

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2012 年半年度内部控制自我评价报告

根据财政部、中国证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及《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，结合本公司（以下简称公司）内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，我们对公司内部控制的有效性进行了自我评价。

一、内部控制评价工作的总体情况

公司内控领导小组负责公司内部控制建设及评价工作，内控建设办公室在内控领导小组的指导下具体组织实施内控评价工作，内控评价小组负责具体实施内控评价工作，内控领导小组是内控评价工作的决策机构，内控建设办公室是内控评价工作的管理机构。内控评价工作的汇报途径：内控评价小组→内控建设办公室→内控领导小组→董事会审计委员会→董事会。

公司聘请了德勤华永会计师事务所有限公司深圳分所为公司提供内部控制咨询服务及协助开展内部控制评价工作。

二、内部控制评价的范围

公司内部控制评价的范围是与房地产开发主业相关的企业，占公司合并报表资产总额的 90%以上。重点关注下列风险：财务报告披露风险、资金管理风险、重大工程项目管理风险、重大投资项目风险、重大资产处置风险、采购管理风险、销售管理风险、对外担保风险、固定资产管理风险、合同管理风险等。

公司纳入评价范围的单位：1、集团公司本部；2、汕头华林房产开发有限公司；3、深圳市深房集团龙岗开发有限公司。

公司纳入评价范围的业务和事项包括：公司层面控制、人力资源管理、房地产销售管理、固定资产管理、房地产成本管理、工程项目管理、信息系统一般控制、采购管理、筹资管理、财务报告、投资性物业、长期股权投资、担保管理、资金管理、预算管理、合同管理、信息披露、关联交易。

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。

三、内部控制的评价程序和方法

内部控制评价工作的基本流程：内部控制评价小组编制评价计划 and 自我评价测试模板，由各单位和相关部门根据测试模板选择适当的样本量进行内部控制测试评价，形成内部控制自我评价工作底稿，内部控制评价小组在各单位自评的基础上，独立抽样，监督检查自我评价的效果。内控评价小组根据各单位的自我评价工作底稿、缺陷汇总，执行总体层面缺陷分析和评价，起草内部控制自我评价报告。

评价过程中，对于内部控制设计和运行的有效性，根据各项业务发生频率确定与之相适应的样本量，综合运用个别访谈、专题会议讨论、穿行测试、抽样分析等方法，广泛收集了公司内部控制设计和运行是否有效的证据。

四、内部控制缺陷及其认定

根据《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制评价指引》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程度等因素，确定了适用于本公司的内部控制缺陷认定标准：

与财务报告相关的缺陷依其严重程度分为重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷。

重大缺陷，是指一个或多个控制缺陷的组合，可能导致企业严重偏离控制目标。

重要缺陷，是指一个或多个控制缺陷的组合，其严重程度低于重大缺陷，但仍有可能导致企业偏离控制目标。重要缺陷的严重程度低于重大缺陷，不会严重危及内部控制的整体有效性，但也应当引起董事会、经理层的充分关注。

一般缺陷，是指除重大缺陷、重要缺陷以外的其他控制缺陷。

根据上述认定标准，结合日常监督和专项监督情况，我们认为报告期内公司不存在重大缺陷。

五、内部控制的建立和健全情况

根据证监局文件精神，公司制定了《深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司内部控制规范实施工作方案》，组成工作小组按拟定的计划和时间进度开展内控建设工作。工作组对现有内控制度进行了重新梳理，共梳理一级流程 39 个，二级流程 172 个，梳理出重要风险点 52 个。对比风险点和现有控制活动，工作组及相关部门修订完善了多项管理制度及流程，确保所有制度和业务流程覆盖所有风险点。

公司在完成制度流程梳理修订的基础上，编制了《内部控制手册》，积累了内控建设经验，落实了各项内控要求，提高了经营管理水平和风险防范能力。

（一）内部环境

1、公司治理

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、经营班子在决策、执行、监督上制度完善，

运作规范。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，各委员会制定并执行专门的实施细则，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；公司治理层做到了民主议事、分工主事、规范干事、和谐共事。

公司“五年发展战略规划（2011---2015）”明确了目标任务，公司资产质量、经济效益、管控能力显著提高，努力把公司建设成为拥有核心竞争能力的体制完善、管理高效、运作规范、可持续发展的中型上市房地产开发商。

