



美好置业集团股份有限公司

2018年度内部控制评价报告

美好置业集团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2018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，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，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、公司内部控制建立健全情况

（一）内部环境

1、治理结构

按照《公司法》、《证券法》等法律法规、部门规章的要求，公司建立了规范的公司治理结构和议事规则，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重大决策的表决权、经营决策权和监督权。

董事会由7名董事组成，其中独立董事3人，公司设董事长1人、副董事长1人。监事会由3名监事组成，其中1名由公司职工代表担任，设监事会主席1人。董事会下设投资与决策委员会、人力委员会和审计委员会三个专业委员会。

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、机构设置及权责分配

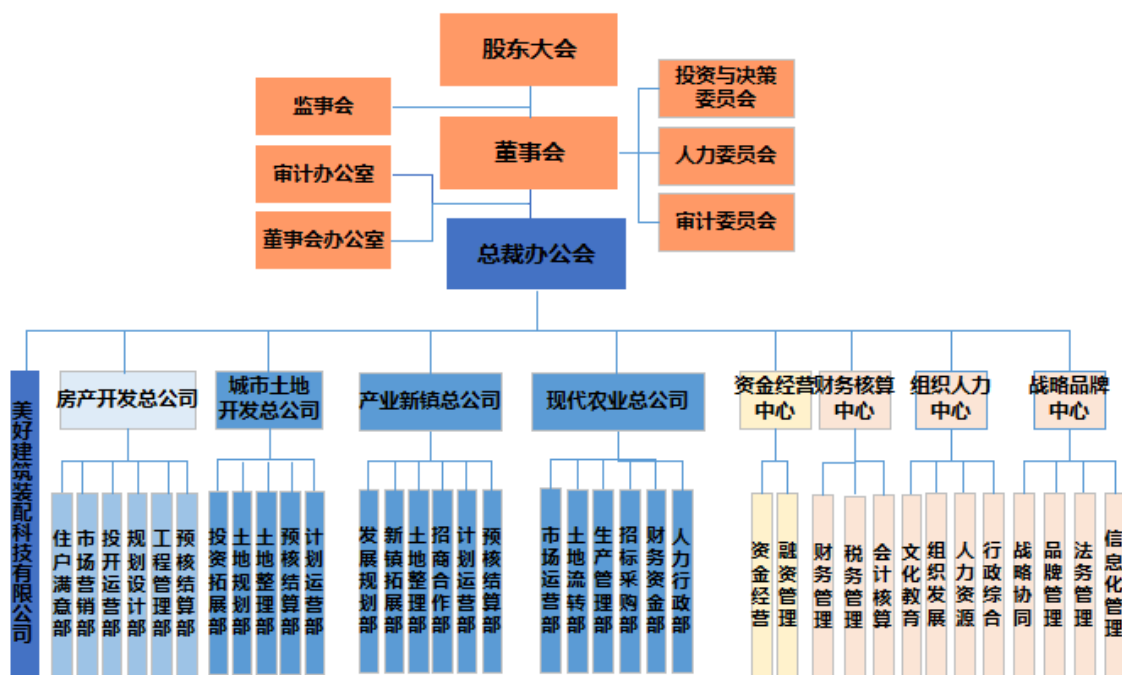
公司建立了权责分明、相互制约、相互监督的组织机构。

董事会负责内部控制的建立健全和有效实施。董事会下设审计委员会，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情况，指导及协调内部审计及其他相关事宜等。监事会对董事会建立与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。

2018年，公司围绕“做美好社区建设者，城市建设引领者，装配建筑智造者，现代农业实践者、三农发展推动者”战略目标，遵循市场原则，职能条线实行内部市场化。根据公司第八届董事会投资决策委员会2018年度第三次会议及2018年5月2日召开的总裁办公会决议，对公司组织架构及职能分工进行了调整：

①集团组织架构

集团总部设置以下职能：房产开发总公司、城市土地开发总公司、产业新镇总公司、现代农业总公司、资金经营中心、财务核算中心、组织人力中心、战略品牌中心；控股子公司美好建筑装配科技有限公司按公司规则独立运营。组织架构图如下：



