

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2025年度独立董事述职报告

各位股东：

本人作为深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)的独立董事及董事会各专门委员会的主要成员,在报告期内,严格按照《公司法》《上市公司治理准则》《上市公司独立董事管理办法》等法律法规和《公司章程》的规定,勤勉尽责、恪尽职守,充分发挥独立董事的独立作用,维护了公司及全体股东尤其是中小股东的合法权益。现将本人2025年度的工作情况汇报如下:

一、独立董事基本情况

(一) 独立董事履历、专业配置及兼职情况

本人胡彩梅,1982年9月出生,管理学博士,经济学博士后,正高级研究员,深圳市后备级人才。现任中国(深圳)综合开发研究院金融发展与国资国企研究所所长,长期从事地方金融和国资国企领域政策研究与咨询,具有丰富的国资国企改革咨询经验。主持和参与国家、省部级科研项目多项,咨询课题50余项,研究成果多次被政府部门采纳和科研奖励。

（二）独立董事独立性情况

经自查，2025年度本人未在公司担任除独立董事以外的任何职务，也未在公司主要股东公司担任任何职务，与公司以及主要股东之间不存在利害关系或其他可能妨碍进行独立客观判断的关系，符合《上市公司独立董事管理办法》第六条规定的独立性要求。

二、独立董事年度履职概况

（一）出席董事会、股东会情况

2025年度公司共召开了13次董事会会议与7次股东会会议。会议的召集、召开均符合法定程序，重大经营决策事项和其他重大事项均合法有效。本人认真参加了公司的董事会和股东会，忠实履行独立董事职责，没有缺席、委托他人出席或连续两次未亲自出席会议的情况。具体情况如下：

独立董事出席董事会及股东会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东会次数
胡彩梅	13	2	11	0	0	否	7

本人在会前认真审阅会议的各项议案，充分了解公司整体生产经营情况，为董事会决策做了充分的准备工作。会议上认真审议每项议案，积极参与讨论并提出专业意见，审慎行使表决权，力求对全体股东负责。出席公司2024年度股东会并在会上代表独立董事向全体股东现场述职。

经认真审议，本人对2025年度历次董事会的议案均投出赞成票，没有反对、弃权的情形，对公司董事会会议各项议案及公司其他事项无异议。

（二）参与董事会专门委员会、独立董事专门会议工作情况

2025年度，公司共召开7次审计、风险与合规管理委员会会议（以下简称“审委会”）、3次薪酬与考核委员会会议、2次提名委员会会议、2次独立董事专门会议。本人参与董事会专门委员会、独立董事专门会议工作情况如下：

1. 作为审委会委员，在指导内部审计工作、监督及评估外部审计机构、建立有效的内控机制等方面积极建言献策。2025年度，本人重点聚焦公司资产减值计提相关工作，多次参加专题会议与年审所、资产评估机构就审计与评估事项进行充分沟通，并提出明确意见：仅以周边配套较为成熟为由，不足以充分说明相关项目定价低于周边竞品的合理性，要求相关机构补充依据并作出详细解释。同时指出，业绩若出现大幅波动将不利于中小股东利益，建议公司加强对宏观经济形势与经营业绩预期的研判，切实维护中小股东合法权益。履职期间，本人随同年审所前往光明御棠上府、虎门滨海港湾等项目开展实地调研，对资产减值计提相关参数的合理性进行审慎核查与充分评估。通过上述履职举措，切实保障公司资产减值计提事项真实、准确、公允，维护公司及全体股东合法权益。

报告期内本人参加了7次审委会会议，审议各项议题情况如下：

会议届次	审议议题
------	------

第十届董事会审计、风险与合规管理委员会第 18 次会议	听取会计师事务所关于年度审计预审情况及年审审计计划的汇报。
第十届董事会审计、风险与合规管理委员会第 19 次会议	与年审会计师事务所、资产评估机构沟通审计事项。
第十届董事会审计、风险与合规管理委员会第 20 次会议	<ol style="list-style-type: none"> 1. 审核《公司 2024 年度审计工作报告及 2025 年度审计工作计划》； 2. 审议《公司 2024 年提供担保、关联交易等事项的检查报告》； 3. 审阅《2024 年年度财务会计报告》及《2024 年年度报告》； 4. 审议《公司 2024 年度内部控制自我评价报告》； 5. 审议《关于审计、风险与合规管理委员会对会计师事务所履职情况评估报告及履行监督职责情况报告的议案》； 6. 审议《关于续聘会计师事务所的议案》。
第十届董事会审计、风险与合规管理委员会第 21 次会议	<ol style="list-style-type: none"> 1. 审阅《2025 年第一季度报告》； 2. 审议《2024 年度企业内控体系工作报告》； 3. 审议《2025 年度重大风险评估报告》； 4. 审议《2024 年度合规管理工作报告》； 5. 审议《2025 年度第一季度审计工作开展情况报告》。
第十届董事会审计、风险与合规管理委员会第 22 次会议	<ol style="list-style-type: none"> 1. 审议《公司 2025 年半年度报告及其摘要》； 2. 审阅《2025 年第二季度审计工作开展情况报告》； 3. 审阅《2025 年上半年提供担保、关联交易等事项的检查报告》； 4. 审阅《2024 年度存货减值评估的复核报告》。
第十届董事会审计、风险与合规管理委员会第 23 次会议	<ol style="list-style-type: none"> 1. 审阅《2025 年第三季度报告》； 2. 审议《2025 年第三季度审计工作开展情况报告》。

