

環境、社會 及管治報告 2018



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 34

目錄

引言	2
業務回顧	2
報告標準、匯報期及範圍	3
持份者參與	4
重要性評估	5
聯絡資料	6
致持份者的話	7
建立可持續營運	8
堅守營運標準	9
堅守環境標準	14
創造競爭力	22
維護企業文化	22
培訓人才	29
保護僱員	31
投資社會	34
展望將來	36
績效表	37

引言

業務回顧

九龍建業有限公司（「本公司」或「九龍建業」）（股份代號：34）於一九六一年一月二十四日成立，並於一九九五年七月四日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。集團（於報告內，除文義另有所指外，「集團」一詞指本公司及其附屬公司）自二零零六年起於香港、中國大陸及澳門奉行三地發展策略，現時並通過其擁有 70.8% 權益之上市附屬公司保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）（股份代號：208）投資於澳門地產發展業務。本公司之主要業務為物業投資及投資控股。其附屬公司主要從事投資控股、物業發展、物業投資、物業管理及石油生產。

本公司之董事會（「董事會」）一直參與環境、社會及管治（「ESG」）報告（「報告」）編製過程，並評估所有與 ESG 相關的風險。於回顧年內，我們並未在營運活動中發現任何嚴重違反與環境、勞工及反貪污相關的任任何本地法律及法規之情況。在董事會及高級管理人員繼續改善業務方針及 ESG 表現的同時，集團已踏上提升可持續營運及為持份者創造價值的長遠旅程。



引言

報告標準、匯報期及範圍

九龍建業現特此呈上第三份獨立 ESG 報告，而保利達資產將會發佈其獨立 ESG 報告。

報告框架乃根據聯交所證券上市規則附錄二十七所載之環境、社會及管治報告指引（「ESG 報告指引」）編製而成。報告內容遵循 ESG 報告指引中之重要性、量化、平衡及一致性的報告原則。而有關集團的企業管治資訊已於二零一八年年報中作更深入的發表。

本報告涵蓋集團於二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日（「報告年度」）的 ESG 表現、成果及亮點，而其中包括其以下主要業務：

- 於香港始創中心的總部運作；
- 於香港之物業投資及發展業務；
- 由九建工程有限公司（「九建工程」）在香港經營的建築業務；
- 由康居物業管理有限公司（「康居物業」）在香港經營的物業管理業務；及
- 於中國大陸無錫及瀋陽的物業發展業務。



持份者參與

在建立可持續營運的旅程中，集團會優先考慮對其長遠發展最為重要的議題。為此，集團高度重視持份者的期望和顧慮，因為他們是支持其持續的業務和可持續發展的支柱。

通過有效溝通，集團能夠更深入地了解不同持份者的觀點，從而使業務方針和方向與他們保持一致的觀點。為促進持份者參與，集團為各界持份者組別提供各種溝通渠道：

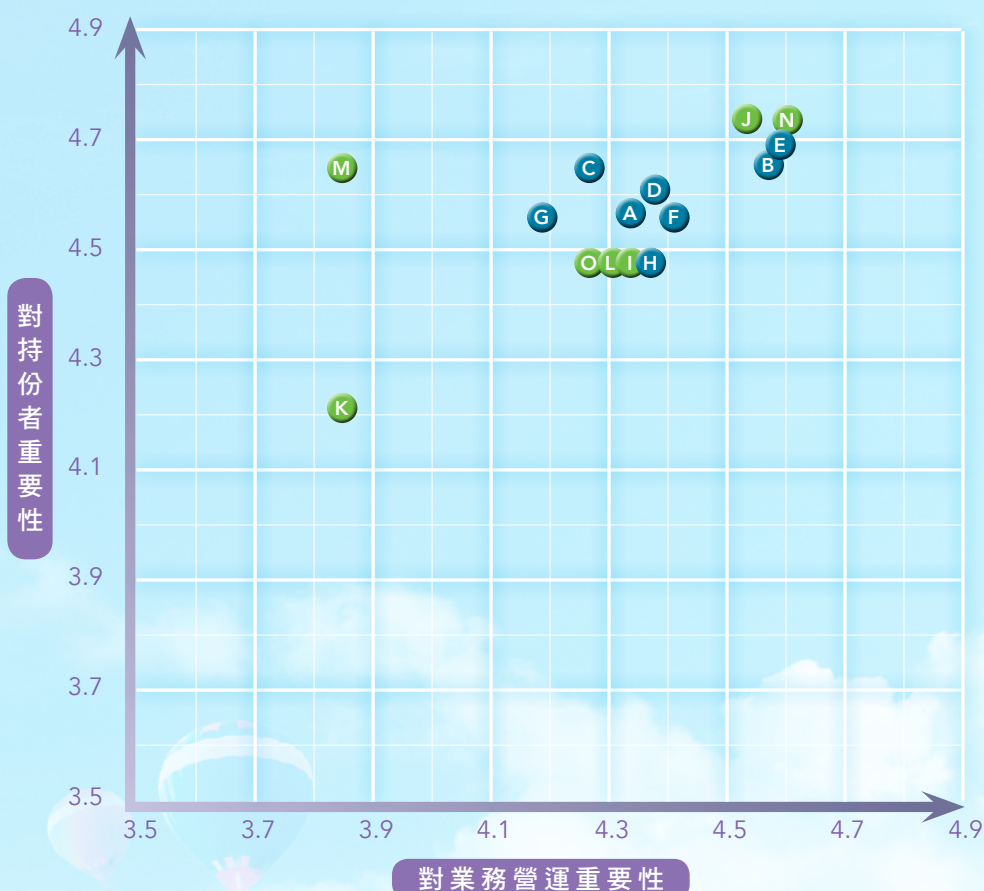


引言

重要性評估

作為重要性評估的基礎，集團已進行 ESG 問卷調查，以更徹底地評估和分析重大議題。過程中，集團識別出一列共 15 項與其長遠發展有關的 ESG 相關議題。於過去兩年，136 位目標持份者包括僱員、管理層、供應商、承包商 / 分包商和服務供應商已為每項議題的重要性由 1 至 5 評分（其中 1 為最低而 5 為最高）。

通過識別 ESG 相關議題並進行排序，集團已根據過去兩年的綜合調查結果建立出一個重要性矩陣。該矩陣中顯示出各項 ESG 相關議題對集團之持份者和業務營運的相對重要性。



- 環境層面**
- A 物料使用
 - B 溫室氣體及空氣污染物排放
 - C 資源消耗
 - D 一般廢棄物管理
 - E 有害廢棄物管理
 - F 廢水排放及管理
 - G 噪音污染
 - H 可再生能源使用

