

深圳市振业（集团）股份有限公司

内部控制鉴证报告

目录	页码
一、内部控制鉴证报告	1-2
二、内部控制有效性的评估报告	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	

关于深圳市振业（集团）股份有限公司

内部控制鉴证报告



中审国际鉴字[2011]01020097

深圳市振业（集团）股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“振业集团”）2010年12月31日与财务报表相关的公司内部控制有效性的认定进行了鉴证。

振业集团管理层的责任是建立健全内部控制并保持其有效性，我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对内部控制有效性发表鉴证意见。

我们按照《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》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括了解、测试和评价内部控制设计的合理性和执行的有效性，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证工作作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和未被发现的可能性。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有效性具有一定的风险。

我们认为，振业集团于2010年12月31日在所有重大方面保持了按照财政部颁布的《企业内部控制基本规范》标准建立的与财务报表相关的、有效的内部控制。



中审国际会计师事务所

CHINA AUDIT INTERNATIONAL CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：北京海淀区阜成路73号裕惠大厦C座8楼

邮编：100142

电话：010-68731010

传真：010-68479956

本鉴证报告仅供贵公司为 2010 年度年报披露之目的使用，不得用作其他任何目的；振业集团及其他第三者因不当使用本鉴证报告所造成的一切后果，与注册会计师及其所在的会计师事务所无关。



中国注册会计师


田景亮

中国注册会计师


李细辉

中国 北京

2011 年 3 月 29 日

深圳市振业（集团）股份有限公司

2010 年度内部控制自我评价报告

按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》和《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等相关规定，公司对业务流程进行了全面梳理并组织本部各部室和地区公司对内部控制进行了检查与自评，现将公司内部控制评价汇报如下：

一、内部控制综述

本公司已建立了一套设计合理且运行有效的内部控制体系，从公司治理层面到各业务流程层面均制定了较为完善的内部控制制度和必要的内部监督机制。同时，公司建立了覆盖公司本部、地区公司和各业务部门的三级自我评估体系，定期组织公司本部和地区公司开展对内部控制设计和运行的自我评价，并通过内部审计、内部控制评价、月度督察等方式对内部控制设计和运行的总体情况进行独立评价。报告期，公司持续改进和优化内部控制体系，提高风险防范能力，在内部控制设计合理性和运行有效性方面均较为良好，经营管理水平进一步提升，经营业绩再创历史新高，为推进“百亿集团”战略目标打下了坚实的基础。

（一）内部控制设计合理性

现行内部控制体系设计合理，在内部控制的完整性和质量方面均能够满足经营管理的需要，为控制目标的实现提供了合理保障。

1、内部控制的完整性

公司已制定一套完整的内部控制体系-《振业纲领》，内部控制制度齐全，全面覆盖公司本部及地区公司的各种业务和事项，较好的满足了公司经营管理工作需要，并符合国家有关法律法规的要求。

2、内部控制的质量

内部控制体系在全面覆盖的基础上，注重提高经营效率和效果，重点关注核心业务事项和高风险领域，在治理结构、机构设置及权责分配、业务流程等方面权责清晰、无缝衔接，有效避免职责推诿、相互矛盾等情况，并注重与运行实际相结合，与集团经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平等相适应，可操作性强。公司能够及时解决内部控制实践中反映的问题，并随着情况的变化及时对内部控制体系加以调整。

（二）内部控制运行有效性

报告期，公司内部控制体系运行有效，各业务环节均严格按照相关规定程序进行，人员配备、职责分工和授权合理，各岗位人员获得必要授权并具备相应胜任能力。同时，公司积极开展内部控制自查和评价工作，促进内部控制的落实和问题的整改。

