

## 企業管治常規

大生地產發展有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)致力維持高水平的企業管治常規及程序，以保障股東的利益及提高本集團表現。本公司致力確保其業務遵守有關規則及規例，以及符合適用守則及標準。

於截至二零二三年十二月三十一日止會計年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文，惟守則條文第C.2.1條除外。原因在下列分段標題「主席及行政總裁」中說明。

## 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為本公司關於董事進行證券交易之行為守則。

在回覆特定查詢時，所有董事均確認就截至二零二三年十二月三十一日止之年度內均已遵守標準守則。

## 董事會

### 董事會組成

本公司董事會(「董事會」)現包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會成員列載如下：

執行董事	馬清偉(主席) 馬清鏗(副主席) 馬清揚(副主席) 馬清權(常務董事) 馬清秀(常務董事)
非執行董事	張永銳
獨立非執行董事	周國勳 姚紀中 陳龍清(於二零二三年五月二十二日獲委任) 陳樹貴(於二零二三年五月二十二日退任)

於整年內及截至本報告日期止，本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條項下之規定，董事會包括三名獨立非執行董事，佔董事會成員三分之一，而其中一名獨立非執行董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

每位獨立非執行董事已各自提交週年書面確認書，確認彼等之獨立性符合上市規則第3.13條列載的獨立性評估指引。其獨立性亦已經由提名委員會評核。本公司認為所有獨立非執行董事皆屬獨立人士。

董事之履歷詳情及彼等之間的關係(如適用)刊載於本年報第5至7頁。

## 董事會(續)

### 董事會的角色

留待董事會決定或考慮之事宜主要包括本集團整體策略、全年營運預算、全年及中期業績、董事委任或重新委任之建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。本公司日常業務乃授權管理層在執行董事的領導及監督下進行。

非執行董事(大部份為獨立非執行董事)為本公司貢獻廣泛專業知識及兼顧各方面之技能，並透過在董事會會議及委員會會議，就策略方針、發展、表現及風險管理等事宜提出獨立判斷。

### 確保董事會可獲得獨立的觀點和意見的機制

本公司已制定以下機制，以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見：

#### 董事會及董事委員會組成

- 董事會致力確保委任最少三名獨立非執行董事及當中最少三分之一成員為獨立非執行董事(或上市規則不時規定的更高人數下限)。
- 獨立非執行董事將按上市規則的規定，盡可能被委任至董事委員會，以確保取得獨立觀點。

#### 獨立性評估

- 提名委員會須遵守本公司提名政策及上市規則所載有關提名及委任獨立非執行董事的獨立性評估準則。
- 每名獨立非執行董事須在其個人資料有任何變更而可能對其獨立性造成重大影響時，盡快通知本公司。
- 所有獨立非執行董事必須每年以書面形式確認其符合上市規則所載的獨立性評估準則。提名委員會須每年評估所有獨立非執行董事之獨立性，確保彼等能持續作出獨立判斷。

#### 酬金

- 非執行董事及獨立非執行董事並不會獲給予帶有績效表現相關元素的股本權益薪酬(例如購股權或贈授股份)。

### 董事會(續)

#### 確保董事會可獲得獨立的觀點和意見的機制(續)

##### 董事會決策

- 董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)有權就董事會會議上討論事項向管理層尋求進一步資料及文件。彼等亦可向公司秘書尋求協助，及如有需要，可尋求外部獨立專業意見，費用概由本公司承擔。
- 董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)或彼之任何緊密聯繫人於任何合約或安排中擁有重大利益，則該董事不得就通過該合約或安排之董事決議案投票，亦不得計入該會議的法定人數。
- 董事會主席須至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議，討論重大事項及任何疑慮。

董事會已檢討上述機制於年內的實施及有效性，並認為該等機制於年內已獲妥為實施並屬有效。

#### 企業管治職能

董事會負責履行的企業管治職責包括下列各項：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高層管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事適用的操守守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況。

年內，董事會檢討本公司之企業管治政策及常規及在企業管治報告內之披露。

#### 董事會會議

董事會每年舉行最少四次會議，約每季一次，大部份董事均能親身出席，或透過其他電子通訊方式積極參與此等董事會會議。召開定期董事會會議一般會給予全體董事至少十四天通知，以便彼等皆有機會提出商討事項列入會議議程。議程及隨附之董事會文件一般在定期董事會會議預定舉行日期前至少四天前呈送予全體董事。公司秘書協助主席編製會議議程、為董事提供董事會文件及相關資料，並確保遵守董事會程序及所有適用法律、規則及規例。所有董事均可取得公司秘書的意見及獲得其服務。

