

关于重庆新大正物业集团股份有限公司

内部控制的鉴证报告

重庆市注册会计师协会 业务报告防伪标识信息



扫描二维码、访问 <http://ywxt.cqicpa.org.cn>,
和关注微信公众号 cqicpa 输入防伪标识均可查询报告信息。

防伪标识编码：0210 3291 1470 0202 30

报告文号：天健审〔2021〕8-81号

客户名称：重庆新大正物业集团股份有限公司

事务所名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

报告类型：专项审计、其他鉴证业务 其他

报告出具日期：2021-03-29

报告录入日期：2021-03-29

签字注册会计师：黄巧梅、李小燕

说明：本页信息仅证明该报告已在重庆市注册会计师协会报备，不能视作重庆市注册会计师协会对报告真实性做出任何形式的保证。

目 录

一、内部控制的鉴证报告.....	第 1—2 页
二、关于对财务报告内部控制制度的说明.....	第 3—9 页

关于重庆新大正物业集团股份有限公司 内部控制的鉴证报告

天健审〔2021〕8-81号

重庆新大正物业集团股份有限公司全体股东：

我们鉴证了后附的重庆新大正物业集团股份有限公司（以下简称新大正公司）管理层按照《深圳证券交易所上市公司规范运作指引（2020年修订）》规定对2020年12月31日财务报告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和未被发现的可能性。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

本鉴证报告仅供新大正公司披露2020年度报告时使用，不得用作任何其他目的。我们同意本鉴证报告作为新大正公司2020年度报告的必备文件，随同其他材料一起报送并对外披露。

三、管理层的责任

新大正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《深圳证券交易所上市公司规范运作指引（2020年修订）》规定对2020年12月31日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财务报告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系统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，新大正公司按照《深圳证券交易所上市公司规范运作指引(2020 年修订)》规定于 2020 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

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。

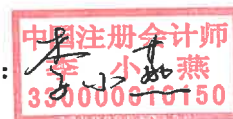
天健会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二一年三月二十九日

重庆新大正物业集团股份有限公司

关于对财务报告内部控制制度的说明

一、公司基本情况

重庆新大正物业集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）于1998年12月10日在重庆市工商行政管理局渝中区分局登记注册，总部位于重庆市。公司现持有统一社会信用代码为915001032030285054的营业执照，注册资本10,746.40万元，股份总数107,464,000股（每股面值1元）。其中，有限售条件的流通股份：A股61,008,060股；无限售条件的流通股份A股46,455,940股。公司股票于2019年12月3日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属物业管理行业，专注于智慧城市公共建筑及设施管理，提供综合物业管理服务、专业管理服务和增值服务。公司主要经营范围包括：城市建筑垃圾处置，公路管理与养护，通用航空服务，住宿服务，劳务派遣服务，餐饮服务，城市生活垃圾经营性服务，特种设备安装改造修理，人力资源服务，职业中介活动。一般项目：物业管理服务壹级；物业管理咨询；房地产经纪；建筑物及设施设备运行维修管理；市政设施养护维修管理；城市园林绿化工程设计、施工及养护；停车服务；会议及展览服务；室内外保洁服务；家政服务；餐饮管理；洗衣；化粪池清掏；有害生物防治；网站建设，建筑物清洁服务，城乡市容管理，市政设施管理，工程管理服务，节能管理服务，安全系统监控服务，航空运营支持服务，航空商务服务，航空运输货物打包服务，装卸搬运，专业保洁、清洗、消毒服务，护理机构服务，酒店管理，停车场服务，礼仪服务，日用百货销售。

