深圳世联行集团股份有限公司
2020 年 12 月 31 日
内 部 控 制 鉴 证 报 告

索引 页码

内部控制鉴证报告

2020 年度内部控制自我评价报告 1-10

北京市东城区朝阳门北大街

8号富华大厦
A
座
9
层
联系电话:

深圳世联行集团股份有限公司2020年度内部控制自我评价报告
2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月

深圳世联行集团股份有限公司2020年度内部控制自我评价报告
2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
（本专项报告除特别注明外，均以人民币元列示）
2
根据本集团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，
本集团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

深圳世联行集团股份有限公司2020年度内部控制自我评价报告
2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
（本专项报告除特别注明外，均以人民币元列示）
3
及《公司章程》等重大规章制度，明确规范了股东大会、董事会、监事会的召开、重
大决策等行为。本年度修订了《公司章程》、《募集资金管理办法》、《股东大会议
事规则》、《董事会议事规则》、《对外投资管理办法》和《关联交易管理制度》。
这些制度是本公司管理的重要组成部分、是提高工作效率的重要的基础条件。本公司
严格按照中国证监会和深圳证券交易所的规定，履行信息披露义务，通过股东的监督
以进一步完善公司的治理和经营管理以及募集资金的使用。

3、 内部审计情况

截至 2020 年 12 月 31 日公司审计部根据审计工作计划，先后对多家地区公司和多个
专项进行了审计；同时根据上市公司要求，按季度完成了对公司募集资金使用情况和重
大事项实施情况的审计。审计过程中对各被审计单位提出的整改意见和管理建议也已基
本得到落实。

4、 报告期公司为建立和完善内部控制所进行的重要活动

本公司在 2020 年启动了新的发展战略，明确构建“大交易+大资管”双核协同发
展的业务体系，聚焦优势业务，发挥专业服务能力。“大交易”聚焦新房代理，以体验
升级和智慧化管理的案场代理为核心。“大资管”重点面向地方政府和企业，以差异化
价值带动基础物管业务获取和发展。本年度公司为完善“产业化”综合服务链条,以“咨
询+实施”的理念，打造服务于中国城市产业升级和产业招商服务落地的核心能力，设
立了产城发展事业部和酒店业务部；同时为保证公司发展战略的顺利实施，公司成立了
投后管理部。公司不断完善相关制度和管控手段，并定期召开各业务板块工作会议，交
流情况、研究出现的问题，采取改进措施，保障了公司内控机制的正常运行。

5、 风险评估和应对

本公司有专门的部门负责收集市场数据、国家政策等信息，也有专业的部门对本公
司以及竞争对手的经营情况进行对比和分析。本公司运营管理部全面系统地收集相关信
息，动态地进行风险识别，与本公司的财务数据一起定期报送公司经营管理层；本公司
风控部定期向经营管理层报送公司业务合同的签约情况和完成进度。这些资料为本公司
的经营管理决策和风险控制提供及时有效的依据。本公司内部审计开展了以内控流程的
执行和反舞弊为主的审计工作，本年度以大交易服务板块为审计重点，形成书面的审计
报告，为管理层制定风险应对策略提供依据。

6、 控制程序

（1） 交易授权控制

深圳世联行集团股份有限公司2020年度内部控制自我评价报告
2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

深圳世联行集团股份有限公司2020年度内部控制自我评价报告
2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
（本专项报告除特别注明外，均以人民币元列示）
5
（4） 预算管理

本公司制订了《预算管理手册》，日常工作实行预算管理，对预算内与预算外事项
规定了相应的审批权限及流程。

（5） 资产接触与记录使用控制

本公司已建立了实物资产管理的岗位责任制度，制定了《资产管理规定》、《法人
公司之间借用资产管理办法》、《车辆管理规定》、《行政采购管理规定》、《世联行
深圳人才房管理办法》、《写字楼租赁管理规定》、《关于车辆新购、更新、处置的管
理要求》等制度。对货币资金合理划分了货币资金业务的岗位分工，并采取了定期盘点
现金、定期核对银行帐户余额等内控程序，加强了对货币资金的管理；对低值易耗品、
固定资产等实物资产的购置、保管、使用、调拨及报废处置等各关键环节进行控制，通
过职责分工、实物定期盘点、财产记录、帐簿记录、财产保险等措施，保证了实物资产
的安全和完整；对人才房进行规范化管理，吸收和保留优秀员工，提高公司核心竞争力。

