

深圳市物业发展（集团）股份有限公司 2021 年度内部控制评价报告

深圳市物业发展(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”），结合深圳市物业发展（集团）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 2021 年 12 月 31 日（内部控制评价报告基准日）内部控制有效性进行了评价。

一、董事会声明

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。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。

纳入评价范围的主要单位包括公司本部及主要子公司，评价范围覆盖了产城空间开发、产业生态运营、物业管理服务等公司主要经营板块。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 99%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的 99%。

纳入评价范围的主要业务和事项包括公司层面和业务层面，具体是：

公司治理层面：发展战略、公司治理、人力资源管理、社会责任、企业文化。

业务流程层面：投融资管理、担保业务、关联交易、信息披露、财务管理、招标采购管理、工程项目管理、销售管理、资产管理、物业管理、安全生产管理及内部监督等；重点关注的高风险领域主要包括财务管理、担保业务、关联交易、招标采购管理、销售管理、工程项目管理、安全生产管理等。

（二）主要内部控制情况

1. 内部环境

（1）组织架构

①公司治理

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，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，确保了股东大会、董事会、监事会等机构合法合规地有效运作，为公司内控体系提供了良好的内部环境。

②机构设置

股东大会行使最高权力，按照《公司法》《公司章程》等法律、法规和规章制度规定的职权范围，对公司经营方针、投资计划，重大交易事项，公司资本变动、任免董事监事等重大事项进行审议和决策。2021年，公司临时股东大会审议通过了董事会、监事会换届选举等相关议案，顺

利完成了公司董事会、监事会等治理机构换届工作。同时还审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》及《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》，持续完善公司治理。

公司董事会对股东大会负责，执行股东大会的决议，依法行使企业的经营决策，负责内部控制的建立健全和有效实施。董事会对公司内部控制体系的建立和监督负责，确立内部控制的政策和方案，监督内部控制的执行。董事会下设战略发展与投资决策委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会、提名委员会四个专门委员会，制定了各专门委员会工作细则，保证了专门委员会有效履行职责，提高了董事会的运作效率。报告期内，公司制定了《高级管理人员经营业绩考核与薪酬管理办法》。

公司监事会是监督机构，向全体股东负责，对公司财务以及公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并向股东大会负责并报告工作，维护公司及股东的合法权益。

公司经营管理层负责具体实施股东大会和董事会决议事项，主持公司的日常生产经营管理工作，保证公司的正常运行。2021年9月底，公司启动了集团风险管理与内部控制体系优化和财务管理体系标准化工作，项目正在正常推进中。

（2）发展战略

公司董事会下设战略发展与投资决策委员会，负责对公司的长期发展规划、重大投融资方案、重大资本运作、资

产经营项目决策进行研究并提出建议。2021年，是公司“十四五”战略规划开局之年，也是集团战略转型升级的启动之年，集团全面对接控股股东深圳市投资控股有限公司（下称“深投控”）战略导向，基于房地产、物业管理和物业租赁三大基础业务，围绕空间资产和数据资产两大模块，加快推进“加速产业发展、塑造城市空间、服务美好生活”三大主要功能，积极打造中国领先的产城空间智慧运营商。

（3）社会责任

公司在追求经济效益、保护股东利益的同时，积极保护职工的合法权益，诚信对待供应商、客户和消费者，从事环境保护、慈善捐赠等公益事业，促进公司本身与全社会的协调、和谐发展。

2021年，国贸大厦历史陈列（馆）先后入选第三批中国20世纪建筑遗产名录、深圳市第三批党史教育基地、深圳市委组织部红色参观路线即深圳市“四史”学习教育实践基地及深圳市委党校现场教学基地，共接待超800场次，接访全国各地学员约22000人次；7月，集团选派优秀年轻干部前往汕头隆都镇开展驻镇帮扶工作，为国家乡村振兴战略贡献国企力量；8月，扬州新冠疫情突发，公司成立专项组紧急筹备防疫物资，共筹集十多台消杀设备、近1000公斤药品、5万多件防护用具等，第一时间运往扬州，以实际行动为扬州抗击疫情贡献力量，充分彰显了国有企业的担当精神。

（4）企业文化

公司持续加强企业文化建设及宣贯工作，《国贸之窗》及《深物业集团工作简报》等内部刊物简洁、真实、及时报道了公司各项经营工作进展，充分发挥了宣传公司、辅助决策、促进交流、指导实践、推动工作发展的重要作用。通过组织开展各种文化活动，如网球、羽毛球、乒乓球等兴趣小组，丰富员工业余生活，加深员工对公司核心价值观的理解，培养员工积极向上的价值观和社会责任感，增强员工的凝聚力和团队意识。