2、机构设置

公司董事会负责内部控制的建立和实施，决策、执行和监督相互分离，形成制衡，董事会所属审计委员会负责审查内部控制，监督内部控制的实施与自我评价；公司主要业务管理模式为总部、职能部门、事业部、项目部、子公司管理模式，总部开发业务由策划营销部、成本控制部、工程管理部提供专业支持，项目部、子公司具体负责，外地项目以分公司结合独立法人公司的模式进行运作。

3、内部审计

公司制订并执行《内部审计工作暂行规定》等规章制度，设有专门的内部审计机构——审计监事部，对公司内部控制制度的健全有效性以及财务收支管理、资产管理、合法合规经营等各个方面开展内部审计。紧密结合公司发展改革实际，以风险为导向，以控制为主线，以增值为目标，全面履行内部审计职责，发挥内部审计监督服务作用，促进各项工作进一步规范化。

4、人力资源

公司重视打造专业化的组织和团队，弘扬绩效文化，以实施“精英人才，卓越团队”为目标，以建立规范化人力资源管理为切入点，齐心协力、务实创新，有计划、有步骤地认真落实年度人力资源建设的各项工作，实现人力资源管理新进展，有力地支持了公司的经营战略。

5、企业文化

公司着力建设“专业，敬业，团结，廉洁”新型企业文化，把企业文化建设融入到日常经营管理和各种活动载体中去，大力弘扬遵章守纪的制度文化，廉洁从业的廉洁文化，绩效论英雄的绩效文化，精益求精的卓越文化；公司倡导健康生活、快乐工作的理念，形成了政通人和、风清气顺的良好氛围。

（二）风险评估

公司高度重视风险防范和控制，制定并实施了《财务风险预警管理暂行办法》，从偿债风险、营运风险、盈利能力风险、对外投资风险和综合风险几个方面列示财务风险预警指标，对企业财务风险进行全面的定性和定量化测评，及时研究和制定风险管理方案，对经营行为作出指导和调整。公司积极应对房地产市场调控，采取措施化解政策和市场风险，包括房地产市场调控所带来的政策风险和行业风险；公司注重分析市场类风险，主要是房地产市场趋冷、价格出现拐点，市场成交量萎缩带来的销售风险。公司重视加强开发专业能力建设，严控运营风险。依据《全面风险管理体系建设规划和工作方案》，着力打造“业务精细化、管控集约化、平台一体化”的项目管理体系。

公司注重开展法律事务工作防范风险，保障项目开发。公司加强战略规划管理，明确了公司发展目标和业务规划，有效防范了战略风险。

（三）控制活动

1、授权控制。公司对经营管理业务实行分级授权，明确决策程序、办理流程、审批权限，确定每项业务发起人、审核人、审批人的权责，并通过信息化系统的升级加以标准化、流程化，既有利于提高效率，也公开透明，便于监督和责任追究。

2、招投标控制。公司制订并执行《工程招投标管理办法》、《中介机构选聘管理办法》及相关审批权限和业务流程，招投标领导小组负责招投标组织工作，招投标监督小组监督招投标工作全过程。公司遵循“公开、公平、公正、择优”的原则，严格规范招投标程序，积极组织各项招标工作，认真审核招标文件，全部实现依法合规，公开透明。

3、重大投资

公司制订并执行《投资管理暂行办法》，进一步明确了投资项目的的基本要求、可行性研究论证、决策权限及程序、监控与后评价、奖励与责任追究等事项。

4、租赁业务

公司为加强整合物业资源，提高物业收益，于2011年5月份成立了资产经营中心，实行集约化管理租赁业务，实现了出租率和租金回收率的稳步提升。公司制订并执行《租赁经营管理暂行办法》及业务流程，界定了租赁价格的制订与审批、合同签订、合同管理、租赁

经营管理等事项和流程，梳理了公司所辖写字楼、商铺、住宅的招租及合同管理、租金收取、客户服务等控制节点，确保租赁业务开展。

5、地产项目开发管理

公司制订并执行《项目公司（项目部）管理办法（试行）》，完善了相关业务流程，引入房地产一体化管理信息系统建设工作，进一步提升公司的房地产主业管理水平。公司管控体系和业务流程对土地资源的获取和项目的开发进行了明确的界定，确保了项目开发的顺利进展，提高了工作质量和工作效率。

