

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2017 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检查的基础上，我们对公司2017年12月31日（内部控制评价报告基准日）内部控制的有效性进行了评价。

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。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。

2017 年度，公司聘请中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）进行内控有效性审计。

二、内部控制评价结论

根据公司财务报告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业务和事项以及高风险领域。

纳入评价范围的主要单位包括公司本部及主要子公司，测试范围覆盖了房地产开发、物业管理与房屋租赁、餐饮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资产总额的99%，营业收入合计占合并营业收入总额的100%。

纳入评价范围的主要业务和事项包括：发展战略、公司治理、社会责任、企业文化、人力资源管理、全面预算管理、资金管理、投融资管理、抵押担保、关联交易、财务报告、信息沟通、采购管理、资产管理、行政管理、法律事务管理、信息化管理、审计监督、租赁管理、工程项目管理、销售管理、物业管理。

重点关注的高风险领域主要包括：内部控制环境中的资金管理、采购管理、资产管理、租赁管理、工程项目管理、销售管理、物业管理等领域。

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及公司内部控制评价办法的相关规定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本年度的内部控制缺陷具体认定标准。

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：

	重大缺陷	重要缺陷	一般缺陷
营业收入潜在错报	错报 $\geq$ 当年合并报表营业收入的 1.00 %	当年合并报表营业收入的 0.75% $\leq$ 错报 < 当年合并报表营业收入的 1.00 %	错报 < 当年合并报表营业收入的 0.75 %
资产总额潜在错报	错报 $\geq$ 当年合并报表资产总额 0.50%	当年合并报表资产总额 0.375% $\leq$ 错报 < 当年合并报	错报 < 当年合并报表资产总额 0.375%

		表资产总额 0.50%	
--	--	-------------	--

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准:

财务报告重大缺陷的迹象包括:

(1) 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;

(2) 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;

(3) 公司审计与风险委员会以及内部审计部门对内部控制监督无效;

(4) 董事、监事或高级管理层中出现重大舞弊行为;

财务报告重要缺陷的迹象包括:

(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。

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:

	重大缺陷	重要缺陷	一般缺陷
--	------	------	------

直接财产损失金额	损失金额 $\geq$ 上年度净资产额的 1.00%	上年度净资产额的 $0.75\% \leq$ 损失金额 $<$ 上年度净资产额的 1.00%	损失金额 $<$ 上年度 净资产额的 0.75%
----------	----------------------------	---	-----------------------------

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：

出现以下情形的，可认定为重大缺陷，其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷：

（1）公司重大事项决策缺乏集体民主决策程序，或集体民主决策程序不规范；

（2）公司决策程序不科学，或决策出现重大失误；

（3）公司经营或决策严重违反国家法律法规；

（4）公司出现重大环境污染或其他严重影响社会公共利益的事件；

（5）媒体经常出现公司的重大负面新闻；

（6）缺乏重要的业务管理制度或制度运行系统性失效；

（7）公司骨干管理人员、技术人员不断流失；

（8）公司的重大或重要内控缺陷不能得到及时整改；

（9）公司持续或大量出现重要内控缺陷；

（10）其他可能导致公司严重偏离控制目标的情况。

（三）内部控制自我评价

1. 内部环境

（1）组织架构

①治理结构

公司按照建立规范的公司治理结构的目标，已建立健全股东

大会、董事会、监事会各项规章制度，确保其分别有效行使决策权、执行权和监督权。

股东大会行使公司最高权力，按照《公司法》、《公司章程》等法律、法规和规章制度规定的职权范围，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。公司制定并严格执行包括《股东大会议事规则》在内的多项制度规定，确保所有股东权益。

董事会行使公司经营决策权，同时负责公司内部控制的建立健全和有效实施。董事会还下设了战略发展与投资委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会、提名委员会四个专门委员会，依据相应的工作细则开展工作，提高董事会运作效率。

监事会是公司的监督机构，检查公司财务，对公司董事、高级管理人员执行公司职务行为进行监督及检查，并向股东大会负责并报告工作。

经营管理层行使执行权，由董事会聘任，负责公司的日常经营管理工作和内部控制的日常运行。

②内部机构

公司遵循科学、精简、高效的原则，下设董事会办公室、总经理办公室、成本控制部、规划设计部、人力资源部、发展管理部、财务管理部、审计部（监事会办公室）、法律与风险控制部、租赁中心、党群办等职能部门，各职能部门各司其职，严格按照内部控制制度开展工作，保证公司的正常运转。

（2）发展战略

董事会下设战略发展与投资委员会，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。同时公司根据制定的“十三五”战略规划，按照“以房地产开发与经营为核心主营业务，以“开发+经营管理”为主要商业模式，实现企业“品质物业，精彩生活”的经营理念。”。

（3）人力资源

公司制定了包括《员工招聘管理规定》、《公司薪酬管理规定》、《公司绩效考核管理办法》等一系列人力资源管理制度，旨在根据计划目标，优化使用公司人力资源，按发展需求配置公司所需人才，使公司及下属企业能够有序、高效地完成人力资源管理目标。