（5）人力资源管理

公司坚持“公平、公正、公开”的聘用机制和“德才兼备，以德为先”的用人标准，确保员工专业能力和道德素质符合岗位要求。2021年，公司采取“社招+校招”相结合，多渠道引入人才，并开展全国范围的中层管理干部选聘工作，选拔优秀管理人才，通过坚持建立完善多层次培训制度，组织开展后备干部履职能力培养、中高层干部管理能力提升及其他业务类专题培训，较大提升人才队伍素质，助力公司业务发展。

2. 风险评估

严格依照集团《全面风险管理办法》持续健全风险管控机制，切实强化风险防范意识，不断提高风险管理能力，全面做好常态化风险管控工作。每季度开展风险排查跟踪监测工作，每半年度开展一次财务报表风险排查并召开分析会。

3. 控制活动

(1) 财务管理

公司已建立较为完善的财务管控体系，会计管理的内部控制在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为编制真实、完整、公允的财务报表提供合理保证。2021 年第三季度，公司启动财务管理体系标准化工作，全面梳理集团关键财务管理相关制度，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。

(2) 重大投资

公司严格遵循《投资管理规定》，坚持规范、安全、高效、透明的原则，实行重大投资决策董事会集体审议等责任制度，加强投资项目立项、评估、决策、实施处置等环节上的控制，严格控制投资风险。2021 年，公司完成了深圳市设施之家科技有限公司股权投资收购工作，在年底签署投控公司系统内 5 家物业管理公司 100%股权投资协议；并分别于 2021 年 8 月 27 日和 2021 年 11 月 25 日成功竞得东莞虎门 2021WR023 号地块、深圳光明 A606-0258 地块。以上投资项目均已按照有关规定履行了必要的审批程序和信息披露义务。

(3) 担保业务

公司《担保业务管理办法》明确了对外担保的条件、风险评估、审批程序、审批权限、及执行监控等业务流程，严格按照政策、制度、流程办理担保业务，并定期检查担

保业务的执行情况及效果，切实防范担保业务风险。报告期内，公司对以前年度为子公司担保的业务进行持续监控，严格控制风险，且本期无新增对外担保事项发生。

（4）关联交易

公司严格遵守《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》《公司关联交易管理办法》和《公司防范控股股东及关联方资金占用专项制度》等有关规定，对报告期内发生的重大关联交易严格按照相关审批权限和决策程序执行，并及时履行披露义务。2021年，公司主要发生的重大关联交易事项包括有：一是公司全资子公司深圳市深物业商业运营有限公司（下称“商业运营公司”）与深投控全资子公司深圳市深投物业发展有限公司（下称“深投发展”）签订《委托经营管理协议》，深投发展将其受深投控委托管理的81775.57平方米物业转托给商业运营公司经营管理；二是公司全资子公司深圳市国贸物业管理有限公司（下称“国贸物业”）收购深投控公司系统内5家物业管理公司100%股权。

公司发生的以上关联交易事项均按照有关规定履行了相应的审批程序和披露义务。

（5）募集资金

报告期内，公司无在证券市场募集资金的情况，也无以前募集资金延续到本报告期内的情况。

（6）招标采购管理

公司严格按照《招标采购管理规定》等制度规定开展招

标采购相关工作，为进一步提升采购质量、节约成本、降低履约风险提供保障。同时，公司还开展了深圳市属国企阳光平台同步信息使用自查自纠工作，不断完善招采过程同步流程，进一步加强招采业务全流程公开透明。

（7）工程项目管理

2021年，公司根据经营发展需要，先后制定了《建设工程合作供应商履约评价管理办法(试行)》《工程质量与安全生产专家库管理办法(试行)》《地产项目工程质量管理办法(试行)》《项目开发计划管理办法(试行)》，进一步从项目计划、实施质量、履约评价等多方面提升了公司工程项目管理能力。

（8）销售管理

公司严格按照《项目策划与营销管理规定》及《房地产手册》等制度规定开展营销管理工作。2021年，公司就集团总部与平台公司业务权限进行了划分，进一步明确了各业务板块营销环节的权责，为规范营销工作提供指引，进一步强化了营销过程管理，提升了房产销售市场竞争力，为实现年度目标提供助力。

（9）安全生产管理

公司严格执行《安全生产和职业健康管理制度汇编》《安全生产奖惩办法》等制度，积极开展安全检查和应急演练活动。公司全年多次组织开展安全生产管理专题培训和应急演练活动，有效将安全生产理论与实际相结合，形成上下联动的安全生产管理机制。2021年，公司及下属单

位获得多个外部荣誉，如国贸物业下属国贸科技园产业园分公司获评高新区社区党委“物业共治联盟先进单位”、“华为公司 2021 年急救外审测评全国第一名”、“2020 年度南山区优秀防疫项目”；国贸美生活公司廊桥国际项目连续两年荣获福田区“群防群治先进单位”称号；公司福昌大厦二期福汇华苑项目荣获深圳市 2021 年度下半年“双优文明工地”称号。进一步强化了员工安全生产日常管理意识，有效避免了安全生产事故的发生。

