

2025

環境、社會及管治報告



TOMSON GROUP LIMITED

湯臣集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：258

緒言

湯臣集團有限公司（「本公司」）於一九八零年代末期成立，為一家於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司（股份代號：258）。本公司及其附屬公司（「本集團」）主要從事物業發展及投資、款客及消閒業務、證券買賣以及經營及投資媒體及娛樂業務。

此乃本公司刊發之第十份環境、社會及管治報告（「本報告」）。本報告之內容已根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄 C2 所載及適用於報告期間（定義如下）之《環境、社會及管治報告守則》之要求而編製。

報告期間及範圍

本報告反映本集團自二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日止年度（「報告期間」）在可持續發展及社會責任方面之實踐，並涵蓋本集團所有主要業務。

根據披露及報告之重要性原則，本公司決定就物業發展及投資業務，以及款客及消閒業務方面，本報告之範圍只包括下文載列從事相關業務活動之主要營運附屬公司：

- (A) 物業發展／投資／管理
 - (i) 中觀物業管理（上海）有限公司
 - (ii) MHK (Penha Hill) Limited
 - (iii) 上海城其科技有限公司
 - (iv) 上海湯臣房地產開發有限公司
 - (v) 湯臣集團嘉地（上海）房地產有限公司
 - (vi) 湯臣海景花園（上海浦東新區）有限公司
 - (vii) 湯臣國貿大廈（上海）有限公司

- (B) 高爾夫球場、會所經營及物業發展
 - (i) 湯臣高爾夫（上海）有限公司

本報告主要涵蓋與本集團於中華人民共和國（「中國」）上海市、香港特別行政區（「香港」）及澳門特別行政區（「澳門」）之業務相關之環境、社會及管治資料及層面。

環境、社會及管治的管治架構

本集團明白有必要在環境、社會及管治方面進行有效及強而有力的管治。良好的管治可釐清本集團內各部門的角色及職責，使確立問責制及權力均衡分佈。本公司董事局（「董事局」）全面負責制定及監督本集團的環境、社會及管治策略、方向及報告。董事局已審批其聲明，以指導本集團的政策，在不同工作領域實現更好的環境、社會及管治表現，例如用於設定目標、評估、優次排列及管理本集團業務的重大環境、社會及管治相關風險的過程。

董事局於二零二一年成立了環境、社會及管治工作小組（「工作小組」），並依據《上市規則》之要求以書面訂明特定職權範圍。工作小組由本公司一名執行董事及本集團在香港及上海市辦事處不同部門的五名管理層／員工組成。董事局在工作小組的協助下，定期討論及評估本集團的環境、社會及管治風險及機會、表現、進度、目標及指標。工作小組不僅幫助董事局對環境、社會及管治事宜進行監督，而且也監測及管理本集團有關可持續發展的戰略目標，同時減輕潛在的風險及盡量減少對本集團業務運營的負面影響。工作小組定期向董事局匯報，協助其檢討本集團環境、社會及管治相關議題的關鍵績效指標並制定策略。

董事局經檢討後，認為本集團的環境、社會及管治表現及匯報相關之資源及預算分配，以及所提供的培訓課程已足夠。此外，本公司已委聘一家具適當的經驗及資歷的外部服務機構，以協助擬備本報告。

在未來，董事局將定期檢討環境、社會及管治事宜的最新進展，為本集團及社區創造長遠價值。

持份者的參與及重要性評估

為了更好地明瞭持份者較看重的議題，本集團定期就本公司之環境、社會及管治報告內的報告項目之重要次序，以問卷調查形式向持份者進行諮詢。本集團於二零二四年十月至十二月期間，成功諮詢了超過七十位主要持份者的看法。該等持份者包括本集團之供應商、客戶、租戶和不同級別的僱員。調查問卷列出了環境、社會及管治範疇的十二個層面，並敦請持份者以優先次序排列彼等最關注的三個層面及說明箇中理據，排列設有指定分數，以計算和反映該等持份者對本集團之環境、社會及管治之最

關注之議題。根據調查結果，「僱傭」為首要關注的層面，「資源使用」為第二大的關注層面，而「健康與安全」為第三大的關注層面。本集團力求在此等範疇繼續改進，以滿足持份者的關注。從持份者的角度，「社區投資」為最低的關注層面，這可能由於其與本集團業務表現無直接關係。

除了持份者的關注外，最有可能影響財務狀況的可持續發展相關風險及機遇因行業而異。根據可持續發展會計準則委員會制定之重要性搜索器，對本集團具有財務重要性的環境、社會及管治議題為「能源管理」、「水和廢水管理」、「氣候變化的物質影響」及「產品設計及生命週期管理」。為可持續發展，本公司長遠上將更為關注該等議題。

量化評估

本集團所使用的評估標準、方法、計算工具，以及所使用的轉換因素的來源乃主要基於香港交易及結算所有限公司刊發的《如何編備環境、社會及管治報告》。環境關鍵績效指標乃按照該刊物附錄二「環境關鍵績效指標匯報指引」計算，而社會關鍵績效指標乃按照該刊物附錄三「社會關鍵績效指標匯報指引」計算。

一致性評估

於本報告內，所使用的統計方法或關鍵績效指標或任何其他影響本報告與本公司二零二四年度之環境、社會及管治報告進行有意義比較的相關因素概無重大變化。

環境保護

本集團作為在中國上海市之高端住宅物業及高級商業樓宇方面具有豐富經驗之房地產發展商，深明其業務之長期可持續性與社會福祉息息相關。本集團致力將其業務對經營所在之環境及社會之潛在影響減至最低。本集團其中一項目標為達致和諧融合之居住、工作及消費社區，並為鄰近社區之環境增值。為達致該目標，湯臣一品、湯臣君品及湯臣金融大廈之物業管理服務採納了 GB/T 24001-2016 / ISO 14001:2015 環境管理體系及 GB/T 19001-2016 / ISO 9001:2015 質量管理體系之標準，並於二零二五年八月獲

