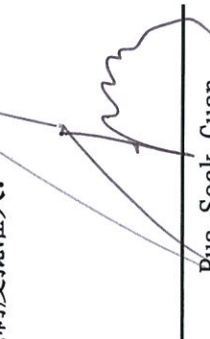




## 鹏瑞利（中国）商业信托授权制度

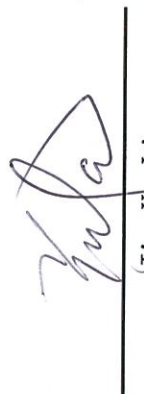
- 1 该授权制度适用于鹏瑞利中国商业信托管理有限公司，适用项目包含佛山季华、成都青羊、沈阳龙之梦等鹏瑞利独资和合资的商业项目。
- 2 该授权制度改编自鹏瑞利中国商业信托董事会所审批的英文版本，管理层有权在董事会批准的前提下，根据营运状况设立更严格的标准。
- 3 该授权制度应该辅助公司所有的营运制度。申请人应该依据营运制度的需要，完成所有的步骤后再转交授权人员审批。
- 4 在原来的审批人员休假或职位空缺的时候，应由审批人的上级接替审批工作。
- 5 申请人在进行采购时，应该以采购制度为准进行有关的采购流程。
  - 如项目采购：凡超过RMB250000（单笔交易）必须招投投标
  - 如非项目采购：凡超过RMB100000（单笔交易）必须招投投标
- 6 如与存有利害关系的人员或公司交易，必须索取执行委员会的批准。

该制度批准人：

  
Pua Seck Guan  
鹏瑞利（中国）商业信托  
首席执行官

  
Ivan Koh  
鹏瑞利（中国）商业信托  
副主席执行官

  
Joyce Ong  
鹏瑞利（中国）商业信托  
财务总监

  
Jia Yu Li  
鹏瑞利（中国）商业信托  
资产总监

项目	董事会	执行委员会（任一独立董事 + 首席执行官 + 财务总监 + 资产总监）	管理委员会（首席执行官 + 财 务总监 + 资产总监）	首席执行官/财务总监 + 资产总监 + 副首席执行官	部门总监 + 资产经理	财务经理 + 商场总经理	备注
	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	
融资							
3. 银行融资额或信贷担保/公 司担保（每年）							
3.1 银行融资额或信贷担保	> 50000	50000	25000	10000			
3.2 公司担保的授权	所有金额						
批准关联公司之间往来的代垫款项 （包括贷款协议的签署）							
3.3 全资子公司之间的往来款项				> 500			3.3, 3.4 每笔交易批准金 额的总上限，不超过2000万 人民币。
3.4 投资公司给予全资子公司， 或反之亦然				> 500			
3.5 投资公司给予合资子公司/ 关联的公司/被投资公司， 或反之亦然							
i) 按比例支付		> 10000	10000				3.5 每笔交易批准金额的总 上限，不超过2亿人民币。
ii) 无需按比例支付		> 2000	2000				

项目	董事会	执行委员会（任一独立董事 + 首席执行官 + 财务总监 + 资产总监）	管理委员会（首席执行官 + 财务总监 + 资产总监）	首席执行官/财务总监 + 资产总监 + 副首席执行官	部门总监 + 资产经理	财务经理 + 商场总经理	备注
	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元			
预算审批							
4. 年度预算审批							
4.1 年度总预算，包括收入和支出预算	所有金额						
收入							
4.2 批准预算/预测租金收入和物业服务费率（财务预测）	所有金额						见第7条租赁批准限额
4.3 批准预算/预测推广类收入费率（广告位，花车，中庭等）	所有金额						见第8条推广类租赁批准限额
支出							
4.4 营运类开支							
i) 原始预算	所有金额						
ii) 预算超支状况 / 预算外支出 / 特设的预算（单笔交易）	大于5%	5%	2.5%				如果预算超支状况因原始预算中资产出售的延误而导致，则4.4（ii）并不适用。
4.5 资本性支出							4.5 包括固定资产以及现有建筑设备的替换和改善费用。
i) 原始预算	所有金额						
ii) 预算超支状况 / 预算外支出 / 特设的预算（单笔交易）	> 5%	5%	2.5%				
4.6 项目开发（单个项目）							
i) 原始预算	所有金额						
ii) 预算超支状况 / 预算外支出 / 特设的预算（单笔交易）	> 5%	5%	2.5%				
4.7 产业增值/AMA 工程（单个项目）							4.7 AMA 工程是指为了提升产业价值而增设或改造工程。
i) 原始预算	> 10000	10000	5000	500			
ii) 预算超支状况 / 预算外支出 / 特设的预算（单笔交易）	> 2000	2000	1000	100			4.7ii) 所有预算超支/预算外的支出/特设的预算均不需要原始预算审批之外的审批，除非总预算（原始+超支+预算外+特设）超出了原始预算批准的限度。



