

# 内部控制鉴证报告

合肥城建发展股份有限公司

容诚专字[2022]230Z1552号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

# 内部控制鉴证报告

容诚专字[2022]230Z1552 号

合肥城建发展股份有限公司全体股东：

我们鉴证了后附的合肥城建发展股份有限公司（以下简称合肥城建公司）董事会编制的 2021 年 12 月 31 日与财务报告相关的内部控制有效性的评价报告。

## 一、对报告使用者和使用目的的限定

本鉴证报告仅供合肥城建公司年度报告披露之目的使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本鉴证报告作为合肥城建公司年度报告必备的文件，随其他文件一起报送并对外披露。

## 二、企业对内部控制的责任

按照财政部发布的《企业内部控制基本规范》和相关规定的要求，建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性是合肥城建公司董事会的责任。

## 三、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合肥城建公司财务报告内部控制的有效性独立地提出鉴证结论。

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。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对企业的所有重大方面是否保持了有效的与财务报告相关的内部控制获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括对与财务报告相关的内部控制的了解，评估重大缺陷存在的风险，根据评估的风险测试和评价内部控制设计和运行的有效性，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。

## 四、内部控制的固有局限性

内部控制具有固有限制，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，根据内部控制鉴证结果推测未来内部控制有效性具有一定的风险。

## **五、鉴证结论**

我们认为，合肥城建公司于 2021 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。

# 合肥城建发展股份有限公司

## 2021年度内部控制评价报告

合肥城建发展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”），结合合肥城建发展股份有限公司（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。纳入评价范围的主要单位包括：公司母公司、合肥城建蚌埠置业有限公司、合肥城建广德置业有限公司、合肥城建琥珀置业有限公司、宣城新天地置业有限公司、合肥城建东庐置业有限公司、合肥城建巢湖置业有限公司、三亚丰乐实业有限公司、合肥滨湖琥珀工程项目管理有限公司、合肥城建新站置业有限公司、合肥城建北城置业有限公司、合肥润琥房地产开发有限公司、合肥润珀商业管理有限公司、合肥工投工业科技发展有限公司。纳入评价范围单位资产总额占公司简单加总资产总额的99.50%，营业收入合计占公司简单加总营业收入总额的99.24%。

公司构建了公司本部、子公司多层次自我评价体系，通过内部审计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：

#### 1. 内部环境

##### （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规则和制度，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。

##### （2）内部审计

公司设立内控审计部全面负责内部控制及内部审计工作，通过执行综合审计、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，促进内控工作质量的持续改善与提高。对在审计或调查过程中发现的内部控制缺陷，依据缺陷性质按照既定的汇报程序

向管理层或审计委员会及监事会报告，并督促相关部门采取积极措施予以改进和优化。

### （3）人力资源政策

公司制定和实施有利于企业可持续发展的人力资源政策，将职业道德修养和专业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。公司制定了《员工手册》，根据企业内控制度建设的要求和公司现有的业务管控流程进一步明确了各部门的岗位设置表，并通过岗位说明书明确了每个岗位的职责和权限。

### （4）企业文化

公司重视企业文化建设，提倡用正确的企业价值观引导职工，用鲜明的企业精神凝聚职工。公司崇尚“团队、规则、自律、责任”的企业精神，秉承“以人为本、塑造精品；以质为纲、追求卓越”的企业质量方针，树立“以城市建设为己任，创建美好生活，发展企业，服务社会”的企业使命，追求“成为受尊敬的全国房地产行业百强企业”的企业愿景，推崇“服务至上、诚信公平、创新进取、理性发展、和谐共进”的企业价值观，明确“以普通商品住宅及商业地产开发为主营业务，适当拓展综合商务写字楼的开发建设，以合肥为核心将公司业务向周边二三线城市扩张，进而走向全国，依托资本市场，不断通过品牌推广和标准化复制，走业务扩张和区域扩张并举之路，快速提升公司的业务规模和盈利能力”的企业发展战略。公司高度重视企业文化的宣传和推广，不定期组织公司、全资和控股子公司的企业文化学习与讨论，由公司管理层进行企业文化的宣讲和阐述。在任用和选拔优秀人才时，一贯坚持“德才兼备、以德为先”的原则，把持续培养专业化、富有激情和创造力的员工队伍作为公司持续发展的重要保障。

## 2. 风险评估

为促进公司持续、健康、稳定发展，实现经营目标，公司根据既定的发展策略，结合不同发展阶段和业务拓展情况，全面系统持续地收集相关信息，及时进行风险评估，动态进行风险识别和风险分析，并相应调整风险应对策略。