- 社會層面**
- I 僱傭慣例
 - J 職業健康與安全
 - K 社區投資
 - L 採購慣例
 - M 承包商 / 分包商質素
 - N 道德與誠信
 - O 舉報政策

從重要性矩陣，集團於環境及社區層面分別識別出以下三大重要議題予其持份者及業務營運：

環境層面	社會層面
1. 有害廢棄物管理	1. 道德與誠信
2. 溫室氣體及空氣污染物排放	2. 職業健康與安全
3. 廢水排放及管理	3. 僱傭慣例

關於這些最重要議題，董事會應評估其相關程度和重要性，並計劃將未來的 ESG 方針和風險管理納入其營運慣例之中。為推進其可持續發展旅程，集團將會建立系統管理框架，以監督這些關鍵重要議題。

為回應持份者的顧慮，最重要議題的管理方針會於本報告中詳細闡述。集團應持續與不同持份者團體合作，以構建更全面的重要性評估。從長遠發展的觀點而言，集團應定期更新已列出的重大議題並檢討其可持續性方針，以更能與持份者保持一致的觀點。

聯絡資料

我們歡迎持份者提出任何意見或建議。如閣下有任何意見，請聯絡：

九龍建業有限公司

香港九龍彌敦道 750 號
始創中心 23 樓

電話 : (852) 2396 2112

傳真 : (852) 2789 1370

電子郵件: enquiry@kdc.com.hk

致持份者的話

堅守標準以建設可持續發展未來；強化人力資源以創造競爭力。

致持份者，

本人欣然呈上本公司二零一八年 ESG 報告。在不停湧現可持續發展挑戰的時代，我們朝著建立可持續發展的物業組合並為環境和社區帶來正面影響而啟航。在旅程中，我們希望展現並分享我們實現可持續發展未來的藍圖。報告主題「堅守標準以建設可持續發展未來；強化人力資源以創造競爭力。」旨在傳達我們在重要領域的願景、參與和成就的同時，亦排解重大議題。

堅守標準

自我們成立於微時以來，我們將優質項目和環境管理均植根於我們持續的使命中。遵循此使命，我們更一直追求嚴格的準則，以便從營運和環境的方面加強並加快業務發展。除了維持日常營運的基線標準外，我們亦已吸納富經驗的專業人員加入我們的品質保證團隊和機電團隊，以提高建築標準。集團更持續獲取多項與物業管理相關的獎項，以突顯我們在發展及改善績效上的成就。在制定環保準則方面，集團於香港之全資擁有旗艦核心投資物業始創中心已展示出我們的環保方針，並為我們未來和現有的項目制定標準。以始創中心作為先河，我們的主要物業建築亦已逐步參與越來越多的環保活動，其中部分更已設立個別回收系統，以緩解已識別的環境問題。

強化人力資源

為鞏固競爭力，我們一直在擴展優秀的團隊及營造與推廣關懷企業文化。為此，我們致力在社會及我們寶貴的人力資源中促進並建立共同的價值。我們以人才培訓為重點，在無錫辦公室推行內部講師計劃，以擴展僱員的知識和興趣。今年，我們首次榮獲家庭友善僱主獎及僱員再培訓局人才企業嘉許獎，以表揚我們在推動工作與生活平衡及人才發展的貢獻。

最後，本人藉此機會向我們敬業的管理團隊及僱員表示衷心感謝。我們於此旅程啟航，盼望克服當前及未來的挑戰並適應最新的趨勢，以穩定我們可持續發展的基礎。透過共同努力，我們相信距離實現可持續發展未來又邁進一步。



執行董事
黎家輝

香港，二零一九年七月二十四日

建立可持續營運

憑藉在物業發展領域內悠久的歷史，集團深知其龐大投資組合及土地儲備的穩固基礎均有賴於努力堅守各方面的標準。為維持其物業發展、建築及管理業務的持續增長，集團在開展可持續發展旅程時，已著手對不同主題的營運及環境準則實施系統性的監督。



營運標準

- 管理供應商和承包商
- 保證樓宇質量
- 保證服務質量
- 堅守商業誠信



可持續 營運

環境標準

- 監管能源消耗及溫室氣體排放
- 減少廢棄物
- 優化耗水

建立可持續營運

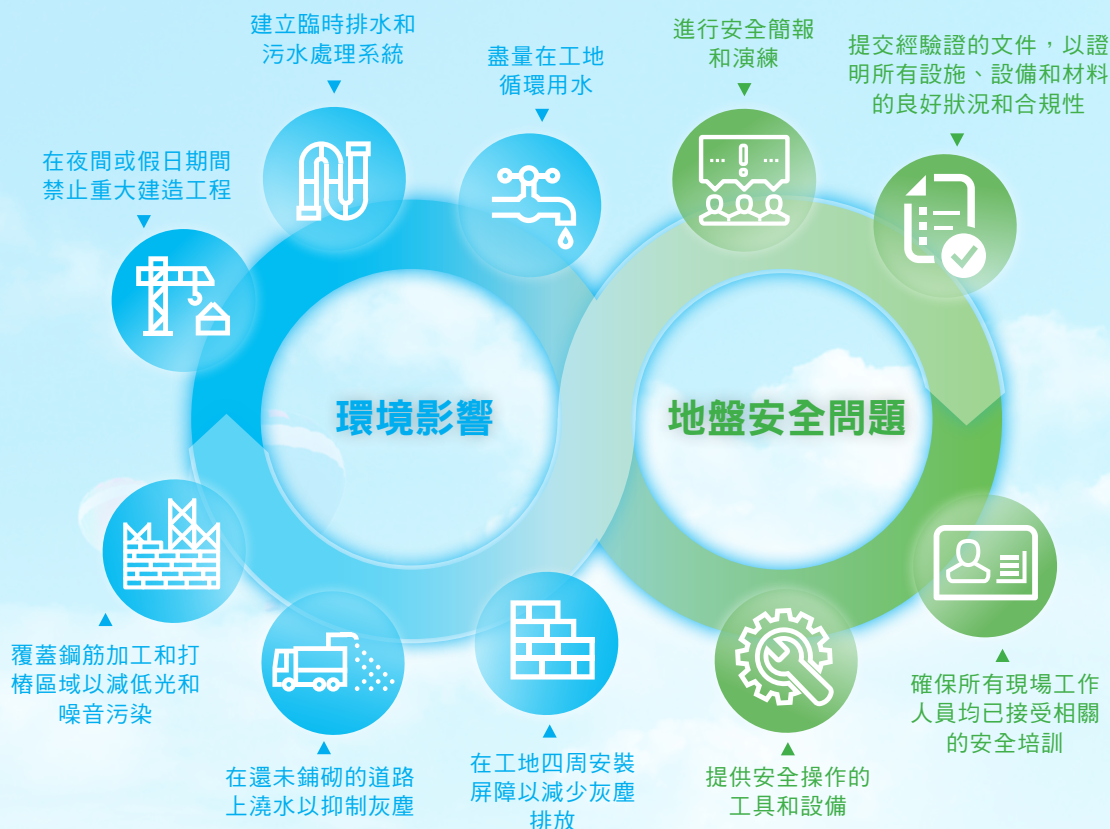
堅守營運標準

為了使本公司更富可持續性，集團強調改善並加強其營運慣例以及相關的影響。集團一直不斷加強其對供應商和承包商的營運標準、建築和服務質量以及商業誠信，以延續茁壯成長為一個可持續之發展商。