二、内部控制的建立和健全情况

（一）内部环境

内部环境是公司实施内部控制的基础，公司积极创造良好的内部环境，以保证内部控制的有效实施。

1、公司治理

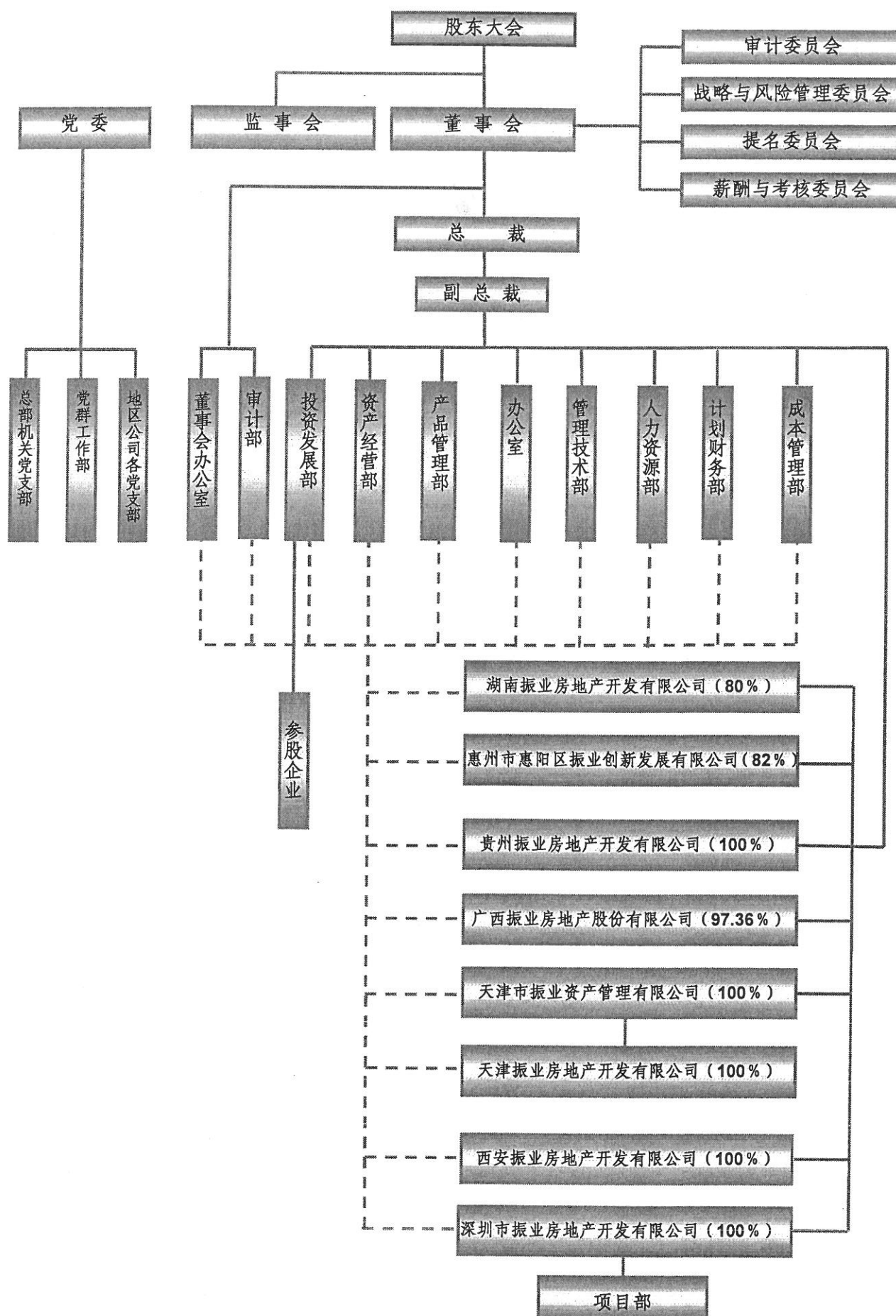
公司根据《公司法》、《证券法》等法律法规的要求，建立了科学合理的治理结构和议事规则，明确股东大会、董事会和监事会的决策、执行、监督等职责权限和义务，形成了科学有效的职责分工和相互制衡机制。董事会下设审计委员会、战略与风险管理委员会、薪酬与考核委员会和提名委员会，充分提高董事会运作效率。同时，公司还制定了《法人治理标准化文件规范汇编》，规范了决策程序操作、法人治理会议组织、决策文件格式等工作，明确了各法人治理机构日常办事机构及相关部门的职责范围。

报告期，股东大会、董事会和监事会严格按照职责和分工行使职权，有效确保不同层次的治理控制有序进行。同时，公司的决策程序和议事规则得到有效执行，决策民主、透明，运作符合法律法规及监管机构的要求。2010年，公司获得“最佳公司治理奖”和“2010中国房地产上市公司最佳董事会”称号。

2、组织结构

公司已按照《公司法》等相关法律法规的要求设立了符合自身业务规模和经营管理需要的组织机构，实行“两级法人，三级架构”的管控模式，并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。同时，公司按照ISO质量标准体系建立了较为完整的《质量手册》和部门工作规范文件，将相关操作规范落实到具体部门、岗位，为部门和员工行使权限、履行职责、建立沟通提供了准则和指南。

