

北京兴华会计师事务所

<http://www.cpas.com.cn>

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司
内部控制审计报告

目 录

内部控制审计报告 1—2页

附件：

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

内部控制及其有效性认定的自我评价报告 3—19 页

北京兴华会计师事务所有限责任公司

地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

内部控制审计报告

(2013)京会兴审字第 02012613 号

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司全体股东：

我们接受委托，按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求审计了北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（以下简称“贵公司”）2012 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。

一、 企业对内部控制的责任

按照《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》的规定，建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性是贵公司董事会的责任。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上，对财务报告内部控制的有效性发表审计意见，并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。

三、 内部控制的固有局限性

内部控制具有固有局限性，存在不能防止和发现错报的可能性。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，根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。



四、 财务报告内部控制审计意见

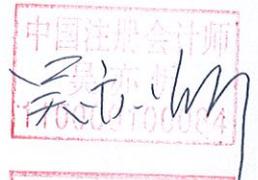
我们认为，北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司于 2012 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

北京兴华会计师事务所有限责任公司



中国·北京市

中国注册会计师：吴亦忻



中国注册会计师：张燕飞



二〇一三年四月十八日

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

2012 年度内部控制自我评价报告

本公司及其董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。为进一步加强和规范公司内部控制，提高公司经营管理水平和风险防范能力，促进公司规范运作和健康发展，根据财政部、中国证监会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》等相关规定，结合本公司的经营管理实际状况，坚持以风险导向为原则，对公司的内部控制体系进行持续的改进及优化，以适应不断变化的外部环境及内部管理的要求。

公司进一步加强覆盖总部、各子公司在内的自我评估体系建设，持续组织总部各专业部门及各子公司对内控设计及执行情况进行系统的自我评价，评价内容涵盖内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等要素的具体要求，同时通过风险检查、内部审计、巡查等方式对公司内部控制的设计及运行的效率、效果进行独立评价，具体评价结果阐述如下：

一、公司内部控制综述

(一) 内部控制制度目标

公司的总体控制目标是构造一个目标明确、制度完善、相互制衡的企业内部控制体系，建立和完善内部治理和组织结构，形成科学的决策、执行和监督机制，保证公司经营管理目标的实现、经营活动的有序进行，不断完善符合现代管理要求的治理结构，形成科学合理的决策、执行和监督机制，确保公司能够按照国家有关法律法规和公司内部规章制度来贯彻执行。

（二）控制环境

控制环境反映出股东大会、董事会、管理层关于内部控制对公司重要性的态度，控制环境决定着公司其他具体控制能否实施，以及实施的效果。公司管理层对内部控制制度的制定和实施非常重视，认为只有建立完善高效的内部控制，才能提高工作效率、进一步提升公司整体管理水平。经过不断的摸索和积累，公司已经建立了一套相对规范和成熟的组织架构体系，成就了较为严密的经营管理环境。

二、公司内部控制的总体方案

（一）内部控制评价范围

围绕公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率，促进公司实现发展战略的评价目标，本次评价涉及以下公司：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司、北京市大龙房地产开发有限公司、北京

大龙顺发建筑工程有限公司、中山市大龙嘉盛房地产开发有
限公司。

（二）内部控制评价的程序和方法

内部控制评价工作的责任主体：公司董事会及审计委员会负责领导公司的内部控制评价工作。监事会对董事会实施内部控制评价进行监督，内部控制评价的基本程序：制定评价工作方案——组成评价工作组——实施现场测试——认定控制缺陷——汇总评价结果——编制评价报告。

内部控制评价的方法：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，在充分收集有效证据的基础上填写评价工作底稿。

三、公司建立和实施内部控制遵循的原则

（一）全面性原则

内部控制应当贯穿决策、执行和监督全过程，覆盖公司及下属控股子公司的各项业务和事项。内部控制必须渗透到公司经营管理的各项业务过程和各个操作环节，涵盖所有的部门和岗位，不能留有任何死角。

（二）重要性原则

内部控制应当在全面控制的基础上，关注重要业务事项。针对房地产公司，财务和成本是相对重要的控制事项。

（三）制衡性原则

内部控制应当在治理结构、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督的机制，同时兼顾运营效率。

（四）适应性原则

内部控制应当与企业经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平等相适应，并随着情况的变化及时加以调整。

