

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

中粮地产（集团）股份有限公司 关于深圳证监局巡检发现问题的整改报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

中国证券监督管理委员会深圳监管局（以下简称：深圳证监局）于 2008 年 10 月中旬开始对我公司 2005 年以来在公司治理、信息披露、募集资金管理、财务管理以及会计核算等方面的情况进行了现场检查，并下发了《关于要求中粮地产（集团）股份有限公司限期整改的通知》（深证局发【2009】32 号）（以下简称：《整改通知》）。

我司接到《整改通知》后非常重视，及时组织董事、监事和高级管理人员认真学习通知精神，对照巡检发现的问题制定了切实可行的整改措施，并明确了相关的责任人和整改期限。现将有关整改措施报告如下：

一、公司治理及规范运作方面存在的主要问题

（一）董事会授权董事长竞拍土地的权限过大

《整改通知》指出：“你公司董事会授权董事长竞拍土地的权限过大，使董事会重大投资的决策中无法发挥作用，也不利于你公司控制购买土地的风险。”

情况说明及整改措施：

根据我司对深圳证券交易所《股票上市规则》（以下简称：《上市规则》）的理解，我认为房地产企业通过市场公开招标、拍卖、挂牌等方式购买土地属于《上市规则》所指的日常生产经营行为，不属于《上市规则》中对“重大交易”相关规定界定的范畴，同时也无需按照有关“重大交易”的规定履行相应的程序，事后披露即可。基于此理解我司第六届董事会第一次会议授予董事长代表董事会行使部分职权：“决定单笔金额不超过公司最近一期经审计财务报告确定的总资产额 10%的主营业务范围内交易事项；决定单笔金额不超过公司最近一期经审计财务报告确定的净资产额 5%的其他交易事项。但通过市场公开招标、拍卖、挂牌等方式获取土地并开发房地产项目可不受上述金额限制。”

公司对包括通过市场公开招标、拍卖、挂牌等方式获取土地等日常经营行为的风险控制一直高度重视，有着非常严格的审批流程：最初由项目发展部门在进

行充分市场调研的基础上提交可行性研究报告，然后经集团分管业务的副总经理、财务总监及总经理审核，并最终提交董事长确定是否参与竞拍及参与竞拍的价格上限。

经公司管理层研究，为进一步合理控制公司购买土地的风险，2009年3月4日公司第六届董事会第九次会议审议通过《关于授权董事长在银行等金融机构融资及交易事项代表董事会行使部分职权的议案的议案》，对董事会授权董事长以通过市场公开招标、拍卖、挂牌等方式购买土地的权限作了明确的限制性规定。

整改责任人：董事长。

整改期限：整改完毕。

(二) 对总经理运用资金未进行具体授权

《整改通知》指出：“你公司董事会对总经理在日常经营中运用资金未进行具体授权，违反了《总经理工作细则》第六条关于‘……董事会通过专项决议的方式，授予总经理在公司资金、资产运用及签订重大合同等方面的具体职权’的规定。”

整改措施：《公司法》、《公司章程》及《总经理工作细则》的有关规定已经明确了总经理全面负责公司日常生产经营和管理工作，并依法行使相关职权。为保障公司总经理更好的履行生产经营管理职责，我司第六届董事会第九次会议审议通过关于修改《总经理工作细则》的议案，在修改后《总经理工作细则》中明确授予总经理在公司资金、资产运用和签订重大合同等方面的具体权限金额。

整改责任人：总经理。

整改期限：整改完毕。

(三) 公章管理存在风险隐患

《整改通知》指出：“你公司在2006年10月10日至10月12日和10月13日下午的期间，公司公章由公章保管员携带外出，未取得主要领导的书面批准，登记簿中无该时间段内的用章登记，存在违反公司《公章管理规定》的现象。公司对公章携带外出的管理存在漏洞，难以有效防范公章在携带外出期间的风险。”

