

# 英飞特电子（杭州）股份有限公司

## 投资性房地产管理办法

（2026年4月修订）

### 第一章 总则

**第一条** 为规范英飞特电子（杭州）股份有限公司（以下简称“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，如公司利用自用闲置房产用于出租获取收益，以提高资产使用效率的，应当将自有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其他资产。

**第八条** 投资性房地产的确认、投资性房地产的转换（包括其他资产转为投资性房地产或者投资性房地产转换为其他资产）满足下列条件之一的，需经公司董事会审议：

- (一) 单个项目首次整体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累计转换面积超过 50,000 平方米时；
- (三) 投资性房地产的单次转换或本年度内累计转换金额超过 5,000 万元时。

**第九条** 未达到第八条规定条件的房地产用途发生长期改变的，则由公司基建中心和招商中心共同提出申请，经公司财务部门审核，由公司总经理审批。

**第十条** 房地产用途临时性发生改变，则无需进行转换。例如公司利用暂时闲置的自用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

**第十一条** 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。

**第十二条** 公司财务部门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。

**第十三条** 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。

**第十四条** 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。

**第十五条** 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，经公司审核批准后组织修理、修缮。

**第十六条** 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 投资性房地产的减值准备

**第十九条** 公司物业管理部门应于资产负债表日,判断采用成本模式计量的自有厂房等投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。如存在一种或多种迹象,应协同财务部进行投资性房地产的减值测试。

**第二十条** 当存在减值迹象时,无论该资产是否存在活跃交易市场,都必须进行减值测试,估计其可收回金额。当测算的投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时,公司应当将账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。公司确认资产减值损失的同时,应相应计提投资性房地产减值准备。

## 第七章 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以及公司的经验策略,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《深圳证券交易所创业板股票上市规则》的有关规定执行。

## 第八章 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。

## 第九章 附则

**第二十五条** 本办法未尽事宜,依照有关法律、行政法规、中国证监会规章、规范性文件以及深圳证券交易所监管规则和《公司章程》的有关规定执行。本制度如与前述法律、法规、规章、规范性文件、监管规则或《公司章程》相抵触的,按前述规定执行。

**第二十六条** 本办法自公司董事会审议通过之日起生效实施,修改亦同。

**第二十七条** 本办法由公司董事会负责解释。