



HUISHENG INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

惠生國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1340



環境、社會及管治報告

2024

此中文環境、社會及管治報告為英文版本譯本。如中、英文兩個版本有任何抵觸或不相符之處，應以英文版本為準。

環境、社會及管治報告

目錄

關於本公司.....	2
關於本報告.....	2
報告範圍.....	2
報告涵蓋範圍.....	2
報告原則.....	2
報告涵蓋期間及週期.....	2
致持份者函件.....	3
ESG 管治.....	4
與持份者溝通及重要性評估.....	4
向客戶提供優質產品.....	7
採購系統.....	7
品質保證.....	7
人性化管理.....	10
回應員工需求.....	10
正面的工作環境.....	10
僱員組成概況及流失率.....	11
員工培訓與發展.....	12
企業誠信.....	13
保護我們的環境.....	14
減排.....	14
善用資源.....	16
應對氣候變化.....	17
社區貢獻.....	17
繁殖及飼養計劃.....	17
展望將來.....	18
結論.....	18

關於本公司

惠生國際控股有限公司（「公司」）及其附屬公司（連同公司統稱「集團」或「惠生」）是中華人民共和國（「中國」）最大的豬肉供應商之一。總部辦公室位於香港。於回顧年度內，本集團於中國湖南省常德市從事本地市場日常食用豬肉及相關肉類食品之生產及銷售以及生豬繁殖及飼養。此外，本集團亦從事銷售及分銷管道系統產品及進行提供有關設計、應用、實施及安裝的技術顧問服務。

本集團自**2014年2月28日**起已於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：**1340**）。

關於本報告

報告範圍

這是惠生國際控股有限公司截至**2024年12月31日**的財政年度發佈的環境，社會及管治（「ESG」）報告。本報告向本集團的持份者披露環境、社會及管治相關資料，包括政策及遵守對本集團有重大影響的相關法律及規則，以及環境及社會關鍵績效指標（「KPI」）。

報告涵蓋範圍

報告範圍涵蓋集團所有生產設施，包括位於香港的總部辦公室、位於湖南省的一個生產廠房和兩個養豬場。

報告原則

本報告已按照聯交所上市規則附錄二十七（「附錄二十七」）的《環境、社會及管治報告指引》去準備。在準備本報告時，本集團嚴格遵守附錄27中的報告原則，以量化、平衡及一致性的方式去披露業務上所有的重要範疇。

報告涵蓋期間及週期

本報告涵蓋期間為**2024年1月1日至2024年12月31日**，與本公司年報內容涵蓋時間一致。本報告為年度報告。



環境、社會及管治報告

致持份者函件

致寶貴的持份者

我們非常高興地呈現本集團2024年發佈的環境、社會和管理(ESG)績效報告。本報告展示了去年我們於可持續發展績效的一些摘要。

我們是一家可持續的豬肉生產公司，秉承「放心肉品，惠民濟生」的使命和願景。在本報告中，我們不僅展示了我們在提高產品質量方面所做的努力，還有對環境、員工和社區的關心。我們致力於將可持續發展的概念引入日常業務運營。我們相信，以可持續的方式運營可為惠生和我們的持份者帶來互利。

惠生為客戶提供可持續的優質食品而制定的願景是：

- 推動以人為本的工作環境 – 提升員工的士氣和歸屬感
- 保護我們的環境 – 盡量減少排放污染物及善用資源
- 提升業務表現 – 為我們的客戶提供優質食品
- 關心我們的社區 – 參與和貢獻社區的社會發展

面對複雜的市場形勢，本集團管理層決定對恢復生豬業務保持審慎態度，以盡量降低經營成本及風險。我們繼續採取價格控制措施，向獨立養豬戶收購仔豬以育肥，然後送去屠宰。此外，本集團已將生豬屠宰程序外判予獨立屠宰場，生豬將被送到屠宰場進行屠宰。之後，豬肉產品將直接打包及出售或按客戶要求進一步加工。

本集團不斷物色不同機會使豬肉業務重回正軌，包括但不限於恢復生豬養殖及進一步擴大屠宰能力。預期憑藉我們於豬肉行業的經驗及既定客戶網絡，本集團日後將在本地豬肉供應鏈中扮演更重要的角色，並能佔據更大的市場份額。

我們希望在本報告中分享我們的可持續管理和運營方法。我謹代表本集團衷心感謝我們的員工、持份者和客戶在過去財政年度給予的支持。我們不會停止探索更多機會來提升我們未來的表現。

承董事會命
惠生國際控股有限公司

執行董事
章正華

ESG 管治

惠生國際控股有限公司（「公司」）及其附屬公司（連同公司統稱「集團」或「惠生」）深明良好的ESG管治是企業得以長遠發展的關鍵。本公司的董事會（「董事會」）肩負集團首要的ESG主導角色及管理責任，包括監督集團就有關環境和社會影響的評估；了解ESG事宜對集團業務模式的潛在影響和相關風險；與投資者和監管機構的期望和要求保持一致；加強重要性評估和匯報過程，以確保政策已確切及持續地執行和實施；及促進由上而下文化，以確保將ESG考量納入業務決策流程。

為籌備及編寫本報告，本集團專門成立了報告小組，成員包括董事、公司秘書、管理層及外部顧問，並定期向董事會匯報工作進度。其主要職責包括：制定集團的ESG策略及進行匯報工作，同時負責識別及評估本集團之ESG相關風險，確保設立行之有效的ESG風險管理及內部監控系統，以提升本集團的ESG表現；審視、確認及向董事會匯報集團的ESG架構、標準、優次排序和目標，同時監督集團層面的ESG策略，以落實該策略；監管、審視和評估集團的ESG表現；就集團向公眾匯報進行檢討，並向董事會提供意見；及各部門主管負責監控各自的ESG風險及目標，並定期向ESG管治小組及董事會更新相關進度及遇到的挑戰。

本集團的豬肉業務仍在從非洲豬瘟疫和生豬週期導致的豬價波動中恢復，因此本集團在豬肉業務的恢復階段難以具體排放和廢棄物減少目標。此外，由於生豬價格波動和恢復階段未優化規模經濟，排放和廢棄物產生的密度會增加。

總體而言，本集團將繼續優化減排和減廢措施，並以控制或降低密度為目標。我們將繼續監測和分析KPI以及排放量和廢棄物產生量，這將使我們能夠在未來細化目標。

與持份者溝通及重要性評估

透過與持份者合作去確定可持續發展方向是至關重要。整個集團業務運營和開發過程中最關鍵的環境和社會問題會於持份者活動中進行評估。活動中會透過會議，電子郵件、調查、員工溝通和討論等多種方式進行重要性評估，並識別新問題和改善空間。

