

應對風險 把握機遇

全方位風險管理

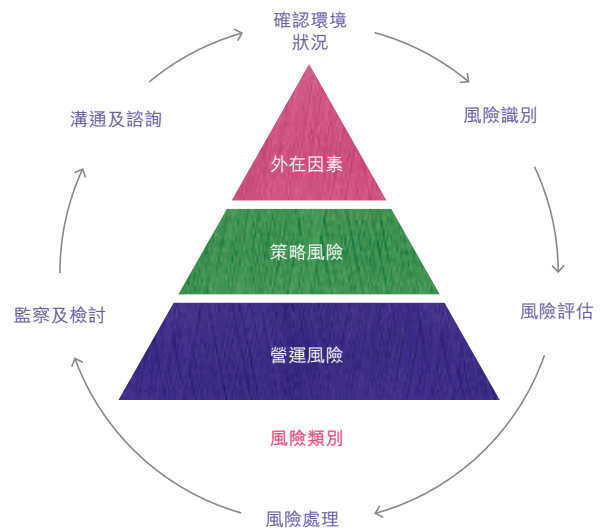
風險管理是領展有效落實企業策略及討論業務規劃的重要一環。

我們的全方位風險管理框架概述了領展如何制定及應用其風險管理常規，以確保所有業務活動均在符合本集團風險管理政策原則及所規定限制的情況下進行。

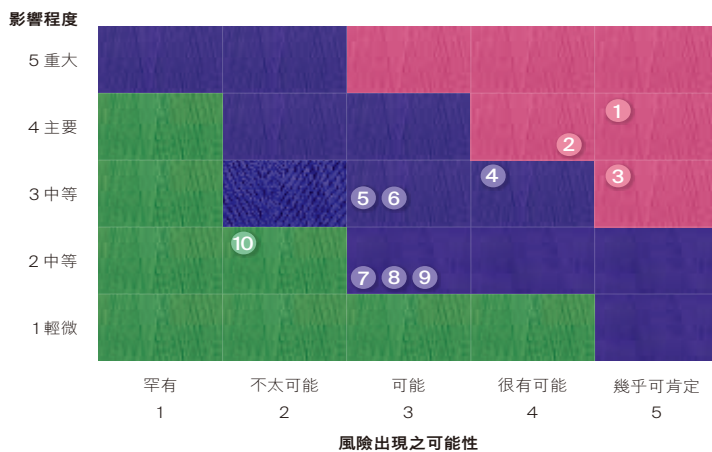
此全方位管理程序旨在識別主要風險，確保員工充分了解並以符合管理層風險偏好的方式應對有關風險。風險管理以風險與回報之間的平衡為基礎，經審慎評估潛在結果和影響，以及風險偏好後作出決定。我們深明領展品牌具備重大商業價值，因此聲譽及財務影響兩者均納入考慮因素。風險管理程序與我們的業務策略相符，在考量各主要風險及不確定因素時，我們會審視它們與實現本集團策略目標之間的關係。

領展定期進行風險評估，並適時披露任何已識別的或有負債。領展的或有負債詳情已在管治、披露及財務報表報告第130頁的綜合財務報表附註12稅項一表中披露。

我們採用綜合方針實行全方位風險管理，集中管理現有及新出現的風險和機遇。此管理方針配合領展的目標營運模式，要求各個業務及職能部門負責持續識別、評估及管理其現有及新出現的風險，從而培養主動承擔風險責任的文化。這有助領展各業務單位及個別員工監察風險，並在需要時執行已制定的風險緩解策略。



剩餘風險圖



- 1 - 經濟及政治動盪
- 2 - 財務穩定
- 3 - 氣候、健康及福祉
- 4 - 資訊系統及科技
- 5 - 物業組合管理
- 6 - 人才
- 7 - 資產維護及提升
- 8 - 供應鏈及採購
- 9 - 企業聲譽
- 10 - 商業操守及合規

主要風險



主要風險	風險描述	主要應對措施
資產維護及提升 	器材、物業及設備疏於保養或資產提升項目工程有所延誤可能會導致不必要的停工，影響商戶的營業時間及營運或顧客體驗。	<ul style="list-style-type: none"> 使用能源系統的預測分析功能以預測、減少及盡量避免設備停用的情況。
商業操守及合規 	出現欺詐、不合規事件及非法行為可能會影響領展經營業務的能力。隨著業務擴展，領展需要了解不同地區的法例及監管要求。	<ul style="list-style-type: none"> 提供有關新訂或已更新監管規定的培訓。 每年檢討並更新標準營運程序，確保程序屬適用及有效。
氣候、健康及福祉 	社會各界日益關注及重視減低碳強度，致力緩和氣候變化，並通過在碳定價、交易及／或關稅等方面的措施體現這一趨勢。 隨著疫情爆發，健康及福祉成為最受領展及其持份者關注的議題。	<ul style="list-style-type: none"> 在資產層面上，評估所面對的實際及過渡性氣候風險，藉以釐清應對策略及措施的優先次序。 持續監控資產在健康及福祉方面的表現。
企業聲譽 	若領展未能符合持份者的期望，則可能會對領展的品牌價值、與業務合作夥伴的關係、投資者信心以及顧客體驗造成負面影響。	<ul style="list-style-type: none"> 制訂持份者聯繫政策以深入了解持份者的期望以及其對領展可持續發展的影響。 提倡「商業互融」理念作為我們營運的指引方針，並確保我們可為社群創造價值。
經濟及政治動盪 	宏觀經濟環境、金融市場波動及政治局勢轉變均會對領展及商戶的經營環境增添困難或不確定因素。	<ul style="list-style-type: none"> 持續監察主要經濟指標及政治議程。 設有專責資產經理監察資產表現。 維持直接公開的溝通以提升透明度。
財務穩定 	租賃活動、資本管理及成本監控的現有策略不一致，可能無法讓領展在全球經濟衰退及充滿挑戰的營商環境中達成財務目標。	<ul style="list-style-type: none"> 財務及投資委員會負責監督主要金融事宜。 應用審慎的資本管理策略及維持多元化的資金來源。 制訂商戶及行業組合策略以應對個別資產需求。 與現有及潛在商戶進行直接及持續聯繫。
資訊系統及科技 	隨著領展持續擴展其物業組合，因內建資訊科技系統的效率低下以及監察和減低時刻轉變的網絡威脅而導致業務中斷的風險，將會有所增加。	<ul style="list-style-type: none"> 定期檢討及更新資訊科技基建。 定期進行網絡安全意識培訓及練習。 制訂有關使用資訊科技的政策或指引。
物業組合管理 	投資及出售策略所依據的基本假設及程序受到不利影響，可能會令領展實現「2025願景」的能力受到限制。	<ul style="list-style-type: none"> 財務及投資委員會定期評估投資策略及決策。 每年舉行董事會策略會議檢討業務方向和策略。
供應鏈及採購 	無法預計服務或商品的交貨時間或過分依賴特定承辦商、營辦商或服務供應商可能阻礙營運及降低其服務質素。	<ul style="list-style-type: none"> 制訂有關採購的政策或指引。 持續監察承辦商的表現。
人才 	未能建立及留聘具靈活性及團結一致的高效領展員工團隊將可能限制領展的增長能力。	<ul style="list-style-type: none"> 薪酬委員會負責監察主要人才及薪酬事宜。 定期檢討人才策略（包括人力資源規劃、薪酬福利和人才學習及發展計劃），以確保競爭力。