情况说明及整改措施：我司公章由专人管理，且在履行必要手续后，也仅仅由保管员自己有权随身携带外出。我司公章保管员在公章登记簿中已对当时公章携带外出的具体保管员姓名和外出时间作了详细的记录，并且该次公章的携带外出已取得主要领导的口头批准。为有效防范风险，我司已要求相关人员严格按照公司《公章管理规定》的有关规定使用公章，并完整履行相应的“书面”审批手

续。

整改责任人：总经理。

整改期限：整改完毕。

二、信息披露方面存在的问题

(一) 向控股股东报送未公开财务信息，违反信息披露法律法规

《整改通知》指出：“你公司自 2008 年 5 月起，每月 20 日左右向控股股东中粮集团报送资产负债表、现金流量表、利润表等未公开财务信息，违反了《信息披露管理办法》第二条关于‘信息披露义务人应当同时向所有投资者公开披露信息’的规定，同时也未按照我局有关规定的要求，履行相应的决策程序，向我局报送有关信息知情人名单、出具披露治理非规范情况和报送未公开信息知情人名单的书面承诺，并取得大股东、实际控制人的加强未公开信息管理承诺。”

情况说明及整改措施：国务院国有资产管理委员会（以下简称：国资委）为了加强对中央企业的管理，要求中央企业每月向国资委报送主要财务数据资料。作为中央企业中粮集团的控股子公司，自 2008 年 5 月份起，我司在要求相关经办人恪守保密职责的前提下，每月财务报表编制完成并履行相应的审批程序后向中粮集团财务部报送资产负债表、现金流量表及利润表，通过中粮集团合并后报送国资委。

我司于 2008 年 10 月起已按照深圳证监局有关规定的要求，对向控股股东中粮集团报送资产负债表、现金流量表、利润表的行为严格履行相应的决策程序，出具了披露治理非规范情况和报送未公开信息知情人名单的书面承诺，并取得控股股东的加强未公开信息管理承诺，同时每月定期向深圳证监局报送有关信息知情人名单。

整改责任人：董事长、董事会秘书。

整改期限：整改完毕。

(二) 部分信息披露遗漏、不充分

《整改通知》指出：“你公司部分信息披露出现遗漏或不充分，主要表现在：

(1) 你公司聘请开元信德会计师事务所于 2008 年 4 月 21 日出具了《中粮地产(集团)股份有限公司的财务决算专项说明审核报告》（以下简称：审核报告），审核报告的收件人为公司全体股东，但公司仅将审核报告报送国资委，未进行相应披露。

(2) 你公司与中粮集团签署了《注册商标许可协议》，中粮集团将其所拥有的‘中粮商标、名称及标识’无偿许可公司及其子公司使用，合同期限为十年，公司未在 2007 年年报中披露该项关联交易，不符合《公开发行证券的公司信息

披露内容与格式准则第2号<年度报告的内容与格式>》第四十五条的规定。

(3) 你公司披露的2007年年报中部分信息与已审财务报表不符,部分信息披露遗漏。”

情况说明及整改措施:

1、按照国资委《关于印发2007年度中央企业财务决算报表的通知》的规定,我司在2007年年度报告披露后就有关国资委所需的专项信息聘请开元信德会计师事务所出具了《中粮地产(集团)股份有限公司的财务决算专项说明审核报告》,并上报国资委。今后我司将严格按照深圳证监局有关规定的要求,对上述提交国资委的《审核报告》及时履行相应的备案义务,加强对此类报送未公开信息行为的管理。

2、我司于2007年8月8日公告的《配股说明书》中已对与控股股东中粮集团签署《注册商标许可协议》的关联交易事项进行了相关披露。我司将按照有关规定,在2008年年度报告中补充披露上述关联交易事项。