4. 信息披露

报告期内，公司严格执行《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》《信息披露事务管理规定》《审计委员会年报工作规程》《年报信息披露重大差错责任追究制度》《年度报告工作制度》《内幕信息知情人管理制度》《投资者关系管理制度》等内外部法律法规制度，及时、准确的完成信息披露工作，不存在违反有关规定的情形。

5. 内部监督

2021 年，公司制定了《违规经营投资责任追究实施细则（试行）》和《招标采购监督工作管理办法》，修订了《投资项目后评价工作实施细则》等制度文件，进一步加强对集团及所属各级企业投资经营活动和招标采购活动的监督，并明确了违规经营的追责程序。年内，公司审计部组织完成了多个项目投资后评价、集团在管资源性资产、房地产项目营销管理等专项审计工作。同时，为进一步融

合内部审计和纪检监察职能作用，监督人员紧紧围绕公司经营重点领域，加强监督发现的问题整改跟踪，确保责任落实到人、措施落实到位，提高整改成效，切实规范公司运营，牢牢守住监督这道防线。

（三）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控制评价制度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。

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

财务报告内部控制缺陷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财务报告错报的重要程度，区分为重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷三种类型。

（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：

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准与上年度保持一致，具体标准如下：

缺陷程度	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷
项目			

营业收入潜在错报金额	错报 < 公司合并财务报表营业收入的 0.50%	公司合并财务报表营业收入的 0.50% ≤ 错报 < 公司合并财务报表营业收入的 1.00%	错报 ≥ 公司合并财务报表营业收入的 1.00%
资产总额潜在错报金额	错报 < 公司合并财务报表资产总额的 0.20%	公司合并财务报表资产总额的 0.20% ≤ 错报 < 公司合并财务报表资产总额的 0.40%	错报 ≥ 公司合并财务报表资产总额的 0.40%
净资产潜在错报	错报 < 公司合并会计报表净资产额的 0.50%	公司合并财务报表净资产额的 0.50% ≤ 错报 < 公司合并财务报表净资产额的 1.00%	错报 ≥ 公司合并会计报表净资产额的 1.00%

(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:

缺陷程度	缺陷迹象
重大缺陷	<ol style="list-style-type: none"> 1. 控制环境无效; 2. 公司董事、监事或高级管理层中出现重大舞弊行为; 3. 公司的审计机构发现当期财务报告存在重大错报, 而公司内部控制运行过程中未能发现; 4. 公司已经上报或披露的财务报告出现的重大差错进行错报更正; 5. 公司审计委员会以及内部审计部门对内部控制监督无效。
重要缺陷	<ol style="list-style-type: none"> 1. 未依照公认会计准则选择和应用会计政策; 2. 未建立反舞弊程序和控制措施; 3. 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; 4. 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、完整的目标; 5. 内部控制重要缺陷或一般缺陷未得到整改。
一般缺陷	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

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：

公司以直接造成财产损失金额大小，与公司上年度净资产额进行比较，确定内控缺陷定量标准如下：

	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷
直接财产损失金额	损失金额 < 上年度净资产额的 0.5%	上年度净资产额的 0.5% ≤ 损失金额 < 上年度净资产额的 1.00%	损失金额 ≥ 上年度净资产额的 1.00%

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：

缺陷程度	缺陷迹象
重大缺陷	<ol style="list-style-type: none"> 1. 严重违反国家法律、法规，导致重大诉讼，或导致监管机构的调查、责令停业整顿、追究刑事责任或撤换高级管理人员； 2. 公司董事、监事、高级管理层及主要技术人员发生非正常重大变化； 3. 公司内部缺乏民主的决策程序或程序不科学，导致重大决策失误； 4. 核心管理人员或核心技术人员严重流失； 5. 媒体频现恶性负面新闻，涉及面广且负面影响一直未能消除； 6. 公司重要业务缺乏制度控制或制度系统失效，给公司生产经营造成重大影响； 7. 内部控制评价的重大缺陷未得到整改； 8. 其他对公司产生重大影响的负面情形。
重要缺陷	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公司民主决策程序存在但不够完善，影响公司生产经营； 2. 违反公司内部规章，造成重要损失； 3. 公司被媒体曝光负面新闻，给公司造成重要影响； 4. 重要业务制度或系统存在重要缺陷，未进行整改；

	5. 其他对公司产生较大影响的负面情形。
一般缺陷	除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。

(四) 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，报告期内未发现公司存在财务报告内部控制重大缺陷或重要缺陷。

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存在非财务报告内部控制重大缺陷或重要缺陷。

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。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2022 年 3 月 30 日