

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2022 年度内部控制自我评价报告

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 2022 年 12 月 31 日（内部控制自我评价报告基准日）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自我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 100.00%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的 99.64%。

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：公司治理、发展战略、企业文化、人力资源管理、社会责任。

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、资金管理、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、投融资管理、资金管理、关联交易、招标采购管理、工程项目管理、销售管理、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

公司严格遵照《公司法》《证券法》等法律法规的规定，建立并持续优化公司治理结构和议事规则，明确股东大会、董事会、监事会等三会机构职责权限，职责分工和制衡机制科学有效，为公司可持续发展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，根据《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。2022年度，股东大会各项工作均平稳有序开展。

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、审计与风险管理委员会、提名委员会四个专门委员会，且针对各专门委员会均制定了相应工作细则，并根据实际情况持续完善，有效保证各专门委员会履行其职责。报告期内，公司董事会审议通过调整了第十届董事会专门委员会部分委员及“董事会审计委员会”更名为“董事会审计与风险管理委员会”，公司职工代表大会选举了新一任职工代表董事。

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。2022年，经公司监事会会议及临时股东大会审议通过，选举了新一任股东代表监事，为公司监事会治理机构运转的稳步推进发挥了坚实的作用。

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。2022年度，公司基本完成风险管理与内部控制体系优化和财务管理体系标准化项目工作。

（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。2022年，公司发布了《深物业集团“十四五”战略规划纲要》（下称《规划纲要》），《规划纲要》指导思想、发展战略、主业及定位清晰明确，发展目标科学合理，发展思路准确严谨，系列举措和保障措施紧扣战略重点，具有较强的针对性和可操作性，充分发挥了战略规划“树旗帜、引方向、聚资源”的作用。

（3）人力资源管理

人才引进方面公司坚持“德才兼备，以德为先”的用人标准，采用校招和社招相结合的方式，广纳贤才、丰富招聘渠道，积极引进人才。人才选拔方面，公司持续践行“公平、公正、公开”的选拔原则，坚持“能者上、平者让、庸者下”的内部竞争模式，让每一个员工都能充分发挥自己的工作能力。

（4）企业文化

2022年，公司圆满完成了成立40周年、上市30周年系列庆祝活动，活动以传承和弘扬“敢为人先、变革图强”的国贸精神为总基调，营造出干事创业的良好企业氛围，凝聚起推动企业在更高起点实现跨越发展的澎湃动力。

（5）社会责任

公司在追求经济效益、保护股东利益的同时，时刻不忘国有企业应有的责任担当，积极保护职工的合法权益，诚信对待供应商、客户和消费者，不断努力为全社会的健康、和谐发展贡献深物业自己的力量。2022年，受宏观经济影响，

公司积极落实国企房屋租金减免各项措施，切实减轻经济低迷对小微企业的影响，全力帮助市场主体渡过难关。

2. 风险评估

公司严格依照《全面风险管理办法》持续健全风险管控机制，采取定期和日常相结合的方式开展风险评估。定期评估由全面风险管理部门组织有关部门及下属企业实施，每季度开展一次重大风险跟踪监测工作，每半年开展一次全面风险排查，并结合风险排查和评估结果，制定相应风险应对策略，并实时进行动态管控，为公司内部控制目标的实现提供了坚实保障。

3. 控制活动

2022年，公司制定了《公司风险、内控及合规体系建设工作指引》，强化了对风险管理、内部控制及合规一体化体系统筹，并修订了《公司内部控制制度》，强化了内部控制管理，进一步提升了公司依法合规经营和抗风险能力。

（1）财务管理

公司实行统一的财务管理和会计核算制度。2022年，公司已基本完成财务管理体系标准化工作，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，并进一步强化财务内部控制管理，为编制真实、完整、公允的财务报表提供了合理保证。

（2）投融资管理

①投资管理

公司严格遵循《公司投资管理办法》，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。

②融资管理

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。

（3）资金管理

公司资金管理以计划管理为基础，以“收支两条线”管理为原则，对资金实行事前有预算、事中有监控、事后有分析的全过程管理。

（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。

（5）招标采购管理

公司严格按照《公司招标采购管理规定》开展招标采购各项工作，逐步实现了招采规范化、流程化、标准化。2022年，公司编制并发布了《深物业集团2021年招采白皮书》，进一步深化招采制度体系建设，提升招采管理水平，有效防范廉洁风险。

（6）工程项目管理

公司严格按照《公司工程成本管理制度》规范工程项目全过程成本管理，建造成本管理水平不断提高，有效降低经营风险，确保项目经济效益最大化。

（7）销售管理

公司严格遵守《公司项目策划与营销管理规定》，进一步规范项目策划与营销管理工作，提升专业化运营能力，增强市场化执行力度，为稳步实现年度目标提供助力。

（8）安全生产管理

公司不断完善安全管理制度体系，推进安全生产标准化与双重预防机制建设，大力开展安全教育培训，持续强化安全督导检查。2022年度，公司修订了《公司安全生产和职业健康管理制度汇编》，进一步规范了安全生产管理体系。

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》《公司信息披露事务管理规定》《公司审计委员会年报工作规程》《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》《公司年度报告工作制度》《公司内幕信息知情人登记管理制度》《公司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

公司审计部按照《公司内部审计制度》《公司招标采购

购监督工作管理办法》等相关制度规定，持续推进内部审计和内部监督工作，组织完成了新并购企业经营审计、多家企业负责人任期责任审计以及多个项目后评价工作，并积极推动审计发现问题整改落实；通过对招标采购活动的监督行为，保障招标采购活动依法依规进行；监事会严格履行日常公司治理监督职责，并根据上级有关要求开展了国企房屋租金减免专项监督检查工作。进一步推进公司纪检、内部审计、内控、风控、监事会和财务总监等“六位一体”大监督体系向纵深发展，为实现公司经营目标保驾护航。

（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 项目	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷
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	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

2023 年 3 月 25 日