

上海实业发展股份有限公司

2025年度内部控制评价报告

上海实业发展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），结合本公司（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。审计委员会对公司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

1. 公司于内部控制评价报告基准日，是否存在财务报告内部控制重大缺陷

是 否

2. 财务报告内部控制评价结论

有效 无效

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。

3. 是否发现非财务报告内部控制重大缺陷

是 否

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。

4. 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影响内部控制有效性评价结论的因素

适用 不适用

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。

5. 内部控制审计意见是否与公司财务报告内部控制有效性的评价结论一致

是 否

6. 内部控制审计报告对非财务报告内部控制重大缺陷的披露是否与公司内部控制评价报告披露一致

是 否

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。

1. 纳入评价范围的主要单位包括：上海实业发展股份有限公司及其下属的房地产开发企业、不动产经营企业、物业管理企业。

2. 纳入评价范围的单位占比：

指标	占比 (%)
纳入评价范围单位的资产总额占公司合并财务报表资产总额之比	100%
纳入评价范围单位的营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额之比	100%

3. 纳入评价范围的主要业务和事项包括：

组织架构、发展战略、人力资源、社会责任、企业文化、资金活动、采购业务、资产管理、销售业务、研究与开发、工程项目、担保业务、业务外包、财务报告、全面预算、合同管理、内部信息传递、信息系统、信息披露。

4. 重点关注的高风险领域主要包括：

“三重一大”事项决策、资产处置、资金管理、招标采购、业务外包、项目开发报批报建、工程项目签证管理、营销管理等。

5. 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，是否存在重大遗漏

是 否

6. 是否存在法定豁免

是 否

7. 其他说明事项

无。

(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及《内部控制手册》，组织开展内部控制评价工作。

1. 内部控制缺陷具体认定标准是否与以前年度存在调整

是 否

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，并与以前年度保持一致。

2. 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：

指标名称	重大缺陷定量标准	重要缺陷定量标准	一般缺陷定量标准
营业收入	≥营业收入的 0.5%	≥营业收入的 0.1%； <营业收入的 0.5%	<营业收入的 0.1%
总资产	≥总资产的 0.5%	≥总资产的 0.1%； <总资产的 0.5%	<总资产的 0.1%

说明：

无。

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

缺陷性质	定性标准
重大缺陷	1、董事、监事和高级管理人员舞弊；2、公司更正已公布的财务报告；3、注册会计师发现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、公司审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效。
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、准确的目标。
一般缺陷	除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其它控制缺陷。

说明：

无。

3. 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：

指标名称	重大缺陷定量标准	重要缺陷定量标准	一般缺陷定量标准
直接财产损失	直接财产损失金额≥500万元	直接财产损失金额≥50万元，且直接财产损失金额<500万元	直接财产损失金额<50万元

说明：

无。

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：

缺陷性质	定性标准
重大缺陷	1、企业缺乏民主决策程序，如缺乏“三重一大”决策程序；2、企业决策程序不科学，经营行为不科学不合规，导致决策失误，未实现预期目标，造成重大损失的；

	3、公司违反国家法律、法规，造成严重后果的。
重要缺陷	1、管理人员或技术人员流失，给公司带来重要影响的；2、媒体负面新闻频现；3、内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；4、公司重要业务没有控制制度、控制制度不健全或控制制度未被执行，并对公司产生重要影响的。
一般缺陷	除上述重大或重要缺陷以外的其它缺陷。

说明：

无。

(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

1.1. 重大缺陷

报告期内公司是否存在财务报告内部控制重大缺陷

是 否

1.2. 重要缺陷

报告期内公司是否存在财务报告内部控制重要缺陷

是 否

1.3. 一般缺陷

报告期内发现部分下属企业存在财务报告内部控制一般缺陷，包括内控设计缺陷和执行缺陷。相关业务单位结合自身实际情况有重点地制定整改计划并积极执行整改任务。除个别尚在整改期限内的一般缺陷外，绝大部分一般缺陷均已按照整改计划在当年度完成整改。

1.4. 经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否存在未完成整改的财务报告内部控制重大缺陷

是 否

1.5. 经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否存在未完成整改的财务报告内部控制重要缺陷

是 否

2. 非财务报告内部控制缺陷认定及整改情况

2.1. 重大缺陷

报告期内公司是否发现非财务报告内部控制重大缺陷

是 否

2.2. 重要缺陷

报告期内公司是否发现非财务报告内部控制重要缺陷

是 否

2.3. 一般缺陷

报告期内发现部分下属企业存在非财务报告内部控制一般缺陷，包括内控设计缺陷和执行缺陷。相关业务单位结合自身实际情况有重点地制定整改计划并积极执行整改任务。除个别尚在整改期限内的一般缺陷外，绝大部分一般缺陷均已按照整改计划在当年度完成整改。

2.4. 经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否发现未完成整改的非财务报告内部控制重大缺陷

是 否

2.5. 经过上述整改，于内部控制评价报告基准日，公司是否发现未完成整改的非财务报告内部控制重要缺陷

是 否

四. 其他内部控制相关重大事项说明

1. 上一年度内部控制缺陷整改情况

适用 不适用

上一年度公司内部控制评价并未发现财务报告及非财务报告内部控制重大缺陷和重要缺陷，发现的一般缺陷均按照整改计划完成了相应的整改工作，并在本年度持续巩固整改成果，确保整改成效。

2. 本年度内部控制运行情况及下一年度改进方向

适用 不适用

本年度公司已按照《企业内部控制基本规范》及其配套指引以及相关监管要求，不断完善公司内部控制制度体系并加强落实，重点加大对关键控制流程的检查力度，持续完善缺陷整改的跟踪和考核机制。报告期内公司本部及各下属公司均能够做到基本有效执行内部控制制度。

下一年度公司将持续提升内部控制体系建设水平，严格落实企业内部控制基本规范及相关监管指引要求，以强内控、防风险、促合规为目标，优化内控体系适配性，使其与公司经营规模、业务范围和外部风险水平相适应，梳理完善经营管理层面和核心业务环节的内控逻辑和管控措施；加强内控制度的执行落实，持续树立公司内部控制全员、全面、全过程管理意识；强化内部控制的监督制衡，推动公司业务、风控及内审部门的互相协作与沟通，加大对关键控制环节的检查力度，全面提升风险的识别、预警与化解能力，从而确保公司本部及下属公司做到信息畅通、沟通高效、执行落地，从规范、效率及效益三个维度提升公司整体管控水平，促进公司健康持续发展。

3. 其他重大事项说明

适用 不适用

董事长（已经董事会授权）：王政
上海实业发展股份有限公司
2026年3月19日