

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2019 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检查的基础上，我们对公司2019年12月31日（内部控制评价报告基准日）内部控制的有效性进行了评价。

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。

2019 年度，公司聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）进行内控有效性审计。

二、内部控制评价结论

根据公司财务报告和非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，董事会认为，公司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；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，测试范围覆盖了房地产开发、物业管理、房屋租赁、餐饮服务 etc 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资产总额的 99% ，营业收入合计占合并营业收入总额的 100% 。

纳入评价范围的主要业务和事项包括：发展战略、公司治理、社会责任、企业文化、人力资源管理、全面预算管理、资金管理、投融资管理、抵押担保、关联交易、财务报告、信息沟通、采购管理、资产管理、行政管理、法律事务管理、信息化管理、审计监督、租赁管理、工程项目管理、销售管理、物业管理。

重点关注的高风险领域主要包括：内部控制环境中的投融资

管理、资金管理、采购管理、资产管理、租赁管理、工程项目管理、销售管理、物业管理等领域。

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》、深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》等相关规定，结合本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本公司的内部控制缺陷具体认定标准。

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性标准：

财务报告重大缺陷的迹象包括：

（1）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；

（2）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；

（3）公司审计与风险委员会以及内部审计部门对内部控制

监督无效；

(4) 董事、监事或高级管理层中出现重大舞弊行为；

财务报告重要缺陷的迹象包括：

(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。

一般缺陷：是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

定量标准	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷
营业收入潜在错报金额	错报<公司合并会计报表营业收入的 0.50%	公司合并会计报表营业收入的 0.50%≤错报<公司合并报表营业收入的 1.00%	错报≥公司合并会计报表营业收入的 1.00%
资产总额潜在错报金额	错报<公司合并会计报表资产总额 0.20%	公司合并会计报表资产总额 0.20%≤错报<公司合并会计报表资产总额 0.40%	错报≥公司合并会计报表资产总额 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%	公司合并会计报表净资产额的 0.50%≤错报<公司合并会计报表净资产额的 1.00%	错报≥公司合并会计报表净资产额的 1.00%

2. 非财务报告内部控制缺陷认定标准

非财务报告中内部控制是针对除财务报告目标之外的其他

目标的内部控制，一般包括战略目标、资产安全目标、经营目标、合规目标等。根据其对内部控制目标实现的影响程度认定为重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷。

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：

出现以下情形的，可认定为重大缺陷，其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷：

(1) 公司重大事项决策缺乏集体民主决策程序，或集体民主决策程序不规范；

(2) 公司决策程序不科学，或决策出现重大失误；

(3) 公司经营或决策严重违反国家法律法规；

(4) 公司出现重大环境污染或其他严重影响社会公共利益的事件；

(5) 媒体经常出现公司的重大负面新闻；

(6) 缺乏重要的业务管理制度或制度运行系统性失效；

(7) 公司骨干管理人员、技术人员不断流失；

(8) 公司的重大或重要内控缺陷不能得到及时整改；

(9) 公司持续或大量出现重要内控缺陷；

(10) 其他可能导致公司严重偏离控制目标的情况。

公司确定的非财报中内部控制缺陷的定量认定标准主要根据控制缺陷可能造成直接经济损失的金额，参照财务报告内部控制缺陷的定量认定标准执行。

非财务报告内部控制缺陷认定标准一经确定，在不同评价期间必须保持一致，不得随意变更。

(三) 内部控制自我评价

公司高度重视内部控制工作，建立了较为完备的《内控手册》，在实际工作中以此为标准，进行对照检查找出差距和不足，不断进行自身流程制度审视和梳理，查漏补缺，实行生产经营和各项业务活动的规范化、标准化。

2019年，公司多个方面取得突破进展，土地储备瓶颈得到一定缓解、物管业务收并购与市场拓展双管齐下、房屋资产运营开始独立运营；推行薪酬制度改革、开展项目跟投并且实施、履行社会责任、加强企业文化建设等各项工作积极推进，综合管理水平稳步提升。同时。为进一步深化内控建设，公司持续完善制度建设，管理规范化得到提升，全年从投资管理、房地产开发管理、招投标采购管理、人力资源管理、财务管理等方面新增、修订了15余项制度，内部控制体系得以持续改进。

1. 内部环境

(1) 组织架构

①治理结构

公司按照建立规范的公司治理结构的目标，已建立健全股东大会、董事会、监事会各项规章制度，确保其分别有效行使决策权、执行权和监督权。

股东大会行使公司最高权力，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。公司制定并严格执行包括《股东大会议事规则》在内的多项制度规定，确保所有股东权益。

董事会行使公司经营决策权，同时负责公司内部控制的建立

健全和有效实施。董事会下设了战略发展与投资委员会、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，依据相应的工作细则开展工作，提高董事会运作效率。

监事会是公司的监督机构，检查公司财务，对公司董事、高级管理人员执行公司职务行为进行监督及检查，并向股东大会负责并报告工作。公司制定并严格执行《监事会议事规则》、《监督工作联席会议制度》等多项制度，确保监事会工作的顺利开展。