除定期的溝通渠道外，本集團亦進行了環境、社會及管治問卷調查，以收集員工、管理層和外部持份者的意見，以便本集團可以更好地評估環境、社會及管治各個方面的重要性。

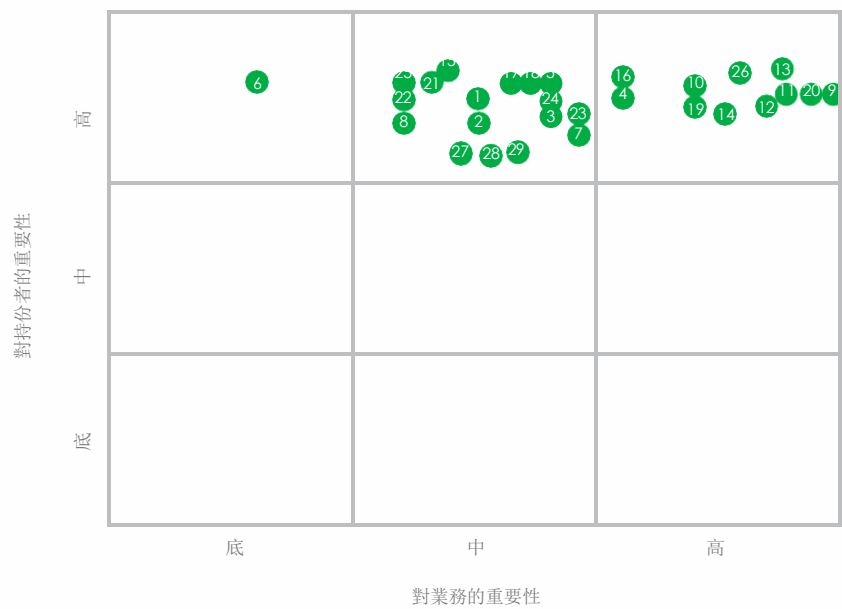


環境、社會及管治報告

重要性評估的實施過程主要分為以下三個主要階段：

- 1. 根據集團的實際發展情況及行業特點，確立可能影響集團業務或持份者的ESG潛在重要議題；
- 2. 邀請內部及外部持份者進行問卷調查，收集其對各議題的關注程度；及
- 3. 分析問卷調查結果，確立潛在重要議題的優先次序。本

集團以矩陣圖繪製了各項議題對持份者及業務的重要性：



環境	勞工實務	營運慣例	社區投資
1. 環境合規	9. 僱傭合規	16. 營運合規	27. 公益慈善
2. 車輛排放管理	10. 薪酬及福利	17. 管理供應鏈的環境風險	28. 推動社區發展
3. 溫室氣體排放	11. 工作時數及假期	18. 管理供應鏈的社會風險	29. 扶貧工作
4. 廢棄物管理	12. 多元化與平等機會	19. 採購常規	
5. 能源使用	13. 職業健康與安全	20. 質量管理	
6. 水資源使用	14. 培訓與發展	21. 客戶健康與安全	
7. 綠色辦公室	15. 防止童工及強制勞工	22. 保護智慧財產權	
8. 應對氣候變化		23. 研究及開發	
		24. 資訊安全	
		25. 客戶私隱保護	
		26. 反貪污	

透過以上重要性評估，本集團識別出11項對集團業務及持份者而言的重要議題，並在對應章節作出披露及回應。本集團已加大力度評估、控制、監測和報告重要議題，以滿足持份者的期望。

重要議題

4. 廢棄物管理	14. 培訓與發展
9. 僱傭合規	16. 營運合規
10. 薪酬及福利	19. 採購常規
11. 工作時數及假期	20. 質量管理
12. 多元化與平等機會	26. 反貪污
13. 職業健康與安全	

環境、社會及管治報告

向客戶提供優質產品

採購系統

採購優質材料是持續生產高質量產品重要的第一步，由於豬肉產品需求增長，本集團須從供應商購買豬隻。本集團為選擇供應商建立了一套嚴格的供應商評選標準，供應商必須遵守有關經營法規、環境和社會方面的所有法律和規定。一旦發現違法行為，本集團與供應商之間的合作將立即終止，以作處罰。

所有供應商必須進行內部檢疫，瘦肉精檢驗和農場定期檢查，目的是確保來源素質。只有具有合格標籤、標記和免疫認證的豬隻才會被挑選。

由於中國非洲豬瘟疫的不良狀況以及對豬肉產品的總體負面情緒，本集團業務受到嚴重損害。為確保我們的豬肉產品達到良好的標準，本公司將繼續對外部採購的生豬進行更高水準的檢測。

在可行的情況下，應採購更環保的產品或服務，以盡量減少對環境和人類健康的負面影響，同時保護自然資源。

2024年，本集團在中國共聘用了8家供應商並實施上述措施。

品質保證

本集團秉承「放心肉品，惠民濟生」的理念並致力提供高質量產品。為貫徹其承諾，本集團根據國際標準ISO 9001:2008質量管理和ISO 22000:2005 食品安全管理體系制定內部質量和食品安全管理政策。為獲得認證，本集團需符合不同方面的要求和標準，包括但不限於文件管理、管理承諾、質量方針、質量管理體系規劃、內部及對外的溝通、管理評審系統、資源管理和追溯系統。



ISO 9001:2008 證書



ISO 22000:2005 證書

於2018年，本集團的一間子公司（「湖南惠生」）已通過湖南省企業質量信用等級評定委員會評定為「湖南省質量信用AAA級企業」。



「湖南省質量信用AAA級企業」證書

於2018年，湖南惠生已獲得以下獎項：湖南省內類協會評定為「誠信經營示範企業」；中國食品報社，中國食品品牌研究院及中國食品公信力量品牌徵選辦公室評定為「中國食品公信力量品牌」；及中國肉類協會評定為2018年「影響力品牌」。



「誠信經營示範企業」證書



「中國食品公信力量品牌」證書



「影響力品牌」證書

本集團制定了一系列衛生措施以確保繁殖、屠宰到加工程序的食物安全。本集團的衛生措施包括避免交叉污染、清潔及消毒計劃、害蟲控制和透過科學測試數據支持的員工個人衛生規定。

環境、社會及管治報告

非洲豬瘟疫爆發嚴重拖累中國的生豬養殖及銷售行業。為保護我們的持份者之利益，我們亦將安排對豬隻健康狀況進行更頻繁的監測，並可將不同豬群分隔開，以避免交叉感染。

由繁殖開始，飼養場內供應給豬、小豬及下水道的清水完全分開，以避免污染。有關大腸菌和細菌含量的水質測試亦會定期進行監測，以確保供應給豬隻的水符合標準。

本集團密切監測豬隻的健康狀況，以避免疾病爆發。當發現疾病爆發時，本集團已向中央當局制定了全面的緩解措施和報告機制。一旦觀察到豬隻有疾病症狀，豬隻會被隔離觀察。在隔離過程中，豬隻會被隔離在一個有足夠飲用水的地方至少**12-24**小時。豬的健康狀況由官方動物檢疫官員監測，豬隻只有在檢疫官員發出批准時才能轉移至待宰欄。

在肉類加工方面，所有生產設施如器材、工具和容器均會經常進行表面微生物測試，以之凝造衛生環境。另外，處理生肉和熟肉的工具和設備應分開，所有生產設施亦會在生產前後進行清潔和消毒。

當產品準備銷售時，會進行微生物和化合物含量測試，以確保食品安全。在向市場發佈產品之前，符合質量和食品安全標準的最終產品被視為合格產品，並貼有合格證明。

本集團十分重視產品進入市場後的產品責任和產品可追溯性問題。為此，本集團開發了可追溯系統，為每件產品加上搶眼的標誌，每種標誌標識產品的類型、生產日期、批號和認證。如有任何不合格情況，本集團可立即召回同一批次的產品。

本集團制定了政策及行為準則以保護知識產權、供應商和業務合作夥伴資料。於報告年度內，本集團遵守有關產品責任的所有相關法律及法規，包括健康及安全，廣告，標籤及私隱事宜。報告年度沒有發現有問題的產品和投訴。

為了進一步監測食品安全和質量，食品安全團隊負責於監督和協調生產線的整體狀況，團隊成員以豐富知識和能力處理食品安全問題。成員負責現場視察、會議、內部審計、審查和發展解決措施。成員亦通過定期會議、項目學習、培訓和內部出版物等方式推動員工之間的互動溝通和知識交流，藉此提高安全意識。

