



Pioneer

PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED

建生國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00224)

環境、社會及管治報告
二零二四／二零二五年度

* 僅供識別

緒言

建生國際集團有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(「本集團」或「我們」)欣然提呈截至二零二五年三月三十一日止年度之環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「本報告」)。

本集團相信，成功的企業不應不計代價地爭取最大利潤，而應致力平衡持份者的利益及社會責任，以維繫企業的可持續發展。因此，本報告的目的乃提升持份者的了解，並為社區及環境帶來持續的可持續舉措。

本報告補充了本公司已刊發於二零二四／二零二五年年報中披露的其他資料。就管治部分而言，請參閱載列於本公司二零二四／二零二五年報第22至35頁的企業管治報告。本公司已採用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載的原則及第二部所載的企業管治守則(「企業管治守則」)。本公司於回顧年內已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

報告準則及原則

本報告乃根據上市規則附錄C2所載環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治指引」)及本集團營運狀況編製而成。本報告的編製遵守「重要性」、「量化」、「平衡」及「一致性」的報告原則。

本報告乃根據載列於本報告「持份者參與」及「重要性評估」，與持份者溝通及進行重要性評估後編製。關鍵績效指標以數字形式呈列，因此該指標可以與同行、行業標準及我們上年度的數字進行比較。披露的所有信息均不存在偏見，所有關鍵績效指標計算和假設均與上年度相符。我們的評估方法的任何變化都會明確披露以通知持份者。

環境、社會及管治方針及策略

本集團持續根據上市規則遵循環境、社會及管治指引之範疇及層面，並將該等範疇及層面視為考慮其業務短期及長期營運之重要因素，並致力以對社會負責的方式經營業務。自環境、社會及管治報告生效之日起，我們並未更改其環境、社會及管治管理及營運架構，即本公司董事會(「董事會」)全面負責本公司就環境、社會及管治事宜的策略及報告。董事會在審核委員會及本集團管理層(「管理層」)的協助下，審閱風險管理及內部監控系統的有效性，包括風險管理機制、政策及程序以及實施的涵蓋財務、營運、合規以及可持續發展等方面的主要監控措施。董事會亦不時審閱環境、社會及管治報告以及於環境、社會及管治相關目標及指標方面取得的進展，檢查環境、社會及管治相關問題並識別關鍵機會。

董事會已授權管理層全面負責實施已批准的策略及政策。管理層負責檢視及處理列於環境、社會及管治指引中層面及範疇裡所有環境及社會事宜，並依照本集團的策略及政策管理已建立的關鍵績效指標。資產管理小組及公司秘書團隊密切合作，收集並分析環境、社會及管治數據並向管理層報告已識別之環境、社會及管治事宜。管理層隨後評估環境、社會及管治相關風險並定期評估其對我們業務及持份者的重要性。於管理環境、社會及管治優先事宜時，本集團要求其所有營運按環境、社會及管治指引、香港法律及相關規例以及所有有關法定規定、營運常規及準則達成及遵守其環境及社會責任及義務。管理層亦定期與資產管理小組就本集團環境、社會及管治相關目標及指標的進展、可達成性及實施情況進行審閱及討論。倘績效未能達致預期目標及未滿足本集團營運需求，則本集團將加強與持份者的溝通並調整可持續發展政策。管理層已確認該等系統於回顧期內有效。

持份者參與

本集團重視與持份者的相互理解，並相信與持份者建立良好關係是各界創造價值的前提。為加強我們對持份者的期望及需求之理解，並識別重大事宜，本集團通過多元化渠道以維持與外部及內部持份者(包括但不限於股東、租戶、供應商、僱員、政府組織及監管機構)的溝通。

持份者	溝通渠道	期望
股東及投資者	• 股東週年大會 • 財務報告 • 公告及通函 • 公司網站	• 投資回報和財務穩定 • 提高公司的核心價值 • 合規經營和企業管治
管理層及僱員	• 員工培訓 • 直接電郵 • 面對面溝通	• 權利、報酬及福利 • 安全健康的工作環境 • 有效的內部及外部溝通 • 培訓機會和職業發展
供應商	• 面對面會議及活動 • 直接聯絡(電話及／或數碼通訊)	• 誠信 • 合作 • 穩定及合規的產品和服務 • 遵守當地法律及規例
客戶	• 問卷調查 • 直接聯絡(電話及／或數碼通訊) • 資產管理小組	• 客戶權利及權益保障 • 迅速回應及客戶滿意度
政府及監管機構	• 直接通訊 • 定期報告及申報 • 研討會	• 遵守當地法律及規例 • 依法繳稅 • 財務及環境、社會及管治事宜披露的透明度

