

# 深圳市物业发展（集团）股份有限公司

## 2025 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 2025 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。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、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。

纳入评价范围覆盖了产城空间开发、产业生态运营、物业管理服务、商业运营管理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、投资管理。

重点关注的高风险领域主要包括现金流风险、投资项目

管理风险、存货跌价损失风险、招标采购合规风险、工程建设质量与安全风险、信息披露合规风险等。

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

公司持续完善治理结构与内控体系建设，筑牢内部控制的环境基础，形成权责清晰、制衡有效、运转协同的治理格局。

#### （1）公司治理

公司严格遵照《公司法》《证券法》等法律法规及新《公司法》修订要求，持续优化公司治理结构和议事规则。2025年度，公司完成《公司章程》等多项核心治理制度的修订与增补工作，进一步构建科学高效、权责清晰、监督制衡的治理机制。顺利完成董事会及经营班子换届，持续健全董事会专门委员会运作机制，公司治理体系更加规范完善。

股东会在法律法规和《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、资本变动、董监高任免等重大事项进行审议和决策。

公司董事会是对股东会负责的决策机构，核心行使召集股东会并报告工作、执行股东会决议、决定经营计划与投资方案、统筹内部控制评价体系建设与实施等职责。董事会下设审计、风险与合规管理委员会、战略发展与投资决策委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，各专门委员会按细则履行专业职能。

2025 年度公司顺利完成监事会改革工作，由董事会审计、风险与合规管理委员会行使《公司法》规定的监事会的职权。

经营管理层负责具体实施股东会和董事会决议，主持公司日常生产经营管理工作，保障公司运营高效有序。

## （2）发展战略

公司董事会下设战略发展与投资决策委员会，统筹开展公司长期发展规划研究及重大投融资决策论证工作。2025 年度，公司积极推进“十五五”战略规划编制工作，结合经营实际形成可落地的发展思路与举措，为公司转型发展和产业布局优化提供合规有效的战略指引。

## （3）人力资源管理

公司始终秉持“品德、能力、责任、业绩”的人才理念，持续优化人力资源管理体系。2025 年度，公司对集团与下属企业的人力资源管理权责边界进行系统性梳理与优化，向核心业务板块精准授权，进一步缩短决策链条；深化人力资源信息系统的数字化应用，优化薪酬管理、人员招聘、员工培训等核心流程；同时开展多维度专业培训，完善人才培养与梯队建设体系，充分激发员工队伍的经营活力与创新动力。

## （4）企业文化

公司以“敢为人先、变革图强”的国贸精神为核心，传承深圳速度开拓基因，打造“同心、同创、同享”主题文化体系，通过系列文化活动、专题访谈、品牌宣传等多元形式，凝聚发展共识，厚植企业文化底蕴。

## （5）社会责任

公司构建系统化社会责任管理体系，将绿色低碳理念贯

穿经营全流程，通过绿色文明施工、智慧化运营降低环境影响。持续深化社区服务与民生保障，在应急抢险、公益帮扶等领域积极践行社会责任。建立合规雇佣体系，完善员工薪酬福利、健康管理与安全保障机制，切实维护员工合法权益，推动企业与员工、社会共同发展。

## **2.风险评估**

公司持续完善全面风险管理体系，坚持集中归口、分级分类的风险管理机制，采取定期与日常相结合、专项与综合相结合的方式开展风险评估，常态化摸排风险源，持续提升风险管理实效。风险评估覆盖公司治理及经营管理全环节，风险预警机制及风险报告制度切实有效。

## **3.控制活动**

公司结合风险评估结果，针对各类业务与管理事项，建立完善标准化控制流程与制度体系，通过不相容岗位分离、授权审批、预算控制、运营分析、绩效考评等控制措施，确保各项控制活动有效执行。

### **（1）财务管理**

公司持续完善财务管控体系，结合市场环境和公司经营需求，修订资产减值、资金管理、对外担保等多项财务管理制度，从制度层面筑牢风险防控基础；深化业财融合，推动财务管控向业务前端延伸，为公司重点项目提供全流程财务支持与服务。

### **（2）预算管理**

公司深化全面预算管理，将预算刚性约束与精细化管控嵌入业务管理全流程，秉持成本管控策略严控非必要费用支

出；建立“一企一策、一项目一策”的预算指标分解机制，通过“每月重点费用分析+每季度全面预算复盘”的管控模式，动态跟踪预算执行进度，深入分析偏差原因并及时纠偏，提前介入提供赋能支持，为经营决策提供有力支撑。

### （3）资金管理

公司资金管理坚持以计划管理为基础、遵循“收支两条线”原则，进一步强化现金流精准管理，建立多级资金计划体系，定期开展现金流预测与流动性风险指标监测；加强大额资金支付的审核管理，建立资金支付预警机制，严格管控资金支付环节的各类风险。