公司组织结构图如下：



3、制度建设

报告期，公司在全面梳理制度流程的基础上，以“制度简化、及时更新”为原则开展了《振业纲领》全面修订工作，按照新的权责划分建立了地区公司制度流程，并根据职责调整和运作需要修订完善了本部制度流程。公司本年共修订制度80余项，新增制度32项，废止制度16项，新增或调整流程201项。修订后的制度流程能够覆盖公司全部业务，实现本部和地区公司工作的顺利衔接，公司运营更加高效、顺畅，管控模式及时转变到位。

报告期末，公司各类管理制度已达148项，流程365项，各项制度流程衔接顺畅，运行有序，有效提高了公司整体运转效率。

4、人力资源

公司重视人力资源建设，建立了科学的人力资源管理制度，包含招聘、培训、能力素质考评、流动退出、薪酬、人才选拔与晋升、绩效管理、社会保险缴纳等劳动人事制度。

报告期，公司加强落实“精兵强将”计划，制定了《人力资源五年战略规划》，建立《后备人才选拔培养管理办法》、《能力素质考评管理规定》等配套制度，进一步完善了以能力为导向的人力资源管理体系。公司创新人才引进方式，通过笔试和行为事件访谈等方式对员工进行能力素质测评，建立了员工能力评价机制和职位退出机制，并开展以提高专业能力为特色的员工培训，不断提高员工素质，为人力资源工作建立长效机制，有效提高了人力资源管理水平。

5、企业文化

公司注重企业文化建设工作，把企业精神、企业理念融入到制度建设、经营决策、日常工作和对外交往中，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，引导员工自觉以企业精神为行动指南；对外把“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，塑造良好的企业形象。董事、监事和高级管理人员以身作则，在企业文化建设中发挥了主导和带头作用。

报告期，公司制定了《企业文化战略规划》，明确了企业文化建设各个阶段的具体部署，并继续加强网站、《深振业》期刊、在线论坛、宣传栏等文化平台建设，开展形式多彩的文体活动，丰富企业文化的载体，增加团队凝聚力，提高企业知名度。公司凭借出色的企业文化建设工作，2010年获得“特区建立30周年深圳市企业文化建设功勋单位”称号，《深振业》期刊获得“深圳

优秀内刊传媒奖”。

6、廉政建设

公司已建立廉政建设工作体系，制定《廉政建设组织领导责任制度》、《领导干部及员工廉洁从业有关规定》、《廉政监督检查工作制度》、《廉政评价工作制度》等配套制度，形成了涵盖廉政教育、监督、检查、惩治、激励等环节的廉政建设机制。报告期，公司加强党组织建设，深入开展争先创优活动，通过签订廉洁自律承诺书、发布廉洁过节公开信、开展干部任前廉政评价、与合作商进行廉洁合作评价、开展廉政教育活动等措施，落实廉政建设工作体系，培育廉洁自律的工作氛围，杜绝违法违纪违规行为。报告期，公司未出现违反廉政规定的事件。

（二）全面风险管理

公司重视风险管理工作，已制定覆盖风险管理组织、风险辨识、评估、防范、监督等环节的《全面风险管理制度》、《全面风险管理监督评价办法》和相关工作流程，建立以风险识别、风险评估和风险防范为核心的全面风险管理体系，培育了良好的风险管理文化，并形成持续完善机制。

在前期全面风险管理工作成果的基础上，公司结合管控模式改革和当前形势，全面研究政策调控、市场变化、经营环境等因素，并结合报告期内内部审计、内部控制评价、访谈、问卷调查中发现的问题和不足，对新增风险信息进行识别，并对关注度比较集中的新增风险因素进行定性定量评估，重点关注风险发生可能性和影响程度。公司通过风险识别和评估，在报告期内提炼出6项新增重大风险因素，《风险信息库》得到进一步完善。报告期末，《风险信息库》累计包括79项风险因素，其中重大风险因素有合法合规风险、资金风险、战略风险、政策风险、市场风险、人力资源风险、管控风险等15项。公司风险信息收集充分、范围全面，风险评估方法科学、合理，准确反映了风险发生的频率和影响程度，风险衡量恰当。

在定期风险识别和评估的基础上，公司撰写《2010年度全面风险管理工作报告》，针对每一项新增重大风险分别制定了专项应对方案，并加强专项应对方案的落实，风险防范措施充分、恰当，执行较为到位，保障风险防范真正落到实处。