重要性評估

本集團根據環境、社會及管治指引的披露要求，結合本集團的業務性質及經營情況，識別出我們經營過程中被認為對環境及社會產生影響的環境、社會及管治相關問題。通過各種開放的溝通渠道，本集團更深入理解持份者的關切及期望，從而有助本集團在競爭激烈的市場中更有效地對自身進行定位，並迅速及適當調整策略，亦協助本集團判定環境、社會及管治議題的重要性。本集團對未來環境、社會及管治工作中被視為重大且有待改善的環境、社會及管治議題載列如下：

層面

重要事宜

排放物及資源使用

- 溫室氣體排放
- 能源消耗及能源節約
- 耗水量及節水

僱傭管理

- 僱員福利及工作條件
- 工作與生活平衡
- 職業健康與安全
- 員工培訓及發展
- 人權及平等機會

營運常規

- 供應商甄選機制
- 品質管理
- 客戶滿意度
- 舉報機制
- 商業道德

社區投資

- 社區服務
- 慈善

報告範疇

本集團業務主要為投資香港辦公室物業以獲取租金收入及資本收益。本報告涵蓋本集團在香港的三大樓宇，包括建生廣場(「建生廣場」)、西洋會所大廈(「西洋會所」)及怡和街68號物業(「怡和街68號」)，合共佔本集團的總租金及物業管理服務收入的89%(二零二四年：90%)。第一太平戴維斯物業管理有限公司為西洋會所及怡和街68號的物業管理人。仲量聯行物業管理有限公司為建生廣場的物業管理人。

A. 環境

層面A1：排放物

我們的政策為將對環境的影響降至最低，並全面遵守有關廢氣及溫室氣體（「溫室氣體」）排放、向水及土地的排污、以及產生有害及無害廢棄物的法律及規例。於報告年度內，管理層對這些法律法規的遵守情況進行了確認。我們致力於將業務中的環境足跡降至最低並為環境帶來正面影響。我們亦鼓勵我們的員工、租戶及合作夥伴推廣環境可持續營商常規。

作為物業擁有人，我們的營運並不會導致大量的廢氣排放、向水及土地的排污或產生有害及無害廢棄物。我們的環境足跡主要包括於租賃物業營運過程中消耗水電所產生的間接溫室氣體排放。於本年度，本集團產生共約3,145,300公斤（二零二四年：3,647,400公斤）溫室氣體排放^{附註}，導致溫室氣體排放密度為約每平方呎5.67公斤（二零二四年：每平方呎6.57公斤）。

我們於辦公室及租賃物業均支持環境保育。於辦公室層面，我們參與世界綠色組織舉辦的綠色辦公室獎勵計劃，以實施環保措施、鼓勵員工參與與環保相關之培訓、在辦公室發起回收計劃（如紅包回收活動）以及在辦公室的房間及公共區域提供綠植。於租賃物業層面，我們向租戶提倡使用電子賬單、電子收據及電子通告，並積極參與不同的能源節約計劃（如參與「地球一小時」）及廢棄物回收計劃（如參與月餅盒回收計劃）。此外，我們於全部三個租賃物業大堂建造綠化牆，密切監控冷水機組的運作，亦將我們的租賃物業之公共區域及停車場的傳統照明設施更換為LED照明設施及節能熒光燈管。我們的怡和街68號獲得由香港綠色建築議會有限公司設立組合評估機制的綠建環評既有建築（2.0版）自選評估計劃營運管理範疇卓越評級。我們將繼續於可行時就我們的物業採用更多的綠色管理措施。

由於我們的溫室氣體排放是能源間接溫室氣體排放，我們的目標是通過降低我們的電力和水的消耗密度來減少我們的溫室氣體排放。我們的目標和實現這些目標所採取的步驟的詳情載於本報告的「層面A2：資源使用」中。

附註：溫室氣體排放數據以二氧化碳當量表示，並參考聯交所發布的《如何準備環境、社會及管治報告－附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》計算。

層面A2：資源使用

本集團於營運過程中耗用電力及水，因此我們的政策是要確保有效使用資源，包括我們租賃物業的能源及水。我們十分重視有效使用資源，我們亦在我們的物業內引入節約措施以幫助減少能源及水的耗用，該等措施載列如下：