6、成本控制

公司重视成本控制，贯彻“精打细算强化成本控制”的精神，严格执行《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》等操作流程和《目标成本管理办法》、《工程签证管理办法》、《工程合同管理办法》、《工程预结算管理办法》、《工程招投标管理办法》、《预算编制或审核作业指引》，《结算作业指引》等制度，成本控制活动贯穿了项目开发的全过程。强化了估算、概算、预算等成本控制节点，将开发成本控制在目标成本范围内。

7、安全生产管理

公司设有安全管理委员会，公司董事长为第一责任人，经营班子全面负责，由分管副总经理牵头、工程管理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，确保安全生产。

8、财务管理

公司严格执行国家统一的会计制度，继续强化会计基础规范化工作，重视规范财务管理和控制财务风险。公司制订并执行《财务管理暂行办法》、《财务会计相关负责人管理办法》，明确了财务管理体系、财务会计管理、财务预算管理、资产类管理、负债及担保管理、收入、成本费用、利润管理、财务会计报告、会计工作交接、会计档案管理等事项和流程；公司重视财务风险控制，修订完善了《全面预算管理办法》严格执行全面预算管理，各项投资和费用支出均控制在预算范围内；公司注重业务开展、银行偿债与支付能力的相互配比，使公司资产负债比例合理，财务风险可控。针对房地产调控带来的经营压力和财务不确定性，公司高度重视财务风险防范和控制，制定并实施了《财务风险预警管理暂行办法》，从偿债风险、营运风险、盈利能力风险、对外投资风险和综合风险几个方面列示财务风险预警指标，通过编制风险监控报表，对企业财务风险进行全面的定性和定量化测评，及时研究和制定风险管理方案，对经营行为作出指导和调整。

9、关联交易

报告期内，公司关联交易严格按照深交所《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他关于关联交易相关规定履行决策程序，公司关联交易按照市场公平定价原则确定，充分保护了各方投资者的利益。

10、对外担保

公司重视对外担保事项的风险控制和决策程序，按照证监会《关

于规范上市公司对外担保行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》的规定履行对外担保决策程序。

11、大股东占用资金

公司重视维护自身利益和全体股东利益，不存在大股东占用资金情况。

12、信息披露

公司信息披露工作严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定执行，公司制定有《重大信息内部报告制度》、《信息披露事务管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》，公司披露的信息内容做到了真实、准确、完整、及时、公平，没有虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏。

（四）、信息与沟通

公司重视内外部的信息沟通与传递，制订并执行《信息化管理办法》、《重大信息报告制度》、《档案管理规定》、《保密工作管理规定》等制度，公司通过管理层议事会、总经理办公会议和专题会议制度保持公司各层次及时掌握公司动态，确保政令畅通；公司注重信息化建设，持续不断改善企业管理信息化程度，提升企业管控效率。

（五）内部监督

公司对内部控制的实施形成了多层次的监督机制，监事会、审计与风险管理委员会、内部审计机构各司其职，发挥相应的监督职能。公司制定有《监事会议事规则》、《审计与风险管理委员会实施细则》《内部审计工作暂行规定》等规章制度，明确了各监督机构在内部监

督中的职责和权限，规定了内部监督的工作程序、方法和要求。

六、内部控制缺陷的整改情况

对于存在的缺陷，公司召开多次专题会布置落实整改，明确要求各单位已整改完成的缺陷要巩固成果，未整改完成部分各单位须拟定计划或方案，2012年11月底前基本完成内控缺陷相关整改工作。

七、内部控制有效性的结论

公司已经根据《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制配套指引》及其他相关法律法规的要求，对公司截至2012年6月30日的内部控制设计及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，不存在重大缺陷。

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性影响的内部控制的重大变化。

内部控制应当与公司经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平等相适应，并随着情况的变化及时加以调整。

下半年，我们将持续完善公司内部控制体系建设并强化内部控制的监督检查，通过培训、宣传等多种手段确保风险控制文化逐步深入员工，积极督促全体员工学习公司各项业务流程和管理制度，保证公司各项流程、制度得到有效贯彻实施，促进公司健康、可持续发展。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2012年8月31日