（五）成本效益原则

内部控制应当权衡实施成本与预期效益，以适当的成本实现有效控制。内部控制在保护资产完整、信息真实、企业目标实现等方面都会有良好的效果。但是，内部控制的构建和运行是会发生成本的，建立内部控制必须遵循效益大于成本的原则，既不能因内部控制的缺陷对公司产生负面影响，也不能一味追求完善而无节制地产生支出。

（六）有效性原则

内部控制必须与公司的治理结构以及内部各部门的特点相适应，必须能发现和化解公司生产经营所遭遇的风险，才能在生产经营过程中能够得到贯彻执行并发挥作用。

（七）及时性原则

公司新设立的机构或开办新的业务种类或者开拓新的市场，必须树立“内控优先”的思想，及时建章立制。

（八）独立性原则

内部控制的检查、评价部门必须独立于内部控制的建立和执行部门，直接操作人员和直接控制人员必须适当分开，并向不同的管理人员报告工作。

四、公司内部控制体系

（一）内部环境

1、管理理念与运营管理

公司始终将诚信作为企业发展之基、员工立身之本，并坚持在管理中不断完善和健全公司制度，注重内部控制制度的制定和实施。从企业文化到制度建设，都为内控的执行建立了良好的环境，从而使公司经营有条不紊、规避风险、全面提升治理水平。

2、治理结构

公司严格按照《公司法》、《证券法》和其他有关法律法规的规定，不断完善和规范公司治理结构，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。公司的股东大会、董事会和监事会，分别作为公司的权力机构、执行机构、监督机构，按照相互独立、相互制衡、权责明确的原则行使职权。股东大会决定公司的经营方针和投资计划，审批公司的年度财务决算方案、年度利润分配方案等公司重大事项；董事会决定公司的经营计划和投资方案，执行股东大会的决议，负责内部控制体系的建立健全和有效实施；监事会对公司董事、总经理等高级管理人员行使职权进行监督，检查公司的财务，对公司内部

控制体系的有效性进行监督；经理层负责主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，组织领导企业内部控制的日常运行；其中，董事会下设战略与发展委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会四个专门委员会。审计委员会负责审查公司财务及内部控制，监督内部控制的实施，协调内部控制审计及其他相关事宜。

3、组织机构建设

公司已按照国家法律、法规的规定及监管部门的要求，设立符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构；遵循不相容职务相分离的原则，合理设置部门和岗位，科学划分职责和权限，形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制约、环环相扣的内部控制体系。

4、内部审计监督

公司设立了审计部并配备专门审计人员，对公司各内部机构、子公司财务信息的真实性和完整性、内部控制制度的建立和实施等情况进行监督检查。审计部和内审人员独立行使职权，不受其他部门或个人的干涉。内部审计人员均要求具备会计等专业知识，保证公司内部审计工作的有效运行。审计部开展审计工作以来，能及时发现管理疏漏，提出改进意见，促进了公司治理水平和治理效率的提高。

5、人力资源政策

公司重视人才的引进与培养，制定了包括员工招聘、录

用、岗位变动、员工福利、离职等一系列人力资源管理制度，将职业道德修养和专业胜任能力作为选拔和聘用员工的重要标准，并切实加强员工培训和继续教育，不断提升员工素质。

6、企业文化

公司非常重视企业文化建设。积极开展各种形式的企业文化学习、宣贯活动，通过配套制度的落实和丰富多彩的文化、体育、娱乐活动，把企业文化理念扎根到基层之中，在公司内形成了积极向上的价值观和勇担责任、诚实守信、爱岗敬业、开拓创新、团队合作的良好精神风貌。

7、与控股股东关系

公司与控股股东在机构、人员、资产、财务、业务等方面完全分离。公司自主经营，独立于控股股东；公司人力资源与控股股东分开管理；公司各项资产独立于公司控股股东；公司设有完整的治理结构，股东大会、董事会、监事会和经理层，独立于控股股东机构；公司财务设有系统的财务部门、财务核算体系独立于控股股东。

（二）风险评估

公司根据战略目标及发展思路，结合行业特点，正在逐步建立较为系统、有效的风险评估体系。根据设定的控制目标，全面系统地收集相关信息，准确识别内部风险和外部风险，及时进行风险评估，力争做到风险可控。

（三）控制措施

公司通过下列措施，建立起相对完善的控制措施：制度管理、日常经营管理、授权管理、不相容职务分离控制、会计系统控制、财产保护控制、预算控制、运营分析控制、绩效考评控制。