- 每年參與「地球一小時」活動，通過關燈以示我們對地球的支持；
- 維持室內公共區域溫度於攝氏25度；
- 重用冷卻塔中的廢水作廁所沖水；
- 使用更環保的水冷式空調系統並採用高接口控制系統；
- 加強鮮風通風量以提高冷氣送風效率；
- 於下午十一時至上午七時之間關閉影響戶外環境之作裝飾、宣傳或廣告用的照明設施；
- 安裝高效用水及／或水流量低的設施，包括自動水龍頭及自動沖水系統；
- 將大部分公共區域及停車場的非節能照明設施更換為LED照明設施或節能熒光燈管；及
- 實施了能源管理系統，以有效地監控和控制我們的暖氣、通風、空調和照明系統，從而致使最佳的能源使用。

於本年度，本集團消耗約5,685,700千瓦時(二零二四年：6,089,600千瓦時)電力，及電力消耗密度為約每平方呎10.24千瓦時(二零二四年：每平方呎10.97千瓦時)。於本年度，本集團總耗水量為約33,300立方米(二零二四年：34,600立方米)，服務區的用水密度為約每平方呎0.06立方米(二零二四年：每平方呎0.06立方米)。

我們以於二零三一／二零三二財政年度(基線：二零一八／二零一九年度)將碳排放密度及電力消耗平均降低15%為目標。為實現目標，我們經常會為未來的營運及維護工作尋求任何更能有效節省使用能源及用水的措施及選項。我們將繼續評估現有措施的有效性。

由於我們物業的用水量極少，我們於二零二零／二零二一年度已訂立目標，在未來五年內將用水密度保持在每平方呎0.05立方米以下。然而，自二零二三／二零二四年度以來，餐廳租戶數量的增加導致我們樓宇的用水量上升。因此，我們將用水密度目標重新設定為每平方呎0.06立方米或以下。儘管如此，我們仍致力於擴大節水措施。除了現有的措施，例如優化水泵系統、使用自動水龍頭及自動沖廁系統外，我們亦會探索新的節水技術，並鼓勵租戶實施節水政策。報告期內，本集團不存在採購用水問題。

層面A3：環境及天然資源

鑒於我們的業務性質，除以上討論的水電消耗以外，本集團於報告年度內的業務活動對環境及天然資源的影響並不重大。

本集團已採取行動，透過載於本報告的「層面A1：排放物」及「層面A2：資源使用」中所述的節能措施減少對環境的影響。

層面A4：氣候變化

氣候變化會給我們的業務帶來相關風險。我們將應對氣候變化風險作為企業風險管理流程的一部分。我們首先作氣候風險評估，並根據本集團常規制定策略，以減輕氣候變化對我們營運的影響，使我們的營運能應對並提高我們對氣候變化的適應能力。

對本集團業務有潛在影響的兩大氣候變化風險是實體風險和過渡風險。

實體風險是指極端天氣相關事件造成財產損失和經濟損失的風險。我們的投資物業採用經過認證的材料建造，並不位於低窪地區，因此相關風險被認為是輕微的。

過渡風險是指因過渡至碳中和經濟而導致運營成本上升的風險。香港政府發表的《香港氣候行動藍圖2050》中提出的其中一項減碳策略是通過規管來減少建築物的整體用電量。由於我們已採取措施提高建築物的能源和用水效率，我們相信我們的業務運營符合香港的減碳目標。管理層將繼續監控可能影響本集團的氣候相關風險，並在認為必要時採取適當行動。

B. 社會

層面B1：僱傭

本集團認為僱員乃企業貢獻中重要及寶貴的資產，因此致力建立舒適及有助提升實力的工作團隊與場所。由於招募及挽留人才對於我們維持競爭力極其重要，我們向僱員提供具吸引力及競爭力的薪酬待遇，並於本集團薪酬及花紅制度的整體框架下按工作表現作檢討。我們的員工享有醫療、退休計劃及培訓補助等公司福利。我們亦鼓勵員工保持工作生活平衡，並支持彼等於社區擔任不同角色及參與不同活動，以主動追求個人發展。

作為秉持機會平等的僱主，我們實行公平的僱傭常規，沒有人會因為種族、殘疾、年齡、性別、性取向及宗教而受到較差的待遇。我們相信每一位員工不論男女皆有其優點及貢獻，為本集團及整體社會添加價值。

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，按性別、年齡組別、僱傭類型及地區劃分的僱員及僱員流失比率分佈概況載列如下：