面对宏观经济、政策调控、行业走向等不确定因素和挑战，公司采取了一系列应对措施，密切关注市场变化及政策调控影响，定期召开营销研讨会，及时调整营销策略；制定《资金管理实施细则》，建立了资金集中管理的运营模式，将地区公司月度资金收支预算审批与公司本部月度资金调配报告相结合，以提升资金监管能力，防范资金风险；建立预算管理系统，实现预算

执行过程中的动态监控；制定《财务风险预警系统实施方案》，将选定的主要风险预警定量指标及预警区间以仪表盘的形式建立EAS财务风险预警系统，实时向管理层反馈财务风险预警信息。公司风险应对策略较为科学、合理。

通过全面风险管理各项工作的持续开展，公司的风险管理制度健全、合法，全面风险管理已实现规范化、标准化和常态化。

（三）控制活动

公司已制定符合公司实际情况的内部控制制度，对地区公司管理、战略管理、财务管控、信息披露、关联方交易和对外担保等重点控制活动的管理严格、充分、有效。

1、对地区公司的管理

公司已制定较为规范和完善的地区公司管理制度和流程，并协助和督促各地区公司在自身业务特征的基础上，建立健全各自的内部控制制度，有效控制地区公司各项风险。向地区公司委派董事、监事和重要高管人员参与经营管理，并定期实施内部控制评价、专业检查、月度督察和内部审计，监督地区公司职责的有效履行；采用现场检查和视频检查相结合的方式，对地区公司项目施工现场的质量、安全、进度进行监控，实行对施工过程的动态管理；实行全面预算、关键业绩考核和年度绩效考评，促进地区公司经营业绩和公司总体目标的实现。

报告期，根据三级管控模式的要求，公司实行简政放权，把地区公司定位于“经营中心、利润中心和成本中心”，调整并理顺了公司本部与地区公司间权责关系，明确对地区公司的管控方式和基本管理标准，充分发挥地区公司的自主性和积极性。同时，公司协助地区公司完善法人治理流程，加强对地区公司董事和监事的培训，督促地区公司不断提升法人治理水平。

目前，通过对地区公司的有效管控，各地区公司治理结构合理，经营管理运行有序，内外衔接顺畅，各项工作开展顺利，整体运营效率有效提升。

2、战略管理

报告期，公司围绕“百亿集团”战略目标制定了《振业集团2011-2015年战略规划》，明确了未来五年发展路径和指导思想，并通过了专家评审会，获得专家一致好评。同时，公司修订了《战略规划实施管理制度》，采用全过程动态监管、规划目标分解、组织保障、实施效果评价分析、目标调整等措施，将战略管理日常化和标准化，进一步保障战略规划在经营管理中得到

贯彻、落实和调整优化。

3、营销管理

公司确定了“以销售为龙头，统筹全面工作”的方针，建立《房地产营销管理制度》，对营销计划、营销招投标、营销费用、销售定价、销售折扣、营销档案等方面进行严格控制，并按照《应收款项管理细则》加强对商品房销售回款的管理。报告期，公司密切关注市场变化和政策调控的影响，有针对性的调整营销策略，加快产品开发进度，及时推出市场，抓住市场回暖的有利时机，并创新销售手段，引入联合代理、二三级联动等销售代理模式，为年度销售计划的顺利完成提供了保障。

4、财务管控

公司严格执行国家统一的企业会计准则和相关制度，会计核算和财务管理已实现集团范围内信息化管理。报告期，公司建立完善了《资金管理实施细则》，规范资金管理关系和结算纪律，加强对销售资金回笼工作的管理，实时筹措资金，协调地区公司解决融资问题，有效提高了公司资金运营效率。同时，公司制定了《财务管控体系》，建立起全覆盖的财务管控框架，增强了财务风险防范能力。公司还积极加强各项财务制度的执行力度，定期召开地区公司财务总监工作会议和财务人员例会，组织开展财务管控知识竞赛，提升财务人员的履职能力。

5、成本管理

报告期，公司在总结经验的基础上，建立了《房地产建筑成本控制体系》，设立“以总部为管理监控中心、地区公司为操作监控中心、项目部具体实施”的三级成本管控组织，推行工程量清单编制及预算定价说明格式化，规范预算编制和工程造价经济指标分析标准，对工程招标、预结算、集中采购、设计变更等全过程实行标准化和精细化管理，并以“过程检查评价”和“事后评价”方式开展成本检查评价，推广先进的成本管理经验，持续进行成本优化。目前，建筑成本管理体系运行顺畅、有效，增强了成本管控力度。

