

荣盛房地产发展股份有限公司 2024 年度内部控制自我评价报告

荣盛房地产发展股份有限公司全体股东：

根据《企业内部控制基本规范》及相关规定的要求，结合荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称“公司”）自身实际情况与当下行业环境，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，我们对公司 2024 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。

公司董事会授权审计部为内部控制自我评价部门，负责内部控制自我评价工作的组织和实施。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、 内部控制自我评价结论

公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在重大方面保持了有效的财务报告和非财务报告内部控制。根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定标准，于内部控制评价报告基准日，未发现财务报告内部控制重要缺陷与重大缺陷。根据公司非财务报告内部控制缺陷认定标准，于内部控制评价报告基准日，未发现非财务报告内部控制重要缺陷与重大缺陷。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、 内部控制自我评价情况

(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。公司内部控制评价的范围包括公司本部、各产业板块主要分子公司，纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的 83%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的 89%。

公司纳入评价范围的事项包括内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督；纳入评价范围的主要业务包括销售、成本、资金、采购、投资、关联交易、控股子公司、对外担保、募集资金、信息披露等。同时通过风控检查、内部审计、纪律审查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，制定了以《公司章程》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《股东大会议事规则》为基础，以《董事会战略委员会工作细则》、《薪酬与考核委员会工作细则》、《审计委员会工作细则》、《总裁工作细则》等为具体规范的一套较为完善的治理制度，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) 组织架构

公司结合自身业务特点和内部控制要求设置内部机构，根据科学、精简、高效、透明的原则，避免各部门职能交叉、缺失或权力过于集中，通过颁布《组织权责手册》、《组织管理手册》等内部管理制度明确职责权限，将权利与责任落实到各责任单位。根据当前发展实际，公司对原有组织架构进行了合并、优化和调整，使组织更具扁平化，显著提升了工作效率和组织费效。

(3) 人力资源政策

公司在经营运作中，结合实际情况建立了员工的聘用、培训、考核、薪酬与退出等方面组成的人力资源管理制度。公司制定或修订了《薪酬管理制度》、《派

出管理制度》、《招聘管理制度》、《绩效考核管理制度》、《培训管理制度》等一系列人力资源管理制度，加强对高级管理人员的监督和管理，明确了高级管理人员权、责、利；明确员工的岗位任职条件，人员的胜任能力及评价标准、培训措施等，形成了有效的绩效考核与激励机制。

（4）企业文化

公司坚守“创造财富，培育人才，服务社会，报效国家”的宗旨，深度结合当前实际，制定了“四保一守”方针，孕育形成了以项目为单元、以区域公司为单位整体推进公司脱危解困的文化氛围。

2. 风险评估

为促进公司持续、健康、稳定进展，实现经营目标，公司根据既定的进展策略，结合不同进展阶段和业务拓展处境，全面系统持续地收集相关信息，实时举行风险评估，动态举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、资源供应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举行收集研究，并采用定量及定性相结合的方法举行风险分析及评估，为管理层制订风险应对策略供给依据。

2024 年，公司坚定执行“四保一守”策略，全面贯彻“两降两减”方针，建立了风险防控、化解、处置机制。

3. 控制活动

公司的控制措施包括但不限于：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。公司将上述控制措施在下列重要业务活动中综合运用，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。

（1）重大投资控制

公司的对外投资活动主要为房地产项目投资，目前已制定包括《项目拓展工作标准流程》、《尽职调查工作管理制度》、《项目投前碰头决策机制管理办法》、《项目评价体系》等在内的投资管理流程，明确了项目信息收集、可行性论证、立项决策程序和标准等环节的标准动作和要求，以精准研判、多维论证践行风控前置，严格评估项目收益的可行性，通过严格的分级授权审批程序对新项目投资

实施全程监控，确保新项目获取安全、合法、审慎、有效。集团总部把握投融资战略和原则，统筹资源配置及风险管控，主导土地一级开发、招拍挂项目、并购项目的投资决策，所决策新项目经总部相关专业部门联合评审后，报由公司管理层组成的集团投资决策委员会在董事会授权范围内进行决策。

（2）募集资金使用控制

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的相关规定，制定并及时修订完善《募集资金管理制度》，对募集资金的存储、使用、变更、监督等进行明确规定，严格规范募集资金管理。公司对募集资金采取专户存储、专款专用的原则进行统一管理，并聘请外部审计师对募集资金存放和使用情况进行审计，审计结果和投资项目进展情况在定期报告中予以披露。

（3）子公司的控制

公司遵循“一域一司”原则，并以母子公司形式一次性完成注资，区域内因发展所需成立的独资、控股、参股公司均由平台公司向下投资完成，平台公司及其下属公司按其统一规模接受分级管理，保证公司投资关系与管理关系的协同一致。

