

深圳市振业（集团）股份有限公司

内部控制审核报告

目录	页码
一、内部控制审核报告	1-2
二、深圳市振业（集团）股份有限公司 2009 年度内部控制自我评价报告	3-14
三、附件	
1、审计机构营业执照及执业许可证复印件	
2、审计机构证券、期货相关业务许可证复印件	



深圳南方民和會計師事務所

SHENZHEN NANFANG-MINHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市深南中路2072号电子大厦7-8楼

邮编：518031

电话：83781212 83781324 83781332 83781703 83780536

传真：83781481

关于深圳市振业（集团）股份有限公司

内部控制审核报告

深南专审报字（2010）第 ZA024 号

深圳市振业（集团）股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审核了深圳市振业（集团）股份有限公司(以下简称“贵公司”)于后附的《深圳市振业（集团）股份有限公司关于 2009 年 12 月 31 日与财务报表相关的内部控制的自评报告》(以下简称“自评报告”)中所述的贵公司 2009 年 12 月 31 日与财务报表相关的内部控制的设计及其执行情况。建立健全并合理设计内部控制并保持其执行的有效性，以及确保自评报告真实、完整地反映贵公司 2009 年 12 月 31 日与财务报表相关的内部控制是贵公司管理层的责任，我们的责任是对自评报告中所述的与贵公司财务报表有关的内部控制的执行情况发表意见。

我们的审核是按照中国注册会计师协会发布的《内部控制审核指导意见》以及《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》进行的。在审核过程中，我们实施了包括了解、测试和评价自评报告中所述的贵公司于 2009 年 12 月 31 日与财务报表相关的内部控制的设计和执行情况，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的审核为发表意见提供了合理的基础。

内部控制具有固有限制，存在由于错误或舞弊而导致错报发生而未被发现的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或降低对控制政策、程序遵循的程度，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

我们认为，贵公司于 2009 年 12 月 31 日在所有重大方面有效地保持了自评报告所述的按照财政部颁发的《企业内部控制基本规范》（财会[2008]7 号）及其具体规范建立的与财务报表相关的内部控制。



深圳南方民和會計師事務所

SHENZHEN NANFANG-MINHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市深南中路2072号电子大厦7-8楼

邮编：518031

电话：83781212 83781324 83781332 83781703 83780536

传真：83781481

需要说明的是，本专项审核报告仅供贵公司为2009年度年报披露之目的使用，不得用作其他任何目的。



中国 深圳

中国注册会计师



张玉箱

中国注册会计师



周武重

二〇一〇年三月十五日

深圳市振业（集团）股份有限公司

2009 年度内部控制自我评价报告

按照财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》和《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》的要求及监管部门的相关内部控制规定，结合自身经营特点和所处环境，公司对业务流程进行梳理并组织总部相关部门和人员进行了必要的检查与评价，现对公司2009年度内部控制体系建设、完善以及截止2009年12月31日的内控执行情况，阐述与评价如下：

一、内部控制综述

本报告期，公司继续加强和规范企业内部控制，提高企业经营管理水平和风险防范能力，促进企业可持续发展。公司从治理层面到各流程层面均建立了系统的内部控制制度，形成了较完整的内部控制体系。报告期内，内部控制制度执行情况良好，各业务环节均严格按照相关规定的程序进行，保证了公司运作规范、决策科学民主、资产安全完整以及信息披露真实、准确、公平、及时。

二、内控制度体系的建立和健全

为确保公司战略目标及核心价值的实现，本着规范运作的基本理念，公司积极创造良好的控制环境，不断完善内控制度，并得到了有效运行。

（一）内部控制体系有效运行的五大控制要素

公司高度重视内部控制制度的建设工作，不断健全和完善以《振业纲领》为基础的内部控制制度体系，并侧重于规范业务流程和工作标准化、完善管理制度和明确部门岗位职责，任何部门和个人都不得拥有超越内部控制制度的权力，以确保不同机构和岗位之间权责分明、相互制约、相互监督。