6、绩效管理

公司设立绩效管理办公室，采用月度考核、月度督察和年度考核相结合的方式评估经营绩效、管理者业绩。报告期，配合管控模式的变革，公司建立了“以EVA为基础、以业绩为导向”的地区公司奖励薪酬考核模式，对经营绩效、管理者业绩进行合理评估，充分发挥对地区公司激励和约束作用。同时，公司将本部各部门的奖励薪酬与公司整体经营情况和地区公司经营情

况直接挂钩，调整了本部各部门的奖励薪酬核算方式。

7、招标管理

报告期，公司制定了《招标管理制度》和《总包工程招标指引》，明确了招标原则，对标底编制和审核严格把关，完善招标领导小组会议审批方式，充实技术标评审内外部专家库。招标计划的制定、评标、定标、招标会议、纪要审批等各工作环节均符合招标业务制度流程规定。同时，公司在业务合同签订前与合作商进行廉政约谈，在年终开展廉洁合作评价，强化招标监督力度。

8、信息披露

公司制定了《内幕信息及知情人管理制度》，明确内幕信息和内幕知情人的范围，规范内幕信息知情人登记备案的程序，确立内幕信息的保密原则和奖惩措施，加强对内部信息及内幕信息知情人员的管理，采取多种措施防止内幕交易。

报告期，公司根据《信息披露事务管理制度》披露信息，信息披露完整、及时，在深圳证券交易所485家深市主板公司信息披露考评活动中获得“优秀”评级。

9、合同管理

公司根据《合同管理制度》和《工程合同管理规定》明确了合同拟定、合同审批、合同履行、合同检查以及资料移交等工作的责任部门，采取有效措施控制合同管理过程中的主要风险点。

报告期，公司制定了各类合同标准文本，完善标准化合同文本的基本条款，提高了合同签订和审批的效率。公司大额合同均通过法律事务室审核，提出法律审核意见，防范合同风险。同时，公司进一步完善EAS系统合同管理功能，实现综合类合同付款与财务系统的集成，动态监控合同执行过程，完善合同后评价，提高了合同管理水平。

10、投资者关系管理

报告期，公司制定了《投资者关系管理体系》和相关配套制度，建立了考核评价机制、学习培训机制和信息化保障机制，进一步规范了公共关系的建立和维护、分析研究、危机的防范与处理等工作，投资者关系管理工作更加系统化和精细化。2010年7月、12月，受姚氏兄弟通过

二级市场增持公司股票的影响，公司股价产生较大波动。董事会在第一时间开展了股东背景资料的调查，实时跟踪公司股票在二级市场的交易情况，积极与监管机关、股东方沟通，及时进行信息披露，使举牌事件得到妥善处理。

11、关联交易

公司制定《关联交易管理办法》明确独立董事、董事会和股东大会对关联交易的权限，对关联人、关联交易的审批及披露程序等内容作出详尽规定。报告期，公司与主要股东之间不存在关联交易情况。

12、对外担保

公司制定《公司章程》明确股东大会及董事会对对外担保事项的审批权限，严格控制对外担保行为，并限制地区公司提供对外担保。报告期，公司本部和地区公司未发生重大对外担保事项。

13、募集资金管理

公司已制定《募集资金管理制度》，对募集资金的存储、使用、变更、管理、监督、信息披露等内容作出明确规定。报告期，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。

14、重大投资

公司制定《投资管理制度》明确年度投资计划审批、具体投资项目审批、项目实施与回顾分析、项目考核等事项，对投资的全过程进行管理和控制。报告期，综合市场行情和政策调控等因素，公司未发生重大投资行为，无对外委托理财和衍生产品投资行为。

（四）信息与沟通

公司已制定了一系列针对内部和外部的信息交流与沟通制度，建立了有效的沟通渠道，确保信息沟通及时、完整，促进内部控制有效运行。在日常经营管理中，公司利用管理信息系统、月度办公例会、专题办公会、工作周报、内部刊物等渠道进行内部信息沟通，保证公司管理层的经验管理理念及时准确传递到各部门和全体员工；并通过与外部单位往来、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，把重要信息及时传递给董事会、监事

