

# 中信证券股份有限公司

## 关于杭州滨江房产集团股份有限公司

### 内部控制的自我评价报告的核查意见

根据中国证券监督管理委员会《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等有关法律法规和规范性文件的要求，中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“保荐机构”）作为杭州滨江房产股份有限公司（以下简称“公司”或者“滨江集团”）2015 年度非公开发行股票的保荐机构，在对滨江集团内部控制制度等相关事项进行核查的基础上，就公司出具的 2016 年度内部控制自我评价报告（以下简称“内部控制自我评价报告”）出具核查意见如下：

#### 一、中信证券进行的核查工作

中信证券保荐代表人认真审阅了滨江集团出具的 2016 年度内部控制自我评价报告，通过询问滨江集团相关人士，查阅滨江集团股东大会、董事会、监事会等会议文件以及各项业务和管理规章制度的方式，从滨江集团内部控制环境、内部控制制度建设、内部控制执行情况等方面对其内部控制的有效性和内部控制自我评价报告的真实性、客观性进行了核查。

#### 二、滨江集团内部控制的基本情况

##### （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《员工手册》等一系列的内部规范，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多渠道、全方位地得到有效地落实。

## (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和能力的要求。全公司目前共同 358 员工,其中具有高级职称的 14 人,具有中级职称的 83 人,具有初级职称的 65 人;其中硕士研究生 30 人,本科生 173 人,大专生 130 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、审计委员会或类似机构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、卓越、完美”的经营理论,“创造生活,建筑家”的专业理念,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

公司采用向个人或小组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

公司从产品、市场、品质、科技、服务等方面分别制定了的长远整体目标，并辅以具体策略和业务流程层面的计划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，并建立了有效的风险评估机制，以识别和应对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强大的信息系统，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。管理层在预算、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、永续存货记录、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、物资采购、消耗定额、付款、工资管理、委托加工材料、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。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。明确了存货的请购、审批、采购、验收程序，特别对委托加工物资加强了管理。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. 公司已建立了了开发项目管理的岗位责任制度，工程部负责施工及现场的管理工作，协调施工、监理、质检、检测等各方关系，对工程的进度、质量、造价、安全文明、档案资料进行全面监督和管理；负责对所有基础工程和重要部位进行现场监督和验收；负责各项目水电、通讯、有线电视、煤气、消防等各专业工程的设计施工单位的招标确定，并现场组织实施和验收；负责单位工程、单项工程的验收工作，配合办理综合验收，办理工程竣工验收备案。从实际情况看，公司对工程的管理较为全面，在工程项目管理控制方面没有重大漏洞。

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。为控制成本，公司一方面严格执行招投标程序；另一方面，加强与设计及建筑公司的合作关系，达到降低成本的目的。为了促进公司决算管理，规范预算、结算程序，节约工程经费，为公司提供工程分析依据，提高投资效益，公司对工程预决算过程中的主要任务、工程预决算的组织方法和内容等制定了专门的制度。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，已对定价原则、信用标准和条件、收款方式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。公司凭借丰富的市场经验，遵循以客户为导向的操作原则，发挥以营销和市场推广见长的优势，借助善于学习、不断创新的企业文化，始终为客户提供领先市场的产品，提供优质的物业管理，引导消费潮流。公司把市场研究、营销和策划作为贯穿项目开发每个环节的重要因素，进行项目前期周密的市场研究和竞争对手分析，针对不同客户群体的市场细分，针对目标市场的项目定位和总体规划，针对不同客户需求设计的主体风格和户型结构以及配套商业服务设施；根据项目地理位置、竞争对手相关物业的销售情况、竞争楼盘供应情况等因素，制定相应的营销策略并根据市场销售情况进行价格的动态调整；公司还根据经营计划制定严格的项目计划，保证项目的如期竣工，避免工程延期对销售造成的不利影响。采取预售方式，有效降低资金风险，加速公司的资金流转。

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。对工程项目的预算、决算、工程质量监督等环节的管理较强。固定资产及工程项目的款项必须在相关资产已经落实，手续齐备下才能支付。工程项目中不存在造价管理失控和重大舞弊行为。

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，对投资项目的立项、评估、决策、实施环节的管理较强，但对投资项目投后的跟踪分析、监察监控工作存在不足。

9. 公司能够较严格地控制担保行为，建立了担保决策程度和责任制度，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，能够及时了解和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。

#### 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提高：

(一) 充实公司财务力量，合理配置财务人员；严格遵守国家法律、法规；严格执行信息披露制度，及时披露有关信息。

(二) 设立专门的工程部门，加强对工程款的请购、审批、项目验收程序。

(三) 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、控制成本费用差异、考核成本费用指标的完成情况，进一步完善奖惩制度，努力降低成本费用，提高经济效益，逐步完善全面预算体系以及各部门的费用预算。

(四) 充实内部审计队伍，使其能对公司交易信息的真实性和完整性、资产的安全性、内部控制和资产经营的有效性、政策程序的合规性及经营计划和目标的实现情况等进行有效的监督。

(五) 充实投后管理相关的专业人员，做好投后的跟踪分析工作，及时跟踪评价投资项目投后的最新进展及经营状况，将分析和评价的结果反馈给决策层，以便及时调整投资策略或制定投资退出相关策略。

(六) 加大力度开展相关人员的培训工作，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。

#### 三、对滨江集团 2016 年内部控制自我评价报告的核查意见

通过对滨江集团内部控制制度的建立和执行情况的核查，保荐机构认为：滨江集团现有的内部控制制度符合我国有关法规和证券监管部门的要求，公司已建

立了相对较为完善的内部控制体系并能得到有效的执行。滨江集团出具的 2016 年度内部控制自我评价报告真实、客观地反映了其内部控制制度的建设及运行情况。



保荐代表人（签名）： \_\_\_\_\_

石 衡 计玲玲

2017 年 4 月 15 日