

# 银亿房地产股份有限公司

## 2014年度内部控制自我评价报告

银亿房地产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），结合银亿房地产股份有限公司（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2014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。管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，内部环境、宏观经济以及政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现偏差，对此公司将及时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，以及公司战略、经营目标的实现提供合理保障。

### 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，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

在董事会、管理层及全体员工的共同努力下，公司已经建立一套比较完整且运行有效的内部控制管理体系，从公司层面到业务流程层面均建立了系统的内部控制体系及必要的内部监督机制，为公司经营管理的合法合规、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、促进实现发展战略提供了合理保障。公司持续组织各管理中心通过风险检查、内部审计等方式对公司内部控制的设计及运行的效率、效果进行自我评价。

公司纳入评价范围的主要单位包括：银亿房地产股份有限公司本部、宁波银亿房地产开发有限公司、宁波银亿建设开发有限公司、宁波银亿置业有限公司、宁波荣耀置业有限公司、宁波市镇海银亿房产开发有限公司、宁波银亿世纪投资有限公司、宁波江北银亿房地产开发有限公司、宁波银亿筑城房地产开发有限公司、宁波银亿永茂房地产开发有限公司、余姚银亿房地产开发有限公司、宁波矮柳置业有限公司、宁波江东银亿房地产开发有限公司、宁波银亿新城置业有限公司、慈溪恒康投资有限公司、宁波富田置业有限公

司、宁波恒瑞置业有限公司、象山银亿房地产开发有限公司、玉环银亿房地产开发有限公司、北京同景兴业投资有限公司、南昌市银亿房地产开发有限公司、南昌银亿九龙湖房地产开发有限公司、南京中兆置业投资有限公司、南京银亿建设发展有限公司、沈阳银亿房地产开发有限公司、大庆银亿房地产开发有限公司、上海银亿同进置业有限公司、上海庆安置业有限公司、上海诚佳房地产置业有限公司、舟山银亿房地产开发有限公司、舟山银亿新城房地产开发有限公司、舟山鲁家峙投资发展有限公司、呼伦贝尔银亿房地产开发有限公司、新疆银亿房地产开发有限公司等。

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93.2%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的94.9%。

公司纳入评价范围的主要业务和事项包括：

#### 1、内部环境

##### （1）治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》等法律法规要求，建立了规范的公司治理结构和议事规则，制定了符合公司发展的各项制度和管理办法，明确决策、执行、监督等职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。股东大会享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使公司经营方针、筹资、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。董事会下设有战略、审计、提名、薪酬与考核四个专业委员会，各委员会专业化运作，促进董事会科学、高效决策。董事会9名董事中，有3名独立董事。独立董事担任各个专业委员会的召集人，涉及专业的事项首先要经过专业委员会通过后才提交董事会审议，以利于独立董事更好地发挥作

用。监事会对股东大会负责，对公司财务和高管履职情况进行检查监督。管理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业日常经营管理工作。

公司坚持与大股东及其关联企业在业务、人员、资产、机构及财务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

## （2）机构设置及权责分工

公司根据自身业务特点和内控要求设置内部机构，明确权利与责任。董事会负责内部控制的建立健全和有效实施，管理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。公司本部设立内控规范实施领导小组和工作小组负责组织开展内控体系建设具体工作，组织建立内部控制体系、梳理业务流程、专题研讨、聘请外部专业机构进行业务指导和体系维护等，组织本部、各子公司进行内部控制自我评估及检查，推进内控体系的逐渐完善。本部各管理中心及各子公司均设有内控专员等相关内控管理岗位，负责本单位内部控制的日常管理工作。

## （3）企业文化

公司以“聚一流人才，创一流业绩”为宗旨，秉持“创亿生活，筑就梦想”的品牌理念，致力于为亿万客户打造创意无限的人居生活，筑就精彩无限的品牌目标。在公司20周年之际，公司党工团联动组织开展了志愿者服务、竞技赛、征文摄影、创建学习型企业四大主题活动，丰富了员工的业余生活。通过以“德”立身，用“情”沟通，用“行”示范，多渠道，多方位的企业文化建设活动，切实增强企业的凝聚力，使得员工综合满意度和骨干员工保有率始终保持在90%以上。