公司由相关部门负责对经济形势、产业政策、市场竞争、资源供给等外部风

险因素以及财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素进行收集研究，并采用定量及定性相结合的方法进行风险分析及评估，为管理层制订风险应对策略提供依据。公司面对目前严峻的房地产行业宏观调控形势，着重于提升企业的经营质量、管理效率和专业能力。报告期内，公司不断深入推动成本优化管理，严格控制成本，并采取严格费用预算和预算监督，降低费用水平，以及积极拓展融资渠道等风险应对措施，持续提升为股东创造价值的 ability。

### 3. 控制活动

公司的控制措施一般包括：不相容职务分离控制、授权审批控制、会计系统控制、财产保护控制、预算控制、运营分析控制和绩效考评控制等。

#### （1）不相容职务分离控制

公司根据业务需要设置各业务岗位，并通过岗位说明书详细阐述各岗位的任职条件、职责权限等，充分考虑到各业务流程中所涉及的不相容职务进行分析、梳理和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

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。公司及全资和控股子公司的日常审批业务通过在信息化平台上进行自动控制以保证授权审批控制的效率和效果。

#### （3）会计系统控制

公司严格遵照国家统一的会计准则，建立了规范的会计工作秩序，制定了《合肥城建会计管理及核算规范》及各项具体业务核算制度，不断加强公司会计管理，提高会计工作的质量和水平。与此同时，公司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。

#### （4）财产保护控制

公司建立了财产日常管理制度和定期清查制度，各项实物资产建立台账进行记录、管理，坚持进行定期盘点及账实核对等措施，保障公司财产安全。

#### （5）预算控制

公司通过编制经营计划及成本费用预算等实施预算管理控制，明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达和执行程序，并通过对营运计划的动态管理强化预算约束，评估预算的执行效果。

#### （6）运营分析控制

公司建立了运营情况分析制度，并通过运营管理平台，实现了对公司运营的信息化管理。公司管理层通过月度经营例会和年度经营考核会等形式，定期开展运营情况分析，发现潜在问题，及时调整经营策略。

#### （7）绩效考评控制

公司制定了《绩效考核制度》以明确规范绩效考核工作，坚持客观公正、规范透明、绩效导向原则，按期组织季度考核、年度考核，使绩效考核结果能为薪酬分配、优才甄选与培养、团队优化、薪金福利调整等提供决策依据。公司将上述控制措施在下列主要业务活动中综合运用，并重点关注销售、成本、资金、采购、投资等高风险领域，同时对各种业务及事项实施有效控制，促进内部控制有效运行。

公司将上述控制措施在下列主要业务活动中综合运用，对各种业务及事项实施有效控制，促进内部控制有效运行。

#### （1）销售

报告期内，公司持续加强对销售相关业务的管控职责，建立了以“明源销售系统”为基础的销售管理制度，动态链接公司营销部及各销售案场和公司财务部，系统遵循合约明晰、授权审批和不相容职务相分离的原则，使用销售管理平台对项目定价、认购、折扣、签约、回款等业务实施全程控制和记录。年内，公司进一步梳理和细化了销售收款等高风险环节的控制流程，加强了对销售费用管理的控制力度。实际业务控制中，所有业务操作均需履行公司设定的审批流程，其中重大和关键业务操作必须由公司管理层审批后方可实施。

#### （2）成本



报告期内，公司不断完善各项成本管理制度，不断推动成本优化，实施成本目标管理。公司工程部和财务部对项目运作全过程成本信息进行目标管理和动态跟踪记录，并通过定期的成本清查、成本核对工作，保障动态成本数据准确性。

### （3）资金

报告期内，公司完善资金管理、结算要求，加强资金业务管理和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。公司营销部编制月度销售资金回笼计划，工程部编制月度工程建设资金使用计划，财务部编制月度管理费用使用计划及月度运营资金计划以加强资金管理的计划性。

### （4）采购

公司设立招标采购部负责采购业务的管理控制。通过招标投标方式，严格进行资质预审和经济标、技术标评审，在公平公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，保证采购成本和质量的合理性。在采购付款环节，公司加强了对支付环节的审查、核对以及对供应商的后评估，以保证付款的准确性及合理性。

