

广州珠江实业开发股份有限公司

2013 年度内部控制评价报告

广州珠江实业开发股份有限公司全体股东：

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方法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，我们对公司截至 2013 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。

公司内部控制的目标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，公司不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，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。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司不存在非财务报告内部控制重大缺陷。

自内部控制体系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内部控制评价结论产生实质性影响的内部控制的重大变化。

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长沙公司（即湖南珠江实业投资有限公司，为公司控股子公司），纳入评价范围单位的资产总额和营业收入均占公司合并资产总额和营业收入的 90%以上；纳入评价范围的主要业务为房地产开发业务；重点关注的高风险领域主要包括：

1、不相容职务分离控制。公司在岗位设置上，考虑到各个业务流程不相容职务分离的内部控制要求，实行相应的分离措施，形成各司其职、各负其责、相互制约的内部控制机制。

2、授权审批控制。公司运用办公系统平台，将各项业务流程中

所涉及的审批权限予以明确，按相应的责任及权限逐级呈报审批，该信息平台有效地提高了业务审批的效率，也达到了授权审批控制的目的。

3、会计系统控制。公司严格按照国家统一的会计准则和会计制度，建立了规范的会计工作流程和制度，制定了《财务管理制度》及各有关业务的核算制度，加强公司会计管理，不断提高会计工作的质量和水平。公司还通过不断加强财务信息系统的建设及管理，有效地保证了会计信息的完整性与真实性。

4、公司财产保护。公司建立了财产管理制度，设立台账对各项固定资产及实物资产进行登记，分类管理，坚持采取定期清查盘点、账实核对等管理措施，保障了公司财产的安全。

5、成本预算控制。公司通过设计管理部、成本管理部对公司的设计成本及工程成本予以控制，通过编制成本预算计划、成本费用核算等实施预算管理，规范预算的编制、审定、下达和执行程序，精打细算，达到控制和降低成本费用的目的。

6、运营管理控制。公司设置了运营管理部，并制定了相应的管理制度，通过运营管理信息平台，实施对公司运营计划的管理，公司管理层通过月度经营例会、总经理专项会议等，对公司的经营情况及时了解、加强信息沟通、检查各部门的执行情况，发现潜在的各种风险，并及时做出调整与决策。

7、绩效考评。公司制定了《绩效考核管理办法》，并根据公司的实际情况建立了新的薪酬制度，通过相关制度规范绩效考核管理。

坚持客观公正、公开透明、绩效为先的原则，按季度和年度组织考核，使绩效考核结果成为薪酬分配、人才选拔、团队优化、福利调整等方面的依据。通过对薪酬管理、绩效考核的控制，促进了公司内部控制活动的有效进行。

8、销售控制。2013 年度公司在售的项目包括广州珠江璟园项目及长沙珠江酃城项目。公司使用明源系统加强对销售的管理与控制，运用销售管理平台对项目的定价、认购、折扣、签约、回笼货款等业务实施全程监控与记录，客户签订合同后，由营销部、监审部专人核价，再经有关部门审批并逐级呈送总经理批准，确保合同依据充分可靠，从而将风险控制到恰当水平。

9、招标、采购控制。公司发挥集团一体化的优势，在工程采购方面，制定了《工程采购管理办法》，大部分大宗采购统一由集团集中采购，推行战略合作、招标、邀标等多种采购方式，兼顾效率和效益。通过招标等方式，严格做好应标人的资质预审及经济标、技术标的评审，公平、公正地择优选择供应商，以保证采购价格的合理性及所购产品的质量可靠性。公司还对长期有合作的供应商建立了数据库，与评价为最优的供应商建立长期紧密、稳定可靠的战略合作关系，以达到最优的绩效。

10、重大投资控制。公司董事会坚持“积极进取、稳健发展”的投资策略，在广州珠江璟园项目和长沙珠江酃城项目取得良好的销售业绩的基础上，经过认真细致的可行性分析，严格评估项目的风险性和投资价值，通过了萝岗永和项目和海南五源河项目的投资议案，为

公司今后的可持续发展打下了良好的基础。为确保新项目获取合法、资金安全、收益保证，整个项目过程都实施了分级授权审批程序，使重大投资项目决策、实施都得到了有效的控制。

