

宝安鸿基地产集团股份有限公司  
2011 年度内部控制自我评价报告

**宝安鸿基地产集团股份有限公司全体股东：**

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和要求，结合宝安鸿基地产集团股份有限公司（以下简称公司或宝安地产）内部控制制度和评价办法，对公司内部控制的有效性进行了自我评价。

**一、董事局声明**

公司董事局及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

建立健全并有效实施内部控制是公司董事局的责任；监事会对董事局建立与实施内部控制进行监督；经营层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是：合理保证经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。

**二、内部控制评价工作的总体情况**

**（一）内部控制评价组织**

2011 年，公司根据中国证监会上市部函 [2011] 031 号《关于做好上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》、深圳证监局 [2011] 31 号文《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》要求，制定公司内控实施工作方案，为确保内部控制规范体系建设工作的顺利开展，公司确定董事局主席为内部控制实施工作第一责任人，成立了以公司总裁为组长的内部控制实施领导小组，下设办公室（日常办公机构设在审计部），公司各部门、下属各单位分别抽调对企业情况熟悉，业务能力强的专职人员组成，协同开展组织内控建设工作，内部控制实施领导小组办公室负责组织落实及协调完成内控自我评价工作。

为确保评价工作全面、系统和更加专业化，公司聘请了深圳市友联

时骏企业管理顾问有限公司作为专业咨询服务机构,协助开展与财务报告相关的内部控制体系建设、实施内部控制体系自我评价工作。

## （二）内部控制评价依据

本评价报告是依据中华人民共和国财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》(下称“基本规范”)、《企业内部控制应用指引》(下称“应用指引”)、《企业内部控制评价指引》(下称“评价指引”)、《深交所主板上市公司规范运作指引》(下称“深交所规范指引”)的要求,结合公司内部控制制度和评价方法,在内部控制日常监督和专项监督的基础上,对公司截止 2011 年 12 月 31 日内部控制设计与运行的有效性进行评价。

## 三、内部控制评价的范围

内部控制评价的范围涵盖了公司及其所属单位的所有重大业务和事项,公司总部及重要子公司列为试点经营单元,结合公司现有业务的实际情况,关注高风险领域,对重点控制活动进行了审计评价。

### （一）内部环境

#### 1、治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和《公司章程》的规定,建立了规范的公司治理结构,制定了符合公司发展的各项制度和规则,明确决策、执行、监督等方面职责权限,股东大会、董事局、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。股东大会是公司的最高权力机构,享有法律法规和公司章程规定的合法权利,依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的决定权。董事局对股东大会负责,依法行使企业的经营决策权。董事局建立了审计、薪酬与考核两个专业委员会,董事局 11 名董事中,有 4 名独立董事。独立董事担任各专业委员会的召集人,涉及专业的事项首先要经过专业委员会通过后才提交董事局审议,以利于独立董事更好发挥监督作用,提高了董事局运作效率。监事会对股东大会负责,是公司的监督机构。经营层负责组织实施股东大会、董事局决议事项,主持企业日常经营管理工作。

#### 2、机构设置

2011 年,根据公司战略发展需要,对公司组织架构进行了全面调整,

通过建立“三个业务中心、三个项目管理部”，突出和强化房地产业务的架构。同时因应自身业务特点和内部控制建设要求，设立了由董事局、监事会、董事局审计委员会、经营层、审计部和总部各部门及下属各单位构成的涵盖总部及各经营单元范围的内控建设体系。

董事局负责内部控制的建立健全和有效实施。董事局审计委员会负责审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，指导及协调内部审计及其他相关事宜等。监事会对董事局建立与实施内部控制进行监督。经营层负责组织领导企业内部控制的日常运作。总部各部门及下属各单位均设有相关内控管理岗位，负责本单位内部控制的日常管理工作。