管理供應商和承包商

確保營運準則的第一步始於選擇供應商和承包商。在選擇過程中，集團高度重視於行業標準的全面合規性。對於物業發展和建築業務，集團嚴格要求所有供應商和承包商在質量控制、職業健康與安全以及環境管制方面履行當地所有的相關法律和準則。

考慮到建造工程中相對較高的安全風險和當前的環境問題，集團要求外判承包商採取一系列的措施。



保證樓宇質量

作為一家在香港及中國大陸負責任的物業發展商，集團承諾提供符合最高質量標準的住宅單位。為履行此承諾，集團於報告年度內已聘請經驗豐富的專業人士加入品質保證團隊和機電團隊。

在質量管理系統下，集團根據國際框架，將建設項目的質量工作程序和質量保證手冊標準化。品質保證團隊和機電團隊遵循該系統以監督集團的建設項目中的各個階段。為建造優質建築，品質保證團隊採取主動執行以下工作：



於施工期間在地盤進行抽樣檢查，並尋找有關施工質量的改進之處



定期統籌施工質量會談和品質工作坊，以提高僱員和承包商的建築標準



定期舉辦質量保證例會，以評估質量管理系統的效率



參與工地作業會議，提供與質量相關的建議，並審查現有承包商的表現



修訂交付檢查的評分系統，以提高交付標準，並進一步保證單位質量



Participate in the site operation meeting to provide quality
定期審查並更新集團對承包商施工的標準和要求

在每個建築項目完成後，機電團隊對各單位的電器和機械項目進行全面的技術性檢查，如空調、沖水系統、排水設備等。然後，品質保證團隊根據新訂的評分系統進行最後抽樣審核檢查，以確保建築狀況及所有記錄的缺失得到修正。在交樓期間，集團的交樓團隊亦會與客戶一起仔細執行驗收檢查，以保證單位狀況。為進一步提高項目和服務質量，交樓團隊收集客戶滿意度問卷調查，以識別潛在的改善空間。

建立可持續營運

保證服務質量

為致力提高客戶和租戶的滿意度，集團着重在旗下所有管理物業中提升溝通、用戶體驗以及樓宇條件。

在有效的投訴處理機制下，集團已將記錄、解決和審查投訴案件的程序標準化。所有投訴均委派負責的團隊或部門及時和專業地處理。

就樓宇條件而言，集團通過確保安全、衛生和整潔以提升客戶和訪客的滿意度。就此而言，康居物業定期在物業內進行巡邏和清潔。於報告年度內，康居物業已舉行多項廣泛的物業管理專題的培訓，如安全培訓、設施保養工作坊、衛生和清潔標準以及個案分享。

在康居物業管理下的始創中心及其停車場、栢德豪廷和奧城·西岸於二零一九年五月舉行的「二零一八年度西九龍最佳保安服務選舉頒獎典禮」中分別獲獎。

始創中心
榮譽管理物業獎



栢德豪廷
榮譽管理物業獎



始創中心停車場
最佳管理公眾停車場獎



奧城·西岸
最佳管理物業獎





案例分析

優質供水

為體現優質服務及妥善保養的努力，集團一直為客戶及訪客提供安全及可靠的飲用水。作為一座擁有多家餐廳和食肆的標誌性建築，始創中心自二零一一年起自願參加水務署的「大廈優質供水認可計劃」。於報告年度內，大廈管理團隊已定期進行內部供水系統檢查、清洗水箱和抽查水樣本，以符合水務署標準，並已獲得「大廈優質供水認可計劃－食水（管理系統）（金）」的認可。



建立可持續營運

堅守商業誠信

商業誠信為反映集團良好企業管治的關鍵。因此，集團制定指引及嚴謹的政策，以在整個營運中維持良好的道德和誠信標準。

反貪污

為求堅守誠信，紀律守則中概述政策和指引，讓僱員避免不道德和非法活動。根據守則，集團禁止任何賄賂、勒索、欺詐和洗黑錢等活動。僱員一律需要申報任何利益衝突或在執行公務時所收受的利益。

此外，集團與廉政公署（ICAC）合作定期舉辦研討會予不同級別的僱員，並為預防或通報事故提供指引。例如，集團的舉報機制允許僱員和其他持份者通過既定的舉報渠道報告任何涉嫌商業失當、舞弊或不當行為。如有任何舉報，集團應調查並採取紀律處分，或在必要時向當地有關當局舉報。



資料保護

作為另一個富價值層面以展現誠信，集團重視資料保護，以建立信任和長遠商業關係。有見及此，集團著手保障其客戶、分包商、僱員及持份者的私隱。

如紀律守則所述，集團要求僱員僅可收集必要的個人資料，並確保所得資料受到保護，防止未經授權或意外地被存取。集團亦會篩查所有往來文件，並要求碎掉用完的機密文檔，以防止任何信息洩漏。

為提醒僱員資料安全和尊重私隱的重要性，集團於報告年度內舉辦網絡安全意識研討會。研討會為僱員制定指引，以避免信息洩漏和網絡安全攻擊。

於報告年度內，集團遵守所有當地的相關法律及法規，並未發現有關反貪污或資料保護的任何嚴重違規情況。



堅守環境標準

在日常營運方面，集團已在關鍵環境主題的標準中逐步將可持續發展方針融合並提升，以回應持份者的顧慮並減少相關影響。

為加強標準，集團與各團體合作，攜手協力於實現可持續發展的未來。就此，本公司自二零零七年起便成為世界自然基金會香港分會的公司會員，以支持他們的保育及教育項目。世界自然基金會不時向集團提供即將舉行的可持續發展相關活動的資訊，並鼓勵僱員參與。全賴雙方密切的合作關係，集團將世界自然基金會視為在應對相關和新興可持續性議題中最具代表性的標準之一。