1、控制环境

公司已建立了良好的治理结构、组织结构和相关控制制度，重视建设良好的企业文化，在业务管理、资金管理、会计系统管理、人力资源与薪酬管理、信息沟通与披露管理等方面

形成了较完整的内部控制体系。

（1）公司治理结构

公司根据有关法律法规及《公司章程》的要求，设立了股东大会、董事会、监事会和管理层，并在公司章程中列明各自的权利义务，相互之间分工明确、各司其职、各尽其责，确保不同层次的管理控制有序进行。

报告期内，公司制定了《法人治理标准化文件规范汇编》，内容包括决策程序操作指引、法人治理会议组织指引、决策文件格式指引三大模块，理顺了各法人治理机构的组织运行程序，明确了各法人治理机构日常办事机构及相关部门的职责范围，规范了各法人治理机构的决策事项、决策程序和决策内容。

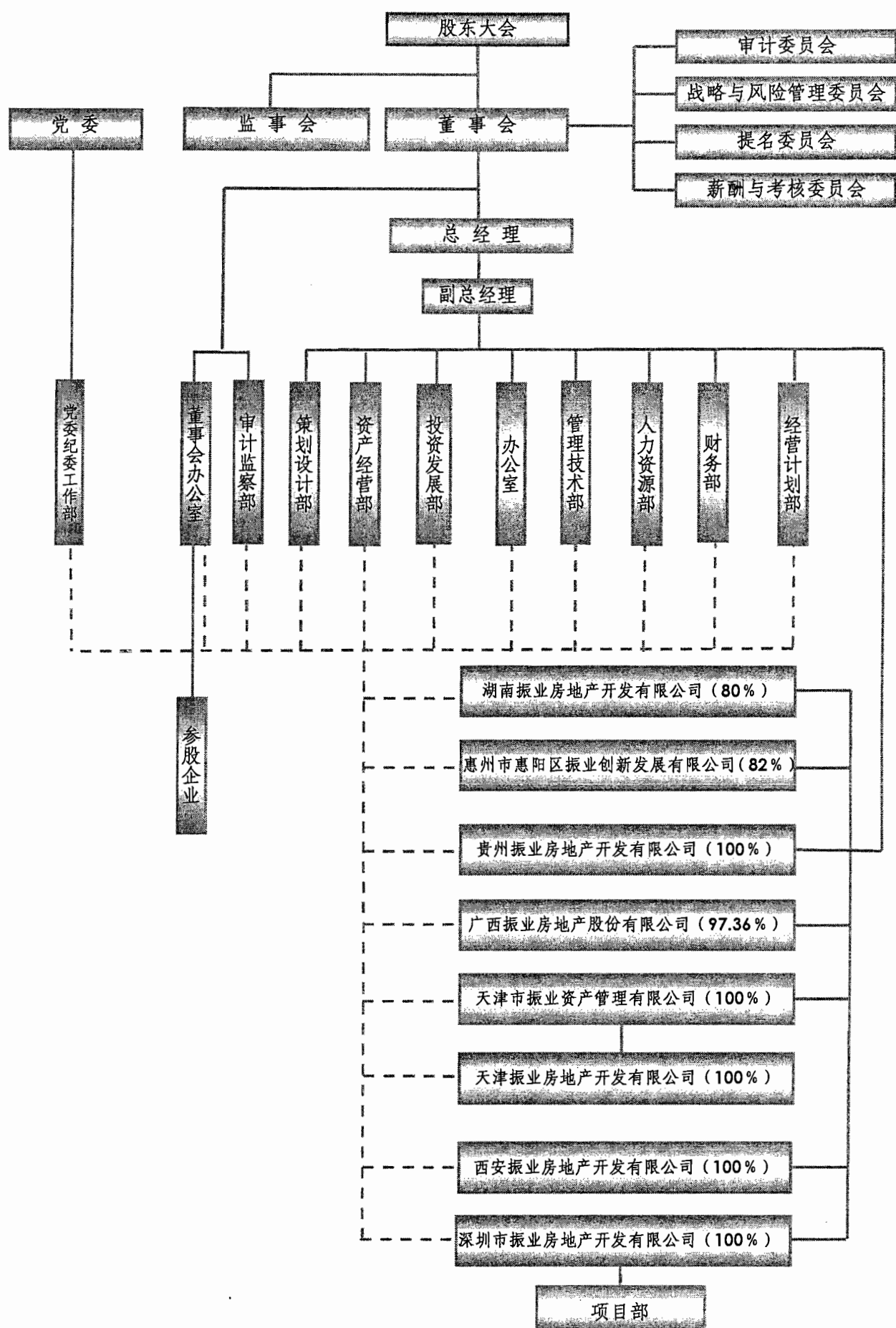
公司“三会”和高管人员的职责及制衡机制能够有效运作，公司内部各部门及其工作人员亦按照公司的内控制度，明确分工，互相配合，互相监督；公司建立的决策程序和议事规则民主、透明，内部监督和反馈系统健全、有效。公司运作符合《公司法》等法律法规及监管机构有关上市公司治理的相关规范性文件的要求。