11、关联交易管理。根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规、规范性文件及公司《章程》的规定，公司制定了《关联交易管理制度》，对关联人与关联关系的界定、关联交易事项的界定、关联交易价格的管理、关联交易的审议和决策程序、关联交易的回避措施及关联交易的信息披露等进行了明确的规范与约束，以确保关联交易的价格真实公允，关联交易管理符合相关监管部门的要求。

12、信息披露。根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》及公司《章程》等有关法规，公司制定了《广州珠江实业开发股份有限公司信息披露管理办法》，通过分级审批，保证公司各类信息及时、准确、完整地向外传递。公司董事会办公室根据监管部门的信息披露标准和要求，会同相关部门共同起草公开披露信息的文稿，由董事会秘书负责审核，经履行审批程序后予以披露。

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

公司按照中国证监会的要求，依据中国财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》等规定，建立了公司内部控制委员会，由公司领

导层担任委员，各部门领导担任本部门内部控制负责人，部门设置内控管理员一名。公司还设立了内部审计部，该部于 2013 年 10 月更名为监察审计部，专职负责公司内部控制、内部审计、内部监察等事务。

公司依照企业内部控制规范体系并结合公司包括《公司章程》在内的规章制度和经营管理实际情况，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，分别对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。公司确定的内部控制缺陷认定标准如下：

1、财务报告内部控制缺陷认定标准

公司的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准根据该缺陷可能导致的潜在错报对于公司资产总额、营业收入总额或费用支出总额的影响是否超过了已设定的比率确定如下：

项目	资产总额 潜在错漏	经营收入 潜在错漏	费用支出 潜在错漏
一般缺陷	错漏<资产总额的 0.5%或 1100 万元	错漏<经营收入总额的 0.5% 或 330 万元	错漏<费用支出总额的 0.5% 或 230 万元
重要缺陷	资产总额的 0.5%或 1100 万元≤错漏<资产总额的 1% 或 2200 万元	经营收入总额的 0.5%或 330 万元≤错漏<经营收入总额的 1%或 660 万元	费用支出总额的 0.5%或 230 万元≤错漏<费用支出总额的 1%或 460 万元
重大缺陷	错漏≥资产总额的 1% 或 2200 万元	错漏≥经营收入总额的 1% 或 660 万元	错漏≥费用支出总额的 1% 或 460 万元

公司的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准根据该缺陷可能导致财务报告错报的重要程度确定如下：

（1）该缺陷是否具备合理可能性导致公司的内部控制不能及时防止或者发现并纠正财务报告错报。合理可能性是指大于微小可能性（几乎不可能发生）的可能性。确定是否具备合理可能性有赖于评价人员的职业判断。

（2）该缺陷单独或连同其它缺陷可能导致的潜在错报金额的大小。

重大缺陷指该缺陷单独或连同其他缺陷具备合理可能性导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中的重大错报。

重要缺陷指该缺陷单独或连同其他缺陷具备合理可能性导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中虽然未达到和超过重要性水平，但仍应引起董事会和管理层重视的错报。

一般缺陷指不构成重大缺陷和重要缺陷的内部控制缺陷。

此外，出现以下迹象之一则通常表明财务报告内部控制可能存在重大缺陷：

- （1）董事、监事和高级管理人员舞弊；
- （2）公司更正已公布的财务报告；
- （3）注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；
- （4）公司审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效。

2、非财务报告内部控制缺陷认定标准

公司的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准根据造成直接财产损失绝对金额的大小和负面影响确定如下：

项目	直接财产损失金额	负面影响
一般缺陷	<230 万	受到市级及以下政府处罚
重要缺陷	≥230 万且<460 万	受到省级政府处罚
重大缺陷	≥460 万	受到国家有关部门处罚

公司的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准根据涉及业务性质的严重程度、直接或间接负面影响的性质、影响的范围等因素确定。

以下迹象通常表明非财务报告内部控制可能存在重大缺陷：

- （1）缺乏民主决策程序；
- （2）决策程序不科学；
- （3）违反国家法律、法规；
- （4）管理人员或技术人员纷纷流失；
- （5）媒体负面新闻频现；
- （6）内部控制评价结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；
- （7）重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。

