

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2024 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及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 2024 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，公司不存在财务报告内部控制重大缺陷。董事会认为，公司于 2024 年 12 月 31 日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：财务管理、预算管理、资金管理、招标采购管理、工程管理、风险与合规管理等。

重点关注的高风险领域主要包括应收账款坏账损失风险、存货跌价损失风险及现金流风险等。

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的主要方面，不存在重大遗漏。

（二）主要内部控制情况

1. 内部环境

（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，2024 年度完成《公司章程》《董事会秘书工作细则》等多项制度的修订与增补工作，进一步明确股东会、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。

股东会在《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，对股东会负责，召集股东会，并向股东会报告工作，执行股东会的决议，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、风险与合规管理委员会，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。

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

公司以“品德、能力、责任、业绩”人才理念为核心，扎实推进人力资源管理各关键领域的工作，2024年度人力资源信息系统全面上线运行，实现各公司人事业务的自动化流转，打破了集团公司、平台公司及各级下属企业之间的薪酬管理壁垒。

（4）企业文化

企业文化以“敢为人先、变革图强”的国贸精神为核心，传承自创造“三天一层楼”深圳速度的开拓基因。公司秉持“服务大局、服务城市、服务产业、服务民生”的宗旨，以“品质物

业，精彩生活”为使命，致力于打造产城空间开发、物业管理服务、产业生态运营等多元化业务协同发展格局。

（5）社会责任

公司在社会责任领域构建了系统化管理体系，将绿色低碳理念贯穿经营全流程，通过绿色文明施工、智慧施工管理及可再生能源应用降低环境影响，并依托“国贸云”平台实现智慧物业场景落地。公司注重社区服务与民生保障，在极端天气事件中快速响应抢险救灾，守护业主生命财产安全，同时通过社区活动、公益献血、乡村振兴帮扶等行动践行社会公益。在员工权益方面，公司建立合规雇佣体系，完善薪酬福利与人才培养机制，并通过健康管理、安全培训保障员工福祉。

2. 风险评估

公司实行全面风险管理体系，风险管理实施集中归口、分级分类管理的机制，采取定期和日常相结合的方式开展风险评估。评估活动已涵盖公司治理与经营管理活动的所有环节，风险预警机制及风险报告制度切实有效。

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，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。2024年修订了《公司会计政策和会计估计》《公司费用管理制度》《公司资金管理办法》，进一步完善了相关制度体系。

（2）预算管理

公司深化业财融合，将预算管理刚性约束嵌入业务管理全流程，通过“过紧日子”成本管控策略严控费用支出，以系统化思维和信息化手段推进预算管理工作，全面提升各级预算管理规范化、标准化和自动化水平。

（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，通过组织现金流预测，强化资金流动性风险监控，提高资金使用的有效性和合规性。

（4）招标采购管理

2024 年度，公司完成《公司招标采购管理规定》《公司重大招标采购管理工作实施细则》等制度修编工作，加强招标采购制度顶层设计，进一步明确采购流程、权限和职责，重点优化招采定标机制等，确保评标的规范性、经济性和透明度。

（5）工程管理

公司构建了“制度引领、过程严控、品质优先”的工程管控机制，全面推行工程管理 411 制度及三级管控体系，依托大监理模式强化全流程质量监督，不断提升工程与安全管理能力。

（6）风险与合规管理

2024 年度，公司以业务需求及风险防控为双重导向，立足公司实际，制定了《合规管理办法》和《合规管理体系建设实施方案》，促进合规管理体系在集团各职能部门和所属企业落地、穿透与深化，构建法治框架下的法律、合规、风险管理、内控

“四位一体”协同运作机制，积极推动内控合规建设与业务发展深度融合，并明确审计、风险与合规管理委员会作为董事会下设专门机构的定位，其职责在原审计与风险管理委员会基础上，新增合规管理职能，具体包括：督导公司合规管理体系建设、审议合规管理年度报告等。

4. 信息披露

公司持续完善信息披露内部控制体系，严格遵循《上市公司信息披露管理办法》及交易所监管要求，2024 年度完成《信息披露事务管理规定》与《年报信息披露重大差错责任追究制度》的全面修订，进一步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，有效地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

2024 年，公司审计部按照《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。组织完成了下属企业负责人任期经济责任审计、商业运营板块专项审计、工程建设核查、劳动人事检查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。

监事会严格履行日常公司治理监督职责，持续督导构建全方位、多层次、高效率的大监督体系，修订《关于加强大监督体

系建设的实施方案》，在监督主体中新增了工会、职代会的职责，在横向协同机制中增加党委的巡检监督、董事会的出资人监督、工会的民主监督等协同主体等内容。确保公司在不断变化的市场中稳定发展，同时提升管理水平和效率。

（三）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 0.25%	公司合并财务报表营业收入的 0.25% ≤ 错报 < 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 0.50%

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 0.05%	公司合并财务报表资产总额的 0.05% ≤ 错报 < 公司合并财务报表资产总额的 0.10%	错报 ≥ 公司合并财务报表资产总额的 0.10%
净资产潜在错报	错报 < 公司合并会计报表净资产额的 0.20%	公司合并财务报表净资产额的 0.20% ≤ 错报 < 公司合并财务报表净资产额的 0.40%	错报 ≥ 公司合并会计报表净资产额的 0.40%

(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 0.20%	上年度净资产额的 0.20% ≤ 损失金额 < 上年度净资产额的 0.40%	损失金额 ≥ 上年度净资产额的 0.40%

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

2025年3月29日