## 2、风险评估

公司的风险分别来自企业外部与企业内部，其中外部风险主要来源于经

济形势、产业政策、市场竞争、资源供给等因素；内部风险主要来源于公司法人治理结构及日常经营管理活动等因素。

公司从重大经济活动风险防控、关键风险指标管理和关键风险岗位管理入手，逐步建立健全风险监管体系、风险管理制度和风险预警机制，强化风险监测手段，建立风险管理重大突发事件应急处理机制，最大限度地降低风险，将风险控制在与公司生产经营总体目标相适应并可承受的范围内，确保公司不因灾害性风险或人为失误而遭受重大损失。

### 3、控制活动

公司将内部控制措施在业务活动中结合运用，对各类业务及事项实施有效控制，促进内部控制有效运行。

#### （1）资金管理

公司资金活动实施有效的控制和管理，对融资、投资和经营环节的职责权限和岗位设置进行明确规定，建立了严格的授权审批程序，强化资金业务的统一管理，目前公司已陆续制定《项目资金支出计划管理办法》等相关制度，明确资金管理、结算要求，确保资金活动安全有效运行。

#### （2）采购管理

公司以“效率为先、重点把控、适当放权”，对采购业务按权责进行流程管控。深化拓宽战略采购，采购规模和效益明显提升。着重提升项目总体采购策划、采购计划能力，不断优化、创新竞标机制和评标办法，为战略合作伙伴营造良好的“公平、公正、公开”竞争氛围，以达到最优采购绩效。

#### （3）成本管理

股份公司成本合约中心负责成本管理体系的制定、完善、跟踪、监督，保障成本管理体系的落地。2014年制定了限额设计指标标准，成本标准化管

理不断逐步升级。通过项目方案阶段指标对标和重视各阶段目标成本的引领功能，做到了目标成本管控的进一步前置。公司使用成本管理软件，对项目运作全过程成本信息进行计划管理和动态跟踪。通过成本合约中心定期、不定期专项巡查，做到动态成本控制及时、准确。

#### （4）销售管理

公司持续深化销售管理各方面的管控措施。2014年度在信息化开发方面实施CRM模块新功能升级，强化了销售计划管理。在制度建设方面，细化修订了相关管理制度11个、作业指引13个、技术标准1个，加强了风险防范，规范了行为标准。在营销费控方面，建立事前把控、事后评估的动态管理。

#### （5）工程管理

公司始终坚持“百年大计、品质为王、安全第一”的方针，在保证项目进度、实现高周转的基础上，狠抓项目质量和安全生产。在工程管理方面以标准化体系为主线，以工程巡检为切入点，分阶段推行工程管理体系作业指引，强化现场实测实量，提升安全文明施工水平。同时，不定期开展各类工程专项集中治理，并通过管理制度、作业流程及工艺工法的改进实现长效提升。对于重点工程加强动态监控力度，通过公司本部、城市公司及监理单位、施工单位多级联动，严控薄弱环节、增强人员意识，提升工程质量水平。

#### （6）运营管理

公司建立了由“计划、会议、成果、信息”四个子体系构成的综合运营管控体系。公司以项目总控计划的编制、审批、执行、监控和优化为主线，严控项目开发建设总体谋划和具体推进；以公司运营会议、项目启动会、阶段成果评审会、项目总结会等体系化的会议为手段，实现科学决策。公司以项目各阶段成果的确认和落实，稳步达成项目阶段性目标，平稳推进项目运

营；在此过程中，通过信息化工具（ERP、DSS系统），进行运营信息的共享和分析，及时优化调整项目运营策略。

### （7）重大投资管理

为建立规范、有效、科学的投资决策体系和机制，提高投资经济效益，公司制定了《对外投资管理办法》，规定了对外投资的基本原则、审批权限、决策程序，明确了对外投资的管理机构等。确保所有重大投资经本部相关管理中心评审后，由公司战略委员会报董事会、股东大会审议决策。

### （8）担保业务

公司严格按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，制定了《对外担保管理办法》，明确了股东大会和董事会关于对外担保的审批权限，规定了担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，规范了对外担保行为，有效控制了对外担保风险。

