

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

证券代码：000011、200011 股票简称：S 深物业 A 深物业 B 编号：2007—56 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司 公司治理自查报告和整改计划

第一节 特别提示：公司治理方面有待改进的问题

一、董事会规范运作方面

- 1、公司尚未设立董事会下属委员会；
- 2、公司未能给予董事会秘书高管人员待遇；
- 3、存在董事、监事违规买卖公司股票行为。

二、内部控制方面

公司存在短期投资账外股票资产的情况。

三、公司独立性方面

公司执行深圳市对国有企业的监管规定政策。

第二节 公司治理概况

根据新修订的《公司法》、《章程指引》、《深交所上市规则》，本公司于 2006 年重新制定了公司《章程》、《股东大会议事规则》，提高公司治理水平，治理结构符合规范化治理要求。

一、关于股东与股东大会

重新制定的《章程》、《股东大会议事规则》充分体现了保护投资者，特别是保护社会公众投资者的权益，进一步完善股东大会表决程序，明确重大事项必须提交股东大会审议，充分体现股东的权利。

二、控股股东与上市公司

本公司与控股股东完全做到“五分开”，控股股东对本公司董事、监事候选人的提名，严格遵循公司章程规定的条件和程序。未发生过控股股东占用上市公司资金或通过关联交易侵占上市公司利益的行为。

三、董事与董事会

董事选聘程序符合《章程》规定，本公司采用累计投票制选举董事，在董事选聘过程中充分反映中小股东的意愿。本公司董事有足够的时间履行董事职责，董事能以认真负责的态度出席董事会，对所议事项表达明确的意见。董事确实无法亲自出席董事会的，委托手续完备。

四、监事与监事会

公司监事认真履行职责，向股东大会负责，监事列席董事会会议，对公司财务、董事、经理及其他高管人员履行职务的合法合规性进行监督和检查，发表独立意见。

五、信息披露

公司于2007年6月重新修订《信息披露事务管理规定》，公司严格履行信息披露的义务，一直注重维护投资者获得信息的权力，认真对待股东咨询，及时披露应披露的信息。

第三节 公司治理存在的问题及原因

1、公司尚未设立董事会下属委员会。

本公司尚未设立董事会下属委员会，自2004年以来，基于本公司存在控股股权或被转让的不确定性因素，本公司尚未对设立董事会下属专门委员会作出具体安排。

2、公司未能给予董事会秘书高管人员待遇。

本公司现任董事会秘书自 2001 年至今连续任职，董事会秘书同时兼任董事会办公室主任职务。在任职期间公司未能给予董事会秘书高级管理人员待遇。

3、存在董事、监事违规买卖公司股票行为。

公司个别董事、监事对证券法规学习不够，规范意识不强，发生了违规买卖公司股票的情况。

(1) 2005 年，发生过董事李真购买“深物业 A” 4000 股的情况，原因是李真的家属当时不了解董事不得购买自己公司股票的政策规定，并以李真的证券账户名购买了本公司股票所致。该 4000 股股票于购买后即被中国证券登记公司深圳登记存管部冻结。公司在定期报告中对此事进行了披露，公司董事会重申了证券监管机构对董事、监事、高管人员不得购买本公司股票的规定，要求相关人员严格遵守。

(2) 监事刘家科于 2006 年、2007 年年间，累计购买“深物业 B” 9900 股，由于这些股票均未被冻结，监事刘家科分别于 2007 年 3 月、5 月分两次全部卖出。由于证券公司的操作，刘家科先生的股票账户中于 2007 年 5 月 22 日再次买入“深物业 B” 3800 股。本公司对刘家科买卖公司股票刊登了临时公告，对刘家科违规买卖股票的行为进行了内部通报批评。

4、公司存在短期投资账外股票资产的情况。

本公司在内控制度执行方面存在不完善之处，多年来一直存在短期投资账外股票资产的情况。针对存在的情况，本公司已于 2007 年 2 月聘请专业机构负责全面清理股票资产。武汉众环会计师事务所进行

2006 年度审计时，由于本公司获取与证券交易有关资料的工作尚在进行中，武汉众环会计师事务所在审计报告中对此出具了保留意见。

5、公司执行深圳市国有企业的监管规定。

本公司为国有控股的上市公司，本公司实际控制人——深圳市投资控股公司以国有资产管理者的身份对本公司进行监管，即通过实行产权代表报告制度等相关监管规定对本公司行使国有资产的监管职责，并履行国有资产出资人的监管职能。具体表现为：本公司主要领导以国有产权代表的个人身份，对本公司的重大经营活动（包括：重大人事变动、银行贷款、对外担保、坏账处理、资产处置、对外投资等）向控股股东提交书面请示，获控股股东批准后，本公司对涉及的重大事项履行上市公司董事会、股东大会的审批程序。控股股东以出资人身份在董事会和股东大会的决策程序中行使股东权利。从未发生过控股股东滥用控制权，泄露内幕信息，进行内幕交易的行为。

