

中房置业股份有限公司  
内部控制审计报告

众环审字（2021）0800104号

## 内部控制审计报告

众环审字（2021）0800104 号

中房置业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，我们审计了中房置业股份有限公司（以下简称“中房股份公司”）2020年12月31日的财务报告内部控制的有效性。

### 一、中房股份公司对内部控制的责任

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，并评价其有效性是中房股份公司董事会的责任。

### 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，中房置业股份有限公司于2020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。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

黄丽琼



中国注册会计师：

张玲



中国·武汉

2021年4月1日

公司代码：600890 公司简称：中房股份

## **中房置业股份有限公司**

### **2020 年度内部控制评价报告**

**中房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2020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：公司本部及所属子公司：新疆中房置业有限公司。

由于所属子公司天津乾成置业有限公司，中房上海营销有限公司目前无经营业务或业务量较小，故不纳入本次评价范围。

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	92.58%
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、组织架构、发展战略、人力资源管理、社会责任、资金管理、资产管理、销售业务、财务报告、投资管理、预算管理、合同管理、信息管理、运营监控、财务资产管理、法律事务、子公司管理。

4. 重点关注的高风险领域主要包括:

经营管理、业务管理、财务管理、人力资源管理、法律事务、合同管理。

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本公司的《内部控制管理手册》及《内部控制评价手册》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
利润总额潜在错	≥利润总额的 5%	≥利润总额的 3%	<利润总额的 3%

报		<利润总额的 5%	
资产总额潜在错报	≥资产总额的 1%	≥资产总额的 0.5% <资产总额的 1%	<资产总额的 0.5%

说明:

注：采用孰低原则；若利润总额为负数年度，则以资产总额为基数。

①股份公司本部的重要性水平，以合并财务报表的数据为基础计算；控股子公司的的重要性水平，以子公司个别财务报表的数据为基础计算。子公司的重大缺陷，并不一定是股份公司的重大缺陷。

②影响到同一个重要会计科目或披露事项的多个缺陷，以其汇总影响水平按照上述标准进行等级认定。

③对于实施 100%检查的会计科目，潜在错报等于发现的实际错报；当采取抽样检查时，潜在错报金额=相应会计科目同向累计发生额×潜在错报率。

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	<p>公司根据实际情况，当出现以下事件或迹象时，表明可能存在财务报告重大或重要缺陷：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①发现董事、监事和高级管理人员舞弊；</li> <li>②控制环境无效；已经发现并报告给管理层的重大财务报告缺陷在经过合理的时间后（一般指给定的整改时间之后），并未加以改正；</li> <li>③公司更正已公布的财务报告；</li> <li>④注册会计师发现当期财务报表存在重大错报，而公司内部控制运行过程中未能发现该错报；</li> <li>⑤公司董事会审计委员会和审计部对内部控制的监督无效；</li> <li>⑥影响关联交易总额超过股东批准的关联交易额度的缺陷；影响收益趋势的缺陷；</li> </ul>
重要缺陷	<p>如果一项财务报告缺陷单独或连同其他缺陷具备合理可能性导致不能及时防止或发现并纠正财务报表中的错报未达到和超过重要性水平，但仍应引起董事会和管理层重视，应认定该缺陷为重要缺陷。</p>
一般缺陷	<p>不构成重大缺陷和重要缺陷的财务报告缺陷。会计基础缺陷和财务报告相关的信息系统控制缺陷均认定为一般缺陷。</p>

### 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	1000 万元及以上	100 万元～1000 万元（含 100 万元）	10 万元～100 万元（含 10 万元）
重大负面影响	或已经对外正式披露并对本公司定期报告披露造成负面影响	或受到国家政府部门处罚但未对本公司定期报告披露造成负面影响	或受到省级（含省级）以下政府部门处罚但未对本公司定期报告披露造成负面影响

