

# 深圳市物业发展（集团）股份有限公司

## 二〇一〇年度内部控制的自我评估报告

按照财政部、证监会、银监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》和深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》的要求以及《公司法》、《证券法》等相关法律法规，本公司结合自身经营特点和所处环境制订了相应的内部控制制度，并随着公司内、外部环境的变化而不断修改、完善。

现将2010年度公司的内部控制情况报告如下：

### 一、综述

公司报告期内根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制规范指引》等有关法律和法规的要求，结合自身的实际情况，从完善内控体系，提高制度执行力等方面入手，结合有效的监督检查机制，加强了内部控制机制建设，促进企业经营管理合法合规，保障资产安全，确保财务报告及相关信息真实完整。

### 二、内部控制五要素

#### （一）控制环境

##### 1、公司治理

公司按照《公司法》、《证券法》等法律法规的规定设立了股东大会、董事会、监事会，建立、完善了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作细则》及各专业委员会议事规则等在内的一套较为完善的治理制度，明确了股东大会、董事会、监事会和经营层在决策、执行、监督等方面的职责权限、程序以及应履行的义务，形成了权力机构、决策机构、经营机构和监督机构科学分工、各司其责、有效制衡的治理结构。

股东大会是公司的最高权力和决策机构，公司的治理结构能够确保所有股东享有平等地位和充分行使自己的权利。公司制定《股东大会议事规则》，并严格按照有关规章制度的要求召集召开股东大会。

董事会严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》等规定履行职责，在规定范围内行使经营决策权。公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求；公司董事熟悉有关法律法规，了解作为董事的权利、义务和责任，能够认真履行职责。公司的各项治理制度和运作程序为独立董事、各专业委员会发挥作用提供了充分的保障。

监事会严格按照法律法规、《公司章程》及《监事会议事规则》行使职权；公司监事能够本着对全体股东负责的精神，认真履行自己的职责，对公司财务情况以及公司董事会、高级管理人员行为的合法、合规性进行监督。

## 2、内部机构设置

公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专业委员会。公司设董事会秘书，同时设立董事会办公室作为董事会及董事会秘书履行职责的日常工作机构。董事会负责内部控制的建立健全和有效实施；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的情况，协调内部控制审计及其他相关事宜等。

经营层负责组织实施股东大会、董事会的决议事项，主持公司的日常经营管理工作，负责组织领导公司内部控制的日常运作。根据公司的具体业务情况，公司设立了董事会办公室（战略研究室）、审计部、发展管理部、财务部、人力资源部、租赁中心、法律部、行政办公室等职能部门。报告期内，公司部门职责及岗位职责细致明确，相互沟通协作情况良好。

公司审计部隶属董事会，负责内部控制的日常和专项监督，负责内部控制自我评价的具体业务，并向董事会提交内部控制自我评价报告，审计部直接向董事会及其审计委员会汇报工作。

### （3）公司内控制度的建立健全情况

根据《上市公司内部控制指引》的要求并结合自身具体情况，公司已基本建立了一套涵盖经营、财务管理、人力资源管理、投资管理、关联交易、对外担保、信息沟通与披露等方面的内部控制制度，这些制度构成了公司的内部控制体系，基本涉及了公司经营管理活动的所有运营环节，确保了各项经营工作有章可循并具有较强的指导性。

### （4）企业文化

公司注重企业文化建设，培育积极向上的价值观和社会责任感，倡导“发展、改革、务实、高效”的企业精神，致力于“品质物业、精彩生活”的开发理念及“至臻服务、至善管理”的服务理念，并在坚持这些精神和理念的前提下，按照现代企业制度建立了一套经营管理规范和流程。

## （二）风险管理

### 1、风险评估

公司根据战略目标及发展思路，结合行业特点，设定控制目标，识别内、外部风险，及时进行风险评估。2010 年度，公司按照全面风险管理要求，对于主要风险信息进行了收集、评估，初步建立了重大风险及主要风险事件库，并建立了较为有效的风险评估、管理机制。

### 2、风险管理措施

公司建立了比较完善的经营决策制度，形成了以事前风险防范体系为核心的风险管理机制，所有重大经营决策均按照《公司章程》、《董事会议事规则》及《总经理工作细则》等规范运作，并经过法律评估，坚持合同

审查、联签制度。公司所面临的战略风险、经营风险、财务风险、法律风险等均进行充分的评估，并制定相应的风险管理措施。同时，公司结合市场状况和业务拓展情况，持续收集与风险变化相关的信息，进行风险识别和风险分析，及时调整风险应对策略。

公司建立健全了财务风险预警管理办法、资金分析会议制度、法律风险预警机制、重大事项报告制度等，为有效发现、及时管理应对重大风险提供了保障。

### （三）控制活动

#### 1、内部控制制度建立与执行

报告期内，公司根据新颁布的《企业内部控制规范指引》，并结合《公司内部控制制度》，重新梳理、建立健全原有的内部控制制度，优化了管理流程、提高了管理实效，切实达到了管理目标。2011 年度，公司将依据深交所关于继续推进内控制度体系建设的要求，积极推动公司内控制度体系的持续优化。

#### 2、控制措施

公司在实际内部控制设计中，充分关注、履行了包括不相容职务分离控制、交易授权审批控制、凭证记录控制、资产接触与记录使用管理、内部稽核控制、运营分析控制和绩效考评控制等方面在内的有效控制程序及措施。

#### 3、重点控制

##### （1）对子公司的管理

公司通过委派董事、监事及重要高级管理人员的形式对参控股公司实施控制管理，将财务、重大投资、人事及信息披露等方面的工作纳入统一的管理体系并制定统一的管理制度；控股子公司发生重大事项符合公司