（4）社会责任

公司在追求经济效益、保护股东利益的同时，积极保护职工的合法权益，诚信对待供应商、客户和消费者，积极从事环境保护、慈善捐赠等公益事业，促进公司本身与全社会的协调、和谐发展。

（5）企业文化

公司持续加强企业文化建设及企业文化落地工作，通过开展各种形式的文化活动，加深员工对公司核心价值观的理解，培养员工积极向上的价值观和社会责任感，增强员工的凝聚力和团队意识。

2. 风险评估

公司根据生产经营需要设立了法律与风险控制部，严格执行《公司风险管理办法》、《财务风险预警系统实施管理办法》等。年度内公司两次召开风险评估会，通过组织实施全面风险评估工

作，及时对公司经营活动中面临的经济形势、产业政策、信贷政策、市场竞争、资源供给等外部风险因素，以及财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素进行识别和评估，编制完成年度风险评估报告，有效控制风险。

3. 控制活动

（1）财务管理

公司实行统一的财务管理和会计核算制度。目前已制定完整的财务及核算制度体系，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。

在资金管理方面，公司实行严格的付款审批程序，严格限制对外借款，各类款项支付均需履行相应的签字审批程序，重大款项的支付还需报董事会审批；在财务预算方面，公司实行严格的资金、费用、固定资产购置等预算制度，严控预算外支出，各项预算均需有详实的编制依据，财务预算及上年度预算执行情况均需董事会通过。在资产管理方面，公司定期对各项实物资产进行盘点，确保账实相符、各项资产得到有效利用；在会计核算及财务报告方面，公司使用统一的核算系统、设置统一的会计科目进行核算，在统一会计核算制度和核算办法的基础上，通过下发各项具体业务核算指引，提高账务处理准确性和规范性，确保会计信息质量。

在预算管理方面，公司《全面预算管理规定》明确了公司及下属企业全面预算的流程，加强预算管理，确保预算编制符合企业发展战略和目标的要求。审计部根据年初下属企业与公司签订

的年度目标责任书，审核下属公司指标完成情况，对偏离预算指标的具体原因进行审查、分析，并出具审计报告。

（2）招标采购管理

公司建立健全了包括《招标采购管理制度》、《关于加强集团招投标管理工作的通知》及《关于加强招标采购公告标准化、规范化和计划性管理的通知》等一系列的招标采购制度，规定有关项目的开标，招标，评标等管理要求，规范公司的招标管理工作，并严格监督执行，有效控制采购成本，防范招标采购环节的廉洁风险。

（3）房地产项目决策管理

公司通过运行《房地产手册》，规范了项目开发过程中公司本部、子公司的职责以及涉及项目开发全过程各责任部门的工作程序，较好地保证了各项目立项规范，决策合规。

（4）重大投资

公司在《章程》中明确了股东大会、董事会和管理层对外投资的审批权限及审议程序，并制定了《投资管理规定》，控制投资风险，促进公司的规范运作和健康发展。公司对投资的管理重点考虑价格的合理性和风险的可控性，并通过分级授权审批程序对重大投资实施全程监控。

（5）担保业务

公司严格执行《公司担保业务管理办法》，各担保业务评审、批准、执行、管理、披露等环节均严格按照制度、流程执行。报告期内未发现违反《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》以及《关于规范上市公司对外担

保行为的通知》规定的违规担保行为。

（6）关联交易

公司制订了《公司关联交易管理办法》、《公司防范控股股东及关联方资金占用专项制度》等规定，同时通过完善的公司治理结构，确保公司对关联交易采取公平、公正以及对公司有利的原则，充分保护投资者的利益。重大关联交易在经独立董事认可后，方提交董事会审议，并按规定及时对外披露。

（7）对子公司控制

根据公司战略发展规划的要求，公司建立完善了对子公司的内部控制制度，制定了《下属企业产权代表报告管理规定》、《二级公司日常经营管理规定》、《二级公司年度经营目标责任书考核管理办法》等管理制度，规范子公司各项管理。

（8）募集资金

报告期内，公司没有在证券市场进行过募集资金的情况，也没有以前募集资金延续到本报告期内的情况。

4. 信息与沟通

公司制定完善了包括《信息披露事务管理规定》、《审计委员会年报工作规程》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《年度报告工作制度》、《内幕信息知情人管理制度》、《投资者关系管理制度》等一系列内控制度，确保公司信息披露真实、准确、完整。报告期内公司未发生违反信息披露相关内部控制制度的事件。

5. 内部监督

公司审计部负责内部审计工作，通过执行内控审计及专项审

计，对公司内部控制的健全性、有效性，财务收支、经营管理的合规性等发表意见，对于发现问题提出整改计划，并定期检查整改落实情况。对在审计中发现的内部控制缺陷，依据缺陷性质按照既定的汇报程序向董事会、监事会及管理层报告。

（四）内部控制缺陷认定及整改情况

公司于 2017 年 12 月至 2018 年 2 月对公司本部及子公司进行了年度内控检查，本次内控检查过程中我们共测试了 18 个重要业务流程关键控制程序的执行情况。根据内部控制重大缺陷的认定情况，我们未发现报告期内公司存在财务报告和非财务报告内部控制重大缺陷。

四、其他内部控制相关重大事项说明

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

2018年3月30日