



2025環境、社會及管治報告

SS100

陽光100中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司) 股份代號: 2608

目錄

1 關於本報告

報告範圍	01
報告準則	01
匯報原則	01
董事會聲明	02
持份者參與	02
重要性評估	03
意見及回饋	04

2 我們對可持續發展的願景

我們對可持續發展的願景	05
-------------	----

3 我們的營運

產品質量	08
客戶服務	09
隱私及資料保護	10
誠信經營	10
供應鏈管理	11

4 我們的員工

員工概覽	13
職業健康與安全	14
培訓及發展	14
就業及福利政策	18

5 我們的環境

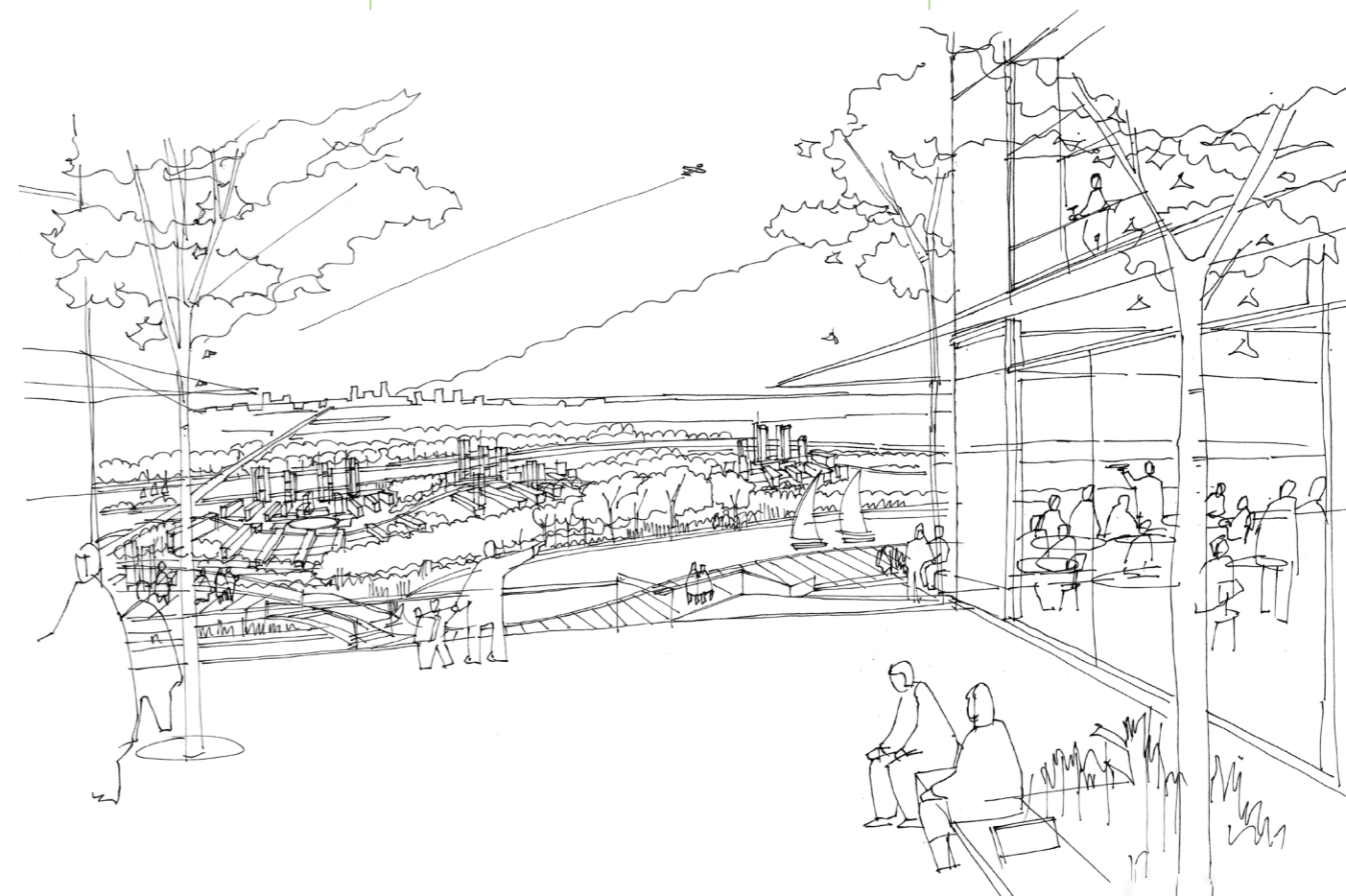
污染物排放	20
能源與資源	21
綠色辦公	22
項目管理	22
社區營運	23
應對氣候變化	23

6 我們的社區

促進社交和創業	31
推動年輕人文化	33
支援地區教育	34
歷史與現代文化融合	35
社區捐贈與義工活動	36

7 總結

總結	37
----	----



1. 關於本報告



陽光 100 中國控股有限公司（「本公司」）發表的環境、社會及管治（「ESG」）報告（「ESG 報告」）闡述本公司及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）在環境與社會方面的表現和成果。此份報告闡述本集團在符合可持續發展原則下，落實環境和社會政策時所作出的方針、承諾和努力，並附有具體案例作補充說明。我們以真誠、審慎的態度報告我們的表現，並承諾會繼續改進資料披露與報告編寫。

本公司董事會（「董事會」）對公司的環境、社會及管治策略及匯報承擔全部責任，負責評估及釐定公司有關環境、社會及管治的風險，並確保公司設立合適及有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統。董事會及全體董事保證本報告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

1.1 報告範圍

此份 ESG 報告涵蓋了本集團於 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日（「本報告期」或「本年度」）在環境和社會方面的表現。ESG 報告所披露的環境關鍵績效指標是基於總部及本報告期主要項目辦公室的表現，包括位於瀋陽、清遠、濰坊、濟南的辦公室（統稱為「辦公室」）。由於業務進行調整，今年報告範圍不再包括武漢、無錫的兩間辦公室。本集團會逐步把環境資料的披露擴展至其他辦公室。有關企業管治的詳情，請參閱本公司年報內的企業管治報告。

1.2 報告準則

本報告依照香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》附錄 C2《環境、社會及管治報告守則》所編寫。本公司已按《環境、社會及管治報告守則》中的所有「不遵守就解釋」條文作匯報。

1.3 匯報原則

ESG 報告的內容乃透過接觸持份者及進行重要性評估程式釐定，當中包括識別與 ESG 相關的議題、收集及審視內部管理層及不同持份者的意見、評估議題的相關及重要程度，以及編製及核實所報告的資料。ESG 報告全面涵蓋不同持份者所關注的重要議題。

ESG 報告披露量化的環境及社會關鍵績效指標，讓持份者全面了解本集團的 ESG 表現。有關主要排放標準、方法、參考資料及來源的資料，以及該等關鍵績效指標所用的轉換因子，將於適當位置列示。為方便比較不同年度之 ESG 表現，本集團已在合理可行情況下儘量採用一致的計算方法。方法如有變更，本集團亦會於相應的章節中呈列和詳細說明。

1.4 董事會聲明

本集團深信，完善的 ESG 管治不僅能提升企業整體的 ESG 表現及對環境與社會的貢獻，更能有效增加投資價值，為持份者帶來長遠回報。為建立適切且有效的 ESG 管理及控制系統，董事會全面負責監察相關事宜的落實情況。在制定可持續發展整體規劃的同時，董事會亦推動各部門建立與主要持份者的溝通渠道，並透過定期審視確保資訊流通，藉此準確評估 ESG 表現對各方的實際影響。面對持續更新的監管要求，董事會密切留意可能影響業務營運的 ESG 最新發展，同時監察並檢討集團就相關法律法規的合規情況。透過監督 ESG 報告的編製與匯報，董事會能確切掌握年度 ESG 重點，確保披露內容與質量均符合合規標準及內部要求。

為進一步優化管治架構，董事會委聘獨立顧問公司協助管理 ESG 事務，涵蓋材料收集與數據分析等核心工作。在獨立顧問的支援下，本集團嚴謹開展重要性評估，期間部分董事更親身參與，為甄別重要 ESG 議題提供寶貴意見。綜合上述評估結果，董事會最終釐定集團需重點關注的 ESG 議題，務實地制定未來的 ESG 發展方向。

1.5 持份者參與

本集團深信持份者的想法對制定與推行短期及長期可持續發展策略至關重要，因此我們始終與持份者保持緊密溝通聯繫（其中不乏各界人士）以收集各式各樣的觀點、意見及期望。有見及此，本集團設立了合適的溝通渠道，以便各持份者提供重要意見，幫助我們找出業務營運的潛在風險，識別持份者最關注的環境、社會及管治議題。

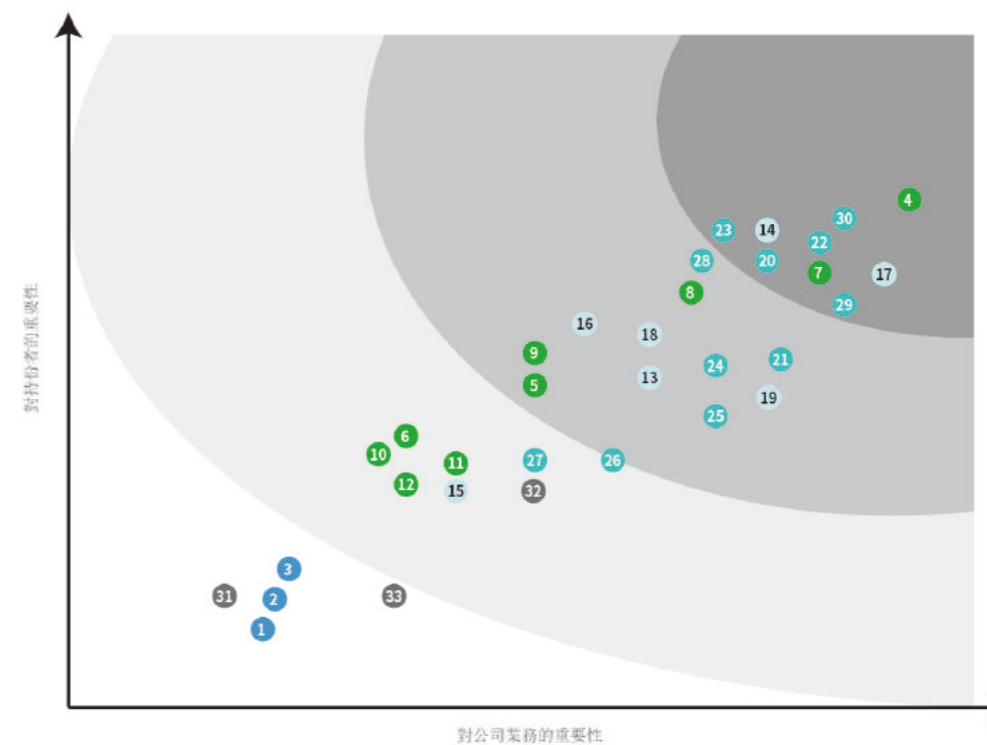
持份者	期望	管理層回應 / 溝通方式
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> 遵守國家政策及法律法規 按時足額納稅 安全生產 	<ul style="list-style-type: none"> 定期信息報送 定期與監管機構會話 檢查及監督
股東	<ul style="list-style-type: none"> 收益回報 合規運營 提升公司價值 信息透明及高效溝通 	<ul style="list-style-type: none"> 股東大會 公司公告 電郵、電話通訊及公司網站
合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"> 誠信經營 公平競爭 依法履約 互利共贏 	<ul style="list-style-type: none"> 審查與評估會 商務溝通 交流研討 洽談合作
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 優質產品及服務 健康與安全 依法履約 誠信經營 	<ul style="list-style-type: none"> 客戶服務中心及熱線 客戶意見調查 社交媒體平台
环境监管部门	<ul style="list-style-type: none"> 達標排放 節能減排 	<ul style="list-style-type: none"> 與當地環境部門交流 調研檢查
行業	<ul style="list-style-type: none"> 促進行業發展 	<ul style="list-style-type: none"> 參與行業論壇 考察互訪
員工	<ul style="list-style-type: none"> 權益維護 職業健康 薪酬福利 職業發展 人文關懷 	<ul style="list-style-type: none"> 員工溝通會 公司內刊和內聯網 培訓與工作坊 員工活動 部門滿意度調查
社區及人民	<ul style="list-style-type: none"> 改善社區環境 參與公益事業 信息公開透明 	<ul style="list-style-type: none"> 公司網站 公司公告 社交媒體平台