### 3、内部审计

公司审计部是由董事局审计委员会直接领导，对董事局负责和报告工作，2011年制定和完善了《内部审计制度》、《反舞弊与举报制度》、《内部控制管理制度》等制度，同时，做为审计委员会的日常工作机构，完善了《审计委员会工作规程》。通过开展综合审计、专项审计或专项调查等方式，结合日常监督和专项监督，评价内部控制设计和执行的效率与效果，对公司内部控制设计及运行的有效性进行监督检查，促进公司内控工作质量的持续改善与提高。对在内控管理及审计过程中发现的内部控制缺陷，依据缺陷性质按照既定的汇报程序向董事局审计委员会、管理层报告，并督促相关部门采取积极措施予以改进和优化。

### 4、人力资源

公司制定和实施有利于企业可持续发展的人力资源政策，将职业道德和专业能力作为选拔和聘用员工的重要标准，招聘人员将面向专业化房地产发展需要出发，切实加强员工培训和继续教育，不断提升员工综合素质及专业技术水平。

公司积极加强人力资源管理内控建设，制订、修订了《人力资源管理制度》、《薪酬制度》、《绩效管理制度》、《员工绩效管理办法》、《安全管理制度》、《房地产项目开发考核办法》等制度，对人员招聘、培训、薪酬、考勤、绩效考核、员工关系管理等事项进行了完善，并组织安排员工加强培训学习。同时，作为董事局薪酬与考核委员会日常机构，完善了《董事

局薪酬与考核委员会工作规程》。

## 5、社会责任

公司重视履行安全生产、产品质量、环境保护及员工权益保护等社会责任，结合经济效益与社会效益、短期利益与长远利益、自身发展与社会发展，相互协调，实现企业与员工、企业与社会、企业与环境的健康和和谐发展。

## 6、企业文化

逐步建立公司品牌体系，在吸收中国宝安集团公司标徽元素的基础上，确定了集团公司新标徽，对公司办公场所、宣传资料的标徽标识进行了更新，统一“宝安地产”品牌宣传，完善了VI体系。

公司对原有刊物《鸿基人》报，变更为《宝安地产》杂志，主要内容突出刊登专业化房地产方面的内容报道。将其做成专业房地产公司刊物，以“宝安地产，得宝安家”为品牌理念。加强公司网站更新及管理，根据公司业务变化及产业调整，及时更新相关网站内容。总结提炼宝安地产核心企业文化，建立一支有共同企业价值观的员工队伍及管理队伍。

### （二）风险评估

2011年，面对严厉的宏观调控政策、严峻的市场形势，公司积极进行业务调整，有计划按步骤完成集团总部组织架构及人员调整，以突出房地产业务管理需要；完成传统产业剥离工作，加大存量物业资产出租管理及销售力度，加快资金回笼；拓展融资渠道，加大市场融资力度，增加土地储备，增上房地产新项目；加强费用预算控制和监督。

为促进公司实现经营目标，围绕第六届董事局确立的“加快产业结构调整，集中资源发展房地产业，打造专业房地产业上市公司”的战略目标，结合实际情况，公司对经济形势、产业政策、市场竞争、资源供给等外部风险因素和公司自身的财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素收集研究，并采用定量及定性相结合的方法进行风险识别及风险分析，动态监控风险变化，及时调整风险应对策略。

### （三）业务流程层面的评价

#### 1、发展战略

公司制定了《宝安鸿基集团五年发展战略规划》，确立了宝安地产五

年发展的战略措施和目标。2011年，是公司五年发展战略规划的开局年，围绕公司“加快推进产业结构调整，着力打造集团型房地产上市公司”发展战略和“增项目、上规模、提速度、促发展”目标开展工作。

## 2、资金

公司严格按照《财务管理制度》及相关配套办法进行资金收付管理，做到资金收支经办与记账岗位分离；资金收支的经办与审核相分离；支票的保管与支取资金的财务专用章和负责人名章的保管分离。定期或不定期对货币资金进行盘点和银行对账，确保现金账面余额与实际库存相符。在报告期内公司未违反相关规定的事项发生。

## 3、成本管理

公司成本管理中心负责成本相关流程的管控。通过制定包括《房地产开发成本管理办法》等在内的成本管理制度以及业务工作流程，规范项目目标管理、工程招投标、物资采购、工程造价及预结算等方面的管理，增强成本控制力度，降低成本费用。同时，通过收集和积累项目开发全过程的成本数据，运用筛选、比较、分析等手段，汇总形成各类经济指标，利用这些信息为企业运营决策及新项目的开发提供指导和参考作用，实现成本的事前控制，以达到成本最优和效益最大化。

