

# 深圳市振业（集团）股份有限公司

## 2016年度内部控制评价报告

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求（以下简称企业内部控制规范体系），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2016年12月31日（内部控制评价报告基准日）的内部控制有效性进行了评价。

### 一、重要声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员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法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、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。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

## 二、内部控制评价结论

根据公司财务报告和非财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，董事会认为，公司不存在财务报告内部控制重大缺陷，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制；公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

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影响内部控制有效性评价结论的因素。

## 三、内部控制评价工作情况

### （一）内部控制评价范围

公司按照风险导向原则确定纳入评价范围的主要单位、业务和事项以及高风险领域。纳入评价范围的主要单位包括公司本部及所属子公司，纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的100%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的100%；纳入评价范围的主要业务和事项包括对子公司管理、成本管理、项目开发管理、营销管理、财务管理、投资管理、企业文化和风险管理等方面，涉及公司的各项经营业务；重点关注市场风险、资金风险、土地资源风险、成本风险和安全生产风险等重大风险领域。

上述纳入评价范围的单位、业务和事项以及高风险领域涵盖了公司经营管理的主要方面，不存在重大遗漏。

### （二）内部控制评价工作依据及内部控制缺陷认定标准

公司依据企业内部控制规范体系及公司《内部控制评价制

度》组织开展内部控制评价工作。

公司董事会根据企业内部控制规范体系对重大缺陷、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，区分财务报告内部控制和非财务报告内部控制，研究确定了适用于本公司的内部控制缺陷具体认定标准，并与以前年度保持一致。

### **（三）内部控制缺陷认定及整改情况**

#### **1、财务报告内部控制缺陷认定及整改情况**

根据财务报告内部控制缺陷的认定标准，报告期内公司不存在财务报告内部控制重大缺陷和重要缺陷。

#### **2、非财务报告内部控制缺陷认定及整改情况**

根据非财务报告内部控制缺陷的认定标准，报告期内未发现公司非财务报告内部控制重大缺陷和重要缺陷。

## **四、其他内部控制相关重大事项说明**

### **（一）公司2016年度内部控制实施情况**

公司高度重视内部控制工作，建立了较为完备的内控体系—《振业纲领》，持续完善、持续改进《振业纲领》，强化学习与落实，形成了按章办事、规范严谨的工作作风，实现了生产经营和各项业务活动的规范化、标准化。

自2007年开始，公司实施内部控制评价并定期披露评价报告。2011-2016年度，公司聘任的外部内控审计机构均出具了标准无保留意见的审计报告，公司已连续多年实现内控达标。

报告期，公司加强资源储备，夯实管理基础，综合管理水平

稳步提升，积极履行社会责任，品牌形象和社会影响力不断增强，信息披露连续四年获得深交所信息披露最高等级“A级”，公司荣获“2016深圳企业100强”称号，子公司荣获“长沙市房地产开发诚信金牌企业”和“西安市建筑优质结构工程奖”等奖项。

报告期，为进一步深化内控建设，公司持续完善制度设计，重视制度落实，管理规范化稳步提升，全年累计新增制度2项、修订制度9项、废止流程3项，内部控制体系得以持续改进：

### **1、对子公司的管理**

公司对子公司的管理主要通过以下措施：（1）人事控制，对子公司董事、监事及高管人员进行委派和任免；（2）财务监管，对子公司的财务负责人实行统一委派、统一管理；（3）绩效考核，公司对子公司管理层实行绩效考核，通过实行全面预算、关键业绩考核和年度绩效考评，促进其勤勉尽责，保障经营业绩的实现；（4）公司总部各部门对子公司相关业务和管理进行指导、服务和监督，通过实施多渠道和多手段的检查工作强化管控力度。

报告期，公司优化资源配置，对地区公司异地经营项目实行城市公司管理模式，成立了广州公司，缩短管理链条，提升了项目开发效率。

### **2、营销管理**

报告期，公司多次召开会议研判形势、科学决策，把握房地产市场整体回暖良机，科学制定营销方案，把握营销关键节点，及时调整营销策略，强化营销计划的落实、督办，确保营销业绩再创历史新高。