人性化管理

回應員工需求

本集團遵守所有與僱用相關的法律法規，與員工保持良好關係，並積極鼓勵員工反饋意見。建立多元化環境、尊重所有員工及人人平等是本集團的持續倡議。

員工的資歷和經驗會被參照進行評估，表現出色的員工會被表揚及晉升。本集團吸納入才，不論其殘疾、性別及年齡。本集團建立了員工獎勵制度，以獎金、津貼和晉升獎勵優秀員工。

本集團禁止僱用非法勞工，包括童工和強制勞工。人力資源部為本集團執行及採用年齡確認制度，以防止僱用童工。此外，人力資源部會進行定期檢查，一旦發現非法勞工，人力資源部員工負責立即採取相應措施調和非法勞工行為。

正面的工作環境

本集團高度重視員工的健康和安全。因此，本集團已按照現行法律法規建立職業健康及安全體系。安全主任致力於提供安全資訊、進行檢查及提供緊急安全措施，全面監督職業健康及安全。

在高風險工作地方尤其是屠宰場，足夠的個人防護裝備，包括防滑靴、頭盔、鋼網手套和防護衣物將被提供。如果發現異常或緊急情況，操作人員應立即向安全主任報告，以採取善後工作。此外，操作人員會接受與職業安全有關的定期培訓，以提高他們的安全意識及減少工傷和事故。