本公司之組織章程細則(「章程細則」)規定，除當中所述之例外情況外，董事須就批准該名董事或其任何緊密聯繫人士擁有重大利益之任何合約或安排之會議上放棄投票，彼亦不會被計算於該等會議之法定人數內。

## 董事會(續)

### 董事培訓

每名新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及規例下的責任有適當程度的了解。公司秘書亦不時為董事提供上市規則以及其他相關法律及監管規定的最新發展及變動的資料。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，增進並更新彼等的知識及技能。本公司為董事安排了講座及閱覽材料等內部培訓。根據董事所提供的記錄，董事年內所接受的培訓概要如下：

董事	企業管治／法例、 規則及規例之更新		反貪污	
	閱覽材料	出席講座／ 簡介會	閱覽材料	出席講座／ 簡介會
<b>執行董事</b>				
馬清偉(主席)	√	√	√	√
馬清鏗	√	√	√	√
馬清揚	√	√	√	√
馬清權	√	√	√	√
馬清秀	√	√	√	√
<b>非執行董事</b>				
張永銳	√	√	√	√
<b>獨立非執行董事</b>				
周國勳	√	√	√	√
姚紀中	√	√	√	√
陳龍清(於二零二三年五月二十二日獲委任)	√	√	√	√
陳樹貴(於二零二三年五月二十二日退任)	√	√	√	√

### 主席及行政總裁

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁應由不同人士擔任，以維持有效職能分工。

董事會主席馬清偉先生於二零一七年六月十五日獲委任為本公司行政總裁(「行政總裁」)。自該日起，馬先生兼任主席及行政總裁兩個職位。這與企業管治守則條文有關主席和行政總裁角色由不同人士擔任有所偏差。

### 主席及行政總裁(續)

董事會認為主席與行政總裁角色由同一人兼任可以為本公司提供穩健及一貫的領導，有利於本公司策略的有效規劃及推行，符合本公司和股東利益。董事會亦認為權力與職權的平衡得到足夠的確保，因所有重大決定均經由董事會及合適之董事委員會以及高級管理人員商議後才作出，而董事會有一名非執行董事及三名獨立非執行董事提供不同範疇之經驗、專長、獨立意見及觀點。

### 非執行董事

所有非執行董事已簽定委任書，其中張永銳先生、周國勳先生及姚紀中先生的指定任期為三年。所有董事(包括非執行董事)須每三年根據章程細則輪值退任並於股東週年常會上重選。

在釐定非執行董事的獨立性時，擔任董事超過九年足以作為一個考慮界線。若獨立非執行董事擔任董事超過九年，其是否獲續任將以獨立決議案形式由股東審議通過。

### 董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，各委員會均以書面具體列明其職權範圍。委員會之所有會議記錄及決議案均由公司秘書保存，並提供副本予全體董事會成員傳閱，而各委員會須向董事會匯報其決定及建議(倘適用)。所有董事委員會均獲董事會根據其本身的職權範圍賦予權力，有關職權範圍已於本公司及聯交所網站刊載。

### 審核委員會

成員：

獨立非執行董事	姚紀中(主席)(於二零二三年五月二十二日獲委任為主席) 周國勳 陳龍清(於二零二三年五月二十二日獲委任) 陳樹貴(主席)(於二零二三年五月二十二日退任)
非執行董事	張永銳

審核委員會於一九九九年三月成立。載有審核委員會之權力、職務及責任之職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

## 董事委員會(續)

### 審核委員會(續)

審核委員會之主要職責為審閱及監察本公司之財務報表、年報及中期報告的完整性。其他職責包括就委任、重新委任及罷免外聘核數師向董事會提供建議及批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效，並就外聘核數師提供非審核服務制訂政策，並予以執行，以及擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察二者之間的關係；審核委員會亦須負責審視本公司之財務報告系統、風險管理及內部監控系統的效能，以及檢討有關本公司僱員可在保密情況下就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注之安排。

年內，審核委員會舉行兩次會議。審核委員會於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度內履行之工作概述如下：