《信息披露管理制度》规定标准的，视同公司行为，并由公司董事会按规定作出披露与公告；控股子公司统一执行公司的财务会计制度，并相应制订自身的会计核算制度和内部控制制度；控股子公司的财务负责人由公司选派，由控股子公司聘任；公司对控股子公司实行内部审计制度，定期不定期地开展对控股子公司的各种审计、考核。

对照深圳证券交易所《内部控制指引》的有关规定，公司对子公司的内部控制严格、充分、有效，未有违反《内部控制指引》的情形发生。

## （2）关联交易

公司高度重视关联交易的内控管理，为规范公司关联交易，保证关联交易的公允性，公司制定并实施了《关联交易管理办法》，对关联交易的界定原则、关联交易的涉及事项、关联交易的定价原则、关联交易的审议执行、关联方的表决回避措施等作了详尽的规定。

报告期内，公司发生的关联交易均严格依照《公司章程》、《关联交易管理办法》的规定执行，未有违反以上规定的情形发生。公司关联交易行为均严格履行董事会表决及股东大会审议的程序。

## （3）对外担保

《公司章程》明确规定股东大会、董事会关于对外担保事项的审批权限及审批程序；公司制定了相应的对外担保内部控制制度，对担保的授权批准、评估、审批、执行及信息披露等作了详细的规定。公司对外担保在遵循合法、公平、自愿、互利的原则基础上，严格防范担保风险。

## （4）募集资金的内部控制

《公司章程》对募集资金的使用、审批程序等方面进行明确规定，以保证募集资金专款专用。

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。

#### （5）信息披露

公司根据证券交易所的相关规定，修订完善了《信息披露事务管理规定》、《独立董事年报工作制度》、《审计委员会年报工作规程》、《防范控股股东及关联方资金占用专项制度》及《高管人员持有及买卖本公司股份的管理规定》，规范了信息披露整体控制和一般流程控制，从信息披露机构、人员、文件、事务管理、披露程序、信息报告等方面都作出了规定。制度的建立、公告和有效执行，对加强信息质量、提高信息保密、约束信息知情人行为、接受社会公众(机构)对公司信息披露的监督、保护公司资产、规范公司董事、监事和高级管理人员持有及买卖本公司股份行为等方面，发挥了重要的作用。

#### （5）重大投资的内部控制

《公司章程》、《董事会议事规则》及公司《投资管理办法》对重大投资的审批权限和流程进行了明确规定。报告期内，公司对所有投资项目严格遵循了前期考察、可行性研究、内部评估及投资决策等流程，所有重大投资项目均按相关法规履行了股东大会或董事会的审批程序。

#### （6）对大宗购买业务的内部控制

公司制定并严格执行了《招投标业务管理规定》，明确要求大宗购买业务必须按照规定实施公开招投标业务的操作流程和控制措施，明确落实招标主体、监督部门、参与决策部门的职责权限和分工，切实保证了业务流程的透明度，合理、有效地控制了购买成本。

### 四、信息沟通

公司已建立起较为全面的经营信息采集、整理、分析、传递系统，针对风险事件建立了有效沟通渠道和机制，并为信息系统有效运行提供适

当的人力、物力保障。公司利用会计软件系统、OA 系统、内部局域网等现代化信息平台,使得各管理层级、各部门、员工与管理层之间信息传递更迅速、顺畅,沟通更便捷、有效。公司制定实施《信息披露事务管理规定》,明确了信息披露的总则、标准、流程、信息披露的权限与职责、未公开信息的保密措施、内幕信息知情人的范围和保密责任、档案管理、责任追究与处理措施等。

已颁布的制度流程基本上能够保证本公司及时、真实和完整的传达内外部信息给管理层,并与外界保持联系。

## 五、内部监督

公司已经建立起涵盖总部、子公司二个层面的监督检查体系。公司监事会、审计委员会及审计部依职能定期或不定期对公司内控制度进行审查,以进一步完善内控体系,确保内控制度得到有效执行;公司建立的内部审计制度明确了审计部应检视现有内部控制制度、检视公司资产安全、财务和运营信息等职责;子公司在本公司内部控制体系范围内,制定相关的实施细则,定期检查自身内控状况,努力完善内控措施。

## 六、内部控制制度的进一步完善

报告期内,公司采取措施加强内部控制,制度更加健全,管理更加规范。由于内控制度固有的限制及控制环境的不断变化,公司在内控工作上仍有需改进的方面,尚需对照《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制应用指引》,结合实际情况制定公司的措施,使制度更具针对性、可操作性。2011 年,在内控建设上应做好以下几个方面:

(一)按照深交所要求,结合《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制应用指引》等,进一步建立健全内控体系,形成以财务内控制度体系为核心的一整套内控制度体系。

(二)进一步完善对外地子公司的管控体系,确保公司整体利益及公司战略得到有效实施。

(三)进一步完善风险评估与管理,使公司能够在日常经营活动中及时根据经营环境的变化对所面临的风险进行识别、评估影响程度以及对评估的风险采取相应措施,从而避免公司蒙受损失。

## 七、内部控制的整体评价

经检查公司内部控制设计及运行情况,未发现公司存在内部控制重大缺陷。

董事会认为:公司法人治理结构健全,运作规范。公司内控制度较为完整、合理,符合相关法律、法规和监管部门的要求。公司内控制度的设计和运行,能够较好地保证公司经营管理的合法合规,保障公司资产的安全;能够对编制真实、完整的会计报表提供合理的保证;能够按照法律法规和监管部门的要求,真实、准确、完整、及时、公平地披露信息。公司今后将进一步完善内控体系建设,使之始终适应公司发展的需要和相关法律、法规的要求。

本公司未聘请会计师事务所对公司本年度的内部控制情况进行核实评价。