

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

内部控制自我评价

1、综述

公司以《公司法》、《公司章程》及相关法律法规为依据，按照建立现代企业制度的要求，制定了一系列内部控制管理制度，形成了较为完整的公司内部控制系统。公司设立审计部，专门负责监督检查内部控制制度的执行情况、评价内部控制有效性并承担纠正错误和提出建议的职责。

2、2007 年内控重要活动

①、董事会设立了战略发展与投资决策委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，并制定了四个专门委员会的工作条例。

②、发挥内审部门的职能作用，开展多项内审工作。

对三家子公司年度经济责任书完成情况进行审计，为公司利润考核和 2007 年度经营计划编制提供合理数据参考；

对两家子公司负责人进行离任审计，出具审计评价意见并提出建议；

对三家子公司的薪酬制度和海南新达公司“蓝岛水岸”项目进行专项审计，对华晶玻璃瓶有限公司资产评估报告进行审计调查。

公司内部控制制度达到比较完备的水平。基本建立起内部相互制衡约束的运作机制，实现了制度化、规范化。

3、重点控制活动

(1) 公司控股子公司持股比例表

序号	公司名称	持股比例
1	深圳市皇城地产有限公司	100%
2	深圳市物业工程开发公司	100%
3	深圳市国贸汽车实业有限公司	100%

4	深圳市国贸物业管理有限公司	100%
5	海南新达开发总公司	100%
6	深圳市物业工程建设监理有限公司	100%
7	深圳市国贸餐饮有限公司	100%
8	上海深圳物业发展有限公司	100%
9	深圳市房地产交易所	100%
10	深业地产发展有限公司	100%
11	湛江深圳物业发展有限公司	100%
12	深圳市国贸商场有限公司	100%
13	深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	100%

注释：

①、深圳国贸天安物业有限公司、深圳国贸天安大厦物业管理公司、深圳物业吉发仓储有限公司无实际控制权，未纳入合并报表范围，故未列入本表；

②、深圳市房地产交易所现托管在深圳市国贸物业管理有限公司。

（2）、对控股子公司的内部控制

根据公司章程的规定，本公司任免全资子公司负责人，推荐控股子公司董事、监事、财务负责人。各子公司机构设置、人员录用等相对独立。各控股子公司根据公司的总体经营计划安排年度经营计划，内审部门对子公司进行不定期审计检查，公司相关职能部门对子公司进行年度绩效考核。

（3）对关联交易的内部控制

报告期内，本公司与股东之间不存在关联交易情况。本公司非常注重关联交易的规范和信息披露工作，为杜绝不正当关联交易的发生，在公司制度中对关联交易的决策程序、披露程序都作了规定。

（4）、对外担保的内部控制

报告期内，本公司发生担保如下：

①、以本公司自有物业和参股公司深圳国贸天安物业有限公司所有的物业共同抵押，向中国银行股份有限公司深圳市分行申请借款 6,900 万元人民币，本次贷款用于办理借新还旧；

②、以参股公司深圳国贸天安物业有限公司所有物业抵押，向中国建设银行深圳市振华支行贷款 1.5 亿元人民币；

③、本公司全资子公司—深圳市皇城地产有限公司为开发的皇御苑 C 区 B 地块项目，向中国建设银行深圳市振华支行申请开发贷款 2.5 亿元人民币，皇城地产以其拥有的皇城广场价值约 5000 万元的房产作抵押，本公司同时提供担保；

④、以参股公司深圳国贸天安物业有限公司所拥有的物业抵押，向广东发展银行股份有限公司深圳百花支行贷款人民币 1500 万元，本次贷款用于办理借新还旧；

⑤、以本公司自有物业抵押，向招商银行股份有限公司申请贷款 1 亿元人民币，本次贷款用于办理借新还旧。

公司上述担保行为，均符合《公司法》、《公司章程》和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）的规定，严格遵守审批和授权程序，其中第②、③项担保经董事会审议通过后，报请股东大会批准后实施。第①、④、⑤项担保均为借新还旧贷款，由董事会审议通过后实施。公司严格控制公司对外担保风险，同时及时履行了相关信息披露义务。

（5）、对募集资金使用的内部控制

本公司自 1993 年配股后，至今没有通过二级市场融资。报告期内，公司未有违反深圳证券交易所《内部控制指引》关于募集资金使用规定的行为。

（6）、对重大投资的内部控制

报告期内，本公司全资子公司—深圳市国贸汽车实业有限公司（简称“国贸汽车公司”）拟参与深圳市小汽车牌照竞投，国贸汽车公司向以产报形式本公司提出申请并提交项目可行性报告。本公司管理层经过对市场认真分析，和对方案的细致测算，从公司长远发展的战略目标考虑，认为国贸汽车公司参与竞投是可行的。经本公司董事会审议，同意国贸汽车公司参与竞投。国贸汽车公司在 10 月 30 日的拍卖活动中以 54.25 万元的车牌单价中标 100 台出租车牌照。本公司

于 2007 年 11 月 1 日以临时公告对中标结果进行了披露。

除此，本公司未有其他重大投资事项。本公司对投资的内部控制充分、有效，未有违反深交所《内部控制指引》有关重大投资事项规定的情形发生。

(7)、对信息披露的内部控制

为促进公司信息披露的规范化，保护投资者的合法权益，本公司通过制定《信息披露事务管理规定》，强化对信息披露工作的管理，提高公司信息披露的质量，信息披露工作做到真实、准确、完整、及时、公平。

4、问题及整改计划

报告期内，公司对内控制度进行了修订和完善，公司内控体系达到较为完备的程度。公司计划在 2008 年开始，全面着手按照市场环境和公司发展不断变化的要求，对包括内控制度在内的一系列公司制度进行彻底的梳理。

5、对公司内部控制情况的总体评价

公司建立了符合现代管理要求的法人治理结构和内部组织结构，股东大会、董事会、监事会、管理层职责明确，运作规范。公司现有的内控制度覆盖了公司生产经营的各个层面和环节，内控体系结构完整、切实可行，能预防和纠正公司运营出现的错误，保护公司资产的安全，保证会计记录的真实、完整、准确。公司内部控制制度达到较完备的水平，基本建立起内部相互制衡约束的运作机制，实现了制度化、规范化。

6、本公司独立董事对公司内部控制自我评价的意见

报告期内，公司通过制定和修订各项管理制度，完善了内部管理程序，形成了较为严密的公司内部控制制度。公司现有的内控制度覆盖了公司生产经营的各个层面和环节，内部控制制度符合国家有关法律、法规和监管部门的要求，对子公司、关联交易、对外担保、重大投资、信息披露的控制充分、有效，保证了公司经营管理的正常进行，符合公司的实际情况，具有合理性和有效性。

作为公司的独立董事，我们认为：公司内部控制的自我评价符合公司内部控

制的实际情况。

7、监事会评价意见

根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》、《关于做好上市公司 2007 年年度报告工作的通知》的有关规定，公司监事会对公司内部控制自我评价发表意见如下：

（1）公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立了完整的内部控制制度，保证了公司生产经营活动的正常进行。

（2）公司内部控制组织机构完整，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

（3）公司对子公司、关联交易、对外担保、重大投资、信息披露的内部控制严格、充分、有效。

（4）2007 年，公司未有违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情况发生。

综上所述，监事会认为，公司内部控制自我评价全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。