



我們的風險管理和內部監控機制的詳情，載於企業管治報告內第一百一十二至一百一十四頁。

管理主要風險

本公司每年所面對的主要風險大致相同，但正如下文所述，這些風險的程度和重要性會隨着情況而改變：

物業發展風險

本公司能持續增長和在投資上取得收益，關鍵在於我們擁有購置合適土地以供發展的能力。在制定土地購置策略時，龐大的資本投資額、相關政府政策、投資回報時間長，以及市場的周期性，都是我們要面對的挑戰和機遇。因此，我們在內地採取長遠的發展策略，從而減低短期的變化和波動所帶來的風險。

政府政策和法規的改變，均有可能影響我們的項目發展。我們的項目團隊緊貼最新情況，妥善應對這些影響。如上文所述，我們放眼於長遠發展，這亦有助分散政治和法規改變所帶來的影響。

項目發展要面對複雜的設計和緊逼的建築期限，要做到控制預算、按時間而有質量地完成項目的目標極具挑戰。我們秉持「只選好的 只做對的」的營運理念，在設計和施工上均超越環保標準的最低要求。

因此，當項目進行時，我們的項目團隊密切地監察其進度，評估及審批工程中所有設計或施工方面的變動。在項目的各個發展階段，項目發展部、項目建設部、成本及監控部，以及租務及物業管理部之間，均有清晰明確的職責分配。我們的項目團隊定期向董事局提交全面的報告，而使管理層通過密切的監察可以迅速地作出明智的決定。

業務和經營風險

我們密切留意營商環境和市場趨勢，確保旗下物業保持競爭優勢及達致最高標準。然而，市場經濟環境的變遷，例如近年內地的整體經濟放緩，以及零售業尤其是奢侈品的銷情減弱，都對我們的業務表現造成顯著的影響。內地和香港的任何政治不穩及不確定性，可局限我們落實策略的能力。

在電子商務和流動應用程式等急速的及／或革新性的創意科技和其他因素帶動下，消費者的消費模式和口味正迅速改變。我們必須緊貼租戶和購物者的動態，繼續更新我們的運作模式。例如制定專屬的客戶關係管理計劃、社交媒體營銷方案等，都有助了解市場需求，從而配置產品和服務。

我們的內地業務亦須承受法規／政策改變的風險，而這些風險或會影響營運和財務狀況。因此，我們會邀請內部行業專家、外部監管機構或顧問，定期為我們提供培訓和最新資訊，讓我們可及早作出應對。

此外，重大災害如流行病爆發、污染、水災、地震等，均有可能影響我們的資產和業務營運，導致盈利下降。所以，我們購買了適當的保險，並設定危機管理計劃來應對，以保障旗下資產及確保業務持續運作。

人才風險

由於物業管理行業人手短缺、爭相求才，加上新項目為本公司帶來額外的人手需求，確保有足夠資源來支持現有以及新增業務成為了本公司要面對的挑戰。

為吸引、推動並保留優秀僱員，我們緊貼市場薪酬趨勢，定期評估員工的薪酬待遇。透過提名及薪酬委員會，我們確保公司董事及高級管理層的薪酬水平於市場具有競爭力。此外，我們為員工提供培訓或資助以修讀認可的專業課程，藉此支持他們的持續專業發展。我們設有管理培訓生計劃、員工派遣計劃及崗位輪換計劃，確保旗下的租賃業務和發展項目均有充足的人才支援。

另外，主要管理人員突然離職會有可能影響我們落實策略的能力，這也是風險所在。故我們因此亦制定了管理層繼任機制。

本公司承諾致力秉持公開、廉潔及問責的最高標準。我們期望所有僱員行事均堅守誠信、公平和誠實的原則。為貫徹這項承諾，我們為僱員及其他有關的第三方如承辦商及租戶設立了舉報機制，各方可通過此途徑在保密的情況下就與本公司僱員有關的任何不當、欺詐或舞弊行為作出舉報。我們亦為各級員工提供明確的溝通及申訴渠道。



財務風險

在審慎理財的原則下，我們制定了程序以識別和管理我們的財務風險。

(a) 利率及匯率

本公司大部分借貸均為浮息銀行貸款，故須面對利率上升的風險。我們密切監察利率風險，於適當時採取措施以管理有關風險。這些措施包括但不限於發行固定利率債券、使用衍生工具例如進行利率掉期，以及管理定息／浮息貸款組合的比率。

我們在內地的業務，因其資本投資的性質使然而有兌換性外匯風險。由於我們在內地的收入是以人民幣收取，而其債務及／或款項則以其他貨幣支付，所以出現錯配，因此需要承受交易外匯風險。

我們審慎管理人民幣匯率風險，以求取得最大保障。我們的經常性人民幣租金收入為該等投資提供了自然對沖。我們亦持有適量的人民幣資源，以滿足本公司持續的內地項目的資本需求。

由於我們僅有少量的美元風險敞口，同時在香港聯繫匯率制度下港幣與美元掛鉤，因此我們認為本公司面對的美元匯率風險並不高。

(b) 現金管理、融資及流動性

市場資金的流動性時有改變，因而可能限制了我們在有需要時籌借足夠而具成本效益的資金的能力。因此，我們設立財資團隊，從企業層面管理現金和融資，並與貸款人建立更密切的關係以爭取較佳的借貸條件，保持靈活性及統一管理財務風險。

為依時履行財務責任，本公司致力維持足夠資金和銀行貸款額度及多元化的集資渠道。同時，我們小心規劃和管理存款和貸款的到期日，以減低流動性風險。本公司亦密切留意市場動態，審慎管理再融資風險。

(c) 信貸／交易對手

信貸／交易對手風險主要涉及應收租金、物業銷售相關的應收分期付款，以及存放在銀行的存款。

為減輕應收租金的風險，我們對準租戶仔細地作出信用評估，並收取租金按金，同時密切監察租金的拖欠情況。我們持有相關物業作為抵押，以保障物業銷售有關的應收款項。我們對每間銀行的存款均設有限額，避免過度集中存款而造成的風險，同時，銀行存款亦只存放在財力雄厚及／或擁有高信貸評級的銀行。

(d) 使用衍生工具

我們根據香港財務報告準則按市場估值，把衍生工具公允價值的變動計入收入／虧損，可以影響我們的盈利。為降低該方面的影響，因此我們僅使用衍生工具以對沖風險。本公司的政策絕不容許投機性的衍生工具交易。