1.6 重要性評估

為確保 ESG 報告能如實地呈現本集團的環境與社會表現，同時反映對持份者的評估和決策有實質影響的環境、社會及管治議題，本集團委聘獨立第三方顧問在公平公正的原則下進行重要性評估。持份者參與乃重要性評估過程的重要一環，有助篩選出本集團及所有持份者共同關注的重要議題。重要性評估分為以下三個階段實施：

- i) 根據國家及地區的相關標準和政策、行業特色及本集團的發展，識別 33 項可能對本集團營運及持份者決定構成高風險的潛在重大環境、社會及管治議題；
- ii) 邀請內部及外部持份者（包括職員、管理層、董事、客戶、供應商及社區人員）填寫問卷，以收集他們對各潛在議題之意見；
- iii) 根據有效問卷的調查結果，利用重要性矩陣排列潛在重大議題。

重要性矩陣



管治	環境	勞工準則	營運準則	社區投資
1. 利益相關方參與	4. 環境合規	13. 僱傭合規	20. 運營合規	31. 公益慈善
2. 企業管治與風險管理	5. 車輛排放管理	14. 薪酬及福利	21. 管理供應鏈的環境風險	32. 推動社區發展
3. ESG 責任理念	6. 溫室氣體排放	15. 工作時數及假期	22. 管理供應鏈的社會風險	33. 鄉村振興
	7. 廢棄物管理	16. 多元化與平等機會	23. 質量管理	
	8. 能源使用	17. 職業健康與安全	24. 採購常規	
	9. 水資源使用	18. 員工培訓及發展	25. 負責任的營銷及推廣	
	10. 綠色辦公室	19. 防止童工及強制勞工	26. 客戶服務管理	
	11. 生態保護		27. 保護知識產權	
	12. 應對氣候變化		28. 信息安全	
			29. 客戶私隱保護	
			30. 反貪污	

根據重要性矩陣，我們識別了 9 項重大議題，並於此 ESG 報告中詳細披露。

層面	重大議題	參考章節
環境	4. 環境合規 7. 廢棄物管理	我們的環境
勞工準則	14. 薪酬與福利 17. 職業健康與安全	我們的員工
營運準則	20. 合規營運 21. 管理供應鏈的社會風險 23. 質量管理 29. 客戶私隱保護 30. 反貪污	我們的營運

1.7 意見及回饋

我們重視並歡迎任何有關 ESG 報告或整體環境、社會及管治表現之意見及建議。倘若閣下對報告有任何意見，歡迎通過以下方式與我們聯絡：

- 電郵：ir@ss100.com.cn
- 陽光 100 中國控股有限公司
- 香港灣仔皇后大道東 248 號大新金融中心 40 樓

2. 我們對可持續發展的願景



履行 ESG 責任已深植於本集團的經營核心。透過由上而下的政策推動機制，我們在確保完全符合適用法律法規之餘，更致力超越合規標準。為將企業效益轉化為正向的社會價值，本集團確立了涵蓋營運各個層面的四項核心可持續發展管理目標：

• 秉持合規理念，築產業新生態

我們堅持以誠信為本，在嚴格遵守商業準則的同時，全面執行企業社會責任制度。

• 坚持以人为本，与团队共成就

我們專注於引進並培育與企業文化相契合的優秀人才，透過推行長遠的人才發展戰略，實現員工與企業的共同進步。

• 守护生态环境，绘自然新画卷

我們積極倡導綠色發展理念，引導各方持份者落實人與自然和諧共存，並持續強化環境監察與改善措施。

• 深耕客户需求，追求品质卓越

藉著優化產品質量管理及服務水平，並結合社區文化活動的開展，我們旨在提升品牌聲譽，與客戶共創價值。

3. 我們的營運



3.1 產品質量

年輕人才和中產階級為本集團的目標客戶群。本集團知悉該等客戶群通常擁有較高的生活水準，並追求高質量生活，希望找尋更優質的生活環境。有見及此，我們不遺餘力地追求優質卓越的產品，務求持續提供一流的物業及管理服務，以達到甚至超越客戶預期。

頂級建築師

在國內，推動「國際主義·新式住宅」是本集團的發展宗旨，即使在二線城市引入國際頂尖建築設計面臨挑戰，我們仍堅守使命，將具備國際視野的設計與高品質的住宅相結合。

為確保產品的卓越性，本集團在業內率先推行樓盤設計的國際招標制度。多年來，我們與 Denton Corker Marshall(DCM)、John Portman and Associates 及 Tadao Ando Architects and Associates 等來自英國、法國、意大利、德國、日本及丹麥的一流設計團隊建立了深厚的夥伴關係。這種全球協作模式使我們能持續推出出類拔萃的產品，滿足客戶對優質居住空間的需求。

質量管理

本集團對產品質量採取嚴謹的管理態度，透過設立專門的質量管理小組，對設計、建造、竣工、銷售至售後維護的各個階段實施長期監督。藉由高標準的質量管理體系，我們確保項目選用優質原料並融合精湛設計，在滿足客戶多元化要求的同時，生產具備高性价比的產品。

在項目建造期間，本集團委聘第三方機構進行季度評估，並由項目部負責現場整改的監督工作，從而提升物業質量。評估範疇涵蓋公共空間觀感、防滲漏表現、園林質量、施工安全及機電安裝等多個維度。此外，我們亦根據專業評估提出的反饋，不時優化質量控制指引與施工實施標準，確保質量把控工作能有效落實。

本集團相信優質的服務和管理是企業成功的關鍵。於本報告期間，本集團憑藉努力和穩健的經營，榮獲多個房地產及品牌價值獎項，包括：

項目	所獲榮譽及獎項
陽光 100 物業總司	中國紅色物業服務優秀企業 ¹ 中國特色物業服務領先企業（人文社區建設） ²
沈陽新城物業	非公有制經濟組織委員會頒發黨建示範點 ³
長沙新城物業	年度優秀物業企業 ⁴
柳州新葉城物業	優秀物業公司 ⁵
柳州城廣物業	心手相牽 愛心企業 企業稱號 ⁶
長沙陽光 100「雙輪驅動幸福健康社區」	2025 年精瑞科學技術獎 精瑞科學技術獎暨人居新質生產力白名單 人居新場景科技創新研學基地
陽光 100 麗江雪山藝術療愈村	第 14 屆中國旅遊奧斯卡艾蒂亞獎 (ITIA)
濰坊項目	2024 樓宇運營示範單位 ⁷

附注：1. 該榮譽由中國指數研究院頒發
2. 該榮譽由中國指數研究院頒發
3. 該榮譽由沈陽市市場監督管理局頒發
4. 該榮譽由湖南省物業管理行業協會頒發
5. 該榮譽由柳州德潤社區黨委頒發
6. 該榮譽由柳州市愛心天使社會工作服務中心頒發
7. 該榮譽由濰坊樓宇經濟發展聯盟頒發

產品健康與安全

本集團的核心目標之一在於透過建築空間優化大眾的生活方式。我們秉持追求健康生活環境與生活方式的願景，並將安全與健康的考量貫穿於物業設計與管理的全過程，致力於打造高品質的產品。在安全保障方面，我們構建了 24 小時監控體系，配合保安人員的頻繁巡邏，確保物業環境得到全方位監控。與此同時，本集團委聘高素質的專業清潔公司，並引進機械化設備以提供優質的環境衛生服務。透過推行「陽光管家」服務，服務團隊定期對住戶進行每月探訪，確保私人及公共空間均保持潔淨舒適。此外，為保障物業設施的運行安全，我們安排專職人員負責日常監測，並提供全天候的保養及維修支援，確保設施運作無虞。

3.2 客戶服務

本集團的定位及發展取決於市場需求。作為一家市場導向的企業，觀察及回應客戶所需至關重要。本集團秉持「客戶至上」的宗旨，將客戶利益放在自身利益之先，引領本集團在市場中獨佔鰲頭。



物業銷售

本集團致力於各業務範疇落實提升客戶滿意度的承諾，尤以物業銷售領域為重。透過定期開展前期市場調研，我們能精準掌握客戶需求；配合售樓系統的應用，銷售團隊在記錄客戶資料的同時，藉由面對面溝通深入了解其偏好與特定要求。為建立持久的客戶關係，我們提供專業的跟進服務，例如根據客戶偏好邀請其參與現場體驗活動，提升服務細緻度。

針對日益增長的數字化服務需求，本集團構建了線上銷售系統以整合營銷資源，並建立涵蓋業主、中介及市場等多方的渠道體系。藉由移動端應用，銷售人員能提供更即時的跟進服務，在提升營運效率的同時實現與客戶的高效溝通。此外，該系統有助於搜集更完備的客戶資訊，為持續優化產品服務與質量提供數據支持。

在保障合規方面，我們嚴防銷售過程中的過度承諾。一方面，銷售人員必須於現場明確提醒客戶，所有權益均以正式銷售合同為準；另一方面，本集團透過內部規範嚴格管理銷售隊伍，致力打造專業且正直的團隊。透過建立公平公正的銷售體系，我們在提升專業水平的同時有效杜絕法律風險。