2024年度，本集團未發生工傷事故。近三年，本集團未發生因工死亡事故。

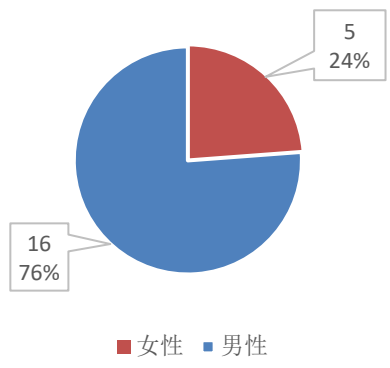


環境、社會及管治報告

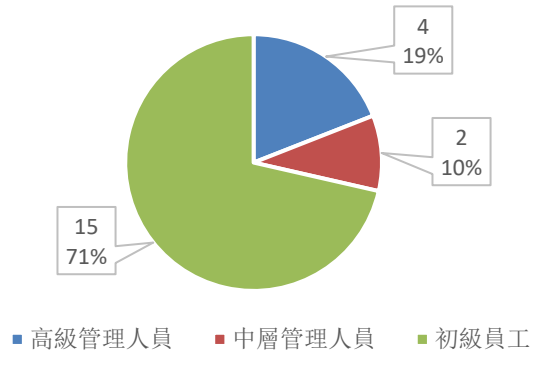
僱員組成概況及流失率

本集團於2024年12月31日在香港及中國內地的員工人數如下：

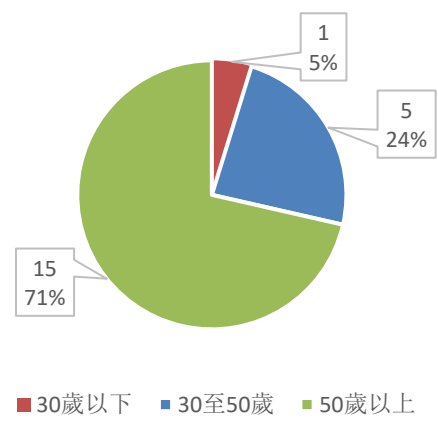
按性別



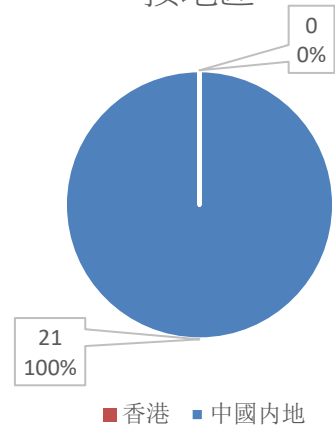
按僱傭類別



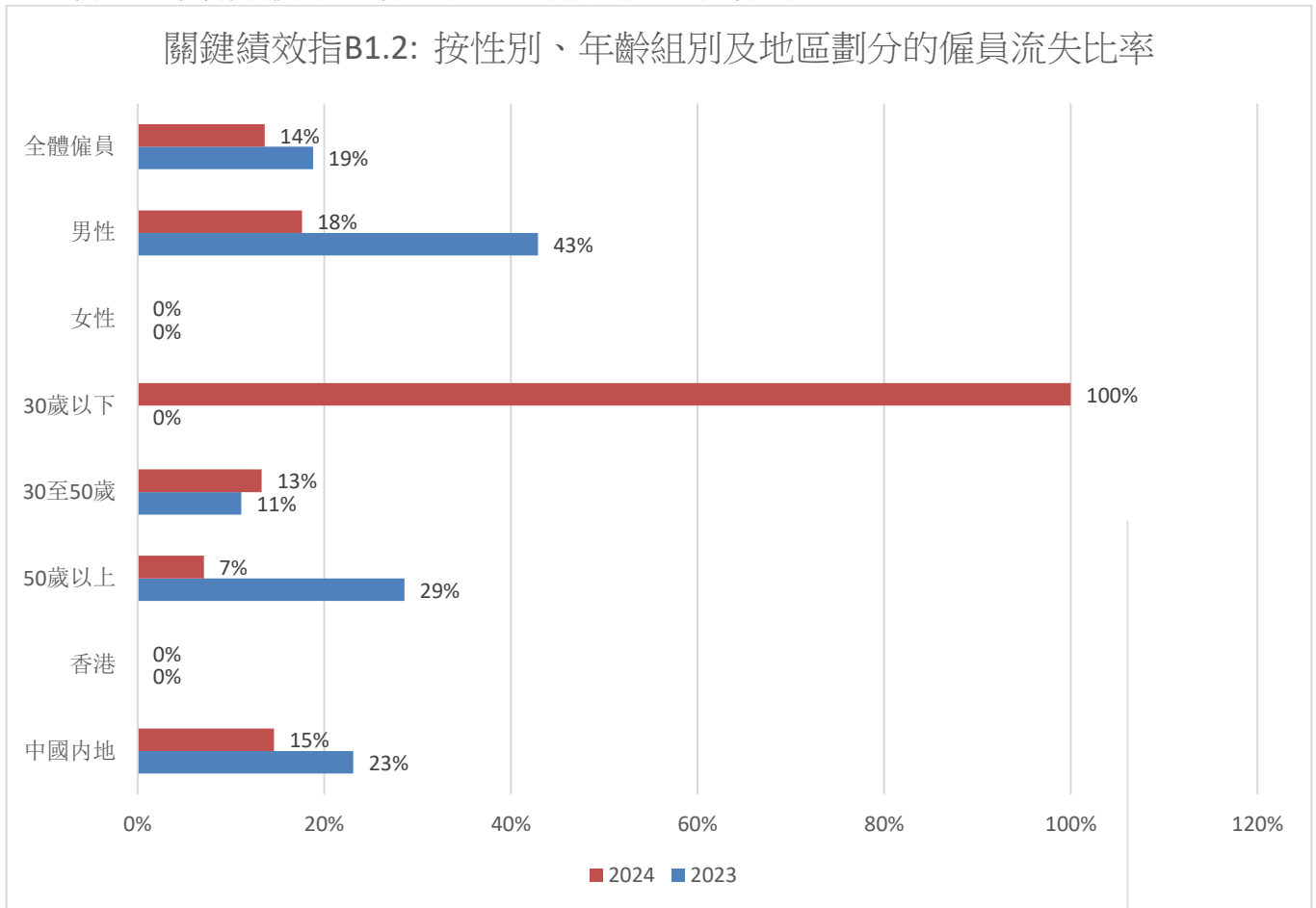
按年齡組別



按地區



2024年及2023年本集團按性別、年齡組別、地區劃分的員工流失率如下：



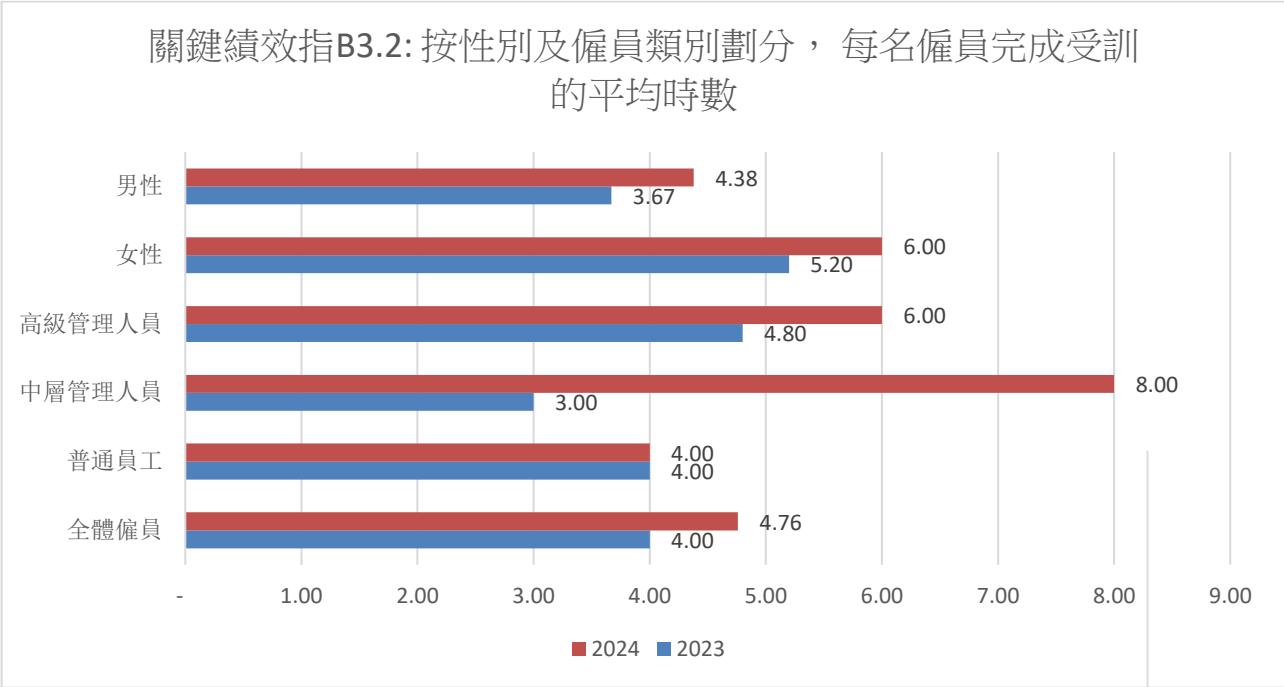
12

員工培訓與發展

本集團非常重視員工的專業發展，為各級人員提供廣泛的培訓和持續的專業發展計劃。所有員工亦可參加外部培訓計劃，以提高他們工作相關的技能和知識。

在報告年度，培訓計劃涵蓋了管理層面，包括食品安全、企業管理、質量管理和職業安全。主要目標是豐富管理技能，提升集團在支持可持續發展方面的競爭力。

2024年及2023年按性別和僱員類別劃分的受訓僱員百分比如下：



企業誠信和反貪污

本集團強調企業誠信。所有供應商、商業夥伴和員工都需要遵守本集團反貪污政策。

此外，本集團亦提供謹慎的舉報機制，包括但不限於透過電郵、信件、來電或社交媒體來報告任何涉嫌貪污的案件。案件會進一步調查以確定其有效性，一旦確認，集團將採取必要的紀律和法律行動。在報告所述期間，沒有發現不合規案件及並沒有對本集團或其僱員提起的貪污訴訟案件。

本集團不定期對董事及員工進行反貪污培訓，增強其廉潔自律意識。內容包括避免本集團董事、高級管理人員及專業人士在準備公開上市時的貪污風險、公司業務的日常運作和收購合併，並審視貪污、欺詐、利益衝突、跨境賄賂、空殼上市和內幕交易等問題。

保護我們的環境

根據可持續發展的願景，本集團在資源運用、廢氣排放，廢棄物，廢水、回收、再用和排放等多個方面對環境合規性和績效進行監督。這使本集團能夠：

- 為管理環境合規性建立明確的角色和責任；
- 給予所有員工充足的環保培訓、意識和技能；
- 強調污染預防、節約資源及營運效率，推動持續改進。

減排

空氣污染物排放

本集團仔細監督並減少因業務活動而產生的溫室氣體和其他空氣重污染物。採用環保燃料和碳氫油來減少鍋爐排放的污染物。本集團亦利用有機物料產生的沼氣來驅動鍋爐。除了嚴格的措施之外，碳氫油鍋爐還配備了過濾系統和清除裝置，使環境影響減至最低，並符合現行法律和法規的標準。

定期設施管理審查是排放控制系統的另一個要點，定期的審查讓設施管理團評估減排措施的績效並識別改進空間。

本集團相信實施該檢討制度是成功減排的基礎。於報告期內，本集團無使用私家車，所以經營過程中範圍1源頭直接排放量並不顯著。

惠生的溫室氣體(GHG)排放概覽

	2023	2024
範圍2能源間接排放（噸二氧化碳當量） ¹	2,310.70	27.20
範圍3其他間接排放（噸二氧化碳當量） ²	不適用	不適用
總溫室氣體排放（噸二氧化碳當量）	2,310.70	27.20
溫室氣體排放密度（噸二氧化碳當量／千人民幣分部收入）	0.04	0.001

不適用：未有或未收集數據

¹ 報告的數字根據一間生產工廠，兩個養殖場和一個辦公室使用的電量。於香港購買電力二氧化碳當量排放根據從香港電燈有限公司的《2022可持續發展報告》所獲取的排放系數計算。於中國內地購買電力的二氧化碳當量排放根據中華人民共和國生態環境部發佈的「2019年度減排項目中國區域電網基準線排放因子」計算。

² 其他間接排放包括政府部門處理食水及污水時而消耗的電力引致的溫室氣體排放。

環境、社會及管治報告

污水處理

本集團致力減少污水排放，並保持業務運營實踐良好的污水處理措施。現場提供足夠的污水處理設施來處理污水以合乎排放標準。根據當地法規，本集建立了一個監測系統，定期監測污水排放的質量。本集團確保污水排放完全符合現行法律法規。

廢棄物管理

有害廢棄物

本集團產生的有害廢棄物包括死豬、污水廠產生的污泥和豬糞。污泥和糞便被重新用作有機肥料或放入沼氣池產生沼氣。其他主要危險廢物，如豬屍體，由本集團動物屍體無害處理系統焚燒，及符合國家法律法規。本集團努力減少危險廢物，盡可能使用危險性較低的產品，降低其對生態系統的影響。

無害廢棄物

生產的非危險廢物主要包括紙張及生活垃圾。本集團致力以保護環境的方式去管理廢物，重點包括減少污染，保護環境和回收。紙張被收集並交給第三方的廢物回收公司。本集團的目標是在生產過程中重用和回收無害廢棄物，以減少送往堆填區的廢棄。