按性別、年齡組別、僱傭類型及地區劃分的僱員數目

僱員數目	於二零二五年 三月三十一日	於二零二四年 三月三十一日
按性別		
女性	12	12
男性	6	6
按年齡組別		
30歲或以下	1	1
31至40歲	2	2
41至50歲	1	1
51至60歲	9	9
61歲或以上	5	5
按僱傭類型		
全職	17	17
兼職	1	1
按地區		
香港	18	18

按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率

截至二零二五年三月三十一日止年度，有一名女性員工(年齡為30歲或以下)離開本集團，相當於6%流失比率。截至二零二四年三月三十一日止年度，並無員工離開本集團，導致流失比率為0%。

僱員流失比率	二零二四／ 二零二五年度 %	二零二三／ 二零二四年度 %
按性別		
女性	8	—
按年齡組別		
30歲或以下	100	—
按地區		
香港	6	—

於報告年度內，本集團遵守有關勞工及人力資源常規的法律及規例，而我們的管理層已確認合規情況。此外，我們鼓勵僱員直接與管理層對話，並可於彼等認為需要時自由地向管理層提出問題。

層面B2：健康與安全

本集團致力為員工提供安全、健康及舒適的工作環境，保障員工身心健康和盡量降低職業病風險。空調系統的定期清潔、辦公室傢俱及座椅的蒸汽處理、病害蟲的防治服務以及地板的定期保養均確實執行，以確保衛生的工作環境。作為我們支持員工健康的承諾的一部分，我們於全職員工成功完成試用期後，以非繳費的方式向他們提供醫療保險計劃。我們還在二零二四／二零二五年度舉辦了健康講座及保健方案，以促進他們的身心健康。

由於我們作為純出租物業的業主的業務營運性質，工作相關傷害及職業健康危害對我們而言並非重大的風險因素。於報告年度內，本集團因工作關係死亡人數為零及沒有因工傷損失工作日數。此外，過去三年亦沒有錄得因工作關係死亡的故事。

本集團定期審閱職業安全及健康相關政策及常規，實施預防及糾正措施以減少職業安全及健康的隱憂。於報告年度內，本集團遵守有關健康及安全的法律及規例，而我們的管理層已確認合規情況。

層面B3：發展與培訓

我們僱員的持續學習及發展為本集團的優先事項。為創建關顧員工、發展其才能及支持其個人成長的工作場所，本集團積極投入時間及資源於員工培訓及發展。我們向所有員工提供在職培訓，而員工亦可參加由本集團承擔費用的培訓。這確保我們的僱員不斷以新技能及專業知識裝備自己，發揮卓越表現。

於報告年度內，本集團員工培訓總時數達128小時(二零二四年：163小時)，分佈概況如下：

	二零二四／二零二五年度		二零二三／二零二四年度	
	每位員工 平均完成的 培訓時數	已培訓員工 %	每位員工 平均完成的 培訓時數	已培訓員工 %
按性別				
女性	8.7	46	9.4	35
男性	10.4	54	17.3	65
按職級				
高級管理人員	14.5	48	18.2	50
中級管理人員	13.5	44	11.8	33
其他員工	2.5	8	6.1	17

層面B4：勞工準則

我們為非工業／製造營運的純出租物業的業主。我們遵守僱傭條例並尊重人權。本集團所有僱員均為自願應聘。我們禁止於任何營運上僱用童工及強制勞工。

為確保本集團符合當地法律及規例，其已於招募程序中實施有效控制，例如，查驗申請人身份，包括但不限於其年齡及受僱資格。我們避免委聘該等據悉在其營運中僱用童工或強制勞動的行政用品及服務供應商及承包商。倘發現童工，供應商／承包商必須制定並實施糾正計劃，而該計劃需考量兒童的最佳利益，包括其家庭及社會狀況。倘未採取具體措施消除該等問題或倘有重複違規情形，合約將遭終止且不獲簽發新合約。

層面B5：供應鏈管理

我們的主要業務供應商包括管理公司、專業及其他商業服務提供商、銷售及租賃代理以及辦公室用品供應商。供應商中，外部物業管理公司（「物業管理公司」）為我們的重要服務提供商，對本公司具重大影響力。

我們根據一系列標準，當中不但包括財務狀況、聲譽、過往表現、可靠性及成本，還考慮與其提供的服務相關的環境及社會標準，審慎選擇我們的物業管理公司。本集團鼓勵我們的供應商有效利用資源，並更優先考慮在其工作中採用並推廣可持續發展常規的供應商。

