

中粮地产（集团）股份有限公司 2012 年度内部控制自我评价报告

根据国家五部委 2008 年颁布的《企业内部控制基本规范》（以下简称“《基本规范》”）和 2010 年 4 月 15 日颁布的《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》（以下简称“《评价指引》”）的要求，中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）2012 年度继续开展内部控制体系建设工作，上半年完成了内部控制缺陷的整改及二次测试，并出具 2012 年半年度内部控制自我评价报告，下半年依据形成的《内部控制工作手册》进行了内部控制运行的有效性检查，并对公司 2012 年度内部控制的有效性进行了自我评价。

第一部分：公司董事会声明

本公司董事会及全体董事保证本报告内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经营班子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：保证公司经营管理合法合规、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。确保国家有关法律法规和公司内部控制制度得到有效的贯彻执行，促进公司健康发展。由于内部控制存在固有局限性，因此仅能对实现上述目标提供合理保证。

第二部分：公司内部控制评价工作的总体情况

根据董事会的授权，公司于 2011 年 3 月成立了内部控制规范工作机构，包括内控工作领导小组、内控工作办公室以及实施内控工作的各部门（单位）工作小组，负责公司内部控制评价的具体组织实施工作，对纳入评价范围的高风险领域和单位进行评价。内控工作

办公室以审计监察部、财务部、法律部、证券部为核心部门，负责内控工作的组织与协调，其他职能部门共同参与；实施内控规范试点的各部门（单位）由部门负责人牵头，组成本部门（单位）工作小组，与内控工作办公室工作人员共同组成内控工作团队，开展内部控制评价工作。

公司聘请了安永（中国）企业咨询有限公司提供内部控制咨询服务。2012年4月23日，公司2011年度股东大会审议通过了聘请利安达会计师事务所对公司内部控制工作进行审计的事项。

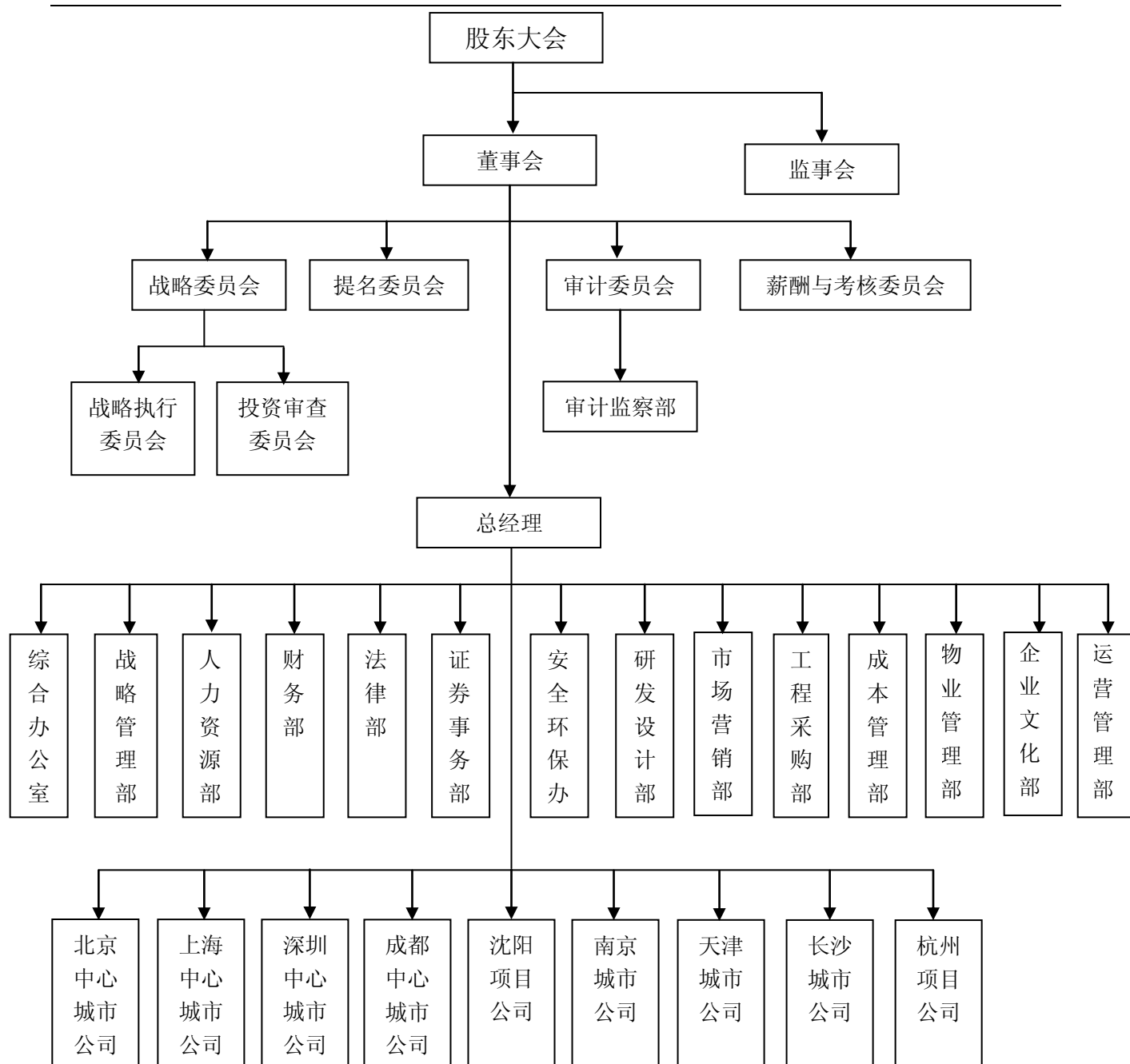
本公司内部控制综合考虑了内部环境、风险评估、控制活动、内部信息传递与沟通、内部监督等五项基本要素。