②集团总部职能职责分工如下：

☆房地产开发总公司

◇全面负责二级房地产业务及收并购业务的全流程管理。

◇住户满意管理，包括幸福指数管理、客服体系建设、反馈机制建设、客服团队建设。

◇市场营销，包括市场策划、营销管理、商业管理。

◇投开运营，包括投开拓展、计划运营、政策与市场研究、客户研究。

◇房地产开发项目规划设计，包括标准研发、规划设计、建筑设计、景观设计、装修设计。

◇房地产开发项目工程管理，包括项目工程进度管理、品质管理、安全管理。

◇负责房地产开发项目的预、核、结算及成本管理、合约管理。

☆城市土地开发总公司

◇根据集团中长期发展规划，制定“三旧”改造发展规划及年度工作目标；

◇制定“三旧”改造项目开发策略、市场定位、投资分析；开展土地拓展工作；梳理优化“三旧”改造模式的标准流程；

- ◇负责“三旧”改造一级土地开发项目的预、核、结算及成本管理；
- ◇管理“三旧”改造一级土地开发相关的投开报建工作；
- ◇负责“三旧”改造项目公司的股权收并购业务。

☆产业新镇总公司

- ◇根据公司中长期发展规划，负责产业新镇等重大项目拓展开发；
- ◇制定并执行公司相关业态中长期发展战略规划和年度计划目标；
- ◇统筹公司相关业态项目的全生命周期管理，包括项目的市场定位、规划设计、土地整理、开发建设、招商运营、营销管理及相关的计划、进度、成本与质量工作，对分管项目进行全面指导、调整与监督；
- ◇负责公司和相关政府部门的外联工作，保持良好关系，确保分管项目各项工作的顺利开展；
- ◇深入了解相关市场信息、业内动态，为公司决策提供建议。

☆现代农业总公司

- ◇根据公司中长期发展规划，负责农业重大项目拓展开发；
- ◇制定并执行公司相关业态中长期发展战略规划和年度计划目标；
- ◇负责公司和相关政府部门的外联工作，保持良好关系，确保分管项目各项工作的顺利开展。
- ◇负责农业总公司及下辖公司财务、人力行政工作。

☆资金经营中心

- ◇负责全集团资金计划、资金调度与运营、资金筹措、资金管理（含对接银行按揭等工作）。
- ◇建立内部银行运营体系。

☆财务核算中心

- ◇负责全集团财务规划，制定财务制度、预算利润考核分配制度，建设财务管理体系；
- ◇管理自有资金收益率；
- ◇负责合并报表，编制定期财务报告及财务信息披露；
- ◇负责税收筹划、申报与缴纳。
- ◇负责预核结管理。
- ◇负责财务内控及风险管控。

☆组织人力中心

◇负责组织发展，包括公司组织机构与编制管理、组织优化设计、绩效管理及相关管理人员考核；

◇负责人力资源管理及开发，包括人力资源规划、招聘、人事、薪酬、培训等职能；

◇管理行政综合类事务。

☆战略品牌中心

◇战略运营，包括战略规划、实施与监督、运营监管与支持、运营流程优化、行业研究与标杆管理、制度建设与优化、重点工作督办；

◇品牌管理，包括品牌宣传、企业文化、企业内刊、媒体渠道（含自媒体）、危机公关；

◇法务管理，包括法务制度建设、合同文本管理、诉讼管理、律所管理；

◇信息化开发与运维。

③各地公司组织结构

各地公司设置住户满意部、市场营销部、投开运营部、规划设计部、工程管理部、成本管理部、财务资金部、人力行政部，管理下辖各项目公司。

☆武汉区域既有土地开发业务，又有房产开发业务，二者成立单独的区域公司、独立运作，分别向总部城市土地开发总公司、房产开发总公司汇报工作。

☆深圳区域、重庆公司、西安公司、沈阳公司、合肥公司、芜湖公司，在现有房产开发业务基础上，发展城市土地开发业务；规划设计职能由集团总部房产开发总公司规划设计部负责，暂不设立单独的规划设计部。城市土地开发业务向总部城市土地开发总公司汇报，房产开发业务向房产开发总公司汇报。