第十一届董事会审计、风险与合规管理委员会第1次会议	审议《关于拟聘任公司财务总监的议案》。
---------------------------	---------------------

2. 作为薪酬与考核委员会主任委员，积极履行职责，充分关注公司绩效考核、高管人员考核工作的合法合规性，保持与管理层的顺畅沟通。报告期内召集了3次薪酬与考核委员会会议并作为会议主持人主持会议，审议各项议题情况如下：

会议届次	审议议题
第十届董事会薪酬与考核委员会第8次会议	审议《关于2024年度董事和高级管理人员薪酬的议案》。
第十届董事会薪酬与考核委员会第9次会议	<ol style="list-style-type: none"> 1. 审议通过《2023年度集团高级管理人员经营业绩考核工作方案》； 2. 审议2023年度高管考核评分人员名单； 3. 审议通过《关于集团公司2024年度绩效考核结果的议案》。
第十届董事会薪酬与考核委员会第10次会议	<ol style="list-style-type: none"> 1. 审议《2024年度集团高级管理人员经营业绩考核工作方案》； 2. 审核《深物业集团高级管理人员2024年度个人述职报告》； 3. 审核《深物业集团高级管理人员2024年度绩效目标完成情况表》； 4. 审议2024年度高管考核附加项及否决项； 5. 审议2024年度高管绩效考核经济指标完成情况的议案； 6. 审议《深物业集团经营班子2022-2024年任期考核工作方案》； 7. 审核《深物业集团经营班子2022-2024年任期述职报告》； 8. 审核《深物业集团经营班子2022-2024年任期绩效目标完成情况表》；

	9. 审议 2024 年度高管暨任期考核评分人员名单。
--	-----------------------------

3. 作为提名委员会委员，对新一届董事会独立董事、非独立董事候选人及拟聘任高级管理人员的任职资格进行了认真核查并发表审查意见。报告期内参加了 2 次提名委员会会议，审议各项议题情况如下：

会议届次	审议议题
第十届董事会提名委员会第 1 次会议	1. 审议《关于董事会换届选举非独立董事的议案》； 2. 审议《关于董事会换届选举独立董事的议案》。
第十一届董事会提名委员会第 1 次会议	审议《关于拟聘任高级管理人员的议案》。

4. 作为独立董事，报告期内参加了 2 次独立董事专门会议，审议各项议题情况如下：

会议届次	审议议题
第十届董事会独立董事第三次专门会议	审议《关于预计 2025 年度日常关联交易的议案》。
第十一届董事会独立董事第一次专门会议	审议《关于与关联方签订〈剥离土地房产委托经营管理协议之补充协议四〉及关联交易的议案》。

（三）行使独立董事职权情况

2025 年度，本人认真履行独立董事职责，依法行使独立董事职权，在董事会及其专门委员会、独立董事专门会议上发表专业意见，充分发挥独立董事作用。不存在独立聘请中介机构对公司具体事项进行审计、咨询或者核查、向董事会提议召开临时股东会、提议召开董事会会议、依法公开向股东征集股东权利的情形。

（四）与内部审计机构及年审会计师事务所的沟通情况

2025 年度，本人通过与公司内部审计部门及会计师事务所积极沟通，全面了解公司财务、业务状况，与会计师事务所就审计工作的安排、定期报告相关财务数据、关注重点等事项等进行了探讨和交流，并重点就资产减值计提等关键事项进行专项沟通。促进加强公司内部审计人员业务知识和审计技能培训，共同推动审计、内控工作的全面、高效开展，维护了审计结果的客观、公正。

（五）保护投资者合法权益情况

2025 年度，本人与中小投资者保持畅通的沟通渠道，通过现场出席股东会、参加业绩发布会等方式与中小股东沟通交流，广泛听取中小股东的意见和建议。定期以月报形式审阅中小股东对公司提问情况，密切关注传媒、网络对公司的相关报道，促进公司与投资者之间的良性互动，加深投资者对公司的了解与认同。