这种情况并非本公司独有，是深圳市国有控股上市公司的通行做法，相关证券监管机构也了解深圳市的这种普遍情形，除此之外，本公司内部经营的各项决策独立于控股股东。

本公司将通过贯彻落实新修订的《信息披露事务管理规定》，完善内幕信息知情人员的报备，自觉接受证券监管机构的监管。

第四节 整改措施、落实时间及责任人

一、完善董事会的规范运作，设立董事会下属委员会。

1、整改措施：第五届董事会于2007年6月届满，本公司计划在完成董事会换届工作后，根据《上市公司治理准则》的具体要求，由第

六届董事会负责筹备并设立董事会的四个专门委员会，包括：发展战略、审计、提名、薪酬与考核等专门委员会，制定董事会专门委员会的管理规定，明确各委员会的主要职责，完善董事会的规范运作。

2、落实时间：计划在 2007 年 10 月 31 日之前完成此项工作。

3、责任人：陈玉刚董事长

二、落实董事会秘书高管人员待遇。

1、整改措施：根据公司《章程》规定，董事会秘书是公司高级管理人员，本公司将严格按照《公司法》、公司《章程》的规定，尽快落实董事会秘书的高管人员待遇。

2、落实时间：2007 年 10 月 31 日之前完成此项工作。

3、责任人：陈玉刚

三、制定《董事、监事、高管人员持有本公司股票行为的管理规定》。

1、整改措施：根据证券监管机构颁布的最新管理规定，本公司董事会已经制定了《高层人员持有、买卖本公司股份的管理规定》，强化董事、监事、高管人员对证券法律法规的学习和认识，提高自觉执行公司制度的意识，同时加强对公司董事、监事、高管人员及其关联人买卖本公司股票行为的申报、披露与监督。

2、落实时间：已经于 2007 年 8 月完成此项制度的建立工作。

3、责任人：陈玉刚

四、清理短期投资账外股票资产的情况。

1、整改措施：2007 年 3 月 12 日经公司董事会研究，决定聘请众

环会计师事务所对公司股票投资及股票账户情况进行全面的清理。将股票投资情况全面纳入公司财务管理，并在 2006 年财务报表中全面反映股票投资情况。聘请武汉众环会计师事务所对股票投资情况进行专项审计。

2007 年 7 月 12 日，在完成股票清理工作的基础上，武汉众环会计师事务所有限公司出具了《对深圳市物业发展（集团）股份有限公司账外短期投资的专项核查报告》。其中，对短期投资相关的账内账外主要财务数据核查结果为：

1) 截至 2006 年 12 月 31 日，短期投资证券结余共计 77 只股票和基金（含 B 股），按市价计折合人民币 17,555,860.12 元，另有保证金结余 5,854,797.66 元。共计人民币 23,410,657.78 元。其中账内反映的股票及基金等证券计 20 只，市价为 4,160,096.76 元，账内反映的证券保证金结余为 66,685.64 元；账外反映的股票及基金等证券计 57 只，市价折合人民币为 13,395,763.36 元，账外反映的证券保证金结余为 5,788,112.02 元。

2) 截至 2006 年 12 月 31 日，短期投资应结余余额 17,702,690.29 元：账内已核算的余额为 6,670,032.45 元、账外未核算的余额为 11,032,657.84 元。

3) 自证券账户开立之日起至 2006 年 12 月 31 日止，短期投资应累计确认投资收益 10,914,478.14 元：账内已核算的累计投资收益为 638,666.45 元、账外未核算的累计投资收益为 10,275,811.69 元。

4) 自证券账户开立之日起至 2006 年 12 月 31 日止，短期投资的证券保证金转入有 7,139,991.66 元：账内已核算的证券保证金转入为 3,000,000.00 元、账外未核算的证券保证金转入为 4,139,991.66 元。

5) 自证券账户开立之日起至 2006 年 12 月 31 日止，短期投资的证券保证金转出有 7,102,929.51 元：账内已核算的证券保证金转出为

257,284.00 元、账外未核算的证券保证金转出为 6,845,645.51 元。

《专项核查报告》对 2006 年度审计报告中保留意见所涉及的大额原始凭证不齐的存取款进行了说明：

① 根据收集到的平安证券有限责任公司深圳深南中路证券营业部深物业公司持有的 A 股账户对账单，1996 年 6 月 14 日该账户转出证券保证金 1,100,000.00 元，上述款项又于下一交易日 1996 年 6 月 17 日转入，但资金转出转入均无原始单据证明其款项性质。

② 根据收集到的平安证券有限责任公司深圳深南中路证券营业部深物业公司持有的 A 股账户对账单，1996 年 9 月 13 日该账户各发生一笔证券保证金 4,000,000.00 元的转出转入记录，但均无原始单据证明其款项性质。