☆北京公司、上海公司城市土地开发业务向总部城市土地开发总公司汇报。开展房产开发业务，向总部房产开发总公司汇报。

☆新滩公司组织架构由产业新镇总公司批准。

④管理条线工作对应关系

☆总部资金经营中心对应各公司财务资金部。

☆总部财务核算中心对应各公司财务资金部。

☆总部组织人力中心对应各公司人力行政部。

目前，公司组织架构运作良好，在组织架构内，各组织间职责明确，相互协作、相互制衡。

3、内部审计

公司审计办公室负责内部审计工作，通过开展审计巡检、专项审计或专项调查等业务，评价内部控制设计和执行的效率与效果，对公司内部控制设计及运行的有效性进行监督检查，促进集团内控工作质量的持续改善与提高。对在审计或调查中发现的内部控制缺陷，依据问题严重程度向监事会、审计委员会或管理层报告，并督促相关部门采取积极措施予以整改。

4、人力资源政策

公司已建立起以人才建设为核心的可持续发展人力资源政策，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，注重员工培训和继续教育，不断提升员工素质。公司制定了人力资源制度汇编，包含制度与管理文件40项。在规范制度的基础上，公司结合自身实际，按“逐级提名、隔级任免”的原则，致力于形成人才平等、自由竞争、人尽其才的人力资源机制。

5、企业文化及发展战略

2018年，公司坚持城乡建设服务者的定位，以“美好心灵，美好人生，让更多人生活更美好”为企业使命，以“爱心、奉献、互助、共享”为价值观，坚定发展“房产开发”、“城市土地开发”两大成熟业务，大力拓展“装配式建筑”业务，并将“产业新镇”、“现代农业”打造为“美好特色”，整合各方资源，优化城乡规划、土地一级整理、绿色建筑全产业链、智慧农村和美好社区建设，促进一二三产业融合发展，做美好社区建设者，城市建设引领者，装配建筑智造者，现代农业实践者、三农发展推动者，实现将城乡建设成“长者的天堂、儿童的乐园、奋斗者的港湾”的企业愿景。

（二）风险评估

为促进公司持续、健康、稳定的发展，实现经营战略目标，公司根据既定的发展策略，结合不同发展阶段和公司业务特点的要求，全面系统地收集相关信息，及时有效地进行风险评估。通过有效的风险评估过程，最大程度上识别存在于公司内外部风险因素，根据评估结果开展相应的风险控制活动，以达到分散、转移、规避风险，进而控制风险的目的。

为有效降低政策风险、市场风险的影响，公司密切关注宏观形势和市场变化，重视产品研发建设和快周转去库存，在产品质量、生产安全、人力资源、信息化建设、品牌建设等方面建立专业管理模式，严控运营风险。在财务风险方面，公司定期进行财务测评，密切关注资金回笼，合理控制信贷规模和成本，加强资金预算，确保公司财务稳健。

（三）控制活动

结合风险评估的结果，公司运用了相应的控制措施，以期将风险控制在可承受的限度内。主要的控制活动及手段如下：

1、不相容职务分离

公司在岗位设置前会对各业务流程中所涉及的不相容职务进行分析、梳理，考虑不相容职务分离的控制要求，实施相应的分离措施，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

2、授权审批控制

授权审批控制要求公司各项需审批业务有明确的审批权限及流程，明确各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任。公司在实际工作中使用了OA信息系统平台、金蝶财务软件和明源ERP系统等来对各项需要审批的业务进行统一管理。通过不断的修正与完善，现在所需要授权审批的事项已经能够全面的覆盖公司及各控股公司的日常审批业务，并通过在信息化平台上进行关键节点的控制，保证授权审批控制的效率和效果。

3、会计系统控制

公司严格执行国家统一的会计准则，加强会计基础工作，明确了会计凭证、会计账簿和财务会计报告的处理程序，以保证会计资料真实完整。在此基础上，制定了《会计内部牵制办法》、《会计稽核管理办法》、《资金管理制度》、《财务印鉴管理办法》等相关制度。公司整个会计系统均已设置了合理的岗位和职责权限，并配备了相应的专职人员。

4、财产保护控制

企业财产保护控制主要包括财产账务保护控制和财产实物保护控制。与财产账务保护有关的部门涉及到财务部门、行政部门、项目公司与仓库等各个方面，财务实物保护措施主要包括限制未经授权的人员对财产直接接触、财产处置、实物保管、年度盘点、账实核对、财产保险等措施。公司建立了财产的日常管理制