项目	董事会	执行委员会（任一独立董事 + 首席执行官 + 财务总监 + 资产总监）	管理委员会（首席执行官 + 财 务总监 + 资产总监）	首席执行官/财务总监 + 资产总监+副首席执行官	部门总监 + 资产经理	财务经理 + 商场总经理	备注
	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	
5 项目/资本性支出（预算内）							
费用申请——项目开发工程，商场装修及店面改造等							
5.1 资格预审		> 10000	10000	5000			
5.2 紧急（特殊）情况或（单笔 交易）金额少于人民币2000 （适用于有合格供应商，紧 急状况和独家代理）		> 5000	5000	500	10		
5.3 报价				25	5		
5.4 招投标		> 25000	25000	10000	5000		项目开发工程如25万以上必 须以招标方式进行 其他采购如10万以上，必须 以招标方式进行。
5.5 工程顾问费		> 5000	5000	500	100		
5.6 预算（或审批）内但超投标 金额（工程合同变更）（单 笔交易）		> 5000	5000	500	100		
5.7 重新分配年度预算费用项目调整但未超预算		> 1000	1000	200	50		
5.8 付款申请——项目开发工 程，商场装修及店面改造等 （预算内）				>250	250	50	

项目	董事会	执行委员会（任一独立董事 + 首席执行官 + 财务总监 + 资产总监）	管理委员会（首席执行官 + 财 务总监 + 资产总监）	首席执行官/财务总监 + 资产总监 + 首席执行官	部门总监 + 资产管理	财务经理 + 商业总经理	备注
	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	
资产性支出（预算内）							
费用申请——购买固定资产等							
5.9 资格预审			> 200	200	50		
5.10 紧急（特殊）情况或（单笔 交易）金额少于人民币2000 （适用于有合格供应商，紧 急状况和独家代理）			> 50	50	25		
5.11 报价					25	5	2000元-10万三方比价。
5.12 招投标			> 200	200	50	10	10万（含）以上必须招标。
5.13 顾问费			> 40	40	10	1	
5.14 预算（或审批）内但超投标金额			> 20	20	5		
5.15 重新分配年度预算费用调整			> 40	40	10		
5.16 付款申请——购买固定资产等 （预算内）				>50	50	10	

项目	董事会	执行委员会（任一独立董事 + 首席执行官 + 财务总监 + 资产总监）	管理委员会（首席执行官 + 财务总监 + 资产总监）	首席执行官/财务总监 + 资产总监 + 首席财务执行官	部门总监 + 资产经理	财务经理 + 首席运营经理	备注
	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	
6 营运费用（非日常行政类费用） - 预算内							
费用申请—— 营运费用							
6.1 资格预审			> 2000	2000	500	50	
6.2 紧急（特殊）情况或（单笔交易）金额少于人民币2000（适用于有合格供应商，紧急状况和独家代理）			> 100	100	25	1	在紧急情况下少于1万元或每少于2000元，无需三方比价、招投标。 招标需6个供应商。
6.3 报价					25	2.5	2000元-10万三方比价。
6.4 招投标			> 200	200	100	50	10万（含）以上必须招标。
6.5 预算（或审批）内但超投标金额			> 20	20	5		
6.6 重新分配年度预算费用调整			> 40	40	10		
6.7 付款申请表—— 营运费用（预算内）				>100	100	20	经常性付款

项目	董事会	执行委员会（任一独立董事 + 首席执行官 + 财务总监 + 资产总监）	管理委员会（首席执行官 + 财务总监 + 资产总监）	首席执行官/财务总监 + 资产总监 + 首席执行官	租赁总监 + 资产经理	财务总监 + 商场总经理	备注
	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	
7 租赁收入							
固定铺位							
7.1 名商铺租金			>-10% 和 > 5 (低于预算租金10%以上和少于5万元每月)	>-10% 或 > 5 (低于预算租金10%以上或少于5万元每月)	-10% (低于预算10%以下)	符合或超出预算租金	
7.2 减租（按每个合同）			>-10% 和 > 3 (低于预算租金10%以上或少于3万元每月)	>-10% 或 > 3 (低于预算租金10%以上或少于3万元每月)	-10% (低于预算10%以下)		
7.3 空铺的临时出租、临时、短期租赁的延期				1年内	< 6个月		短期租赁的延期是指高达一年的租期。
7.4 提前终止合同、没收条款、逐租客和租户装修援助			> 30	30	8		金额指的是预估损失。
7.5 终止合同需采取法务行动				全部			
7.6 减免租金罚息				> 2	2		0.2