## 4、资产管理

公司建立了固定资产、无形资产、存货管理制度，对固定资产的验收、登记、入账、调拨、维护、盘点，无形资产取得和有效利用以及存货的取得、保管与发出、账实管理等方面进行规范，保证各项管理科学合理。

对存量物业租赁及存量房销售工作进行流程设计及完善，编制年度租赁及销售计划，做好空置物业信息发布及招商，定期或不定期对经营性物业进行市场调研，根据市场行情变化及时调整租赁方案。

加快传统产业剥离工作，产业逐步转为单一房地产业务，打造纯房地产专业集团公司。加强历史性债权债务清收工作，并建立台帐，委托专人负责管理及加大历史债权工作的追收力度。

## 5、销售业务

2011年公司积极加强营销管理、项目品牌管理的建设，修订完善并组织实施了《房地产项目营销管理制度》、《房地产销售价格管理办法》等

营销管理制度，对各项目营销工作的统筹管理、销售价格、产品定位、营销策划、销售过程的管理等流程进行了规范及完善，推进了房地产制度化、规范化的建设。通过深入调研和分析，编制市场分析和产品定位报告；并组织评审项目市场分析及产品定位报告，结合项目产品的定位，对所属公司销售价格请示方案及时出具评审意见和作出批复。

## 6、财务报告

公司严格按照《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》、《内部会计控制规范—基本规范》相关法律、法规和规范性文件的规定，制定和完善了公司《财务管理制度》及 7 个配套办法和 1 个配套指引，明确了会计核算、报告编制、复核、审批和披露的处理程序及职责分工，规范了公司与财务报告相关的信息披露行为。确保财务报告合法合规、真实完整、及时有效。

## 7、合同管理

公司制定合同相关管理制度，规范了合同的审查、订立、履行、变更、解除等相关流程和审批权，审查合同文本、审批盖章、合同变更、解除、纠纷上报、合同资料保管、合同后评估等控制活动，规范合同双方在合同履行中进行的各种经济活动以及合同实施过程中的经济责任、利益和权利。

## 8、信息披露

为实现信息披露的及时、公平、真实、准确、完整，公司制定了《信息披露及管理制度》、《重大信息内部报告制度》及《内幕信息知情人登记制度》，进一步完善信息披露的内部控制流程，敦促重大信息内部报告责任人严格履行信息的内部报告职责，完成相关信息的传递程序；同时，通过《公司重大信息内部报告暨信息披露呈递表》的形式，确保内部重大信息的传递、归集、审批、披露各环节留痕。当出现重大事项时，由相关部门填写《公司重大信息内部报告暨信息披露呈递表》，并加具负责人签名，然后由董事局办公室对相关信息进行合规性审查，并视具体情况，拟定信息披露文本，经相关领导和董事局主席对文本格式及内容审批后，依程序办理对外披露工作。通过制度的修订完善、有效执行，不断强化信息披露流程管理，公司信息披露质量在不断提高，现有的信息披露内部控制体系符合有关法律、法规和证券监管部门的要求，不存在重大缺陷。公司

信息披露工作整体控制情况良好，各环节不存在重大遗漏。

## 9、信息系统

公司在财务信息系统使用上，理清各岗位操作权限，应岗设权，明确权限设置审批流程，并加强数据备份管理，确保财务信息系统数据安全。

### （四）信息与沟通

规范公文流转处理审批流程，公文流转由所属各职能部门进行严格把关，并经总裁签字后方可办理公文盖章及转发。建立办公系统自动化管理工作，通过OA办公系统软件上传下达相关文件及审批流程，加快公文流转时间及效率。

公司已通过多渠道对公司相关信息及报告进行传递，确保及时、准确、真实地向内部管理者、投资者、利益相关机构披露信息。公司已建立信息与沟通相关制度，保障公司内部之间以及与外界沟通渠道通畅，获取信息及时准确。