（4）信息系统的控制

公司建立并实施运营分析控制制度，并与之开发完成相配套的信息化系统，将经营管理业务流程、关键控制点和处理规则嵌入系统程序，实施有效的权限管理，保证了集团运营分析的高效、有序。

（5）关联交易的控制

公司制定《关联交易管理制度》，规范公司及其控股子公司与关联方之间的关联交易，维护公司股东和债权人的合法利益，特别是中小投资者的合法利益，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公正、公开的原则。公司明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限，公司关联方与公司签署涉及关联交易的协议，关联董事及关联股东采取回避制。

（6）对外担保的控制

公司根据《中华人民共和国担保法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》等法律法规的相关规定，在《公司章

程》中制定对外担保管理措施,明确股东大会和董事会关于对外担保的审批权限,规定担保业务审查、批准、执行等环节的控制要求,规范对外担保业务,严格控制对外担保风险。

(7) 信息披露的控制

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所上市规则》、《公司章程》等有关规定,制定《信息披露事务管理制度》,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。公司董事会办公室负责及时跟踪监管部门的披露要求和公司须披露的信息。公司公开披露的信息文稿由董事会办公室负责起草,由董事会秘书进行审核,在履行审批程序后加以披露。

(8) 销售与收款控制

公司已经制定了《营销管理手册》、《智慧营销管理手册》、《营销费用管理办法》等营销管理制度,与信息化系统相结合,从销售管理、策划管理、营销监管三个层面,对销售业务操作标准、标准回款周期、新项目开盘及在售项目加推等业务范围制定标准化信息系统操作指引及管理规范,确保能够准确监控各项目的营销节点,保证营销工作有效推进。并通过明源系统,确保销售信息及时录入,实现自动取数和管理报表自动生成,有效提高对销售业务的监管能力以及对销售收款的控制能力;通过云客系统,对销售行为进行标准化系统管理,限制手工操作,防止销售过程出现违规行为;通过主数据系统,确定项目主数据规则及各阶段指标沉淀要求,为各业务体系赋能;通过计划系统,完成关键节点计划、主项计划、专项计划的分级和梳理,实现分级授权;通过货值系统,实现产销匹配分析和库存结构或库龄分析,确保无积压、不断档。

(9) 采购与成本控制

采购方面,公司已制定包括《工程项目招标、采购实施办法》、《供应商管理办法》、《内部物资招标采购管理办法》等在内的工程采购管理制度,明确请购、审批、购买、验收、付款、后评估等环节的职责和权限,严格实行不相容岗位相分离原则,禁止同一机构或人员办理采购业务全过程。通过多样性的招标方式,严格进行资质预审、经济标和技术标评审,在公平、公正、充分竞争的基础上择优选择供应商,以保证采购成本和质量的合理性。

成本方面，持续完善成本管理系统平台、推行合约规划制度，通过系统严格落实公司项目预算管理标准，加强合同、变更管理，严控预算超标现象，实时反映项目动态成本追踪分析，实现成本全过程动态管理。通过加强过程方案审核及限额设计指标的把控，降低设计成本，各公司成本部通过定期的成本清查、成本核对工作，保障分子公司动态成本数据准确性，总部与区域通过开展成本检查等工作对分子公司成本信息反映的及时性和准确性进行监督。

（10）财务管理控制

公司实行统一的财务管理和会计核算制度，已制定完整的财务及核算制度体系，在贯彻执行《企业会计准则》和国家其他规定前提下，制定了《荣盛房地产发展股份有限公司财务管理制度》等一系列具体规定，从制度上完善和加强了会计核算、财务管理的职责和权限，公司的核算工作实现了信息化处理，为会计信息及资料的真实完整提供了保证。

（11）资产管理控制

公司对资产安全和记录的使用采用了安全防护措施。对于资产的管理建立了完善的机制和方法，从而使资产的安全和完整得到根本保证。如《财务管理制度》、《资产管理办法》中对固定资产、无形资产的管理、使用、盘点等有严格的规定，较全面地满足资产管理安全、效益的要求。对于其他重要的会计凭证、现金及有价证券也有相关的措施保证其安全和完整。

（12）预算管理控制

公司建立并实施全面预算管理制度，明确公司内部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，通过预算将公司未来的销售、成本、现金流量等以计划的形式具体、系统地反映出来，以便有效地组织与协调企业全部的经营活动，完成公司的经营目标。公司预算的内容包括对各部门、各单位的财务和非财务资源进行分配、考核、控制。