经营管理层行使执行权，由董事会聘任，负责公司的日常经营管理工作和内部控制的日常运行。

②内部机构

公司遵循科学、精简、高效的原则，设党群办公室、纪检监察室、董事会办公室、综合办公室（流程与信息化中心）、人力资源部、财务管理部（结算中心）、投资发展部、经营管理部、产品管理部（技术中心）、法律与风险管理部（信访办公室、安委会办公室）、审计部（监事会办公室），各职能部门各司其职，严格按照内部控制制度开展工作，保证公司的正常运转。

（2）发展战略

董事会下设战略发展与投资委员会，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。2019年，公司完成“十三五”战略规划修编，积极服务深圳建设中国特色社会主义先行示范区，落实国资国企“服务大局、服务城市、服务产业、服务民生”功能定位，把握投控“科技金融+科技园区+科技产业”战略升级布局，致力打造“全球领先的中国智慧科技园区全生态链综合运营商”。

在该战略指引下，2019年，公司先后完成深圳市荣耀房地产开发有限公司（以下简称荣耀公司）及深圳市投控物业管理有限公司（以下简称投控物业）的收购工作，公司总资产规模首次突破百亿。荣耀公司观澜蚌岭项目在一定程度上缓解了公司优质土地储备不足的严峻局面，投控物业的加入使得公司高端产业园管理面积接近800万平方米，强势跻身国内高端产业园区管理第一梯队。

（3）人力资源

2019年，公司一是着力推进薪酬体系改革，遵循市场化原则，调整薪酬水平、优化薪酬结构、明确价值分配导向、完善薪酬管控体系；二是建立长效激励约束机制，顺利实施观澜蚌岭项目员工跟投，并同步建立和完善深物业项目跟投管理制度和操作流程，以点带面实现机制化运作；三是首次评选发放特殊贡献团队奖，对为公司经营发展和改革创新中做出特殊贡献的团队进行表彰奖励、激发干劲，营造干事创业的奋进氛围；四是新制定、修订了包括《内部培训师管理办法》、《公司总部部门定岗定编方案》、《员工请销假与考勤管理办法》、《员工加班管理办法》等一系列人力资源管理制度，旨在根据计划目标，优化使用公司人力资源，按发展需求配置公司所需人才，使公司及下属企业能够有序、高效地完成人力资源管理目标。

（4）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，积极从事环境保护、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。2019 年公司直属企业国贸物管党委积极响应深圳市物业管理行业党委号召，开展“脱贫攻坚、爱心助力”捐款活动，为四川凉山彝族自治州普格县大坪乡卫生院解决医疗设备项目，并荣获“2019 年度深圳市物业管理行业公益慈善热心企业”称号。同年，国贸物管公司党委联合罗湖区南湖街道嘉北社区工作站、中国银行深圳市分行国贸支行开展一年一度的“红色旗帜·红色行动”无偿献血公益活动。此外，深物业集团各直属党组织陆续开展 2019 年广东扶贫济困日捐款活动，所筹善款将按一定比例额度定向捐赠给投控公司精准扶贫定点村——河源市龙川县贝岭镇石马村。

（5）企业文化

公司持续宣贯企业文化理念，不断提升软实力，促进企业稳健发展。2019 年制定《加强舆论宣传管理办法》、《舆论宣传稿酬管理办法》，持续加强企业文化建设及企业文化落地工作，企业内刊《国贸之窗》荣获“2019 年度深圳优秀内刊传媒奖”，并已连续十一年荣获此奖项。2019 年出版深物业简报 37 期，简洁、真实、及时报道了公司各项经营工作进展，并评选出深物业年度十大事件，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。同时公司通过组织开展各种形式的文化活动，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。经过近一年的装修，完成公司总部办公区改造升级，改善了员工办公环境，企业面貌焕然一新。

2. 风险评估

公司根据生产经营需要设立了法律与风险管理部，严格执行《公司风险管理办法》、《财务风险预警系统实施管理办法》等。每半年进行企业风险排查工作，通过组织实施全面风险评估工作，及时对公司经营活动中面临的经济形势、产业政策、信贷政策、市场竞争、资源供给等外部风险因素，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进行识别和评估，编制完成年度风险评估报告，有效控制风险。

3. 控制活动

(1) 财务管理

公司实行统一的财务管理和会计核算制度。目前已制定完整的财务及核算制度体系，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。

2019年，公司新制定了《集团理财管理暂行办法》，旨在有效控制投资风险，提高公司资金运作效率，保护投资者权益和公司利益，实现国有资产的保值增值。《财务审批权限管理规定》进一步规范企业财务审批权限，加强财务管控力度，强化内控风险及合规管理。

报告期内公司高度重视销售资金回笼，同时开拓融资渠道，推进资产证券化、中票等新型融资业务，取得兴业银行50亿元授信额度，顺利置换了观澜蚌岭项目原有的21.93亿元高息贷款，开启了公司历史上第一笔“大金额、全周期”的项目建设一揽子综合融资的序幕。

