

汉宇集团股份有限公司

投资性房地产管理办法

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生产经营用固定资产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《深圳证券交易所创业板股票上市规则》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 投资性房地产的转换

第七条 有确凿证据表明房地产用途发生改变，且属于长期变更的，如公司已将自有已出租或待出租的房地产用于出租获取收益，以提高资产使用效率的，应当将自用资产转换为投资性房地产。反之，如有确凿证据表明投资性房地产用途发生改变的，应当将投资性房地产转为自用资产。

第八条 公司房地产发生第七条规定的用途变更的，由公司总经理办公会审批。

第九条 房地产用途临时性发生改变，如公司将暂时未租也未自用的房产用于出租获取收益，以提高资产使用效率的，则不认定房地产用途长期发生变更，无需将该自

用房产转换为投资性房地产。

第四章 投资性房地产的日常管理

第十条 集团公司设立物业管理部，集团下属各公司设物业管理组，并由其负责所属公司投资性房地产的管理，包括投资性房地产的对外出租、维护修缮、安全管理、权证管理等各项日常管理事务。

第十一条 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折旧及其它成本，以及投资性房地产的租赁、处置收益。

第十二条 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。

第十三条 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。

第十四条 投资性房地产所属公司的物业组应定期对租赁物业的设施、设备进行查验，需要修理、修缮的，经公司审核批准后组织修理、修缮。

第十五条 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。

第五章 投资性房地产的计量

第十七条 公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

第十八条 投资性房地产确认、计量相关会计政策的变更，按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第2号——创业板上市公司规范运作》相关规定执行。

第六章 投资性房地产的处置

第十九条 投资性房地产的处置方式包括出售、拆除重建等。

第二十条 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。

第二十一条 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《深圳证券交易所创业板股票上市规则》的有关规定执行。

第七章 信息披露

第二十二条 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

第二十三条 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。

第二十四条 本办法由公司董事会负责解释。

第二十五条 本办法由董事会制定和修改，自公司董事会审议通过之日起生效。

汉宇集团股份有限公司

董事会

2023 年4 月11 日