（六）现场工作及履职保障情况

2025 年度，本人通过出席会议、实地考察、参加培训、审阅材料、与各方沟通等方式开展现场工作，听取公司经营管理团队的阶段性经营情况汇报。了解公司主要业务以及内部控制制度建设及执行情况，就公司经营管理情况及未来发展战略，与公司经营管理层进行了深入交流和探讨，例如在公司年度务虚会、年度董事会上积极对公司经营管理献计献策，参加公司组织的物管技能大赛等。通过上述方式，本人在公司的现场工作时间达到 15 日。

公司为本人履职提供了必要的工作条件和人员支持，确保本人享有与其他董事同等的知情权，本人与公司其他董事、高级管理人员沟通渠道畅通。每次会议召开前，公司及时发出董事会及专门委员会会议通知和议案材料，及时回复本人的问询，组织本人参加相关培训，没有限制或妨碍本人正常履职的情形。

三、独立董事年度履职重点关注事项情况

（一）应当披露的关联交易

公司第十届董事会第 31 次会议审议了《关于预计 2025 年度日常关联交易的议案》。经核查相关资料，本人认为：公司与关联方之间的关联交易均为生产经营活动所必需，交易产品的数量、质量、成本和服务均符合各方的标准要求，促进了公司和各方经营生产活动的稳定健康发展。公司与关联方发生的关联交易是本着公平、公允的原则进行的，所有交易符合国家有关法律、法规和市场化原则，不影响公司的独立性，不损害公司及中小股东的利益。该项议案在关联董事回避表决后获得通过，表决程序及会议形成的决议合法有效。

（二）定期报告与内部控制评价报告

报告期内，公司严格依照《公司法》《证券法》《上市公司信息披露管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规及规范性文件的要求，按时编制并披露了《2024 年年度报告》《2025 年第一季度报告》《2025 年半年度报告》《2025 年第三季度报告》《2024 年度内部控制自我评价报告》，上述报告均经公司董事会审议通过，公司

董事、高级管理人员均对公司定期报告签署了书面确认意见。公司对定期报告的审议及披露程序合法合规，财务数据准确详实，真实地反映了公司的实际情况。

（三）续聘会计师事务所

公司于2025年3月28日召开第十届董事会第34次会议，审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》。经审阅拟续聘会计师事务所的有关资料，认为致同会计师事务所（特殊普通合伙）具备为公司提供审计服务的经验与能力，能够满足公司财务审计及内部控制审计工作的要求。公司董事会同意将该议案提交股东会审议。

（四）董事会换届及聘任高级管理人员

公司分别于2025年10月21日、11月7日召开第十届董事会第39次会议、第十一届董事会第1次会议，审议通过了《关于董事会换届选举非独立董事的议案》《关于董事会换届选举独立董事的议案》《关于选举第十一届董事会董事长的议案》《关于选举第十一届董事会各专门委员会委员的议案》《关于聘任公司总经理的议案》《关于聘任公司副总经理的议案》《关于聘任公司财务总监的议案》《关于聘任公司董事会秘书的议案》《关于聘任公司证券事务代表的议案》。经审核，认为公司新一届董事会董事候选人、拟聘任高级管理人员的任职资格、教育背景、工作经历、专业素养符合任职条件，提名及聘任程序合法合规，符合相关法律法规和《公司章程》的要求。

（五）高级管理人员薪酬

公司于2025年7月7日召开第十届董事会第36次会议，审议通过了《关于兑现2023年度长效激励递延奖金的议案》。经审核，认为上述长效激励递延奖金的确定及兑现程序符合相关法律法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司及股东利益的情形。

四、总体评价和建议

2025年度公司完成了董事会换届工作，本人通过股东会选举当选公司第十一届董事会独立董事。作为公司独立董事，本人严格按照相关法律法规及《公司章程》等要求，深入了解公司的运营情况，认真履行忠实和勤勉义务，利用自己的专业特长，对董事会的正确决策、规范运作以及公司发展起到了积极的作用。公司运营合规，管理规范，不存在妨碍独立董事独立性的情况。

2026年，本人将继续严格按照法律法规对独立董事的要求，本着对公司及全体股东负责的态度，认真学习法律、法规和有关规定，继续加强与公司董事会和管理层之间的沟通协作，忠实、勤勉、尽责地履行独立董事职责，切实维护公司及全体股东特别是中小股东的合法权益。

（本页无正文，《2025 年度独立董事述职报告》签署页）

独立董事： 胡彩梅

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2026 年 3 月 27 日