惠生的廢棄物數據概覽

	2023	2024
無害廢棄物		
紙類(噸) ³	0.08	0.08
生活垃圾(噸)	不適用	不適用
無害廢棄物的密度(千克／千人民幣分部收入)	0.0012	0.0018
有害廢棄物		
豬屍體(噸)	489.19	-
有害廢棄物的密度(千克／千人民幣分部收入)	7.50	-

不適用：未有或未收集數據

³ 報告的數字不包括用於印刷年度報告、中期報告和通函的紙張。

善用資源

節約能源

本集團的主要能源消耗為電力。本集團致力實施節能措施去減少能源消耗。生產廠房安裝了沼氣消化池，將生產過程中的有機廢物轉為沼氣。產生的沼氣用於生產能源。LED照明系統會取代白熾燈泡於廠房和養殖場作照明。本集團致力投資高能源效益的設施，探索更具成本效益的方式來減少能源消耗。

惠生的能源消耗概覽

	2023	2024
電力消耗('000千瓦時) ⁴	4,146.98	4,882.10
木顆粒	310.66	266.78
能源消耗強度('000千瓦時／千人民幣分部收入)	0.068	0.111

節約用水

水主要用作豬圈、豬肉加工設備和工作區域。本集團制定節約用水的策略以減少用水。本集團使用經污水處理系統處理的循環水，例如沖洗豬隻排泄物和灌溉植物。

惠生的用水量概覽

	2023	2024
總用水量(立方米) ⁵	34,130.00	6,575.75
用水強度(立方米／千人民幣分部收入)	0.523	0.149

⁴ 報告的數字包括一間生產工廠，兩個養殖場和一間辦公室所使用的電量。

⁵ 報告的數字包括一間生產工廠，兩個養殖場和一間辦公室的用水。



環境、社會及管治報告

包裝物料

惠生的包裝供應商必須符合適用於豬肉食品包裝的安全規定和標準。本集團一直致力減少使用包裝材料，同時確保豬肉產品的安全。

惠生的包裝物料用量概覽

	2023	2024
膠袋（噸）	0.12	0.12
紙盒或編織袋（噸）	0.18	0.18
包裝物料總用量（噸）	0.30	0.30
包裝物料使用密度（千克／千人民幣分部收入）	0.005	0.007

應對氣候變化

氣候變化導致全球暖化、海平面上升、乾旱等極端天氣事件，此等可能間接影響本集團的營運。本集團已將極端天氣導致飼料供應鏈中斷及生豬健康問題視為可能對本集團產生重大影響的主要風險。

為應對氣候變化、飼料供應鍊和生豬健康風險對本集團經營的影響，本集團將繼續控制或減少對環境的影響。此外，本集團將多元化供應鏈，減少對少數供應商的依賴，並密切關注天氣狀況，以降低極端天氣事件帶來的風險。

社區貢獻

惠生致力向社區分享盈利改善社會福利。本集團努力改善人民和農民的生活：

繁殖及飼養計劃

此計劃旨在通過創造自給自足的經濟機會幫助農民減輕貧困問題。參加繁殖及飼養計劃的農民會獲得初生小豬、藥物以及本集團指導相關技術，以培育小豬。當豬生長到大約100公斤時，將被送回本集團，而農民會獲得報酬。農民可以透過此計劃獲得的收入繼續他們的經營，並改善生活。此計劃不僅為農民創造有意義和自給自足的生計機會，同時也鼓勵了本地生豬產業的可持續發展。

展望將來

本集團致力於在未來幾年將可持續性原則進一步溶入其業務管理和生產方式。作為一家領先的綠色公司，我們將盡全力與所有持份者一起面對未來的社會和環境挑戰。為了使命，我們讓世界變得更美好。

結論

根據吾等可得的資料，吾等已就惠生國際控股有限公司的環境、社會及管治報告提供諮詢服務。吾等已審閱貴公司提供的輸入數據及相關資料。

吾等的諮詢服務乃基於及遵守香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則附錄27。儘管吾等於提供該諮詢服務的過程中已作出專業判斷，惟務請閣下審慎考慮本報告所披露有關資料的性質，並於詮釋本報告時審慎行事。

環境、社會及管治報告僅就所述目的而言有效。吾等概不就市況之任何變動承擔任何責任，亦無責任修訂本報告以反映本報告日期後可能發生之事件或政府政策或狀況之變動。

吾等謹此確認表明，吾等於 貴公司或所呈報資料中並無現時或潛在權益。

為及代表

泓亮諮詢及評估有限公司

簽署

執行董事

陳永挺

BBA-FIN (Hons) CFA ACCA FRM MRICS

皇家特許測量師學會註冊估價師

董事總經理

張翹楚

BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS RPS(GP) MCIREA

MHKSI MISCM MHIREA FHKIoD

皇家特許測量師學會註冊估價師

中國註冊房地產估價師及經紀人



限制條件

1. 前言

- 1.1 該等一般條款及條件（「條款及條件」）適用於泓亮諮詢及評估有限公司（「吾等」或「本所」）向委聘函件所送達的客戶（「閣下」）提供的所有形式的專業服務。其分別適用於向閣下提供的每項服務。
- 1.2 條款及條件應與吾等寄發予閣下的委聘函件（「協議」）一併閱讀。倘協議與該等條款及條件之間存在任何歧義或衝突，應以本協議中的規定為準。該等條款及條件以及協議僅可通過雙方協議以書面形式進行更改。

2. 服務的履行

- 2.1 吾等承諾使用所有合理的技能及謹慎提供閣下於指示中所述的服務及建議（「服務」）。倘明顯需更改服務或需外部第三方建議，吾等將通知閣下。任何變更均須以書面形式確認。
- 2.2 吾等可能需委任第三方供應商履行全部或部分服務，且吾等將事先與閣下達成一致。
- 2.3 倘吾等無法控制的事宜導致服務履行延遲，吾等將在得知情況後立即通知客戶。客戶同意吾等將不對該延遲負責。

3. 費用基準

- 3.1 吾等的服務費用基準載於協議。
- 3.2 倘適用，除按適用稅率開具發票的任何費用或支出外，閣下應支付增值稅。
- 3.3 閣下應於吾等的服務完成後支付費用（無論是否仍有額外的工作將由第三方進行）或，倘費用與正在進行的指示或持續時間超過三個月的指示有關，則於吾等提交季度費用賬戶後至少每季度支付一次。付款於發票日期30天內到期。
- 3.4 倘出於融資目的為貸方進行估值，並同意借方支付費用，倘該借方未能全額償還其對吾等的負債，閣下仍應主要負責支付費用。吾等的費用支付不以貸款被提取或貸款的任何條件獲達成為條件。
- 3.5 倘閣下於有關發票日期30天內未與吾等就發票或其任何部分發生糾紛，則閣下將被視為已完全接受發票。
- 3.6 倘閣下要求吾等承擔與指示有關的額外工作，閣下應根據吾等通常的費率支付額外費用。吾等將通知閣下該等額外費用的金額。

- 3.7 倘委託吾等進行估值的既定目的發生變化，且吾等認為此將導致吾等的負債增加（例如出於會計目的的估值被用於融資目的），則吾等保留收取額外費用的權利。
- 3.8 倘閣下於估值完成前撤回吾等的指示，閣下有責任向吾等支付公平及合理比例的費用及任何協定的支出。倘吾等已向閣下發送報告草稿，則該等費用應至少為最初協定費用的80%。
- 3.9 倘指示第三方提供建議或擔任專家或仲裁人並提供可能的成本估計屬必要或方便，吾等將提前通知閣下。倘閣下以口頭或書面形式批准指示第三方，則吾等將代表閣下指示該方作為代理，並要求將所有第三方發票寄予閣下。倘閣下要求吾等預付第三方發票，閣下有義務償還預付款並支付手續費。
- 3.10 倘吾等被指示向閣下的附屬公司或聯屬／相關實體之一提供服務，或倘閣下隨後要求另一實體於後期替代閣下，且吾等因任何原因無法尋求或獲得任何未償款項的付款，則在附屬公司、聯屬／相關或其他實體未償還其與服務相關的負債的情況下，閣下仍應主要負責支付該等未償款項。