起點認證（上海）有限公司所評審及認證。此外，本集團已在其《風險管理及內部監控守則》中之業務運作監控部份載列環境保護規定之要求。

本集團制定了目標，旨在自二零二一年起五年內，於無害廢棄物、能源消耗及用水方面以按收入計算之密度減少 5%。此外，本集團亦制定了自二零二一年起五年內，於廢氣排放及溫室氣體排放方面減少 5%。本集團將於所有物業項目及辦事處實施環境保護措施。該等措施不僅包括增加提醒員工節能及節約用水以及提倡減少廢物和回收重用概念，亦增加採用網上會議／會面以代替實體進行，以減少由交通產生的廢氣排放及溫室氣體排放。

A1. 排放物

本集團已遵守中國內地《環境保護法》及於本集團經營所在城市之其他相關法律及法規。

本集團在上海市正進行一項大規模住宅項目。建築工程已外判予總承建商，由總承建商管理地盤之所有運作。為減輕工程對環境之影響，本集團要求承建商根據中國內地《大氣污染防治法》對樓宇建築之塵埃排放及燃燒燃料所產生之廢氣排放進行監控。本集團透過實地考察定期檢查承建商之表現以確保符合規定。本集團已遵守當地要求於上海市之建築地盤設置揚塵監測設備，及上載數據至監管平台。

此外，於湯臣上海浦東高爾夫球會內，本集團提供 80 輛充電式電池驅動之高爾夫球車供會員使用，以減少高爾夫球車運行時所產生之空氣污染及噪音。本集團已於二零二三年開始使用油電混動車，目前有三輛混能動車使用中。

本集團明白出席商務會議之差旅將會產生碳足跡。本集團已在辦事處設立視像會議及音頻會議設施以進行大部份商務會議，在盡可能的情況下局限商務差旅至面談是必須及重要時方予安排。電郵、電話及視像會議為優先採用之溝通方式。

本集團將遵守於二零二六年三月頒佈及定於二零二六年八月生效的中國內地《生態環境法典》。中國內地現有的核心污染控制法規（包括《環境保護法》和《大氣污染防治法》）已被納入並修訂入該法典內。

廢氣排放

廢氣排放主要來自汽車及消耗氣體燃料（煤氣）（概約）：

	氮氧化物	硫氧化物	懸浮粒子
二零二四年	12.74 千克	0.32 千克	0.74 千克
二零二五年	12.09 千克	0.28 千克	0.67 千克

廢氣排放的整體趨勢相較過去幾年的情況有所改善。於報告期間，汽油用量及消耗氣體燃料減少，及本集團已達成自二零二一年起五年內減少 5% 廢氣排放之目標。本集團將採取不同的節約措施持續致力減少使用能源。

溫室氣體排放

範圍 1 直接排放物主要來自汽車及固定燃燒（概約）：

二氧化碳排放當量	二氧化碳	甲烷	氧化亞氮
二零二四年	539,430 千克	256 千克	5,710 千克
二零二五年	542,107 千克	249 千克	5,329 千克

範圍 1 直接排放量保持穩定，未見顯著變化。本集團將逐步轉用電動車，以致力減少燃料消耗。

在範圍 2 能源間接排放方面，二氧化碳排放當量主要來自使用電力，約為 1,740,400 千克（二零二四年：1,641,862 千克），此輕微增幅主要由於澳門物業項目用電增加所致。該項目為了方便客戶參觀及防潮，已安排在辦公時間內開啓未售出單位之照明和空調設備。

溫室氣體總排放量（範圍 1 及範圍 2）約為 2,288 噸（二零二四年：2,187 噸）。雖然排放趨勢相較二零二四年情況略有上升，本集團已達成自二零二一年起五年內減少 5% 溫室氣體排放之目標。由於缺乏完整而真確的數據，本集團並無匯報範圍 3 排放物。

廢物

本集團根據中國內地《固體廢物污染環境防治法》及於本集團經營所在城市之其他相關法律及法規處理固體廢物。本集團及時收集並妥善合法處理建築工程產生之土方及建築廢物。

於報告期間，業務營運中之無害固體廢物達 46.06 噸（二零二四年：1,043 噸）及按每一百萬港元收入計算之密度為 0.02 噸（二零二四年：2.69 噸），其主要是本集團在香港、澳門及上海市的辦事處以及在上海市多個住宅及商業物業項目和高爾夫球會營運業務（包括建築廢物）所產生之生活及商業廢物。廢物的數量及密度兩者有所減少，此歸因於本集團之環境保護政策及於報告期間收入大幅增長。本集團已達成自二零二一年起五年內，於無害廢棄物以按收入計算之密度減少 5%之目標。

此外，有害廢物錄得 0.64 噸（二零二四年：0.64 噸），並由持牌收集商妥善處理。

A2. 資源使用

就本集團於上海市之營運而言，本集團嚴格遵守中國內地《節約能源法》。於其他地區，本集團堅守循環再用及減廢原則，並在可行情況下實施各項綠色辦公室措施。本集團致力提高僱員對節省能源及節約用水之意識，並鼓勵僱員參與綠色辦公室行動。