二、公司建立财务报告内部控制制度的目标和遵循的原则

（一）公司财务报告内部控制制度的目标

1. 规范公司会计行为，保证会计资料真实、完整。
2. 堵塞漏洞、消除隐患，防止并及时发现、纠正错误及舞弊行为，保护公司资产的安全、完整。



3. 确保国家有关法律法规和公司内部规章制度的贯彻执行。

(二) 公司财务报告内部控制制度建立遵循的基本原则

1. 财务报告内部控制符合国家有关法律法规和《深圳证券交易所上市公司规范运作指引(2020年修订)》等相关规定的要求和公司的实际情况。

2. 财务报告内部控制约束公司内部涉及会计工作的所有人员,任何个人都不得拥有超越财务报告内部控制的权力。

3. 财务报告内部控制涵盖公司内部涉及会计工作的各项经济业务及相关岗位,并针对业务处理过程中的关键控制点,落实到决策、执行、监督、反馈等各个环节。

4. 财务报告内部控制保证公司内部涉及会计工作的机构、岗位的合理设置及其职责权限的合理划分,坚持不相容职务相互分离,确保不同机构和岗位之间权责分明、相互制约、相互监督。

5. 财务报告内部控制遵循成本效益原则,以合理的控制成本达到最佳的控制效果。

6. 财务报告内部控制随着外部环境的变化、公司业务职能的调整和管理要求的提高,不断修订和完善。

三、公司财务报告内部控制制度的有关情况

公司于2020年12月31日财务报告内部控制制度设置和执行情况如下:

(一) 公司的内部控制要素

1. 控制环境

(1) 对诚信和道德价值观念的沟通与落实

诚信和道德价值观念是控制环境的重要组成部分,影响到公司重要业务流程的设计和运行。公司一贯重视这方面氛围的营造和保持,建立了《企业文化管理制度》《员工行为管理细则》等一系列内部规范,并通过严厉的处罚制度和高层管理人员的身体力行将这些制度与规范多渠道、全方位地落实。

(2) 对胜任能力的重视

公司管理层高度重视特定工作岗位所需的用途能力水平的设定,以及对达到该水平所必需的知识能力的要求。全公司目前共有24629名员工,其中具有高级职称的4人,具有中级职称的20人,具有初级职称的3人;其中博士1人,硕士研究生31人,本科生692人,大专生1950人。公司还根据实际工作的需要,针对不同岗位展开多种形式的后期培训教育,使员工都能胜任目前所处的工作岗位。

(3) 治理层的参与程序

治理层的职责在公司的章程和政策中已经予以明确规定。治理层通过其自身的活动并在审计委员会的支持下，监督公司会计政策以及内部、外部的审计工作和结果。治理层的职责还包括了监督用于复核内部控制有效性的政策和程序设计是否合理，执行是否有效。

(4) 管理层的理念和经营风格

公司由管理层负责企业的运作以及经营策略和程序的制定、执行与监督。董事会、审计委员会下设审计内控中心对其实施有效地监督。管理层对内部控制包括信息技术控制、信息管理人员以及财会人员都给予了高度重视，对收到的有关内部控制弱点及违规事件报告都及时作出了适当处理。本公司秉承真诚专业、不负所托的服务理念，以人为本的行为宗旨，坚持社会、企业、员工和谐进步为企业核心价值观，诚实守信、合法经营。

(5) 组织结构

公司为有效地计划、协调和控制经营活动，已合理地确定了组织单位的形式和性质，并贯彻不相容职务相分离的原则，比较科学地划分了每个组织单位内部的责任权限，形成相互制衡机制。同时，切实做到与公司的控股股东“五独立”。公司已指定专门的人员具体负责内部的稽核，保证相关会计控制制度的贯彻实施。

(6) 职权与责任的分配

公司采用向个人分配控制职责的方法，建立了一整套执行特定职能（包括交易授权）的授权机制，并确保每个人都清楚地了解报告关系和责任。为对授权使用情况进行有效控制及对公司的活动实行监督，公司逐步建立了预算控制制度，能较及时地按照情况的变化修改会计系统的控制政策。财务部门通过各种措施较合理地保证业务活动按照适当的授权进行；较合理地保证交易和事项能以正确的金额，在恰当的会计期间，较及时地记录于适当的账户，使财务报表的编制符合会计准则的相关要求。

(7) 人力资源政策与实务

公司已建立和实施了较科学的聘用、培训、轮岗、考核、奖惩、晋升和淘汰等人事管理制度，并聘用足够的人员，使其能完成所分配的任务。

2. 风险评估过程

公司制定了《五五战略规划》的长远整体目标，并辅以业务战略规划、职能战略规划和专项战略规划，以及业务流程层面的各项计划等，将企业经营目标明确地传达到每一位员工。公司建立了有效的风险评估过程，并建立了审计内控中心，以识别和应对公司可能遇到的包括经营风险、环境风险、财务风险等重大且普遍影响的变化。