4. 利息

- 4.1 閣下應就發票日期後30天內仍未付的費用或其他支出支付任何發票金額的利息。利息應按香港上海滙豐銀行公佈的優惠貸款利率自發票日期起支付，直至作出付款為止（無論於作出判斷後或作出判斷前）。

5. 支出

- 5.1 閣下應自產生之日起每季度償還因提供服務而產生的支出。該等支出包括，例如地圖、計劃、研究、攝影、文件或計劃的複製、通訊、獲取公司或資產記錄的成本、人口統計數據或其他類似資料、任何複製品、複製或產生的其他使用費、額外的裝訂副本報告、獲得的外部資訊／參考的成本、按實際成本計算的差旅及生活費用以及合理的汽車英里程。

6. 從客戶收到的資料

- 6.1 吾等將採取一切合理步驟確保吾等負責編製的物業資料準確無誤。倘閣下向吾等提供任何必要或方便的物業資料使吾等能妥當提供服務，閣下知悉吾等將依賴閣下或代表閣下提供的任何資料的準確性、完整性及一致性，且除非另有書面明確指示，否則吾等不會進行任何調查以核實該資料。吾等不就閣下或第三方代表閣下所披露的資料所載的任何錯誤或遺漏承擔任何責任，不論該資料由閣下或該第三方直接編製，亦不論是否由該第三方直接提供予吾等，且倘出現任何有關責任，閣下應向吾等作出彌償。此外，於任何情況下，閣下接受對合法所有權及任何租賃的全面調查乃閣下律師的責任。



7. 利益衝突

- 7.1 吾等設有衝突管理程序，以防止吾等代理的一名客戶與吾等代理的另一名客戶存在或可能存在利益衝突。倘閣下知悉或意識到可能存在此類衝突，請立即向吾等提出。倘出現該性質的衝突，吾等將考慮法律限制、相關監管機構規則以及閣下及另一名客戶的利益及要求，決定是否繼續為雙方代理（例如通過使用具有適當中國牆制度的單獨團隊）、僅為一方代理或不為雙方代理。倘吾等認為無法適當管理任何潛在或實際利益衝突，吾等將在合理可行的情況下盡快通知閣下並與閣下協商。

8. 資產管理

- 8.1 吾等不負責資產管理，亦不承擔與資產有關的任何其他責任（例如維護或修理）。吾等概不就吾等提供服務的資產可能發生的任何損壞負責。資產應由閣下全權負責。

9. 估值基準及假設

估值日期

- 9.1 除非吾等於協議或報告中另有說明，否則估值日期將為吾等報告的日期。

估值基準

- 9.2 除非吾等於協議或報告中另有說明，否則估值將根據國際評估準則理事會公佈的現行國際評估準則（「國際評估準則」）編製。
- 9.3 根據國際評估準則，將按照適合估值目的的基準對每項物業進行估值。吾等將就每項物業採用的估值基準已在協議及報告中指明。
- 9.4 就資產負債表而言評估市值時，吾等不會在估值中計入直接歸屬的收購或處置成本。倘閣下要求吾等反映成本，該等成本將單獨予以說明。

專項資產

- 9.5 就專項資產而言（倘市場比較或收入（溢利）測試等估值方法無法可靠應用），吾等或會使用成本法作為估計市值的方法。使用該方法對私營部門的資產進行估值將包括一份聲明，聲明其受業務的足夠盈利能力所規限，並適當考慮所用總資產的價值。倘資產於公共部門，估值將包括一份聲明，聲明其受持續佔用及使用的前景及可行性所規限。任何僅來自成本法的估值撇減以反映被佔用實體的盈利能力／可行性乃佔用者的事宜。

專項交易資產

9.6 於適當的情況下，考慮到交易潛力，專項交易資產將根據市值作為完善的運營實體予以估值。

9.7 當吾等被指示就交易潛力對運營資產進行估值時，吾等將考慮經營者向吾等提供或吾等自行查詢獲得的任何交易資料。吾等將依賴此乃正確及完整，且並無可能影響吾等估值的未披露事項。估值將基於吾等對未來交易潛力及合理高效的經營者可能實現的營業額及淨營業收入水平的意見。

9.8 除非吾等於協議或報告中另有說明，否則：－

- (i) 估值將基於每項資產將作為一個整體出售，包括所有固定裝置、可拆除裝置、庫存及商譽；
- (ii) 吾等將假設新所有者通常將僱用現有員工，且新管理層將受益於現有及未來的預訂或佔用協議（可能為持續運營的重要特徵），以及所有現有的法定同意、經營許可證及執照；
- (iii) 吾等將假設所有資產及設備完全歸經營者所有，不受單獨的融資租賃或費用所規限；
- (iv) 吾等將排除任何消耗品及貿易庫存；及
- (v) 吾等將假設資產的所有商譽均與資產本身相關，且並不代表經營者的個人商譽。

不動產

9.9 除非 閣下另有書面通知，吾等將根據以下假設提供關於不動產的服務：－

- (i) 該物業及任何現有樓宇並無任何缺陷；
- (ii) 所有樓宇的建造已適當考慮現有的地面條件，或其不會對任何開發項目或現有樓宇的建築成本、物業價值或可行性產生異常影響；
- (iii) 所有樓宇設施（例如電梯、電力、燃氣、管道、供暖、排水及空調裝置以及安全系統）及物業服務（例如供水、廢棄物處理、排水、公共設施等）運行良好，亦無任何缺陷；
- (iv) 服務該物業的道路及下水道已被採用，且該物業擁有所有必要的進入公共物業道路、小徑、走廊及樓梯的權利，以及使用公共停車區、裝載區及其他設施的權利；



- (v) 並無環境事宜（包括但不限於實際或潛在的土地、空氣或水污染，或由石棉或任何其他有害或危險物質而造成）將影響該物業、提供服務的該物業上的任何開發項目或任何現有樓宇或任何相鄰物業，及吾等毋須就是否存在上述事宜進行任何調查，惟閣下應負責有關調查；
- (vi) 任何樓宇、樓宇設施及物業服務均符合所有適用現行法規（包括消防以及健康及安全法規）；
- (vii) 該物業及任何現有樓宇均符合所有規劃及樓宇法規，就現行用途具備適當的規劃批准或其他法定授權及並無違反規劃條件或適用限制（其中包括但不限於當前或潛在的強制購買令）；
- (viii) 目前並將繼續按照商業上可接受的條款，為任何包括可能增加火災或健康及安全風險的建築類型或材料的樓宇提供適當的保險，或在恐怖主義、水災或地下水位上升風險可能增加的情況下提供適當的保險；
- (ix) 在假定的銷售中通常構成該物業一部分的廠房及機器項目計入該物業，但有關於該物業進行的流程或租戶貿易固定裝置及可拆除裝置的廠房及機器項目不計入該物業；
- (x) 於反映任何物業的開發潛力時，所有結構將使用優質材料及一流工藝完成；
- (xi) 任何佔用租賃均具備維修及保險條款，並無影響價值的異常繁重的條文或契諾；
- (xii) 就任何租賃重續或租金調整而言，已於任何時限內有效發出所有通知；
- (xiii) 就目前由業主或租戶佔用的樓宇而言，可假設為空屋的合法佔有；及
- (xiv) 任何礦權均不計入該物業。