重要缺陷指公司民主决策程序存在但不够完善；公司决策程序导致出现一般失误、重要业务制度控制或系统性控制存在缺陷、内部控制评价的结果特别是重要缺陷未得到整改、其他对公司产生较大负面影响的情形。

一般缺陷指公司决策效率不高、公司一般业务制度或系统存在缺陷、违反内部规章,但未形成较大损失、媒体出现负面新闻,但影响不

大、公司一般缺陷未得到整改、公司存在其他缺陷。

（三）内部控制缺陷认定情况

1、财务报告内部控制缺陷认定情况

根据上述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情况

根据上述非财务报告内部控制缺陷的认定情况，报告期内公司不存在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

1、内部控制的建立健全情况

内部环境

公司按照《公司法》、《证券法》等法律及有关上市公司行政法规的要求，依照《公司章程》及公司的各项规章制度，建立了规范的治理结构和议事规则，制定了各项规则和管理制度，在公司决策、执行、监督、流程管理等方面，形成了合理、有效的制衡机制。股东大会、董事会、监事会各施其职：股东大会依法行使公司经营方针、投资、利润分配等重大事项的决定权；董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权；监事会对股东大会负责，对公司财务及高管履职情况进行监督检查。公司结合自身的业务特点及内部控制的要求，设置了专门的内部审计机构监察审计部，负责企业的内部控制具体工作。公司设立了内部控制管理委员会，负责审查企业内部控制的有效性、监督内部控制的实施及审批内部控制自我评价报告。监察审计部

按照工作计划推进公司的内部控制工作，组织公司内部员工参加内控业务知识培训，通过内控调查问卷、业务部门访谈，了解各业务部门的流程管理，查找缺陷并提出整改意见。监察审计部还参加了广州市审计协会举办的内部控制务实案例培训班，有效地提高了内部控制业务水平。

公司已成立制度建设专项领导小组和工作小组，专责公司制度体系建设工作。报告期内制订和修订了《制度建设指引》、《物业出租管理规定》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《经营班子会议事规则》、《控股、参股企业董事、监事选荐与行为指引》、《内部审计制度》、《部门及中层干部绩效考核方案》、《部门业务完成情况的考核细则》等规章制度，强化、细化了内部控制的基础建设。

风险评估

公司高度重视风险防范和控制，为有效降低政策风险、市场风险的影响，公司董事会根据公司的财务状况、资金状况，对公司内部的资产管理，资金运用、房屋销售、对外投资等方面的内部风险加强了应对及防范措施，加强内部审计。在报告期内，公司制定了以广州市为中心，以湖南、海南为两翼的经营发展方针，充分利用珠江璟园项目，加强营销力度，发挥与集团一体化的优势。在充分评估风险、控制风险的基础上，投资了新项目，为今后公司的可持续发展进一步夯实了基础。与此同时，公司严格控制成本，加强设计管理，控制工程现场签证，加强费用预算管理及监督，并积极拓宽融资渠道，随时应

对各种可能出现的风险。

2、内部控制评价的程序和方法

公司按照《企业内部控制评价指引》第十五条规定：“内部控制评价工作组应当对被评价单位进行现场测试，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，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，按照评价的具体内容，如实填写工作评价底稿，研究分析内部控制缺陷。”的要求，着重从设计有效性和运行有效性两个方面出发，通过实施内部控制测试程序，对问题进行分析与整改。从 2013 年 7 月开始，公司监察审计部便制定了内部控制测试检查计划，采取个别访谈，调查问卷、实地查验、抽样和比较分析等方法，检查人员深入到公司各业务部门与相关人员进行了交流，查验文档，对照内部控制手册检查业务流程是否合理，相关控制是否得到持续一致的执行，是否还存在风险漏洞。经过近三个月的走访、检查及测试，对公司内部控制相关业务的管理和风险防范起到了积极的促进性作用。

由于内部控制的局限性、内部和外部环境、政策法规的变化，会导致原有控制活动不适用或出现偏差。对此，公司将及时、不断进行内部控制体系的补充和完善，为财务报告的真实性、完整性、公司战略、经营目标的实现提供合理保障。

以上为公司 2013 年度内部控制评价报告，特此公告。

广州珠江实业开发股份有限公司

董事会

2014 年 4 月 23 日