### （9）财务报告

公司建立了一套完整的会计核算和财务报告体系，并不断完善财务管理工作。

在会计核算方面，公司严格遵照国家统一的会计准则和会计法规，结合房地产行业特性及公司自身经营特点，建立了规范的会计工作秩序，制定了各项业务会计核算制度，加强公司财务管理，提高会计工作的质量和水平；与此同时，通过不断加强财务信息系统的建设和完善，财务核算工作全面实现信息化，有效保证了会计信息及资料的真实完整。

在财务报告方面，公司按照法规规定的格式和内容进行财务报告的编制，并制定统一模板明确月报、季报、年报、财务分析和资金计划等财务相

关报表的编制要求，使财务相关信息能及时有效的汇总，为管理层做出科学的决策提供信息支持，同时进一步增强公司财务信息披露的真实性、准确性和完整性。

公司注重财务分析工作，充分利用财务信息分析公司经营管理状况和存在的问题，不断提高经营管理水平。公司定期编制财务分析报告，检查预算完成情况，给公司管理层提供经营决策支持。

#### （10）关联交易

按照《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等法律法规及《公司章程》的有关规定，公司制定了《关联交易管理办法》、《关联方资金往来管理制度》，严格规定了关联交易的审议决策、披露等各项程序，进一步明确了股东大会、董事会对关联交易事项的审批权限。基于公平、公开、公允、自愿、诚信原则，公司关联交易按照市场价格定价，履行了必要的审批流程。同时，公司加强资金管理，未发生控股股东及关联方占用上市公司资金情形，充分保护了中小股东的合法利益。

#### （11）信息披露

根据《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关规定，公司制定了《信息披露管理制度》、《重大事项内部报告制度》、《敏感信息管理制度》，规定了信息披露的基本原则、披露内容及标准，进一步明确了信息的内部传递、审核、披露流程，以及信息披露事务相关各方的职责。公司对信息披露的内部控制严格、充分、有效，通过分级审批控制保证了全部应披露的事项及时、准确、真实、完整地对外披露。

为增强信息管理的严谨性，保证信息披露的质量，公司还制定了《内幕



信息知情人制度》、《外部信息使用人管理制度》，规范了包括信息筹划、传递、编制、审议等信息披露各环节工作及重大事项保密工作，并严格按照监管和制度要求及时、公平、准确、真实、完整地披露有关信息。公司指定董事会秘书负责信息披露及投资者关系管理工作，设立证券部办理信息披露、股东及投资者来电来访等具体事宜；并指定《证券时报》和巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）作为公司法定信息披露媒体。

#### 4、信息与沟通

公司已经建立并完善了专业方面工作指引177个，成本、采购、设计、营销、客服、运营等129个业务流程通过ERP系统实现实时审批，基本实现项目运营各专业全过程管理均纳入ERP系统。对已上线运行的管理体系进行过程监控，并开展对子公司管控体系成果ERP系统运行进行巡检，强化了各子公司系统应用水平。公司通过协同办公OA系统升级改版，构建本部、子公司、个人应用三级门户，以信息整合技术为支撑，建设覆盖全公司统一的协同办公管理平台，形成了信息共享、流程管理、沟通协作的集团化支撑体系。

在与客户、投资者及员工沟通方面公司已建立起良好的互动平台：对客户，公司设立了客户服务部，专门负责客户服务职能，致力于提高客户满意度。设立银亿会客户组织并编制《银亿会》杂志。通过多种途径与客户进行良性互动。对投资者，公司除了通过法定信息披露渠道发布公司信息外，投资者还可以通过电话、电子邮件、访问公司网站等方式了解公司更多的信息，及时掌握公司经营动态。对员工，公司设立了合理化建议、内部邮箱等多种渠道，保证内部沟通的顺畅有效。公司充分利用信息系统推进内部报告的流转，通过使用OA办公系统强化内部信息的流转和共享。同时公司还采取了例会、现场办公会、视频会议、内刊等多种沟通形式，进行定期不定期的管理