1、公司内部控制制度的建立健全情况

公司已按《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》及中国证监会有关法规的规定，结合自身实际情况制定了一系列公司内部控制制度，主要包括以下内容：

（1）股东大会、董事会、监事会三会议事规则及内部管理规范化制度

公司严格按照有关法律法规的要求以及自身实际情况不断完善公司各项管理制度，公司以《公司章程》为核心建立了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》等规章制度。董事会下设的战略与发展委员会、提名委员会、审计委员会及薪酬与考核委员会建立了相应的工作细则。公司还制定了《董事、监事和高管持股及变动管理制度》、《独立董事工作制度》、《年报工作规程》、《信息披露管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》和《外部信息报送和使用管理制度》等一系列内部管理规范化制度。目前公司形成了以股东大会、董事会、监事会及管理层为架构的决策、执行及监督体系。股东大会、董事会、

监事会及管理层授权明晰、操作规范、运作有效，从而有效的维护了公司和广大投资者的利益。

(2) 投资及日常经营管理制度

公司已建立了《募集资金管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《重大事项内部通报制度》、《对外投资管理制度》、《控股子公司管理制度》、《固定资产管理制度》、《合同管理制度》、《印章管理制度》、《档案管理制度》、《项目工程预算管理制度》、等一系列规章制度，细化了投资经营管理等方面的具体职责和操作。

经过公司内部控制整改，公司业务部门修订了《项目工程预算管理制度》、完善了《合同管理制度》、《档案管理制度》等涉及日常经营管理的相关制度，公司业务部门还针对有关制度制定了相应的业务流程。

(3) 公司会计及财务管理制度

根据《会计法》、《企业会计准则》、《企业会计制度》、《内部会计控制规范》，公司已经建立了《财务工作规范》、《会计政策》、《资金管理制度》、《费用管理制度》、《预算管理制度》等各项制度。经过公司内部控制整改，修订了《财务核算制度》，完善了《费用管理制度》、《预算管理制度》等涉及公司财务部门的相关制度。以上制度保证了公司财务收支的计划、执行、控制、分析预测和考核工作的有

效进行，保证了公司基础会计信息的真实、完整、清晰、一致。

（4）劳动人力资源管理制度

公司将职业道德修养和专业胜任能力作为选拔和聘用员工的重要标准，切实加强员工培训和继续教育，不断提升员工素质，另一方面加强企业文化建设，培育积极向上的价值观和社会责任感，倡导诚实守信、爱岗敬业、开拓创新和团队协作精神，树立现代管理理念，强化风险意识。

公司根据国家有关法规政策，结合自身业务特点，制定了一系列相关人事管理以及薪酬考核方面的内控制度，包括《员工试用与转正管理规定》、《员工培训制度》、《绩效管理办法》、《考勤管理制度》、《薪酬福利管理办法》、等制度。经过公司内部控制整改，公司人力资源部门建立并完善了《人事档案管理制度》等涉及公司人力资源部门的有关制度，这些制度在促进公司目标实现的同时也有效推动了员工个人的全面发展。

（5）公司内部审计部门设立情况

公司董事会负责内部控制的建立健全和有效实施，监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督，经理层负责组织公司内部控制的日常运行。公司在组织架构中设立了审计管理部，在董事会的直接领导下开展工作，对监督检查中发现的内部控制重大缺陷，有权直接向董事会及其审计委员会、

监事会报告。审计管理部主要负责公司及下属控股子公司内部控制制度执行情况的检查监督，确保内部控制制度得到贯彻落实，定期不定期对各单位的财务、内部控制及其他业务进行例行和专项审计，切实保障公司规章制度的贯彻执行，降低公司经营风险，强化内部控制，优化公司资源配置，完善公司的经营管理工作。

2、授权管理控制

公司对日常的生产经营活动采用一般授权，对重大交易、投资金额高的经营活动则由董事会或股东大会批准。

3、不相容职务分离控制

公司对各个部门、经营环节制定了岗位职责分工制度，将各项业务的授权审批与具体经办人员分离。

4、会计系统控制

会计机构的职责和权限：公司制定了专门的财务管理制度，并设置了财务管理部，负责编制公司年度预算、会计核算、会计监督、资金管理等工作。财务管理部由财务总监、财务经理、会计、出纳等人员组成，均具备相关专业素质，分别负责成本、销售核算、财产清查、出纳等职能，岗位设置贯彻了“责任分离、相互制约”的原则。会计核算和管理：按照财政部发布的《企业会计准则》及其有关的补充规定，制定了包含财务核算、会计政策、财务管理等内容的《预算管理制度》、《资金管理制度》、《财务工作规范》、《会

