順豐房託資產管理有限公司
（作為順豐房地產投資信託基金的管理人）

審核委員會的職權範圍

1. 釋義

於本職權範圍內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「**審核委員會**」	指	由董事會設立的審核委員會
「**董事會**」	指	董事會
「**企業管治守則**」	指	上市規則所載的《企業管治守則》（包括不時之修訂）
「**董事**」	指	管理人的董事
「**實體**」	指	管理人、管理人的附屬公司（如有）、房託及房託的特別目的投資工具（定義見房地產投資信託基金守則）
「**環境、社會及管治**」	指	環境、社會及管治
「**獨董**」	指	獨立非執行董事
「**上市規則**」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（依據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修改）（經不時修訂）
「**管理人**」	指	順豐房託資產管理有限公司，作為房託的管理人
「**物業發展及相關活動**」	指	具有信託契約所賦予該詞彙的涵義
「**房地產投資信託基金守則**」	指	由香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則
「**相關投資**」	指	具有信託契約所賦予該詞彙的涵義
「**房託**」	指	順豐房地產投資信託基金
「**信託契約**」	指	組成房託的信託契約日期為2021年4月29日（經不時補充、修訂及/或重述）

2. 目的

審核委員會須向董事會負責建立及維持有效的內部財務申報系統、預算管理系統以及內部監控及風險管理系統、確保財務報表的質素和完整性、委任並審閱內部和獨立外聘核數師的表現，以及確保管理人和房託均設有並執行有效的內部監控和風險管理系統。

3. 成員和會議

3.1 審核委員會須由至少三名非執行董事成員（其中大部分為獨董）組成。其中至少一名獨董須具備適當專業資格、會計或相關財務管理專長。審核委員會須由獨董擔任主席。

3.2 審核委員會須每年至少召開兩次會議。

3.3 現時負責審計房託或管理人賬目的核數公司的前任合夥人在以下日期（以日期較後者為準）起計兩年內，不得擔任審核委員會的成員：

(a) 該名人士終止成為該公司合夥人的日期；或
(b) 該名人士不再享有該公司財務利益的日期。

3.4 審核委員會須定期向董事會匯報其決定及進展。

3.5 審核委員會可酌情邀請任何人士（包括但不限於管理人的任何高級管理人員或其他員工、獲委聘以提供內部審計服務的專業事務所的代表、內部審核職能的主管（如有）、外聘核數師的代表，以及其他外聘顧問和諮詢人員）出席審核委員會的會議（或部份會議）。

3.6 審核委員會的秘書須由管理人的公司秘書或審核委員會就此委任的其他人士擔任。

4. 審核委員會的職責

4.1 實體的財務報表和已刊發資料的質素和完整性

(a) 審閱及監察發行人的財務報表以及年度報告及賬目、半年度報告及（若擬刊發）季度報告的完整性、準確性、清晰度及合理性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見。審核委員會在向董事會提交有關報表及報告前，應特別針對下列事項加以審閱：

(i) 會計政策及實務的任何更改；

(ii) 涉及重要判斷的地方；

(iii) 因核數而出現的重大調整；

(iv) 企業持續經營的假設及任何保留意見；

(v) 是否遵守會計準則；及

(vi) 是否遵守有關財務申報的上市規則及法律規定。

在履行其於上文第4.1(a)條項下的職責時：

A. 審核委員會成員應與董事會及高級管理人員聯絡，以及審核委員會須至少每年與外聘核數師開會兩次；及

B. 審核委員會應考慮於年報和中期報告及賬目中所反映或需反映的任何重大或不尋常事項，並應適當考慮任何由管理人的首席財務官（或負責會計及財務匯報的職員）、合規主管或外聘核數師提出的事項。

(b) 檢討實體的財務及會計政策及實務。

4.2 與外聘核數師的關係

(a) 批准外聘核數師的審閱範疇、期限、方式及性質。

(b) 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議。

(c) 考慮任何有關外聘核數師辭職或辭退外聘核數師的問題。

(d) 審閱及向董事會建議外聘核數師的薪酬及聘用條款。

(e) 按適用的標準檢討、評估及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效，以及於核數工作開始前先與外聘核數師討論核數性質及範疇及有關匯報責任。