（2）公司组织结构框架

报告期内，公司优化组织结构，提出向百亿企业进军战略目标，成立地区公司-深圳市振业房地产开发有限公司（以下简称“深圳公司”），试点“二级法人、三级架构”管控模式。在地区公司运作规范、总部管控有效的基础上充分授权，强化总部战略布局、投资决策和专业支持能力，加强地区公司内部运作机制建设和经营能力建设。公司各控股子公司在二级法人治理结构下建立了完备的决策系统、执行系统和监督反馈系统，并按照相互制衡的原则设置内部机构和业务部门。

公司已按照《公司法》、《上市公司章程指引》等相关法律法规的要求建立健全了高效的法人治理结构，设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织结构，根据不相容职务相分离的原则合理设置部门和岗位，科学划分职责和权限，形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制约的组织结构体系。

公司的组织结构图如下：



（3）企业文化

公司重视企业文化建设工作，把企业精神、企业理念融入到制度建设、经营决策、对外交往和日常工作中，使企业精神和理念在公司各个方面都能得到切实的贯彻和体现。对内通过弘扬“诚信、和谐、认真、创新”的企业精神，创新和完善企业文化建设工作机制、平台和手段，引导员工在工作、学习、交流等日常行为中自觉以企业精神、企业理念为行动指南；对外通过把“创造价值、利益社会”的企业理念作为对外交往的基本原则，坚持守法经营、廉洁合作，确保企业社会责任的落实，努力向社会提供优质产品和服务，妥善处理与政府、股东、客户、合作单位等利益相关者的关系，塑造良好的企业形象。

报告期内，公司制定了《企业期刊管理制度》，创建及推广《深振业》司刊，加强公司企业文化建设和品牌形象建设，搭建与股东、员工、客户、政府、合作单位及相关机构交流沟通的平台，提高企业知名度。

（4）人力资源政策

公司重视人力资源建设，建立了科学的人力资源管理制度，包含聘用、培训、辞退与辞职、薪酬、考核、晋升与奖惩、请（休）假、加班、退休、社会保险缴纳等劳动人事制度。

报告期内，公司修订和完善了《员工培训管理规定》、《驻外员工管理规定》、《员工竞聘管理规定》、《员工招聘管理规定》等制度，通过人力资源制度规定实施薪酬管理、绩效管理、竞聘上岗和培训等管理措施提高员工的责任心和工作效率，有效加强人力资源控制。

同时，公司制定并实施“精兵强将”计划，从“严把进入关、创新人才引进手段、完善培训教育体系、建立激励和约束机制、完善退出机制、建立优秀企业文化”六大方面建立、完善公司人力资源管理体系，为人力资源工作建立长效机制，进一步提升人力资源管理水平。

2、风险评估

报告期内，公司在全面风险管理第一阶段、第二阶段的风险文化宣传和识别辅导工作基础上，采用访谈和问卷调研相结合的方法组织公司各部室及各子公司进行了全员风险识别，形成了风险信息库，对调研中关注度比较集中的风险因素进行了定性定量评估，撰写了风险管理工作报告，提出了公司的风险管理策略和九大风险应对措施，并将措施执行融入同期开展的部门规范建设工作中，保障了风险防范真正落到实处。目前公司已建立系统性、整体性的风险防范体系，制定了《全面风险管理制度》和《全面风险管理监督评价办法》，界定全