计政策》等专门的会计核算和管理制度，会计核算和管理的内部控制较为完整、合理、有效。

5、财务保护控制

确定专人保管会计记录和重要业务记录；确定存货和固定资产的保管人或使用人为安全责任人，实行每年一次定期盘点和抽查相结合的方式的控制。

6、预算控制

公司制定了《预算管理制度》并正在逐步实施全面预算管理，公司各部门及各子公司在预算管理中严格按照制度规定的职责权限和程序进行预算工作。

7、运营分析控制

公司战略运营部定期综合考量行业状况、监管信息、公司具体情况等方面的信息，通过因素分析、对比分析、趋势分析等方法，开展运营情况分析，对发现存在的问题，及时查明原因并加以改进。

8、绩效考评控制

公司已建立绩效考评制度，对企业内部各责任单位和全体员工的业绩进行定期考核和客观评价，并将考评结果作为确定员工薪酬以及职务晋升、评优、降级、调岗等的依据。

（四）重点控制

1、对控股子公司的管理控制

公司制定了《控股子公司管理办法》，各子公司不具有独立的股权处置权、重大资产处置权、对外投资权和对外担保权。如为经营活动需要，确需增加对外投资和自身经营项目开发投资及重大固定资产投资的，必须在事先完成投资可行性分析论证后，报股份公司总经理办公会审查批准，或由股份公司总经理办公会审查后提请股份公司董事会及股东大会批准后方可实施。公司从人事、财务、重大信息通报和反馈几个方面加强对控股子公司的控制和管理。子公司财务报表每月报送公司财务管理部审阅。公司制订了《重大事项内部通报制度》，要求子公司将发生的重要事项及时报告。

2、对关联交易的内部控制

公司制定了《关联交易管理制度》，对关联方、关联关系、关联交易价格、关联交易的批准权限、关联交易的回避与决策程序、控股股东的特别限制、关联交易的信息披露及法律责任做了明确的规定，保证了公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公正的原则。

3、对外担保的内部控制

公司制定了《对外担保管理制度》，明确规定担保业务评审、批准、执行、管理、披露等环节的控制要求，对担保业务进行控制。

4、募集资金的内部控制

公司制定了《募集资金管理制度》、《募集资金专项存储

和使用制度》等制度，建立严格的募集资金使用及审批程序及管理流程，对募集资金存储、审批、使用、变更、监督等进行明确规定。

5、重大投资的内部控制

公司制定的《对外投资管理制度》对公司对外投资的投资类别、投资对象以及相应的决策程序、决策权限等方面作了明确的规定。

6、信息披露的内部控制

公司制定了《信息披露管理制度》、《重大信息内部通报制度》等相关制度，系统规范了信息披露的原则、内容、程序、权限、责任及信息的保密措施。为保障董事会秘书履行信息披露事务的责任，公司赋予董事会秘书较高的知情权。

报告期，公司信息披露严格遵循了相关法律法规、及公司的内部控制制度。

（五）信息与沟通

公司建立了《重大事项内部通报制度》、《信息披露管理制度》，明确了公司内部重要信息的收集、传递程序和处理方法，明确了各部门的信息接口，确保信息及时沟通。公司不仅建立了适当的内部沟通，还建立了一个开放的外部沟通平台，加强与客户、供应商的沟通，有助于提高公司产品服务的设计与质量，促使公司满足不断变动的市场需求。对外界媒体的相关报导进行实时追踪，并密切保持与监管部门、

投资者和中介机构之间的联系。

五、内部控制有效性结论

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 日止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，对存在缺陷的内控制度进行了整合、修订，并得以有效的执行，达到了公司内部控制的目标，不存在重大缺陷。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对评价结论产生实质性影响的内部控制的重大变化。

六、公司内部控制情况的总体评价

公司根据《公司法》、《证券法》和其他法律法规的规定，在所有重大方面均建立并运行了较为有效的内部控制，并通过不断的梳理和优化，形成了一套较为完善、有效、合规的内部控制体系，在保证公司正常有序经营、保护资产安全完整、保证会计信息真实准确等方面发挥了重要作用，为公司的可持续发展提供了有力的保障。