3、我司将按照有关的规定,加强对年度报告披露内容完整性的审核,确保公司信息披露的及时、准确和完整。

整改责任人:财务总监、董事会秘书。

整改期限:2009年4月底前完成。

三、募集资金使用与披露中存在的主要问题

(一) 募集资金的存储不符合规定,募集资金专用帐户的设立未经批准

《整改通知》指出:“你公司有4个募集资金投资项目,开立了3个募集资金专用账户,募集资金未按照募集资金投资项目分户存放,募集资金专用账户的设立也未经董事会批准,不符合你公司《募集资金管理制度》的相关规定。”

情况说明及整改措施: 我司已于2007年8月按照规定设立了3个募集资金专用帐户,对募集资金进行专户管理。根据深圳证券交易所于2008年1月颁布的《上市公司募集资金管理办法》,我司第六届董事会第九次会议对上述3个募集资金专用账户的设立进行了确认。今后我司将严格按照有关规定,对募集资金专用帐户的设立严格履行相应的审批程序。

整改责任人:财务总监、董事会秘书。

整改期限: 整改完毕。

(二) 募集资金的使用未进行专户管理

《整改通知》指出:“2008年7月底之前的全部募集资金支出以及2008年8月之后的小额支出,均由你公司将募集资金由专用账户转入公司基本账户后根据项目实际进度的支付需要从基本账户中支付;同时你公司将部分募集资金划拨给

募集资金投资项目所在的下属子公司，由下属子公司进行支付。该等划入基本帐户和下属子公司帐户的募集资金均未进行专户管理，不符合《深圳证券交易所上市公司募集资金管理办法》和你公司《募集资金管理制度》中关于募集资金要进行专户管理的规定。”

整改措施：我司目前正在进行募集资金专项账户清理工作，对剩余未使用募集资金按投资项目进行分户存储，严格做到同一投资项目的资金在同一专户存储，对募集资金的拨付严格进行专户管理。

整改责任人：财务总监。

整改期限：2009年3月底前。

(三) 未对募集资金使用情况进行报告

《整改通知》指出：“按照你公司《募集资金管理制度》第十八条和第十九条的规定，总经理应每季度召开一次办公会议，检查募集资金使用情况，并于季度末以书面形式向董事会专项报告募集资金使用情况，同时将专项报告抄报监事会，你公司实际并未执行上述规定。”

整改措施：我司已对募集资金使用的检查报告制度进行修订，要求公司内部审计部门至少每季度对募集资金的存放与使用情况检查一次，并及时向审计委员会报告检查结果。

整改责任人：董事会秘书。

整改期限：整改完毕。

(四) 募集资金实际投入金额计算错误，披露数与实际发生数不符

《整改通知》指出：“你公司将募集资金置换预先已投入资金后，将归还募集资金到位前借入的建行专项借款再次计入募集资金实际投入金额，造成该笔支出的重复计算；你公司将募集资金投资项目销售时缴纳的土地增值税、营业税计入募集资金实际投入金额，该等税金不属于配股说明书中将募集资金用于项目开发建设的使用范围。你对募集资金投入金额计算的错误，导致募集资金使用情况的披露金额与实际不符。”

整改措施：由于工作人员对募集资金用途及使用范围的理解出现偏差，导致上述募集资金投入金额重复计算等问题，在今后工作中我司将要求具体经办人员严格按照募集说明书对募集资金使用范围的规定，统计募集资金的实际投入金额，并在2008年年度报告中披露修正后的截止2008年12月31日募集资金累计投入金额。

整改责任人：财务总监、董事会秘书。

整改期限：2009年4月30日前

(五) 未明确募集资金使用的分级审批权限

《整改通知》指出：“你公司在《募集资金管理制度》中分别规定了董事会授权范围内和超出董事会授权范围的募集资金使用的审批程序，但公司董事会未对募集资金的使用进行相关授权。”

整改措施：我司董事会将根据募集资金管理的需要对《募集资金管理制度》进行修订，授权总经理按照募集资金管理的有关规定决定募集资金的使用。同时我司还将颁布《募集资金管理制度实施细则》，对下属子公司使用募集资金的分级审批权限进行明确的规定，进一步规范募集资金使用管理。