本集團聘用之物業管理公司均為頂尖知名管理公司。該等公司均已擁有本身的一套有關環境、健康與安全及社會層面的內部守則政策。儘管本集團並無對物業管理公司之環境及社會風險訂定獨立政策，但我們已審閱其政策及程序以確保其已涵蓋與本集團一致之相關理念。此外，本集團與物業管理公司經常進行直接對話及定期會議，我們已要求物業管理公司於可行情況下將本集團價值融入其營運過程。我們的資產管理小組與物業管理公司密切合作，以監控並確保彼等的工作及常規符合本集團的可持續發展戰略。本公司每年至少對物業管理公司的表現進行一次評估，以決定是否須針對供應商未達水平的表現採取任何糾正或預防措施。

按地區	二零二四／ 二零二五年度 主要供應商 數量	二零二三／ 二零二四年度 主要供應商 數量
	二零二四／ 二零二五年度 主要供應商 數量	二零二三／ 二零二四年度 主要供應商 數量
香港	<u>2</u>	<u>2</u>

層面B6：產品／服務責任

品質保證流程及召回程序

本集團之主要客戶為租戶。我們竭力與租戶維持緊密長久的關係，並滿足其需要。租戶於有需要時可直接通過電話及其他數碼通訊聯絡我們的資產管理小組。我們亦重視租戶的不滿意見，並致力即時回應租戶提出之問題及投訴。報告年度內，未接獲與提供相關產品或服務而對本集團有重大影響的重大投訴。於收到任何投訴時，我們的資產管理小組會與投訴者密切聯繫以了解其需求，隨後與物業管理公司或相關人士合作採取適當跟進行動以解決其憂慮。因此，大部分的投訴者接受或滿意我們的回覆。

就物業租賃業務而言，本集團認為產品召回程序不適用於其營運，且概無產品出售或出貨或須因安全及健康原因召回。

數據保護及私隱政策

本集團已於其整體業務及營運中確保個人數據的高度安全及保密性。我們僅收集營運所需的個人數據，並明確告知所有客戶或個人該數據的擬定用途以及彼等審閱及修訂其資料的權利。所收集資料以僅知原則存取。除非法律規定，否則不得未經明確批准向任何第三方披露個人數據。本公司嚴格遵守法定要求且僱員須保密與其僱傭有關所獲得的任何及所有資料，包括但不限於商業機密、客戶個人數據及資料、供應商資料及其他專有資料。

保障知識產權

本集團尊重知識產權。僱員不得未經版權擁有者允許，將有版權的資料(包括電腦軟件及出版物)歸為己有或使用。本集團對軟件使用者保留適當紀錄，並確保僱員電腦上僅安裝合法及正版的軟件。

本集團並無察覺有任何有關健康及安全、廣告、標籤及與所提供產品及服務有關私隱事宜的產品責任法律及規例的違反事宜及補償方案。

層面B7：反貪污

本集團於其任何業務活動中禁止所有形式的賄賂、勒索、欺詐、洗黑錢及貪污活動。一套包含反賄賂及反貪腐原則的操守準則亦已制定，為員工履行職務及責任時提供指引。我們要求所有董事及僱員持有高道德標準並須於業務營運中展示專業操守。彼等均已獲通知，不得從事任何形式的貪污，且不得向任何與本集團進行業務交易之人士、公司或組織索取或收受任何形式之利益。此外，本集團遵守有關法律及規例並採用舉報程序供僱員於受保密的情況下提出有關本集團任何事宜中潛在不當行為的疑慮。我們的僱員可直接向財務總監舉報任何不法行為、貪污事件、錯誤或不當財務匯報及其他欺詐活動。任何獲舉報的欺詐案件將獲及時、公平且獨立調查並採取適當的跟進行動。管理層將定期審閱及監控反賄賂及反貪腐政策及程序。儘管本集團於報告年度內未對董事及員工提供任何內部反貪污培訓，但我們鼓勵彼等參加外部方提供的反貪污培訓，費用由本公司承擔。

於報告年度內，本集團並未接獲任何有關貪污的投訴或法律案件。本集團並無察覺任何未能遵守有關反貪污之法律及規例事件，而我們的管理層已確認合規情況。

層面B8：社區投資

本集團作為一個負責任的全球企業公民，致力於為社會和環境作出正面貢獻。我們以愛心和關懷積極支持慈善項目及環境保育工作。於二零二四／二零二五年度，我們向世界綠色組織捐款港幣250,000元，以推動綠色社區建設及可持續經濟發展。

此外，我們亦於辦公室物業展示影片及電子海報，協助推廣香港乳癌基金會的活動，以提高公眾對乳癌的認知。