

华联控股股份有限公司

投资性房地产管理暂行办法

（经2015年11月10日召开的第八届董事会第十九次会议审议通过）

第一章 总 则

第一条 随着华联控股股份有限公司（以下简称“公司”）投资性房地产业务的日益增大，投资性房地产管理活动将成为公司主要日常经营活动之一。为明确公司投资性房地产的取得、日常管理、处置等审批权限和管理职责，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，是指公司及下属控股子公司自行开发和通过购买等各种方式拥有的暂时用于出租的办公楼、商铺、公寓、住宅、工业厂房、土地等。

第三条 本办法适用于公司及其下属控股子公司。

第二章 投资性房地产的取得

第四条 投资性房地产的取得方式包括：自行开发、购买、投资者投入、收购企业股权间接取得等。

第五条 公司管理层根据公司发展战略和经营业务的需要，提出将部分开发产品暂不出售、在出售前作为投资性房地产出租以及从其他单位购买投资性房地产的方案。

第六条 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《股票上市规则》的有关规定执行。

第七条 公司对通过自行开发、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

第八条 经营管理部门是投资性房地产的日常管理部门，负责投资性房地产的对外出租、维护修缮以及安全管理等各项具体管理事务。

第九条 财务部是投资性房地产价值形态的管理职能部门，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。

第十条 租赁合同签订前，经营管理部门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。

第十一条 合同一般以政府部门制定的房屋租赁合同书为范本，可根据租赁物业的实际情况对内容进行增删或签订补充协议以保护公司的合法权益。

第十二条 经营管理部门拟定租赁合同文本后，应按公司规定的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。

第十三条 在承租人签订租赁合同并交纳租赁保证金后，方可将租赁物业交付承租人。

第十四条 经营管理部门应按合同约定，准确、及时地收取租金和其它应缴费用。发生拖欠租金或费用的情况时，应自缴费期满之日起签发催款通知，限期缴纳。欠款数额较大的，经营管理部门应及时向分管领导报告。经营管理部门应掌握客户动向，采取多种方式包括法律手段追缴欠款，尽力避免公司损失。

第十五条 合同到期，不能续租时，经营管理部门应检查验收房屋设施、设备是否完好，若有损坏丢失，折价后在租赁保证金中扣除，在承租人结清水、电、气、物业管理等相关费用后，方可办理退房手续。

第十六条 经营管理部门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。

第十七条 公司应与承租人签订《安全管理责任书》，明确承租人应承担的安全责任。经营管理部门负责人为本部门所管理物业的安全责任人，应加强日常监管，及时消除安全隐患，杜绝安全责任事故的发生。

第四章 投资性房地产的处置

第十八条 投资性房地产处置方式包括：出售、拆除重建等。

第十九条 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营策略，具体确定投资性房地产出售的时间和内容，并制定投资性房地产出售方案。

第二十条 公司拟出售投资性房地产的内部审批决策程序：拟出售投资性房地产的账面价值合计占公司最近一期经审计净资产 10%以内由公司董事长审批、占公司最近一期经审计净资产 10%-30%(含本数)由公司董事会审批、占公司最近一期经审计净资产 30%以上由公司股东大会审批。

第二十一条 投资性房地产出售由公司销售部门负责，其他相关部门配合，销售部门按审批通过的方案，具体实施投资性房地产出售工作。

第二十二条 投资性房地产出售可以采取自销、委托中介机构、拍卖等方式进行，采取委托中介机构、拍卖等方式时，应签订规范的代理合同。

第二十三条 与买方签订房地产买卖合同、并收取全部购房款或取得收取购房款的权利后，公司配合买方办理过户手续。过户过程中产生的税费按法律、法规的规定由公司与买方各自承担，没有规定的，公司与买方各承担一半。

第二十四条 过户手续完成并收取全部购房款后，公司与买方办理交房手续，交房完成后，投资性房地产出售工作完成。

第二十五条 公司将出售投资性房地产产生的收入计入出售当期营业收入，出售收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

第二十六条 对于经有关政府部门鉴定已经成为危房，不能继续出租的投资性房地产，履行审批手续后，进行相应处理。

第二十七条 对于经政府有关部门批准，列入旧城改造的投资性房地产，从投资性房地产转出，后续处理按建设工程的有关规定办理。

第五章 信息披露

第二十八条 公司按照证监会、交易所有关信息披露的规定，对投资性房地产的有关事宜进行披露。

第六章 附 则

第二十九条 本办法由公司董事会负责解释。

第三十条 本办法自公司董事会审议通过之日起执行。

华联控股股份有限公司董事会

二〇一五年十一月十日