3. 信息系统与沟通

公司为向管理层及时有效地提供业绩报告建立了信息系统，信息系统人员（包括财务人员）恪尽职守、勤勉工作，能够有效地履行赋予的职责。公司管理层也提供了适当的人力、财力以保障整个信息系统的正常、有效运行。

公司针对可疑的不恰当事项和行为建立了有效的沟通渠道和机制，使管理层就员工职责和控制责任能够进行有效沟通。组织内部沟通的充分性使员工能够有效地履行其职责，与客户、供应商、监管者和其他外部人士的有效沟通，使管理层面对各种变化能够及时采取适当的进一步行动。

4. 控制活动

公司主要经营活动都有必要的控制政策和程序。管理层对预算、利润、其他财务和经营业绩都有清晰的目标，公司内部对这些目标都有清晰的记录和沟通，并且积极地对其加以监控。财务部门建立了适当的保护措施较合理地保证对资产和记录的接触、处理均经过适当的授权；较合理地保证账面资产与实存资产定期核对相符。

为合理保证各项目标的实现，公司建立了相关的控制程序，主要包括：交易授权控制、责任分工控制、凭证与记录控制、资产接触与记录使用控制、独立稽查控制、电子信息系统控制等。

(1) 交易授权控制：明确了授权批准的范围、权限、程序、责任等相关内容，单位内部的各级管理层必须在授权范围内行使相应的职权，经办人员也必须在授权范围内办理经济业务。

(2) 责任分工控制：合理设置分工，科学划分职责权限，贯彻不相容职务相分离及每一个人工作能自动检查另一个人或更多人工作的原则，形成相互制衡机制。不相容的职务主要包括：授权批准与业务经办、业务经办与会计记录、会计记录与财产保管、业务经办与业务稽核、授权批准与监督检查等。

(3) 凭证与记录控制：合理制定了凭证流转程序，经营人员在执行交易时能及时编制有关凭证，编妥的凭证及早送交会计部门以便记录，已登账凭证依序归档。各种交易必须作相关记录（如：员工工资记录、销售发票等），并且将记录同相应的分录独立比较。

(4) 资产接触与记录使用控制：严格限制未经授权的人员对财产的直接接触，采取定期盘点、财产记录、账实核对、财产保险等措施，以使各种财产安全完整。

(5) 独立稽查控制：公司专门设立内审机构，对货币资金、有价证券、凭证和账簿记录、项目合同签订与审批、物业费收缴、发票台账、物资采购、工资管理、账实相符的真实性、

准确性、手续的完备程度进行审查、考核。

(6) 公司已制定了较为严格的电子信息系统控制制度,在电子信息系统开发与维护、数据输入与输出、文件储存与保管等方面做了较多的工作。

5. 对控制的监督

公司定期对各项内部控制进行评价,同时一方面建立各种机制使相关人员在履行正常岗位职责时,就能够在相当程度上获得内部控制有效运行的证据;另一方面通过外部沟通来证实内部产生的信息或者指出存在的问题。公司管理层高度重视内部控制的各职能部门和监管机构的报告及建议,并采取各种措施及时纠正控制运行中产生的偏差。

(二) 公司主要内部控制制度的执行情况和存在的问题

本公司已对财务报告内部控制制度设计和执行的有效性进行自我评估,现对公司主要财务报告内部控制制度的执行情况和存在的问题一并说明如下:

1. 公司已对货币资金的收支和保管业务建立了较严格的授权批准程序,办理货币资金业务的不相容岗位已作分离,相关机构和人员存在相互制约关系。公司已按国务院《现金管理暂行条例》,明确了现金的使用范围及办理现金收支业务时应遵守的规定。公司已按中国人民银行《支付结算办法》及有关规定制定了银行存款的结算程序。公司规定下属企业严禁进行期货交易、严禁擅自向外单位出借多余资金、严禁向职工集资、严禁私设银行账户等。公司没有影响货币资金安全的重大不适当之处。