- (i) 審閱截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報及截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告；
- (ii) 建議委任羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)為本公司獨立核數師並批准核數師的薪酬及聘用條款；
- (iii) 審視並批准聘用羅兵咸永道提供非審核服務；
- (iv) 與獨立核數師審閱及討論截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及截至二零二三年六月三十日止六個月之中期財務資料；及
- (v) 審閱及評估本集團之財務監控、風險管理及內部監控系統的足夠性和效能，以及本公司內部審核功能的有效性。

### 薪酬委員會

成員：

獨立非執行董事  
 周國勳(主席)(於二零二三年五月二十二日獲委任)  
 姚紀中  
 陳樹貴(主席)(於二零二三年五月二十二日退任)

執行董事  
 馬清秀

薪酬委員會於二零零五年四月成立。載有薪酬委員會之權力、職務及責任之職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

薪酬委員會採納作為董事會顧問角色之運作模式，而董事會則保留最終權力批准個別執行董事及高層管理人員之薪酬待遇。

薪酬委員會主要負責確保薪酬政策制訂程序正規而具透明度以及審視執行董事及高層管理人員之薪酬待遇。薪酬委員會考慮之因素包括同類公司支付的薪金水平、各董事及高層管理人員所投放之時間及職責。

## 董事委員會(續)

### 薪酬委員會(續)

年內，薪酬委員會舉行兩次會議。薪酬委員會檢討了本公司執行董事及高層管理人員的薪酬政策；評估執行董事的表現；及就本集團之花紅結構、退休金計劃及其他相關補償問題提出建議。

有關董事及行政總裁薪酬之詳情載於本年報之綜合財務報表附註三十一(a)。

本年度，按薪酬組別劃分之高層管理人員薪酬載列如下：

薪酬組別(港元)	人數
港幣3,000,001元–港幣4,000,000元	2
港幣2,000,001元–港幣3,000,000元	1
港幣1,000,001元–港幣2,000,000元	1

### 提名委員會

成員：

執行董事 馬清偉(主席)

獨立非執行董事 周國勳  
姚紀中

提名委員會於二零一二年三月成立。載有提名委員會之權力、職務及責任之職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

提名委員會主要負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。提名委員會物色具備合適資格可擔任董事人士，並挑選或向董事會建議挑選獲提名人士出任董事，按上市規則第3.13條評核獨立非執行董事的獨立性，以及就董事委任或重新委任及董事繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會亦負責檢討本公司提名政策及董事會成員多元化政策以確保該等政策有效施行，並就任何可能需要之更改進行討論，及建議予董事會以供考慮及通過。

年內，提名委員會舉行了一次會議。提名委員會檢討了董事會的架構及組成、檢討了本公司董事會成員多元化政策、建議了重選退任董事、評核了所有獨立非執行董事的獨立性及提議了一位獨立非執行董事的委任。

## 董事委員會(續)

### 提名政策

提名委員會至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。若有需要填補空缺或委任額外董事，提名委員會應邀請董事會成員提名人選(如有)供提名委員會考慮。提名委員會亦可提名未獲董事會成員提名的人選，及如有需要，提名委員會可建議聘請人事顧問公司物色合適和合資格的候選人任董事。

提名委員會應根據下列準則，以確定候選人是否合資格成為董事，並於各董事候選人中挑選合適人選，向董事會提出建議供其考慮：

- (a) 提名委員會向董事會建議任何可能之新董事時，應考慮董事會之現有結構、人數及組成，以及董事會及董事會各委員會之需求；及
- (b) 提名委員會於評估董事人選時應參考以下因素：
  - (i) 品格和誠信；
  - (ii) 資格，包括專業資格、技巧、知識及與本公司業務及企業策略相關的經驗；
  - (iii) 願意投放足夠時間履行其作為董事會成員及／或董事會委員會成員的職責；
  - (iv) 對董事會多元化的貢獻；
  - (v) 根據上市規則，有關董事會需包括獨立非執行董事的規定，以及根據上市規則內列明之獨立規定，該等候選人是否被視為獨立；及
  - (vi) 其他適用於本公司業務的各項因素。

