

# 阳光新业地产股份有限公司 2019 年度 内部控制评价报告

阳光新业地产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 2019 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

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存在重大缺陷。

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。公司已建立的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。

### 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：

1. 阳光新业地产股份有限公司，即本公司，履行集团总部控制管理职能；
2. 北京城市公司，主要包括：

北京星泰房地产开发有限公司、北京瑞阳嘉和物业管理有限公司，主要从事北京地区的房地产开发、销售、出租、商业物业经营管理等业务；

3. 成都城市公司，主要包括：

成都锦尚置业有限公司、成都紫瑞新丽商贸有限公司，主要从事成都地区的房地产开发、销售和出租、商业物业经营管理等业务。

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的 56%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的 83%。

#### （二）纳入评价范围的主要业务和事项

##### 1. 内部环境

###### （1）组织架构

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等法律、行政法规、部门规章要求，建立了规范的公司治理结构和经营组织架构，设立了股东大会、董事会、监事会，各机构权责明确、分工合理、有效制衡，保证了权力机构、经营决策机构、监督机构和经营管理层的协调运转。

###### （2）制度建设

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和企业内部控制规范体系的要求，以及《公司章程》的规定，根据公司实际情况，建立了一套较为完善的内部控制制度，贯穿于公司经营管理活动的各个层面和环节。

为保证管理制度与公司组织架构、部门职责、岗位权限以及业务流程的一致性，2019 年公司在前一年对管理制度进行全面梳理的基础上，持续完善管理制度，保证管理制度与公司组织架构、部门职责、岗位权限以及业务流程的一致性，确保管理制度能够有效地指导和支撑公司日常运营及业务发展。由公司内审合规部牵头，公司各部门严格执行管理制度。

### （3） 人力资源政策

集团总部对各区域的人力资源实行统一管理。公司制定和实施有利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，重视员工培训和继续教育，不断提升员工素质。

### （4） 企业文化

公司秉承“规则、责任、创造、共赢”的经营理念，保持“专注、专业、平衡、持续”的战略态度，致力于为投资人实现最大的价值回报，为合作商家带来最丰厚的经营收益，让消费者感到最大的满足。

## 2. 风险评估

公司以风险为导向建立和健全内部控制体系，在已有的内部控制建设基础上，完善具有本公司特色的房地产风险数据库。该风险数据库为制度完善、授权调整、权责手册修订等工作的开展提供了坚实的基础。

此外，公司还将所有风险点与公司现有的制度进行对照，检查制度的完整性，识别出现有制度体系中未包含的高风险点。

## 3. 控制活动

本公司的主要控制措施包括：

### （1） 职责分离控制

公司对岗位设置按照职责分离的控制要求制定了《关键岗位管理办法》等相关制度，对所涉及的不相容职责进行分析、梳理，各个环节不相容职务如授权审批、业务经办、会计记录、财产保管、稽核检查等均由不同的人员担任，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

公司通过权责手册和各项制度文件，明确了各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任。为加强公司对各业务单元的统一管理，达到集中决策与适当分权的合理平衡，按照《授权管理制度》，规范授权流程。

2019 年，公司基于新的战略定位与部门职能，持续对授权体系进行梳理。

### （3）财务与会计控制

公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，建立了规范的会计工作秩序，已制定完善的财务及核算制度体系，涵盖会计基础工作规范、财务预算管理、资金管理、费用管理、资产管理、税务管理、财务信息系统管理、会计核算、财务报告等方面。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。

在资金管理方面，集团总部对各子公司的融资和结算业务实行统一管理，从而降低资金成本，保证资金安全。子公司银行账户的开立、变更和注销均需集团总部审批。同时，集团总部通过年度、月度资金计划加强资金管理，并对各子公司的资金计划完成情况进行跟踪，适时调整资金安排。