2. 公司已形成了筹资业务的管理制度,能较合理地确定筹资规模和筹资结构,选择恰当的筹资方式,较严格地控制财务风险,以降低资金成本。公司筹措的资金没有严重背离原计划使用的情况。

3. 公司已较合理地规划和设立了采购与付款业务的机构和岗位。明确了物资的请购、审批、采购、验收程序。应付账款和预付账款的支付必须在相关手续齐备后才能办理。权限上,在公司本部的授权范围内,下属企业可自主对外办理采购与付款业务。公司在采购与付款的控制方面没有重大漏洞。

4. 公司已建立了实物资产管理的岗位责任制度,能对实物资产的验收入库、领用发出、保管及处置等关键环节进行控制,采取了职责分工、实物定期盘点、财产记录、账实核对、财产保险等措施,能够较有效地防止各种实物资产的被盗、偷拿、毁损和重大流失。但有时未能及时将实物资产的变动在存货系统中记录,存货系统的管理有待进一步加强。

5. 公司已建立了成本费用控制系统及全面的预算体系,能做好成本费用管理和预算的各项基础工作,明确了费用的开支标准。但在及时对比实际业绩和计划目标,并将比较结果

作用于实际工作方面还欠深入和及时。

6. 公司已制定了比较可行的销售政策，已对前期物业投标工作程序、物业服务价格管理、物业服务管理方案作业、物业前期介入管理、物业前期入住管理、物业常规服务管理、安全生产、操作管理以及涉及销售业务的机构和人员的职责权限等相关内容作了明确规定。实行物业费催收管理责任制，对账款回收的管理力度较强，将收款责任落实到事业部及物业服务业务单元，并将物业费收缴率列作主要考核指标之一。从实际执行情况来看，公司对少数应收账款的催收和问责的规范和执行力度还有待进一步加强，应收账款对账工作及差异处理的合规性、及时性有待改进；在增值服务业务方面，受其零散小额的特性限制，管控的深入和细致程度尚需强化和提升。

7. 公司已建立了较科学的固定资产管理程序及工程项目决策程序。固定资产实行“统一管理、统一调度、分级使用、分级核算”的办法。对固定资产及工程项目的预算管理、采购、验收及登记、调拨、折旧、盘点、减值分析、报废处置等环节的管理较强。公司在固定资产及工程项目的管控方面没有重大漏洞。

8. 为严格控制投资风险，公司建立了较科学的对外投资决策程序，实行重大投资决策的责任制度，相应对外投资的权限集中于公司本部（采用不同的投资额分别由公司不同层次的权力机构决策的机制），各分公司一律不得擅自对外投资。对投资项目的立项、评估、决策、实施、管理、收益、投资处置等环节的管理较强。公司没有严重偏离公司投资政策和程序的行为。

9. 公司能够较严格地控制担保行为，建立了担保决策程序和责任制度，对担保原则、担保标准和条件、担保责任等相关内容已作了明确规定，对担保合同订立的管理较为严格，能够及时了解 and 掌握被担保人的经营和财务状况，以防范潜在的风险，避免和减少可能发生的损失。截至 2020 年 12 月 31 日，公司不存在对外担保事项及情况。

四、公司准备采取的措施

公司现有财务报告内部控制制度基本能够适应公司管理的要求，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法律法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供保证。对于目前公司在财务报告内部控制方面存在的问题，公司拟采取下列措施加以改进：

（一）加强账实核对工作，进一步明确相关记录的处理程序，完善岗位责任制，以使物业项目购买的物资变动能够及时、准确地反映到会计核算系统中。

(二) 进一步深化成本费用管理，重视成本费用指标的分解，及时对比实际业绩和计划目标的差异，加强对成本费用指标完成情况的考核。同时进一步完善奖惩制度，努力降低成本费用，提高经济效益。

(三) 进一步提高应收账款的管理和控制，进一步强化服务费确认函的贯彻落实，尤其强化存在服务考核扣款项目的物业费结算和对账工作，强化客户资信状况的跟踪和调查，落实对账工作及差异处理的合规定和及时性，确保物业服务款项回收安全、准确回笼。