投訴處理

為有效應對銷售及營運中可能出現的違規行為、虛假承諾、服務態度及產品質量等問題，本集團建立了一套完

善的客戶投訴處理機制。客戶可透過統一客服電話，或直接聯繫項目銷售部、集團銷售部、集團質量管理部及集團內審部等職能部門反映訴求。客服專員在接收投訴後，會如實記錄並分析相關內容，隨即轉介至專責部門跟進，以確保客戶問題得到迅速且專業的回應。

本報告期，我們概無發生任何因重大質量、健康和 safety 問題或違規操作而引起的銷售退房和投訴事件，亦無嚴重違反有關產品責任的法律法規。

3.3 隱私及資料保護

保護商業機密與客戶隱私是持份者關注的核心事項，本集團嚴格遵循《中華人民共和國反不正當競爭法》，在資料保護方面採取一絲不苟的態度。在技術層面，我們在業務系統中部署了嚴密的防護措施與防毒軟件，並透過定期備份保障系統的安全與可恢復性。除技術防範外，本集團每年均會發送《關於加強商業機密保護意識的通知》，並針對檔案保管開展專題培訓，確保員工掌握正確的設備使用規範並強化資料安全意識。

針對接觸客戶資料較為頻繁的前線銷售團隊，本集團透過簽署保密協議來規範其銷售行為，協議範疇涵蓋客戶隱私、營運管理及技術資料等商業機密。同時，我們在僱員合約中明確列明知識產權條款，並透過入職培訓與定期通訊宣導正版軟件使用政策。針對客戶數據庫，我們根據職級設置了嚴格的訪問權限，從制度上防範資料外洩。任何違反保密守則或洩漏機密的行為，本集團均會視情節嚴重程度給予相應的行政或財務處分。

3.4 誠信經營

本集團深信，建立真實且具透明度的營運機制，是確保工作真實性、溝通效率及企業穩健發展的關鍵。為此，我們積極推行透明的行政準則，並嚴格遵循《中華人民共和國刑法》中關於反貪腐與反賄賂的規定，以落實誠信經營。透過制定《員工職務行為準則》、《採購業務行為準則》及《反舞弊工作條例》等內部制度，本集團明確要求全體員工恪守商業道德，嚴禁任何形式的索賄或受賄，杜絕以不正當手段損害國家、公司、股東或個人的利益。在招標流程中，我們要求分包商簽署《「講誠信、不行賄」承諾書》，並在定標時與合同方共同簽署《廉政合作協定》；同時，我們在採購與設計的標準合同中附帶廉潔保證函，從源頭強化合同各方的廉潔義務。

為進一步防範違法現象並維護品牌形象，本集團借鑒同業先進經驗，構建了全方位的監督與舉報體系。內部審核部門在董事會及審核委員會的監督下，作為反貪污舞弊的常設機構，專責處理各類投訴與舉報。我們建立了規範的舉報流程，提供包括熱線、郵箱及通訊地址在內的多樣化渠道，並實施舉報人保護機制與獎勵制度以鼓勵監督。在管理運作上，各部門管理層負責優化反貪流程，將廉潔要求融入日常業務。此外，我們積極營造廉正的企業文化，除為新員工安排道德教育外，更要求採購人員在名片上印製投訴聯絡方式，以便業務夥伴參與監管。自 2022 年 6 月起，公司官網已上線全新的廉潔舉報通道，進一步提升外部監督的便利性。針對任何貪污事件，本集團將按情節嚴重程度給予行政或財務處分，涉嫌違法者則移交司法機關依法處理。

本年度，本集團已提供線上廉潔從業警示教育培訓，以建設集團廉潔文化，提高全體員工及董事的反貪污意識。反貪腐培訓內容包括相關法律要求、企業要求、行為規範、常見違反行為及案例警示，並規勸員工無論在工作上或生活上皆應秉持四大宗旨：

1. 牢記一條鐵律 - 不得以權謀私
2. 守住兩條底線 - 法律底線 道德底線
3. 克服三種心理 - 攀比貪婪 僥倖
4. 強化四類意識 - 責任意識 規則意識 自律意識 法紀意識

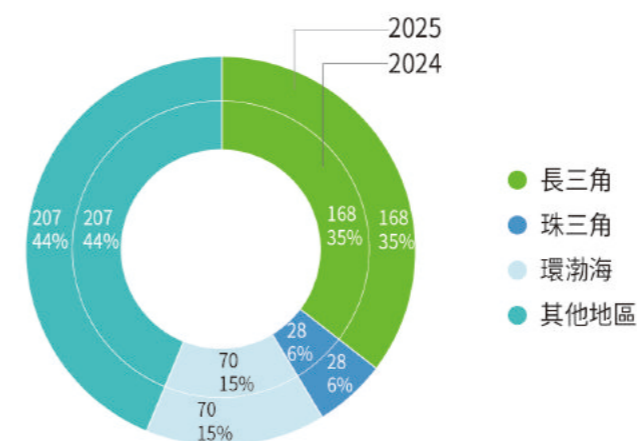
於本報告期內，本集團嚴格遵守《中華人民共和國刑法》，我們的員工並無涉及任何有關貪污的重大訴訟案件。

3.5 供應鏈管理

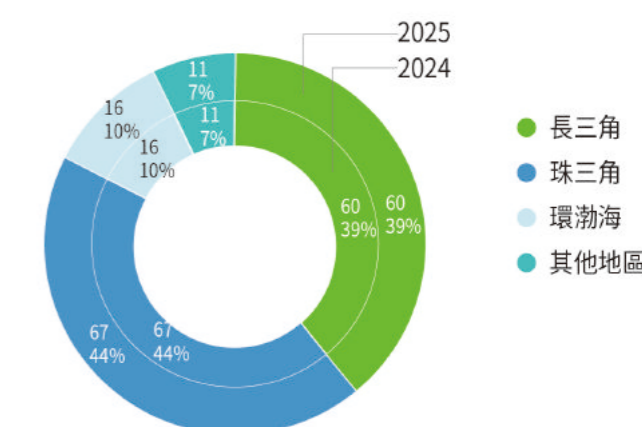
材料供應商、承包商、分包商及設計單位皆在本集團的供應鏈中扮演舉足輕重的地位。本集團與他們維持穩定及長遠的戰略合作夥伴關係，致力維持及加強我們的供應鏈營運，以提升產品質量。

按總部所在地區劃分之承包商及分包商數目如下：

按總部所在地區劃分之承包商及分包商數目如下：



按總部所在地區劃分之供應商數目如下：



建立穩健的供應鏈夥伴關係是本集團業務運行的核心。我們始終秉持公開、公平及公正的原則，透過嚴格執行內部採購與招標規例來甄選最適切的商業夥伴。在識別供應鏈風險的過程中，本集團不僅要求供應商披露重大的 ESG 風險與應對方案，更透過審查風險清單並諮詢外部專家的專業意見，確保風險評估的全面性。為構建綠色供應鏈，我們在採購及項目設計階段便融入環保考量。針對材料採購，本集團於合約中訂明供應商須具備 ISO 質量管理體系及環境管理體系等認證，並要求木製品供應商提供物料來源合法證明。在採購高耗能產品時，我們優先選擇具備高度社會責任感的知名企業，並傾向選擇本地或鄰近供應商以減少運輸過程產生的碳足跡。

針對建築承包商及分包商，本集團重點評核其在環保、職業健康及施工安全方面對本地法規的執行情況，優先選擇擁有安全體系認證的夥伴。我們在招標文件中明確環境、社會及道德標準，並嚴格審核投標者的資質證照、專業人員履歷及過往工程記錄的真實性。除了技術與財務評核外，我們亦會透過實地考察進行綜合評分。為提升供應鏈的專業水平，本集團會為合作夥伴提供職業安全及勞工準則培訓，確保其在健康、安全與環保範疇維持合規表現。所有供應商均需通過質量、交付及合規性等多維度評審，方可進入合資格供應商名錄。我們亦優先考慮持有 ISO50001、ISO14001、ISO45001 及 SA8000 等國際認證的供應商。透過每年一度的供應商評估機制，本集團會及時將未達標或存在質量事故的企業剔除，確保供應鏈體系的完整性與運行效率。

4. 我們的員工

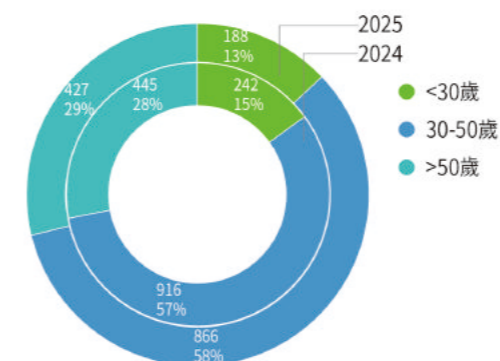


員工乃本集團的重要資產，亦是本集團自成立以來邁向成功的先決條件。本集團將繼續秉持「以人為本」的管理方式，為員工營造理想的工作環境及福利待遇，保障他們的工作安全和身心健康，同時提供培訓及發展機會。

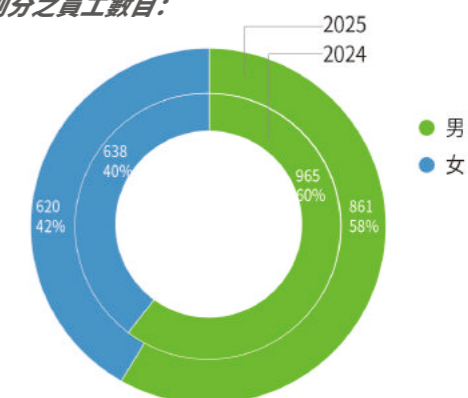
4.1 員工概覽

本集團擁有眾多優秀員工，員工的卓越工作效率及忠誠度乃本集團最寶貴的財富。截至 2025 年 12 月 31 日，我們共有 1481 名員工，其中內地有 1481 名員工，香港有 0 名員工。我們的員工皆為全職員工。

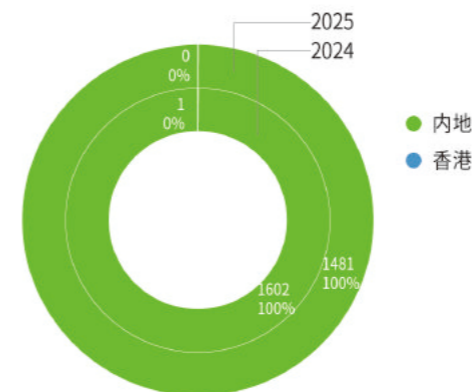
按年齡層劃分之員工數目：



按性別劃分之員工數目：



按地區劃分之員工數目：



本年度，本集團的僱員流失比率如下：

僱員流失比率 (%)		2025	2024
性別	男	11	8
	女	3	8
年齡	<30	25	11
	31-50	6	7
	>50	4	9
地區	中國大陸	8	8
	香港	0	0