面风险管理体系建设的各项规范要求，构建全面风险管理组织架构，制定风险管理策略的基本要求，明确风险管理工作实施、监督评价和文化培育的规范要求，保障了全面风险管理工作有章可循、运作规范，从根本上提高集团基础管理水平和科学决策水平。

3、控制程序

公司在授权审批控制、会计系统控制、财产保护控制、绩效考核控制、信息系统内部控制等方面制定了符合公司实际情况的内部控制制度，实施了有效的控制程序：在授权方面，根据《公司章程》及内部各项管理制度规定，对各职责岗位进行了不同的授权；在会计系统控制方面按照企业会计制度、会计法、税法等有关法律法规的规定，建立了较为完善的财务管理制度、会计核算制度、内控体系；在财产控制方面，建立了一系列资产管理制度和内部稽核制度，确保了公司财产安全；在绩效考核控制方面，公司建立和实施了全面的绩效考核制度，并在实践中严格执行；信息系统内部控制方面，公司持续加大信息化建设投入，加强业务运营系统建设，推动外部信息化应用，信息化建设成果荣获“第十五届国家级企业管理现代化创新成果二等奖”，公司被评为“全国企业信息化建设典型示范单位”。

4、信息沟通

公司建立了一系列信息交流与沟通制度，确保信息及时沟通，促进内部控制有效运行。公司通过持续优化管理流程、整合信息系统资源以及加大信息建设的投入，加强了内部控制；通过管理信息系统、月度办公例会、内部刊物等多种渠道进行公司内部信息沟通，确保各类信息在公司内及时、有效传递，保证了公司管理层经营管理理念及时有效传递到各职能部门和全体员工；通过外部单位往来、市场调查、来信来访、网络媒体以及有关监管部门等渠道获取外部信息并及时进行沟通 and 反馈，对重要信息及时传递给董事会、监事会和经理层。

5、监督检查

公司设立专门的内部审计机构并配备专职审计人员4名，负责内部控制的监督和检查，独立行使审计监督职权，直接对董事会负责。报告期内，公司审计监察部不断深化内审业务，加快向以效益审计和管理审计为主导的现代内部审计全面转型与发展，积极主动为公司改进管理、提高效益、规范运作服务，在公司经营管理及内部控制的监督中发挥着重要的作用，并以出色的业绩获深圳市“2008-2009年度深圳市内审机构表彰审计项目”表彰。

（二）重点控制活动

公司内部控制重点活动包括：制度建设、合同管理、预算管理、全面风险管理、关联交易、对外担保、重大投资、对子公司管理、招标管理、信息披露、募集资金管理、内部控制监督等方面。

报告期内，公司对上述各项内部控制重点活动的管理控制严格、充分、有效。

1、制度建设

内部控制制度体系-《振业纲领》是公司各项工作开展的指导性文件。报告期内，公司把“精细化管理”作为内部控制建设的重点，不断根据新的管理要求，梳理业务过程中的关键制度、流程，对《振业纲领》进行优化。目前公司各类管理制度已达171项，流程257项，报告期累计修订制度34项，新增7项；修订流程14项，新增1项。

为提升综合管理水平，提高风险防范能力，报告期内，公司开展了部门工作规范化、标准化工作，对各部门所有工作进行了梳理和分类，明确了每项工作从开始到结束的工作程序、工作节点以及每个工作节点的管理标准和岗位职责，优化完善了各项岗位工作流程及管理标准，标准化建立过程使公司员工对各项制度规范的进行了全面学习，提高了员工的专业素质、工作作风和业务处理的质量、效率。

2、合同管理

报告期内，公司修订了《合同管理制度》和配套的业务流程的部分条款和规定，并对工程合同标准文本的条款进行了相应修改，增加销售区展示面要求、合同后评价等条款。报告期内，公司审计监察部对合同管理制度的建立和运行进行了专项督察，检查发现合同拟订、合同审批、合同变更、合同执行、合同存档各环节均符合合同管理工作标准，现行的EAS合同审批系统可满足公司合同管理的需要，督察报告对合同管理制度运行过程薄弱环节提出的8项整改建议在报告期内已得到改善解决。