### 董事會成員多元化政策

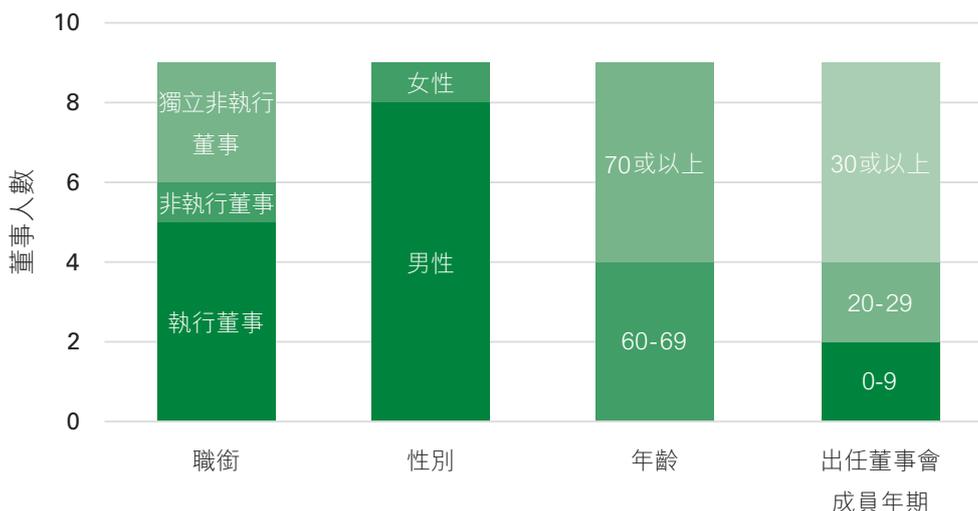
本公司明白並深信董事會成員多元化對提升本公司的表現素質裨益良多。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時按客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。基於人選的優點及可為董事會作出的貢獻而作最終決定。

董事委員會(續)

董事會成員多元化政策(續)

於本報告日期董事會之多元化狀況如下：



董事會成員來自不同背景，在各個領域擁有多元化的專業經驗、技能及知識，包括物業投資及發展、金融及銀行、投資、會計、法律、政府、商業及創業。彼等亦擔任或曾擔任香港公共服務要職，範疇涵蓋衛生福利、慈善、教育及監管。

董事會的組成反映不同的年齡、性別、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。提名委員會認為，現任董事會組成具備適合本集團業務所需的技能、經驗及多樣的觀點與角度。董事會中執行董事與非執行董事的組合亦屬均衡，使董事會上有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。提名委員會將不時檢討董事會的組成，並考慮本集團業務的特定需要。

於本報告日期，董事會由一名女性董事及八名男性董事組成。本公司的目標為避免出現單一性別董事會。本公司相信，性別多元化將會為董事會帶來更多啟發，並促進本集團之業務發展。因此，性別多元化是本公司選擇合適候選人擔任董事的重要因素之一。

本集團亦已採取並將繼續採取措施，以促進各級員工的多元化。所有合資格僱員均一視同仁地享有平等的就業、培訓及職業發展機會。於二零二三年十二月三十一日，本集團**49%**員工(包括高層管理人員)為女性。本公司認為員工的性別多元化屬滿意。

提名委員會已檢討董事會成員多元化政策於年內的實施及有效性，並認為其於年內已獲妥為實施並屬有效。

## 董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席記錄

截至二零二三年十二月三十一日止年度出席／  
合資格出席會議次數

董事姓名	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東週年 常會
<b>執行董事</b>					
馬清偉(主席)	4/4			1/1	1/1
馬清鏗	4/4				1/1
馬清揚	4/4				1/1
馬清權	4/4				1/1
馬清秀	4/4		2/2		1/1
<b>非執行董事</b>					
張永銳	4/4	2/2			1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
周國勳	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
姚紀中	4/4	2/2	2/2	1/1	1/1
陳龍清(於二零二三年五月二十二日獲委任)	2/2	1/1			
陳樹貴(於二零二三年五月二十二日退任)	2/2	1/1	1/1		1/1

## 問責及審計

## 財務匯報

董事於年報和中期報告及按上市規則和其他法規要求的其他披露文件內，致力確保就本集團之表現、狀況和前景作出平衡、清晰及全面之評核。所有董事會成員每月均獲提供更新資料，使董事對本集團之表現、狀況及前景有平衡及易於理解的評核。管理層向董事會提供相關資料，讓董事會成員獲得足夠的解說及資料使其可以執行職務。

董事會負責以持續經營為基礎編製綜合財務報表，真實及公平地反映本公司及本集團之財務狀況，並於有需要時為綜合財務報表作出合理的假設和保留意見。綜合財務報表是根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則、上市規則及《公司條例》編製。除採納新訂及經修訂香港財務報告準則外，合適之會計政策均已貫徹地使用及應用。