公司董事会认为本公司的内部控制是有效的，公司内部控制在内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、检查监督等各个方面规范、严格、有效，基本达到证券监管部门对上市公司内控制度管理的规范要求。公司现有内部控制制

度已基本建立健全，能够适应公司管理的要求和公司发展的需要。报告期内，董事会大力支持公司的内控建设工作，公司的治理水平也得到了全面的提高。公司董事会及全体董事保证本公司 2012 年度内部控制评价报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证报告内容的真实性、准确性和完整性。

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司董事会

二〇一三年四月十八日



企业法人营业执照

(副本) (2-2)

注册号 110000005907760

名称 北京兴华会计师事务所有限责任公司
住所 北京市西城区裕民路18号2211房间

法定代表人姓名 陈建华

注册资本 218万元

实收资本 218万元

公司类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围 许可经营项目：审计企业报表、出具审计报告；验资
证企业注册资本（金），出具验资报告；办理企业
合并、分立、清算事项中的审计业务，出具有关的
报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；资产
评估业务；会计业务咨询服务。
一般经营项目：无

成立日期 1992年12月05日

营业期限 自 1998年08月15日至 2048年08月17日

请于每年3月1日至6月30日向登记机关申报年检

须知

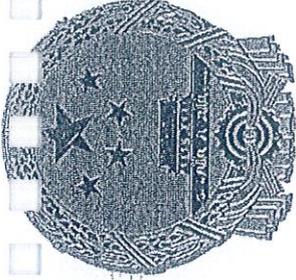
1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

年度检验情况

2011年	2012年	
2011年	2012年	



2012年08月24日



证书序号：000033

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

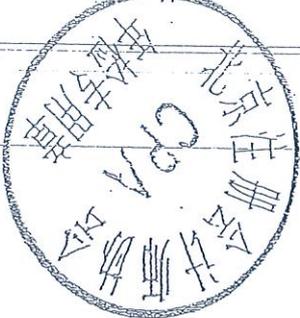
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
北京兴华会计师事务所有限责任公司 执行证券、期货相关业务。



证书号：10

发证时间：二

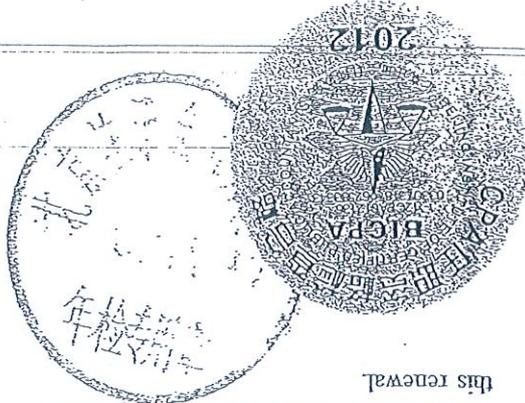
2007年3月1日
M
M



Annual Renewal Registration
年度检验登记
This certificate is valid for another year after this renewal.
本证书经检验合格，继续有效一年。

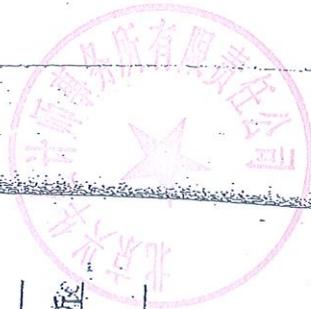
年度检验登记
Annual Renewal Registration

2002年2月6日
M
M

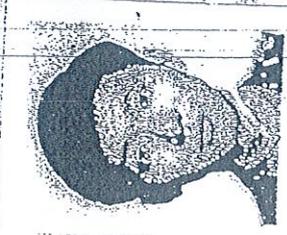


Annual Renewal Registration
年度检验登记
This certificate is valid for another year after this renewal.
本证书经检验合格，继续有效一年。

年度检验登记
Annual Renewal Registration

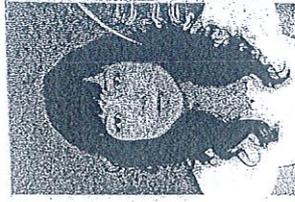


姓名: 吴亦航
 Sex: 男
 Date of birth: 1968年3月3日
 Working unit: 北京兴华会计师事务所
 Identity-card No.: 11010819680303223





2006



姓名 张燕飞
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1973-6-20
 Date of birth
 工作单位 北京华全税务师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码 110227197306200063
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



2012
 北京注册会计师协会
 2007年度检验合格
 2008年度检验合格

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration



7
 日