為減少紙張消耗，本集團鼓勵使用電子文件及雙面打印及影印。辦事處設有回收箱，以推動紙張回收及盡量減少廢紙。鑒於本集團主要從事房地產業及服務行業，故只是湯臣上海浦東高爾夫球會於報告期間使用了 372 千克（二零二四年：322 千克）之塑膠包裝材料。

本集團對業務營運中使用消耗品及用品制定嚴格規劃及監控管理。於維修不具成本效益或在技術上不可行時方選擇替換。本集團每年制定消耗品及用品預算，根據營運需要每月採購並對分配及消耗予以記錄。存貨維持於最低水平，並就採購及監控管理設置簿冊及予以審核。本集團致力提升資源使用之效率。

能源消耗量

下文載列本集團之直接及間接能源消耗量：

能源類型	能源消耗量 (千瓦小時)	
	二零二四年	二零二五年
汽油	171,362	158,475
柴油	1,837,540	2,056,743
煤氣	267,336	211,906
電力	2,808,661	3,035,264
總數	5,084,899	5,462,388
密度 (每一百萬港元收入之千瓦小時)	13,114	1,835

在二零二五年，能源消耗總量輕微增加，惟受惠於根據會計準則報告期間確認之收入大幅增長，故令能源消耗量密度顯著下降。本集團已達成自二零二一年起五年內，能源消耗以按收入計算之密度減少 5% 之目標。

電力為辦公室運作每日消耗之主要資源，且為本集團於二零二五年的主要能源消耗。

所用資源	單位	二零二四年 (概約)	二零二五年 (概約)
電力	千瓦小時	2,808,661	3,035,264
電力密度	每一百萬港元收入之千瓦小時	7,244	1,020

於報告期間用電量輕微增加，主要歸因於澳門之物業項目業務營運，而由於本集團確認之收入大幅增長，電力密度下跌。本集團使用多項效能措施以減少能源消耗，包括關掉閒置的電燈及電器，以及使用預設節能模式控制的電器及電子儀器（包括但不限於電腦、打印機、影印機及空調）。本集團之上海市辦事處總部及澳門辦事處已全面採用 LED 照明或節能照明。此外，本集團已逐步在旗下之於上海市之多個項目（包括湯臣一品、湯臣金融大廈及湯臣上海浦東高爾夫球會會館）應用 LED 照明，彼等已於各自之辦事處或公共範圍採用 LED 照明系統達 75% 至 90%。預計未來在本集團旗下物業和辦事處需要更換照明設備時，將增加使用 LED 照明系統或其他節能選項。

用水量

水對所有社區而言至關重要。本集團向僱員推廣節約用水。在辦事處水資源附近張貼通告及告示牌以提醒節約用水之責任及行動。湯臣上海浦東高爾夫球會已根據營運需要及估計制定標準程序以確保高効用水。例如，將鄰近河水用於灌溉湯臣上海浦東高爾夫球會之綠化地區。在湯臣一品中，每日清潔水景設施之落葉或浮游物，並定期消毒及抽吸污水，以使換水頻率減至最低外，同時亦確保水質乾淨及清澈。此外，於湯臣金融大廈之商業裙樓之公共洗手間安裝了節水沖廁系統。

所用資源	單位	二零二四年 (概約)	二零二五年 (概約)
水	立方米	50,376	45,948
水密度	每一百萬港元收入之立方米	130	15

用水量之數據主要來自上海市之辦事處及項目，因為香港辦事處之用水及澳門辦事處在報告期間的關鍵時間之用水由各自業主提供。於報告期間用水之數量及密度下跌，以及用水量之整體趨勢持續改善。本集團已達成自二零二一年起五年內，用水以按收入計算之密度減少 5%之目標。

A3. 管理對環境及天然資源之重大影響

本集團嚴格遵守中國內地《水污染防治法》及於本集團經營所在城市之其他相關法律及法規，以及對污水排放採取相應措施及預防性監控。

本集團相信其業務之日常運作對環境及天然資源並無直接重大影響。本集團選擇性使用殺蟲劑及肥料，以維持本集團之物業及高爾夫球場內之綠色植物之健康狀況。本集團明白將該等化學品對環境及水資源影響減至最低之重要性。因此，本集團已委聘合資格專業人士，嚴格按照相關法律及法規處理殺蟲劑及肥料之儲存、使用、收集、回收及棄置以及其相關包裝。

僱傭及勞工常規

B1. 僱傭

僱傭是持份者在本公司之環境、社會及管治報告內的報告項目中首要關注的層面。僱員是本集團之寶貴資產，為本集團之成功作出貢獻。本集團嚴格遵守中國內地之《勞動法》、《勞動合同法》、《社會保險法》及《工傷保險條例》，以及香港《僱傭條例》及澳門相關法律之要求。

招聘、薪酬及福利

本集團強調高效益之員工管理及獎勵計劃之重要性。本集團根據不同因素招聘及晉升僱員，如專業經驗、教育背景及能力。薪酬及福利待遇一般參考市場條款及慣例以及個別人士所承擔之職責、表現及資歷而釐定，並根據個別人士之貢獻而可能酌情發放花紅。

本公司亦為所有符合資格之香港僱員參與了一項根據香港《強制性公積金計劃條例》（「《強積金條例》」）註冊之退休金計劃。有關計劃由僱主及僱員根據《強積金條例》之條款作出供款。本集團於中國內地之僱員為個別地方政府營辦之國家管理界定供款退休福利計劃之成員。根據此等計劃之規則，僱主及僱員均有責任按薪酬之若干百分比作出供款。此外，本集團及其在澳門之僱員根據澳門法例向社會保障基金每季定額繳納強制性制度項下之供款。