3、预算管理

为进一步提高预算编制的准确性、可操作性，明确预算编制责任，公司对《预算管理实施细则》进行了梳理和修订工作，根据公司业务特点，重新设计了相关的预算表格，对预算的编制程序、编制依据、预算执行、预算调整等进行了详细的规定，明确预算编制、执行、考核等环节的主要风险点，采取相应措施实施有效控制，并完善了预算调整条件及审批程序、预算考核办法、健全预算信息系统等内容。新修订的《全面预算管理实施细则》和相应的预

算表格在提高预算编制质量、强化预算考核、加强部门分工合作等方面起到了明显的效果。

4、全面风险管理

(1) 报告期内，公司已建立包含风险管理组织、风险辨识、评估、防范、评价等环节在内的《全面风险管理制度》、《全面风险管理监督评价办法》，全面风险管理相关制度合法、健全。

(2) 公司按照战略风险、运营风险、财务风险、市场风险、法律风险分类，采取头脑风暴、流程分析、事件分析等方法，对《振业纲领》所有257项流程逐一进行了梳理和分析，并对内外部政策、经营环境和风险案例等风险信息进行了搜集，归纳整合初步建立了包括946项风险行为点的初始风险信息框架。在此基础上组织各部室进行风险辨识，对风险信息进行补充完善并加以整理提炼，形成了初始风险信息库，包含37项二级风险、101项三级风险、820项风险行为点，风险信息收集充分、范围全面、方法科学。

(3) 公司采用了访谈和问卷调查相结合的方法，开展了针对公司领导、各部室负责人、部分业务骨干的面对面访谈，据此调整了风险分类和风险行为点，并从风险发生可能性、影响程度、应对层次三个维度出发，设计调研问卷并实施调研，对关注度比较集中的风险因素进行了定性定量评估，范围涵盖公司领导、各部室负责人和业务骨干，将结果按内、外部风险进行了排序，绘制了风险坐标图谱，建立了风险信息库，共计71项风险因素，其中重大风险因素18项。公司所面临的主要风险已被识别，风险评估方法较为科学、合理，准确反映了风险发生频率和影响程度，风险衡量恰当。

(4) 在风险识别和评估的基础上，根据风险评估结果，公司撰写了风险管理工作报告，提出了需要防范的九大重大风险，其中外部风险有政策风险和市场风险两项，内部风险有合法合规和诚信经营风险、投资风险、工程质量风险、成本风险、合同协议风险、资金风险和战略风险等七项。为强化风险管理的有效落实，公司针对重大风险编制了专项应对方案，制订了包括《项目可行性分析报告》格式指引、《重大设计错误应急预案》、《重大安全事故应急预案》等在内的风险应对措施，并将措施执行融入同期开展的部门规范建设工作中，保障了风险防范真正落到实处，风险防范措施充分、恰当。

通过全面风险管理体系建设，风险管理各项工作规范化、标准化、常态化，风险管理制度健全、合法，风险评估较为充分、有效，风险衡量适当，风险应对策略较为科学、合理，风险防范措施较为到位。下一步公司应结合市场状况和业务拓展情况，持续收集与风险变化相关的信息，进行风险识别和风险分析，及时调整风险应对策略。

5、关联交易

公司制定了《关联交易管理制度》，对公司的关联人、关联交易的审批权限与程序、关联交易的披露等内容作了详尽的规定。公司董事会办公室对所有合同均发表意见，以确保关联交易准确判断和及时披露。报告期，本公司与主要股东之间不存在关联交易情况。

6、对外担保

公司制定的《公司章程》明确了股东大会及董事会对对外担保事项的审批权限，公司严格控制对外担保行为，并限制子公司提供担保。报告期内，公司将所持有的深长城股份16,884,068股作为质物反担保质押给深圳市投资控股有限公司（以下简称“投控公司”），作为投控公司为公司提供保证担保的对价，该事项已经股东大会审议批准。

