披露程序，落实情况如何。

公司制定了《直属企业上报信息管理暂行规定》、《信息披露工作暂行规定》、《公司产权代表管理规定》，通过这些制度，公司及子公司的重大信息均能及时和准确传递到公司经理层和董事会，并能及时完成审核，在达到深圳证券交易所《股票上市规则》规定的披露标准时，能够及时披露。

从公司上市以来执行的情况看，公司重大信息和重大事件在报告、传递、审核以及披露看，基本能够良好地执行，但公司由于存在联签制度、授权权限模糊，公司个别重大事项的披露存在瑕疵。比如，公司宝安 26 区旧城改造项目在原协议条款出现难以落实的情况下，董事会联签决议授权经营班子签订该项目的补充协议，但补充协议对原协议进行了实质性的修改，应在日常公告中进行披露并提交公司股东大会审议。但因理解上的偏差，公司没有在日常公告中进行披露，仅在年报附注中进行了披露，也没有提交上股东大会审议。

备查文件：①《直属企业上报信息管理暂行规定》

②《信息披露工作暂行规定》

③《公司产权代表管理规定》

④公司历年来的信息披露公告

4. 董事会秘书权限如何，其知情权和信息披露建议权是否得到保障。

公司董事会秘书主要职责权限如下：负责处理公司信息披露事务；督促公司制定并执行信息披露管理制度和重大信息的内部报告制度；促使公司依法履行信息披露义务，并按规定向深圳证券交易所办理定期报告、临时报告等的披露工作；

负责协调公司与投资者之间的关系，接待投资者来访，回答投资者咨询，向投资者提供公司信息披露资料；负责与公司信息披露有关的保密工作，制订保密措施，促使董事、监事和其他高管人员及相关知情人员在信息披露前保守秘密，并在内幕信息泄露时及时采取补救措施，同时向交易所报告；协助董事、监事和其他高管人员了解信息披露相关法律、法规等，促使董事会依法行使职权等。

董事董事会秘书为公司高级管理人员，享受公司副总经理待遇，其知情权和信息披露建议权能够得到保障。

5. 信息披露工作保密机制是否完善，是否发生泄漏事件或发现内幕交易行为。

根据公司建立的《信息披露暂行规定》，公司信息披露第一责任人为董事长，第二责任人为总经理，直接责任人为董事会秘书，公司各董事、监事、高级管理人员及其他有关信息披露事务工作人员不得泄露内幕消息，不得进行内幕交易或配合他人操纵证券交易价格。同时公司建立了严格的《保密工作管理程序》，在操作中严格执行并证明是行之有效的，确保防止公司信息披露前被泄露。

公司没有发生过信息泄漏事件，也没有发现有内幕交易行为。

备查文件：①《信息披露暂行规定》

②《保密工作管理程序》

6. 是否发生过信息披露“打补丁”情况，原因是什么，如何防止类似情况。

公司没有出现过信息披露“打补丁”情况，每次公告均准确、完整地进行了信息披露。

备查文件：公司历年信息披露公告

7. 公司近年来是否接受过监管部门的现场检查，或其他因信息披露不规范而被处理的情形，如存在信息披露不规范、不充分等情况，公司是否按整改意见进行了相应的整改。

深圳证监局于2004年5月24日至6月2日对我公司进行了巡回检查。巡检期间，工作人员通过认真收集、审阅有关资料、约见公司有关人员等方式，对公司各有关方面进行了检查，并于2004年8月20日出具了《关于要求深圳市长城地产（集团）股份有限公司限期整改的通知》（以下简称《限期整改通知》）。我公司接到《限期整改通知》后极为重视，立即将《限期整改通知》分发至公司董事、监事、高级管理人员及其他相关管理人员，并召开董事会进行认真讨论和研

究。针对《限期整改通知》中提出的问题，公司董事会、监事会、经营班子及各有关部门进行了认真自查，形成了相应的整改方案，并按该整改方案加强了公司在公司治理、信息披露和财务方面的管理，并严格按照有关规定和制度执行。该事项之详细情况见深长城 A2004—025 和深长城 A2004—026 号公告，刊登于 2004 年 9 月 30 日的《中国证券报》和《证券时报》以及中国证监会指定网站 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

备查文件：①深圳证监局《关于要求深圳市长城地产（集团）股份有限公司限期整改的通知》

②公司董事会《关于深圳监管局巡检发现问题的整改报告的决议》

③深长城 A2004—025 和深长城 A2004—026 号公告

8. 公司是否存在因信息披露问题被交易所实施批评、谴责等惩戒措施。

公司没有因信息披露问题被交易所实施批评、谴责等情况发生。

9. 公司主动信息披露的意识如何。

公司具有良好的主动信息披露的意识，公司在出现深圳证券交易所《股票上市规则》有关应披露的事项时，能及时披露公司有关信息。

公司领导注重监管层新法规和新要求的培训，多次要求公司董事、监事、总经理、财务总监、董事会秘书以及证券事务代表参加监管层的相关培训和后续教育。在中国证监会、深圳证券交易所以及深圳证监局出台新的监管法规、文件以及相关要求时，公司通过文件阅览的方式将文件精神传达给公司董事、监事和高级管理人员。

