

# 中房置业股份有限公司 2021 年度内部控制鉴证报告

## 目 录

- 一、内部控制鉴证报告
- 二、内部控制自我评价报告

永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

# 北京注册会计师协会

## 业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110001022022486000822
报告名称:	中房置业股份有限公司2021年度内部控制 鉴证报告
报告文号:	永证专字(2022)第310266号
被审(验)单位名称:	中房置业股份有限公司
会计师事务所名称:	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	专项审计
报告日期:	2022年04月28日
报备日期:	2022年04月27日
签字注册会计师:	陈晓鸿(350100051454), 赵睿(110001020108)
	
(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

# 永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

## Yongtuo Certified Public Accountants LLP

### 内部控制鉴证报告

永证专字(2022)第310266号

中房置业股份有限公司全体股东:

我们接受委托,审核了后附的中房置业股份有限公司(以下简称“贵公司”)管理层按照《企业内部控制基本规范》及相关规定对2021年12月31日与财务报表相关的内部控制有效性作出的认定。

#### 一、重大固有限制的说明

内部控制具有固有限制,存在由于错误或舞弊而导致错报发生且未被发现的可能性。此外,由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当,或降低对控制政策、程序遵循的程度,根据内部控制评价结果推测未来内部控制有效性具有一定的风险。

#### 二、对报告使用者和使用目的的限定

本鉴证报告仅供贵公司年度报告披露时使用,不得用作任何其他目的。我们同意将本鉴证报告作为贵公司年度报告的必备文件,随同其他文件一起报送并对外披露。

#### 三、管理层的责任

贵公司管理层的责任是建立健全内部控制并保持其有效性,同时按照财政部等五部委颁布的《企业内部控制基本规范》(财会【2008】7号)及相关规定对2021年12月31日与财务报表相关的内部控制有效性作出认定,并对上述认定负责。

#### 四、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对内部控制有效性发表鉴证意见。

## 五、 工作概述

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。上述规定要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括了解、测试和评价内部控制设计的合理性和执行的有效性，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

## 六、 鉴证结论

我们认为，贵公司按照财政部等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2021 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

本结论是在受到鉴证报告中指出的固有限制的条件下形成的。

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·北京

中国注册会计师：  
(项目合伙人)



中国注册会计师：



二〇二二年四月二十八日



# 中房置业股份有限公司

## 2021 年度内部控制评价报告

中房置业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”），结合中房置业股份有限公司（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 2021 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公司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

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。本次内部控制评价的范围包括公司及控股子公司，纳入评价范围的主要单位包括：中房置业股份有限公司、新疆中房置业有限公司、山东祥和御品商业有限公司、上海强申达荣物业管理服务有限公司、上海乾成凡申建材商贸有限公司，纳入评价范围单位的资产总额占公司合并财务报表资产总额的 100%以上，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的 100%以上；纳入评价范围的业务和事项包括：公司治理、组织架构、发展战略、人力资源管理、社会责任、资金管理、资产管理、销售业务、财务报告、投资管理、预算管理、合同管理、信息管理、运营监控、财务资产管理、法律事务、子公司管理。

公司董事会授权公司内部审计部负责内部控制评价的具体实施工作，对纳入评价范围的高风险领域和单位进行评价。2021 年公司纳入内控自评范围重点关注的高风险领域主要包括：经营管理、业务管理、财务管理、人力资源管理、法律事务、合同管理。

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，不存在法定豁免。

#### (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、国家财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制评价指引》、中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 21 号——年度内部控制评价报告的一般规定》等法律法规和规范性文件的要求，结合内部控制管理制度和评价办法，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

(1) 公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

内部控制缺陷可能导致或者导致的损失与利润表相关的，以利润总额衡量，具体界定如下：

重大缺陷：错报 $\geq$ 利润总额的 5%；

重要缺陷：利润总额的 3% $\leq$ 错报 $<$ 利润总额的 5%；

一般缺陷：错报 $<$ 利润总额的 3%。

内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量，具体界定如下：

重大缺陷：直接损失金额 $\geq$ 资产总额的 1%；

重要缺陷：资产总额的 0.5% $\leq$ 直接损失金额 $<$ 资产总额的 1%；

一般缺陷：直接损失金额 $<$ 资产总额的 0.5%。

(2) 公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

缺陷性质	定性标准
重大缺陷	<p>公司根据实际情况，当出现以下事件或迹象时，表明可能存在财务报告重大或重要缺陷：</p> <p>①发现董事、监事和高级管理人员舞弊；</p> <p>②控制环境无效；已经发现并报告给管理层的重大财务报告缺陷在经过合理的时间后（一般指给定的整改时间之后），并未加以改正；</p> <p>③公司更正已公布的财务报告；</p> <p>④注册会计师发现当期财务报表存在重大错报，而公司内在部控制在运行过程中未能发现该错报；</p> <p>⑤公司董事会审计委员会和审计部对内部控制的监督无效；</p> <p>⑥影响关联交易总额超过股东批准的关联交易额度的缺陷；影响收益趋势的缺陷；</p>
重要缺陷	<p>如果一项财务报告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表中的错报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，应认定该缺陷为重要缺陷。</p>
一般缺陷	<p>不构成重大缺陷和重要缺陷的财务报告缺陷。会计基础缺陷和财务报告相关的信息系统控制缺陷均认定为一般缺陷。</p>

