



# 環境、社會及管治 報告2019



九龍建業有限公司  
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 34

# 目錄

<b>■ 簡介</b>	<b>2</b>
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
<b>■ 致持份者的話</b>	<b>7</b>
<b>■ 發展可持續物業</b>	<b>8</b>
樓宇質量	8
建立環境管理	12
<b>■ 發展可持續營運</b>	<b>18</b>
用心經營	18
經營關懷	26
<b>■ 展望將來</b>	<b>28</b>
<b>■ 績效表</b>	<b>29</b>

# 簡介

## 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，除文義另有說明外，「集團」一詞指本公司及其附屬公司）自二零零六年起旨在將自己轉變為一家於香港、中國大陸及澳門最優質的物業發展商，並透過九龍建業擁有 70.8% 權益的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。本公司的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、石油生產及金融投資。

本公司董事會（「董事會」）積極參與本環境、社會及管治（「ESG」）報告（「報告」）的編製工作，並審視與 ESG 相關的議題和披露。於回顧年度內，集團在其所有營運活動中並未發現任何嚴重違反與環境、勞工及反貪污相關的任何本地法律及法規之情況。透過董事會和高級管理人員致力從內到外推動環境和社會管理，使集團能夠一直在其價值鏈中促進可持續發展。



## 簡介

### 報告標準、匯報期及範圍

九龍建業現特此呈上第四份獨立報告，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 ESG 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本公司二零一九年報中作更深入的表述。

本報告涵蓋集團於二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日（「報告年度」）的 ESG 表現、活動及亮點，包括以下主要業務營運：



於二零一九年八月，集團已收購宜居顧問服務有限公司（「宜居顧問」）（一間主要提供建築測量、物業管理及護衛服務之公司）額外的 7.9% 股權，使其成為九龍建業之附屬公司。由於集團擁有宜居顧問之控制權時期尚短，宜居顧問的 ESG 相關資料尚未在本報告中披露。集團將會審視其業務營運以決定匯報範圍，倘將來於匯報範圍中有進一步更新，將會於日後的 ESG 報告中闡釋。

## 持份者參與

維持積極的持份者參與一直是集團可持續發展框架的重點。為了發展可持續的住宅及商業樓宇，集團高度重視各持份者對 ESG 相關議題之管理方針的回饋。為了與持份者保持坦誠的溝通，集團已設立舉報渠道作為其企業管治及持份者參與的基礎。為進一步促進與持份者開放的對話，集團繼續為多個持份者組別提供以下各種溝通渠道：