整改责任人：财务总监、董事会秘书。

整改期限：2009 年 3 月底前。

四、房地产权属及管理方面存在的问题

《整改通知》指出：“由于历史遗留问题的原因，你公司部分土地、房产长期未取得权属证明，不符合关于资产完整的相关要求，并存在一定风险隐患。你公司部分土地由于建设用地规划变更等原因被国土部门收回，但土地补偿问题至今尚未解决。”

情况说明及整改措施：根据深圳市宝安区人民政府深宝府会纪【2001】89 号《关于解决宝恒集团公司土地及物业等历史遗留问题的会议纪要》精神，我司自 2001 年 11 月份开始就房产未办理过户问题派专人多次与宝安区国土分局、建设局及消防大队协商解决，并取得阶段性进展。从 2002 年 9 月起，深圳市国土局就分批次对符合办理房地产权属证明条件的我司所属房产发布初始登记公告，并分批依次办理了相关的权属证明。

另外，对于我司存在的由于政府城区规划变更等原因而造成部分土地被政府收回的情况，我司派专人多次与宝安区政府、国土部门沟通协商并取得阶段性进展。根据深圳市宝安区人民政府深宝府会纪【2007】80 号《研究中粮地产公司有关问题会议纪要》，宝安区政府同意在宝安沙井街道范围内选址，将计划补偿给原宝恒集团（公司前身）的经营性用地合计 6.87 万平方米以协议方式出让给我司。目前我司正派专人与政府相关部门协调办理相关的用地手续。

整改责任人：董事长、总经理。

整改期限：长期。

五、会计核算及财务管理方面存在的问题

(一) 计提坏账准备的会计政策不合准则要求

《整改通知》指出：“你公司在应收款项计提坏账准备的会计政策中规定，对合并财务报表范围内各企业之间的应收款项不计提坏账准备，不符合《企业会

计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第四十三条的有关规定。”

整改措施：我司已根据有关规定对应收帐款计提坏帐准备的会计政策相关内容修订为：“对合并报表范围内各企业之间的应收帐款单独进行减值测试，如果单独测试发生减值，按实际减值金额确认减值损失，计提坏帐准备，如果单项测试未发生减值的，则不计提坏帐准备。”

整改责任人：财务总监。

整改期限：整改完毕。

（二）部分固定资产、投资性房地产核算错误

《整改通知》指出：“你公司于 2007 年按照《企业会计准则》（2006）的要求，对房地产按照持有目的进行分类调整，将已用于出租的宝河大厦转入投资性房地产核算，但相关装修费 167.11 万元仍放在固定资产核算，该部分装修费计提的折旧也错误的记入管理费用；公司将中粮地产集团中心全额转入投资性房地产，其中包括应作为固定资产核算的部分自用房产，计提的中粮地产集团中心折旧也未在营业成本和管理费用中分摊，全额计入了营业成本。”

整改措施：对于上述固定资产、投资性房地产核算错误的问题，我司已作出修订调整，具体如下：1、宝河大厦装修费用 167.11 万元于 2008 年 12 月已转为投资性房地产核算，08 年 1 至 12 月折旧费用计入营业成本。2、中粮地产集团中心部分自用房产于 2008 年 10 月转入固定资产核算，08 年 1 至 10 月折旧费用计入管理费用。

整改责任人：财务总监。

整改期限：整改完毕

深圳证监局此次对公司的现场检查，使我们充分认识到公司目前在治理结构、规范运作方面存在的不足之处，同时极大的促进了公司董事、监事、高级管理人员规范运作意识的提高。公司董事会将利用本次整改契机，按照《公司法》、《证券法》等相关法律法规及《公司章程》要求，健全公司治理，规范公司行为，及时、准确、完整地做好信息披露工作。

中粮地产（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇〇九年三月四日