一、内部环境

本公司是从事专业房地产开发的企业，经过十多年健康稳步的发展，已在全国 10 个主要城市建立了子公司，开发住宅、城市综合体项目，同时兼营工业地产租赁和物业管理业务。

公司按照《公司法》、《证券法》、公司《章程》和其他有关法律法规的要求，结合公司实际，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事制度》、《总经理工作细则》等内控制度并严格执行。股东大会、董事会、监事会和总经理负责的经理层责权分明，建立了所有权、经营权分离，决策权、执行权、监督权分立，股东大会、董事会、监事会并存的法人制衡管理机制，严格规定了股东大会、董事会、监事会、总经理的权利、义务及职责范围，并明确界定各部门、岗位的目标、职责和权限，建立了相应的制衡和监督机制，确保其在授权范围内履行职能。

公司目前的基本组织架构如下：



董事会下设战略委员会，负责对公司的长期发展规划、重大投融资方案、重大资本运作、资产经营项目决策进行研究并提出建议。公司制定了《战略管理暂行规定》、《投资管理暂行办法》等相关制度，明确了发展战略制定、实施、评估和调整的程序以及投资决策程序，以增强公司核心竞争力和可持续发展能力，适应公司经营规模不断壮大和加快发展的需要，保证公司战略目标的实现。

公司贯彻执行国家统一的财务会计制度，按照《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》及有关规定，结合公司实际制订了《货币资金管理规定》、《资金支付审批规定》、《会计核算制度》、《房地产开发企业成本核算办法》等内控制度并严格执行。公司设置了独立的会计机构，在财务管理方面和会计核算方面均设置了较为合理的岗位并配备了相应的人员，会计机构人员分工明确，实行批准、执行和记录职能分开岗位责任制以保证财务工作的顺利进行。

工程建设管理方面，公司通过《工程管理流程》、《成本管理流程》、《招标投标管理制度》等系列制度、规范了工程项目立项与审批、工程设计与预算、项目实施、成本控制、竣工决算、验收与付款程序，明确了相关部门和岗位的职责和审批权限，确保工程项目投资的安全性与完整性。

公司在人力资源管理方面制订了《人力资源规划操作指引》、《薪酬福利管理作业指引》、《绩效管理流程》和《培训管理流程》等制度，对员工招聘、录用、培训、考核与奖惩及员工的行为准则作出了明确规定。

公司制定了《企业文化管理办法》，通过完善制度来规范企业决策与员工行为。另外，通过企业理念的深入浸润，增强企业核心凝聚力，并以丰富多彩的文化生活，陶冶公司团队健康高尚的道德情操、团结友爱的精神风貌和求实进取的工作作风。

公司高度重视安全环保工作，从业务特点出发，制定了《安全环保规章制度》、《工程项目承包方安全管理指南》、《突发事件总体应急预案》、《物业出租安全管理工作指引》等系列制度，对安全环保问题进行全面规范，并组织工作小组持续进行现场安全检查。