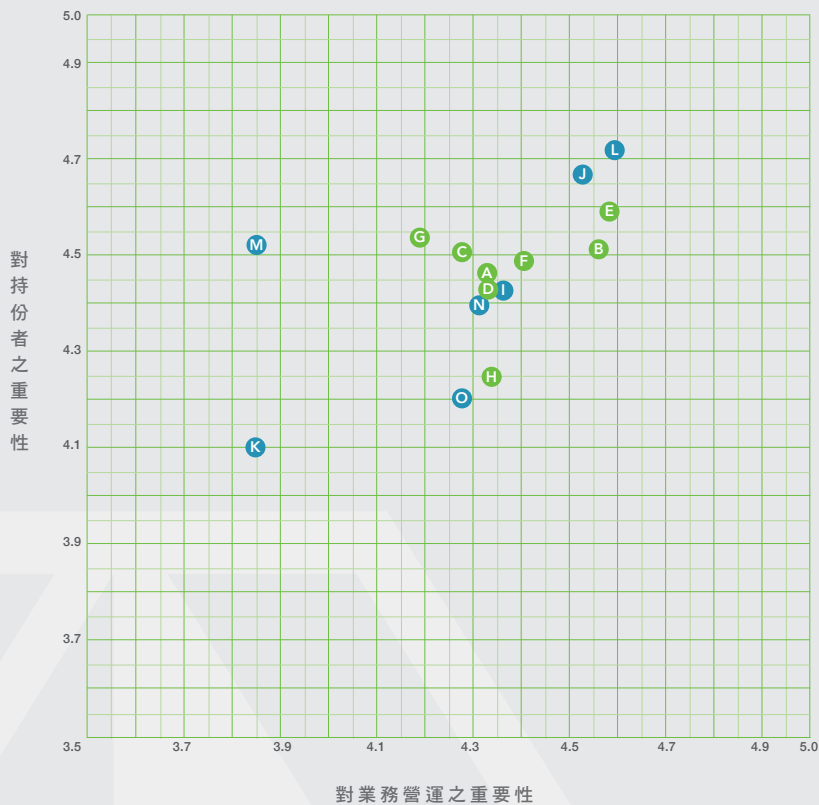
簡介

### 重要性評估

集團認為持份者參與是傳達持份者的關注和對市場趨勢保持警惕的途徑。尤其是自二零一七年起，集團一直進行持份者調查以改進重要性評估工作。為對相關重要的 ESG 議題作更全面的瞭解，集團繼續擴大持份者的調查庫。集團在報告年度亦向作為重要持份者之一的租戶徵求意見。

為加強重要性評估，集團已邀請其租戶通過持份者問卷審視多個 ESG 議題的重要性。在過去三年中，在多個持份者組別中，已有合共 157 名持份者參與了集團的重要性評估。以下重要性矩陣中顯示持份者就 ESG 議題對集團重要性的優先排序。

重要性矩陣



環境層面

- 物料使用
- 溫室氣體及空氣污染物排放
- 資源消耗
- 一般廢棄物管理
- 有害廢棄物管理
- 廢水排放及管理
- 噪音污染及管理
- 可再生能源使用

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- H

社會層面

- 僱傭慣例
- 職業健康與安全
- 社區投資
- 道德與誠信
- 承包商／分包商質素
- 採購慣例
- 舉報政策

- I
- J
- K
- L
- M
- N
- O

持份者把以下環境和社會議題識別為集團長期業務發展的重要議題：



根據持份者的優先排序，集團主要就所識別的重要議題披露其管理方針、關鍵績效指標和相關數據。隨著對持份者觀點更深入的了解，董事會將審視集團每個優先 ESG 議題的現狀，並評估其必要性和時間表，以在相關層面策劃風險管理和方針。為了逐步將可持續發展元素納入其業務營運，集團正視逐步增強重要性方針。由於重要性評估日趨成熟，集團希望利用已識別的議題形成更具針對性的可持續發展框架。

鑒於不斷增長的 ESG 市場，集團渴望在可持續發展領域中探索採用最新趨勢和發展的機會。透過雙向溝通渠道，集團將不斷向持份者傳達企業及可持續發展的最新資訊。

## 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](mailto:enquiry@kdc.com.hk)



# 致持份者的話

致持份者：

本人欣然呈上本公司二零一九年 ESG 報告。二零一九年是豐碩的一年，因為我們見證了將可持續發展之價值融入我們的建築物  
和營運中的共同努力。本報告充分體現了我們與廣大持份者齊心共進，努力提高 ESG 表現以建設一個既團結又綠色的社區。

## 發展可持續物業

作為香港負責任的物業發展商之一，本公司肩負著提供穩固建築的責任，以鼓勵互動參與和環境管理。有鑒於此，我們在提升  
物業質素的同時亦積極參與當地的環保工作。由於我們致力追求優質物業，因此我們獲香港專業驗樓學會認可為「2019 年度五  
星級屋苑 – 環海·東岸」以及「2019 年度五星級屋苑 – 海傲灣」之發展商。

## 發展可持續營運

在我們展開可持續發展旅程前，我們一直在加強本公司的風險管理和 ESG 管理方針。我們希望通過綜合管理框架識別風險和機  
遇，以加快公司的長期可持續發展。

最重要的是，我要感謝我們既專業又熱心的管理團隊和員工，在尋求可持續發展的過程中有賴他們持續提供支援。與持份者建  
立密切的夥伴關係，我們打算從內到外引入可持續發展價值。



