

招商局积余产业运营服务股份有限公司

2025 年度内部控制评价报告

招商局积余产业运营服务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”），结合招商局积余产业运营服务股份有限公司（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2025年12月31日（内部控制评价报告基准日）的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。董事会审计委员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、董事会审计委员会及董事、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。

公司内部控制的目标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。

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，董事会认为，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。纳入评价范围的单位包括总部及各下属单位，具体包括：公司总部、深圳公司、积余新中、上海公司、北京公司、四川公司、山东公司、积余汇勤、广州公司、湖北公司、佛山公司、高校服务、南京公司、苏南公司、福建公司、重庆公司、湖南公司、积余设施、天津公司、陕西公司、东北公司、安徽公司、积余南航、海南公司、杭州公司、楼宇科技、积余科技、招商置业、招商保安、招商商管等。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%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的100%。纳入评价范围的主要业务和事项包括：公司治理与组织管理、预算管理、财务报告管理、资金管理、资产管理、人力资源管理、合同管理、采购管理、物业项目拓展管理、物业项目运营管理、战略管理、投资管理、产权管理、法律事务管理、品牌文化管理、社会责任与安全管理、内部信息传递、信息系统一般控制、信息披露管理、担保管理、审计稽核、产权管理及各专业公司专有业务流程等，其中本年度重点关注的流程包括：资金管理、合同管理、采购管理、预算管理、财务报告管理、物业项目拓展管理、物业项目运营管理等。

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
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

公司依据企业内部控制规范体系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

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

如一项缺陷或缺陷组合引起的下述项目潜在错报金额有一项满足重大/重要/一般缺陷认定标准，即被认定为重大/重要/一般缺陷。

缺陷等级 定量标准	重大缺陷	重要缺陷	一般缺陷
营业收入 潜在错报	错报金额 \geq 合并会计 报表营业收入总额的 1%	合并会计报表营业收 入总额的 0.5% \leq 错报金额 <合并会计报表营业收入 总额的 1%	错报金额<合并会计 报表营业收入总额的 0.5%
利润总额 潜在错报	错报金额 \geq 合并会计 报表利润总额的 5%	合并会计报表利润总 额的 3% \leq 错报金额<合并 会计报表利润总额的 5%	错报金额<合并会计 报表利润总额的 3%
资产潜在错报	错报金额 \geq 合并会计 报表资产总额的 1%	合并会计报表资产总 额的 0.5% \leq 错报金额<合 并会计报表资产总额的 1%	错报金额<合并会计 报表资产总额的 0.5%
所有者权益 潜在错报	错报金额 \geq 合并会计 报表所有者权益总额的 3%	合并会计报表所有者 权益总额的 1.5% \leq 错报金 额<合并会计报表所有者 权益总额的 3%	错报金额<合并会计 报表所有者权益总额的 1.5%

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

如果一项缺陷或者缺陷组合导致不能防止或发现并纠正如下行为/事项，或者该缺陷或缺陷组合能够直接导致如下行为/事项的发生，该缺陷或缺陷组合被认定为重大缺陷：

- (1) 董事、高级管理人员舞弊；
- (2) 公司更正已公布的财务报告；
- (3) 当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；
- (4) 公司董事会审计委员会、内部审计部门对财务报告内部控制监督无效。

具有以下特征的缺陷，可考虑认定为财务报告重要缺陷：

- (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达到真实、准确的目标。

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。

2.非财务报告内部控制缺陷认定标准

公司结合财务报告内部控制缺陷的评价标准制定了非财务报告内部控制缺陷的评价标准。如果一项缺陷或者缺陷组合产生的影响满足下述重大/重要/一般缺陷的任一项认定标准，即被认定为重大/重要/一般缺陷。