我们清楚地认识到，尽管以前年度存在的短期投资账外股票资产情况，尚未对公司造成实质性的资产损失，公司也已在 2006 年财务结算中对此予以纠正，但是，这反映了本公司内控制度的有效贯彻执行方面尚存在薄弱环节。公司已从清理股票资产入手，在切实贯彻各项内控制度方面加大了执行力度。

2、落实时间：本公司于 2007 年 7 月完成了对股票账户资产的清理工作，本公司 2006 年 12 月 31 日经审计的财务报表已将账外的短期投资及其交易作为重大会计差错更正对财务报表进行了调整。

本公司将在 2007 年度的财务报表中，根据《专项核查报告》的核查结果，对短期投资项目作为重大会计差错更正对财务报表进行调整。

3、责任人：陈玉刚

五、进一步加强投资者关系管理工作

1、整改措施：本公司历来重视投资者关系，通过定期报告、临时公告、接听电话、接待投资者来访形式与投资者沟通，满足投资者的

信息需求。本公司于2007年6月重新修订了《信息披露事务管理规定》，《推广和接待管理办法》，我们将在强化现有投资者关系沟通的基础上，加强与投资者和潜在投资者之间的互动沟通交流，借鉴其他上市公司的成功经验，开展多种渠道、多种方式，提高信息披露的主动性。

2、落实时间：加强投资者关系管理是一项长期持续的工作。

3、责任人：董事会秘书

六、建立内幕信息知情人员备查档案

1、整改措施：本公司在执行深圳市国有企业监管规定的同时，应充实并完善公司的《信息披露事务管理规定》，建立内幕信息知情人员备查档案，定期向证券监管机构报送内幕信息知情人员备查档案，自觉接受证券监管机构的监管。

2、落实时间：计划在2007年10月底之前完成此项工作。

3、责任人：董事会秘书

第五节 其他需要说明的事项

一、本公司未发生过在大股东财务机构存款的情况。

二、根据深圳市对国有企业的监管要求，本公司于以前年度曾向控股股东报送财务快报，并持续发生至2005年，自2006年至今，深圳市投资控股公司并未继续要求本公司报送财务快报。

三、本公司近三年向控股股东报送产权代表报告情况。

2005年共上报11份产权代表报告文件（其中请示件7份、报告件4份）；

2006年共上报7份产权代表报告文件（其中请示件4份、报告件3份）；

2007年已上报10份产权代表报告文件（其中请示件7份、报告件

3 份)。

四、对公司章程自查情况进行说明。

(一) 本公司根据《上市公司章程指引》第一百一十条的规定，在本公司《章程》中对授权性条款作出如下自主性规定：

《章程》第一百一十七条

董事会审议并决定权限范围内的对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易事项。达到如下“限额标准”的，在董事会审议通过后，提交股东大会审议：

①交易涉及的资产总额占公司最近一期经审计总资产的 50%以上，该交易涉及的资产总额同时存在帐面值和评估值的，以较高者作为计算数据；

②交易标的(如股权)在最近一个会计年度相关的主营业务收入占公司最近一个会计年度经审计主营业务收入的 50%以上，且绝对金额超过 5000 万元；

③交易标的(如股权)在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 500 万元；

④交易的成交金额(含承担债务和费用)占公司最近一期经审计净资产的 50%以上，且绝对金额超过 5000 万元；

⑤交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 500 万元；

说明：以上自主性规定完全是依照《深圳证券交易所股票上市规则》(2006 年版)第 9.3 条作出的。

(二) 在《章程指引》以外增加的条款：

1、第一百一十八条 董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的,不得对该项决议行使表决权,也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行,董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的,应将该事项提交股东大会审议。

董事会审议担保事项时,应经董事会的三分之二以上董事审议同意。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。

说明:以上增加条款完全是依照中国证券监督管理委员会、中国银行业监督管理委员会联合下发的证监发[2005]120 号《关于规范上市公司对外担保行为的通知》作出的。

2、第一百零五条至一百一十一条 增加独立董事专门条款。

说明:增加独立董事专门条款,是为强化独立董事的作用,具体增加内容是根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》作出的。

3、第一百二十条 董事长行使下列职权:

(三) 董事会休会期间,根据董事会的授权,行使权限内的事务;

(四) 签署公司股票、公司债券及其他有价证券;

(五) 签署董事会重要文件和其他应由公司法定代表人签署的其他文件;

(六) 行使法定代表人的职权;

（七）向董事会提名进入控股、参股企业董事会的董事人选；

（八）当董事会表决出现两种意见的票数相等时，决定该表决是否执行或该决议案是否重新表决；

（九）在发生特大自然灾害等不可抗力的紧急情况下，对公司事务行使符合法律规定和公司利益的特别处置权，并在事后向公司董事会和股东大会报告。

说明：以上增加条款是根据公司的实际情况作出的。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

二〇〇七年八月三十日