二、风险评估

公司积极构建完善风险管理体系，不断强化风险评估工作。2012 年，公司制定了《全面风险管理制度》，将全面风险管理工作实行分级管理，建立了内控工作领导小组、内控工作办公室及各部门各单位的三级组织管理体系。公司从战略风险、财务风险、市场风险、运营风险及法律风险五类风险出发，细化风险分类，根据公司所处行业特点，按照风险发生可能性概率的大小及其对公司影响的严重程度进行排序，以确定应当重点关注的主要风

险。公司根据风险分析情况，结合风险成因、公司整体风险承受能力和具体业务层次上的可接受风险水平，确定风险应对策略，并据此设置恰当的控制活动，形成《内部控制手册》，规范公司内部管理工作，将经营活动的业务流程分解和责任落实，保证财务报告真实性，确保企业资产安全高效运作。

三、控制活动

1、对控股子公司的控制

公司严格按照有关法律法规和上市公司的有关规定，通过对控股公司委派董事、监事和高级管理人员，明确委派董事、监事和高级管理人员的职责权限，结合公司的经营策略督导各控股子公司建立起相应的经营计划、风险管理程序。同时公司进一步强化对控股公司经营计划的审核和审批管理，并在经营过程中不断加强监控，以此强化对控股子公司的经营管理。

各控股子公司均参照公司制度，并结合其实际情况建立健全经营和财务管理制度。公司依据考核规定对控股子公司进行年度业绩考核，并评价子公司经营管理绩效，以此作为奖惩依据。

每年，公司人力资源部对各职能部门和城市公司通过签订《业绩合同》及经营班子会审议评定进行考核。公司已经初步搭建起覆盖全生命周期滚动开发的计划管理体系，全面推行目标管理责任书和计划管理体系，在地产项目的运营管理方面缩小了与行业标杆企业差距，提升了对于项目的运营管控水平。

2、对关联交易的控制

为进一步加强公司的关联交易管理，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，确保公司关联交易行为不损害公司和股东的利益，特别是中小投资者的合法权益，公司制定了《中粮地产（集团）股份有限公司关联交易管理制度》。公司第六届董事会第四十一次会议及2010年度股东大会审议通过上述制度，公司与关联方的交易行为得到了更为有力有效的控制与管理。

2012年公司股东大会、董事会在审议关联财务公司办理存贷款业务、接受关联方委托贷款以及受托管理关联方资产等关联交易事项时均严格按照相关规定履行了相应的决策程序，所有重大关联交易均在得到了独立董事的事前认可后方提请董事会审议，关联董事、关联股东在审议关联事项时均严格执行回避制度，独立董事及董事会审计委员会均对关联交易发表专项意见。

特别是在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联事项上，公司严格按照深圳证券交易所《信息披露业务备忘录第37号——涉及财务公司关联存贷款等金融业务的信息披露》及中国证券监督管理委员会深圳监管局《关于深圳上市公司在大股东附属财务机构存款有关事项的通知》的要求，强化风险控制意识，制定了以保障存款资金安全性为目标的风险处置预案，并由信永中和国际会计师事务所对中粮财务有限责任公司进行风险评价，于每个季度出具风险评估报告。利安达会计师事务所还出具了《中粮地产（集团）股份有限公司涉及财务公司关联交易的存款、贷款等金融业务的专项说明》。

3、对对外担保的控制

为进一步规范公司的对外担保行为，维护投资者和公司利益，防范公司对外担保风险，确保公司资产安全，公司根据《公司法》、《担保法》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》及《公司章程》等有关规定，结合公司的实际情况，拟定《中粮地产（集团）股份有限公司对外担保管理制度》。公司第六届董事会第四十一次会议及2010年度股东大会审议通过上述制度，公司对外担保行为得到了更为有力有效的控制与管理。

2012年度，公司新增担保52,500万元（担保对象均属我公司控股子公司），解除担保0万元，严格履行了公司对外担保相应的审批和授权程序。截止2012年12月31日，公司为控股子公司提供担保的余额为112,500万元。

4、对募集资金的控制

2007年8月，公司通过向原股东配售股份实际募集资金13.30亿元。为规范募集资金的管理和使用，2007年公司第五届董事会第十七次会议审议通过《募集资金管理制度》，对

募集资金存储、审批、使用、变更、监督和责任追究等内容进行了明确规定。2009年3月，为进一步规范公司募集资金的使用管理，根据《深圳证券交易所上市公司募集资金管理办法》等有关法律法规要求，结合公司的实际情况，在《募集资金管理制度》的基础上进一步制定了《募集资金管理实施细则》。公司2007年配股融资已使用完毕并于2012年进行了销户。近三年公司未发生通过发行股票或公司债券募集资金的行为。