僱員有權根據於本集團經營所在城市適用之國家及地方法律享有所規定的年假、病假及其他類別之休假。

反歧視、平等機會及多元化

本集團提倡多元化工作環境，不同背景之人士均獲重視及尊重。本集團並不會基於種族、膚色、國籍或族群、性別、性傾向、宗教、殘障、年齡、文化背景、社會族群、婚姻狀況、家庭崗位或其他因素作出歧視。

本集團在所有重大方面均已遵守適用之勞工法律及法規，其中包括解僱及工作時數。

僱員總數及流失比率

除香港辦事處一名僱員在退休後出任兼職顧問外，於報告期間及於二零二四年本集團所有僱員皆為全職。於二零二四年及二零二五年十二月三十一日，本集團於香港辦事處以及上海市及澳門的主要營運附屬公司的僱員結構詳情列載如下：

性別	僱員人數		
	男性	女性	總數
二零二四年	217	208	425
二零二五年	236	208	444

年齡組別	僱員人數		
	30 歲以下	30 歲至 50 歲	50 歲以上
二零二四年	31	239	155
二零二五年	28	257	159

地理位置	僱員人數		
	香港	澳門	中國內地
二零二四年	22	1	402
二零二五年	22	1	421

於二零二五年，僱員總數增加，整體流失比率有所改善，而年齡組別 50 歲以上的流失比率輕微上升。於二零二四年及二零二五年，本集團於香港辦事處以及上海市及澳門的主要營運附屬公司的僱員流失比率分析列載如下：

性別	離職僱員人數 (%)		
	男性	女性	總數
二零二四年	26 (11.98%)	32 (15.38%)	58 (13.65%)
二零二五年	23 (9.75%)	23 (11.06%)	46 (10.36%)

年齡組別	離職僱員人數 (%)		
	30 歲以下	30 歲至 50 歲	50 歲以上
二零二四年	6 (19.35%)	31 (12.97%)	21 (13.55%)
二零二五年	5 (17.86%)	19 (7.39%)	22 (13.84%)

地理位置	離職僱員人數 (%)		
	香港	澳門	中國內地
二零二四年	1 (4.55%)	0 (0%)	57 (14.18%)
二零二五年	0 (0%)	0 (0%)	46 (10.93%)

B2. 健康與安全

本集團關心僱員及其家庭，並因此致力向彼等提供安全及健康之工作環境。其中一項措施為透過落實高安全標準及向僱員提供合適培訓及教育以加強安全意識文化。本集團亦向僱員提供醫療保險。本集團旗下多項業務之僱員獲安排進行年度健康檢查。本集團提醒僱員遵守高水平的衛生標準。本集團根據工作性質及需要向僱員提供保護性服裝及裝備。於夏季，本集團亦向於戶外高溫下履行職責或進行工作之湯臣上海浦東高爾夫球會之僱員和本集團之物業管理員工提供辛勞津貼、飲料及降溫裝備。本集團採納職業健康及安全管理體系之國際性標準。如在湯臣一品、湯臣君品及湯臣金融大廈之物業管理服務已遵照執行 GB/T 45001-2020 / ISO 45001:2018 職業健康安全管理體系之標準，且在二零二五年八月獲起點認證（上海）有限公司所評審及認證。

本集團嚴格遵守中國內地《安全生產法》及於本集團經營所在城市之有關安全管理之其他相關法律及法規。

就本集團持有之物業，本集團委聘物業管理公司管理保安運作及提供保安人員，以保衛物業及在內之人士。此外，本集團透過備忘錄及通告提醒僱員有關辦公時間內及之後之辦公室保安，以及於緊急情況及極端天氣情況下之個人安全守則。

於二零二五年內，本集團僱員概無嚴重傷亡事故，及在過去三年並無因工亡故。於二零二五年因工傷損失的工作日數為 464 天（二零二四年：149 天），相對在二零二四年

同期顯著增加，此乃主要歸因於湯臣上海浦東高爾夫球會一名員工於二零二四年底遭受工傷後，於二零二五年全年因接受醫療治療而申領病假所致。本集團並無就健康及工作安全遭受任何重大申索或處罰，並一直在所有重大方面遵守香港、澳門及中國內地之相關法律及法規。

B3. 發展及培訓

為確保各級僱員之專業水準，本集團鼓勵及資助僱員參加與其工作及職責有關之培訓及發展課程。儘管並未正式為此方面編制書面政策，本集團一直向僱員提供教育或培訓津貼，僱員最多可獲全額資助參加經管理層批准之課程。本公司會在適當時候將此項政策正規化。

另外，本集團不單安排有經驗人員為新僱員提供在職培訓，並根據工作性質及各別行業之需要定期為僱員提供持續培訓。本集團並安排特別訓練及準備課程，以支援僱員申請或延續與其工作及行業有關之專業資格（包括證書、牌照及許可證）。為維持本集團物業之優質管理，本集團已採納 GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015 質量管理體系、GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015 環境管理體系及 GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018 職業健康安全管理體系，而且該等體系在二零二五年八月獲起點認證（上海）有限公司所評審及認證。本集團並向獲挑選之湯臣一品、湯臣君品及湯臣金融大廈之物業經理提供有關該等體系之要求及應用之培訓，彼等並已成功通過所需考試。

