

## 华联控股股份有限公司 2025 年度内部控制评价报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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”），结合华联控股股份有限公司（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 2025 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。审计委员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、审计委员会及董事、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

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。纳入本次评价范围的主要单位包括：公司本部、深圳市华联置业集团有限公司、深圳市华联物业集团有限公司（以下简称“华联物业”）、杭州华联置业有限公司、深圳市景恒泰房地产开发有限公司（以下简称“景恒泰”）、深圳市华联发展经营管理有限公司（以下简称“经营公司”），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 92.37%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的 99.08%；纳入评价范围的主要业务和事项包括：物业管理与服务、租售、工程项目开发等方面，评价过程中重点关注以下风险领域：租赁业务及租赁收款流程、合同管理业务、销售计划制定、销售价格审批、客户信息管理、佣金计算与发放、工程合同执行、签证审核、设计变更审核、项目成本结算、工程竣工验收、工程项目付款、资金管理、投资业务、费用流程等。纳入评价范围的业务和事项包括：

### 1. 企业文化

2025 年，公司以“地产保稳定，转型促发展”为发展战略，保生存、保稳定为基本原则，稳中取进，地产业务所形成的资本积累，助力公司产业转型发展。2025 年公司获得了上海证券报“金质量·优秀党建奖”、全景网“杰出 IR 进取奖”、价值在线“董办数字化创新最佳实践奖”“大湾区上市公司绿色治理 TOP20”等。

### 2. 社会公益

公司持续推动慈善捐助，2025 年公司以基金会名义累计捐赠支出人民币 103.155 万元。其中，向青海省慈善总会合计捐赠 80 万元，主要用于《项目捐赠框架协议》中约定的捐助项目，包括乡村智慧教室等；向青海省称文中心寄校捐赠 23.155 万元，用于校园操场改建。

### 3. 投资项目

2025 年，公司与成都理想境界科技有限公司（以下简称“理想境界”）及其全体股东签署《关于成都理想境界科技有限公司之投资协议》，以自有资金人民币 5,000 万元对理想境界进行增资入股，持有理想境界 2.7778% 股权。本次投资的目的是在 FSD 技术行业进行战略性尝试、布局、投资，进一步推动公司产业转型发展。此外，公司与 Lithium Chile Inc.、Steve Cochrane 签署《股份购买协议》，拟以自有或自筹资金约 1.75 亿美元（折合人民币 12.35 亿元）受让 Argentum Lithium S.A. 100% 股份，从而获得 Arizaro 项目 80% 的权益，以此切入盐湖提锂业务。目前，该项目正在推进 ODI、审计、评估及 ICA 等各项工作。

#### 4. 工程项目

2025年正在开发的项目由公司全资子公司景恒泰承接。该项目根据公司《工程管理办法》《工程造价管理办法》及《项目建设工程付款的管理规定》等内部制度，制定了“规划设计”“工程招投标”“工程合同签订”“工程质量监控”“工程付款审核”“工程结算审批”“工程竣工验收”等相关业务流程，始终致力于塑造项目的优质产品品质，高度重视施工组织与质量管理，严格把控项目整体质量。

#### 5. 租赁业务

根据公司最新组织架构设计，租赁业务主要由经营公司承办，根据公司制定的《房屋租赁经营管理手册》《房屋租赁经营工作管理办法》等，从经营范围、工作流程、现场业务管理规定、突发事件应急措施、租赁代理管理规定等方面细化业务内容。2025年可租赁业务面积约25万平方米，按照“高标准、高效率、高准确率”原则，积极按月推进已出租单位的租金缴交进度，确保公司租金收缴率。

#### 6. 销售业务

销售业务主要是指房产销售，其涵盖了《销售价格管理制度》《销售合同签订流程》《销售人员佣金管理办法》《销售现场管理制度》等内部制度，包括“销售计划”“销售价格”“合同签订”“客户信息管理”“佣金计算与发放”等相关业务流程。2025年在售项目主要包括深圳“御品峦山”“华联城市商务中心”、杭州“钱塘会馆”。