9.10 吾等將不會對任何物業進行結構測量，亦不會對設施進行測試。此外，吾等將不會視察木工或構築物被遮蓋、隱藏或不可接觸之其他部分。在無任何相反資料之情況下，本估值將按該物業並無缺陷之基準進行。然而，本估值將反映該物業於考察期間已獲知悉的明顯整體維修狀態，惟吾等並不對結構、地基、土壤及設施之狀況作出任何保證。吾等之報告不應被視為或詮釋為就該物業的結構條件或維修狀態提供任何意見或保證，亦不暗指有關意見。

- 9.11 倘吾等於報告中列明樓宇的樓齡，此將為估值數據，僅供參考。
- 9.12 倘吾等須測量物業，吾等通常根據英國皇家特許測量師學會發佈的測量實務守則進行。然而，閣下須尤其注意，吾等所公佈任何報告中的樓面面積乃為約數，且吾等將在合理誤差範圍內進行測量。倘樓層佈局異常不規則或存在障礙物，此誤差可能為重大。
- 9.13 吾等將不能測量吾等無法進入的區域。在該等情況下，吾等可能根據平面圖或通過外推法估算樓面面積。倘吾等須測量土地或場地面積，該等面積數據將為約數並將根據所提供或註冊平面圖進行測量。彼等將不會進行實地勘察。
- 9.14 吾等報告的面積將僅適用於估值用途，惟不應就任何其他目的加以倚賴。
- 9.15 除非有明確書面指示吾等向當地規劃機關作出正式查詢，吾等須倚賴當地規劃機關或其公職人員非正式提供的資料提供物業服務。吾等建議閣下指示閣下之律師確認有關該物業的規劃狀況並根據彼等之結論審閱吾等就規劃之意見。
- 9.16 吾等或考慮物業獲准作其他用途的可能性。除非閣下另有書面指示，吾等須假設該物業及任何現有建築物符合所有規劃及樓宇規定，現有用途已獲得適當規劃同意或其他法定授權，且並無應用不利的規劃條件或限制。
- 9.17 吾等將不會核查物業的所有權契據且吾等將因此倚賴所提供之資料屬正確及完備。在無任何相反資料之情況下，吾等將假設並無異常繁重的限制、契約或其他產權負擔且該物業具備完好可出售的所有權。吾等將審議所獲提供的法律文件，惟吾等將不會對其法律詮釋負責。
- 9.18 閣下須向吾等書面確認吾等是否須應閣下要求閱讀物業租約，倘需要，須於合理時間內提供所有相關文件以供考慮且須謹記獲取吾等報告之日期。倘未事先獲得閣下之律師意見，閣下不應依賴吾等對租約的詮釋。
- 9.19 吾等將計及閣下所提供任何有關任何租戶對物業改進工作的資料。否則，倘吾等無法確認租戶的物業改建或改進工作，吾等將假設出租該物業時存在吾等考察期間知悉的所有物業改建及改進（或倘未進行考察，則載列於閣下所提供的資料中）。



- 9.20 吾等對物業之估值將計及潛在買方對租戶財務能力的可能觀點。然而，吾等將不會就租戶的履約能力進行任何詳盡調查。除非閣下告知任何相反意見，吾等將假設並無重大拖欠款項及租戶能夠履行彼等於租約或協議項下之義務。
- 9.21 吾等向閣下所提供載有物業所在地的任何平面圖乃僅供識別用途。吾等於概述各項物業範圍時將倚賴吾等的考察及閣下所提供的資料，惟閣下不應倚賴吾等的平面圖設定界限。
- 9.22 對於近期完工的開發物業，吾等將不計及任何保證金或未付開發成本。對於開發中的物業，吾等將於估值日反映閣下在建設階段的意見、已產生的成本及尚未支付的成本，並將考慮任何合約責任。
- 9.23 吾等將不會根據就變現費用或自物業銷售或開發產生的任何稅務責任而作出的任何估值意見作出任何撥備。

可資比較資料

- 9.24 倘吾等的報告中包含可資比較證據資料，則該資料通常基於吾等的口頭詢問，其準確性無法始終得到保證，或可能受限於保密性承諾。然而，惟在吾等有理據相信其整體準確性或符合預期情況下將提及相關資料。

資產組合

- 9.25 除非吾等於協議或吾等報告中另有說明，否則各項資產將單獨進行估值；倘屬資產組合，吾等將假設相關資產將有序進行買賣，而非同時投放於市場。

貨幣

- 9.26 吾等將以地方貨幣計值。倘吾等以其他貨幣向閣下匯報，除非吾等另有約定者，吾等將採用相當於估值日的收盤匯率（「即期匯率」）的轉化率。
- 9.27 吾等的估值並無計及將銷售收益轉移至其他國家的成本，亦無計及對此作出的任何限制。

復原成本

- 9.28 倘吾等接獲指示以就火災保險目的提供當前的指示性復原成本，則有關復原成本僅作為一項指引，不會提供保證。就保險目的而作出的正式估計數額僅可由一名工料測量師或其他具備足夠當前成本經驗的人士提供。

10. 規管用途之估值

- 10.1 倘向客戶提供的估值同時也供第三方（例如公司的股東）使用（稱作「規管用途之估值」），吾等會說明有關編製估值的估值師的輪值政策以及現有的質量控制程序。
- 10.2 無論估值作何用途，吾等會在考慮估值師的專長及（倘該估值師已為某位客戶服務多年）其獨立及客觀性是否可能受到損害後，選取對有關估值最為合適的估值師。這可能需要吾等輪換負責同一名客戶重複估值工作的估值師，不過在作出輪換前吾等會就此與客戶進行磋商。

11. 藉發出通知終止

- 11.1 除非已議定固定期限，否則任何一方可透過向對方發出14天的書面通知終止該項指示。
- 11.2 倘透過發出通知而終止，閣下須有義務即刻支付就截至終止之日已執行的該等服務及工作而應計的一切費用（及任何議定的取消費）（「終止費」），另加吾等截至終止之日已產生或承諾的任何費用或支出。

12. 專業責任

- 12.1 在該等條款及條件以及協議的條文所規限下，吾等就執行或擬執行該等服務而產生的在合約、侵權（包括疏忽或違反法定職責）、失實陳述、歸還或其他方面對閣下所負有的全部責任（包括吾等的董事及僱員的責任），須限於不超過就獲接受的各項指示所支付費用的三倍。協議的任何一方均毋須就該等服務引起或與之有關的任何直接或間接或相應產生的單純經濟損失、利潤損失、業務損失、商譽損失，或對任何（無論如何導致的）相應賠償的申索，而對另一方負上責任。
- 12.2 為免生疑問，吾等的董事及僱員在其私人資產方面並不承擔任何責任。
- 12.3 該等條款及條件中的任何規定均不得免除或限制吾等就以下方面負有的責任：(i)因吾等的疏忽導致人身傷亡(ii)吾等免除或試圖免除吾等的責任即屬非法的任何事項或(iii)欺詐或有欺詐成分的失實陳述。
- 12.4 對於由第三方促成的損失、損害、成本、索賠或費用，吾等將不負責就該第三方的責任作出任何分擔。
- 12.5 除與吾等直接指示及／或代表閣下所指示的第三方有關者外，吾等不對其他第三方提供的服務或產品負責，也毋須檢查或監督此類第三方，無論第三方服務或產品是否屬吾等向閣下所提供的服務所附帶或必需者。