(2) 招标采购管理

2019年，公司召开了招定标研讨工作会议，集思广益提出系列整改建议，修订发布《招标采购管理规定》，结合原有《关于加强集团招投标管理工作的通知》及《关于加强招标采购公告标准化、规范化和计划性管理的通知》等一系列的招标采购制度，进一步规范公司的招标管理工作，提升采购质量和水平，节约采购成本、降低履约风险。

（3）房地产项目决策管理

公司通过运行《房地产手册》，规范了项目开发过程中公司本部、子公司的职责以及涉及项目开发全过程各责任部门的工作程序，较好地保证了各项目立项规范、决策合规。2019年修订了《房地产开发投资标准与策略》，进一步规范公司对投资项目的风险管控。

（4）重大投资

公司《章程》、《投资管理规定》等明确了股东大会、董事会和管理层对外投资的审批权限及审议程序。公司对投资的管理重点考虑价格的合理性和风险的可控性，并通过分级授权审批程序对重大投资实施全程监控。

2019年，修订了《投资管理规定》，进一步加强对外投资的监督，防范和控制投资风险，促进公司的规范运作和健康发展。同时为进一步规范公司及下属子公司、分公司的物管标的收购工作，有效控制投资风险，还制定了《物管标的的收购工作指引》。年内公司对荣耀公司及投控物业的收购过程均严格遵循了公司各项投资决策程序以及国资审批备案程序。

（5）担保业务

公司严格执行《公司担保业务管理办法》，各担保业务评审、批准、执行、管理、披露等环节均严格按照制度、流程执行。2019年，公司收购荣耀公司69%股权并为其提供担保以及后续为其50亿元授信融资额度提供担保事项均严格遵循了各项决策和审批环节，并按规定对外披露。未发现违反《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》以及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》规定的违规担保行为。

（6）关联交易

公司制订了《公司关联交易管理办法》、《公司防范控股股东及关联方资金占用专项制度》等规定，同时通过完善的公司治理结构，确保公司对关联交易采取公平、公正以及对公司有利的原则，充分保护投资者的利益。重大关联交易在经独立董事认可后，方提交董事会审议，并按规定及时对外披露。

2019年，投控物业收购、项目跟投等涉及股东或员工出现关联情形的事项，均遵循了相应回避原则并按规定对外披露。

（7）对子公司控制

根据公司战略发展规划的要求，公司建立完善了对子公司的内部控制制度，制定了《下属企业产权代表报告管理规定》、《二级公司日常经营管理规定》、《二级公司年度经营目标责任书考核管理办法》等管理制度，规范子公司各项管理。

（8）募集资金

报告期内，公司没有在证券市场进行过募集资金的情况，也没有以前募集资金延续到本报告期内的情况。

4. 信息与沟通

公司制定完善了包括《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》等一系列内控制度，确保公司信息披露真实、准确、完整。报告期内，公司严格按照证券监管要求开展信息披露、法人治理会议组织等工作，信息披露及时、准确、完整，未发生违反信息披露相关内部控制制度的事件。

5. 内部监督

公司制定了《内部审计制度》，对内部审计组织机构及人员任职要求、内部审计范围及职责权限、内部审计工作程序等进行了规定，以确保内部审计职能的有效性。公司审计部负责内部审计工作，通过执行内控审计及专项审计，对公司内部控制的健全性、有效性，财务收支、经营管理的合规性等发表意见，对于发现问题提出整改计划，并定期检查整改落实情况。对在审计中发现的内部控制缺陷，依据缺陷性质按照既定的汇报程序向董事会、监事会及管理层报告。

2019 年公司充分发挥内部审计职能，紧紧围绕公司工作重点开展审计工作，完成了多项审计工作，并提出具体的改进措施及意见建议，同时严抓整改落实，对过往审计工作发现问题的整改情况进行“回头看”，切实发挥审计工作促规范、防风险的作用。

6. 安全生产管理

为加强公司安全生产管理水平，进一步落实安全生产主体责任，推动公司安全生产管理工作制度化、规范化、标准化，公司制

定了《安全生产和职业健康管理制度汇编》并于 2019 年正式实施。同时，2019 年修订了《生产安全事故应急预案》、《安全生产奖惩办法》等制度，积极开展安全大检查和应急演练活动，编制公司风险清单和重大事故隐患清单，避免生产安全事故的发生。

在应急处置“8.28 船步街 71 号单身宿舍楼倒塌”事故中，公司迅速反应与紧急处置，有关人员及时排查险情、迅速有序疏散了楼内及周边近百名群众，未造成任何人员伤亡。为此，公司对表现突出的单位和个人进行表彰和现金奖励。

（四）内部控制缺陷认定及整改情况

公司于 2019 年 12 月至 2020 年 1 月对公司本部及子公司进行了年度内控检查，本次内控检查过程中我们共测试了 18 个重要业务流程的关键控制程序的执行情况。根据内部控制重大缺陷的认定情况，我们未发现报告期内公司存在财务报告和非财务报告内部控制重大缺陷。

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

2020年3月17日