4.2 職業健康與安全

本集團高度重視員工的身心健康，積極倡導工作與生活平衡。我們嚴格遵守《中華人民共和國職業病防治法》等相關法律法規，致力為員工提供符合國家標準的勞動安全及衛生條件。針對從事特殊或潛在危險崗位的員工，本集團安排定期身體檢查，以確保其職業健康得到充分保障。於報告期內，本集團維持優良的安全記錄，工傷人數為 0 人，因工傷損失的工作日數亦為 0 天。

為營造舒適且具支持性的辦公氛圍，本集團致力保持辦公環境整潔、寬敞且光線充足。辦公室內配置了飲水機、雪櫃及咖啡機等完善設施，以支援員工的日常需求。此外，我們透過在辦公區域佈置綠色植物，並於「健康食堂」提供均衡營養膳食，從多維度構建綠色健康的辦公場所，全面提升員工福祉。

於過去三年，本集團發生因工死亡的個案人數和比率如下：

健康與安全	2025	2024	2023
因工死亡的人數 (人)	0	0	0
因工死亡的比率 (%)	0	0	0

施工安全

儘管本集團的建築工程採用外判模式，我們對承包商及分包商的施工安全表現仍維持高度關注。嚴格遵循《中華人民共和國安全生產法》及《建設工程安全生產管理條例》等法律法規，我們要求承包商制定周全的工作安全執行計劃，落實施工現場的安全規定，並承擔相應的安全開支及為作業人員配置標準的防護裝備。同時，本集團透過合約條款約束承包商履行安全守則，並要求其委派具備經驗的人員進行專職安全監督與檢查。透過嚴格審核特種作業人員的專業資格，我們確保相關人員均符合持證上崗的要求，從源頭強化施工現場的安全管理。

4.3 培訓及發展

本集團深明，致力推動培訓及增加受訓人數有利員工的職業發展以至本集團長遠發展。我們將繼續改進現行的培訓制度，務求培訓內容能兼顧所有工作崗位及職級的員工，並涵蓋更多更廣的知識。

於本報告期內，我們已完成線上及線下培訓，當中可分為六個主要類別：新入職培訓、銷售類培訓、綜合類培訓、拓展類培訓、健康安全類培訓及項目重點培訓。

新入職培訓

本集團以企業發展歷程與核心價值觀為導向，致力強化員工的文化認同感，引導其將企業理念轉化為具體的管理行動，為新晉人才奠定深厚的組織歸屬感。為協助新員工迅速適應崗位與工作環境，我們提供涵蓋集訓、討論會、項目參觀、團隊建設及輪崗實習等多元化培訓方案。透過這些機制，員工能深度感受企業文化、掌握跨部門協作內容並提升專業技能，最終透過雙向選擇機制確立最合適的職業崗位。

為確保培訓成效，所有新員工均須接受入職考核，以驗證其對培訓資訊的吸收程度。此外，本集團推行「入職導師制」，為每位新成員安排資深導師，傳授專業經驗與工作方法。導師不僅協助新員工提升業務能力，更透過持續的鼓勵與職涯建議，引導其規劃長遠的職業路向，實現個人成長與企業發展。



銷售類培訓

本集團緊扣房地產產業升級趨勢，指導學員識別轉型機遇並探索創新業務增長點，致力提升應對市場變化的營收獲取能力。為確保銷售團隊維持卓越水準，本集團定期舉辦涵蓋市場形勢深度分析、進階銷售技巧、高端商務禮儀及公司產品體系剖析等專業培訓。

此類培訓不僅協助銷售人員精準專業技能，更引導其敏銳捕捉最新市場動態，從而強化核心競爭優勢。透過持續的賦能與實戰演練，本集團的銷售團隊能更有效地開發與鞏固客戶群，在多變的市場環境中為集團爭奪更多市場份額，實現可持續的業務增長。



綜合類培訓

本集團致力於全面提升團隊的綜合專業素養，培訓體系涵蓋法律合規風險防控與數字化前沿技術應用，旨在強化員工對專業知識與現代化工具的運用能力。透過定期舉行的企業文化培訓、項目產品介紹會及公司發展說明會，我們協助員工迅速適應工作環境，並深度了解公司的日常營運架構與核心價值觀。

此外，本集團高度重視員工的長遠職業發展，策劃了一系列專題講座，如「目標管理與執行力」等，以促進員工的個人全面成長。這些培訓不僅有效提升了團隊的專業職能，更在過程中增強了組織凝聚力，引導員工將現代化管理工具轉化為驅動業務發展的動力，為集團的持續轉型提供人才保障。



拓展類培訓

本集團融合經營哲學與傳統智慧，引導員工實現「心性」提升，透過自我反思建立正確的價值觀，並在家庭與工作之間取得和諧平衡。在日常工作之外，本集團定期舉辦多元化的團隊建設與興趣活動，旨在讓員工從繁忙的業務中獲得放鬆，與同事建立正向且健康的團隊關係，同時深化對集團的組織歸屬感。

相關活動涵蓋茶話會、讀書分享會等非業務導向的課程與社交項目，協助員工發展多元興趣。我們深信，透過創造豐富的精神生活與健康的社交空間，能有效協助員工達致工作生活平衡，進而以更充沛的精力與正向的心態投入個人發展與企業建設。



健康安全類培訓

本集團一向將員工的安全與健康視為企業營運的基石，致力於構建覆蓋工作與日常生活的全面防護體系。於報告期內，我們為全體員工提供了一系列專業的職業安全培訓，內容涵蓋安全生產、工程安全常識、消防安全及疫情防控等核心領域。此外，我們亦針對日常生活中的潛在風險進行宣傳教育，包括惡劣天氣下的交通安全指引及防範一氧化碳中毒等科普資訊，務求提升員工的全方位安全意識。

在守護身體健康的同時，本集團亦展現出細膩的人文關懷。針對女性員工的需求，我們特別於「女神節」期間舉辦健康科普講座，提供專業的生理與心理健康建議，全面守護女性員工的身心安全。透過結合專業規程與人性化關懷，本集團致力於營造安全、健康且具備歸屬感的工作環境。



項目重點培訓

本集團深入研習阿米巴經營模式的核心方法，透過理論導向與實踐反思，全面提升項目運營效率並強化一線管理者的業務引領力。為確保管理理念有效落地，我們在各項目推行重點培訓計劃，內容涵蓋理財與投資分析、專業服務禮儀、進階客戶溝通技巧、銷講說辭優化、房地產基礎知識及逆向思維訓練。

這些針對性培訓不僅能系統化地提升員工的整體服務質素與專業素養，更在組織內部營造了積極向上的學習氛圍。透過持續的賦能，我們不僅鼓舞了團隊士氣，更協助員工在多變的市場環境中實現自我突破與能力躍遷，為集團的可持續發展提供了強勁的專業支撐。



本集團除提供內部培訓課程外，同時亦十分鼓勵員工追求更高的教育水準及專業技能。為了開拓員工職業發展空間，我們除了為若干專業考試如建築師、設計師、工程師、會計師等設立考試津貼外，亦提供有薪備試假，以便員工為考試作充足的準備。

本集團為員工提供職業發展路徑，設有公開平等的員工晉升制度。我們根據每名員工的工作表現進行評估和評分，並根據評分允許員工申請晉升。我們的最終目標是說明所有員工規劃自己的職業發展階梯。

本年度，本集團的培訓相關資料如下：

指标		2025		2024	
		受訓員工百分比 (%)	平均培訓時數	受訓員工百分比 (%)	平均培訓時數
性別	男	50	1	47	1
	女	40	1	39	1
僱員級別	高級	100	3	100	2
	中級	100	4	100	6
	初級	100	2	100	2

4.4 就業及福利政策

本集團建立並採用完善的人力資源管理制度，透過嚴謹的招聘程序吸納各地人才。在甄選過程中，我們秉持公平競爭原則，不論性別、種族、年齡、國籍、婚姻狀況、懷孕、殘疾及宗教等因素，確保每位應聘者均獲得平等的就業與發展機會。本集團致力打造多元共融的職場文化，杜絕歧視行為，並積極招募不同專業範疇的應屆畢業生，深信多元背景的員工是推動業務發展的動力。為吸引並留住人才，我們提供具競爭力的薪酬待遇，確保薪資水平不低於當地最低工資。針對離職申請，本集團亦會及時處理並聽取員工意見，確保餘下薪金按時發放。

在招聘渠道方面，本集團主要採取外部招聘與內部推薦相結合的模式。為確保過程公開透明，人力資源部與各職能部門負責人全程參與並監督發佈資訊、簡歷篩選、背景調查、面試、體檢及入職審批等環節。所有程序均嚴格遵循《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》等法律法規。同時，本集團嚴禁僱用童工及強制勞工，嚴格執行《禁止使用童工規定》。透過核實身份證明文件，我們確保不聘用未滿 18 周歲的人員；並透過合約明確工作職責，防範強制勞動風險。若發現任何違規情況，本集團將立即中止相關工作並審核現行程序，以防止類同事件發生。本年度，本集團並未發生重大的群體勞資糾紛。

此外，本集團提供多樣化的福利體系，涵蓋通訊補貼、旅費補貼、節日福利、體檢、商業保險及午餐補貼等。員工依法享有充足的休息時間與假期。針對外派員工，我們視乎實際情況提供家庭津貼、生活補貼及探親福利，並在晉升機制中給予優先考慮。為平衡工作與生活，本集團每年組織團建、家庭及節日活動，並根據員工反饋持續優化活動內容，旨在提升團隊凝聚力與營運效益。

5. 我們的環境



本集團致力於為目標客群營造最宜居的社區與舒適的生活環境，因此，我們高度重視項目從施工至營運全生命週期的環境保護工作。儘管建築工程主要以外聘承包商形式進行，使本集團的直接碳足跡相對較低，但我們在環保治理上仍絲毫未有鬆懈，積極將環境因素納入決策程序、業務管理及企業文化之中。同時，我們將節能減排與綠色發展的理念深植於產品設計與服務體系，確保業務增長與生態效益並行。

在合規方面，本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》及《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》等相關法律法規。我們始終秉承守護環境的承諾，並從項目開發及日常營運兩個層面全面履行環境責任，致力於實現可持續發展的企業願景。

本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》和《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》等的相關法律及法規。我們秉承以下對環保的承諾，並從項目開發及本集團日常營運兩個層面履行對環境的責任。



- 遵守環保法例的相關要求
- 減少建築廢料
- 節約能源
- 降低對環境和天然資源造成的負面影響
- 研究及設計綠色建築

5.1 污染物排放

作為負責任的房地產開發商，本集團致力控制及減少排放以緩和全球暖化等環境問題。雖然我們的辦公室並無污水排放，但日常營運中的車輛使用會產生空氣污染物。

辦公室空氣污染物排放如下：

指標 ^{1,2}	2025	2024
氮氧化物 (NOx)(克)	1,393.53	6,504.29
硫氧化物 (SOx)(克)	127.96	136.71
顆粒物 (PM)(克)	102.60	478.90