度和定期清查制度，通过采取财产记录、实物保管、定期盘点、账实核对等措施，保障公司财产安全。

5、运营分析控制

运营分析在公司的日常经营管理过程中运用的非常广泛，管理层综合运用了运营、投资、筹资、财务等方面的信息，通过各种分析方法，对各项具体工作展开分析，以考核业绩完成情况，发现问题，及时查明原因并采取针对性的措施予以解决。

6、绩效考评控制

2018年，公司继续对区域公司及项目公司的管理采用条块结合的方式，区域公司及项目公司实行独立核算、单独考核并分配利润。建立了利润考核体系，科学设置考核指标，对下辖各公司、各职能部门进行定期考核和评价，将考评结果作为确定员工奖励、晋升、评优的有效依据。

7、关联交易

2018年，公司严格贯彻执行《关联交易管理制度》。独立董事对公司发生的每笔关联交易均进行了认真审查，并发表了独立意见。公司亦严格按照相关规定，对发生的关联交易进行及时、详尽的披露，年度内未发生违规关联交易事项。

8、对外担保

公司严格执行《对外担保制度》，为他人提供担保遵循平等、自愿、公平、诚信、互利的原则。在对外担保过程中，对被担保单位的资信状况、财务能力等方面进行综合评估。资金经营中心是公司对外担保的日常管理部门。

9、重大投资

公司的投资项目遵循合法、审慎、安全、有效的原则，控制投资风险，注重投资效益。《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等制度对董事会、股东大会在对外投资的审批权限做出了明确规定。公司建立了严格的对外投资审查和决策程序。

10、信息披露

公司按照《深圳证券交易所上市规则》、《信息披露事务管理制度》所明确的重大信息的范围和内容做好信息披露工作。董事会秘书为公司对外发布信息的主要联系人，各相关部门及控股子公司的负责人为重大信息报告责任人。除董事会秘书外的其他董事、监事、高级管理人员和其他人员，非经董事会的书面授权并

遵守《深圳证券交易所股票上市规则》及《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关规定，不得对外发布任何公司未公开重大信息。

公司严格执行《内幕信息知情人登记制度》、《外部单位报送信息管理制度》，加强未公开重大信息内部流转过程中的保密工作，明确未公开重大信息的密级，尽量缩小知情人员范围，并保证未公开重大信息处于可控状态。

（四）信息与沟通

公司建立了较为有效的内部信息和外部信息沟通渠道，内、外部信息能够有效传递，实现公司内部各管理层级及公司外部投资者、客户、供应商、中介机构和监管部门的沟通和反馈。

外部信息沟通方面，为了加强公司与投资者之间的信息沟通，公司制定了《投资者关系管理制度》、《外部单位报送信息管理制度》等。公司根据信息披露的要求在指定的报纸、网站进行上市公司信息公告的披露，同时在公司网站组建了投资者平台，实时与投资者解答相关问题。

内部信息沟通方面，为保证公司内部重大信息的快速传递、归集和有效管理，明确公司内部各部门与人员信息收集与管理以及信息披露职责范围和保密责任，公司制定了《重大信息内部报告制度》等相关制度。信息化办公系统的全面实施，为公司内部各层级之间的信息沟通创造了良好的条件。

（五）内部监督

公司不断完善公司法人治理结构，确保监事会、独立董事行使对董事、高级管理人员的监督职权，同时制定了《内部审计制度》、《内部控制制度》、《内部问责制度》、《收受礼品管理办法》等一系列制度。公司通过在官网和集团本部、项目公司张贴公告的方式公示投诉举报电话和邮箱，鼓励员工、合作者或社会各界对公司员工违反廉洁规定的不良行为进行举报。审计办公室负责受理各类举报并进行全面调查，核实举报内容，给予相应的处理。

四、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内部控制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：集团总部、各区域中心及项目公司，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：

组织架构、发展战略；地产运营管理、土地拓展与合作；房产开发运营、投开报建、标准研发、规划设计、品质管理、安全管理；住户满意度管理、市场策划、营销管理、品牌建设、客户关系、商业管理；资金管理；法务管理、人事薪酬、企业文化、风险评估、担保业务、关联交易、财务报告、全面预算、运营数据指标管理、合同管理、信息化管理、内部监督等方面。