監管能源消耗及溫室氣體排放

能源消耗乃集團碳足跡的關鍵因素，因其會導致碳以及其他溫室氣體的排放。就此，集團致力通過參與、實施和監控，從中制定能源節約和能源效率的標準。

作為九龍地區的標誌性建築物之一，始創中心已率先踏出一步，通過轉變成為轄下所管理的物業的基準，加速集團的可持續發展動向。於報告年度內，始創中心已參與以下的節能活動：



在去年成功參與「節電回贈」計劃後，始創中心再次與中電控股有限公司（「中電」）合作，並已參與二零一八年的「高峰用電管理」計劃。通過其參與，大廈已達成由中電所制定的高峰時段節電目標，從而減少碳排放。

建立可持續營運



集團已簽署由環境局組織編纂的「戶外燈光約章」，並獲約章中的鉑金獎。為全力減低光滋擾和減少能源使用，始創中心已實行日常慣例從晚上十一時正至早上七時正關掉不必要的戶外燈光。



為響應環境局發起的「節能約章」，始創中心在夏季將室內溫度維持在 24 °C 至 26 °C 之間、關閉不使用的電子裝置、購買節能電器並鼓勵僱員共同實踐以上措施。



為支持世界自然基金會的地球一小時活動，始創中心於二零一八年三月二十四日關閉租賃廣告燈箱一小時，並承諾主動節約電力消耗。

始創中心亦已落實各種電力優化措施，從中推動節能。例如，調整大廈自動扶手電梯的運作時間，以減少非高峰時段不必要的電力消耗量。此外，集團已更新多個照明燈具以提高供電效益。據估計，更換在大廈的貨物裝卸區內的發光二極管（LEDs）可每日節省高達 80% 的電力。為鼓勵使用更潔淨的能源替代品，大廈停車場已安裝兩套 63A 三相電動汽車充電器。



案例分析

節能活動

通過在節能參與和實施方面的持續努力，始創中心的實例已成為轄下管理的其他主要大廈之減碳標準。集團預期通過在其轄下的主要大廈中逐步套用相似的常規，以改善其能源及排放績效。

例如，麥花臣匯與地球之友合作並參與「知慳惜電節能比賽」。在比賽期間，集團關閉停車場內的一些裝飾照明，並調節公共照明的關閉時間，以減少電力消耗量，使住宅和商業範圍的電量分別減少高達 13.39% 和 9.81%。而麥花臣匯在所有公共範圍的年度電量減少逾 3%，已獲頒「持續參與獎（物業管理組）」，以表彰其對這項有意義的活動的不斷支持。



建立可持續營運

集團定期監察其在辦公室、物業管理及建築工地內的能源消耗及相應的溫室氣體排放。跟隨著始創中心的足跡，轄下管理的其他主要大廈亦有系統地收集及分析能源使用數據，以監控各自的消耗量和排放量。而數據和績效將用於規劃未來的節能及溫室氣體減排。

香港能源消耗^(註1)

	單位	2018	2017
總用電量 ^(註2)	千瓦時	13,473,024	13,466,284
	千兆焦耳 ^(註3)	48,503	48,479
總燃料消耗 ^(註4)	柴油，公升	88,740	200,073
	柴油，千兆焦耳	3,512	7,921
	汽油，公升	12,143	11,684
	汽油，千兆焦耳	415	400
總能源消耗	千兆焦耳	52,430	56,800
總能源密度	千兆焦耳 / 總樓面面積 (平方米) ^(註5)	0.24	0.29

註 1：二零一八年數據包括位於始創中心的總部、十一棟其他物業管理大廈及三個建築地盤。二零一七年數據包括位於始創中心的總部、十一棟其他物業管理大廈及兩個建築地盤。

註 2：由於集團不斷致力為其轄下所管理的物業節省電力，已注意到物業管理業務之用電量減少了 4%。然而，總用電量有所增加主要是由於位於鯉魚門名為海傲灣之建築項目之用電量增加，以及位於薄扶林道名為 63 Pokfulam 之全新建築項目動工所致。

註 3：1 千瓦時 = 0.0036 千兆焦耳。

註 4：燃料消耗量包括建築機械和公司擁有的移動車輛，建築使用的柴油、移動車輛使用的柴油和移動車輛使用的汽油其轉換率分別為 39.6 兆焦耳 / 公升、38.6 兆焦耳 / 公升和 34.2 兆焦耳 / 公升。

註 5：總樓面面積代表於對應之年度內於香港的 (i) 管理物業的樓面面積及 (ii) 建築項目經估算的建築面積的加總。



中國大陸能源消耗 ^(註 1)

	單位	2018	2017
總用電量	千瓦時	725,028	835,175
	千兆焦耳	2,610	3,007
總燃料消耗 ^(註 2)	柴油，公升	0	22,920
	柴油，千兆焦耳	0	885
	汽油，公升	27,381	27,499
	汽油，千兆焦耳	936	940
總能源消耗	千兆焦耳	3,546	4,832
總能源密度	千兆焦耳 / 樓面面積 (平方米) ^(註 3)	0.62	0.89

註 1：數據包括兩個位於瀋陽的辦公室和一個位於無錫的辦公室。

註 2：燃料消耗量來自公司擁有的移動車輛。由於集團已售出柴油消耗車輛，報告年度內並無柴油消耗。

註 3：樓面面積代表瀋陽和無錫辦公室的總樓面面積。



集團的溫室氣體排放 ^(註 1)

	單位	2018	2017
直接溫室氣體排放 (範圍一) ^(註 2)	噸二氧化碳當量	339	690
間接溫室氣體排放 (範圍二) ^(註 2)	噸二氧化碳當量	7,893	7,950
溫室氣體總排放	噸二氧化碳當量	8,232	8,640
溫室氣體總排放密度	噸二氧化碳當量 / 總樓面面積 (平方米) ^(註 3)	0.037	0.042

註 1：空氣污染物（如懸浮顆粒、氮氧化物和二氧化硫）的排放對集團而言實屬瑣細。因此，相關數字未有披露。

註 2：範圍一溫室氣體排放是指集團擁有或控制的來源所直接排放的溫室氣體，包括 (i) 運輸和 (ii) 建築機械的使用；範圍二溫室氣體排放是指集團購買電力所產生的間接溫室氣體排放。

註 3：總樓面面積代表於對應之年度內 (i) 於香港管理物業的樓面面積、(ii) 於香港建築項目經估算的建築面積及 (iii) 於瀋陽和無錫辦公室的總樓面面積的加總。

建立可持續營運

減少廢棄物

集團從辦公室營運到物業管理及建築均會產生不同類型的廢棄物。為減輕堆填區的負荷以及對應持份者的顧慮，集團積極推行相關政策及措施，以改善減少廢棄物的標準。

家居廢棄物管理

集團已著手管理多棟大廈，一直在研究推行廢棄物回收系統的可行性。截至報告年度末，超過一半的集團主要物業已設立回收設施，以分類及回收家居廢棄物，例如玻璃、電子裝置、照明設備及衣物。考慮到此為新設立的回收系統，集團預期待相關數據成熟時才作披露。