附注：1. 辦公室空氣污染物排放之計算方法乃根據香港聯交所刊發的附錄 2《環境關鍵績效指標彙報指引》所得。

2. 武漢及無錫項目不再納入計算範圍，導致空氣污染物排放數據相應減少。

廢棄物管理是本集團日常營運中環境治理的重點環節，涵蓋有害及無害廢棄物兩大類。因應行業綠色轉型趨勢，我們確立了以「源頭減廢」與「倡議垃圾分類」為核心的管理目標。我們致力於從源頭減少廢棄物產生，提升資源綜合利用效率，並積極推動生活垃圾分類全覆蓋，以持續提高資源回收率。

於報告期內，辦公室產生的無害廢棄物主要為日常辦公垃圾。為防範環境污染風險，本集團將所有有害及無害廢棄物交由合資格的專業機構依法處理，確保處置過程符合規性要求並最大限度降低對環境的影響。

辦公室產生的廢棄物如下：

指標	2025	2024
有害廢棄物總量 ^{1, 4, 5} (公斤)	0	16.7
每名員工丟棄的有害廢棄物 ² (公斤)	0	0.11
無害廢棄物總量 ^{3, 4, 5} (公斤)	480	765
每名員工丟棄的無害廢棄物 ² (公斤)	3.69	4.94

附注：1. 數據根據有害廢棄物的實際重量計算所得。

2. 密度乃根據辦公室之總人數計算，而非集團總人數。

3. 數據根據無害廢棄物的實際重量及北京市環境衛生管理局刊發的《中國城市生活垃圾對策研究》計算所得。

4. 武漢及無錫項目不再納入計算範圍，導致有害、無害廢棄物排放數據相應減少。

5. 部分分部的相關數據目前由物業管理方統一收集並處理，本集團現階段無法獲取並統計該等分部的具體數值。

5.2 能源與資源

能源與資源如水資源對每個人皆彌足珍貴，亦對本集團的業務營運至關重要。有見及此，我們將節約能源及用水定為主要的環保承諾之一，並就此推行恰當且有效的管理措施。本報告期內，能源使用包括辦公室用電及車輛燃油。由於本集團的主要業務為物業開發，於本報告期內並無使用包裝物料。

同樣地，本集團亦就能源使用效益及用水效益設立目標，致力節水節電，以應對業界的環保趨勢。為達到目標，本集團透過提高雨水資源的利用率，提升生產與生活用水的節約量。此外，本集團也持續實行辦公室能源管理措施，以實現能耗對比上一年度繼續下降的目標。

辦公室能源及水資源消耗如下：

指標	2025	2024
能源消耗總量 ^{1,4,5} (兆瓦時)	332	672
每名員工的能源消耗量 ² (兆瓦時)	2.56	4.34
水消耗總量 ^{3,4,5} (立方米)	1,712	12,290
每名員工的水消耗量 ² (立方米)	13.17	79.29

附注：1. 數據根據國家發改委發佈的《陸上交通運輸企業 - 溫室氣體排放核算方法與報告指南（試行）》及香港聯交所刊發的附錄 2《環境關鍵績效指標匯報指引》計算所得。

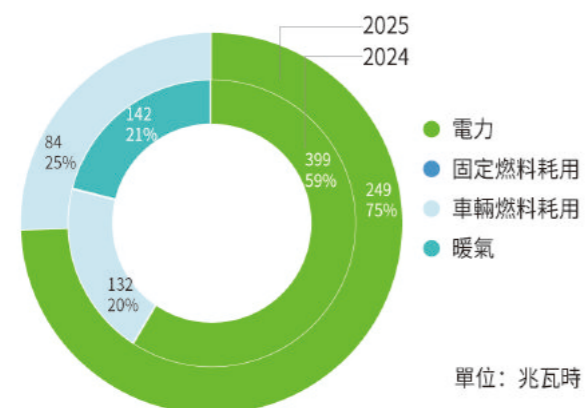
2. 密度乃根據辦公室之總人數計算，而非集團總人數。

3. 根據集團的實際用水記錄所得。

4. 武漢及無錫項目不再納入計算範圍，導致能源與水耗量數據相應減少。

5. 部分分部的相關數據目前由物業管理方統一收集，本集團現階段無法獲取並統計該等分部的具體數值。

按種類劃分之能源消耗量如下：



5.3 綠色辦公

為落實排放管理與能源節約，本集團採取多元化措施減少資源消耗及溫室氣體排放。節電為本集團環保策略之核心，大部分辦公空間均配置節能設施，例如安裝大型玻璃窗遮陽簾以維持室溫穩定並降低空調能耗。同時，我們全面採用高效能的發光二極管 (LED) 照明，節能效率達 70%。在系統管理方面，電源開關安裝了定時器，根據辦公時間自動調節電力供應。在員工行為層面，我們鼓勵在下班前 15 分鐘關閉空調，並將電腦顯示器調至適當亮度，兼顧節能與員工視力保護。

針對空氣污染物管理，我們選用低揮發性有機化合物 (VOC) 及低甲醛的環保材料，並安裝新型節能空調系統以有效降低室內顆粒物 (PM2.5) 濃度。為減少交通排放，我們在停車場配備充電樁以推廣電動車使用。在資源節約方面，本集團積極推行「無紙化辦公」，優先使用電子媒介處理文件，並落實廢紙回收及雙面列印政策。我們更與廠商合作研製再生紙鉛筆，從各層面實踐森林保護責任。針對水資源管理，本集團透過張貼提醒標語強化員工節水意識；於報告期內，本集團在獲取適用水源及營運用水方面並無任何問題。此外，為杜絕食物浪費，食堂嚴格根據員工人數進行採購與烹調，確保資源精準投放。

5.4 項目管理

本集團將環境與社會影響評估納入項目開發的核心環節。在前期策劃階段，我們透過全面的可行性研究識別潛在障礙，將財務、技術及環境效益納入綜合分析。在施工前，我們嚴格履行合規程序，向環保機關提交環境影響報告及登記表。本集團的設計理念強調人文居住與自然的和諧共生，最大限度減少對原有綠化與植被的干擾。此外，我們積極提升在建項目的精裝修比例，例如在無錫、清遠等多個項目推行多樣化精裝修標準，並針對木地板、衛浴及廚電實施集中採購，從源頭減少材料浪費及業主二次裝修引發的噪音與環境污染。

在採購招標階段，我們將供應商的可持續發展表現作為甄選的重要參考，鼓勵合作夥伴採用環保設備與新技術，共同提升供應鏈的環保績效。在項目施工及驗收階段，本集團要求承包商採取一系列嚴格的管控措施：針對揚塵管理，落實道路硬化、設置洗車池並採用密閉式運輸；在噪音控制上，設置監測裝置並嚴格限制施工時段。針對資源利用，我們優化臨時用水方案，推行雨水回收利用及霧化噴水養護；同時優先選用節能高效的施工設備，並透過物料總體排版規劃提升材料利用率。為減少對鄰里干擾，我們合理調整夜間照明並對電焊作業採取遮擋措施，同時派專人監管化學溶劑以防止水土污染。

本集團透過實地檢查、每週採樣及各類專項測試（如噪音、電磁輻射及混凝土測試），確保承包商嚴格遵守環

保法規。於報告期內，所有承包商的排放指標均符合國家及地方標準，本集團未發生重大環境違法事件，亦未遭受任何環保相關的重大行政處罰。

5.5 社區營運

本集團於物業管理範疇落實全面的能源及廢棄物管理方案。在節水管理方面，我們建立嚴密的監控體系，透過定期巡檢總水錶及分支水錶讀數，確保能即時識別並調查異常耗損。同時，我們加強對冷卻塔、膨脹水箱及供水管道的防滲漏檢查，並透過優化綠化灌溉方式提升水資源利用效率。在節電措施上，本集團在確保公共照明充足的前提下，透過優化照明時數與設備瓦數，並減少設備啟動頻率，以提升整體運行效益。

針對廢棄物處理，本集團於社區內科學佈置回收設施，並推行垃圾分類管理，設置可回收物、廚餘及其他垃圾三個獨立處置區域。我們積極鼓勵居民參與資源回收與物品重用，從源頭減少垃圾產生量。此外，本集團定期為旗下物業進行能效測評，確保各項節能設施與指標均符合國家標準。我們亦積極履行社會教育責任，利用社區宣傳資源定期推廣節能降耗知識，提升業主的環保意識。

在關注社區健康方面，本集團致力於提升居住環境品質，委託合資格第三方機構對即將發售的物業進行室內空氣質量 (IAQ) 檢測。我們確保各項指標均達到國家及地區標準，將有害物質控制於低水平，為客戶營造優質且健康的居住與工作空間。

5.6 應對氣候變化

氣候變化成為全球當前面臨的重大挑戰，本集團高度關注氣候轉變所帶來之各項影響，並將氣候相關考量全面融入本集團戰略規劃之中。自本報告起，本集團將依照上市規則附錄 C2 之相關要求，基於「管治、策略、風險管理及指標與目標」四大支柱框架，披露氣候相關資訊。

管治

本集團已將氣候相關風險與機遇，全面整合至各級的管治架構中。董事會作為最高管理體系，負責指導可持續發展政策和策略的發展，跟蹤可持續發展目標和實現目標的進度，並全權履行相關事宜的審議、決策、管理與監督職責。為確保氣候相關議題得到有序管控，董事會每年至少一次將其納入定期會議上進行審議。會議重點討論本集團面臨的氣候相關風險與機遇，並評估管理層是否已落實有效的應對措施以減輕氣候變化帶來的影響。同時，董事會每年回顧並監督氣候目標的推進進度，並適時修訂相關策略，確保執行方向與本集團戰略保持一致。此外，在監督本集團的策略、重大交易決策、風險管理程序及相關政策的過程中，董事會會主動結合已識別的氣候相關風險與機遇開展評估，並針對性考量與該等風險和機遇相關的權衡因素。

為確保董事會具備履行監督職能所需的專業能力，本集團積極支持董事提升氣候相關領域的知識儲備與履職能力，具體舉措包括提供專業學習資源、組織專項內部培訓，以及協助董事參與外部專業機構舉辦的氣候相關培訓及講座等方式，持續提升董事會對氣候風險與機遇的判斷能力，使其及時掌握氣候風險與機遇的最新發展趨勢。

在董事會的戰略監督基礎上，其已將氣候相關日常管治職責授權予管理層。管理層的核心職責包括制定可持續發展政策和策略，匯報氣候相關評估工作的推展情況，以此提升本集團的氣候韌性。各項管控要求與實施流程已全面融入本集團各業務部門的相關政策中，助力本集團主動識別潛在的氣候相關風險與機遇、依據數據作出決策，並推動落實具體可執行的氣候行動計劃。