為提升員工之素質，本集團已在發展及培訓方面投入更多的資源。於二零二五年培訓的平均時數增加。除了兼職僱員外，於報告期間本集團所有僱員均參加了培訓。



HKIoD
持續進修 2025
Director CPD

本公司每年為其董事及高級行政人員安排定期內部講座，且該等講座之議題可涵蓋董事局、其成員及其轄下委員會的角色、職能及責任、以及董事局效能、在相關法律及規例下本公司的責任及董事職責、企業管治及環境、社會及管治事宜、風險管理及內部監控，以及與本集團主要業務有關之經濟和商務發展，以協助彼等更新並增進其知識及技能。本公司於二零二五年在香港董事學會協助下舉行了三次網上講座，內容有關 AI 數碼轉型、氣候變化對商業環境的影響以及環境、社會及管治條例之最新變化。

下表顯示於二零二四年及二零二五年，本集團於香港辦事處以及上海市及澳門的主要營運附屬公司的僱員培訓記錄：

	二零二四年	二零二五年
參與培訓的僱員佔僱員總數百分比	99.76%	99.77%
參與培訓的男性僱員分類比率	100%	100%
參與培訓的女性僱員分類比率	99.52%	99.52%
參與培訓的管理層分類比率	100%	100%
參與培訓的一般僱員分類比率	99.73%	99.74%

	二零二四年	二零二五年
每名僱員完成培訓的平均時數	3.08 小時	4.41 小時
每名男性僱員完成培訓的平均時數	3.79 小時	5.00 小時
每名女性僱員完成培訓的平均時數	2.34 小時	3.75 小時
每名管理層完成培訓的平均時數	4.16 小時	3.09 小時
每名一般僱員完成培訓的平均時數	2.93 小時	4.61 小時

B4. 勞工準則

本集團深知童工及強制勞動違反基本人權。本集團嚴禁聘用童工，並於招聘過程中核實應徵者之實際年齡。另外，本集團並無使用非法或不公平手段限制僱員與本集團之僱傭關係。僱員在給予其委聘合約所規定之合理通知之情況下可自由離職。

於二零二五年內，本集團已遵從相關法律及法規，並無發現任何有關童工及強制勞動之案件或因此被處以任何罰款或處罰。

營運慣例

B5. 供應鏈管理

本集團在日常業務運作以及物業發展及投資業務方面已採納了綠色採購政策，並制定內部指引以優先選擇環保產品和服務。

本集團就物業發展及投資業務聘用設計公司、建築承建商及物業管理公司以設計、建築及管理物業項目。本集團主要透過招標篩選供應商。就承建商而言，招標程序乃根據相關法律及法規制定，而投標的決定乃按公平及平等方式作出。於篩選承建商及設備供應商時，管理層考慮多項因素，如 (i) 服務質素；(ii) 合約成本；(iii) 安全管理；(iv) 行業資格／牌照；(v) 環境保護政策；及 (vi) 相關往績記錄及聲譽。本集團要求承建商對所提供之服務維持高質量水平，並根據澳門及中國內地有關政府機關施加之適用法律及法規以及安全規定，制定足夠的職業性健康與安全及環境保護程序。

本集團之工務部與中標供應商訂立合約。該部門亦負責透過進行實地視察及監督以及定期評估承建商，以監管承建商之表現。

本集團的主要業務基地位於中國內地，因此其大部分（90%以上）供應商位於中國內地。彼等為本集團的物業發展、設施管理及高爾夫球會的日常營運提供產品及服務。本集團致力使供應鏈多元化及識別合適的替代供應商。

B6. 產品責任

本集團在中國內地乃具有豐富經驗之房地產發展商，於開發高端住宅物業及高級商業樓宇方面已建立品牌及聲譽。本集團以其旗下已竣工及發展中之物業組合為榮，並相信本集團的產品及服務的可靠性及質素對本集團之成功至關重要。

本集團致力提供高質素產品及服務以持續迎合客戶需求。本集團與建築承建商訂立協議，據此，承建商於確保符合法規之同時須執行營運及質量保證之工作。此外，本集團已制定嚴格質量監控標準及於物業發展項目之主要階段遵從測試及檢查程序，以確保建築及產品質量與設計一致並符合適用法律及法規。承建商須及時更正任何缺陷或違規事件。本集團已制定物業驗收程序，以確保物業根據銷售合約備妥並交付予客戶。

為確保服務質素，湯臣一品、湯臣君品及湯臣金融大廈之物業管理服務已採納了 GB/T 19001-2016 / ISO 9001:2015 質量管理體系，並於二零二五年八月獲起點認證（上海）有限公司所認證。

本集團堅決以盡責方式進行宣傳及推廣。本集團嚴格遵守中國內地《廣告法》及相關司法權區之其他與產品及服務宣傳有關之法律及法規。本集團之廣告及推廣材料須經相關專業人士審閱，為潛在客戶確保資料之準確性及避免出現誤導情況。

本集團根據中國內地《消費者權益保護法》以及於本集團經營所在城市之其他有關客戶私隱之法律及法規將客戶資料保密。

客戶對本集團非常重要。本集團竭盡所能理解客戶的需求，並加強彼等對本集團產品及服務之滿意程度及體驗。本集團高度重視客戶對於本集團之業務營運之任何意見，並設立合適的指引以及時處理及解決客戶之投訴。

本集團已遵守相關法律及法規，且並無就產品安全、宣傳、標籤及私隱事宜被處以任何對本集團業務營運有重大不利影響之罰款或處罰。於報告期間，本集團並無因安全和健康原因錄得客戶的投訴或要求回收本集團的產品。

B7. 反賄賂及貪污

本集團於進行業務時堅守道德標準。禁止所有形式之賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢。本集團遵守中國內地《反不正當競爭法》、《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》及《反洗錢法》及於本集團經營所在城市之其他相關法律及法規，以及要求在業務營運中之廉潔及道德行為之其他法律及法規。

