

# 上海新梅置业股份有限公司

## 2018 年度内部控制评价报告

### 上海新梅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”），结合上海新梅置业股份有限公司（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

#### 1. 公司于内部控制评价报告基准日，是否存在财务报告内部控制重大缺陷

是 否

#### 2. 财务报告内部控制评价结论

有效 无效

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。

#### 3. 是否发现非财务报告内部控制重大缺陷

是 否

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。

#### 4. 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影响内部控制有效性评价结论的因素

适用 不适用

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。

5. 内部控制审计意见是否与公司财务报告内部控制有效性的评价结论一致

√是 □否

6. 内部控制审计报告对非财务报告内部控制重大缺陷的披露是否与公司内部控制评价报告披露一致

√是 □否

### 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。

1. 纳入评价范围的主要单位包括：上海新梅置业股份有限公司、上海卓邦实业发展有限公司、上海新梅房地产开发有限公司、江阴新梅房地产开发有限公司、喀什中盛创投有限公司、上海新竺实业发展有限公司。

2. 纳入评价范围的单位占比：

指标	占比 (%)
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之比	100%
纳入评价范围单位的营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额之比	100%

3. 纳入评价范围的主要业务和事项包括：

(1) 治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》等法律、行政法规、部门规章的要求，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 8 名董事中，有 3 名独立董事。独立董事担任主要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，除了通常的对公司财务和高管履职情况进行检查监督外，还通过组织对子公司的巡视，加强对各子公司的业务监督。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。公司聘请外部专业机构进行业务指导和专业咨询等，组织本部、各子公司进行内部控制自我评估及检查，推进内控体系的建立和完善。

公司通过设立合理化建议、内部邮箱等多种渠道，保持上下畅通的沟通渠道，共同寻求建立科学的人际工作关系和处事方法，加强民主管理，增强企业的凝聚力。

### （3）风险评估

公司的风险分别来源于企业外部与企业内部，其中外部风险主要来源于经济形势的变化、政府的宏观政策调控以及整个房地产行业的动态；内部风险主要来源于公司法人治理机构及日常经营管理活动内控机制的建立与执行。

在风险因素的识别与反应上，公司各部门分工合作对经济形势、产业政策、市场竞争、资源供给等外部风险因素以及运营管理、财务状况等内部风险因素进行分析研究，进行风险分析和评估，为管理层风险应对提供依据。

### （4）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的规定，建立了严格的授权审批程序，强化资金业务的统一管理，目前公司已制定相关的制度，明确公司资金管理、结算要求，确保资金活动安全有效运行。

### （5）采购管理

公司建立了较完善的采购业务管理流程，严格按照现有的采购管理板块的工作指引指导监督各项采购工作。以规范采购业务操作，兼顾采购的效益、效率和规范性，不断优化评标办法。选择评价为优的合作供方作为建立长期、紧密、稳定的合作对象进行发展，以达到最优采购绩效。

### （6）成本管理

公司制定并完善了成本管理体系及相关管控流程。通过加强项目实施过程中的动态成本专项审核、预结算三级复核、限额设计及成本对标等管理工作，更好地提升了成本管控能力。

### （7）销售管理

公司已建立了较为完善的销售管理流程主要根据各开发项目自身特点，推进流程及表单的实际执行；所有业务操作均需按照设定的审批流程审批，所有费用严格按照流程执行。

### （8）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管理层评审后，由公司战略委员会报董事会、股东大会审议决策。

### （9）担保业务

公司严格按照证监会、《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，明确了股东大会和董事会关于对外担保的审批权限，规范了对外担保行为，有效控制了对外担保风险。

### （10）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；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。

### （11）关联交易

按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关规定，严格规定了公司关联交易的审议决策、披露等各项程序，进一步明确了公司股东大会、董事会对关联交易事项的审批权限。公司发生的关联交易采取公平、公开、公允、自愿、诚信原则，关联交易按照市场价格定价，所有需要审批的关联交易均履行必要的授权批准程序，并经独立董事发表独立意见。同时，公司加强资金管理，