公司已建立严格的内部保密制度，保障内部信息传递安全可靠，防止商业机密外泄。

### （五）内部监督

公司重视内部日常监督和专项监督的作用，审计部是公司内部监督的常设机构，主要负责每年组织相关部门根据业务发展、经营管理目标等变化情况对内部控制体系进行维护、更新及优化，并定期组织各业务部门开展内控自我评价，对自评发现的问题及时整改。公司制定了《内部控制管理制度》，在各部门内部控制自我评价基础上，对公司内部控制体系建立及执行情况进行独立评审，评审过程发现的问题及时提出整改意见并督促完成整改。公司制定了《反舞弊与举报制度》，并对外公示，提供举报渠道，鼓励实名举报。审计部履行内部反舞弊职能，开展专项调查，同时，监事会建立了基层巡查机制，共同发挥监督作用。

**上述业务和事项的内部控制涵盖了公司经营管理的主要方面，不存在重大遗漏。**

## 四、内部控制评价的程序和方法

内部控制评价工作严格遵循基本规范、评价指引及公司内部控制评

价办法规定的程序。内控评价工作组制定了内控评价工作方案，具体工作程序包括：

（一）制定内部控制评价工作方案

根据公司实际情况和管理要求，内控评价工作组制定了科学合理的评价工作方案，工作方案包括目标和原则、评价范围、人员组成、实施程序以及相关缺陷认定标准等，评价工作方案以全面评价为主，涵盖了 2011 年梳理的主要制度和内部流程，关注重要业务单位、重大业务事项和高风险领域。

（二）成立内部控制评价工作组织

根据上述评价范围及业务事项，评价工作小组由审计部成员、各部门内控专员、友联时骏咨询顾问组成。

（三）组织实施自我评价工作

实施业务流程层面风险及内部控制设计有效性评估。采用业务流程关键负责人访谈梳理公司主要业务流程，并对每个业务流程确定控制目标，识别风险，与公司目前的控制措施进行匹配、穿行测试来评价内控设计有效性。对每个业务流程的关键控制、重要控制及一般控制点采用个别访谈、调查问题、专题讨论、穿行测试、实地查验、抽样和比较分析等适当方式，广泛收集公司内部控制设计和运行是否有效的证据。

（四）内控评价工作组做出评价

内控评价工作组对认定的内控缺陷进行全面、分类汇总，对缺陷的成因、表现形式及风险程度进行定量或定性的综合分析，按照对控制目标的影响程度判定缺陷等级，根据缺陷的综合影响出具自我评价结论。

（五）编制内部控制自我评价报告

内部控制评价工作组根据汇总的评价结果和认定的内部控制缺陷为基础，结合内部控制建设情况，客观、公正、完整地编报内部控制评价报告。

（六）审议批准内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告编制完成后报送公司经营层、董事局和监事会审议批准，由董事局最终审定后对外披露。

## 五、内部控制缺陷及其认定

公司董事局根据基本规范、评价指引对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求，结合公司规模、行业特征、风险偏好和风险承受度等因素，研究确定了适用本公司的内部控制缺陷具体认定标准，公司内部控制缺陷包括财务报告内部控制缺陷和非财务报告内部控制缺陷，分别从定量和定性两个方面进行衡量。

根据上述认定标准，本次内部控制评价过程中未发现报告期内存在重大缺陷。

## 六、内部控制有效性的结论

公司已经根据基本规范、评价指引及其他相关法律法规的要求，对公司截至 2011 年 12 月 31 日的内部控制设计与运行的有效性进行了自我评价。

报告期内，公司对纳入评价范围的业务与事项均已建立了内部控制，并得以有效执行，达到了公司内部控制的目标，未存在重大缺陷。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生对评价结论产生实质影响的内部控制的重大变化。

董事局认为，内部控制随公司经营规模、业务范围等内部环境以及宏观环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现偏差，对此公司将继续完善内部控制制度，规范内部控制制度的执行，强化内部控制监督，合理保证财务报告的真实性、完整性，促进公司健康、可持续发展。

宝安鸿基地产集团股份有限公司

董事局

二〇一二年四月七日