## 2、非财务报告内部控制缺陷认定标准

(1) 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：

指标名称	重大缺陷定量标准	重要缺陷定量标准	一般缺陷定量标准
直接财产损失金额	1000 万元及以上	100 万元~1000 万元（含 100 万元）	10 万元~100 万元（含 10 万元）
重大负面影响	或已经对外正式披露并对本公司定期报告披露造成负面影响	或受到国家政府部门处罚但未对本公司定期报告披露造成负面影响	或受到省级（含省级）以下政府部门处罚但未对本公司定期报告披露造成负面影响

(2) 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：

缺陷性质	定性标准
重大缺陷	当非财务报告缺陷具有以下特征时，要考虑是否为重大缺陷： ①违反法律、法规较严重； ②除政策性亏损原因外，企业连年亏损，持续经营受到挑战； ③重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效，如财务、营销等业务的控制点全部不能执行； ④并购重组失败，或新扩充下属单位经营难以为继； ⑤子公司缺乏内部控制建设，管理散乱； ⑥企业管理层人员纷纷离开或关键岗位人员流失严重； ⑦媒体负面新闻频现，波及面较广； ⑧内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改。
重要缺陷	同重大缺陷
一般缺陷	不构成重大缺陷和重要缺陷的财务报告缺陷。

(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，报告期内未发现公司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存在非财务报告内部控制重大缺陷和重要缺陷。公司将继续强化内控建设，完善与公司经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平等相适应的内部控制制度，并随着经营状况的变化及时加以调整、规范内部控制制度，强化内部控制监督检查，促进公司健康、



可持续发展。

#### 四、 其他内部控制相关重大事项说明

根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制评价指引》和《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 21 号——年度内部控制评价报告的一般规定》，结合公司实际的情况，本次内部控制评价过程中未发现其他需要特别说明的相关重大事项。

中房置业股份有限公司董事会  
二〇二二年四月二十八日

A red circular stamp is positioned to the right of the text. The stamp contains the text '中房置业股份有限公司' (Zhongfang Real Estate Co., Ltd.) around the top inner edge and '董事会' (Board of Directors) around the bottom inner edge. In the center of the stamp is a red five-pointed star.



# 营业执照

统一社会信用代码  
91110105085458861W



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 永拓会计师事务所(特殊普通合伙)  
类型 特殊普通合伙企业  
成立日期 2013年12月20日  
期限 2013年12月20日至长期  
经营场所 北京市朝阳区关东店北街1号2幢13层

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业财务报告、出具验资报告、清算事宜中的审计业务、法律、法规规定的业务、基本建设前期、会计培训、法律、法规规定的业务、管理咨询、选择经营项目、法律、法规规定的业务、主体依法自主开展经营、法律、法规规定的业务、国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。



登记机关  
2021年10月18日

证书序号: 0011966

### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请变更。  
会计师事务所不得伪造、涂改、出租、出借、转让。  
会计师事务所终止或撤销时, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书(特殊普通合伙)

名称: 永拓会计师事务所(特殊普通合伙)  
 首席合伙人: 吕江  
 主任会计师:  
 经营场所: 北京市朝阳区关东店北街一号(国安大厦13层)

组织形式: 特殊普通合伙  
 执业证书编号: 11000102  
 批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0088号  
 批准执业日期: 2013年12月16日

发在机关: 北京市财政局  
 11010524191281

THE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
C.P.A.S. CHINA



姓名 Full name: [Redacted]  
 性别 Sex: 男  
 出生日期 Date of birth: 1972年12月10日  
 工作单位 Working unit: [Redacted]  
 身份证号码 Identity card No.: 350103197212100072

福建省注册会计师协会  
任职资格审查专用章  
任职资格审查合格至2010年3月31日有效

福建省注册会计师协会  
任职资格审查专用章  
任职资格审查合格至2010年3月31日有效

证书编号: 101052164281  
 注册地福建省注册会计师协会  
 2007年01月17日  
 有效期至: 2009年3月31日

福建省注册会计师协会  
任职资格审查专用章  
任职资格审查合格至2010年3月31日有效

一、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。  
 二、注册会计师在年检合格时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。  
 三、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，再行补发手续。  
 转入: 永拓会计师事务所

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

福建省注册会计师协会  
Annual Renewal Report  
任职资格审查专用章  
任职资格审查合格至2010年4月30日有效

This certificate is valid for another year after this renewal

年检合格至2010年3月31日有效  
 2009年6月23日



姓名 赵彦  
Full name 彦  
性别 男  
Sex 男  
出生日期 1974-06-15  
Date of birth 1974-06-15  
工作单位 永拓会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所  
Working unit 永拓会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所  
身份证号码 350426199406150014  
Identity card No. 350426199406150014

证书编号 110001020108  
No. of Certificate 110001020108

批准注册协会 江西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs 江西省注册会计师协会

发证日期 2021 年 05 月 28 日  
Date of Issuance 2021 05 28

