

我爱我家控股集团股份有限公司

投资性房地产公允价值计价内部控制制度

(2025 年 8 月 25 日召开的第十一届董事会第十二次会议审议修订)

第一章 总 则

第一条 为保证我爱我家控股集团股份有限公司(以下简称“公司”)投资性房地产公允价值的取得、审核及核算的规范性,保证投资性房地产公允价值计价模式正确有效执行,保证相关会计信息的相关性及准确性,根据《企业会计准则》《我爱我家控股集团股份有限公司章程》《我爱我家控股集团股份有限公司内部控制制度》等相关规定,结合公司实际情况,制订本制度。

第二条 投资性房地产公允价值计价内部控制是指公司董事会、高级管理人员为保证公司投资性房地产公允价值的合法有效取得,确保财务报告相关信息的可靠性,以及相关信息披露的真实、准确、完整和公平而制定和实施的具有控制职能的业务操作程序、管理方法与控制措施。

第三条 公司董事会对公司投资性房地产公允计价内部控制制度的制定和有效执行负责。

第二章 投资性房地产公允价值的取得

第四条 公司投资性房地产公允价值的取得方式为:聘请具有相关资质的中介机构,对公司投资性房地产参照相同或类似资产的活跃市场交易价格进行价值咨询,以其价值咨询金额作为公司投资性房地产的公允价值。为保证公司能持续取得市场交易价格,公司聘请专业的市场调研咨询机构,为公司投资性房地产市场交易信息进行跟踪和定期反馈。

第五条 各年年末资产负债表日,均需对公司全部投资性房地产进行公允价值进行价值咨询,在正常市场条件下,相关价值咨询金额一年内有效,各季度末不再进行相应公允价值调整。

第六条 当市场条件发生以下变化时,本公司将及时选定较为接近的基准日,对投资性房地产进行价值咨询,以确定相关投资性房地产的公允价值。

(一) 资产价格标准发生重大变化或市场发生重大变化,对投资性房地产公

允价值产生重大影响时；

（二）若国家政策发生重大变化，对投资性房地产公允价值产生重大影响时；

（三）如发生战争或重大自然灾害等不可抗力事件，对投资性房地产公允价值产生重大影响时。

第三章 投资性房地产公允价值的复核及相关信息反馈和沟通

第七条 集团由项目管理中心及财务中心作为投资性房地产公允价值日常信息收集、整理及反馈的职能部门，需配备专业人员，做好市场变动信息的收集、整理，并及时反馈相关信息。项目管理中心主要负责收集市场数据，可以通过定期的市场调查资料获取或委托外部咨询机构获取市场数据，作为公允价值的参考及过程跟踪，财务中心汇同项目管理中心主要从预算管理、投资性房地产收益动态跟踪等方面从内部对公允价值信息进行复核及信息反馈。

第八条 各年年末（或因市场条件变化而选定基准日时），集团应对拟聘请进行投资性房地产公允价值咨询的中介机构相关资质进行审查，收集相关资质证明后，项目管理中心、财务中心初步选定相关中介机构后报请总裁批准。

第九条 经总裁批准后，集团项目管理中心、财务中心应与确定聘请的相关中介机构就价值咨询目的、价值咨询范围等事项进行充分沟通，提供价值咨询所需资料，协助完成投资性房地产公允价值相关的价值咨询工作，并取得相关价值咨询报告及价值咨询说明。

第十条 集团项目管理中心、财务中心在取得相关中介机构价值咨询报告后，应对相关价值咨询方法、价值咨询结果等合理性进行初步审核确认。项目管理中心在三个工作日内结合市场信息将价值咨询结果及初审意见形成书面记录移交至集团财务中心。

第十一条 集团财务中心在收到集团项目管理中心报送的价值咨询结果及初审意见后，应在三个工作日内结合公司投资性房地产运营及收益的情况（包括预期）出具相关意见，并确定对公司财务状况及经营成果的影响，形成书面记录后报告公司总裁。

第十二条 集团项目管理中心应在日常工作中定期收集投资性房地产公允价值相关变动信息，并及时与集团财务中心沟通，及时掌握市场信息变动导致公允价值变动对公司财务状况及经营成果的影响情况，当预计变动影响比例超过公

司最近一期经审计的定期报告所有者权益或净利润的影响比例超过 10%时，应及时汇同财务中心形成书面记录报告公司总裁，并报经董事会审议批准后确定是否重新选择较为接近的基准日进行重新价值咨询，并在最近一期定期报告中进行相应调整及披露。

第四章 授权审批及检查监督

第十三条 集团项目管理中心及财务中心在经批准选定相关中介机构，完成投资性房地产公允价值的价值咨询工作后，应将价值咨询方法、价值咨询结果合理性的初审意见、价值咨询结果对公司财务状况及经营成果的影响以书面形式报告公司总裁。该书面报告应包括以下内容：

- （一）聘请价值咨询的中介机构名称、资质及基本情况；
- （二）价值咨询结果；
- （三）集团项目管理中心、财务中心对价值咨询方法和结果合理性的初步审核意见；
- （四）相关价值咨询结果对公司财务状况及经营成果的影响；
- （五）须说明的其他事项。

第十四条 公司总裁在收到上述职能部门的书面报告后，应于合理时间内召开总裁办公会议，对上述投资性房地产公允价值的价值咨询方法、价值咨询结果、初审意见及对公司财务状况及经营成果的影响进行审核。提出书面报告的有关职能部门须派人出席总裁办公会议，并对总裁以及其他管理人员提出的质询进行说明与解释，并根据总裁办公会相关审核意见修改及补充相关资料。

第十五条 经公司总裁办公会审核确认的投资性房地产公允价值咨询结果及影响报告，总裁须在相关文件备齐后的三个工作日内向公司董事会报告。

第十六条 公司董事会在收到总裁报告后的三个工作日内，应向公司全体董事发出召开董事会会议的通知并附具相关报告。

第十七条 董事会应对投资性房地产相关价值咨询方法、价值咨询结果等合理性及价值咨询结果对公司财务状况及经营成果的影响进行审查及讨论，并根据相关信息披露标准，及时进行信息披露。

第十八条 当投资性房地产相关价值咨询结果对公司最近一期经审计的定期报告所有者权益或净利润的影响比例超过 50%时，董事会应提交股东会审议批准。

第十九条 股东会在审议投资性房地产公允价值变动影响报告时，应当听取董事会关于该事项的专项报告，并就价值咨询方法、价值咨询结果合理性及其影响进行充分讨论，必要时可听取相关专业机构的专业意见。

第二十条 集团财务中心须根据经公司董事会或股东会审批确认的公允价值的价值咨询结果进行相关会计核算。

第二十一条 公司审计部门及审计委员会应定期对投资性房地产公允价值咨询机构的聘请，相关价值咨询结果的审查确认程序及会计核算处理进行检查和监督，以保证相关控制程序的有效执行及会计信息的准确。

第五章 附 则

第二十二条 若公司及其有关人员违反本制度，公司将按照相关规定给予处罚。

第二十三条 本制度未尽事宜，依据国家法律、行政法规、部门规章、规范性文件及《公司章程》的规定执行。

第二十四条 本制度与有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件及《公司章程》有冲突时，依照有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件及《公司章程》执行。

第二十五条 本制度由公司董事会制定并解释。

第二十六条 本制度经公司董事会审议通过后生效，修改亦同。

我爱我家控股集团股份有限公司

董 事 会

2025 年 8 月 25 日