5、对重大投资的控制

为确保重大投资的安全和增值，有效控制投资风险，公司在《章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》中明确股东大会、董事会对重大投资的审批权限及相应的审议程序，并制定了相应的流程对新增土地立项、可行性报告审批、招拍挂及协议方式获取土地等加以规范。2012年4月，公司制订了《投资管理暂行办法》，对公司的对外投资程序与要求进行了有效规范。

特别是在获取土地时，项目发展部对新获取的土地信息进行筛选甄别，组织各部门共同进行项目可行性研究，汇总形成《项目可行性研究报告》提交集团职能部门及集团经营班子依次进行二级、三级评审。产品决策委员会审批《项目目标管理责任书》并报集团公司职能部门及经营班子进行二级、三级审批。《项目可行性研究报告》审批通过后，《项目可行性研究报告》审批通过后，“项目测算”中的“成本目标”自动成为“项目成本预控目标”。

报告期内，为保障项目经营发展，公司对下属全资子公司杭州鸿悦置业有限公司进行增资。截至2012年12月31日，杭州鸿悦置业有限公司的注册资本已由3亿元增至6亿元。

6、对信息披露的控制

为规范公司及相关信息披露义务人的信息披露工作，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平，公司制定和完善了一系列内控制度。2012年10月24日，公司第七届董事会第十四次会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司投资者关系管理办法》及《中粮地产（集团）股份有限公司接待和推广制度》的修订议案，进一步规范了公司接待投资者、媒体来访的流程，保障股东权益。报告期内公司严格按照相关规定，规范对外接待、回答

网络平台提问等投资者关系活动，每次接待投资者来访均保证两名以上的领导或员工参加，见面座谈均有书面记录，未发生有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露未公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。

公司制定了《内幕信息及信息知情人管理制度》、《重大事项报告制度》、《重大内部信息保密制度》和《信息披露事项管理制度》，明确内幕信息的管理工作由董事会负责，董事会秘书组织实施，董事会办公室（证券事务部）是信息披露的常设机构和执行对外信息披露的唯一部门，并且公司对内幕信息的定义和范围、公司内幕信息知情人的认定标准、公司内幕信息知情人的登记备案、保密责任及处罚等内容做了详细规定。

2011年12月，公司第七届董事会第八次会议根据《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》（证监会公告【2011】30号）及中国证券监督管理委员会深圳监管局发布的《关于要求深圳上市公司进一步做好内幕信息管理有关工作的通知》（深证局公司字【2011】108号）的要求，对《中粮地产（集团）股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》进行了修订，进一步明确了公司内幕信息及内幕信息知情人范围，并对内幕信息登记备案管理流程进行了优化，强化了监事会对于内幕信息的监管职能，加强了内幕信息的管理与控制。

四、内部信息传递与沟通

公司建立了有效的信息沟通渠道和机制，使管理层能够及时获得进行决策所需要的相关信息，以及员工履行职责情况的信息。

公司建立了财务报告相关的信息系统，包括交易的生成、记录、处理；信息系统开发与维护；数据输入与输出；文件储存与保管等。公司信息处理部门与使用部门权责得到较好地划分，程序及资料的存取、数据处理、系统开发及程序修改得到有效地控制，档案、设备、信息的安全得到较好地控制。

2012年度于全公司范围内普及了OA系统及明源销售系统，对主要的请示审批、财务审批、合同审核、公文管理、销售管理等业务流程进行固化，增强了制度的可执行性并提升了自动化控制水平。

五、内部监督

公司内部监督体系由监事会、独立董事、审计委员会及其下属审计监察部组成，其职责是检查、监督和评价企业董事会、管理层和其它员工实施企业内部控制活动的效果和效率，保证企业的正常运行。

监事会通过列席董事会、出席股东大会，审阅公司财务报告、重大经营活动的法律文本等资料和文件，分析评价公司的战略执行情况、资产运行情况、重大投资决策实施情况、资产质量和保值增值情况，对公司规范运作和财务控制等内部控制制度的运行情况以及公司董事及高级管理人员职务行为的合法合规性进行持续的监督。

公司审计委员会作为董事会按照股东大会决议设立的专门工作机构，主要负责推进年报审计会计师事务所关于审计工作的安排、计划，督促审计工作的进展，审阅会计师出具初步审计意见的财务报告并提交董事会审议，并对年审会计师事务所年度审计工作情况进行总结。审计委员会在公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作中发挥了重要作用。