董事及外聘核數師之申報責任載於本年報第72至76頁之獨立核數師報告內。

## 核數師薪酬

本年度，羅兵咸永道及其他核數師對本公司及其附屬公司提供的審核及審核有關之費用分別為港幣2,246,000元及港幣573,000元。而羅兵咸永道及其他核數師提供之非審核服務，主要包括稅務諮詢及中期業績審閱，其費用則分別為港幣798,000元及港幣678,000元。

### 公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並熟悉本公司的日常事務。公司秘書向董事會主席匯報，並負責就管治事宜向董事會提供意見，並安排董事的入職培訓及專業發展。公司秘書的履歷載於本年報第8頁。

公司秘書已向本公司提供其培訓記錄，表明彼於二零二三年十二月三十一日止年度已通過參加講座及閱讀相關指引資料接受超過15小時之相關專業發展。

### 股東權利

#### 召開股東特別大會

根據《公司條例》第566條至第568條，在全體有權於本公司股東大會上表決的股東的總表決權中佔至少5%的本公司股東，可要求本公司的董事安排召開股東特別大會。該書面請求必須述明於股東特別大會上將予處理事項的一般性質，並由有關的股東簽署，以印刷文本方式存放於本公司的註冊辦事處並註明致公司秘書，或以電子形式發送至本公司。請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件均由一名或多於一名有關的股東簽署。

如本公司的董事在本公司收到該請求書當日後21天內，未有在股東特別大會通知書發出日期後28天內妥為安排召開股東特別大會，則該等股東或佔該等全體股東一半以上總表決權的股東，可自行召開股東特別大會，惟如此召開的股東特別大會於原請求書日期起計三個月屆滿後將不能予以舉行。

由股東召開的股東特別大會，須儘可能以接近本公司的董事召開股東大會的方式召開。

要求召開該大會的股東如因董事沒有妥為召開會議而產生任何合理開支，將由本公司撥付予有關股東。

#### 提呈建議予股東大會的程序

擬於本公司的股東週年常會上提呈一項決議，股東須依照《公司條例》第615條及第616條進行。該等要求及程序列載如下：

- (i) 任何在全體有權在該請求所關乎的股東週年常會上就該決議表決的股東的總表決權佔至少2.5%的股東人數，或至少50名有權在該請求所關乎的股東週年常會上就該決議表決的股東，可提交一份書面請求，以便於股東週年常會上恰當地動議一項決議。

## 股東權利(續)

### 提呈建議予股東大會的程序(續)

- (ii) 本公司不須根據《公司條例》向有權收取股東週年常會通知書的本公司股東發出任何建議決議的通知或傳閱一份字數不多於1,000字的陳述書，而其內容有關在任何建議決議內所提述的事宜，除非(i)在有關決議所關乎的股東週年常會舉行前不少於六個星期；或(ii)(倘為較遲者)就該股東週年常會發出通知書當日，有關股東將一份註明有關通知書所涉及的決議且由有關股東簽署的請求書(或兩份或多於兩份載有全體有關股東簽署的請求書)以印刷文本方式存放於本公司的註冊辦事處並註明致公司秘書，或以電子形式發送至本公司。

如本公司任何股東擬於任何股東大會提名本公司董事以外之人士備選本公司董事，有關股東須將以下文件呈交本公司註冊辦事處並註明致公司秘書：(i)其建議其他人士備選為董事的書面意向通知；及(ii)該名人士表明其備選意願的書面通知，連同所需資料，而呈交文件限期為不早於寄發召開股東大會通告翌日起，至不遲於該股東大會日期前七天止。

### 向董事會作出查詢

如欲向董事會作出任何查詢，請致函至本公司註冊辦事處或電郵至 [shareholderenquiry@tsld.com](mailto:shareholderenquiry@tsld.com) 與本公司企業管治部門或公司秘書聯絡。

## 投資者的關係

### 憲章文件

最新版本之組織章程細則已載列於本公司及聯交所之網站內。年內，組織章程細則並無變動。

### 與股東之溝通

股東通訊政策(已於本公司網站刊載)列明本公司有關股東通訊的規定及渠道，藉以確保股東及投資人士均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料。

本公司已設立以下多個渠道與股東溝通：

- (a) 公司通訊如年報、中期報告及通函，均具備中英文版本可供股東查閱。股東有權選擇收取公司通訊的語言(英文或中文)或收取方法(印刷本或電子形式)。
- (b) 登載於本公司網站的資料會定期更新。本公司網站設有「投資者關係」專頁。本公司發送予聯交所的資料亦會隨即登載在本公司網站。