- 12.6 如果由於超出吾等合理控制範圍的任何情況(例如罷工、天災或恐怖主義行為)而延遲、阻礙或阻止履行義務，吾等將免除該等義務。一旦發現任何導致或可能導致吾等未能履行義務或延遲履行義務的情況，吾等將以當時可用的最快捷方式通知閣下。
- 12.7 為涵蓋吾等可能承擔的任何責任，吾等確認吾等將向第三方保險公司購買專業賠償保險。
- 12.8 吾等已參照對吾等就所提供服務的責任的該等限制情況及吾等的專業賠償保險水平制定吾等的定價結構。如果閣下認為有必要與吾等討論該等水平的變動，請向吾等提出此問題，而吾等可能會修改定價結構以反映吾等的責任或專業賠償保險更改後的水平。
- 12.9 吾等對估值的責任僅限於估值報告的收件方。但是，如果閣下要求吾等將吾等的報告重新提交給其他方或允許其他方對其加以依賴，吾等將考慮向指定方如此行事，但需支付由吾等提出的額外費用。
- 12.10 如果吾等同意其他方依賴吾等的報告，吾等如此行事乃基於該等條款及條件將適用於新的收件人，猶如其為與吾等之間的原指示函的其中一方。如果吾等同意上述依賴，則閣下同意向收件人提供吾等出具的任何依賴函件的副本及／或該等條款和條件的副本。
- 12.11 如果未經吾等明確書面同意(根據上文第12.5條)，閣下提供吾等的報告的副本及／或允許除閣下的聯屬人士以外的其他方依賴吾等的報告，則閣下同意就因該未獲授權方使用或依賴吾等的報告而產生的任何和所有責任向吾等作出賠償(在本文第12.1條所規限下)。

13. 服務質量

- 13.1 吾等的所有報告均由本所合格的專業人員簽署，其職責是確保所有相關的質量控制程序得到遵守。
- 13.2 吾等追求提供高質量的服務。如果客戶有理由投訴，吾等設有標準投訴處理程序以作出處理。

14. 資料保護

- 14.1 吾等是在提供服務期間收集的所有個人數據的數據控制者。吾等將從其他來源獲得的個人數據及資料用於提供服務、管理及客戶服務、營銷以及分析閣下的偏好。吾等可能會出於該等目的將此等個人數據保留一段合理的時間。出於該等目的，吾等可能需要與吾等的服務提供商及代理共享個人數據。為遵守法律或監管義務，吾等可能會披露個人數據，閣下可在支付費用後以書面形式要求提供吾等持有的有關閣下的詳細資料的副本。
- 14.2 為幫助吾等作出關於閣下信用方面的決定、防止欺詐、核實身份及防止洗錢，吾等可能會搜索信用參考機構的文件，吾等也可能會向該等機構披露閣下在賬戶管理方面的詳細資料。

- 14.3 吾等可能會出於營銷目的在吾等的國際合作夥伴、集團公司及附屬機構內以及與吾等的業務合作夥伴共享個人數據，該等數據可能會共享給與閣下所在國家提供不同級別數據保護的國家或司法管轄區，或者吾等可能會向閣下及閣下的僱員發送有關其他機構的商品及服務的資料。吾等或任何業務合作夥伴可能會直接或透過吾等的代理，以郵件、電話、傳真、電子郵件、短信或其他電子消息服務與閣下及閣下的僱員取得聯絡，提出可能感興趣的商品及服務或資料。閣下向吾等提供閣下或閣下僱員的個人數據（無論有關數據是否被視為敏感數據），包括傳真號碼、電話號碼或電子郵件地址，則閣下及閣下的僱員同意出於上述目的及透過上述方法作出的聯絡。

15. 洗錢規例

- 15.1 閣下知悉，不時更新的立法及相關指南對吾等施加以強制報告、記錄保存及識別程序方面的責任。吾等可能需要核實客戶的若干詳情，並可能需要閣下協助吾等遵守此類規定。如果要求提供此類資料，閣下將立即提供有關資料，以便吾等能夠繼續提供服務。對於因吾等遵守此等規定的責任而可能導致的任何延遲履行或未能履行服務，吾等不對閣下或任何其他方承擔任何責任。

16. 資料自由

- 16.1 如果閣下是公共主管當局，閣下應在收到對與吾等與閣下之間的業務安排及／或吾等於任何時間向閣下提供的任何資料有關的資料披露請求後五個工作日內通知吾等。鑒於吾等可能會向閣下提供機密或商業敏感資料，閣下同意在決定是否應公開披露任何資料之前就所有該等請求諮詢吾等並徵求吾等的意見。

17. 電子通訊

- 17.1 吾等可能會使用電子郵件進行通訊，有時會附上電子數據。同意使用這種通訊方式，即表示吾等及閣下接受固有風險（包括攔截或未經授權訪問該等通訊的安全風險、該等通訊損壞的風險以及病毒或其他有害設備的風險）。於發生爭議時，吾等雙方均不會質疑電子文件的法律證據地位，且吾等的系統將被視為電子通訊及文件的最終記錄。

18. 保密及知識產權

- 18.1 吾等對客戶負有保密責任。但是，閣下同意，當吾等的保險公司或其他顧問要求時，吾等可以向其提供吾等為閣下代理的任何業務的詳細資料，並且如果僅出於法律、監管或保險目的之需要，吾等也可披露與閣下的事務有關的機密資料。
- 18.2 雙方同意，未經對方同意，不得披露交易或吾等建議的敏感詳情。雙方有權向第三方提及（例如在演示、演講或推介過程中）及／或發佈（例如在小冊子、營銷或其他書面形式中）吾等向閣下提供服務，除非吾等明確受保密責任的約束不得如此，則另當別論。



- 18.3 吾等向閣下提供服務，僅供閣下單獨使用及用於所述目的。吾等不就吾等的服務對任何第三方負上任何責任。未經吾等事先書面批准，閣下不得口頭或在年度賬目或其他文件、通函或聲明中向任何第三方提及或提述吾等的全部或部分建議。是否給予有關批准則由吾等全權酌情決定。
- 18.4 除非已充分提述吾等的服務附有的所有特殊假設及／或限制(如有)，否則吾等不會批准對吾等服務的任何提及。為免生疑問，無論是提述吾等的名稱或吾等的建議與其他建議合併，均需經吾等批准。
- 18.5 吾等可能會批准對吾等服務的任何提及，或將吾等的服務提交給第三方，但須支付額外費用以涵蓋額外的工作及專業責任。
- 18.6 吾等以任何形式開發或提供給閣下或在提供吾等的服務時以其他方式產生的文件、材料、記錄、數據及資料中的所有知識產權(包括版權)均完全歸吾等所有。

19. 第三方權利及轉讓

- 19.1 協議或該等條款及條件的任何條款均不旨在向非其訂約一方的任何人士授予利益或可由其強制執行。
- 19.2 未經對方事先書面同意，任何一方均無權轉讓本合同或由此產生的任何權利及義務，而雙方不得無理拒絕給出同意。

20. 一般事項

- 20.1 如果任何具有司法管轄權的法院、法庭或行政機構認定該等條款及條件的任何條文全部或部分非法、無效、失效、可使其無效、不可強制執行或不合理，則上述非法、無效、失效、可使其無效、不可強制執行或不合理部分應被視為可分割，且該等條款及條件的其餘條文以及該條文的其餘部分應繼續具有十足效力及作用。
- 20.2 吾等未能或延遲執行或部分執行該等條款及條件的任何條文不應被詮釋為吾等放棄該等條款及條件下的任何權利。
- 20.3 協議及該等條款及條件應受協議生效地的法律管轄並據其詮釋。因該等服務引起或與該等服務有關的任何爭議應接受上述地點相關法院的獨家管轄。