与业务情况沟通。

## 5、内部监督

在董事会的领导下，从风险管理和内部控制两个维度组织开展内部审计工作，建立了以内部控制管理体系为评价基础的常态化内部审计机制。通过监督检查公司运营体系的执行与管控，重点跟进内控管理缺陷的后续整改，对违反内控管理体系的行为，依章进行处理，确保管控体系的有效性和严肃性。公司高度重视和加强反舞弊机制建设，通过设置举报专线，鼓励员工举报和投诉损害企业利益的行为。

公司重点关注的高风险领域主要包括运营管理、工程管理、成本管理、采购管理、销售管理、资金管理、重大投资管理等。

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《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制配套指引》、《银亿股份内控评价管理办法》及《银亿股份内部控制手册》组织开展内部控制评价工作。

公司董事会根据《企业内部控制基本规范》及其应用指引对重大缺陷、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，研究确定了适用于公司的内部控制缺陷具体认定标准。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

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

定量标准	利润总额	营业收入	净资产	资产总额
重大缺陷	利润总额的 5% ≤ 潜在错报金额	营业收入的 1% ≤ 潜在错报金额	净资产的 5% ≤ 潜在错报金额	资产总额的 0.5% ≤ 潜在错报金额
重要缺陷	利润总额的 2.5% ≤ 潜在错报金额 < 利润总额的 5%	营业收入的 0.5% ≤ 潜在错报金额 < 营业收入的 1%	净资产的 1% ≤ 潜在错报金额 < 净资产的 5%	资产总额的 0.25% ≤ 潜在错报金额 < 资产总额的 0.5%
一般缺陷	潜在错报金额 < 利润总额的 2.5%	潜在错报金额 < 营业收入的 0.5%	潜在错报金额 < 净资产的 1%	潜在错报金额 < 资产总额的 0.25%

本年度，按照公司业务特点和行业动态，以2014年度利润总额标准进行定量判断。

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

重大缺陷：①公司财务报表、财务报告及财务相关信息披露等方面发生重大违规事件；②公司审计委员会和内部审计机构未能有效发挥监督职能；③发现当期财务报表存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；④注册会计师对公司财务报告出具无保留意见之外的其他意见类型的审计报告；

重要缺陷：①公司财务报表、财务报告的编制不完全符合企业会计准则和披露要求，导致财务报告出现重要错报；②公司以前年度公告的财务报告出现重要错报需要进行追溯调整；

一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。

## 2. 非财务报告内部控制缺陷认定标准

公司非财务报告内部控制缺陷认定的标准主要依据业务性质的严重程度、直接或潜在负面影响、影响的范围以及补偿性控制措施和实际偏差率等

因素，公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

定量标准	直接财产损失金额
重大缺陷	合并财务报表资产总额的 0.5% ≤ 直接财产损失金额
重要缺陷	合并财务报表资产总额的 0.25% ≤ 直接财产损失金额 < 合并财务报表资产总额的 0.5%
一般缺陷	直接财产损失金额 < 合并财务报表资产总额的 0.25%

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

定量标准	法规	运营	声誉	安全	环境
重大缺陷	严重违规并被处以重罚或承担刑事责任。	项目开发非正常原因长期停止。	负面消息在全国各地流传，政府或监管机构进行调查，对企业声誉造成无法弥补的损害。	导致一位以上职工或公民死亡。	对周围环境造成永久污染或无法弥补的破坏。
重要缺陷	违规并被处罚。	项目开发非正常原因停止一个月以内。	负面消息在某区域流传，对企业声誉造成较大损害。	长期影响多位职工或公民健康。	对周围环境造成较重污染，需高额恢复成本。
一般缺陷	轻微违规并已整改。	项目开发非正常原因短暂停止并在十个工作日内得以恢复。	负面消息在企业内部流传，对企业声誉造成轻微损害。	长期影响一位职工或公民健康。	污染和破坏在可控范围内，未造成永久影响。

同时，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) 企业决策程序不科学，导致决策失误；
- 2) 违犯国家法律、法规；
- 3) 管理人员或技术人员大量流失；
- 4) 媒体负面新闻频现；
- 5) 内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；
- 6) 重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。

### （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及整改情况

根据上述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。

银亿房地产股份有限公司

二〇一五年四月二十一日