### 投資者的關係(續)

#### 與股東之溝通(續)

- (c) 股東大會為股東提供機會，向董事及高層管理人員反映意見及交流觀點。董事會成員，尤其是，董事會主席、董事會轄下各委員會的主席(若未克出席，由另一名委員出席，或如該名委員未能出席，則由其適當委任的代表出席)、適當的管理層人員及外聘核數師均會出席股東周年常會回答股東提問。
- (d) 本公司的股票過戶登記處可為股東提供股份過戶登記、股息派付及相關事宜的服務。
- (e) 本公司企業管治部門及公司秘書處理股東有關本公司的查詢，及向本公司董事或管理層提供之意見及建議。

董事會已檢討股東通訊政策的實施及有效性。考慮到股東大會採取的措施、收到查詢(如有)的處理以及已有的多種溝通渠道，股東通訊政策被認為在年內已獲妥為實施並屬有效。

### 風險管理及內部監控

董事會負責按持續基準監察本集團之風險管理及內部監控系統，並確保最少每年一次對兩個系統的效能進行檢討。檢討涵蓋所有重要監控，包括財務、營運及合規之監控。風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

#### 風險管理及內部監控架構

本集團的風險管理與內部監控系統依據Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)《內部監控-綜合框架(2013年)》(ICIF-2013)所訂立，其原則如下：

##### (a) 監控環境

- 展現對誠信和道德價值的承諾
- 董事會獨立於管理層，並監督內部監控系統的制訂與成效
- 管理層在董事會監督下，建立組織架構、匯報關係及適當的權力與責任，以達致公司的企業目標
- 致力於吸引、發展和挽留人才，以配合公司的企業目標
- 在達致公司的企業目標過程中，要求每位員工承擔其內部監控責任

## 風險管理及內部監控(續)

### 風險管理及內部監控架構(續)

#### (b) 風險評估

- 確定清晰的目標，以助識別及評估與目標相關的風險
- 從整體企業的角度，識別為達致目標所需承受的風險，並分析風險以作為決定如何管理該等風險的基準
- 在評估達致目標相關的風險時，考慮潛在的舞弊行為
- 識別和評估可能對內部監控系統產生重大影響的變更

#### (c) 監控措施

- 選擇及制訂監控措施，有助於將達致目標之相關風險降至可接受水平
- 選擇及制訂有關科技層面的一般性監控措施，以支援企業達致目標
- 透過政策設定預期，及落實政策施行的程序，來部署監控措施

#### (d) 資訊及溝通

- 獲取或編製，並使用相關的優質資訊，以支持內部監控的運作
- 內部傳達支持內部監控運作所需的資訊，包括內部監控的目標和責任，進行溝通
- 與外方就影響內部監控運作的事宜進行溝通

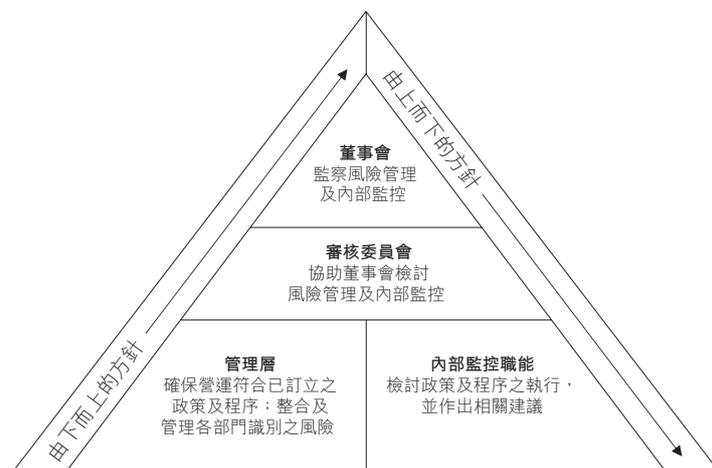
#### (e) 監察措施

- 選擇、制訂並實施持續及／或獨立的評估，確定內部監控的各要素是否存在並運作正常
- 適時評估內部監控的缺失，並將有關缺失通知負責採取糾正措施的相關人士，包括高層管理人員和董事會(如適合)