案例分析

減廢方案

除設立回收設施外，康居物業亦已參與由不同機構及組織舉辦的各種回收計劃。

麥花臣匯已參加皆由環境保護署所舉辦的「家居廢物源頭分類獎勵計劃」及「廢電器電子產品回收服務」，以在租戶及訪客之間推廣回收習慣。



加多近山亦與地球之友合作參與其「舊衣回收計劃」，減少家居廢棄物之餘，同時向有需要人士捐贈衣物。作為首批開展回收活動的物業之一，加多近山已榮獲香港綠色機構具認受性的「減廢證書 - 良好級別」，以表彰其為減少廢棄物所付出的努力。



建築廢棄物管理

集團的建造工程為主要廢棄物來源。雖然建築及拆卸廢棄物是由分包商所產生，但集團已制定政策，要求遵守當地相關法律及法規的同時，亦實施廢棄物分類和妥善處置。於報告年度內，59%的建築和拆卸廢棄物已運送到公眾堆填區或分類設施中進行回收或重用。



香港建築項目之廢棄物排放 (註1)

	單位	2018	2017
棄置於堆填區的建築及拆卸廢棄物	噸	2,767	1,589
回收的建築及拆卸廢棄物	噸	3,949	3,544
總建築及拆卸廢棄物 <small>(註2)</small>	噸	6,716	5,133
總建築及拆卸廢棄物密度	噸 / 樓面面積 (平方米) <small>(註3)</small>	0.13	0.15

註 1：二零一八年建築及拆卸廢棄物數據包括由分包商於香港三個建築地盤所產生的廢棄物，而二零一七年的數據則代表兩個建築地盤所產生的廢棄物。

註 2：建築及拆卸廢棄物有所增加主要是由於名為 63 Pokfulam 之全新建築項目動工所致。

註 3：樓面面積代表於對應之年度內於香港的建築項目經估算的建築面積。

對於未披露的辦公室及物業管理的廢棄物數字，由於集團現時並未於其香港及中國大陸之總部、辦公室及物業管理大廈設立機制以統計所收集之所有廢棄物數字，因此相關數據未能提供。

建立可持續營運

優化耗水

由於其業務性質，集團並不會消耗大量的水資源。然而，集團視水為寶貴的自然資源來保護。集團最大的耗水均來自其建造工程，因此，集團要求外判承包商盡可能在現場循環用水。

作為提高用水效益及降低辦公室營運成本的方法，集團一向致力優化用水。為此，集團已為僱員提供節水措施之指引，並安裝節水裝置及監察用水。此外，集團定期檢討其用水情況，以識別任何異常趨勢及尋找改善之處。例如，集團已識別並修復麥花臣匯內水箱的洩漏，以防止浪費水資源。

香港耗水^(註1及2)

	單位	2018	2017
耗水量 ^(註3)	立方米	105,235	88,950
耗水密度 ^(註3)	立方米/ 總樓面面積(平方米) ^(註4)	0.49	0.45

註1：中國大陸辦公室的耗水量數據對集團而言佔比不大，而相關的水費亦已包含在每月物業管理費內。另外，於中國大陸物業發展項目的耗水量由總承包商支付及監督。因此，相關的數字未有披露。

註2：集團用水均來自水務署，故在水源上沒有問題。

註3：耗水量及密度的增加主要是由於名為海傲灣之建築項目及名為63 Pokfulam之新建築項目耗水量增加所致。物業管理業務亦導致耗水量和密度略有增加，主要是由於場地內新的維修和清潔用途所致。

註4：總樓面面積代表於對應之年度內於香港的(i)管理物業的樓面面積及(ii)建築項目經估算的建築面積的加總。



通過持續致力堅守這些主題的標準，集團已為其可持續發展的旅程奠定基礎。

創造競爭力

由於持份者為業務可持續性的支柱，集團重視所有持份者，並努力與其維繫長遠關係。通過識別相關的社會挑戰，集團尋求解決方案，以減輕潛在影響，並在可持續發展旅程中投資社區。因此，集團致力透過維護企業文化，以支持和保護其人力資源及回饋社會，從而創造社會價值。

維護企業文化

集團尊重其僱員，並視之為持續業務增長的源動力。為提升公司之僱員的競爭力，集團主動通過促進僱員的權利、福祉、溝通及發展機會等措施以維護企業文化，從而培育人才。



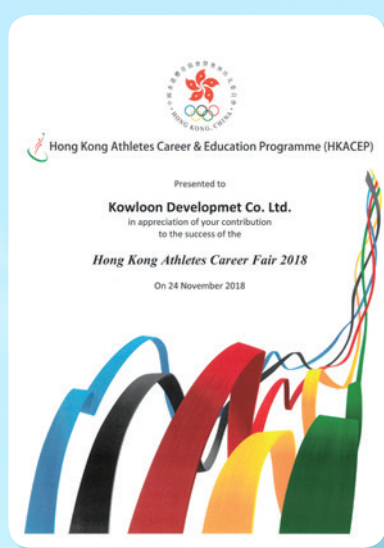
創造競爭力

人才招攬與公平及平等的工作間

作為平等機會僱主，集團尊重每一位僱員，並為他們提倡平等和公平的價值。因此，集團在遵守所有當地僱傭法律的同時，亦重視招攬和挽留有才能的員工。

根據內部政策，集團由招聘、晉升、內部調職到辭職的任何時候都禁止在性別、宗教、種族、家庭狀況、殘疾及年齡之所有形式的歧視。集團內所有運作部門均須遵守有關僱傭慣例的全部適用法律及法規，並嚴禁聘用童工及強制勞工。

為建立一個多元化和融洽的團隊，集團專注於人才招聘，積極吸納合適的應徵者。集團主辦並定期參與職業講座和招聘活動，以展示公司文化和職業前景。除為尋找具備適當資格的應徵者外，集團亦為傷殘人士、中年人士、新移民、退役運動員、大學實習生及相關工作經驗較少的應徵者提供平等受僱及實習機會。



