

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

内部控制审计报告

中喜专审字【2018】第 0082 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)



内部控制审计报告

中喜专审字(2018)第0082号

天津市房地产发展(集团)股份有限公司全体股东:

按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求,我们审计了天津市房地产发展(集团)股份有限公司(以下简称“天房发展”)2017年12月31日的财务报告内部控制的有效性。

一、企业对内部控制的责任

按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定,建立健全和有效实施内部控制,并评价其有效性是天房发展董事会的责任。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上,对财务报告内部控制的有效性发表审计意见,并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。

三、内部控制的固有局限性

内部控制具有固有局限性,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,根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。

四、财务报告内部控制审计意见

我们认为,天房发展于2017年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和



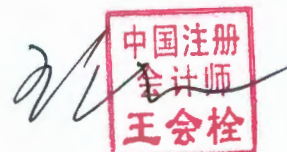
中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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。

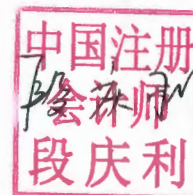
中喜会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·北京

二〇一八年三月十五日

天津市房地产发展(集团)股份有限公司

2017 年度内部控制评价报告

天津市房地产发展(集团)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),结合本公司(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2017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

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：公司母公司本身及下属全部分、子公司的主要业务和事项。职能层主要由总部各部室职能部门构成，包括拓展投资、规划设计、成本管理、工程技术、综合管理、经营管理、人力资源、证券、总经理办公室、财务、监察审计、法律事务、客户服务、产品质量、党群、总工办、商用事业部共计十七个部门。经营层包括第一分公司、第二分公司、瑞江分公司、裕成分公司、南门西项目部等分公司；凯泰建材、华亨、华兆、华塘、华景、华博、天房海滨、华升物业、苏州投资、苏州置业、苏州华强等全资子公司；吉利大厦、海景实业、华驰租赁、天蓟、深圳紫荆等纳入合并会计报表范围的子公司。

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：

公司治理结构、发展战略、人力资源、社会责任、企业文化、资金活动、采购业务、资产管理、销售业务、研究与开发、工程项目、担保业务、关联交易、财务报告、全面预算、合同管理、内部信息传递和信息系统。

4. 重点关注的高风险领域主要包括：

重大资金活动、重大资产处置、安全生产管理、经营销售管理、采购供应领域的招投标管理、成本结算管理

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公司内部相关规章制度, 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
营业收入	考虑补偿性控制措施和实际偏差率后, 该缺陷总体影响水平高于重要性水平 (营业收入的 0.5%)	考虑补偿性控制措施和实际偏差率后, 该缺陷总体影响水平低于重要性水平 (营业收入的 0.5%), 但高于一般性水平 (营业收入的 0.2%)。	考虑补偿性控制措施和实际偏差率后, 该缺陷总体影响水平低于一般性水平 (营业收入的 0.2%)

说明:

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	公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为、公司更正已公布的财务报告、注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报、审计委员会和审计部对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。
重要缺陷	未依照公认会计准则选择和应用会计政策、未建立反舞弊程序和控制措施、对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制、对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。
一般缺陷	除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。

说明:

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	损失 $\geq$ 利润总额的 10%	利润总额的 5% $\leq$ 损失 $<$ 利润总额的 10%	损失 $<$ 利润总额的 5%

说明：

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	违犯国家法律法规或规范性文件、重大决策程序不科学、制度缺失可能导致系统性失效、重大或重要缺陷不能得到整改、其他对公司负面影响重大的情形。
重要缺陷	公司决策程序存在但不够完善；公司决策程序导致出现一般失误；公司违反企业内部规章，形成损失；公司关键岗位业务人员流失严重；媒体出现负面新闻，波及局部区域；公司开发项目出现重大安全事故或出现严重质量问题；公司重要业务制度或系统存在缺陷。
一般缺陷	公司决策程序效率不高；公司违反内部规章，但未形成损失；公司一般岗位业务人员流失严重；媒体出现负面新闻，但影响不大；公司一般业务制度或系统存在缺陷；公司一般缺陷未得到整改；公司存在其他缺陷。

说明：

（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

无

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

- (1) 根据上述非财务报告内部控制缺陷的认定标准,报告期内公司发现非财务报告内部控制一般缺陷数量 3 个。
- (2) 评价过程中公司存在一般缺陷,大多数已在报告期内予以整改,部分由于时间原因正在整改过程中。该缺陷不影响公司内部控制目标的实现。

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

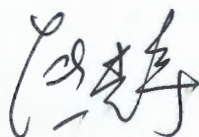
☒适用 ☐不适用

经过本年度内部控制评价工作,报告期内公司内部控制整体运行情况良好。公司将在 2018 年继续细化以风险为导向的内部控制执行与监督,持续完善内部控制制度,优化内部控制环境,提升内部控制管理水平,有效防范各类风险,促进公司持续健康发展。

3. 其他重大事项说明

☐适用 ☒不适用

董事长(已经董事会授权):



天津市房地产发展(集团)股份有限公司



营业执照

(10-1)

(副 本)

统一社会信用代码 9111010108553078XF

名 称 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

类 型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

执行事务合伙人 张增刚

成 立 日 期 2013年11月28日

合 伙 期 限 2013年11月28日至 长期

经 营 范 围 审查企业会计报表、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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法律规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



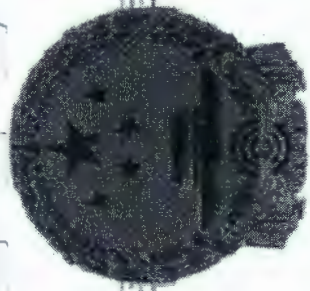
在线扫码获取详细信息

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

登 记 机 关

2017 年 11 月 3 日





证书序号: 000457

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
中喜会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

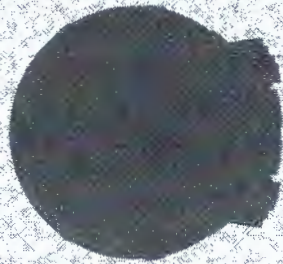
首席合伙人: 张增刚



证书号: 04



发证时间: 二〇一七年十二月三十日
证书有效期至: 二〇一七年十二月三十日



会计师事务所
执业证书

名称:	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
主任会计师:	张增刚
办公场所:	北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室
组织形式:	特殊普通合伙
会计师事务所编号:	11000168
注册资本(出资额):	1480万元
批准设立文号:	京财会许可(2013) 0071号
批准设立日期:	2013-11-08



证书序号: NO 019967

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



二〇一七年九月二十六日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 110001700001

批准注册机构: 北京注册会计师协会

发证日期: 2001 年 04 月 28 日

Date of Issuance: 2001 年 04 月 28 日













姓名: 王公林

性别: 男

出生日期: 1964 年 05 月 14 日

工作单位: 中德信会计师事务所

身份证号码: 130602540514219



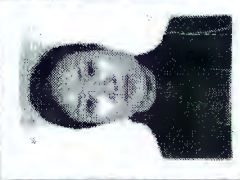
姓名: 王庆利

性别: 男

出生日期: 1980-10-21

工作单位: 中德会计师事务所(特殊普通合伙)

身份证号: 130225198010212729





证书编号: 110001684810
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 12 月 20 日
Date of Issuance

有效期: 2017 年 12 月 20 日至 2018 年 12 月 20 日
This Certificate is valid for another year after this renewal