本集團對僱員表明本集團於日常業務過程中之期望及指引，以及有關不正當付款、欺詐及洗黑錢之適用法律及法規，以確保全體員工之專業表現及道德操守。本集團採納了經董事局審批之《反貪污政策》，並自二零二二年一月一日起生效，據此，本公司旨在向本集團全體董事及所有級別的僱員列明必須恪守的基本行為標準，以及於處理本集團事務時應遵守之本公司有關收受利益和申報利益衝突的政策。於二零二五年，本集團為本公司董事及本集團香港、澳門及上海市之員工安排了反貪污培訓。

本集團已採納經董事局制訂及批准之《機密舉報制度及指引》。《機密舉報制度及指引》詳細列明舉報及處理可能危害股東、投資者、客戶及大眾利益之有關本集團內不正當或違法行為之程序。當中強調保護舉報者身份以及舉報個案及所涉及資料之保密性，並列載舉報之可用渠道及方法，以及本集團之指定人員對舉報個案之處理程序。

本公司之公司秘書已獲指定在報告期間處理根據《機密舉報制度及指引》而接獲之任何投訴，且董事局轄下之審核委員會（「審核委員會」）負責監察該政策之實施。

審核委員會定期舉行會議，以檢討本公司內部監控及風險管理之成效。就本公司所知，於報告期間概無貪污或賄賂事件以及欺詐行為（其已經或可能對本集團的財務表現或狀況產生重大不利影響）須提請本公司垂注。

社區責任

B8. 社區投資

本集團及其員工以對社會負責及作出貢獻為目標，並與社區的不同持份者建立穩固及長期關係為遠景。儘管本集團並未正式規範其持續慣例，其定期向多個國際和當地慈善機構（如世界宣明會、無國界醫生、奧比斯及長者安居服務協會）作出捐款。

本公司不僅自二零一七年起參與奧比斯香港之救盲伙伴計劃，亦自香港青年協會於二零零五年首次推出《有心計劃》以來一直持續贊助該計劃。《有心計劃》鼓勵青年義工服務社會及發揮鄰里守望相助精神。



於二零二五年內，本集團向上海交通大學醫學院附屬仁濟醫院捐款，以救治貧困的肝臟移植兒童。

此外，本集團的同事定期與在世界宣明會計劃下獲資助的兒童互通書信，與彼等保持聯絡。

於二零二五年內，本集團作出捐

款共約 373 萬港元（二零二四年：648,000 港元）。

氣候相關披露

1. 管治

1.1 管治機構對氣候相關風險和機遇的監督

董事局對氣候相關風險和機遇負有最終監督責任。董事局審閱及批准本集團的氣候策略，監察氣候相關目標的進度，並確保分配足夠資源以管理氣候相關風險及把握氣候相關機遇。

董事局職責包括：

- 每年審閱及批准本集團的氣候轉型計劃及氣候相關目標
- 監察氣候風險緩解策略及適應措施的落實情況
- 監督氣候相關披露及確保報告的準確性與完整性
- 將氣候因素納入策略規劃、資本分配及重大投資決策
- 確保組織內具備處理氣候相關事宜所需的適當技能及能力

董事局每季於其定期會議中檢視氣候相關事宜，包括物理及轉型風險的最新情況、減排措施的進展，以及本集團營運地區內新出現的氣候相關監管要求。

1.2 管理層在評估及管理氣候相關風險和機遇中的角色

本集團已成立工作小組，由本公司一名執行董事領導，其餘成員來自本集團在香港及上海市辦事處不同部門的五名管理層／員工。工作小組直接向董事局匯報。

管理層職責包括：

- 於所有業務分類及地理位置進行年度氣候風險評估
- 制定及實施氣候風險緩解及適應策略
- 識別及評估氣候相關的商業機遇
- 監察溫室氣體排放
- 設定與本集團氣候承諾一致的營運目標

- 就氣候事宜與投資者、租戶、監管機構及地方社區等持份者溝通
- 確保遵守香港及中國內地的氣候相關法規

1.3 將氣候管治融入整體管治架構

氣候管治已整合至本集團的風險管理框架中。氣候相關風險以與其他策略性、營運性及財務風險相同的重大性標準進行評估。本公司於二零二五年向工作小組提供外部環境、社會及管治顧問的專門培訓材料，以提升其在氣候議題上相關能力。本公司並安排一次關於氣候變化對商業環境影響的網上講座，以增進董事局的理解。

2. 策略

2.1 氣候相關風險及機遇

本集團已識別出以下重大氣候相關風險及機遇，這些因素可合理預期於短期（三年以內）、中期（三至十年）及長期（十年以上）影響本集團之現金流量、融資渠道或資本成本之前景。

2.1.1 物理風險

急性物理風險：

風險類型	描述	時間範圍
颱風及極端天氣	熱帶風暴的頻率及強度上升，影響香港、澳門及中國內地沿海地區之物業，可能造成結構損毀、營運中斷及保險成本上升	短期至中期
水浸及風暴潮	海平面上升加上極端降雨事件，威脅上海市浦東、澳門及香港沿海地區的低窪物業	中期至長期
極端高溫事件	長時間熱浪令製冷需求增加，降低高爾夫球場可玩性，並影響商業物業租戶舒適度	短期至中期

慢性物理風險：

風險類型	描述	時間範圍
海平面上升	漸進式海平面上升威脅沿海物業及基礎設施，可能降低物業價值並增加適應成本	中期至長期
水資源短缺	水源供應減少影響高爾夫球場灌溉及缺水地區的物業營運	中期至長期
氣溫上升	長期氣溫上升使建築物對冷氣需求增加並降低能源效率	中期至長期

