

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

二〇一二年度内部控制的自我评价报告

为加强公司内部控制，促进公司规范运作和健康发展，保证公司生产经营管理活动的正常进行，防范和控制公司面临的各种风险，保护股东的合法权益，本公司（以下简称“公司”）严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规的规定，根据自身的经营目标和具体情况制定了较为完整的内部控制制度，并随着公司的业务发展变化不断完善。兹根据《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检查的基础上，对公司内部控制的有效性进行自我评价。

一、董事会声明

公司董事会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，并对其内容的真实性、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；管理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：合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高企业经营管理水平和风险防范能力，

保护公司、投资者及其他利益相关方的合法权益，为公司实现发展战略以及促进公司健康、可持续发展提供坚实保证。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。

董事会已按照《企业内部控制基本规范》要求对财务报告相关内部控制进行了评价，并认为其在 2012 年 12 月 31 日（基准日）有效。

二、内部控制建设工作的总体情况

公司已建立了良好的治理结构、组织架构和相关控制制度，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。

公司董事会授权审计部负责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。2012 年，公司聘请了众环海华会计师事务所，对公司内控制度建立健全及执行情况进行独立审计，并出具内部控制审计报告。

截至报告期末，公司通过近两年的制度体系建设，已系统完善、健全了《风险数据库》、《内部控制手册》以及《内部控制评价手册》，内控建设取得阶段性成果。

三、内部控制评价的依据、工作程序和工作方法

1、评价依据

本评价报告旨在根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》和相关配套指引要求，及深圳证券交易所《企业内部控制评价指引》，国务院国有资产监督管理委员会《中央企业全面风险管理指引》的要求，结合企业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,对公司截至 2012 年 12 月 31 日内部控制的设计与运行的有效性进行评价。

2、工作程序和工作方法

公司内部控制评价工作严格遵循《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制评价指引》,结合公司出台的《内部控制手册》、《内部控制评价手册》、《风险数据库》等相关条文的规定,按照评价工作计划,切实有效实施内控审计评价工作。评价过程中,我们采用了个别访谈法、调查问卷、专题讨论、穿行测试、实地查验、抽样和比较分析等适当的方法,广泛收集公司内部控制设计和运行是否有效的证据,客观评价内部控制建立健全情况。

四、内部控制评价的范围

公司在确定内部控制评价范围时,全面考虑了公司及各职能部门业务特点,内部控制评价范围涵括公司本部及直属公司所有重大业务及事项,并重点对涉及财务报表项目的内控制度进行了审计评价。

五、内部控制缺陷认定标准

公司根据应用指引的规定和控制目标的需要,制定了缺陷认定标准。

1、设计缺陷与运行缺陷

(1) 存在下列情况之一的,认定为设计缺陷:

- ①不能实现既定的控制目标;
- ②关键控制点缺乏有效的控制措施;
- ③控制措施成本过高,远远大于预期效益。

(2) 存在下列情况之一的,认定为运行缺陷:

- ①未执行有关的控制措施;
- ②超越授予的权限;
- ③不能及时提供遵守内部控制的证据。

2、重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷

①可能导致公司严重偏离控制目标的一个或多个控制缺陷的组合,认定为重大缺陷;

②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一个或多个控制缺陷的组合,认定为重要缺陷;

③除重大缺陷、重要缺陷之外的其他缺陷,认定为一般缺陷。

六、重点内部控制建立健全情况

1、公司治理

公司严格对照《公司法》、《证券法》等有关法律、行政法规,以及公司《章程》的规定,建立健全了符合《上市公司治理准则》要求的法人治理结构。按照建立规范的公司治理结构的目标,公司已建立健全股东大会、董事会、监事会各项规章制度,确保其分别有效行使决策权、执行权和监督权。

2、内部机构设置

①股东大会:股东大会是公司的最高权力机构,按照《公司法》、公司《章程》等法律、法规和规章制度规定的职权范围,对公司经营方针、投资计划,重大交易事项,公司资本变动、任免董事监事等重大事项进行

审议和决策。公司制定并严格执行包括《股东大会议事规则》在内的多项制度规定，确保所有股东权益。

②董事会：是公司的决策机构，对股东大会负责，并负责公司内部控制体系的建立和监督，建立和完善内部控制的政策和方案，监督内部控制的执行。董事会下设董事会秘书处，由董事会秘书负责，负责董事会日常事务和公司信息披露工作。

公司董事会还下设了审计委员会、薪酬与考核委员会、战略发展与投资委员会、提名委员会四个专门委员会，专门委员会依据相应的工作细则，分别承担公司重大工作事项讨论、决策及监督、评估的职能，提高公司董事会运作效率。

③监事会：监事会是公司的监督机构，检查公司财务，对公司董事、高级管理人员执行公司职务行为进行监督及检查，并向股东大会负责并报告工作。

④管理层：对董事会负责，为股东大会、董事会决策执行层，由董事会聘任，负责公司的日常经营管理和内部控制的日常运行。

⑤公司职能部门：公司下设董事会办公室、总经理办公室、成本控制部、规划设计部、人力资源部、发展管理部、财务管理部、审计部（监事会办公室）、法律与风险控制部、租赁中心、党群办等职能部门，各职能部门各司其职，严格按照内部控制制度开展工作，保证公司的正常运转。

3、内部审计

公司设立审计部负责内部审计工作，审计部直接向董事会负责，保证了审计工作的独立性。审计部根据年度审计计划，通过执行内控审计或专

项审计，对公司内部控制的健全性、有效性，财务收支、经营管理的合规性等发表意见，对于发现问题提出整改计划，并定期检查整改落实情况。对在审计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会、监事会及管理层报告。