策略

本集團致力於提升業務應對氣候變化之能力，並為此完善風險評估流程，分析氣候變化對業務及價值鏈之潛在

影響，從而評估並制定最佳應對措施。為推進相關工作開展，並解決以往風險評估流程在識別氣候長期影響方面之局限，本集團於 2025 年首次全面進行了氣候情境分析。該分析涵蓋了物理風險、轉型風險以及機遇，並對每類風險和機遇進行了詳細之識別和評估。

· 物理風險：與氣候變化之物理影響相關之風險，該等風險可能由突發事件驅動（急性風險），亦可能由氣候模式之長期變化引起（慢性風險）。

· 轉型風險：與向低碳經濟轉型相關之風險，這可能涉及政策、法律、技術和市場方面之變化，以應對與氣候變化相關之減緩和適應需求。

為全面分析業務發展過程中可能出現之與氣候相關之風險與機遇，本集團需考慮全球氣溫上升路徑、氣候政策變化以及影響之時間範圍等因素。因此，本集團從政府間氣候變化專門委員會（IPCC）第六次評估報告（AR6）和央行與監管機構綠色金融網絡（NGFS）第五階段公開報告中選取了情景假設模型和相關參數。所選之氣候相關情景與本集團所屬行業性質、戰略目標相符，亦符合中國「雙碳」戰略以及香港特區政府「2050 年前實現碳中和」之目標。此外，本集團預計氣候相關風險和機遇之影響將在短期、中期和長期內產生重大影響，分別涵蓋至 2030 年、2040 年和 2050 年。該等時間範圍是依據本集團之營運預算週期和業務規劃週期而定。

在本次情景分析中，本集團假設於風險潛在影響之時間範圍內，減排相關政策及報告範圍均維持不變。下表列示本次選用之氣候相關情景模型，涵蓋低排放及高排放兩類情景，藉以更全面了解氣候變化對本集團之各項影響。

範圍	與報告範圍一致，覆蓋本集團位於中國大陸的辦公室，業務涵括物業管理、物業銷售等物業相關服務。
採用的情境分析模型	<p>實體風險分析採用 IPCC 情境框架：</p> <ul style="list-style-type: none"> · 共享社會經濟路徑 (SSP) 1-2.6 情境：全球升溫幅度達攝氏 2.0 度。各國政府的社會、經濟及清潔能源轉型進程與歷史趨勢保持一致。嚴格的政策將加劇企業面臨的轉型風險，而實體風險仍維持顯著水平。 · 共享社會經濟路徑 (SSP) 5-8.5 情境：全球升溫幅度超過攝氏 4 度。各國政府氣候行動遲滯，減排與適應工作陷入停滯，配套政策亦存在不足，最終引發極端氣候影響，使企業面臨的短期與長期實體風險均有所上升。 <p>轉型風險分析採用 NGFS 情境框架：</p> <ul style="list-style-type: none"> · 2050 淨零排放情境：各國及早推行嚴格氣候政策，通過降低能源需求、發展低碳技術等舉措，力爭將全球升溫幅度控制在攝氏 1.5 度以內，並於 2050 年前實現全球二氧化碳淨零排放目標。 · 現行政策情境：僅維持目前已實施的氣候政策，導致溫室氣體排放持續增長。據預測，全球升溫幅度將超過攝氏 3 度，引發嚴重實體風險。

本集團認識到，結合量化及定性分析將能對氣候相關風險與機遇進行更全面之評估。然而，由於相關營運數據分散於各業務單位，且行業公認之該等指標測量方法仍存在高度不確定性，本集團無法以合理且具成本效益之方式可靠地編製各項跨行業指標。此外，本集團之氣候相關行動（例如維持穩健且具韌性之業務營運，以及監察新興氣候法規）已全面融入日常業務營運中，並無單獨撥款專門用於應對氣候相關風險與機遇。此營運整合亦使本集團無法提供有關該等氣候舉措當前及預期財務影響之量化數據。

儘管如此，本集團已識別關鍵氣候風險與機遇之核心財務影響，並於下表中提供詳細之定性披露。我們亦正積

極完善內部數據整合系統及情景模擬能力，以逐步提升氣候量化披露之細緻程度，並承諾若營運策略作出重大調整，將及時披露對財務狀況、財務表現及現金流量之量化影響。

以下 5 項氣候相關風險與機遇乃根據所選情景及時間範圍（2030-2050 年）下之評估及分析而識別。該等風險與機遇之詳細定性評估結果載於下表。

風險類別		主要受影響範圍	重要性等級 ¹			對業務之影響	對財務表現之影響
			短期	中期	長期		
實體風險							
急性風險	極端氣候事件	本集團位於中國大陸的辦公室以及物業				<p>業務模式： 沿海項目開發受限，可能被迫暫停或放棄部分沿海項目，縮小業務佈局範圍；</p> <p>價值鏈： 沿海項目業主可能因安全風險撤離，客戶群體流失；沿海項目供應鏈佈局也需要重新調整。</p>	<p>收入損失： 現有沿海物業運營無法正常運營，導致收入中斷及資產減值；</p> <p>成本增加： 極端氣候事件造成基礎設施損壞，需承擔維修費用及業主財產損失賠償。</p>
慢性風險	降水模式變動						
轉型風險							
市場需求變動	消費者偏好正逐步轉向綠色環保住宅及物業，此趨勢直接影響其購買決策	本集團位於中國大陸的辦公室以及物業				<p>業務模式： 物業服務模式需升級，納入綠色服務相關內容（如綠化養護）；</p> <p>價值鏈： 非綠色相關項目的銷售速度放緩，同時需重新篩選綠色建材供應商，以優化供應鏈結構。</p>	<p>收入減少： 非綠色項目融資成本上升，綠色項目開發前期投入增加；</p> <p>增加成本： 綠色項目營銷投入增加，導致營銷成本上升。</p>
政策法規趨嚴	市場新增碳稅、ESG 資訊披露及可持續發展相關法規要求	本集團位於中國大陸的辦公室以及物業				<p>業務模式： 需遵守當地低碳及 ESG 相關合規要求，不合規將引發聲譽危機、削弱客戶信任，進而影響業務開展。</p> <p>價值鏈： 營運全流程需落實強制性碳排放追蹤與披露，增加管理難度。</p>	<p>合規罰款： 未達披露要求面臨財務罰款，直接增加業務成本</p> <p>管治成本上升： 購置碳會計工具、升級報告系統，抬高管治成本</p>

風險類別		主要受影響範圍	重要性等級 ¹			對業務之影響	對財務表現之影響
			短期	中期	長期		
機遇							
營運能效優化	在辦公室以及物業採用節能生產設備	本集團位於中國大陸的辦公室以及物業				業務模式： 通過減少對傳統電網能源的依賴，提升運營韌性。 價值鏈： 利用節能系統簡化物業整體運營流程。	節省成本： 電力成本降低從而提升營運利潤率。 資本效率提升： 延長設備壽命，降低設備更新換代頻率與資本支出。

¹ 重要性定義：[淺色]：透過現有的標準流程進行常規處理；
[標準色/原色]：需要持續監控；
[深色]：需要制定管理策略並追蹤實施成效。

風險與機遇評估結果的緩解措施：

風險類別	緩解措施
極端氣候事件	<ul style="list-style-type: none"> 在《員工手冊》內制定相關的危機和應急管理計劃及特別工作安排 定期檢視有關應對惡劣天氣的特別工作安排 提前對在管小區及在建項目排水系統進行排查升級
降水模式變動	
市場需求變動	<ul style="list-style-type: none"> 評估優化合作夥伴與選品標準，探索服務規範與市場低碳需求的匹配方向 考慮開展客戶低碳產品需求調研，為業務調整提供參考
政策法規趨嚴	<ul style="list-style-type: none"> 密切關注國際氣候管治趨勢和與業務營運有關的相關政策及法規，並定期識別、評估及監管氣候相關的各種潛在風險及機遇 跟進法規更新並推動內部合規落地
機遇類別	應對措施
營運能效優化	<ul style="list-style-type: none"> 優化場地空調、照明等系統運行方案，降低能源消耗 評估採用可再生能源的可行性，減少對傳統電網能源的依賴

雖然本集團尚未制定專門之氣候相關轉型計劃，但我們已實施上述減緩及應對措施，相關工作乃透過本集團內部資本及現有人力資源提供資金並執行。本集團亦已明確識別與本集團相關之重大範圍三排放類別，並於年內設立氣候相關目標，以全面推進脫碳及提升氣候韌性之工作。

本年度，本集團並無任何專用於氣候相關風險與機遇之資本支出、融資或投資。此外，我們已於所有營運地點實施上一匯報期所披露之減緩及應對措施。

儘管採取了該等主動措施，本集團仍面臨可能限制未來氣候韌性計畫有效實施之關鍵不確定因素。該等因素包括：全球及區域氣候政策更新步伐之不確定性、實體氣候變化影響之演變速度與嚴重程度，以及適用於本集團之未來氣候相關監管要求之時限與嚴格程度尚不明朗。儘管如此，本集團相信我們具備強大之能力，可調整及適應我們的策略與業務模式，以在短期、中期及長期應對氣候變化。此適應能力已融入本集團持續進行之戰略規劃及營運管理中，使我們能夠因應不斷演變之氣候風險、監管變動及市場動態，及時調整業務優先次序、營

運流程及價值鏈協作。

展望未來，本集團將定期監察氣候相關風險與機遇，評估減緩措施之成效，根據營運表現調整策略，並透過日常監察追蹤所有氣候相關目標之達成進度。本集團將根據營運表現及外部氣候趨勢，適時調整氣候相關目標，以確保目標兼具可行性與進取性。我們亦將根據目標進度及成效評估結果，按需優化減緩及應對措施。該等清晰之目標將指導所有氣候應對舉措有序推進，有效支持本集團達成既定之氣候相關目標，並進一步增強本集團應對氣候變化挑戰之適應韌性。

風險管理

本集團已將識別、評估、優先排序及管理氣候相關風險與機遇之流程，整合至整體風險管理框架及系統中，從而將氣候風險管理融入日常營運。我們亦確保本集團能有效應對氣候變化帶來之挑戰。此項整合與我們現有之風險管理架構保持一致，報告期內我們的風險管理流程並無重大變動。

在該流程中，本集團考慮了資產位置及類型、極端天氣之歷史暴露情況以及能源消耗模式等參數。我們採用了來自公開情景來源之氣候數據，以及內部數據（如公用事業消耗記錄及營運事故日誌）。以下為本集團氣候風險與機遇管理流程之概要：

