

# 方大集团股份有限公司

## 投资性房地产管理办法

(经公司第八届董事会第十九次会议审议通过)

### 第一章 总则

第一条 为规范公司投资性房地产的取得、计量、转换、处置、日常管理等，维护资产的安全、完整，提高企业经济效益，根据相关法律法规，结合公司实际情况，制定本办法。

第二条 本办法所指投资性房地产，是指公司通过自行建造、外购、投资者投入等各种方式取得的为赚取租金或资本增值而持有的各类建筑物及土地使用权。

### 第二章 投资性房地产的取得

第三条 投资性房地产的取得方式包括：自行建造、外购、投资者投入、收购企业股权间接取得等。

第四条 公司管理层根据公司发展战略和经营业务的需要，提出将部分自行建造的开发产品、生产经营用固定资产等作为投资性房地产出租的方案。

第五条 公司通过各种方式增加投资性房地产均需履行必要的审批程序，具体审批权限根据《公司章程》和《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定执行。

第六条 公司对通过自行建造、外购、投资者投入以及其他各种方式取得的投资性房地产，均应进行验收，在验收合格后，办理必要的交接手续。

### 第三章 投资性房地产的日常管理

第七条 投资性房地产所属公司负责投资性房地产的对外出租、维护修缮、安全管理以及权证管理等各项日常管理事务。

第八条 公司财务部负责投资性房地产的会计核算，真实、准确、完整地反映投资性房地产的价值以及从投资性房地产的租赁、处置中取得的收益。

第九条 租赁合同签订前，投资性房地产所属公司应详细了解承租人的基本情况，包括验证承租人的经营证明或身份证明，验明主体资格，了解其经营业态、资信状况，确定能否承租。

第十条 投资性房地产所属公司拟定租赁合同文本后，应按审批流程履行合同审批程序，审批完成后，与承租人签订正式的房屋租赁合同，按合同约定准确、及时地收取租

赁保证金、租金及其他应缴费用。

第十一条 投资性房地产所属公司应定期对租赁物业的设施、设备进行查验，需要修理、修缮的，应提交修缮报告，经公司审核批准后组织修理、修缮。

第十二条 投资性房地产所属公司应定期对房产证、土地使用权证等进行盘点，对相关产权证书的借用、抵押等需履行审批程序。

#### 第四章 投资性房地产的计量

第十三条 除下述第十四条所列情形外，公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

第十四条 对于有证据表明某项投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，在首次取得时，对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置，并且假设无残值。

第十五条 对于自行建造的投资性房地产，如果与开发产品或固定资产一起建造，在经董事会审议明确用于出租、自用、出售的具体楼层和面积之前，统一在开发成本或在建工程科目核算；经董事会审议明确用于出租、自用、出售的具体楼层和面积之后，分开核算前述各项资产。

第十六条 对于自行建造的投资性房地产，在建期间按实际发生的成本计量，项目竣工验收后或其公允价值能够可靠计量时（两者孰早），开始以公允价值进行后续计量。

第十七条 公司投资性房地产本身有交易价格时，以投资性房地产管理部门提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

第十八条 公司投资性房地产本身无交易价格时，由投资性房地产管理部门或聘请一级房地产专业中介机构进行市场调研评估，以出具的市场调研报告或评估报告的估价确定其公允价值。

#### 第五章 投资性房地产的转换

第十九条 公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，应当将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产。

第二十条 投资性房地产的确认或转换满足下列条件之一的，需经公司董事会审议：

- （一）单个房地产项目首次确认为投资性房地产时；
- （二）投资性房地产的单次转换或本年度内累计转换金额超过5000万元时；
- （三）投资性房地产的单次转换或本年度内累计转换对净利润的影响超过公司最近一个会计年度经审计净利润的10%时。

#### 第六章 投资性房地产的处置

第二十一条 投资性房地产的处置方式包括出售、拆除重建等。

第二十二条 公司管理层根据股东利益最大化原则、房地产市场的具体情况及公司的经验策略，具体确定投资性房地产处置的时间和内容，并制定投资性房地产处置方案。

第二十三条 公司处置投资性房地产均需履行必要的审批程序，具体审批权限根据《公司章程》和《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定执行。

## 第七章 信息披露

第二十四条 公司进行的投资性房地产业务，需按照证券交易所及证券监督管理部门的相关监管规定及要求，及时履行信息披露义务。

## 第八章 附则

第二十五条 本办法未尽事宜，依照国家有关法律、法规及其他规范性文件的规定执行。本办法如与日后颁布的有关法律、法规、规范性文件的规定相抵触的，按有关法律、法规、规范性文件的规定执行，并由董事会及时修订。

第二十六条 本办法由公司董事会负责解释。

第二十七条 本办法由董事会制订并修改，经董事会审议通过之日起生效。

方大集团股份有限公司

董事会

2019年11月30日