在财务预算方面，公司严格执行预算编制程序，各项预算均需有详实的编制依据，上年度预算执行情况和下年度经营目标及年度预算均需董事会通过，预算执行结果与业绩考核挂钩。

在会计核算及财务报告方面，公司使用统一的核算系统、设置统一的会计科目进行核算，通过下发各项具体业务核算指引，提高账务处理准确性和规范性，确保会计信息质量。公司建立了较完整的财务报告体系，每月编制财务报表、财务分析报告，每季度按照信息披露的要求对外披露财务报告。各项财务报告均安排有相应人员进行复核，公司对财务报告和财务信息的对外提供也做出了严格的限制。

2019年，公司持续推行《阳光新业地产股份有限公司财务核算讲解》，旨在加强集团核算政策的统一性，提升会计核算工作的准确性、一致性，为保证财务报告能够公允反映业务实质提供支持。

### （4）全面预算控制

公司预算控制以“计划”为重点，每年在预算年度开始前完成预算编制工作，按照上下结合、分级编制、逐级汇总的程序，以年度经营管理任务书的形式将年度任务分解下达至各业务单元和子公司。公司以年度预算作为组织、协调经营活动的基本依据，并进一步细分为季度、月度预算，通过定期运营情况分析和评价，实施预算动态管理和控制，对预算追加、预算外支出等调整进行严格把控，从而保证实现年度预算目标。

### （5）项目管理控制

公司资产运营部以项目回报管理和风险控制为核心，全链条监控项目投资、开发、运营到退出的整个周期，并通过统一管理的方式，保证和提高股东回报。

公司从设计、成本采购、工程管理、营销管理方面全面控制项目开发和交付期间的风险，根据“统一目标、分级管控、责任到岗”的原则，严格执行《项目运营管理制度》、《设计管理流

程》、《采购管理制度》、《成本管理制度》、《工程管理制度》和《营销管理制度》以及操作层面详细的配套管理办法和工作指引，并定期对各项目进行专项巡检、抽检及各部门联合检查、考核。

#### （6）采购与成本控制

公司制定了较系统的《成本管理制度》和《采购管理制度》，对成本管理实行统一成本科目、全过程目标成本控制和动态成本监控，各项目在总体规划设计完成之后要求上报目标成本，经审核通过后原则上不能突破。公司建立并维护合格供应商数据库，定期对合格供应商进行考评，确保参加投标者符合公司的要求。

2019年，集团总部继续严控招投标环节，持续规范采购行为，控制采购风险。

#### （7）销售与收款控制

公司在销售管理过程中遵循岗位职责分离、流程清晰等原则。同时，公司销售类项目已采用销售管理软件进行统一录入、监控、分析和管理，实现信息化控制。公司持续监督销售管理工作，以保证工作的合理、有序开展。

#### （8）商业运营管理控制

针对不断变化的经营环境，结合各地区市场的实际情况，公司及时调整经营策略，改造租区，改善经营环境，优化客户结构，对部分租户进行调整整合，从而创造更大的经济效益。公司不断提升服务标准，坚持从标准化管理入手。

#### （9）重大投资决策控制

《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等明确了公司对外投资的决策权限，并通过《股权投资管理办法》保证对外股权投资活动的规范性和合法性，切实保证公司和投资者利益，形成科学、有效、稳健的项目决策机制。针对投资决策带来的风险，公司加强市场调研和行业研究力度，充分研究对外投资可能出现的各种不确定因素，重点对投资目标、规模、方式、资金来源、风险与收益等做出客观评价，加强对外投资的可行性分析。同时，加强对被投资企业的经营管理和财务管理，提高企业的管理水平，实施财务管理人员的委派制度，加强内部审计和稽核力度。

公司对投资项目的决策流程进行了总结，检查投资决策流程的合规性，针对投资决策过程中存在的问题，提出相应的建议，提高投资决策流程的合规性。

#### （10）对子公司的管理控制

公司坚持资产管理公司属性，结构设计扁平化。公司已构建“集团、子公司”的二级管理架构，集团对各子公司的授权和职责划分坚持权责对等的原则：集团职能部门统一制定制度，对子公

司进行专业指导；各子公司建立健全内部完整职能，在集团职能管控下灵活开展经营活动；集团通过内部审计、专业检查、项目巡查等手段，检查、监督公司各层级职责的有效履行。既能保证管控力度，保持公司经营管理的统一性，集中调动公司资源优势，又有利于应对市场变化，提高经营灵活性。