執行董事

**黎家輝**

香港，二零二零年七月二十一日



# 發展可持續物業

為促進集團和社會的可持續發展，集團致力發展既維持高質量，且能推廣環保意識的可持續建築。為此，集團已穩固方針以建立其物業的可持續性。

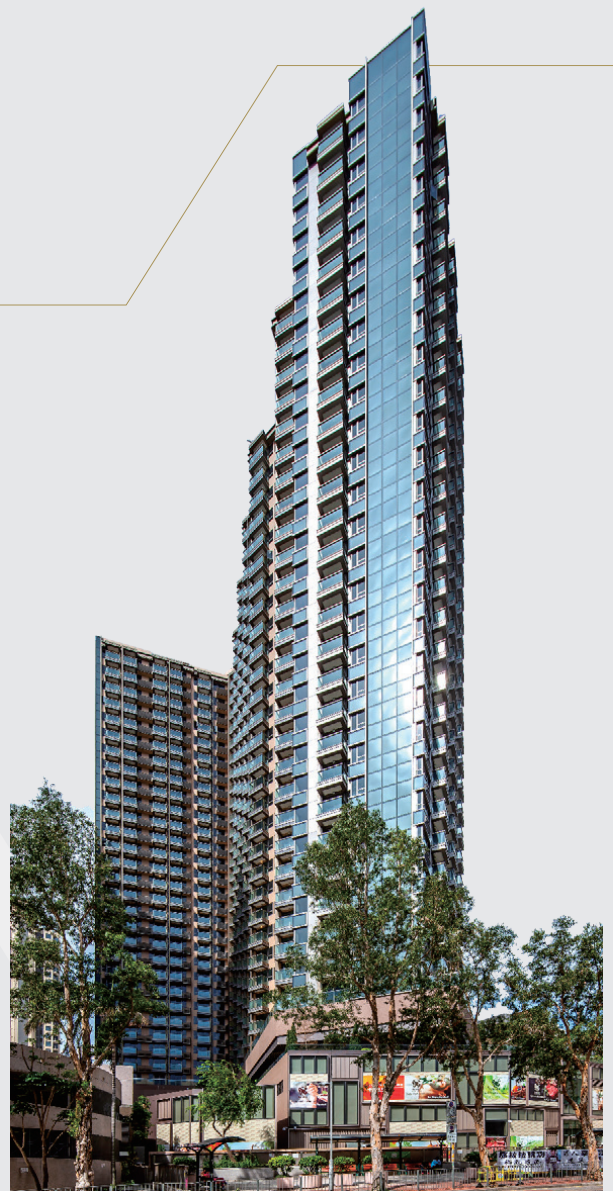
## 樓宇質量

為了建設一個安全和可持續的社會，集團致力將可持續性和質量的概念納入其項目的每個階段。就此而言，集團繼續從供應商選擇到質量保證的各發展階段加強其營運慣例。

### 監督供應鏈

集團視供應鏈為優質建築和服務的基石，並希望與供應鏈的商業夥伴建立持久和緊密的關係，例如建築材料供應商和建築工程承包商。集團要求所有供應商和承包商遵守與質量控制、僱傭和勞工慣例、職業健康與安全以及環境控制相關之當地法律及法規。集團亦進行資格評審，以評估供應商的經驗和財務狀況水平，確保其產品和服務的質量和可靠性。

作為一家可持續的物業發展商，集團致力促進整個供應鏈的企業社會責任。集團採用國際管理體系，例如 ISO 9001 質量管理體系、ISO14001 環境管理體系和 OHSAS 18001 職業健康與安全管理體系，作為選擇供應商、承包商和分包商時的預審資格之一。



## 發展可持續物業

### 提供優質的產品和服務

除了監督供應鏈外，質量保證是提供優質物業的另一個關鍵因素。集團已參考國際標準制定了品質保證工作手冊（「手冊」）。手冊由三部分組成，名為質量工作程序、質量保證手冊和安全手冊，為僱員和承包商在建築項目的各個階段提供指引和程序。

#### 施工前



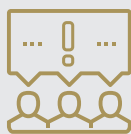
根據手冊，集團規定每個項目團隊準備一份項目計劃手冊，並在施工前安排會議及進行抽樣檢查，以確保施工時保持最佳狀態。

#### 施工期間



為了確保手冊在施工現場能妥善地執行，品質保證團隊定期進行現場審核和檢查，以評估所制定程序的成效及工人對程序的遵從。項目團隊安排與有關方包括品質保證團隊、承包商和安全主管進行例行品質保證會議和安全會議，以匯報和討論現場問題和緩解措施。

#### 施工後



在施工後階段，機電團隊執行一系列的技術檢查，以檢查建築物的機電設備和設施，例如供暖、通風及空調 (HVAC) 系統，已符合合同規定和安全標準。在交付之前，品質保證團隊以內部採用的評分系統進行單位評估，以進一步確保建築質量已達到預定標準並已糾正所記錄的瑕疵。