1. 識別	通過調研氣候變化趨勢、國內外行業發展、技術變化等情況，進行同業對標，持份者意見，並結合自身營運狀況與業務特點，開展氣候相關情景分析。透過各項研究、對標與分析工作，全面客觀掌握本集團位於中國大陸辦公室及物業面臨的潛在氣候風險與機遇，確保氣候風險與機遇清單涵蓋整個業務流程的各個關鍵環節。
2. 評估	本集團進行全面評估，分析氣候相關風險與機遇對業務模式、價值鏈及財務表現的潛在影響，以及這些風險與機遇的發生可能性及影響程度。該評估採用與識別階段一致的數據及參數，同時覆蓋相同的報告範圍與業務流程。
3. 優先排序	根據氣候相關風險與機遇的評估結果，本集團依據其發生可能性及影響程度，對已識別項目進行優先排序。此優先排序過程與本集團整體風險管理框架及業務目標保持一致。
4. 監察	本集團管理層會定期評估並監控已識別之氣候相關風險與機遇，以及相應減緩與應對措施之成效。同時，管理層會定期向董事會匯報氣候相關風險與機遇之識別、評估及管理結果，以此強化董事會對風險與機遇管理之監督，確保風險應對措施及機遇捕捉舉措切實落地。

指標與目標

本集團將提升氣候韌性及推行可持續營運模式列為核心戰略重點，一直致力讓可持續發展目標及相關行動計劃符合全球可持續發展標準。本集團優先對標中國「雙碳」戰略及香港地區碳達峰、碳中和目標，該等目標亦為中國履行《巴黎協定》義務的重要支撐。

為與這些氣候框架保持一致，本集團持續透過優化營運流程來實現脫碳，並制定了與這些框架要求相匹配的減排與管理目標。雖然這些目標尚未經獨立第三方核證，亦非採用行業脫碳路徑法制定，董事會將每年監控目標達成進展與表現，並評估是否需要修訂。此外，董事會將持續完善目標的制定、評估及核證機制，以確保其脫碳行動的透明度與可信度。

為將上述目標轉化為切實的減排成果，本集團專注於透過能效提升及營運流程優化實現實質性脫碳。在此階段，本集團暫無使用碳信用進行排放抵消的計劃，但將密切關注碳信用市場與政策發展，以便在適當時機利用此類工具作為實現長期碳中和目標的補充支持。

目標類別	描述
溫室氣體排放	以 2025 年作為基準年，於 2030 年能達到減少 3% 範圍 1 及範圍 2 排放總量的目標
資源使用	以 2025 年作為基準年，於 2030 年能達到減少 3% 用電和用水量的目標
廢棄物管理	以 2025 年作為基準年，於 2030 年能達到減少 3% 廢棄物產生量的目標

此外，本報告年期內，本集團開展溫室氣體識別、評估及盤查工作，以有效管理自身溫室氣體排放。相關工作覆蓋本集團位於中國大陸的辦公室及物業，其中範圍 1 及範圍 2 排放量核算已依據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準（2004 年）》的要求完成。本集團亦參考《溫室氣體核算體系：企業價值鏈（範圍 3）核算與報告標準（2011 年）》，完成了範圍 3 排放源的數據梳理。

結合本集團核心營運情況、排放規模估算、數據可獲取性及同行研究結果，以下類別納入本集團範圍 3 排放量核算範圍：

- 類別 1：外購的商品與服務
- 類別 5：運營中產生的廢棄物

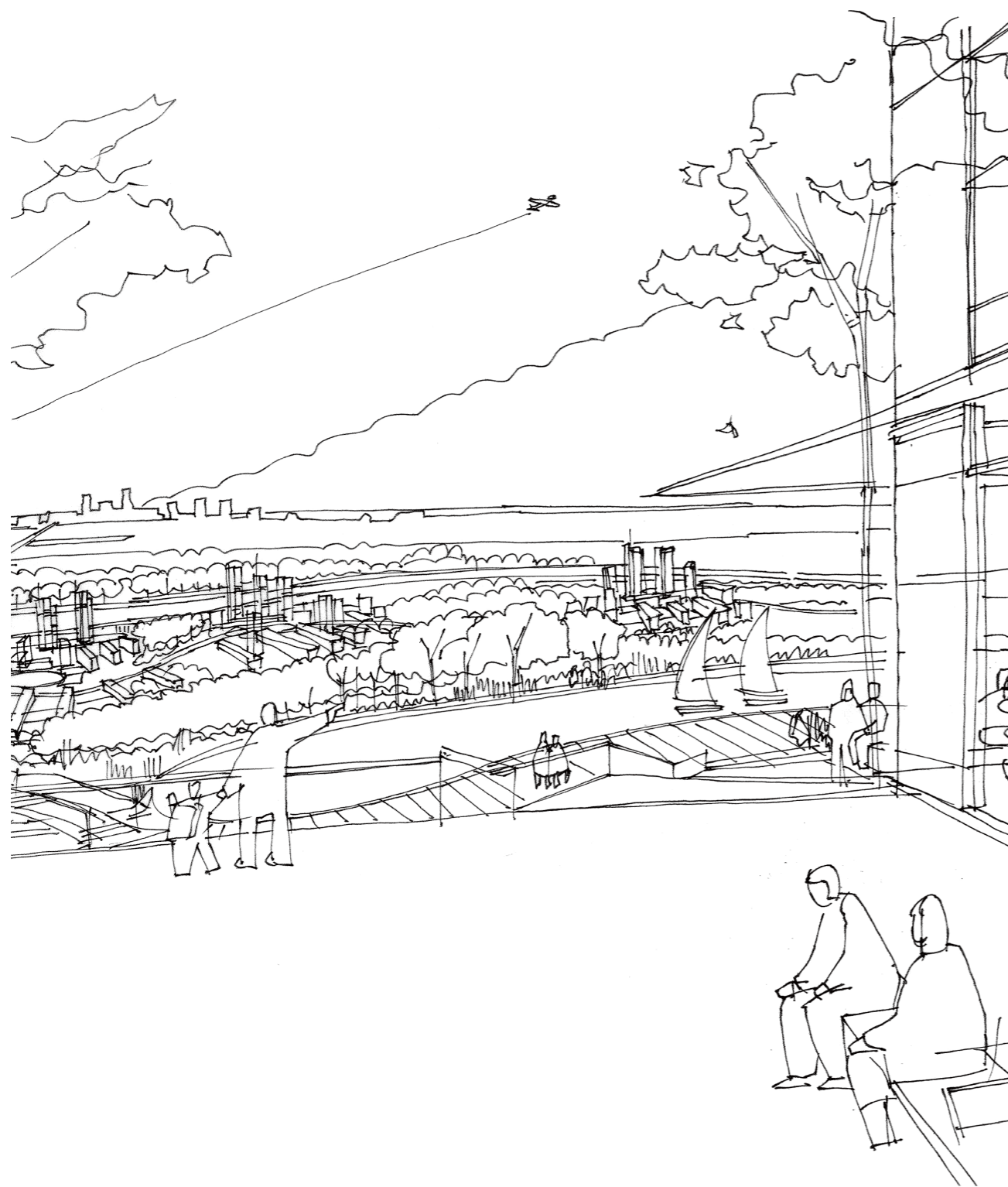
本年度，本集團溫室氣體排放情況如下所示

溫室氣體	單位	2025	2024
溫室氣體總排放量 ^{1,2}	噸二氧化碳當量	204	337
溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量 / 雇員人數	1.57	2.17
範圍一：直接排放 ³	噸二氧化碳當量	21	33
範圍二：間接排放 ⁴	噸二氧化碳當量	132	278
範圍三：其他間接排放 ⁵	噸二氧化碳當量	51	26

- 附注：1. 本集團採用營運控制法開展溫室氣體排放計算工作。該方法以本集團對各項業務活動執行營運政策的管控權為依據界定核算範圍，不僅能更精確體現本集團在碳排放管理方面的實際責任，亦有助於強化溫室氣體排放的監測與治理工作，確保核算結果與本集團的可持續發展目標保持一致。
2. 本集團溫室氣體排放量的計算方法依據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準（2004 年）》制定。計算所用排放因子則參考聯交所發佈的《附錄二：環境關鍵績效指標報告指引》，以及香港環境保護署與機電工程署聯合頒布的《香港建築物（商業、住宅及機構用途）溫室氣體排放及清除量核算與報告指引》。本集團核算的溫室氣體種類涵蓋二氧化碳、甲烷及一氧化二氮，為提升數據可讀性，排放量統一以「二氧化碳當量噸」為單位呈現。
3. 範圍一（Scope 1）指直接溫室氣體排放，主要包括車輛的燃料消耗。各類車輛的排放係數採自國際能源署（IEA）發布的《能源統計手冊》（Energy Statistics Manual）。全球暖化潛勢（GWP）的排放係數則採自聯合國政府間氣候變化專門委員會（IPCC）發布的《第六次評估報告》（Sixth Assessment Report）。
4. 範圍二（Scope 2）指間接溫室氣體排放，主要包括從電力公司購買的電力所產生的排放。計算外購電力溫室氣體排放所用的排放係數，基於中華電力有限公司（CLP Power）及香港電燈有限公司（The Hong Kong Electric Company, Limited）提供的數據。因為 2025 年沒有外購暖氣的使用，所以範圍 2 溫室氣體排放量相比 2024 年有所降低。
5. 範圍三（Scope 3）指其他間接溫室氣體排放，包括類別 1 外購的商品與服務及類別 5 運營中產生的廢棄物。排放計算均依據香港聯交所（HKEX）發布的《附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》進行。

本集團的策略重點在於優化核心業務績效並創造長期價值，這與本集團目前的風險管理方法一致。目前，本集團尚未將內部碳定價機制或氣候相關因素納入薪酬政策或治理架構。這主要是因為這些因素尚未展現出與本集團所在產業、目前營運重點或財務決策需求的直接重大關聯性。本集團將繼續關注氣候相關指標、行業最佳實踐和內部碳定價應用方面的進展，並在條件成熟時積極評估將這些因素納入本集團治理框架和薪酬政策的可行性。

6. 我們的社區



本集團的主要業務是房地產開發及社區營運，因此本集團與社區貢獻密不可分。我們一直秉承著提供性價比最高的公寓之願景，並致力減低成本，提供最優質的房屋和社區。除為物業提供舒適的環境外，我們亦十分關注客戶的精神及社交健康，因此大力促進社區互動、鼓勵青年文化發展及增進親子關係。除了發展及建築工程，我們也支援創業、地區教育及歷史文化保育，體現我們對社區關懷的承諾。本集團於本年度所參與的社會貢獻的金額及時數統計如下：

社會貢獻	2025	
貢獻範疇	貢獻金額 (人民幣)	活動舉辦總時數
文化 ¹	664,690.54	6,138
體育 ²	54,491.1	4,331
教育 ³	24,310.41	152.5
健康 ⁴	1,200	51