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：

控制目标	维度	重大缺陷	重要缺陷	一般缺陷
运营 的效率 和 效果	周转能力	对资产周转能力产生重大的不利影响，使得总资产周转率降低 20% 及以上	对资产周转能力产生较大的不利影响，使得总资产周转率降低 10%（含 10%）至 20%	对资产周转能力产生不利影响，使得总资产周转率降低 10% 以下
	营业利润	对年度营业利润产生严重的不利影响，造成年度营业利润减少“金额 \geq 合并会计报表营业利润*2%”	对年度营业利润产生较大的不利影响，造成年度营业利润减少“合并会计报表营业利润*2% $>$ 金额 \geq 合并会计报表营业利润*1%”	对年度营业利润产生不利影响，造成年度营业利润减少“金额 $<$ 合并会计报表营业利润*1%”
	现金流	对现金流产生严重的不利影响，造成现金总流入减少或者现金总流出增加“金额 \geq 合并会计报表现金流入与现金流出两者中较高值*1%”	对现金流产生较大的不利影响，造成现金总流入减少或者现金总流出增加“合并会计报表现金流入与现金流出两者中较高值*1% $>$ 金额 \geq 合并会计报表现金流入与现金流出两者中较高值*0.5%”	对现金流产生不利影响，造成现金总流入减少或者现金总流出增加“金额 $<$ 合并会计报表现金流入与现金流出两者中较高值*0.5%”
	投资效果	发生重大投资失误，造成直接经济损失“金额 \geq 合并会计报表营业利润*2%”	发生较大投资失误，造成直接经济损失“合并会计报表营业利润*2% $>$ 金额 \geq 合并会计报表营业利润*1%”	发生一般投资失误，造成直接经济损失“金额 $<$ 合并会计报表营业利润*1%”
	业务持续	造成普遍的业务/服务中断，或者业务/服务中断需要半年及以上才能恢复	造成重要的业务/服务中断，或者业务/服务中断 3 个月及以上半年以下的时间才能恢复	企业日常业务受一些影响，造成个别的业务/服务中断，或者业务/服务中断需要 3 个月以下的时间才能恢复
	生产安全	造成 10 人及以上死亡，或者 50 人及以上重伤，或者 5,000 万元及以上直接经济损失	造成 3 人及以上 10 人以下死亡，或者 10 人及以上 50 人以下重伤，或者 1,000 万元及以上 5,000 万元以下直接经济损失	造成 3 人以下死亡，或者 10 人以下重伤，或者 1,000 万元以下直接经济损失
	声誉	负面消息在整个业务领域(包括延伸至产业链)内流传，或者被全国	负面消息在行业内部流传，或者被地方媒体报道或关注，声誉的恢复需要 3	负面消息在企业内部流传，对企业声誉造成轻微损害，声

控制目标	维度	重大缺陷	重要缺陷	一般缺陷
		性媒体及公众媒体的关注, 声誉的恢复需要 6 个月及以上的时间	个月及以上 6 个月以下的时间	誉的恢复需要 3 个月以下的时间
资产安全	资产安全	资产完整性未能得到保证, 资产损失“金额 \geq 合并会计报表资产总额*0.3%”	资产完整性未能得到保证, 资产损失“合并会计报表资产总额*0.3% $>$ 金额 \geq 合并会计报表资产总额*0.06%”	资产完整性未能得到保证, 资产损失“金额 $<$ 合并会计报表资产总额*0.06%”
合法合规	法律纠纷	大量重大商业纠纷、民事诉讼, 短时间内负面影响无法消弭, 可能支付的赔偿 5,000 万元及以上	数起重大商业纠纷、民事诉讼, 并在一定区域和时间段内产生显著影响, 可能支付的赔偿 1,000 万元及以上 5,000 万元以下	无法调解的商业、民事纠纷时有发生, 引起在当地有一定影响的诉讼事项, 可能支付的赔偿 1,000 万元以下
	违法违规	严重违反法律法规, 受到政府部门、法律部门的调查, 引起公诉、集体诉讼, 可能支付的罚金 2,000 万元及以上	严重违反法律法规, 受到政府部门、法律部门的调查, 可能支付的罚金 400 万元及以上 2,000 万元以下	违反法律法规, 受到政府部门、法律部门的调查, 可能支付的罚金 400 万元以下

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:

控制目标	维度	重大缺陷	重要缺陷	一般缺陷
战略目标的实现	战略方向	发展方向严重偏离战略目标, 投资方向、业务结构、商业模式等完全不能支持战略目标的实现	发展方向较为严重的偏离战略目标, 投资方向、业务结构、商业模式等较大程度上不能支持战略目标的实现	发展方向略微偏离战略目标, 投资方向、业务结构、商业模式不能完全支持战略目标的实现
	实施进度	战略实施受阻, 战略规划中的指标几乎全部不能按计划完成	战略实施受阻, 战略规划中的大部分指标不能按计划完成	战略实施受阻, 战略规划中的部分指标不能按计划完成
运营的效率和效果	员工积极性	严重损害整体员工的工作积极性, 将引发大规模群体事件, 或导致企业文化、企业凝聚力遭受严重破坏	较大程度损害整体员工的工作积极性, 消极、懒散而大大降低工作效率, 对企业文化、企业凝聚力产生重要不利影响	损害员工的工作积极性并影响其工作效率, 对企业文化、企业凝聚力产生某些不利影响
	员工成长	员工的管理能力和专业技能普遍大幅度落后于企业发展需求	员工的管理能力和专业技能在某些重要领域大幅度落后于企业发展需求	员工的管理能力和专业技能在某些领域落后于企业发展需求
资产	信息	企业内部绝密信息	企业内部机密信息	企业内部机密信息

控制目标	维度	重大缺陷	重要缺陷	一般缺陷
安全	保密	泄露,严重影响企业在市场上的竞争能力,或者影响企业在管理方面的竞争能力	泄露,较大程度影响企业在市场上的竞争能力,或者影响企业在管理方面的竞争能力	泄露,一般程度影响企业在市场上的竞争能力,或者影响企业在管理方面的竞争能力

(三) 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,报告期内公司不存在财务报告内部控制重大缺陷、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非财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷。

四、其他内部控制相关重大事项说明

不适用。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

2026年3月12日