（13）研发业务的控制

公司建立了设计管理标准化控制制度，颁布并实施《小区大门标准化设计指导手册》、《住宅立面标准化设计指导手册》、《配套生活馆标准化设计指导手册》等一系列标准化指导手册，稳定和提高设计质量；并建立设计人员管理制度，颁布并实施《设计质量管理考核办法》，从考核角度保障设计质量和效率。

（14）合同管理的控制

公司建立了授权审批控制，根据合同类型、合同金额等不同划分审批权限，并建立明确的审批流程，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。公司及各分子公司的合同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。根据不同职能，出台了《工程合同管理办法》、《劳动合同管理办法》等相关管理制度，对具体业务实施做出了明确规范。

（15）绩效考评的控制

公司已建立高级管理人员绩效考评体系和薪酬制度，高级管理人员的工作绩效与其收入直接挂钩。董事会提名、薪酬与考核委员会负责对高级管理人员的工作能力、履职情况、责任目标完成情况等进行年终考评，制定薪酬方案报公司董事会审批。公司将进一步完善公司治理结构，健全公司激励约束机制，有效调动管理者和重要骨干的积极性，吸引和保留优秀管理人才和业务骨干，从而更好地促进公司长期稳定发展。

（16）社会责任的控制

公司切实履行社会责任，每年度发布《社会责任报告》。建立了严格的安全生产管理体系，颁布《项目实施阶段安全文明施工管理办法》，定期培训相关标准和规范；建立了严格的产品质量控制和检验制度，颁布《项目实施阶段单体工程质量管理办法》、《项目实施阶段园林工程质量管理办法》等相关控制制度，同时公司定期进行质量目标实现情况评审检查，限期整改发现的问题，保持公司质量控制体系的不断完善和持续改进。

4. 信息与沟通

为保证公司内部重大信息的快速传递、归集和有效管理，公司制定了《重大内部信息报告制度》，明确内部控制相关信息的收集、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。

公司的内部信息主要通过公司的财务会计资料、经营管理资料、调研报告、专项信息、内部刊物、办公网络等渠道获取；外部信息主要通过行业协会组织、社会中介机构、业务往来单位、市场调查、来信来访、网络媒体以及有关监管部门等渠道获取。

公司对所收集的各种内部信息和外部信息按信息的类别交由各职能部门进

行筛选、核对、整理，并根据信息的来源进行必要的沟通、反馈，以提高信息的可靠性和有用性；对于重要信息能够及时传递给公司董事会、监事会和经理层；在信息沟通过程中发现的问题能够给予及时地处理。

5. 内部监督

公司制定了《内部审计制度》，董事会下设审计监督委员会，同时设置审计监察中心，包括风控审计部、纪检监察部、结算审查部3个总部一级职能部门，独立于经营管理层之外，受董事会、监事会双重领导，每个季度报告一次。其中：

纪检监察部是负责建立健全预防和惩治腐败体系建设，推广廉洁文化与教育，对全体员工廉洁从业、正确履职进行监督、检查的专职纪律审查机构。

风控审计部是负责对经营管理层、各职能中心及所属各公司内部控制的健全、有效，财务信息的真实、准确，资产的安全、完整，经营的合规、合法及经营绩效等进行检查、监督和评价的专职部门。

结算审查部是负责公司所有开发项目工程类合同的结算终审工作，同时对各公司成本、设计、质量管理实施监督、检查的专职部门。

公司建立了完善的反舞弊机制，打造了全方位立体式监督网络和惩防并举的纪律审查体系，以“明立场、护公平”为目标开展监管委派干部录用、提名、转正审查，以“抓早抓小、治病救人”为目标对轻微或一般性违纪事件给予内部处分，以“切毒瘤、强震慑”为目标进行打击性审查，明确反舞弊工作的重点领域、关键环节和有关机构在反舞弊工作中的职责权限，规范舞弊案件的举报、调查、处理、报告和补救程序。建立了以《纪律审查工作制度》为依据，以《纪律处分规则》为主体，《监督信息明示政策实施细则》、《举报保密、保护、奖励实施细则》、《礼金、礼品处置细则》、《廉洁风险事前报备实施细则》等细则做补充的执纪体系。

（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》等相关规定，结合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0.5%	合并会计报表经营收入的0.5%<潜在错报金额≤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1%
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1.5%	合并会计报表利润总额的1.5%<潜在错报金额≤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3%
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0.5%	合并会计报表资产总额的0.5%<潜在错报金额≤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1%

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，报告期内未发现公司内部控制重大缺陷、重要缺陷。

以上报告。

荣盛房地产发展股份有限公司

董 事 会

二〇二五年四月二十四日