重点关注的高风险领域主要包括：

1、制度性风险（土地制度风险、土地一级市场垄断引起的风险、由政府无偿分配房地产资源引起的风险）

2、政策性风险（政策传导机制中断而引起的产业发展预期的不确定、政策目标制定不恰当或在具体实施过程中发生偏差而引起的风险、由于政府制定的政策不连续而引起的风险）

3、市场不规范引起的风险（隐性市场的存在抑制了市场正常发展的风险、非法市场投机行为对正规市场的冲击风险、市场体系不完整或市场管理不规范，削弱了市场承担能力的风险）

4、其他外在因素引起的风险（通货膨胀的风险、外部资金对房地产市场波及效应的风险）

5、市场内生性风险（财务风险、经营风险、市场风险、贷款风险）

6、管理风险（组织架构调整的风险）

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《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》、《公司法》、《证券法》等相关法律、法规及规范性文件的要求，结合自身实际情况，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，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。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

目前公司采用定性和定量相结合的方法予以认定。公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：重大缺陷：营业收入潜在错报占营业收入总额的0.5-1%，利润总额潜在错报占利润总额的5-10%，资产总额错报占资产总额的0.5-1%，所有者权益潜在错报占所有者权益总额的1%，上述错报对报表的影响达到以上指标且可能或很可能发生及发生概率在50-95%以上的视为重大缺陷；重要缺陷：营业收入潜在错报占营业收入总额的0.2-0.5%，利润总额潜在错报占利润总额的2-5%，资产总额错报占资产总额的0.2-0.5%，所有者权益潜在错报占所有者权益总额的0.5-1%，上述错报对报表的影响达到以上指标且可能或很可能发生及发生概率在50-95%以上的视为重要缺陷；一般缺陷：营业收入潜在错报占营业收入总额的0.2%以下，利润总额潜在错报占利润总额的2%以下，资产总额错报占资产总额的0.2%以下，所有者权益潜在错报占所有者权益总额的0.5%以下，上述错报以及没有达到以上指标的缺陷视为一般缺陷。公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准，根据影响内控有效性的可能性进行划分，可能或很可能严重影响内控有效性的为重大缺陷，极小可能影响内控有效性的为一般缺陷，高于一般缺陷、低于重大缺陷的对内控有效性的影响为重要缺陷。具体标准如下：重大缺陷：单独缺陷或连同其他缺陷导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中的重大错报。出现下列情形的，认定为重大缺陷：（1）控制环境无效；（2）董事、监事和高管人员舞弊行为；（3）外部审计发现当期财务报告存在重大错报，公司在运行过程中未能发现该错报；（4）已经发现并报告给管理层的重大缺陷在合理的时间后未加以改正；（5）公司审计委员会和审计办公室对内部控制的监督无效；（6）其他可能影响报表使用者正确判断的缺陷。重要缺陷：单独缺陷或连同其他缺陷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，仍应引起管理层重视的错报。一般缺陷：不构成重大缺陷或重要缺陷的其他内部控制缺陷。

2、非财务报告内部控制缺陷的认定标准

公司分别按定性标准和定量标准划分重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷。定性标准：根据影响内控有效的可能性进行划分，可能或很可能严重影响内控有效性的为重大缺陷，极小可能影响内控有效性的为一般缺陷，高于一般缺陷、低于重大缺陷的对内控有效性的影响为重要缺陷。出现以下情形的，认定为重大缺陷，

其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷。(1) 违犯国家法律、法规或规范性文件；(2) 重大决策程序不科学；(3) 制度缺失可能导致系统性失效；(4) 重大或重要缺陷不能得到整改；(5) 其他对公司影响重大的情形。定量标准：重大缺陷：对公司造成较大负面影响并以公告形式对外披露、造成公司直接财产损失金额在100万元以上的视为重大缺陷；重要缺陷：受到国家政府部门处罚但未对公司造成负面影响、造成公司直接财产损失金额在10-100万元的视为重要缺陷；一般缺陷：受到省级以下政府部门处罚但未对公司造成负面影响、造成公司直接财产损失在10万元以下的视为一般缺陷。

(三) 内部控制缺陷认定及整改情况

根据上述财务报告及非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、重要缺陷。

五、其他内部控制相关重大事项说明

无

美好置业集团股份有限公司

董事长：刘道明

2019年2月26日