（6） 信息系统控制

本公司制定了《信息安全管理制度》、《计算机使用管理制度》、《计算机软件使
用管理规范》、《数据备份管理办法》等一系列信息安全制度。主要从以下各方面进行
了规范管理：公司重要信息及专有资讯安全保护；信息系统的规范管理；用户安全规范
地使用 IT 系统；信息管理部与使用部门权责的划分、IT 服务支持规范；IT 设备的采购、
使用、保管；数据备份管理及数据可用性；服务器、重要网络设备操作人员工作规范。
通过优化公司网络架构，引进多家运营商线路，同时建立 VPN 备份线路，提升网络稳定

深圳世联行集团股份有限公司2020年度内部控制自我评价报告
2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
（本专项报告除特别注明外，均以人民币元列示）
6
易线营销支出操作底线（含渠道、采购）》的相关规定，简化了交易业务线合同评审流
程及重大特殊判定标准；为鼓励地区积极开展交易业务的联动转介，提升客户经营绩效，
出具了《交易业务联动的业绩分配和佣金分配指导方案》。金融业务为加强不良资产管
理、规范不良资产处置流程、提高不良资产处置效率，修订了《世联小贷不良资产管理
办法》；为响应国家关于疫情防控期间金融工作相关政策、践行企业社会责任，针对因
受疫情或其他客观因素影响的部分逾期客户，公司推出贷款重组方案，以缓解客户债务
压力、帮助其渡过难关。资产运营业务方面为统一及提高公司在全国物业服务项目的品
质管理水平，出具了《世联资管项目品质管理制度》，对公司品质管理标准进行规范及
优化。

（8） 其他方面控制

公司依据《集团文件管理制度》、《印章管理规定》、《办公室管理规定》等对公
司文件、印章使用及办公采购、办公环境等进行管理。

7、 人力资源管理和企业文化建设

本公司贯彻“聚焦人才能力，打造高效团队”的理念，实现“体系突破，效能提升”
的人力资源管理策略。构建以“价值贡献”为核心的评价和分配体系，坚持多元化薪酬
管理模式和多元化激励方式，注重激励及时性和激励目标的针对性，从而激发员工活力。

2020 年本公司以“固本强基，合成大局”为主题举行了年中经营管理大会，在混合
所有制下，发挥国有资源、民营机制、市场化人才的协同效能，拥抱时代，拥抱未来。
坚持“以客户为中心、以奋斗者为本、以团队为强大、以专业为生”的公司核心价值观。
公司同时重视企业文化传承，鼓励奋斗者成长，强调协同深化才是成长的力量，着力打
造追求卓越为客户创造价值的专业团队。

（二） 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和业务。纳入评价范围的主要
业务板块包括大交易服务、交易后服务、资产运营服务、资产管理服务。纳入评价范围
的主要单位包括纳入合并报表的全资子公司及部分控股子公司。纳入评价范围单位资产
总额占本集团合并财务报表资产总额的 99.54%，营业收入合计占本集团合并财务报表营
业收入总额的 99.57%。

上述纳入评价范围的单位、业务涵盖了公司经营管理的主要方面，无重大遗漏。

深圳世联行集团股份有限公司2020年度内部控制自我评价报告
2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
（本专项报告除特别注明外，均以人民币元列示）
8
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；

③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）定量标准

定量标准以税前利润、资产总额、营业收入作为衡量指标。

①内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以税前利润指标衡量。如
果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于税前利润的5%，则认定
为一般缺陷；如果超过税前利润5%，小于10%认定为重要缺陷；如果超过税前利润10%则
认定为重大缺陷。

②内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。

如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的0.5%，则
认定为一般缺陷；如果超过资产总额0.5%，小于1%认定为重要缺陷；如果超过资产总额
1%则认定为重大缺陷。

③内部控制缺陷可能导致或导致的损失与收入相关的，以收入总额指标衡量。如果
该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于收入总额的1%，则认定为
一般缺陷；如果超过收入总额1%，小于2%认定为重要缺陷；如果超过收入总额2%则认定
为重大缺陷。

（2） 非财务报告内部控制缺陷的认定标准

1）定性标准

非财务报告缺陷认定主要以缺陷对业务流程有效性的影响程度、发生的可能性作判
定。如果缺陷发生的可能性较小，会降低工作效率或效果、或加大效果的不确定性、或
使之偏离预期目标为一般缺陷；如果缺陷发生的可能性较高，会显著降低工作效率或效

深圳世联行集团股份有限公司2020年度内䜙⤨ɖ뻙뼡၏ခ⌶⠂到ㅔ、䩁䵠
⋕告̕䏑펔젂度年度
年度¤Ö

深圳世联行集团股份有限公司2020年度内部控制自我评价报告
2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
（本专项报告除特别注明外，均以人民币元列示）
10
四、 其他内部控制相关重大事项说明

无。

董事长（已经董事会授权）：㝣갹᱀