项目	董事会	执行委员会（任一独立董事 + 首席执行官 + 财务总监 + 资产总监）	管理委员会（首席执行官 + 财务总监 + 资产总监）	首席执行官/财务总监 + 资产总监 + 副首席执行官	部门总监 + 资产经理	财务经理 + 商场总经理	备注
	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	
8 其他租赁及市场推广费							
8.1 临时摊位、花车、广告位等				低于预算租金1万以上	低于预算租金1万以下	符合或超出预算租金	
8.2 付款申请——推广营运费（预算内）				> 25	25	15	
费用申请——市场推广费用							
8.3 资格预审			> 2000	2000	500	50	
8.4 紧急情况或金额低于2000元以下（无需报价）			> 100	100	25	1	
8.5 报价					25	2.5	
8.6 招投标			> 200	200	100	50	
8.7 预算（或审批）内但超投标金额			> 20	20	5		
8.8 重新分配年度预算费用调整			> 40	40	10		



项目	董事会	执行委员会（任一独立董事 + 首席执行官 + 财务总监 + 资产总监）	管理委员会（首席执行官 + 财务总监 + 资产总监）	首席执行官/财务总监 + 资产总监 + 副首席执行官	部门总监 + 资产经理	财务经理 + 商场总经理	备注
停车场							
9.1 价格体系			所有金额				
9.2 降低/增加收费			>20%	20%	5%		9.2 金额指月度停车收入中预计的变化金额
9.3 免费停车							
i) 季节停车（员工享有）					所有金额		
ii) 单次停放						所有金额	

项目	董事会	执行委员会（任一独立董事 + 首席执行官 + 财务总监 + 产总监）	管理委员会（首席执行官 + 财务总监 + 资产总监）	首席执行官/财务总监 + 部门总监 + 首席执行官	部门总监 + 资产经理	财务经理 + 商场总经理	备注
	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	
10 行政管理费（预算内）							
费用和付款申请——行政管理费							
10.1 员工报销类费用（每单报销）			> 5	5	1	0.2	
10.2 捐款（每单交易）			> 5	5	1		
10.3 赞助（每单交易）			> 5	5	2	0.2	
10.4 其他日常、行政管理费（每单交易）							
10.4.1 紧急情况或金额低于2000元以下（无需报价）			> 5	5	2	0.2	在紧急情况下或少于2000元，无需三方比价、招投标。
10.4.2 报价				25	10	1	2000元以上需三方比价。
10.4.3 招投标			> 100	100	50		10万以上招投标
10.5 费用项目预算金额调整			> 50	50	25		

项目	董事会	执行委员会（任一独立董事 + 首席执行官 + 财务总监 + 资产总监）	管理委员会（首席执行官 + 财务总监 + 资产总监）	首席执行官/财务总监 + 部门总监+副首席执行官	部门总监 + 资产经理	财务经理 + 商场总经理	备注
	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	
11 专业顾问费（预算内）							
费用申请——专业顾问费							
11.1 法律、税务、财务顾问、估 价师等			> 50	50	20	2	
11.2 付款申请——专业顾问费				>25	25	10	



项目	董事会	执行委员会（任一独立董事 + 首席执行官 + 财务总监 + 资产总监）	管理委员会（首席执行官 + 财务总监 + 资产总监）	首席执行官/财务总监 + 部门总监 + 副首席执行官	部门总监 + 资产经理	财务经理 + 商场总经理	备注
	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	
减免							
12. 收入减免/核销							
12.1 给予固定费用回扣/优惠政策（除了租金免除）	>200	200	100	5	1		
12.2 减少 / 免除非固定费用（除了租户的逾期账单）	>200	200	100	5	1		
12.3 关于资产减损或坏账计提/坏账核销 / 资产核销和处置（固定资产，厂房，设备和 商场存货）	>200	200	100	5	1		12.3 固定资产的账面净值过去常用来决定减损的数额，不适用于由于月底价格波动造成的账目准备金和为可疑债务准备的普通准备金。
12.4 逾期债务重组（可收回的）	>200	200	100	5	1		
减免股东贷款							
12.5 针对完全控股的子公司，反之亦然	>2000						
12.6 针对部分控股的子公司，联营和股权投资公司，反之亦然							
i) 按比例免除	>1000						12.6 每笔交易许可的上限总数为2000万人民币（400万新元）。
ii) 不按比例免除	>200						

项目		董事会	执行委员会（任一独立董事 + 首席执行官 + 财务总监 + 资产总监）	管理委员会（首席执行官 + 财 务总监 + 资产总监）	首席执行官/财务总监 + 部门总监+副首席执行官	部门总监 + 资产经理	财务经理 + 商场总经理	备注
		单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	单位：万元	
13 人力资源费用（预算内）								
13.1	A) 培训费			>25	25	10		
	B) 招聘费（包括猎头费用， 招聘代理，招聘广告费等）			>50	50	20		
	C) 员工福利费用（房租补助 等其他费用）			>10	10	2.5		包括员工合同中其他所有费 用。
	D) 员工活动费			>10	10	2.5		
	E) 工资					人力资源区域总监		
13.2	付款申请—人力资源费用					全部付款		