

# 深圳市物业发展（集团）股份有限公司

## 2023 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 2023 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 100.00%。

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。

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各个方面，不存在重大遗漏。

## （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。为进一步提升公司规范运作水平，完善公司治理结构，结合自身实际情况，公司2023年顺利完成包括《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《独立董事工作条例》《监事会议事规则》等多项治理层面制度的修订与增补工作。

##### ②机构设置

股东大会在《公司法》和《公司章程》规定的范围内行使职权，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。

公司董事会是公司的决策机构，对股东大会负责，召集股东大会，并向股东大会报告工作，执行股东大会的决议，决定公司的经营计划、总体发展规划和投资方案，统筹内部控制评价体系的建设和有效实施。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。2023年公司依据《上市公司独立董事管理办法》规定相关要求，对董事会专门委员会委员进行了优化调整。

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，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。

## （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。

### （3）人力资源管理

公司对人力资源战略与规划、人力资源配置、人员日常管理、培训管理、薪酬管理以及绩效管理关键环节实施了全面而精细的管控措施，秉承“品德、能力、责任、业绩”的人才理念，致力于培养品德优良、能力出众、认真负责、业绩突出的人才，打造敬业、专业、精业的人才队伍，为企业的可持续发展增添动能。2023 年公司组织实施人力资源信息系统开发优化工作，实现人力资源业务应用线上化及数据互联互通。

### （4）企业文化

公司秉承“敢为人先、变革图强”的企业文化内核，从最初创造“三天一层楼”的“深圳速度”奇迹，到如今追求卓越、注重质量效益的新阶段，实现了由高速度向高质量发展精彩跨越。这一过程中，公司不断自我革新，不仅在工程建设领域保持领先，更是在物业管理、商业地产开发等多个方面展现出与时俱进的竞争实力。

### （5）社会责任

公司在积极追求经济效益最大化，确保股东利益得到充分保障的同时，始终坚守作为国有企业的社会责任与担当。在 2023 年，广东地区多次台风汛期期间，全力保障各在管项目平稳度汛，切实做到守土有责、守土尽责、守土负责；第十二次举办“红色旗帜、红色行动”公益献血活动，年度参与人数共计 730 人，成功献血 560 人，献血总量达超 19 万毫升。

## 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。2023年公司印发《全面风险管理手册》，进一步细化重大风险跟踪管理。

## 3. 控制活动

### （1）财务管理

公司深入贯彻执行统一的财务管理和会计核算制度，成功地推进并完成了财务管理体系标准化建设的重大任务。2023年发布《财务手册》《财务基础工作指引》并修订《全面预算管理规定》《税务管理制度》，将预算、核算、资金、税务、内控、信息化等主要财务工作进行融合，清晰描述公司各板块主要业务背景、业务操作流程、会计核算场景，为专业化、标准化、规范化、流程化的高效财务管理体系提供有效保障支撑，为公司决策提供了可靠的数据支持，也为外部利益相关者提供了真实反映企业经济状况的财务报表，从而有力保障了公司的稳健运营和可持续发展。

### （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》，对投资管理中的投资计划、投资立项与决策、投资实施与运行、投资处置与后评价不同阶段及产权管理等全过程进行规范和控制，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

公司以计划管理为依托，遵循“收支两条线”原则，对资金实施全程管控。事前严谨制定预算，确保资金有目标、有规划地使用；事中通过实时监督严格把控资金流动，防止滥用和滞留，确保资金按预定用途高效投放；事后深入分析收支情况，评估资金运用效率与效果，为优化预算及风险管理提供数据支持。

## （4）关联交易

公司严格遵守《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第7号——交易与关联交易》《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，对采购计划、立项、实施、验收、供应商准

入、评价及退出等环节进行规范化、流程化、标准化管理。2023 年公司制定《建设工程重大招标采购管理工作实施细则》，进一步优化建设工程重大采购项目操作细节。

#### （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，从项目计划、实施质量、履约评价等多方面提升公司工程项目管理能力，有效降低经营风险，确保项目经济效益最大化。2023 年公司制定发布了《工程质量管理指引汇编》《门窗幕墙工程管理指引》，修订了《工程变更管理规定》，持续完善工程项目制度建设，实现工程项目质量精细化、标准化管控。

#### （7）销售管理

公司严格遵守《公司项目策划与营销管理规定》《公司房地产手册》中的相关规定，对营销策划与推广、开盘前准备、销售管理、客户管理等重要领域进行全面且严谨的规范化管理。

#### （8）安全生产管理

公司高度重视安全生产工作，不断健全和完善安全管理制度体系，致力于推进安全生产标准化进程，持续强化日常的安全督导检查力度，对生产作业现场、设备设施、操作流程等进行全面细致的巡查和监督。2023 年公司修订了《安全生产和职业健康管理制度汇编》，进一步完善公司安全管理制度，下属三家公司获得安全标准化 4A 级贯标证书。



#### 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》《公司审计与风险管理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、准确地完成信息披露工作，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。组织完成了治亏扭亏暨老旧物业及典型园区专项审计、下属企业负责人任期经济责任审计以及年度投资后评价工作，并积极推动审计发现问题整改落实；对招采业务进行跟踪监督，切实保证各环节阳光操作，规范合理。

#### （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：

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 0.15%	公司合并财务报表资产总额的 0.15% ≤ 错报 < 公司合并财务报表资产总额的 0.30%	错报 ≥ 公司合并财务报表资产总额的 0.30%
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"> <li>1. 控制环境无效；</li> <li>2. 公司董事、监事或高级管理层中出现重大舞弊行为；</li> <li>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；</li> <li>4. 公司已经上报或披露的财务报告出现的重大差错进行</li> </ol>

	错报更正； 5. 公司审计与风险管理委员会以及内部审计部门对内部控制监督无效。
重要缺陷	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	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

2024年3月30日