附注：1. 本集團舉辦歷史文化活動、傳統節日活動、畫展、音樂節等文化活動，以宣揚中華文化。
 2. 本集團協助舉辦體育比賽，支持本地體育發展。
 3. 本集團舉辦各類講座及研討會等活動，以傳授技能和社會經驗。
 4. 本集團籌辦義診、社區健身等活動，促進社區健康。

6.1 促進社交和創業

2025年，本集團持續深耕「商業+社交」的融合場景，透過打造特色夜市、舉辦大型體育賽事及各類招聘活動，不僅有效激活了區域商業氛圍，更為居民提供了創業機遇與多元的社交空間。這一舉措成功推動了本集團從「社區服務提供者」向「城市活力引擎」的功能升級，在提升項目商業價值的同時，也為區域經濟發展與社會交流注入了新動力，進一步深化了人文社區的服務內涵。

商業街區系列運營活動：柳州窯埠古鎮活力煥新

2025 年，柳州窯埠古鎮持續發揮其作為商業與文化交匯點的核心功能。本集團透過策劃「2025 趕個年味集·春然民俗匯」，將傳統年俗文化與現代消費場景深度融合，不僅營造了熱烈的節日氛圍，更有效地帶動了街區商業的繁榮復蘇。

為進一步賦能在地經濟與社區發展，本集團針對年輕創業群體與求職者，舉辦了「2025 年柳州市魚峰區民營企業招聘月專場招聘會」及「福彩公益行」等專項活動。這些舉措不僅為社區居民提供了精準的就業資訊，更為小微企業搭建了品牌展示與成長窗口。透過多元化的社區賦能模式，我們成功活化了社區經濟內循環，展現出本集團由「社區服務提供者」向「城市活力引擎」升級的實踐成果。



特色文旅與夜市經濟：宜興項目的活力實踐

2025 年，宜興項目依托其獨特的水資源與社區空間，打造了現象級的商業文化 IP。為積極響應「夜經濟」發展號召，我們策劃並舉辦了「蘇超」夜市活動。該活動透過延長社區商業服務時長，為周邊小微商戶與創業人士提供低成本的經營展示平台，成功聚攏極高人氣，成為當地居民夜間休閒的首選目的地。

此外，宜興團隊將傳統節慶與現代娛樂有機結合，成功舉辦 2025 龍舟賽與水上嘉年華系列活動。龍舟賽不僅傳承了拼搏進取的體育精神，亦有效增強了社區凝聚力；水上嘉年華則透過趣味水上項目，為居民打造了清涼夏日的全新社交場景。這一系列「水陸聯動」的策劃極大提升了項目的品牌影響力，實現了商業價值與社區口碑的雙贏目標。



6.2 推動年輕人文化

本集團致力於打造符合年輕世代審美的文化空間，透過策劃藝術節、音樂派對及潮流快閃活動，持續激發社區的青春活力。

【麗江】2025 荒野之國藝術火把節

麗江雪山藝術村投入 60,000 元舉辦「2025 荒野之國藝術火把節」，為期 5 天的活動吸引了大量年輕遊客與藝術家參與。這場藝術盛宴將納西族傳統火把儀式與先鋒藝術展覽、音樂演出深度結合，在展示傳統文化魅力的同時，融入了當代青年的創意表達。透過這種新舊交融的文化實踐，麗江項目已成功轉化為年輕群體心中的文化地標，實現了文化傳承與空間活化的雙重價值。



潮流快閃與音樂迎新：科技賦予古鎮新活力

在柳州窯埠古鎮，本集團策劃了「YAO 會玩音樂迎新會」及大型無人機燈光秀。透過尖端科技與流行音樂的跨界融合，活動成功吸引約 2000 人次參與。這類潮流盛會不僅為年輕世代提供了展現個性與社交互動的平台，更賦予傳統歷史街區新生的文化張力，成功讓古老建築煥發出充滿動感的青春光彩，體現了本集團在空間活化上的現代經營維度。



6.3 支援地區教育

本集團透過舉辦各類公益講座與科普活動，將社區轉化為提升技能與素養的第二課堂

【瀋陽】中醫公益與技能傳承

瀋陽陽光 100 鳳凰社創新開展「中醫進樓宇」活動，為職場青年提供健康諮詢；同時舉辦「匠心非遺，布里生花」手工扎染活動，讓白領在工作之餘感受非遺魅力。



【長沙】國防與環保教育

長沙陽光 100 鳳凰街舉辦「國防教育進社區」及《塑料變形計》環保課程，透過實物展示與互動教學，向青少年普及國防知識與環保理念。



6.4 歷史與現代文化融合

我們致力於讓歷史文明在現代社區中煥發新生，透過節日慶典與人文景觀的融合，增進文化共鳴：

【濰坊】「我們的節日」系列

濰坊陽光 100 鳳凰社打造全年節日文化體系，將「新春嘉年華」、「元宵燈謎會」及「端午手工沙龍」巧妙融入現代樓宇空間，讓都市人在忙碌中領略千年韻味。



【瀋陽】自然與人文的和諧共生

依託「渾河晚渡公園」自然景觀，舉辦健步行及端午節慶活動，將傳統習俗與現代健康生活方式結合，展現歷史景觀與現代生活的融合之美。



6.5 社區捐贈與義工活動

本集團積極組織捐贈與義工服務，精準關注弱勢群體需求：

【柳州】便民服務與愛心流動

柳州陽光 100 城市廣場連續舉辦九屆舊物愛心捐贈活動，並定期開展「愛心義剪」服務，為長者提供免費理髮，切實解決居民生活難題。



【天津】冬季送溫暖

天津陽光 100 國際新城針對寒冬季節特點，向社區困難家庭派發禦寒物資，確保關懷精準覆蓋每一位有需要的居民。



7. 總結

於本報告期內，本集團在執行環境、社會及管治相關工作方面不遺餘力。我們嚴格遵循法律與法規，並重點關注員工健康及安全、培訓及發展、產品及客戶服務質量，以及信息保護等方面，以回應持份者對本集團的期望。我們亦繼續落實有關環保方面的措施及進一步改善本集團的環境表現，並為社區帶來豐富的項目及活動。展望將來，本集團將繼續提防業務營運及發展方面的環境及社會潛在風險，致力完善環境、社會及管治政策，加大在城市職能、員工及客戶關懷以及自然及文化資源利用方面的實踐力度，從而建立具更高價值的可持續社區。我們盼望我們的願景和理念不僅在行業內傳播，甚至能遍及世界，為社會帶來持續的裨益。

驗證聲明

信永方略可持續發展諮詢服務有限公司（「信永方略可持續發展」）獲陽光 100 中國控股有限公司（股票代號：2608）連同其附屬公司（合稱「陽光 100」）委託，對其二零二五年環境、社會及管治報告（「ESG 報告」）進行獨立驗證。該 ESG 報告載列了陽光 100 在二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間的環境和社會績效，並根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》附錄 C2《環境、社會及管治報告守則》（「ESG 報告守則」）的要求編制。

目的

本獨立驗證聲明僅供陽光 100 持份者和管理人員使用。本聲明分中英文兩個版本。如中英文版本有任何歧異，概以中文版本為準。

陽光 100 的責任

陽光 100 負責 ESG 報告的數據收集、計算、估算及編制工作。陽光 100 亦負責實施健全的內部控制程序，以確保 ESG 報告的內容和表述不存在重大錯誤。

信永方略可持續發展的責任

信永方略可持續發展負責根據所述範圍和方法向持份者提供獨立驗證聲明。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

獨立性

信永方略可持續發展獨立於陽光 100。除了審驗合約訂明的驗證服務，信永方略可持續發展與陽光 100 沒有其他聯繫。

固有限制

由於非財務資料未有國際公認和通用於評估和計量的標準，故此不同但均為可接受的指標和計量技術，或會影響與其他機構的可比性。此外，基於未有完備的科學知識可予採用以確定結合不同氣體的排放因子和排放值，因此溫室氣體排放的量化存在固有的不確定性。

範圍

驗證聲明的範圍僅限於 ESG 報告的數據和資料。陽光 100 在 ESG 報告中選定多項特定績效資料進行驗證，其中包括 ESG 報告中列出的範圍 1 & 2 溫室氣體排放數據、能源與資源使用數據（統稱「特定績效資料」）。

方法

此次驗證參考 (i) AA1000AS v3、第 2 類型之約定和中等等級的驗證；(ii) ESG 報告指引；以及 (iii) 信永方略可持續發展對於 ESG 及可持續發展報告的核查驗證程序。

在我們的工作範圍內，信永方略可持續發展主要執行了以下程序：

- 審查 ESG 報告準備過程，包括持份者參與和重要性評估。
- 驗證收集、分析和報告選定數據的系統和流程。
- 與負責可持續發展績效和數據收集的人員進行訪談。
- 驗證選定的代表性數據和信息樣本，包括對轉換數據和計算的審核，以及檢查驗證過程中選擇的原始數據及其支持證據。
- 評估陽光 100 編寫的 ESG 報告是否符合 AA1000AS v3 中定義的包容性、實質性、回應性和影響性原則。

結論

參考 AA1000AS v3 中的包容性、實質性、回應性及影響性原則，我們的驗證結果如下：

- 包容性：陽光 100 識別了主要持份者，並通過各種形式的持份者參與，瞭解持份者的需求和所關注的議題。陽光 100 已證明他們在制定政策時已考慮到持份者的期望及其影響。
- 重要性：陽光 100 已考慮到持份者的需求和所關注的議題，並根據其獨特的業務特點、法律法規要求、經濟、環境和社會影響等因素，披露了已確定的重大議題。陽光 100 披露了重大議題評估方法、過程和結果。
- 回應性：陽光 100 為持份者建立了溝通渠道，以瞭解他們的關注和期望。同時，通過 ESG 報告，陽光 100 披露了企業可持續發展策略、管理體系、管理要點、主要持份者的參與活動以及與可持續發展相關的主要議題，以回應主要持份者。
- 影響性：陽光 100 通過將 ESG 理念融入日常經營，考量並評估其產生的影響，並認識到其對持份者產生的影響，從而在企業內進行更有效的商業決策以及落實相關的管理措施。
- 特定績效信息：根據信永方略可持續發展執行的程序及取得的證據，我們沒有發現任何事項使我們懷疑特定績效資料可靠性及質量或未能符合列於 ESG 報告中的編制基礎。

信永方略團隊

信永方略自二零一六年開始研究、標準化和驗證企業環境績效數據。信永方略的可持續發展團隊具備相關的專業技術能力和經驗，相關人士接受過如全球報告倡議組織發佈的《GRI 可持續發展報告標準》、AA1000AS v3、ESG 報告指引、ISO 14064、PAS2600 等可持續發展相關標準的專業培訓。

信永方略可持續發展諮詢服務有限公司
香港
二零二六年四月二十九日