#### （11）关联交易的控制

根据公司制定的《重大信息内部报告制度》，重大关联交易在经独立董事认可后，方可提交董事会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事的意见。股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东实行回避，并在股东大会决议的公告中充分披露非关联股东的表决情况。公司关联交易定价按照公平市场价格，充分保护各方投资者的利益。

2019年，公司对关联交易决策和执行流程的合规性进行了检查，总结存在的问题，提高关联交易决策和执行流程的合规性。

#### （12）对外担保的控制

公司按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，明确规定担保业务审批、批准、执行等环节的控制要求，对担保业务进行控制。原则上公司不对外（非关联方）提供担保；特定担保事项则在提交股东大会审议通过后，方予以实施。对外提供的担保必须要求被担保方提供反担保，以规避担保可能给集团形成的损失。公司所有担保事项均由集团统一审核并控制，并定期进行监督检查。

2019年，公司对担保事项进行了检查，公司现有的担保均严格遵循了上述有关规定。

#### （13）信息披露的控制

公司制度规定，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。公司的各部门、各分支机构严格执行制度要求，从而避免公司信息披露不及时、遗漏、误导，给公司或投资者造成重大损失。

2019年，公司内审合规部对公司信息披露事务进行了全面的评估，通过固化信息披露事务的流程，保证信息披露的完整性、流程及内容的合规性。

### 4. 信息与沟通

公司建立了一系列对内和对外的信息交流与沟通制度，明确相关信息的收集、处理和传递程序，确保信息及时沟通，促进内部控制有效运行。

在内部信息与沟通方面，公司积极投入使用办公信息平台、售楼管理软件、商业管理软件、成本数据库等，一方面大幅提高公司内部信息传递及沟通的效率，另一方面，通过及时、准确地生成各种管理报表，提升信息与沟通的广度和深度，并结合定期和不定期的管理快报、专项报告、运营分析等手段，为保障信息与沟通渠道畅通、提高沟通效率和效果创造了良好条件。

在对外信息与沟通方面，公司客服、营销部门通过展销会、媒介、问询、调查、信函、电话等手段及方式就产品的相关信息与顾客进行沟通；公司除通过法定信息披露渠道发布信息外，针对投资者还提供了电话、电子邮件、访问公司网站、网络投资者交流会等形式进行沟通，此外，公司对外公布反舞弊邮箱，对顾客、合作方、内部员工的投诉予以记录并及时处理。

## 5. 监督控制

公司已经建立起集团和子公司互动联系的监督检查体系，集团内审合规部和其他专业职能部门通过常规检查、专项检查、内部审计、稽核等多种形式对各业务领域的内控建设和执行情况进行评估和督查，及时查错防弊，提高内控水平。内审合规部执行内部反舞弊职能，并负责处理投诉和举报事宜，有效发挥监督作用。

### （三）重点关注的高风险领域

#### 1. 宏观政策风险

随着国内外宏观经济形势不断变化，房地产政策作为重要的宏观调控工具也经历了多轮收紧、放松的时期。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。2019年住建部稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，坚持落实城市主体责任，因城施策、分类指导，保持政策的连续性和稳定性，防止楼市大起大落。同时，银保监会、央行两部门密集强调加强房地产金融风险防范力度。进一步加强房地产贷款方面的监测，保障住房贷款的基本需要，对投机性的房地产贷款要严格控制，防止资金通过影子银行渠道进入房地产市场，房地产金融仍是防范风险的重点领域。各地方政府提出要稳妥实施“一城一策”方案，调控跟随市场变化及时调整，因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。宏观经济政策对行业供求关系与供应结构将产生持续影响，如果公司不能适应宏观经济形势的变化与政策影响，可能对经营管理与未来发展产生不利影响。

为积极应对收紧的房地产政策，公司时刻关注、深入研究各地政策，顺势而为及时、灵活的调整经营思路与运营策略。针对不同地区制定不同的投融资策略，对外谨慎投资，通过对投资风险的把控稳增长、扩规模。对内精细化管理、专业化管理，通过产品设计、成本管控、税务统筹等管理手段降成本、增利润，提高公司核心竞争力，确保公司经营目标达成。