(f) 每年評估外聘核數師的資歷、表現和獨立性。

(g) 收取和評估外聘核數師就其本身的內部質量程序提交的報告。

(h) 確保審計合夥人在適當時候輪換。

(i) 制定有關聘用外聘核數師的僱員或前僱員的政策。

(j) 就外聘核數師提供非審計服務制定政策，並予以執行。就此規定而言，「外聘核數師」包括與負責核數的公司處於同一控制權、所有權或管理權之下的任何機構，或一個合理知悉所有有關資料的第三方，在合理情況下會斷定該機構屬於該負責核數的公司的本土或國際業務的一部分的任何機構。

(k) 審閱外聘核數師所提交的審計報告和建議。審核委員會應就任何須採取行動或改善的事項向董事會報告並提出建議。

(l) 審閱外聘核數師於核數時遇到的關鍵核數事項、核數問題或困難（如有）、外聘核數師給予管理層的審核情況說明函件、核數師就會計紀錄、財務賬目或內部監控及風險管理系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；以及確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的審核情況說明函件中提出的事宜。

(m) 監察與外聘核數師之間的關係（包括外聘核數師和內部審核職能的工作得到協調）。

4.3 整體預算管理

(a) 就管理人和房託的擬議年度預算向董事會提供建議。

(b) 根據董事會不時確定的限額，代表房託為董事會批准以下事項，並定期向董事會報告這些金額：

(i) 超出預算的資本支出；

(ii) 年化合同金額低於預算的租賃合同；

(iii) 超出預算的物業運營費用；及

(iv) 超出預算的一般及行政費用。

4.4 實體的內部審計／內部及風險管理監控

(a) 考慮內部審計的審閱範疇、方式及性質。

(b) 與管理層討論以確保已設立有效的風險管理及內部監控系統。

(c) 每年檢討會計、內部審核及財務匯報職能方面以及與環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠。

(d) 確保內部審核職能在管理人及房託內部有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討及監察其成效。

(e) 主動或應董事會的委派，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究，並指導管理層採取合適行動，以糾正可能在內部監控中識別的任何錯誤或不足之處。

(f) 審閱和考慮管理人接收、保留和處理所接獲有關會計、內部會計監控或審計事宜的投訴；以及實體的僱員就可疑會計或審計事宜進行的保密及不具名舉報的程序，及確保已作出適當安排，以對此等事宜作出公平和獨立的調查及採取適當行動。

(g) 就內部審核職能主管的委任及罷免提供建議。

(h) 最少每年檢討一次風險管理及內部監控系統是否有效以及有關檢討應涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控。

4.5 整體風險管理

(a) 協助董事會監察實體的整體風險管理組合。

(b) 制定規管風險評估和風險管理的指引和政策。

(c) 討論實體面臨的重要風險（包括環境、社會及管治風險）、有關風險管理的重要調查結果，以及管理層已就監察和控制有關風險而採取的行動。

(d) 檢討實體的電子資料處理信息系統的安全狀況，以及實體的員工、資產和信息系統的整體安全性。

4.6 其他

(a) 審閱和監察房託的關連人士交易和關聯方交易。

(b) 審閱和監察年度及中期內的推廣開支。

(c) 根據管理人採納的證券交易政策監察董事的交易。

(d) 審閱和監察管理人有否遵守合規手冊。

(e) 每半年審閱實體有否遵守法律、道德和法規規定。

(f) 審閱企業管治政策和常規（包括審閱有關企業管治守則的事宜（如適用）和房託在企業管治報告中的披露資料）並向董事會提出建議。

(g) 與董事會、外聘核數師和內部核數師（或提供內部審計服務的供應商代表）以及管理人的財務和一般管理人員保持公開自由的溝通。

(h) （如適用）審閱年度和中期報告內作出的披露事項，以確保有關物業發展及相關活動的所有重大資料（當中應包括發展進度、佔資產總值限制的百分比及所產生的成本）及相關投資（如有）已於報告內作出更新。

(i) 審閱由房託及/或管理人發布的與審核委員會職權範圍內的任何事項有關的任何披露（不論是公告或其他發布方式）。

(j) 如審核委員會在履行職責時認為有必要，甄選、委任、指導和終止聘用（如適用）外部專家，包括取得法律和其他獨立專業意見。

(k) 確保有適當的安排供實體的僱員可暗中就有關財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注。

(l) 考慮董事會交予審核委員會處理的其他議題或事宜。

於2021年4月29日獲董事會批准採納
於2022年11月24日更新
於2024年6月28日更新
於2025年8月14日更新
於2026年8月13日更新