### （4）招标采购管理

2025年度，公司持续修订完善招标采购管理制度体系，优化招采定标与评审机制，明确采购全流程的操作规范、权限划分与岗位职责，构建“重点项目重点关注、常规项目分级管控”的招采管理机制；强化招采全流程的合规监督，建立穿透式审查机制，对招采立项、文件审批、评标定标等各环节实施严格管控，确保招标采购工作的规范性、经济性与透明度。

### （5）工程管理

公司持续构建“制度引领、过程严控、品质优先”的工程管控机制，2025年度编制完善工程质量指引汇编，建立由月度常态化检查、专项痛点排查、第三方客观评估构成的多元化工程质量监督体系，强化工程质量全流程管控。

### （6）投资管理

公司持续修订完善投资管理制度，优化明晰投资管理体

系，健全项目投前论证、投中管控、投后评价的全流程管理机制，2025 年完成投资管理办法系统性修订，通过废止、整合《房地产开发投资标准与策略》等制度，进一步简化管理流程、明晰职责分工，不断提升集团投资管理规范化水平。

#### **4.信息与沟通**

公司建立并健全信息与沟通内部控制体系，明确内外部信息收集、传递、处理及披露的流程、权限与责任，保障信息在公司内部各层级、各部门之间顺畅传递，并及时、准确对外披露。

公司严格按照监管要求，建立并执行信息披露内部控制制度，明确信息披露的原则、内容、程序与责任划分，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平。2025 年度，公司在深交所信息披露工作考核中获评最高等级 A 级，信息披露质量与规范运作水平获得监管机构的充分认可。

在强制信息披露基础上，公司持续拓宽自愿披露维度，优化投资者沟通机制，通过业绩说明会、互动易、投资者热线等多种渠道，及时回应投资者关切，主动传递公司发展战略与经营成果，保障投资者知情权。同时，公司持续推进 ESG 管理体系建设，规范编制并发布社会责任报告，强化非财务信息披露，进一步提升公司治理透明度与市场公信力。

#### **5.内部监督**

公司持续完善内部监督体系，着力构建全方位、多层次、高效率的大监督格局，有效整合审计、风控、合规等监督力量，持续提升监督协同效能。

2025 年度，内部审计有序开展下属企业负责人任期经济

责任审计、物管板块专项审计、投资项目后评价等多项审计工作，对招标采购业务实施全流程跟踪监督；同步推进公司内控体系监督评价，复查平台企业内控执行情况，重点检查并购企业制度衔接、授权体系、财务管理等关键环节内控落地实效，顺利实现全集团下属企业内控检查全覆盖。针对审计、检查发现的问题，建立整改台账与整改跟踪机制，按季度跟进整改与落实情况，确保问题整改落地见效，推动公司持续优化管理短板。

公司董事会审计、风险与合规管理委员会通过定期听取内部审计工作汇报，督导内部审计工作规范开展，保障内部监督职能有效发挥。公司定期组织召开联合监督委员会会议，强化各监督主体间的沟通与联动，切实形成监督合力。

### **(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，与上年度保持一致。

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) 财务报告内部控制缺陷评价的定量标准

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) 财务报告内部控制缺陷评价的定性标准

缺陷程度	缺陷迹象
重大缺陷	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 控制环境无效；</li> <li>2. 公司董事、监事或高级管理层中出现重大舞弊行为；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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。</li> </ol>
重要缺陷	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 未依照公认会计准则选择和应用会计政策；</li> <li>2. 未建立反舞弊程序和控制措施；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>5. 内部控制重要缺陷或一般缺陷未得到整改。</li> </ol>

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

### (1) 非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准

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：

缺陷程度	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%

### (2) 非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准

缺陷程度	缺陷迹象
重大缺陷	<ol style="list-style-type: none"> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>4.核心管理人员或核心技术人员严重流失；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>7.内部控制评价的重大缺陷未得到整改；</li> <li>8.其他对公司产生重大影响的负面情形。</li> </ol>
重要缺陷	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.公司民主决策程序存在但不够完善，影响公司生产经营；</li> <li>2.违反公司内部规章，造成重要损失；</li> <li>3.公司被媒体曝光负面新闻，给公司造成重要影响；</li> <li>4.重要业务制度或系统存在重要缺陷，未进行整改；</li> <li>5.其他对公司产生较大影响的负面情形。</li> </ol>

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。针对日常监督与专项检查中发现的财务报告内部控制一般缺陷，公司已全部完成整改，相关管控流程已持续优化完善。

##### **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。针对日常监督、内部审计与专项检查中发现的非财务报告内部控制一般缺陷，公司已建立整改台账，明确整改责任与整改时限，全部完成闭环整改，并同步优化相关制度流程，形成长效管控机制。

#### **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

2026年3月28日