(四) 加大力度开展相关人员的培训工作，组织学习相关法律法规制度准则，及时更新知识，不断提高员工相应的工作胜任能力。

综上，公司认为，根据《深圳证券交易所上市公司规范运作指引(2020年修订)》及相关规定，本公司财务报告内部控制于2020年12月31日在所有重大方面是有效的。





营业执照 (副本)

扫描二维码
即可查询
企业信用信息
国家企业信用信息公示系统
网址: www.gsxt.gov.cn



统一社会信用代码
913300005793421213 (1/23)

名称 大健会日峰事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
成立日期 2011年07月18日
合伙期限 2011年07月18日至长期
主要经营场所 浙江省杭州市西湖区西溪路128号6楼

负责人 胡少凡

经营范围

审计企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询;会计培训;信息系统集成;法律、法规规定及其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2021年03月08日

登记机关:浙江省市场监督管理局 统一社会信用代码:913300005793421213 网址: www.gsxt.gov.cn

仅供重庆新大正物业集团股份有限公司 2020 年度内部控制的鉴证报告后附之目的而提供文件的复印件,仅用(特殊普通合伙)会计师事务所(特殊普通合伙)合法经营,未经本所书面同意,此文件不得用作任何其他用途,亦不得向第三方传送或披露。



证书序号: 000390

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
执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 胡少先



证书号: 44 发证时间: 二〇一一年十一月八日
证书有效期至: 二〇一二年十一月八日

仅为重庆新大正物业集团股份有限公司 2020 年度内部控制的鉴证报告后附之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明 天健会计师事务所(特殊普通合伙)具有证券期货相关业务执业资质 未经本所书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传送或披露。

证书序号: 0007666

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换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

2019 年 12 月 25 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 天健会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 胡少先

主任会计师:

经营场所: 浙江省杭州市西溪路128号6楼

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 330000001

批准执业文号: 浙财会(2011)25号

批准执业日期: 1995年11月21日设立, 2011年6月28日转制

仅为重庆新大正物业集团股份有限公司2022年度内部控制的鉴证报告后附之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明天健会计师事务所(特殊普通合伙)具有执业资质, 未经本所书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传送或披露。



仅为重庆新大正物业集团股份有限公司2020年度内部控制的鉴证报告后附之目的而提供文件的复印件(特殊普通合伙)黄巧梅是中国注册会计师未经本人书面同意,此文件不得用作任何其他用途,亦不得向第三方传送或披露。

2019.3.31



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.

2016.3.31

2017.3.31

证书编号:
No. of Certificate 500300010622

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 重庆市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2000 年 11 月 21 日

2006 年 12 月 31 日



仅为重庆新大正物业集团股份有限公司2028年度内部控制的鉴证报告后附之目的而提供文件的复印件(特殊普通合伙)李小燕是中国注册会计师 未经本人书面同意,此文件不得用作任何其他用途,亦不得向第三方传送或披露。

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.



2017年3月31日

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.

2019.3.31

2018年3月31日

授权书

合伙人龙文虎、张凯、彭启发、潘理科、黄巧梅、李青龙、李斌、梁正勇、弋守川、陈丘刚、于波成、陈应爵、王章礼：

根据《财政部关于注册会计师在审计报告上签名盖章有关问题的通知》（财会[2001]1035号）规定，本授权人现将本所（本所重庆分所）出具的审计报告、验资报告、审阅报告、审核报告和咨询报告等业务报告的审核签字权及上述业务的业务约定书签字权授予你们，你们要严格遵守中国注册会计师执业准则以及相关法律法规的规定，按照本所制定的内部控制制度认真履行逐级复核程序，严格控制和合理规避审计风险，确保业务报告公正、合法、实事求是。

本授权书自2020年1月1日至2020年12月31日有效。

被授权人无转授权。

执行事务合伙人签字盖章：



胡少先

被授权合伙人签字盖章：

				
龙文虎	张凯	彭启发	潘理科	黄巧梅
				
李青龙	李斌	梁正勇	弋守川	陈丘刚
				
于波成	陈应爵	王章礼		

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二〇年一月一日