7、重大投资

公司制定了《投资管理制度》，明确了重大投资的审批权限及决策程序，界定了公司对外投资的立项、审批权限、信息披露等事项，公司所有投资均通过投资立项—编制可行性研究报告—公司董事会审核的程序，公司指定投资发展部负责对重大投资的可行性、投资风险、投资回报等事宜进行专门研究和评估，监督重大投资项目的执行进展和投资效益情况。报告期内，为实现百亿企业战略，公司加大土地储备力度，完成土地储备投资2.84亿元，成功竞得天津市河东区新开路东侧地块和惠州市惠阳经济开发区象岭地块的土地使用权，上述投资事项均由股东大会审议批准。报告期内，公司无对外委托理财和衍生产品投资行为。

8、对子公司的管理

公司制定了较为规范和完善的子公司管理制度和流程，加强对子公司的管理控制，对子公司的治理结构、资产、资源等进行风险控制，提高子公司整体运行效率和抗风险能力。各子公司也在充分考虑自身业务特征的基础上，建立健全了各自的内部控制制度。《房地产项目开发公司管理制度》明确规定子公司执行重大事项产权代表报告制度和审议程序，对子公司的人事管理、财务、资金及担保管理等方面进行了严格规定。子公司的董事、监事、财务总监亦由公司提名选举产生或委派。通过实施全面预算、关键业绩考核指标和年度绩效考评，建立对子公司的绩效考核制度，促进子公司经营业绩和公司总体战略目标的实现。

报告期内，根据公司建立“集团总部-地区公司-项目部”三级管理架构的战略设想，由公司投资人民币3亿元设立地区公司——深圳公司，将公司成本控制、工程、销售等开发价

价值链下游的经营职能向地区公司集中，原按项目设立的项目部为地区公司的一线执行机构。设立深圳公司的议案已经公司董事会、股东大会审议通过，审批程序合规、齐备，相关董事会、股东大会决议亦及时予以公告披露。

9、招标管理

报告期内，公司修订完善了《招标管理规定》和《房地产项目开发公司管理制度指引》，调整外包合格承包商数据库的部门管理职责，在承包商入库资质预审、投标单位选择、技术标评审、商务标评审、中标单位合同执行综合评价等方面取得较好的工作成效，招标计划的制定、评标、定标、招标会议、纪要审批等工作环节均符合《招标管理规定》的相关规定及各招标项目业务流程的要求。同时，公司《外包管理制度》、《分项工程外包管理实施细则》的制订与执行，使公司招投标制度体系更加完善。

10、信息披露

公司制定了《内幕信息管理制度》，明确了内幕信息和内幕知情人的范围、规范了内幕信息知情人登记备案的程序、确立了内幕信息的保密原则和奖惩措施，使得公司内幕信息管理工作有法可依、有据可循，维护了信息披露的公平性。

报告期内，公司根据《信息披露事务管理制度》及时公开信息披露，确保信息及时公告，并于2009年6月在深交所486家深市主板公司信息披露考评活动中获得“优秀”评级。公司还在董事会办公室设专人及投资者热线回答投资者所提的相关问题，同时通过电话、网站、电子邮箱等沟通渠道与投资者进行广泛交流。

通过上述各项制度的执行，建立了较为有效的信息沟通和反馈渠道，对照《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》的有关规定，公司对信息披露的内部控制严格、充分、有效。

11、募集资金管理

公司制定了《募集资金管理制度》，对募集资金存储、使用、变更、管理、监督等内容作了明确的规定。报告期内，公司无募集资金情况，亦无以前期间募集资金的使用延续到本报告期。

12、内部控制的检查和披露

公司重视内部控制建设，全面推行规范化、制度化运作，设立专门机构负责内部控制的建立、健全，并由公司审计监察部依据公司《内部控制评审实施细则》的要求实施内部控制评价，对公司控制环境、控制活动、信息系统、信息披露、监督等进行对照检查，重点关注子公司的管理、预算管理、关联交易、对外担保、募集资金、重大投资、信息披露等重大方面，针对投资风险防范、信息系统安全、风险管理体系和突发事件预警机制等内部控制薄弱环节提出了完善意见，使公司内控在管理过程中不断规范和完善，内控缺陷逐年降低，保障内部控制的有效运行。