未发生公司控股股东及关联方资金占用情形，充分保护了上市公司和社会公众股东的合法利益。

#### (12) 信息披露

公司根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关规定，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以适当的方式及时、准确、真实、完整地进行了对外披露。

#### (13) 信息与沟通

公司在与客户、投资者及员工沟通方面已建立起良好的互动平台：对客户，公司设立了专门负责客户服务的部门，致力于提高客户满意度。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。

#### (14) 内部监督

公司内部审计部在审计委员会的直接领导下，通过开展各项内部审计工作，优化企业管理能力。

### 4. 重点关注的高风险领域主要包括：

来源于经济形势的变化、政府的宏观政策调控以及整个房地产行业的动态的外部风险；来源于公司法人治理机构及日常经营管理活动内控机制的建立与执行的内部风险。

### 5. 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，是否存在重大遗漏

是 否

### 6. 是否存在法定豁免

是 否

### 7. 其他说明事项

无

## (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相关规定，组织开展内部控制评价工作。

### 1. 内部控制缺陷具体认定标准是否与以前年度存在调整

是 否

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。

### 2. 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：

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
利润总额	利润总额的 5%≤潜在错报金额	利润总额的 2.5%≤潜在错报金额<利润总额的 5%	潜在错报金额<利润总额的 2.5%
营业收入	营业收入的 1%≤潜在错报金额	营业收入的 0.5%≤潜在错报金额<营业收入的 1%	潜在错报金额<营业收入的 0.5%

净资产	净资产的 5%≤潜在错报金额	净资产的 1%≤潜在错报金额<净资产的 5%	潜在错报金额<净资产的 1%
资产总额	资产总额的 0.5%≤潜在错报金额	资产总额的 0.25%≤潜在错报金额<资产总额的 0.5%	潜在错报金额<资产总额的 0.25%

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	1.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.审计委员会和内部审计机构未能有效发挥监督职能；3.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.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。

### 3. 非财务报告内部控制缺陷认定标准

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	合并财务报表资产总额的 0.5%≤直接财产损失金额	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%	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：

缺陷性质	定性标准				
	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) 违反国家法律、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

##### 1.1. 重大缺陷

报告期内公司是否存在财务报告内部控制重大缺陷

是 否

##### 1.2. 重要缺陷

报告期内公司是否存在财务报告内部控制重要缺陷

是 否

##### 1.3. 一般缺陷

根据上述财务报告内部控制缺陷认定标准, 报告期内公司不存在财务报告内部控制一般缺陷。

##### 1.4. 经过上述整改, 于内部控制评价报告基准日, 公司是否存在未完成整改的财务报告内部控制重大缺陷

是 否

##### 1.5. 经过上述整改, 于内部控制评价报告基准日, 公司是否存在未完成整改的财务报告内部控制重要缺陷

是 否

#### 2. 非财务报告内部控制缺陷认定及整改情况

##### 2.1. 重大缺陷

报告期内公司是否发现非财务报告内部控制重大缺陷

是 否

##### 2.2. 重要缺陷

报告期内公司是否发现非财务报告内部控制重要缺陷

是 否

##### 2.3. 一般缺陷

经过测评, 公司在财务用印管理、合同管理方面存在少量一般缺陷情况, 比如: 财务用印登记不及时, 部分合同未签署日期等缺陷, 尚不影响控制目标的实现。针对发现的内部控制缺陷, 公司已责成相关子公司及责任人限期整改落实。经过整改, 公司发现的内控缺陷均得到了改进和完善。

##### 2.4. 经过上述整改, 于内部控制评价报告基准日, 公司是否发现未完成整改的非财务报告内部控制重大缺陷

是 否

2.5. 经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否发现未完成整改的非财务报告内部控制重要缺陷

是 否

#### 四. 其他内部控制相关重大事项说明

1. 上一年度内部控制缺陷整改情况

适用 不适用

2. 本年度内部控制运行情况及下一年度改进方向

适用 不适用

3. 其他重大事项说明

适用 不适用

董事长（已经董事会授权）：李勇军  
上海新梅置业股份有限公司  
2019年4月15日