营销计划、合同订立、合同执行、付款和后续评价符合营销管理制度规定,销售定价、调整和折扣执行均履行相应审批程序,执行情况良好。

### 3、财务管理

公司已建立较为完善的财务管控体系,会计管理的内部控制在重大方面具有完整性、合理性及有效性,为编制真实、完整、公允的财务报表提供合理保证。

报告期,公司加强销售资金回笼,严控非生产性费用支出,充分挖掘资源拓展融资渠道,融资额度储备充足,有效防范经营风险,保障资金安全。

同时,公司积极应对“营改增”税政影响,“营改增”工作平稳衔接。对闲置资金履行相应审批程序后办理定期存款和通知存款业务,提高资金收益,无对外委托理财和衍生产品投资行为。

公司严格落实中央八项规定要求,厉行节约,严控非生产性支出,在三公消费、培训费、负责人履职支出等费用控制方面执行情况良好,六项重点费用较上年同期有所下降,且控制在年度预算范围以内。

### 4、成本管理

报告期,公司继续推动成本优化,进一步简化程序,做好分权与监督,提升了效率,完善投标单位的产生办法,有效控制项目开发成本;完善和细化《目标成本和动态成本管理制度》,细化考核规则并加大处罚力度,确保动态成本数据的准确性和及时性。

公司重视招标工作的合法合规性，加强纪委对招投标活动的监管，在公平公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，保证采购成本和质量的合理性。招标计划的制定、评标、定标、招标会议和纪要审批等各工作环节均符合招标业务制度流程规定。

## **5、房地产开发管理**

报告期，公司完善产品标准化体系并予以实施，引入第三方实测实量单位，提升过程管理和结果考核评价工作，促进工程质量进一步提高。同时，加强设计管理，定期实施设计巡检，落实设计管理责任制，强化安全生产和项目进度管理，每月组织召开工程管理协调会，每季度开展安全与施工检查，产品管理和进度管理水平逐步提升，全年未发生较大的安全事故。

## **6、投资管理**

报告期，公司积极探索土地储备新渠道、新方式，密切关注土地公开交易市场，认真开展项目可行性分析，合理论证、科学决策，新增深汕特别合作区鹅埠项目和惠州市惠阳区三和街道两块土地储备，与深汕合作区、东实集团等合作单位建立业务沟通机制，提高获取资源竞争力。

## **7、风险管理和监督检查**

报告期，公司积极应对、统筹部署，各项风险控制措施落实到位、应对有效，将风险管理与内控体系相结合，积极应用信息化工具，在信息化系统中充分融入各种风险控制措施，固化业务流程，规范业务办理，通过落实内控体系和流程来防范和控制各类风险，有效防范风险发生。

同时，公司狠抓落实，构建多位一体的廉政“大监督”运行体系，开展纪检监察、董事监督、监事监督、法务审查、内控审计、行政督察、制度督察及党建督察，保障规章制度得到切实落实，强化检查发现问题的整改和落实，实行审计工作标准化和整改闭环管理，确保内控体系得到有效执行。

## **8、廉政建设和企业文化**

报告期，公司积极开展党建、企业文化建设工作，深化“依法治企”，扎实推进“两学一做”学习教育，通过开展各级书记讲党课、专题学习研讨，组织干部专题培训、知识竞赛活动等多项举措，把“两学一做”推向深入，宣传对党忠诚、做合格党员的精神。同时，对企业内部违规问题严格调查处理，组织全体党员参观深圳监狱以及其他廉政教育基地，深入开展宗旨教育、纪律教育、党内法规教育和作风教育，切实做好廉政教育工作，形成了依法经营、按章办事、创先争优、廉洁自律的良好氛围。

## **9、其他重点控制活动实施情况**

报告期，公司信息披露及时、准确、完整，严防内幕信息泄密或内幕交易，在资本市场未出现违规行为；公司与主要股东之间不存在关联交易情况；公司未发生重大对外担保事项。

### **（二）公司2016年度内部控制评价情况**

报告期，公司各类管理制度已达179项、流程321项，内控体系健全，各项制度流程衔接顺畅，运行有序，有效提高了整体运营效率。公司内部控制体系健全，设计合理，运行有效。公司通过信息系统控制、督察、审计、绩效考核和专项检查等手段，促

进了内部控制的落实，培育了团结、依法经营、按章办事和规范运作的企业文化，已达到了公司内部控制的目标，不存在重大内控缺陷。

### 1、内部控制设计的有效性

从评价结果来看，公司内部控制体系较为健全、有效。公司已建立较为完善的内控体系，涵盖了成本管理、开发管理、营销管理和财务管理等各个方面，涉及公司的各项经营业务，能够满足公司经营管理需要。