公司独立董事在认真了解公司经营情况的基础上，凭借专业知识作出独立、客观、专业的判断，按法律法规规定对公司重要事项发表独立意见，保护中小股东权益。

公司制定了《内部审计工作规定》、《经济责任审计管理规定》等制度，由审计监察部负责对全公司及下属各企业、部门各项经济活动实施审计与监督。公司审计监察部下设财务审计部、工程审计部和运营销售审计部三个机构，配置了9名具备财务和管理等方面专业知识的内部审计专职人员，定期对公司的内部控制工作进行检查和监督，评估其执行的效果和效率，及时提出相关的改进建议。2012年度审计监察部对离任经理人进行了经济责任审计，对已使用完毕的募集资金进行了全面审计，对招标的开标与评标过程的合法合规情况进行了全面监督。

第三部分：内部控制评价的范围

公司根据《基本规范》及《评价指引》和中国证监会深圳监管局《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》的规定与要求，以风险为导向，从各项业务

规模和实际经营管理的情况出发，以《内部控制工作手册》为依据，结合公司年度合并财务报表数据，基于定量和定性两方面考虑，选取公司总部及下属 13 家单位列为本年度内部控制评价单位，纳入本年度内控评价范围的单位达到公司资产比例的 90%。按照目前公司的业态，内部控制评价的范围涵盖了公司及所属单位的主要业务和事项（包括住宅开发、工业地产和物业三类）。纳入评价范围内的单位业务和事项分为公司治理层面和业务流程层面，包括：组织架构、发展战略、人力资源、社会责任、企业文化、合同管理、内部信息传递、信息系统、资金管理、筹资管理、投资管理、房产开发、销售与收款（房产销售、来料加工、物业管理、房屋租赁）、固定资产管理、业务外包、预算管理、财务报告、人工与福利等 18 项流程。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。

第四部分：内部控制评价的程序和方法

一、内部控制评价的程序

公司内部控制评价工作严格按照《基本规范》、《评价指引》程序执行。内控工作办公室负责内部控制评价的具体组织实施工作，并组成内部控制评价工作组，拟订评价工作方案并开展具体工作。评价工作组负责了解被评价单位的基本情况，确定检查评价的范围和重点，对被检查单位开展现场检查测试。

内控工作办公室汇总各内部控制评价工作小组的评价结果，对现场初步认定的内部控制缺陷进行全面复核、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。内控工作办公室以汇总的评价结果和认定的内部控制缺陷等级为基础，综合内部控制工作整体情况，客观、公正、完整地编制内部控制评价报告上报内控工作领导小组进行最终认定，对于认定的内部控制缺陷，内控工作办公室向各部门（单位）提出整改建议，要求及时整改并跟踪其整改落实情况。

二、内部控制评价的方法

评价过程中，公司内部控制评价工作组综合运用个别访谈、调查问卷、专题讨论、穿行测试、实地查验、抽样和比较分析等方法，对被评价单位选取样本量执行控制测试和穿

行测试，充分收集被评价单位内部控制设计和运行是否有效的证据，样本量充足有效。

第五部分：内部控制缺陷及其认定

公司董事会根据基本规范、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、风险发生的机率等因素，研究制定了适用于公司的内部控制缺陷认定标准。

公司连续多年盈利，且发展稳健，故适用税前利润作为重要性水平计算依据（重要性水平=年度合并财务报表税前利润 x5%）。

- **重大缺陷：**是指一个或多个控制缺陷的组合，可能导致公司严重偏离控制目标的情形。结合公司实体风险评价的结果，仅高风险领域的关键控制点的内部控制缺陷才可能产生重大缺陷。
- **重要缺陷：**是指一个或多个控制缺陷的组合，其严重程度和经济后果低于重大缺陷，但仍有可能导致公司偏离控制目标的情形。
- **一般缺陷：**是指除重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。

在评估重大缺陷、重要缺陷、一般缺陷的过程中，公司将两个重要概念“重要性水平”与“可容忍误差”作为量化评估标准。重要性水平是指用金额额度表示的会计信息错报与漏报的严重程度，若该错报、漏报未被揭露足以影响会计信息使用者的判断或者决策。可容忍误差是指可接受的总体中的最大误差（可容忍误差值=计划重要性水平 x75%）。