## 風險管理及內部監控(續)

### 風險管理及內部監控架構(續)

本集團之風險管理及內部監控架構包括董事會、審核委員會、管理層及內部監控職能。其主要特點及流程如下：



1. 董事會負責監察風險管理及內部監控系統，以確保核心價值、策略性計劃及營運指引在本集團內全面及有效地傳遞。
2. 審核委員會協助董事會檢討風險管理及內部監控系統，確保存在有效的監控。
3. 管理層整合及管理由部門識別之營運風險。制定政策及程序以降低風險，並確保所有營運經理遵守已訂立之政策及程序。
4. 內部監控職能每年評估一次風險管理及內部監控系統之有效性，並根據該等風險發生的可能性和影響評估由管理層整合各部門所識別之風險。其亦定期對政策及程序之執行進行檢討，並就不同的業務及監控環境作出相關建議。其定期向審核委員會報告上述結果並提出建議。此類定期檢討透過與相關管理層及員工溝通、進行演練測試及審閱相關文件方式進行。

### 內部審核職能

二零二三年年內，內部審核職能進行了檢討，以評估本集團風險管理及內部監控系統的充份性及效能。檢討涵蓋財務、合規及營運職能，並着重現金及庫務管理以及酒店收入管理。本集團面對的風險亦已評估，並於風險狀況中顯示主要風險及其變更。

## 風險管理及內部監控(續)

### 風險狀況

以下說明本集團面對的主要風險的性質、年內風險水平及變化，以及本集團採取的緩解措施：

風險範圍	二零二三年的 風險 水平／變化	風險描述	主要監控及緩解措施
市場風險	高／ ↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>鑑於經濟及地緣政治環境持續波動、美國聯邦儲備銀行貨幣政策變化及全球抗通脹行動等，全球市場經濟不確定性與風險依然存在。</li> <li>全球環境的任何不利變化都可能對物業租賃市場、租賃活動以及新租賃和續租的租金產生不利影響，進而對本集團的發展和獲利能力產生不利影響。</li> <li>香港的銀行多次調高貸款利率。許多租戶需要貸款來獲得營運資金，許多企業也依賴貸款來度過病毒大流行。然而，隨著利率上升，財務成本／還款為企業帶來壓力，進而阻礙房地產需求。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期進行營運檢討，留意與本集團各項業務相關的事項，以減低影響。</li> <li>採用多元化和靈活的租賃，並積極策劃租客組合，以確保租客組合更具彈性。</li> <li>更頻繁地檢視定價策略並酌情採取更多彈性。</li> <li>為租客提供短期支持，以緩解其經營壓力，加強彼此的合作關係。</li> <li>與物業代理保持密切和頻繁的聯繫，以隨時了解市場變化和市場供求情況，並制定合適的策略以應對瞬息萬變的市場狀況。</li> <li>採取積極措施，視情況儘早與租戶開始續約。此外，與租戶保持開放的溝通渠道有助於我們了解他們不斷變化的需求以及他們因壓力增加而可能面臨的任何潛在挑戰。</li> </ul>

風險管理及內部監控(續)

風險狀況(續)

風險範圍	二零二三年的 風險 水平／變化	風險描述	主要監控及緩解措施
財務風險	高／ ↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本集團可能面對利率風險及資金流動風險。</li> <li>• 本集團的貸款融資以浮動利率計息。利率會受到香港銀行同業拆息波動的影響。</li> <li>• 貸款續期或再融資的任何差異可能影響本集團的資金流動性。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 監察金融市場狀況及本集團的財務需要。</li> <li>• 採取審慎的流動性風險管理，並通過足夠的承諾信貸額度以保持充足的手頭現金及可用資金。</li> <li>• 安排不同來源、不同條款及不同年期的貸款。</li> <li>• 與銀行界保持良好的關係。</li> <li>• 及早規劃以獲取充足的融資。當預見到任何融資需要時，會及早與相關銀行商討貸款安排，以確保有足夠的融資。</li> </ul>

風險管理及內部監控(續)

風險狀況(續)

