

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2020 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 2020 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、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：公司治理、社会

责任、企业文化、人力资源管理、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

公司根据《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律法规和《公司章程》等规定，建立了由股东大会、董事会、监事会和经营管理层组成的一套较为完整、有效的法人治理结构并持续优化。公司整体决策能力、决策质量及决策效率稳步提升。

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。2020年顺利完成《公司章程》及《股东大会议事规则》的修订，进一步规范公司治理。

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。公司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。董事会下设了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。2020年公司修订了《董事会议事规则》《审计委员会工作条例》《薪酬与考核委员会工作条例》《提名委员会工作条例》及《战略发展与投资决策委员会工作条例》，进一步规范董事会对公司内部控制的监督。

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。2020年公司修订了《监事会议事规则》，进一步完善监事会的监督职能。

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组织架构

公司依照相关规定、内部控制的要求及自身业务特点，遵循科学、精简、高效的原则，合理地设置公司内部管理职能部门，并制定了相应的岗位职责。各职能部门分工明确、权责清晰、相互协作、相互牵制、相互监督形成了一体的控制体系，规范了公司内部运作机制，为公司长期健康发展打下了坚实的基础。

2020年，公司根据业务发展及子公司管控需要，适时调整公司内部组织架构，进一步完善了集团总部各部门管理职能，有利于加强子公司业务管理以及风险控制。同时在年内进行了业务板块整合工作，对物业管理和资产运营等板块相关下属公司进行分类梳理，构建了“产城空间开发”、“产业生态运营”及“物业管理服务”三大业务发展平台。

（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。2020年，在总结“十三五”规划的经验基础上，公司系统复盘“十三五”阶段的发展优势和不足，初步拟定了公司“十四五”战略规划，明晰实现战略目标的总体思路、商业模式和路径选择，成为指导公司中长期发展的鲜明旗帜和行动指南。

（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，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。

2020年，国贸大厦历史陈列馆建成开馆，大力弘扬改革开放精神；面对新冠疫情引起的社会经济波动，公司积极落实减免租政策，切实帮扶小微企业和个体工商户缓解租金压力，惠及商家超过660户，彰显国企的责任担当。

（4）企业文化

公司构建了涵盖企业愿景、企业使命、核心价值观、经营理念、质量方针、研发理念、合作理念等内容的完整企业文化体系，且一直注重企业文化建设，除《国贸之窗》及《深物业集团工作简报》等内部刊物外，公司还充分利用微信公众号、对外网站及电子宣传屏等多种渠道做好宣传。同时公司积极开展各种形式的企业文化学习、宣传活动，在公司内形成了积极向上的价值观和开拓创新、团队合作的良好工作氛围。

（5）人力资源管理

公司严格执行人力资源管理系列制度规定，遵守薪酬管理、员工招聘及晋升、员工培训以及员工劳动合同的签订、变更、解除、终止等方面的规定，本着尊重知识、尊重人才的原则，结合经营特点，为员工提供多种形式的培训，提高员工的职业道德修养和业务水平，增强了企业员工的整体素质。2020年为进一步健全公司激励约束机制，提升公司经营效益，确保公司战略规划落地和实施，激励领导班子着眼于公司转型升级及长期可持续发展，公司结合实际制定了《深圳市物业发展（集团）股份有限公司长效激励约束方案》。

2. 风险管理

按照公司《全面风险管理办法》的规定，公司每年度开展两次全面风险排查工作，梳理公司及下属企业存在的风险隐患及风险事项；定期召开财务风险分析会，对公司存在的

各类财务风险进行评估并制定相应的管控措施，保障公司财务资金安全；定期开展安全生产隐患排查工作，落实安全生产隐患台账分级管控。同时，公司建立了重大合同风险预警机制，下属单位按规定向风险管理部门及时报送重大风险事项，主管单位应及时反馈指导意见并督促主责部门落实重大风险事项的整改工作。

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。目前已形成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。2020年，公司制定了《资金管理规定（试行）》和《结算中心结算管理办法（试行）》等制度，旨在提高资金运作效率，保护投资者权益和公司利益，实现国有资产保值增值。

（2）对外投资

公司对外投资内部控制遵循规范、安全、高效、透明的原则，遵守承诺，注重使用效益。为加强公司对外投资管理，公司制定了《投资管理规定》和《房地产项目投资选择标准和策略（试行）》等文件，规范对外投资决策机制和程序，通过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。

报告期内，本公司的对外投资行为均按照有关规定履行了必要的审批手续和信息披露义务。

（3）担保业务

根据《公司法》及中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的有关规定，公司在《公司章程》中规定了严格的对外担保审批程序和审批权限。公司制定了《担保业务管理办法》，对各担保业务评审、批准、执行、管理、披露等环节以及对外担保对象的审查、审批程序、管理以及信息披露等做了明确规定。

（4）关联交易

为保障公司与关联人之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，保护广大投资者特别是中小投资者的合法权益，根据《深圳证券交易所股票上市规则》以及《公司章程》的有关规定，公司制定了《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》等规定，公司随时关注关联方及关联关系的变动，关注日常重大交易是否与关联交易相关，严禁利用关联交易直接或间接侵害中小投资者利益的情况发生；对关联交易的审批权限和决策程序等作了明确的规定，规范与关联方的交易行为。

报告期内，公司发生的关联交易事项均按照有关规定履行了相应的审批程序，关联交易定价依据市场公允价格确定，不存在损害公司及其他非关联方股东，特别是中小股东利益的情形。

（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

为进一步规范公司招标采购业务管理，2020年公司制定了《预选供应商管理办法（试行）》等制度规定，规范公司的招标采购管理工作，提升采购质量和水平、节约采购成本、降低履约风险。招采计划严格按照公司工程项目计划和其他业务计划编制，采购、物资管理及合同审批职能分离，相互监督，确保招采全流程业务公开透明。

（7）工程项目管理

为了进一步规范公司的工程项目管理，有效控制工程成本，2020年公司制定了《工程变更管理规定（试行）》和《工程结算管理办法》等制度，定期汇总工程变更情况，关注重大工程变更，对其进行阶段性评估，并分析产生原因，并提出变更管理提升建议。

（8）销售管理

公司为提高房产销售市场竞争力，保证房产销售的合理利润，并降低销售过程中可能发生各种重大风险，制定了《项目策划与营销管理规定》及《房地产手册》加强销售流程管理。

（9）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》《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，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。2020年公司修订了《安全生产管理办法》，进一步深化和提高安全生产日常管理。

4. 信息披露

公司按照《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，制定了《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，建立健全了公司信息披露相关的内部控制制度，明确了信息披露的原则、内容、标准、程序；信息披露的权限与责任划分等，保证了公司及时、准确地履行信息披露义务，为投资者及时了解公司信息、防范投资风险提供了保证，有效的保障了股东的合法权益。

报告期内，公司严格按照有关法律、法规及规章制度及时、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

（1）内部审计：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。2020年公司修订了《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。

（2）纪检监察：公司纪检监察室负责纪检监察工作。2020年公司制定了《深物业集团党委巡查工作实施细则（试行）》《深物业集团党委开展“四不两直”监督检查实施办法（试行）》等制度文件，为纪检监察工作提供制度指引。同时设立了受理投诉和举报的举报邮箱及举报热线，畅通举报渠道。

2020年公司充分发挥内部审计和纪检监察职能，紧紧围绕公司工作重点开展多项审计及专项监督检查工作，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跟踪，切实发挥审计工作促规范、防风险的作用。

（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：

项目 \ 缺陷程度	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	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	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

2021年3月30日