#### 交付



交付小組根據單位評估和客戶滿意度調查的結果提出有關建築質量的改進建議，並修改集團的標準和手冊，以維持和提高未來發展項目的質量。

#### 參與



交付後，集團通過制定積極的參與計劃繼續促進與租戶和業主的溝通。集團每年進行客戶調查，以評估他們對大廈和管理服務的需求、關注、建議和滿意度。於報告年度，接受調查的十二棟管理物業均獲得甚高的滿意度。基於結果和反饋，集團旨在通過提高他們的滿意度以改善品牌聲譽。

於報告年度，集團就其提供的產品及服務並無發現任何重大不符合與健康與安全、廣告及標籤有關之相關法律及法規。



為表彰建築質量和卓越的服務，集團於報告年度已榮獲由香港專業驗樓學會頒發的二零一九年度獎項及二零一九年度西九龍最佳保安服務選舉頒發的多個獎項：

企業／員工獎項	獲獎物業／員工
<b>香港專業驗樓學會二零一九年度獎項</b>	
<p><b>五星級屋苑</b></p>  <p>五星級屋苑之總承建商 五星級屋苑之物業管理</p>	<p>環海·東岸</p>
<p>優秀屋苑獎 優秀屋苑獎之總承建商 五星級屋苑 五星級屋苑之總承建商 五星級屋苑之物業管理</p>	<p>海傲灣</p>
<p>年度最敬業樂業獎</p>	<p>林子豐先生</p>
<b>二零一九年度西九龍最佳保安服務選舉獎項</b>	
<p>榮譽管理物業獎</p>	<p>始創中心</p>
<p>最佳管理公眾停車場獎</p>	<p>始創中心停車場</p>
<p>最佳管理物業獎</p>	<p>景怡峯</p>
<p>最佳管理物業獎</p>	<p>麥花臣匯</p>
<p>榮譽管理物業獎</p>	<p>栢德豪廷</p>
<p>優異管理物業獎</p>	<p>環海·東岸</p>
<p>優異管理公眾停車場獎</p>	<p>環海·東岸停車場</p>
<p>最佳管理物業獎</p>	<p>奧城·西岸</p>
<p>優異保安員獎</p>	<p>田志海先生</p>
<p>優異保安員獎</p>	<p>譚栢承先生</p>

## 發展可持續物業

除了創建優質的單位和建築物，集團亦致力滿足大廈使用者（尤其是租戶）的需求，並透過九龍建業之物業管理附屬公司康居物業提供優質的服務。為了提高他們的滿意度，集團重視他們的意見，並將每項評論視為改善業務發展的機會。集團已建立一套標準化的投訴處理機制，以記錄、解決和審視投訴案例和建議。相關部門將按照機制就每項投訴案件作專業處理，並提出改善方案以防止類似情況。

為確認在物業管理方面之共同努力，始創中心、麥花臣匯和奧城·西岸已參與水務署的「大廈優質供水認可計劃—食水（管理系統）」，並於報告年度內分別獲得一個金及兩個藍級別。



## 建立環境管理

為發展可持續的物業和營運，集團已將環境管理的價值納入日常工作中，以提升持份者的環境保育意識，並將營運過程對環境的影響降至最低。例如，集團已在建築工地執行環境控制措施，以優化資源消耗、處理廢水並減少光、空氣和噪音污染。

### 監察能源消耗和溫室氣體排放

能源消耗和隨後的溫室氣體排放為集團碳足跡的主要來源。為追求可持續發展，集團已實施多項關於提高管理物業的能源效益之緩解計劃和措施。



### 戶外燈光約章 — 鉑金獎 2019

為減低光滋擾和能源使用，集團已簽署由環境局組織發起的「戶外燈光約章」，並獲得鉑金獎。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，以支持該倡議。

### 地球一小時 2019

為響應世界自然基金會香港分會的號召，集團再次支持地球一小時活動。康居物業旗下管理的幾個物業，例如始創中心、麥花臣匯、奧城、西岸、曉峯、采逸軒、栢德豪庭、登峰、南岸和環海·東岸於二零一九年三月三十日關閉非必要的電燈一小時，以節約能源並促進可持續生活。



