

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

内部控制自我评价报告

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）根据财政部等部委联合发布的《企业内部控制基本规范》和深交所《上市公司内部控制指引》的要求，对公司 2008 年度内部控制活动从五个方面进行自我评估，现报告如下：

一、公司内部控制综述

2008 年，本公司在董事会和管理层的努力下，根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的规定，基本建立了一套较为完整的内部控制体系。一是健全法人治理结构，规范了股东会、董事会、监事会、经营班子的运作。2008 年，公司在往年规范治理活动的基础上，结合 2007 年底证监局的巡检工作，进一步解决了“三会”运作存在的一些体制性问题，修订了公司章程，强化了财务管理和会计核算，董事会设立了审计委员会、战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会等工作机构，形成了公司治理中以董事会为核心的规范运作机制。二是结合房地产开发行业及公司自身实际制定实施了管控体系和业务流程，对公司生产经营、投资管理、风险控制、信息披露的各个环节进行了全面的规范和优化，内部控制得到有效执行。

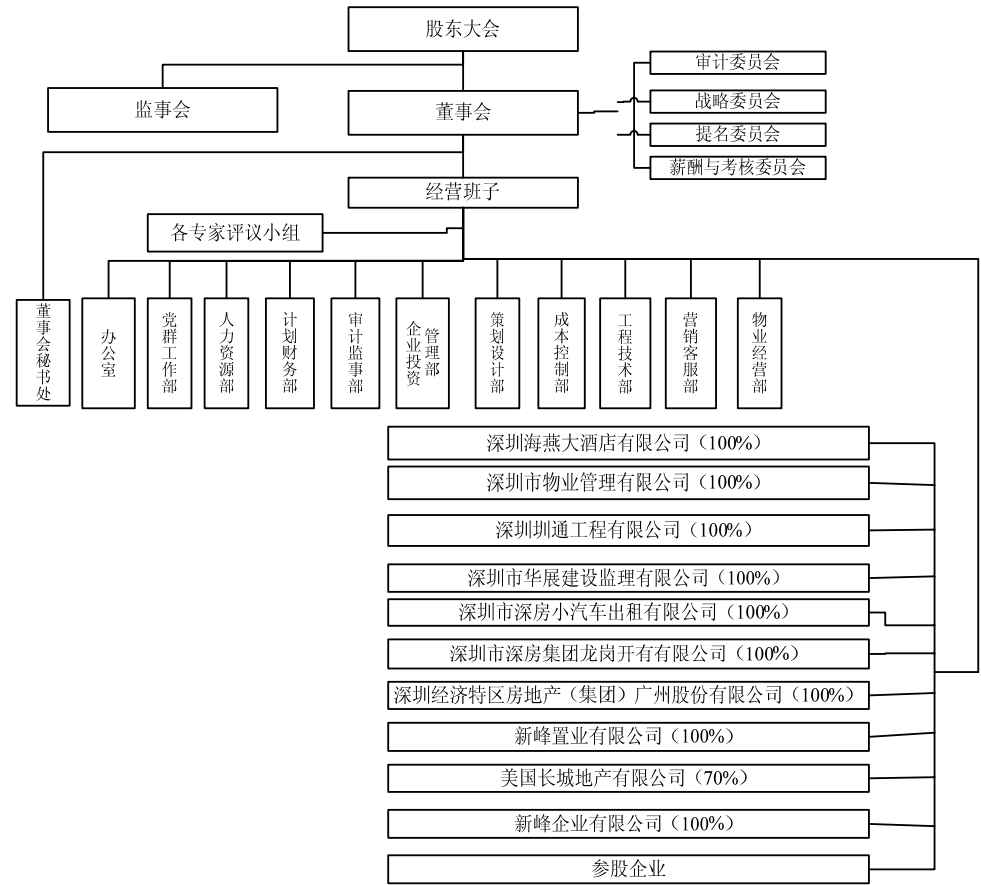
二、内部环境

1、公司治理情况

公司按照《公司法》、《公司章程》及其他上市公司规范运作要求，股东会、董事会、监事会、经理层在决策、执行、监督上建立了相应的制度规范和操作流程。本届董事会成员 9 名，其中独立董事 3 名，按照《董事会议事规则》运作，对股东会负责；监事会成员 5 名，按照《监事会议事规则》运作，对股东会负责；

本届经理层 5 名，执行董事会决议，按照《总经理议事细则》运作。董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会，各委员会制定了专门的实施细则，为董事会决策提供支持；其中审计委员会负责内部控制的执行和监督。

2、公司组织结构情况



3、内部机构设置

公司设有专门的内部审计机构——审计监事部，负责对内部子公司、事业部的经营管理监督审计、任职审计、年度经营指标审计及决策管理和运营监督。审计监事部在职人员 5 名，专职审计人员 4 名，均具备较为丰富的财务、工程审计经验。