#### 7. 物业管理

华联物业深耕粤港澳大湾区，始终坚持“尽心尽力，至诚至善”的服务理念，以务实态度、专业能力持续推动服务品质提升。其服务范围从住宅到写字楼，再到商业，不断拓展服务边界，积极投身于城市发展与社区美好建设，为业主提供更高品质和更可信赖的物业服务。此外，各物业服务中心结合自身实际，开展品质专项提升工作。根据物业租赁业务的特点，制定了一系列有关物业管理的规章制度，如《仓库管理办法》《采购管理制度》《秩序管理手册》《现场运营手册》等，对物业维修工程招投标及结算管理、客户服务等内容作出了详细的规定。

#### 8. 农业项目

公司积极响应国家“2030碳达峰、2060碳中和”双碳战略，布局绿色农业低碳数字基础设施建设行业。该项目主要由公司全资子公司四川华联九州公司及其子公司广西华穗公司主导投资建设，涵盖数智化零碳种植区与科技农业研学基地两大区域，以推动当地农业经济高质量发展、培育科技农业新动能作为总目标，

打造集零碳设施农业及种业科技创新研究、高新技术生产应用示范、现代农业服务于一体的综合性示范项目，有机融合生产、科研、生态、服务、观光等多元功能，兼具创新性、知识性、参与性与观赏性。

## **9. 资产管理**

公司结合自身实际情况，依据《固定资产及低值易耗品管理制度》《财务管理制度》制定了“固定资产业务管理流程”及“存货业务管理流程”，就固定资产及存货范围、有关各部门职责、固定资产及存货采购审批权限、固定资产及存货日常管理及处置等内容进行了详细的规定。

## **10. 资金活动**

公司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，加强款项收付稽核，确保货币资金的安全。公司依据《资金管理制度》《授权审批制度》《财务管理制度》等制定了“资金管理业务流程”“筹资业务流程”“投资业务流程”“费用流程”，科学确定投融资目标和规划，完善资金的授权、批准、审验等相关管理制度，明确筹资、投资、营运等环节的职责权限和岗位分离要求。

## **11. 财务报告**

根据《公司法》《会计法》《企业会计准则》等法律法规的要求，公司制定了《财务管理制度》《会计核算制度》《信息披露管理制度》，明确规定了财务报告信息披露流程及财务报告编制的相关程序，以保障财务报告披露的及时、准确、完整。

## **12. 合同管理**

公司制定《合同管理制度》，确定合同归口管理部门，明确合同拟定、审批、履行等环节的程序和要求，定期对“合同台账”进行抽查并评价合同管理中的薄弱环节，建议公司采取相应控制措施，持续加大对合同业务的监管力度，促进合同有效执行，提高风险管控水平。

## **13. 信息披露管理**

为规范公司对外信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据《上市公司治理准则》《上市公司信息披露管理办法》等规定，公司制定《信息披露管理制度》《重大事项报告制度》《内幕信息及知情人管理制度》《关联交易管理制度》，明确了信息披露的主要内容、相关职能部门、工作责任及要求等。

## **14. 担保业务**

公司制定并实施《担保管理制度》《财务管理制度》及担保业务管理流程，明确对内、外部进行担保的条件、审批权限、审批程序及信息披露，规定公司对外担保须经出席董事会董事 2/3 以上并经全体董事过半数审议同意，或者经股东会批准。2025 年公司新增对全资子公司景恒泰借款提供担保业务，其程序合规、风险可控。

## 15. 关联交易

公司关联交易采取诚实信用、公平公允、有利于公司经营和发展的原则。所有关联交易均需履行规定的批准程序，明确划分股东会和董事会对关联交易的审批权限。根据《企业会计准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》和《关联交易管理制度》等相关规定，公司董事会对所有重大关联交易的公允性发表意见，独立董事对关联交易发表书面专项意见。2025 年，公司日常关联交易实际发生总金额为 2,004.14 万元。