具体评估方法如下表所示：

重要缺陷	● 重要性水平 x75%（即可容忍误差） ● 单一或多个内部控制缺陷的存在，可能导致无法及时地预防或发现年报或中期报告中出现上述金额或以上的重要错误。 ● 所有潜在影响大于此金额会被视为重要缺陷。除了此量化基准外，在决定内部控制缺陷是否重要缺陷时，还需考虑非量化因素。
重大缺陷	● 重要性水平 x100% ● 单一或多个内部控制缺陷的存在，可能导致无法及时地预防或

	发现年报或中期报告中出现上述金额或以上的重大错误。 ● 所有潜在影响大于此金额会被视为重大缺陷。任何重大缺陷会引致外部审计师对财务报表作出反对意见。除了量化的基准外，在决定内部控制缺陷是否重大缺陷时，还需考虑非量化因素。
--	---

公司内控工作办公室组织各部门（单位）内部控制负责人综合分析内部控制缺陷的性质、产生的原因及影响程度，提出认定意见及整改方案，采取适当的形式及时向内控工作领导小组汇报。公司管理层跟踪内部控制缺陷整改情况，并就内部监督中发现的重大缺陷，追究相关责任单位或者责任人的责任。重大缺陷是由董事会予以最终认定，进行内部控制缺陷评价时，将自我评价结果与外部审计师评价结果相结合，对内部控制缺陷进行最终的评价。

第六部分：内部控制缺陷的整改情况

内控工作办公室对公司所属各部门（单位）的内部控制情况进行检查，将发现的内部控制缺陷按性质和风险水平进行了分类，并按原定的评估方法进行分析。经评价 2012 年度未发现重要和重大内控缺陷。针对所发现的一般缺陷，内控工作办公室下发了整改通知，要求各相关部门（单位）全面完成整改同时将整改成果以报告形式进行上报，并要求总部职能部门督促与跟进各相关部门（单位）内控缺陷整改情况。

内控工作办公室在收到全部的整改报告后，根据内控整改方案中内控整改成果的验收标准对各部门（单位）上报的整改成果进行逐条评价。对于已经发生样本并能够提供证据的内控缺陷整改，确认为“已整改”；对正在整改进行中及尚未发生样本的内控缺陷确认为“整改中”；对已发生样本却不能提供证据的确认为“未整改”。通过对内部控制测试结果的梳理，内控工作办公室将内部控制缺陷分为设计层面和执行层面两类，整改结果如下：

1. 设计层面的内部控制缺陷

在 2012 年上半年内控评价中，内控工作办公室提出新建及补充完善公司制度，这些制度包括：《员工道德规范》、《全面风险管理制度》、《投资管理暂行办法》、《招商运营管理制度》、《筹资管理制度》、《资产减值准备管理办法》、《固定资产管理规定》、《年末在建项目开发成本归集的操作指引》、《信息化管理制度（系列制度）》及《合同

管理流程》。内控工作办公室在收到整改责任部门提交的制度草案后，多次征求咨询公司意见并组织公司相关职能部门进行沟通讨论，同时要求主责部门根据沟通讨论的意见和建议对制度草案进行修改。《全面风险管理制度》于 2012 年 4 月 19 日提交公司董事会通过，其余各项制度于 2012 年 4 月 23 日提交公司经营班子会议审议通过。

在 2012 年下半年内控评价中，内控工作办公室提出补充《业务外包制度》与《关于高级管理人员强制休假和关键岗位员工定期轮岗的相关规定》，并针对制度在执行中出现的问题，从实际工作出发，对制度中个别条款提出修订建议。

2. 执行层面的内部控制缺陷

对此类内控缺陷，内控办公室一方面下发内控工作通报，将主要问题列示，要求各部门（单位）组织学习，确保今后工作中类似问题不再重复出现；另一方面派出内控工作小组，对各部门（单位）上报的内控整改报告的情况进行现场检查与落实。

经内控工作小组现场检查及测试，各部门（单位）内控缺陷不存在未整改情况。

第七部分：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，对公司截止 2012 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流程与事项均已建立了相应的内部控制体系，内控设计与运行是完整和合理的，且得到了有效执行，达到了内部控制的预期目标。公司内部控制不存在重大缺陷。

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公司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。公司将继续完善内部控制制度，抓好内部控制制度执行，强化内部控制监督检查，促进公司健康、可持续发展。

(本页无正文, 为中粮地产(集团)股份有限公司 2012 年内部控制自我评价报告的签章页)

董事长: 周政

中粮地产(集团)股份有限公司

2013 年 3 月 28 日