说明：

上述标准按照每起事故事件进行认定。如果出现多起事故事件，按照各自造成的直接财产损失及其影响程度分别认定缺陷等级。直接财产损失金额以外部审计、总部部门、被检查单位等已经认定的金额为准；如尚无处理结论，则由检查小组现场认定。

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	<p>当非财务报告缺陷具有以下特征时，要考虑是否为重大缺陷：</p> <p>①违反法律、法规较严重；</p> <p>②除政策性亏损原因外，企业连年亏损，持续经营受到挑战；</p> <p>③重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效，如财务、营销等业务的控制点全部不能执行；</p> <p>④并购重组失败，或新扩充下属单位经营难以为继；</p> <p>⑤子公司缺乏内部控制建设，管理散乱；</p> <p>⑥企业管理层人员纷纷离开或关键岗位人员流失严重；</p> <p>⑦媒体负面新闻频现，波及面较广；</p> <p>⑧内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改。</p>
重要缺陷	同重大缺陷
一般缺陷	不构成重大缺陷和重要缺陷的财务报告缺陷。

### （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

无

## 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）：

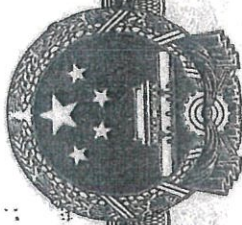
中房置业股份有限公司

2021年4月1日



朱霄

W



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91420106081978608B



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”,  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

3-5



名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 石文先; 管云鸿; 杨荣华;

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

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; 基本建设年度财务审计; 基本建设决(结)算审核; 法律、法规规定的其他业务; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(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

2020年12月10日



证书序号: 0002385

## 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》。

会计师事务所

# 执业证书



名称: 中审众环会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 石文先

主任会计师:

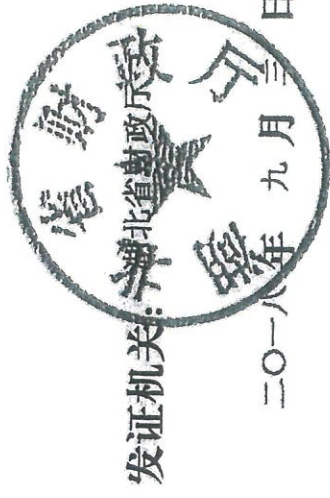
经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 42010005

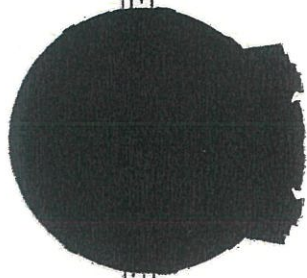
批准执业文号: 鄂财会发(2013) 25号

批准执业日期: 2013年10月28日



发证机关: 湖北省财政厅  
二〇一八年九月三日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000387

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会监督管理委员会审查，批准  
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 石文先



证书号: 53

发证时间: 二〇一一年十一月十六日

证书有效期至: 二〇一二年十一月十六日





姓名 黄丽琼

Full name 黄

Sex 女

Date of birth 1971-02-28

工作单位 陕西中康会计师事务所有限公司

Working unit 陕西中康会计师事务所有限公司

身份证号 610102710228318

Identity card No. 610102710228318



### 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.



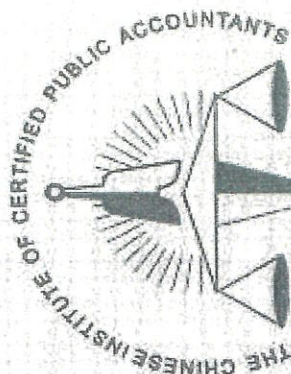
证书编号: 610000010013  
No. of Certificate

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 04 月 18 日  
Date of Issuance







中国注册会计师协会



证书编号: 610000330344  
No. of Certificate

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 11 月 23 日  
Date of Issuance

姓名: 张玲

Full name

性别: 女

Sex

出生日期: 1978-05-15

Date of birth

工作单位: 陕西众环会计师事务所(普通合伙) 陕西分所

Working unit

身份证号码: 610528197905150046

Identity card No.



### 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.



日