集團已參加由香港運動員就業及教育計劃（HKACEP）所舉辦的二零一八年香港運動員職業展覽會，以支持退役運動員的職業前景。

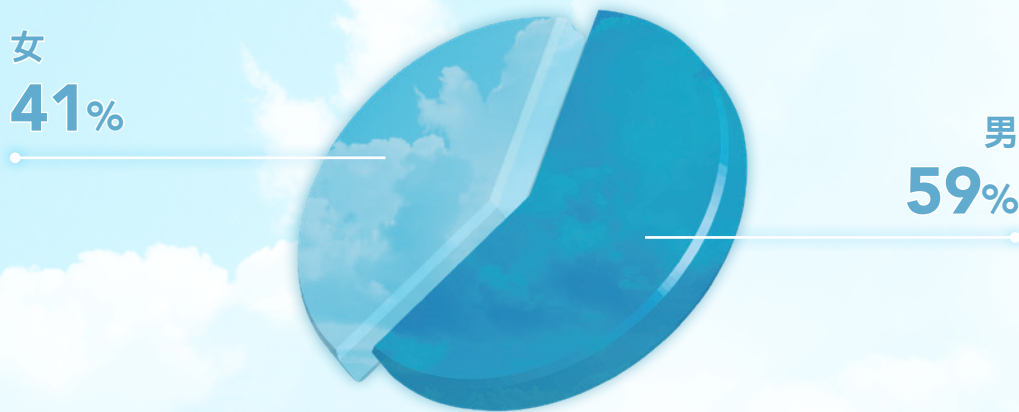


為促進工作與生活平衡，集團已通過制定家庭友善的政策和假期，重新界定並貫徹工作場所的家庭價值觀。為印證此貢獻，民政事務局及家庭議會認可本公司為從家庭角度支持僱員福祉的「家庭友善僱主」。

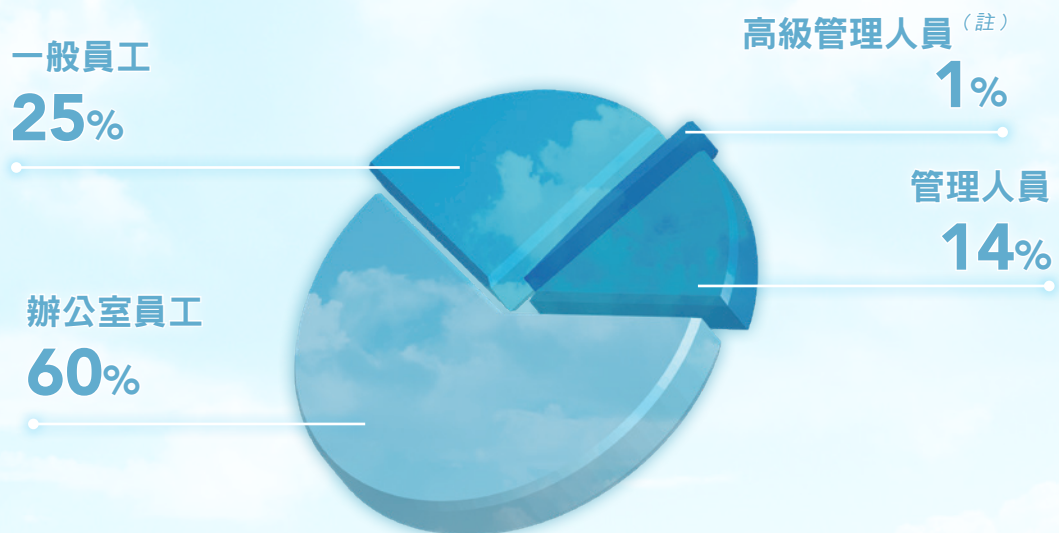
根據當地法律及法規，集團向所有僱員提供有薪假期和福利，同時確保合理的工作時間。於報告年度內，集團並無任何重大不符合有關香港或中國大陸僱傭或勞工法律、法規及準則的情況。

截至報告年度末，香港及中國大陸的全職僱員總數為 571 名。不同類別的僱員分類詳列如下：

按性別



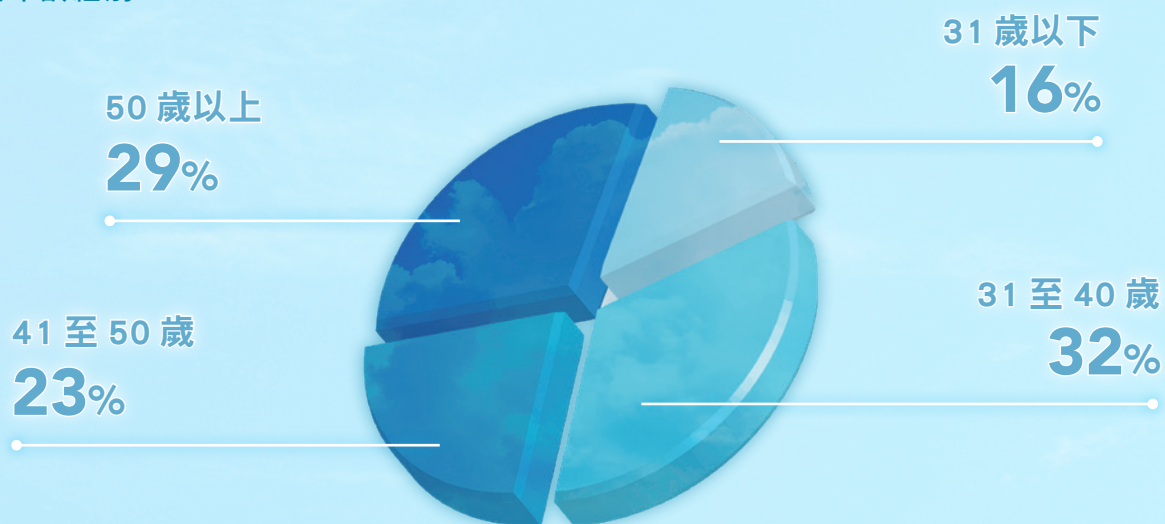
按僱員種類



註：集團之高級管理人員為本公司之執行董事。

創造競爭力

按年齡組別



按地理位置



於報告年度內，僱員總流失人數為 209 名。此偏高的流失人數主要是由於香港物業管理及建築業務性質一般存在較高的流失率所致。

互動溝通

為促進僱員之間有效的互動溝通並建立互聯文化，集團已引入先進的技術作為新的溝通平台。「凝建網」是一個新的企業資訊平台，在報告年度初開始引進，旨在提高商業安全性和內部溝通能力。通過此平台，集團亦建立多種溝通功能，例如發佈公司時事通訊，使僱員能夠跟上集團的新聞和活動。由於平台的發展，集團期待整合更多功能以加強內部溝通。

支持公平貿易

為跟上日新月異的趨勢，集團已開始將公平貿易的價值融入其企業文化當中。集團已於二零一八年十二月在始創中心推出 Soda Mall。Soda Mall 是一家全新的零售商店，以「健康、民生和體驗」為理念，提升顧客的購物體驗，並提供價格實惠的健康食品、家居用品及有機產品等。為與香港公平貿易聯盟保持一致承諾，集團致力促進平等和勞工權利，支持產品的公平交易，以及提高內外公平貿易的意識。為表揚此方面的投入，集團營辦 Soda Mall 的附屬公司更榮獲「公平企業賞 – 銀賞」。