### 2、内部控制运行的有效性

结合日常监督和综合检查的情况，公司制度执行情况较好，发展战略、人力资源、资金活动、采购业务、资产管理、销售业务、工程项目、担保业务、财务报告、预算管理、合同管理和内部信息传递等事项均能够按照制度流程规定较好地执行，内部控制运行有效。

## （三）上年度内部控制薄弱环节整改情况

上年度内部控制自我评价报告所提薄弱环节，在本报告期内，公司已积极改进完善，具体如下：

1、针对“一线城市土地储备占比较低，获取资源能力不足”薄弱环节，公司结合土地储备现状和未来发展战略规划要求，制定了2016年土地储备计划，一是继续密切关注土地市场，多渠道探索土地储备工作，成功获取深汕合作区、惠阳土地储备，新增土地储备建筑面积31.26万平米，在一线城市旧改项目和合作开发方面也做了大量工作，积累了经验，但仍未有斩获，在资源获取方面仍需努力；

2、针对“管控模式不适应现有地区公司多项目运营情况”薄弱环节，公司制定了《机构设置和管控模式优化方案》，对地区公司异地经营项目实行城市公司管理模式，成立了广州公司，提升了项目开发效率。

#### **（四）2016年度内部控制薄弱环节及改进措施**

公司按照相关法律法规的要求，加强内部控制制度建设和完善风险管理机制，报告期内未发现内部控制重大缺陷。但结合当前形势和公司自身情况，尚需在以下方面加以改进：

##### **1、市场竞争力需进一步提高**

报告期公司成功竞得惠阳三和街道2宗地块和深汕合作区项目，但在一线城市未有斩获，在资源获取能力方面仍需努力。公司规模仍然偏小、竞争力弱，抗风险能力低，融资仍以银行贷款、公司债券等债务融资方式为主，股权融资工作尚未取得突破；土地储备依然面临渠道单一、土地类型单一、一线城市土地储备不足等问题，不利于公司可持续发展。

公司拟采取下列措施予以改进：

一是把握国资国企改革契机，随着深圳“1+12”改革政策体系的初步形成，公司将加大对股权融资方案的研究，适时调整股权融资方案，突破规模制约瓶颈，推动公司实现跨越式发展；二是加强沟通，密切银企关系，发挥国有上市公司的优势，控制借款成本，适度扩大融资规模；三是密切关注土地市场投资机会，充分发挥地区公司积极性，积极参与城市更新改造，跟进重点城市更新项目，提升获取优质项目的的能力，补充土地储备。

##### **2、项目开发计划进度管理水平需进一步提高**

报告期公司开发项目节点计划达成率有所进步，但与行业先进企业相比仍有一定差距，部分项目实际进度前松后紧，说明进度控制水平还有较大提升空间，执行力也需要进一步加强。

公司拟采取下列措施予以改进：

一是抓好进度管理，控制好开发节奏，加强过程中的监督与服务，把进度往前赶，为项目销售创造良好条件；二是抓好品质管理，严格按照产品标准化及现场管理标准化要求开展工作，切实提高产品品质和竞争力。

### **3、人力资源储备不能满足公司发展的需要**

报告期，公司落实精兵强将计划，加强人才引进和管理干部选配，优化员工技术发展通道，丰富了员工职业生涯发展空间，但受限于薪酬机制的限制，难以吸引行业杰出人才，还不能满足公司经营发展的需求。同时，也缺乏长效机制留住人才，不利于公司发展目标的实现。

公司拟采取以下措施予以改进：

创新人才引进、培养方式，优化激励约束机制，研究公司管理层和骨干员工持股机制，以绩效考核为导向，完善薪酬考核制度和调整薪酬结构，充实核心业务和关键岗位人才储备。

### **（五）2017年度内部控制工作思路**

2016年，公司以检查制度执行落实情况为重点，开展了内部控制检查，检查结果显示，公司总体内控执行情况较好，在三公消费、厉行节约等费用控制、招标管理、营销管理、行政管理和财务管理等方面制度执行情况良好，报告期内未发现内部控制重大缺陷。为进一步深化内控体系建设，公司制定了2017年度内部控制工作思路，仍将以提高制度执行力为重点开展以下工作：

一是对公司的制度流程体系进行梳理优化，使内容更加简洁清晰，符合实际，切实提升制度流程的实用性和操作性；

二是强化审计督查力度，科学有效地发现问题并督促整改，强化监督考核，严格奖惩，切实增强制度执行力；

三是在经营管理过程中严格执行内控和风险管理制度流程，跟踪落实风险防范措施，为经营及战略发展目标的实现提供保障。

此报告。