公司主要业务管理模式为总部、职能部门、事业部、项目部管理模式，总部开发业务由策划设计部、成本控制部、工程技术部、营销客服部提供专业支持，项目部具体负责，外地项目部以独立法人公司结合项目部运作的模式。

4、人力资源

公司完成了劳动、人事、薪酬的三项制度改革，初步实现了市场化用人制度，重视人才的引进、培养、培训和考核，形成了符合自身特点的绩效考核体系。公司致力于全面推进专业人员继续教育和员工全员培训，使专业技术人员得到持续教育，了解掌握本专业的最新知识，及时掌握有关政策规定，为企业提供技术保障。

5、企业文化

公司始终把企业文化建设作为增强企业凝聚力和团队精神的重要载体，结合国有控股企业的特点，开展了各项企业文化活动，把党建思想政治工作和精神文明建设融为一体，坚持以人为本、员工就是公司财富的理念，努力打造员工实现自我价值和企业振兴的发展平台，注重员工队伍的稳定、和谐和提高。

6、加强内部控制的重要活动

全面实施了公司内部管理控制体系，建设并执行了 68 项业务流程，推进了企业信息化管理的水平。公司对财务管理、内部审计、人力资源、产权监管、全面预算、项目投资与实施等全方位实施管理和控制，按照有限的自主性管理原则加强对子公司的管理，检查、指导、监督各子公司的业务开展，并依据目标责任书进行全面考核。

三、重点业务控制活动

1、地产项目开发管理

公司管控体系和业务流程对于土地资源的获取和项目的开发进行了明确的界定，开发业务分别由房地产评议小组、策划开发小组、招投标工作小组、成本工作小组、营销策划评议小组进行论证，职能部门进行工作制度和流程节点协调指导，项目部负责实施，工程技术部门监督，确保了项目开发的顺利进展。

2、租赁业务

公司制定并执行《物业租赁招投标管理办法》、《物业部工作职责》及业务流

程，明确界定了公司所辖写字楼、商铺、住宅的招租、合同、租金收取、客户服务等控制节点，确保租赁业务开展。

3、成本控制

公司制定了包括《目标成本编制流程》、《工程预决算流程》、《工程成本管理流程》、《目标成本分解表》等操作流程，成本控制活动基本上贯穿了项目开发的全过程。

4、安全生产管理

公司成立有安全生产领导小组，工程技术部负责各项目及其他业务的安全生产工作，制定有《安全管理实施办法》、《项目工程稽查流程》、《工程安全形象检查评分表》、《工程质量控制评分表》等制度和流程，保证了全年没有出现重大安全生产事故。

5、财务管理

公司重视规范财务管理和控制财务风险，制定并严格执行了公司《财务管理规定》和预算管理、工程款管理、费用报销管理、销售收款管理、付款管理等制度和流程，公司重视财务风险控制，各项投资和费用支出均控制在预算范围内，注重业务开展、银行偿债与支付能力的相互配比，资产负债比例较低，财务风险可控。

6、关联交易

公司关联交易严格按照深交所《股票上市规则》和《公司章程》规定，全年没有发生重大关联交易。

7、对外担保

公司全年没有发生对外担保事项。《公司章程》对对外担保决策范围作了明确规定。

8、大股东占用资金

公司大股东没有占用资金情况。

9、信息披露

公司信息披露工作严格按照深交所《股票上市规则》和《公司章程》规定执行，公司制定有《重大信息内部报告制度》和《信息披露事务管理制度》，公司披露的信息内容做到了真实、准确、完整，没有虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏。

四、内部控制存在的不足和完善计划

加强内部控制是公司长期的工作，虽然公司在内部控制和风险控制上制度基本完善，控制也比较到位，但公司还是存在若干体制性问题，导致局部控制环节衔接不紧，精细化不足，需要适应新的形势不断改进。2009 年，公司将按照财政部等部委联合发布的《企业内部控制基本规范》和深交所《上市公司内部控制指引》的要求，对公司的重大规章制度进行修订和完善，重点推行管控体系和业务流程的执行，进一步明确董事会、监事会、经理层在决策、监督、执行方面的权责范围和授权机制，对已经运行的内部控制制度进行合理评估和完善，以进一步提高运营效率的同时增强公司的内部控制。

五、董事会对公司内部控制的自我评价

本公司董事会认为，公司对决策、执行、监督以及各个关键环节建立了较为完善的内部控制制度，制度设计合规、有效。公司必须按照监管部门新出台的规定和工作指引不断完善内部控制制度，确保公司治理规范、内部控制有效、管理效率提高、风险控制到位。