会和管理层。

同时，公司设有专门的信息系统管理部门，持续优化EAS系统，运用信息化手段提高管理决策和运营能力。报告期，公司大力拓展信息系统功能，完成了预算管理系统、租赁系统、招投标系统和合同管理系统的建设，并积极进行信息系统的集成，为经营管理提供了更有力的支撑。

（五）内部监督

公司已经建立起覆盖公司本部和地区公司的内部控制监督检查体系，通过内部审计、内部控制评价、专业检查、廉政检查、月度督察等方式督促公司各层级有效履行职责，实施多层次的监督。

公司设立专门的内部审计部门并配备专职审计人员，根据《内部控制评价制度》、《内部审计管理制度》、《全面风险管理监督评价办法》以及相关工作流程和管理标准，对内部控制的合理性和有效性进行监督和检查，保证内部控制执行质量。报告期，公司审计部持续强化审计工作力度，构建了“以风险为导向，以内部控制为主线，以治理为目标，以增值为目的”的内部审计新模式，在加强对本部内控评审的基础上，将地区公司纳入内控评审范围，并不断创新审计方式和手段，通过现场抽样调查、访谈和流程测试等方式进行对照检查，重点关注内部控制设计合理性、运行有效性和风险管理意识。凭借出色的业绩，公司获得“深圳市2008-2010年度内部审计先进单位”称号，审计部负责人获得“深圳市2008-2010年度内部审计先进工作者”称号。

三、不足及改进措施

（一）公司内部控制控制活动中存在的薄弱环节

公司按照《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》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，内部控制不存在重大缺陷，在重大方面执行较好。但结合当前形势和公司自身情况，尚需在以下方面加以改进：

1、融资模式有待创新

2011年，随着在建项目的推进和各拟建项目的陆续开工，公司对资金的需求将加大。当前房地产企业的资本市场运作受到严格限制，货币政策由宽松转为稳健，银行贷款政策受到一定

的影响。因此，公司的融资模式有待创新，以更好的缓解资金压力。

2、宏观形势研究力度和市场应对能力有待加强

报告期，针对房地产行业的宏观调控政策迭出，公司的宏观形势研究和预测力度有待进一步加强，以提高市场应对能力。

3、部分地区公司的制度执行力度有待加强

报告期，公司根据管控模式改革对《振业纲领》进行了全面修订，但部分地区公司对制度流程的学习力度和执行力度有待加强。

（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和提高：

1、提高效益，探索融资新模式

公司将改革融资模式，把融资主体转移至地区公司；积极探索并购重组、房地产信托基金、海外房地产投资基金等多种融资方式，开辟融资新渠道。

2、加强宏观形势研究力度，积极应对常态化调控

公司将继续强化对国家政策、宏观经济及房地产市场形势等方面的研究工作，定期提交研究分析报告和综合报告，并不定期召开研究分析会议。同时，公司还将积极借助外脑搭建研究平台，加强宏观形势研究和预测力度，分析和评估外部环境对公司经营发展的影响，积极应对常态化调控。

3、补充完善，加强制度流程执行力度

公司将统筹开展对《振业纲领》的学习和消化，加强制度流程的执行力度，同时注重在执行《振业纲领》的过程中发现问题，在解决问题中进一步完善相关制度和流程。

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，在本报告期内，公司已积极改进完善，具体如下：

1、针对“内部控制评审范围有待扩宽”，公司制定了《内部控制评价制度》，将地区公司纳入内控评审范围，积极开展地区公司内部控制评价工作，促进地区公司健全内部控制以及提高自我约束和纠正能力，强化地区公司内部控制环境；

2、针对“外部风险分析和研究深度有待提高”，公司根据内外部环境变化，重新评估风险等级，补充完善《风险信息库》，同时积极组织专家评审会，充分评估公司发展战略将面对的各项风险，制定措施以积极应对；

3、针对“人才储备和薪酬激励机制有待加强”，公司加大了外部人才引进力度，扩大招聘渠道，强化对人才储备的培养，并研究完善了激励机制。

五、内部控制总体评价

我们认为：通过建立、健全和执行各项内部控制制度，并积极开展自查、整改和提高，公司现有的内部控制体系符合《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》和《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》的要求，能全面覆盖法人治理、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。内部控制设计合理、有效，在完整性和质量方面不存在重大缺陷；实际执行过程中亦不存在重大偏差，在公司经营管理过程中发挥了较为有效的风险防范和控制作用。同时，公司将根据外部环境的变化和向百亿集团进军的战略目标，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。