## 2. 市场风险

截止至 2019 年底，中国乡村振兴规划落地见效，我国城镇化水平继续提高，初步完成从乡村社会到城市社会的转型，进入城市社会时代。而我国同发达国家仍有一定差距，房地产行业在城市化进程中仍有一定发展空间。另一方面，随着我国人口结构的变化、人口增长率逐年下降，并逐步步入老龄化社会，购房主力人口下降，购房需求从长期看将呈下降趋势。具体来说国内房地产市场去库存压力仍然较大，如果未来经济增长放缓、住房及各类设施的使用需求可能下降，影响公司经营效益及现金流。

为积极应对外部市场风险，公司持续改善与创新运营管理，不断创造优质产品。定期召开运营分析会，分析各业务部门上报的包括经营数据、综合性统计数据在内的各类信息，就公司经营业务、资金运转等各方面情况及时进行汇总分析、并开展风险研判，结合市场情况有序布置阶段性工作。

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的主要方面，不存在重大遗漏。

### （四）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组织开展内部控制评价工作。

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。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

财务报告内部控制是指针对财务报告目标而设计和实施的内部控制。由于财务报告内部控制的目标集中体现为财务报告的可靠性，因而财务报告内部控制的缺陷主要是指不能合理保证财务报告可靠性的内部控制设计和运行缺陷。将财务报告内部控制的缺陷划分为重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷，所采用的认定标准直接取决于由于该内部控制缺陷的存在可能导致的财务报告错报的重要程度。

##### （1）公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

定量标准以集团合并营业收入总额为主要衡量指标，如该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额高于集团合并营业收入总额的 1%，则认定为重大缺陷；如错报金额高于集团合并营业收入总额的 0.5%，但小于 1%则认定为重要缺陷；其余则认定为一般缺陷。

##### （2）公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

a) 财务报告内部控制重大缺陷的迹象包括:

- 公司高级管理人员舞弊;
- 公司更正已公布的财务报告;
- 注册会计师发现当期财务报告存在重大错报, 而内部控制在运行过程中未能发现该错报;
- 审计委员会和审计部门对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。

b) 财务报告内部控制重要缺陷的迹象包括:

- 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。

c) 财务报告内部控制一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。

## 2. 非财务报告内部控制缺陷认定标准

(1) 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:

定量标准以集团合并营业收入总额为主要衡量指标, 如该缺陷单独或连同其他缺陷导致的直接财产损失金额高于集团合并营业收入总额的 1%, 则认定为重大缺陷; 如财产损失金额高于集团合并营业收入总额的 0.5%, 但小于 1%, 则认定为重要缺陷; 其余则认定为一般缺陷。

(2) 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:

a) 非财务报告内部控制重大缺陷的迹象包括:

- 缺乏民主决策程序, 如缺乏重大问题决策、重要干部任免、重大项目投资决策、大额资金使用 (三重一大) 决策程序;
- 决策程序不科学, 如重大决策失误, 给公司造成重大财产损失;
- 严重违反国家法律、法规;
- 关键管理人员或重要人才大量流失;
- 媒体负面新闻频现;
- 内部控制评价的重大缺陷未得到整改;
- 重要业务缺乏制度控制或制度系统失效, 给公司造成按上述定量标准认定的重大财产损失。

b) 非财务报告内部控制重要缺陷的迹象包括:

- 公司因管理失误致使发生依据上述定量标准认定的重要财产损失, 控制活动未能防范该失误;

- 财产损失虽然未达到和超过该重要性水平, 但从性质上看, 仍应引起董事会和管理层重视。

c) 非财务报告内部控制一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。

#### (五) 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

根据上述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。

##### 2. 非财务报告内部控制缺陷认定及整改情况

根据上述非财务报告内部控制缺陷的认定标准, 报告期内未发现公司非财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷。

#### 四、其他内部控制相关重大事项说明

无。

董事长 (已经董事会授权):

阳光新业地产股份有限公司

2020年4月20日