4、房地产项目决策管理

公司《房地产项目论证与决策管理规定》明确了项目开发过程中本部、子公司的职责，同时对涉及项目开发全过程的责任部门和相关工作程序进行了规范；公司《项目工程管理规定》中明确了工程从开工准备、施工计划、安全、质量、施工进度、相关技术、成本控制、竣工验收、技术服务与监督等相关方面的实施细则。这些制度和措施的有效执行，基本能够保证公司通过对项目的规范运作、控制工程造价和成本，达到提高企业经济效益的目的。

5、财务与会计控制

公司实行统一的财务管理和会计核算制度。目前已制定完整的财务及核算制度体系，涵盖会计基础工作规范、财务预算管理、资金管理、费用管理、资产管理、税务管理、财务信息系统管理、会计核算、财务报告等方面。

在资金管理方面，公司实行严格的付款审批程序，严格限制对外借款，各类款项支付均需履行相应的签字审批程序，重大款项的支付还需报董事会审批；在财务预算方面，公司实行严格的资金、费用、固定资产购置等预算制度，严控预算外支出，各项预算均需有详实的编制依据，财务预算及上年度预算执行情况均需董事会通过。在资产管理方面，公司定期对各项实物资产进行盘点，确保账实相符、各项资产得到有效利用；在会计核

算及财务报告方面，公司使用统一的核算系统、设置统一的会计科目进行核算，在统一会计核算制度和核算办法的基础上，通过下发各项具体业务核算指引，提高账务处理准确性和规范性，确保会计信息质量。

6、子公司管理的内部控制

根据公司战略发展规划的要求，公司建立完善了对子公司的内部控制制度，制定了《下属企业产权代表报告管理规定》、《二级公司日常经营管理规定》、《二级公司年度经营目标责任书考核管理办法》等管理制度，规范子公司公文、合同、付款等审批流程的管理。定期取得子公司财务报表的统计和分析资料，及时检查、掌握其经营及管理状况。在营销策划、成本控制、财务管理、投融资管理、劳动人事工资管理及信息披露等方面加强管理，降低决策风险。

7、人力资源管理

公司制定包括《员工招聘管理规定》、《公司薪酬管理规定》、《公司绩效考核管理办法》等一系列人力资源管理制度，旨在根据计划目标，优化使用企业生产所需的人力资源，按发展需求配置公司所需人才，使集团公司及下属公司能够有序、高效地完成全面人力资源管理目标。

8、招标采购管理

公司建立健全了包括《招标采购管理制度》、《关于加强集团招投标管理工作的通知》及《关于加强招标采购公告标准化、规范化和计划性管理的通知》等一系列的招标采购制度，规定有关项目的开标，招标，评标等管理要求，规范公司的招标管理工作，并严格监督执行，有效控制采购成本，防范招标采购环节的廉洁风险。

9、全面预算管理

公司《全面预算管理规定》，制定了集团及下属公司有关全面预算的流程，旨在建立、健全内部约束机制，规范财务管理行为，加强预算管理，确保预算编制符合企业发展战略和目标的要求。审计部根据年初下属公司与集团签订目标责任书的各项指标，审核下属公司指标完成情况，对偏离预算指标的具体原因进行审查、分析，并出具审计报告。

10、重大投资的内部控制

公司《章程》明确了股东大会、董事会和管理层对外投资的审批权限及审议程序，并制定了《投资管理规定》，控制投资风险，促进公司的规范运作和健康发展。公司对投资的管理重点考虑价格的合理性和风险的可控性，严格评估项目收益的可行性，通过分级授权审批程序对重大投资实施全程监控，确保投资的合法性、安全性及收益性。

11、关联交易业务控制

公司制订了《公司关联交易管理办法》、《公司防范控股股东及关联方资金占用专项制度》等规定，同时通过完善的公司治理结构，确保公司对关联交易采取公平、公正以及对公司有利的原则，充分保护投资者的利益。重大关联交易在经独立董事认可后，方提交董事会审议，并按规定及时对外披露。

12、对外担保的内部控制

公司严格执行《公司担保业务管理办法》，各担保业务评审、批准、执行、管理、披露等环节均严格按照制度、流程执行。报告期内未发现违反《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》以及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》规定的违规担保行为。

13、对募集资金的控制

报告期内，公司没有在证券市场进行过募集资金的情况，也没有以前募集资金延续到本报告期内的情况。

14、风险评估

公司根据需要设立了法律与风险控制部，严格执行《公司风险管理办法》及《财务风险预警系统实施管理办法》。公司定期组织实施全面风险评估工作，及时对公司经营活动中面临的政策、市场环境等外部风险因素和财务状况、项目运营管理、资产管理等内部风险因素进行识别和评估，完成风险评估报告，有效控制风险。

15、信息披露管理

公司《信息披露事务管理规定》、《审计委员会年报工作规程》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《年度报告工作制度》、《内幕信息知情人管理制度》、《投资者关系管理制度》等内控制度对信息披露的范围及标准、流程、法律责任，重大信息内部沟通传递程序，重大内幕信息及知情人的管理，投资者关系管理等作了明确的规定，以确保公司信息披露真实、准确、完整、及时、公平。本报告期内公司未发生违反信息披露相关内部控制制度的事件。

七、内部控制的有效性结论

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 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。公司董事会按照深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》的要求，修订、完善了一系列公司管理制度，公司现有内部控制制度已基本健全，形成了较为系统的内部控制制度体系。公司内部控制组织机构完整，职责明确，保证了公司内部控制重点活动的执行和监督充分有效。

董事会认为：公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

二〇一三年三月二十九日