風險範圍	二零二三年的 風險 水平／變化	風險描述	主要監控及緩解措施
策略風險	中等／ ↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 世界各地與可持續發展或環境、社會及管治事項相關的監管制度正在收緊，公眾對該等事宜的期望也在增加。此外，可持續性考慮涉及長期環境趨勢對本集團物業和發展計劃的潛在影響(例如監測氣候風險和溫室氣體／碳排放)、社會影響(包括對社區的社會影響)，以及由提供合乎其持份者期望的可持續發展計劃而產生的聲譽優勢。</li> <li>• 若不將可持續性風險和機遇納入策略層面考慮，可能對本集團的可持續發展和聲譽造成不利影響。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本集團已認識到環境、社會及管治趨勢及其對業務的長期可持續性的重要性。本集團亦已成立環境、社會及管治團隊，以製定後續行動以符合新的環境、社會及管治監管規則。</li> <li>• 本集團已考慮在旗下物業實施環境、社會及管治策略，並推出節能節水、回收及減廢等措施，以減少業務營運對環境造成的影響。</li> <li>• 本集團持續評估其業務於獲取環境、社會及管治認可及認證方面的資源足夠性，並評估其業務於該方面的必要性。</li> </ul>

風險管理及內部監控(續)

風險狀況(續)

風險範圍	二零二三年的 風險 水平／變化	風險描述	主要監控及緩解措施
資訊科技風險	低 ↓	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本集團可能面對由網絡安全風險對業務營運造成的干擾。人為的災難和全球性電腦病毒，可能嚴重及難以糾正。</li> <li>• 辦公電腦和伺服器的遠端存取經常發生在非辦公時間。</li> <li>• 任何網絡安全缺陷會導致網絡攻擊和網絡故障，對本集團造成不利影響。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 不時檢討及更新資訊保安政策。員工遵守政策並採取行動維護公司資訊的安全。</li> <li>• 實施防火牆、反威脅保護等安全措施，保護硬件免受攻擊。採用託管式偵測及回應系統，以進行網路流量監控和勒索軟件檢測。</li> <li>• 持續審查資訊科技基礎設施和系統，應用適當的更新，監察本集團系統的升級和增強。</li> <li>• 為虛擬私人網路部署多重身份驗證，以保護網路免受未經授權的存取。</li> <li>• 年內，採用了自動安全意識平台。自動安全意識平台的使用者培訓有助於培養員工對我們的資訊安全負責的態度。培訓提高了安全意識，並教導我們的使用者識別詐騙者的工作方式。這有助於減少我們遭受網路攻擊的脆弱性。</li> </ul>

風險管理及內部監控(續)

風險狀況(續)

風險範圍	二零二三年的 風險 水平／變化	風險描述	主要監控及緩解措施
資訊科技風險(續)			<ul style="list-style-type: none"> <li>定期進行數據備份，以減少系統崩潰或故障帶來的不利影響。</li> <li>定期進行系統用戶權限審查，作為對數據管理的管控程序。</li> </ul>
監管與合規風險	低／ 	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府當局已向我們投資物業的相關業主發出強制驗樓計劃、強制驗窗計劃及改善消防安全指示等法定通知書，以進行指定檢驗。</li> <li>大規模的維修工程需要業主支付大筆費用，建築物的公共區域和外牆因老化亦需要較長的施工期。</li> <li>承辦商於進行建築工程期間會造成滋擾／干擾，並導致樓宇服務暫時中斷，對租戶造成嚴重不便。</li> <li>租戶可以終止租約或就對其造成的損失或損害提出索賠。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>提前研究工程範圍，並與租戶協調，以解決有關工程範圍的矛盾。</li> <li>密切監控進度以盡量減少延誤對租戶造成的影響。</li> <li>將保護性條款納入建築／翻新合同，確保承辦商維持營運，以盡量減少干擾。</li> <li>在租約中加入無償條款，以減少潛在的索賠。</li> </ul>

附註： ↑ 與二零二二年相比評級上升    ↓ 與二零二二年相比評級下降    ↔ 評級不變

### 風險管理及內部監控(續)

審核委員會於二零二四年三月舉行了會議以檢討風險管理及內部監控系統，並確認該等系統足夠及有效。向董事會傳達監察檢討結果的次數及詳盡程度亦認為足夠。

董事會認為監控措施存在、有效及足夠，並無識別出重大的監控失誤或弱項。另外，已檢討在會計、內部審核、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、職員的資歷及經驗、培訓課程及預算並確認為足夠。

### 處理及發佈內幕消息

就根據上市規則及香港法例第571章《證券及期貨條例》處理及發佈內幕消息而言，本集團已採取不同程序及措施，包括提高本集團內幕信息的保密意識、定期向有關董事和僱員發送禁售期和證券交易限制的通知、在需要知情的基礎上向指定人員傳播信息以及嚴格遵守證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月頒佈的「內幕消息披露指引」。

董事會代表

主席  
馬清偉

香港，二零二四年三月二十二日