三、不足及改进措施

（一）公司内部控制活动中存在的薄弱环节

公司按照《公司法》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的要求，加强风险管理机制和内部控制制度建设，取得一定成效，在内部控制的重大方面执行较好，但尚存在一些薄弱环节，主要表现在：

1、薪酬激励机制有待加强

公司现行的薪酬制度激励力度不够，对子公司持续发展的激励较为欠缺，薪酬水平与市场接轨不足，对引进人才、留住人才有一定影响。

2、外部风险分析和研究深度还有待提高

报告期内，公司对内部整体风险承受能力和业务层面的可接受风险水平进行了比较到位的分析与评估，有效规避了经营风险，但是对宏观经济形势、产业政策等识别的外部风险分析和研究深度还有待提高。

（二）对于目前公司在内部控制方面存在的薄弱环节，公司拟采取下列措施加以改进、提高：

1、内部控制评审向子公司延伸，提升公司对子公司的管控能力

进一步拓宽内部控制评价范围，内部控制评价向子公司延伸，促进子公司规范运作。今后通过组织子公司进行内部控制制度的自我评估，并将子公司内部控制建设纳入公司内部控制评审范围，促进子公司健全内部控制和提高自我约束、纠正能力，强化公司控制环境，进

一步提升公司对子公司的管控能力。

2、研究新的薪酬分配制度，提高人才吸引力

公司应根据市场以及公司实际情况研究新的薪酬分配制度，为员工提供富有竞争力的薪酬福利，有效激励员工，提高人才吸引力。

3、加强外部风险研究，积极应对外部风险

在做好公司内部风险分析、评估的同时，加强外部风险的分析和评估工作，尤其是关注宏观经济形势、产业政策对公司经营管理的影响。在进行风险分析时，充分吸收专业人员，借助外脑搭建研究平台，组成风险分析团队，拓宽信息收集渠道、提高分析效率，强化对房地产业发展趋势、发展规律的研究，分析研判房地产政策对于房地产市场走势的影响，确保风险分析结果的准确性，将外部风险对公司可能带来的经营风险降到最低程度。

四、上年度内部控制薄弱环节改进完善情况

上年度内部控制自我评价报告所提薄弱环节，报告期内，公司已积极改进完善，具体如下：针对“加强信息系统安全、保密控制”，公司制定了《信息安全管理制》，启用Chinasec网络监控和大恒文档加密软件，采取一系列信息控制手段和安全维护措施，确保信息系统安全、稳定、高效运行；针对“建立健全风险管理制度体系”，公司已建立系统性、整体性的风险防范体系，制定了《全面风险管理制度》和《全面风险管理监督评价办法》，保障了全面风险管理工作有章可循、运作规范；针对“建立重大突发事件预警机制”，公司组织相关部门针对重大风险编制了专项应对方案，制订了《重大设计错误应急预案》、《重大安全事故应急预案》等应对措施，有效提高了公司对重大突发事件的应对能力。

五、内部控制总体评价

我们认为：公司通过不断的建立、健全和执行各项内部控制制度，并开展“上市公司治理专项活动”进行自查、整改、提高，本公司现有的内部控制控制体系符合《企业内部控制基本规范》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》以及相关监管部门的要求，公司的内部控制活动涵盖法人治理、经营管理、生产活动等各个环节，具有较为科学合理的决策、执行和监督机制，内部控制机制和内部控制制度在完整性、合理性等方面不存在重大缺陷；实际执行过程中亦不存在重大偏差，在有效性方面不存在重大缺陷，符合当前公司生产经营实际情况需要，在公司管理各个过程、各个关键环节、重大投资、重大风险等方面发挥了较为

有效的控制与防范作用。公司将根据外部环境的变化和公司向百亿企业进军战略目标，不断进行内部控制体系的补充和完善，以保障公司战略、经营等目标的实现。

深圳市振业(集团)股份有限公司

二〇一〇年一月二十四日