通过文件学习和专项培训，公司领导和主要业务人员能够迅速领会监管层的要求、适应新的监管需要，并积极、主动披露公司应该披露的信息。

五、公司治理创新情况及综合评价。

1. 公司召开股东大会时，是否采取过网络投票形式，其参与程度如何。（不包括股权分置改革过程中召开的相关股东会议）

除股权分置改革过程中召开的相关股东会议之外，公司召开股东大会，没有采取过网络投票形式。

备查文件：公司历次股东大会资料

2. 公司召开股东大会时，是否发生过征集投票权的情形。（不包括股权分置改革过程中召开的相关股东会议）

除股权分置改革过程中召开的相关股东会议之外，公司召开股东大会，没有发生过征集投票权的情形。

备查文件：公司历次股东大会资料

3. 公司在选举董事、监事时是否采用了累积投票制。

公司选举董事、监事时，实行累计投票制，并在公司章程中规定了董事、监事实行累计投票制选举的操作细则。2005 年 1 月 21 日召开的公司 2005 年第一次临时股东大会进行董事会和监事会换届选举时，董事和监事均实行了累计投票制选举。

备查文件：①《公司章程》

②2005 年第一次临时股东大会资料

4. 公司是否积极开展投资者关系管理工作，是否制定投资者关系管理制度，具体措施有哪些。

公司制订有《投资者关系管理制度》，平时通过公告（包括定期报告和临时报告（在指定媒体上披露）、电话电话、邮件、分析师沟通会议或专访、一对一沟通、媒体采访和报道、现场参观、公司网站等方式与投资者和潜在的投资者保持良好沟通，促进投资者对公司的了解和认同，建立投资者与公司长期的良性互动关系，实现公司价值最大化和股东利益最大化的战略性管理工作。

备查文件：《投资者关系管理制度》

5. 公司是否注重企业文化建设，主要有哪些措施。

公司历来重视企业文化建设，也取得了较为丰硕的成果。尤其是自 2004 年本届班子组建以来，领导班子审时度势提出了“文化兴企战略”，全面深入地开展了企业文化建设，主要表现是：

一是注重对企业文化的传承与创新。我们认真审视和继承了长城 20 多年来“稳健、务实”的企业文化精髓，同时，又结合实际有机融入了“创新、负责”的时代特色。

二是注重企业文化核心理念的提炼。自 2005 年 12 月以来，我们组织了充足的人力、提供了一定的物力和财力，致力于长城价值观体系——《长城纲领》的提炼工作。历经一年有余的调研、培训、沙龙、写作、修改、论证、审定等艰苦细致的系列工作，《长城纲领》小手册于 06 年 12 月底成功发布，得到市委宣传部、市国资委等上级领导高度评价。从此，长城第一次拥有了自己的价值体系，

有效地指导了公司经营管理和员工行为操守。

三是领导班子身体力行企业文化。尤其是董事长和总经理分别提出了“用心做好每项事，充实伴随每一天”的行为操守和“整合有限资源，创造无限空间”的核心价值观，直接指导、规范和激励企业各项工作，起了有效的推动作用。

四是长城企业文化组织机构和运行机制比较健全。在组织机构上，我们成立了企业文化建设领导小组、企业文化建设办公室、8个职能小组和10多个兴趣小组，保证了企业文化工作由上至下、由点到面全方位开展起来。在工作机构上，领导小组是企业价值理念的提出者；文化办是企业文化建设的策划者；文化特长员工是方案的制定者；各兴趣小组是活动方案的实施者；全体员工是企业理念的实践者和各项活动的参与者，可谓分工细致、上下联动、全员参与，体现了团队带动力和“上下一盘棋”的思想。

备查文件：《长城纲领》

6. 公司是否建立合理的绩效评价体系，是否实施股权激励机制，公司实施股权激励机制是否符合法律、法规要求，股权激励的效果如何。

公司建立了以平衡计分卡为战略工具的组织绩效管理体系，以计划管理和目标管理为工具设定员工年度绩效目标，以月度跟踪、年中回顾、年末考核、改进面谈、结果运用等绩效循环为途径实现绩效管理流程。

公司目前未实施股权激励措施。

备查文件：公司《绩效管理办法》。

7. 公司是否采取其他公司治理创新措施，实施效果如何，对完善公司治理制度有何启示。

目前公司没有采取过其他创新措施来完善公司治理，今后公司将视情况探索公司治理新举措，以完善公司治理。

8. 公司对完善公司治理结构和相关法律法规建设有何意见建议。

我们市场经济体制和资本市场建立的时间不长，在公司治理方面难免有许多尚需完善的地方，根据目前的实际情况，提出如下建议供参考：

(1)独立董事制度应尽快建立，以适应目前越来越重要的独立董事制度建设需要；

(2)从长远来讲，独立董事应当统一培训、统一存档、并由监管层统一派发到各上市公司任职；

(3)在股权分置改革后，上市公司外部董事越来越多，应当注意将外部董事的责权利结合起来，并建立外部董事管理制度；

(4)上市公司监事会建设应当加强，改变目前监事会监管能力较弱的问题。

二〇〇七年七月三十一日