2.1.2 轉型風險

風險類型	描述	時間範圍
政策及監管風險	香港及中國內地推行碳定價機制、建立能源效率標準及在香港及中國內地強制氣候披露，帶來更高合規成本	短期至中期
技術風險	需投資低碳建築科技、可再生能源系統及高能效改造以維持競爭力	短期至中期
市場風險	租戶及買家偏好轉向綠色建築及可持續發展，可能降低對非認證物業的需求	短期至中期
聲譽風險	持份者對氣候績效及披露質素的關注影響投資者信心及取得資金	短期至中期
融資風險	銀行及金融機構把氣候因素納入貸款決策，使高碳資產的資金成本上升	短期至中期

2.1.3 氣候相關機遇

機遇類型	描述	時間範圍
資源效率	推行能源效率措施及可再生能源系統，可降低營運成本並提升物業競爭力	短期至中期
產品及服務	發展綠色認證可持續建築，可帶來租金及售價溢價	短期至中期
市場	機構投資者及環保意識強的租戶對具氣候韌性的物業需求上升	短期至中期
韌性	投資氣候適應措施以提升資產價值及降低長期風險	中期至長期
聲譽	在氣候披露及可持續性表現上的領導地位可提升品牌價值及持份者信任	短期

2.2 業務模式及價值鏈的當前及預期影響

2.2.1 物業發展業務

氣候影響集中度：

本集團的物業發展業務主要集中於上海市，面臨重大物理風險（颱風、洪水、海平面上升）及轉型風險（建築法規、綠色建築標準、買家偏好）。

價值鏈影響：

- **設計及規劃：** 加入氣候韌性於項目設計，如防洪設施、增強結構標準以應對極端天氣及被動式降溫
- **建造：** 採用低碳材料、與承建商合作減排及推行減廢措施
- **銷售及市場推廣：** 強調綠色建築認證及氣候韌性特點以作為市場差異特點

預期影響：

中期至長期內，本集團預期新發展項目將取得綠色建築認證。此轉型雖需額外資金投入，但預期帶來溢價及更佳吸納率。

2.2.2 投資物業分類

氣候影響集中度：

本集團的投資物業組合，包括位於上海市及香港的住宅、商業及辦公室物業，正面臨日益增加的壓力，例如建築物能源效能的監管要求，以及租戶對可持續工作空間的需求上升。

價值鏈影響：

- **建築物營運：** 實施能源管理系統、LED 照明翻新、供暖、通風和空調系統優化，以及可再生能源整合
- **租戶參與：** 與租戶合作推行減排措施，並提供綠色租約選項
- **資產管理：** 將氣候風險評估納入物業估值及資本改善計劃

預期影響：

在本集團物業組合中進行的氣候相關改善工程預計將降低能源消耗，每年帶來營運成本節省，同時維持物業對租戶的競爭力。

2.2.3 休閒業務（高爾夫球場營運）

氣候影響集中度：

高爾夫球場的營運對水資源供應、極端高溫及極端天氣事件高度敏感。本集團的高爾夫設施面臨中期的缺水風險，以及因降雨模式改變而帶來的長期風險。

價值鏈影響：

- **球場維護：** 採用抗旱草種、精準灌溉系統及水資源回收技術
- **營運：** 安裝天氣監測系統，並制定球員及員工的高溫防護指引
- **會員體驗：** 透過溝通可持續發展措施，提高會員參與度及企業社會責任形象

預期影響：

節水措施有望在維持球場品質標準的同時，降低灌溉用水量，減少營運成本並提升氣候韌性。

2.3 氣候策略及轉型計劃

本集團認為其業務模式並無重大變動，並將制定轉型計劃，該計劃將每年檢討，並透明地報告進度。

2.3.1 策略目標

1. **減排：** 訂立範圍 1 及範圍 2 溫室氣體排放強度的減排目標
2. **可再生能源：** 透過場內太陽能裝置推動可再生能源的採用
3. **氣候韌性：** 完成各物業的氣候風險評估並實施優先的適應措施
4. **價值鏈參與：** 與主要供應商及承包商合作，促進排放披露及減排行動

2.3.2 主要假設及相互依賴因素

本轉型計劃乃基於以下主要假設：

- 香港及中國內地的可再生能源技術可持續供應，且成本持續下降
- 營運地區的建築能源法規及碳定價機制會逐步收緊
- 可取得具競爭力成本的綠色金融工具，以支援低碳投資
- 建築脫碳技術（包括熱泵、儲能系統及智慧建築系統）持續進步
- 持份者支持，包括租戶在減排措施上的合作
- 穩定的監管環境，有助長期規劃與投資

關鍵依賴因素：

- 政府政策支援可再生能源的推廣
- 香港及中國內地碳市場的發展，提供具明確性的價格訊號
- 具備相關技能的承包商及具認證資格的綠色建築專業人士的供應
- 金融市場在物業估值及信用評級中認可企業的氣候績效