創造競爭力

團建活動

集團渴望建立一個文化增值及共融的團隊。集團一直不斷展現關懷，以支持工作與生活平衡，並讚揚僱員的努力工作。

於報告年度內，集團為僱員舉辦多項員工活動，以增強僱員的歸屬感，並加強團隊建設。

於香港之年度晚宴



於瀋陽之年度晚宴

於無錫之年終總結會議





於香港之親子酥皮
奶皇月餅製作班

於香港之二零一八
柯尼卡美能達綠色
音樂會暨格蘭披治
單車賽



無錫僱員越南芽莊
公司旅行

創造競爭力

培訓人才

集團相信僱員的才能及職業建設乃突出工作表現和促成業務營運的關鍵。有鑑於此，集團鼓勵所有僱員參與培訓，以發展多方位的技能。就此而言，集團為參加培訓課程和相關考試的僱員提供津貼和有薪假期。

考慮到其多元化的業務性質，集團根據僱員的角色和職責為僱員量身訂做培訓。於報告年度內，集團已提供以下培訓：

公司 / 業務單位	業務性質	培訓概要
康居物業	物業管理 	<ul style="list-style-type: none"> · 安全培訓 · 衛生和清潔標準及案例分享 · 客戶服務培訓 · 建築設施保養工作坊
九建工程	建築 	<ul style="list-style-type: none"> · 建造業平安卡課程 · 質量保證簡報
中國大陸	物業發展 	<ul style="list-style-type: none"> · 稅法培訓 · 企業價值鏈管理及應用培訓 · 風險評估和管理培訓



案例分析

於無錫之內部講師體系制度

為促進潛能和競爭力之建立，於無錫的物業發展業務已構建一個全新的僱員知識共享平台 – 內部講師體系制度（「講師制度」）。

講師制度邀請僱員申請成為內部講師，以分享他們對熟悉主題的知識及見解。新成立的內部講師評審委員會和人事行政部根據他們的資格、專業知識和課堂質素挑選、評估、提拔及獎勵講師。

在講師制度推出的第一年，已成功舉辦一些課堂，包括粵語小課堂、商業地產新零售前瞻、深基坑知識小課堂、個人所得稅知識分享和責任心與執行力研討。通過講師制度，僱員能夠進一步了解不同業務的相關主題，並發掘對新領域的興趣。



創造競爭力

每次培訓課堂後，集團會向各參與的僱員收集評估表，以審核課程內容和講師的表現。通過這些培訓，集團希望幫助僱員發展才能並攀上職業階梯，為公司的成功作出貢獻。考慮到這一點，集團不斷為僱員尋找並引入合適的培訓機會。集團每年與所有僱員進行兩次績效面談，作為評估他們的表現、培訓效果以及培訓需求的平台，以制定未來一年的培訓計劃。

作為集團持續加強及發展僱員培訓計劃的成就之里程碑，僱員再培訓局於報告年度內向本公司頒發「人才企業」殊榮。在設計培訓計劃時，集團重視加強僱員技能和滿意度。持著此重點，集團已提供充足的學習教材，採用結構化的培訓框架，並定期審核所提供的培訓計劃。於報告年度內，集團已提供逾五十種不同的培訓課程，而僱員平均接受 2.6 小時的培訓，標誌著集團培養學習文化及投入資源培訓人才的持續努力。



保護僱員

由於職業健康與安全代表著集團對寶貴的僱員的責任，集團一直高度重視僱員福祉和安全的保障。就此而言，集團致力在建立安全的工作環境並同時確保安全標準。

建築業務

對於香港的建築業務，集團密切關注其僱員及分包商工人的職業健康與安全。為確保安全和順暢的運作，集團根據當地政府的監管要求，採納健康和安全管理政策。集團在政策中設立妥當的工作程序，以提供安全的工作環境，以及分配足夠的資源以提高僱員安全意識。

集團已成立工地安全委員會，以監督所有建築地盤內的職業健康和安全管理。工地安全委員會仔細分析事故調查報告，提出事故改善計劃以改善安全預防措施，並在必要時修改現有的健康與安全管理政策。在事故改善計劃之下，集團已實行多項預防措施，例如定期清除外部棚架上的雜物，以防止物件從高處墮下。

強烈的危機意識是安全施工的基礎。為促進「安全建築」的承諾，集團為所有新僱員和分包商工人提供強制性的上崗安全培訓。於報告年度內，35 名僱員和 4,474 名分包商工人已參加關於相關政策及法規、安全程序、過往事故案例和安全巡查的培訓。此外，集團已建立工地安全 WhatsApp 群組，以便就現場安全問題進行即時溝通。

於報告年度內，集團名為海傲灣的建築項目有六宗涉及安全問題的定罪個案。為處理這些事件，集團已根據相關法律和法規進行糾正工作，並將地盤設備升級，以進一步保護工人的安全。

物業發展業務

作為中國大陸的物業發展商，承包商的安全亦為重要。集團要求所有承包商遵從當地有關建築健康與安全的法律及法規進行建造工程。此外，承包商需為其及其分包商進行定期之職業健康與安全培訓。

辦公室營運

在辦公室環境中，集團致力營造一個理想及舒適的工作環境。考慮到在辦公室長時間的工作，集團定期為康居物業的僱員提供伸展課程，學習如何放鬆肌肉以防止工作時受傷。為確保工作場所的清潔和衛生，集團定期清潔空調裝置並消毒辦公室內的地毯。此外，集團還為僱員提供休閒區，讓他們在休息時間放鬆。

為關顧僱員的健康，集團在總部舉辦「健康測試站」活動，以促進僱員的健康。該活動提供免費的現場健康篩查服務，讓僱員更瞭解自身的健康狀況。

有賴集團對職業健康與安全的關注，集團之僱員於報告年度內並無發生與工作有關的致命事故。





投資社會

自成立以來，集團一向熱衷於通過社區投資和參與，為社會作出貢獻。集團一直參與各種社區項目、活動、服務和捐款，以於其營運的社區中傳播關懷。

基於九龍建業和康居物業近十年持續的社會投資，他們自二零零九年和二零一零年起分別獲頒「商界展關懷」標誌。



集團一直投放資源，以關懷的心態幫助有需要的人士。



慈善曲奇

集團再度與扶康會合作，支持殘疾人士。僱員購買由康姨餅房（由扶康會毅誠工場營辦）烘焙的曲奇，為該組織的教育、培訓和復康服務作出支持。集團並於二零一八年股東週年大會上致送予每位出席之股東一份「慈善曲奇」。