### （5）投资管理

公司通过《重大决策程序规则》，明确规定了房地产项目投资和非房地产项目投资的决策程序和权限。公司所有投资活动由营销企划部会同相关业务部门经详细市场调研和分析后，编写投资分析报告，经总经理办公会核准后，提交董事会或股东大会决策，必要时总经理办公会、董事会可以聘请专业机构编写投资可行性研究报告。

### （6）信息披露

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所上市规则》、《公司章程》等的有关规定，制定了《信息披露管理制度》和《投资者关系管理制度》。公司董事长担任信息披露工作的最终责任人、董事会秘书担任信息披露工作的直接责任人，证券部具体负责信息披露及投资者关系管理工作，通过分级审批控制保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。公司证券部负责及时跟踪监管部门的披露要求和公司需披露的信息。公司公开披露的信息文稿由证券部负责起草，由董事会秘书进行审核，在履

行审批程序后加以披露。公司选择《证券时报》和巨潮资讯网作为指定信息披露媒体。公司证券部设专人负责回答投资者所提的问题，相关人员以已公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时通过公司外部网络中的投资者关系栏目及时公布相关信息，与更广大的投资者进行广泛交流。公司相关制度规定，信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。公司对所披露信息的解释由董事会秘书执行，其它当事人在得到董事会授权后可对所披露信息的实际情况进行说明。

#### 4. 信息与沟通

公司制定了包括《信息披露管理制度》和《内幕信息知情人登记管理制度》等在内的各项制度，规范公司内经营信息传递秩序。日常经营过程中，建立了定期与不定期的业务与管理快报、专项报告等信息沟通制度，便于全面及时了解公司经营信息，并通过各种例会、办公会等方式管理决策，保证公司的有效运作。公司致力于信息安全管理体系建设，制定了一系列信息安全方针、策略和制度，以保护公司信息资产，积极预防安全事件的发生。通过持续运用信息化手段、优化信息流程、整合信息系统，不断提高管理决策及运营效力。

#### 5. 内部监督

公司已经建立起涵盖总部和全资和控股子公司的监督检查体系，通过内控审计部进行日常检查及专项检查对各业务领域的控制执行情况进行独立检查和评估，保证内控设计和执行质量。监事会建立定期对全资和控股子公司的巡查机制。上述纳入评价范围的单位、业务和事项涵盖了公司经营管理的的主要方面，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》及《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》、深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》等相关规定，结合本公司的经营管理实际状况，组织开展内部控制评价工作并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，采用定量和定性相结合的方法研究确定了适用于本公司的内部控制缺陷具体认定标准。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

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下（不同量化指标采用孰低原则确认缺陷）：

定量标准	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷
经营收入潜在错报金额	潜在错报金额 < 合并会计报表经营收入的1%	合并会计报表经营收入的1% < 潜在错报金额 ≤ 合并会计报表经营收入的5%	潜在错报金额 > 合并会计报表经营收入的5%
利润总额潜在错报金额	潜在错报金额 < 合并会计报表利润总额的3%	合并会计报表利润总额的3% < 潜在错报金额 ≤ 合并会计报表利润总额的5%	潜在错报金额 > 合并会计报表利润总额的5%
资产总额潜在错报金额	潜在错报金额 < 合并会计报表资产总额的1%	合并会计报表资产总额的1% < 潜在错报金额 ≤ 合并会计报表资产总额的5%	潜在错报金额 > 合并会计报表资产总额的5%

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

**重大缺陷：**公司会计报表、财务报告及信息披露等方面发生重大违规事件；公司审计委员会和内部审计机构未能有效发挥监督职能；注册会计师对公司财务报表出具无保留意见之外的其他三种意见审计报告；

**重要缺陷：**公司会计报表、财务报告编制不完全符合企业会计准则和披露要求，导致财务报表出现重要错报；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。

### 2. 非财务报告内部控制缺陷认定标准

公司非财务报告内部控制缺陷认定的标准主要依据业务性质的严重程度、直接或潜在负面影响、影响的范围等因素来确定，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：

缺陷类型	直接财产损失金额
重大缺陷	直接财产损失金额>合并会计报表资产总额的3%
重要缺陷	合并会计报表资产总额的1%<直接财产损失金额≤合并会计报表资产总额的3%
一般缺陷	直接财产损失金额<合并会计报表资产总额的1%

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：

重大缺陷：公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在重大隐患；内控评价重大缺陷未完成整改；

重要缺陷：公司一般业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在隐患；内控评价重要缺陷未完成整改；

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。

### (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。

合肥城建发展股份有限公司董事会

2022年4月19日