## 16. 内部信息传递及信息系统

进一步加强信息系统与公司主营业务的契合度，构筑信息化安全防火墙。公司根据实际需要，持续梳理成本、采招等线上审批流程，梳理 ERP 系统和 OA 系统的流程、岗位和权限设置，及时处理网络和监控问题，使用系统以及微信平台集成，员工可使用移动终端查看、审批工作流程，方便快捷地知晓并处理公司相关业务。2025 年公司升级了服务器及财务用友系统，便于更高效快捷地开展日常工作。

## 17. 内部监督

公司建立监督检查体系，通过开展审计巡检、专项审计或专项调查等业务，评价内部控制设计和执行的效率与效果，对公司内部控制设计及运行的有效性进行监督检查，促进公司内控工作质量的持续改善与提高。对在审计或调查中发现的内部控制缺陷，依据问题严重程度向董事会、审计委员会或高级管理层报告，并督促相关部门采取积极措施予以整改。

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。

### (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

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

重要程度 项目	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷
销售收入潜在错报	错报 < 销售收入的 3% 且绝对金额小于 2000 万元	介于一般缺陷和重大缺陷之间	错报 ≥ 销售收入的 5% 且绝对金额大于或等于 4000 万元
税后净利润潜在错报	错报 < 税后净利润的 5% 且绝对金额小于 1000 万元	介于一般缺陷和重大缺陷之间	错报 ≥ 税后净利润的 10% 且绝对金额大于或等于 2000 万元
资产总额潜在错报	错报 < 资产总额的 3%	资产总额的 3% ≤ 错报 < 资产总额的 5%	错报 ≥ 资产总额的 5%
所有者权益潜在错报	错报 < 所有者权益总额的 3%	所有者权益总额的 3% ≤ 错报 < 所有者权益总额的 5%	错报 ≥ 所有者权益总额的 5%

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

具有以下特征的缺陷，应认定为重大缺陷：

- (1) 企业经营活动严重违反国家法律法规；
- (2) 发现董事、监事和管理层的对财务报告构成重大影响的舞弊行为；
- (3) 更正已发表的财务报告，以反映对错误或舞弊导致的重大错报的纠正；
- (4) 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；
- (5) 已报告给管理层、董事会的重大缺陷在经过合理的时间后，未加以改正；
- (6) 发生对公司造成严重负面影响的重大诉讼案件，影响到公司的持续经营。

**重要缺陷：**是指一个或多个控制缺陷的组合，其严重程度和经济后果低于重大缺陷，但仍有可能导致企业偏离控制目标。

**一般缺陷：**是指除重大缺陷、重要缺陷之外的其他缺陷。

## 2. 非财务报告内部控制缺陷认定标准

参照财务报告内部控制缺陷的评价标准，从公司治理、运营、法律法规、社会责任、企业声誉等维度进行综合评估，确定公司非财务报告内部控制缺陷的评价标准。

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：

重大缺陷是直接财产损失金额大于 1,000 万元及以上；重要缺陷是直接财产

损失金额 500 万元（含）至 1,000 万元；一般缺陷是直接财产损失金额 10 万元（含）至 500 万元。

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，是指一个或多个控制缺陷的组合，可能导致企业严重偏离控制目标。

重要缺陷，是指一个或多个控制缺陷的组合，其严重程度和经济后果低于重大缺陷，但仍有可能导致企业偏离控制目标。

一般缺陷，是指除重大缺陷、重要缺陷之外的其他缺陷。

### （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

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。

针对本次自我测试评价工作中发现的内部控制一般缺陷，公司已要求责任部门认真组织整改工作，截至目前基本整改已经完毕。

公司聘请大华会计师事务所进行内部控制审计，大华会计师事务所认为，公司于 2025 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。

### 四、其他内部控制相关重大事项说明

报告期内，公司无其他内部控制相关重大事项说明。

特此公告

华联控股股份有限公司董事会

二〇二六年四月二十八日