創造競爭力



第十四屆扶康會 「香港最佳老友」運動 電能烹飪比賽

為宣揚殘障人士正面形象，集團協助扶康會舉辦第十四屆「香港最佳老友」運動電能烹飪比賽。集團之僱員於活動中與有特殊需要的人士合作，共同烹飪和競賽。

二零一八年 公益金便服日

為支持二零一八年公益金便服日和鼓勵僱員慷慨解囊，集團承諾捐出與僱員捐款總額相等的金額。集團所籌得的善款將用於支持公益金的服務，以幫助弱勢社群。



於報告年度內，集團（保利達資產除外）已積極參與多項活動，並於香港和無錫分別作出總額為 106,700 港元和人民幣 122,000 元之捐款，以支持弱勢群體、保育和醫療行業，為改善社會作出貢獻。

展望將來

為追求可持續發展的未來，集團一直在探索擴大其可持續發展足跡的機會，同時擴展其物業相關營運的組合。憑藉更嚴格的標準以及人才發展，集團有望在此加強堅固基礎的建設，以提升其可持續發展的成就。在充滿希望的未來數年間，集團將在此旅程中繼續努力，不但為本公司，亦為環境與社會的生活水平邁向長遠可持續發展。



績 效 表

指標	單位	2018	2017
香港能源消耗 (附註 1)			
總用電量 (附註 2)	千瓦時	13,473,024	13,466,284
	千兆焦耳 (附註 3)	48,503	48,479
總燃料消耗 (附註 4)	柴油, 公升	88,740	200,073
	柴油, 千兆焦耳	3,512	7,921
	汽油, 公升	12,143	11,684
	汽油, 千兆焦耳	415	400
總能源消耗	千兆焦耳	52,430	56,800
總能源密度	千兆焦耳 / 總樓面面積 (平方米) (附註 5)	0.24	0.29
中國大陸能源消耗 (附註 6)			
總用電量	千瓦時	725,028	835,175
	千兆焦耳	2,610	3,007
總燃料消耗 (附註 7)	柴油, 公升	0	22,920
	柴油, 千兆焦耳	0	885
	汽油, 公升	27,381	27,499
	汽油, 千兆焦耳	936	940
總能源消耗	千兆焦耳	3,546	4,832
總能源密度	千兆焦耳 / 樓面面積 (平方米) (附註 8)	0.62	0.89
集團的溫室氣體排放 (附註 9)			
直接溫室氣體排放 (範圍一) (附註 10)	噸二氧化碳當量	339	690
間接溫室氣體排放 (範圍二) (附註 10)	噸二氧化碳當量	7,893	7,950
溫室氣體總排放	噸二氧化碳當量	8,232	8,640
溫室氣體總排放密度	噸二氧化碳當量 / 總樓面面積 (平方米) (附註 11)	0.037	0.042
香港建築項目之廢棄物排放 (附註 12)			
棄置於堆填區的建築及拆卸廢棄物	噸	2,767	1,589
回收的建築及拆卸廢棄物	噸	3,949	3,544
總建築及拆卸廢棄物 (附註 13)	噸	6,716	5,133
總建築及拆卸廢棄物密度	噸 / 樓面面積 (平方米) (附註 14)	0.13	0.15
香港用水 (附註 15 及 16)			
耗水量 (附註 17)	立方米	105,235	88,950
耗水密度 (附註 17)	立方米 / 總樓面面積 (平方米) (附註 18)	0.49	0.45

- 註 1：二零一八年數據包括位於始創中心的總部、十一棟其他物業管理大廈及三個建築地盤。二零一七年數據包括位於始創中心的總部、十一棟其他物業管理大廈及兩個建築地盤。
- 註 2：由於集團不斷致力為其轄下所管理的物業節省電力，已注意到物業管理業務之用電量減少了 4%。然而，總用電量有所增加主要是由於名為海傲灣之建築項目之用電量增加，以及名為 63 Pokfulam 之全新建築項目動工所致。
- 註 3：1 千瓦時 = 0.0036 千兆焦耳。
- 註 4：燃料消耗量包括建築機械和公司擁有的移動車輛，建築使用的柴油、移動車輛使用的柴油和移動車輛使用的汽油其轉換率分別為 39.6 兆焦耳 / 公升、38.6 兆焦耳 / 公升和 34.2 兆焦耳 / 公升。
- 註 5：總樓面面積代表於對應之年度內於香港的 (i) 管理物業的樓面面積及 (ii) 建築項目經估算的建築面積的加總。
- 註 6：數據包括兩個位於瀋陽的辦公室和一個位於無錫的辦公室。
- 註 7：燃料消耗量來自公司擁有的移動車輛。由於集團已售出柴油消耗車輛，報告年度內並無柴油消耗。
- 註 8：樓面面積代表瀋陽和無錫辦公室的總樓面面積。
- 註 9：空氣污染物（如懸浮顆粒、氮氧化物和二氧化硫）的排放對集團而言實屬瑣細。因此，相關數字未有披露。
- 註 10：範圍一溫室氣體排放是指集團擁有或控制的來源所直接排放的溫室氣體，包括 (i) 運輸和 (ii) 建築機械的使用；範圍二溫室氣體排放是指集團購買電力所產生的間接溫室氣體排放。
- 註 11：總樓面面積代表於對應之年度內 (i) 於香港管理物業的樓面面積、(ii) 於香港建築項目經估算的建築面積及 (iii) 於瀋陽和無錫辦公室的總樓面面積的加總。
- 註 12：二零一八年建築及拆卸廢棄物數據包括由分包商於香港三個建築地盤所產生的廢棄物，而二零一七年的數據則代表兩個建築地盤所產生的廢棄物。
- 註 13：建築及拆卸廢棄物有所增加主要是由於名為 63 Pokfulam 之全新建築項目動工所致。
- 註 14：樓面面積代表於對應之年度內於香港建築項目經估算的建築面積。
- 註 15：於中國大陸辦公室的耗水量數據對集團而言佔比不大，而相關的水費亦已包含在每月物業管理費內。另外，於中國大陸物業發展項目的耗水量由總承包商支付及監督。因此，相關的數字未有披露。
- 註 16：集團用水均來自水務署，故在水源上沒有問題。
- 註 17：耗水量及密度的增加主要是由於名為海傲灣之建築項目及名為 63 Pokfulam 之新建築項目耗水量增加所致。物業管理業務亦導致耗水量和密度略有增加，主要是由於場地內新的維修和清潔用途所致。
- 註 18：總樓面面積代表於對應之年度內於香港的 (i) 管理物業的樓面面積及 (ii) 建築項目經估算的建築面積的加總。