2.3.3 轉型計劃的實施

短期行動：

- 完成整個投資物業組合的能源審核
- 實施 LED 照明翻新及樓宇管理系統升級
- 為所有新發展項目建立綠色建築設計標準

中期行動：

- 完成投資物業組合的供暖、通風和空調系統優化及電氣化
- 實施氣候適應措施，包括防洪設施及冷卻系統升級
- 將氣候風險指標納入物業投資及撤資決策

長期路徑：

- 持續推動減碳，逐步邁向淨零排放
- 探索碳移除技術及自然基礎解決方案

3. 風險管理

3.1 識別及評估氣候相關風險的程序

本集團採用系統化方法，於本集團的整體風險管理框架內識別及評估氣候相關風險。

3.1.1 識別程序

1. **資產層面評估：**定期對所有物業進行物理風險篩檢，並分析在多種氣候情景下，面臨洪水、颱風、熱壓力及海平面上升的程度
2. **監察監管走向：**持續監察香港及中國內地的氣候政策發展，以及國際最佳實務，以預期轉型風險
3. **持份者諮詢：**與投資者、租戶、保險公司及可持續發展專家交流，以識別重要氣候議題及期望
4. **行業基準比較：**分析房地產同業披露的氣候風險，確保涵蓋全面的風險範圍

3.1.2 評估方法

氣候相關風險的評估基於以下準則：

- **可能性**：根據氣候預測及情景假設，評估風險於短期（三年以內）、中期（三至十年）及長期（十年以上）內發生的可能性
- **影響程度**：按五個級別（極低、低、中、高、極高）評估潛在財務影響
- **速度**：風險出現的速度，用以界定應對緊急程度（例如急性物理風險屬突然發生，而慢性風險則逐步累積）
- **適應能力**：組織利用現有控制措施應對及緩解風險的能力

風險會根據工作小組的管理判斷進行優先排序。

3.1.3 工具與數據來源

- 由人工智能平台提供的氣候建模，用於產出物業層面的物理風險預測
- 保險業的氣候風險評估
- 有關東亞氣候變化影響的科學文獻

3.2 管理氣候相關風險的程序

本集團採用分層次的風險應對策略：

風險緩解：

- 實施適應措施（防洪屏障、改善排水系統、結構加固）以降低面臨物理風險的影響
- 進行能源效益投資及採用可再生能源，以減少面臨能源價格波動的影響
- 取得綠色建築認證，以降低市場及聲譽風險
- 與承建商及供應商制定氣候相關合約條款，以轉移特定風險

風險轉移：

- 探索針對特定氣候災害的參數型保險產品
- 探索涵蓋氣候相關實體損害的財產及營運中斷保險

風險接受：

- 接受某些低可能性、低影響的風險，並制定監察程序
- 在緩解措施後仍存留的剩餘風險，透過應急計劃或財務儲備方式接受

風險避免：

- 在新發展項目選址時排除高風險地區（例如高度暴露於沿海的區域、無保護措施的水浸區域）
- 對相對於適應成本而言氣候風險過高的資產進行策略性撤資

監察與檢討：

- 定期更新風險登記冊，以反映風險狀況的變化
- 定期重新評估風險重大性，並納入最新氣候科學
- 在重大天氣事件後進行事後檢討，以提升應對能力

3.3 識別及評估氣候相關機遇的程序

本集團設立了並行流程，以系統化方式識別及評估氣候相關機遇：

機遇識別：

- 進行市場研究，分析租戶及買家對可持續建築的偏好
- 技術搜尋，以識別新興解決方案（例如儲能系統、智慧建築系統、低碳材料）
- 監察綠色金融市場，以優化資本結構

機遇評估：

機遇會根據標準的投資評估準則進行評估：

- 財務回報潛力（例如回收期、內部報酬率、淨現值）
- 與轉型計劃目標的策略一致性
- 實施可行性及所需資源
- 競爭優勢及市場差異化潛力
- 在整個物業組合中的可擴展性

3.4 納入整體風險管理流程

氣候風險管理已全面整合至本集團的風險管理框架之中，而非作為獨立程序運作。董事局在工作小組的協助下，將以一致的管治程序，與財務、營運、策略及合規風險一併審視氣候相關風險。

整合機制包括：

- 將氣候風險納入本集團的風險識別流程
- 在所有風險類別中採用一致的風險評估方法
- 指派相關業務部門主管為氣候風險負責人，負責相關風險回應
- 高級管理層獲定期報告氣候相關風險的關鍵風險指標，並進行監控
- 內部審計計劃包括對氣候風險管理成效的定期審查

4. 指標與目標

4.1 跨行業指標及氣候相關目標

詳情請參閱本報告內前述標題為「環境保護」章節中 A1. 排放物及 A2. 資源使用的相關小節。

4.2 內部碳定價

本集團現階段無意制定內部碳定價政策。

4.3 薪酬

本集團現階段無意制定氣候相關的薪酬政策。

5. 採用實施寬免

本集團現正處於可持續發展旅程的基礎建設階段。儘管本集團致力提升其環境透明度，但目前仍面對與某些進階披露所需之專門技術能力及數據基礎設施相關的限制。

本報告已採用能力及財務影響寬免。由於本集團目前的內部資源有限，且在量化特定財務影響方面存在高度不確定性，因此本集團在本報告中省略了披露與氣候相關風險及機遇的當前和預期量化財務影響，及相關資本運用。容易受氣候相關轉型風險及物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比以及涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比亦不披露。

本報告亦採用合理資料寬免。由於缺乏高品質的原始數據，以及估算上的重大挑戰，本集團並未於本報告中加入預期財務影響、氣候相關情景分析、範圍 3 溫室氣體排放以及有關氣候相關轉型風險、物理風險及機遇的跨行業指標的計算。此等披露的缺漏，均基於本集團的判斷，於目前階段，無法在不付出過度成本或努力的情況下取得相關資料。

展望未來，本集團將憑藉管理層的經驗、董事局的合理判斷，以及本集團內部監察系統的持續完善，積極縮窄現存數據差距。本集團致力於不斷改進，並計劃透過持續學習及系統化強化可持續發展框架，逐步提升氣候相關披露。