### 高峰用電管理計劃 2019

始創中心再次與中電控股有限公司（中電）合作以推動能源效益，並參與二零一九年的「高峰用電管理計劃」，以達到於高峰時段節電目標。

### 節能約章 2019

集團參與環境局的節能約章 2019，標誌著集團對節能的持續承諾。根據此約章，始創中心繼續透過優化電器設備的使用和採購節能設備以推動節約能源。



## 發展可持續物業

為提高能源效益並實現節能，集團一直逐步提升其管理的樓宇。集團已在環海·東岸採用建築物自動化設備管理系統（BMS），以監控和分析各種樓宇系統的效能，例如供電系統、空調系統、消防系統和水泵系統。



## 香港能源消耗 (附註 1)

	單位	2019	2018
總用電量	千瓦時	14,293,271	13,473,024
	千兆焦耳 (附註 2)	51,456	48,503
總燃料消耗 (附註 3)	柴油，公升	68,353	88,740
	柴油，千兆焦耳	2,705	3,512
	汽油，公升	12,378	12,143
	汽油，千兆焦耳	423	415
總能源消耗	千兆焦耳	54,584	52,430
總能源密度	千兆焦耳／總樓面面積 (平方米) (附註 4)	0.21	0.24

附註 1：二零一九年數據包括位於始創中心的總部、十二棟其他物業管理大廈及四個建築地盤。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。

附註 2：1 千瓦時 = 0.0036 千兆焦耳。

附註 3：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之轉換率分別為 39.6 兆焦耳／公升、38.6 兆焦耳／公升和 34.2 兆焦耳／公升。

附註 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。



## 中國大陸能源消耗 (附註 1)

	單位	2019	2018
總用電量	千瓦時	762,094	725,028
	千兆焦耳	2,744	2,610
總燃料消耗 (附註 2)	汽油，公升	26,295	27,381
	汽油，千兆焦耳	899	936
總能源消耗	千兆焦耳	3,643	3,546
總能源密度	千兆焦耳／樓面面積 (平方米) (附註 3)	0.63	0.62

附註 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。

附註 2：燃料消耗量包括公司擁有的移動車輛。

附註 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 (附註 1)

	單位	2019	2018
直接溫室氣體排放 (範圍一) (附註 2)	噸二氧化碳當量	284	339
能源間接溫室氣體排放 (範圍二) (附註 2)	噸二氧化碳當量	8,258	7,868
溫室氣體總排放	噸二氧化碳當量	8,542	8,207
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 3)	0.032	0.037

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

附註 2：範圍一溫室氣體排放指於 ESG 匯報範圍之業務營運中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指於 ESG 匯報範圍之業務營運中購買電力所產生的能源間接溫室氣體排放。有關範圍二能源間接溫室氣體排放於二零一八年的數據是根據適用的電力供應商所更新的排放系數作修改。

附註 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。

### 廢棄物管理

為了提高環保意識，集團力求倡導負責任的廢棄物管理和消耗方式。為了實現此目標，集團在其管理下的物業、辦公室以至建築工地皆努力實施可持續的廢棄物管理。



### 物業管理業務

集團已在旗下多個主要物業設置紙張、塑膠瓶、鋁罐、玻璃、玩具、燈泡、衣架和衣物的回收設施。此外，康居物業已參加由政府機構和非政府組織舉辦的各種回收計劃，例如農曆新年後的桃花回收服務。

### 辦公室營運

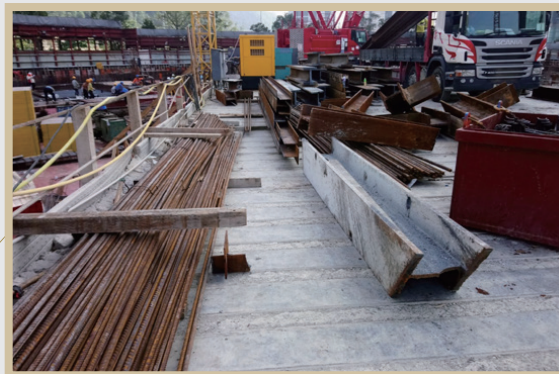
為了建立僱員的回收習慣，集團已在辦公室設立回收設施。於香港總部已張貼環境保護署的海報，以教育僱員回收紙張的正確方法。



## 發展可持續物業

## 建築業務

除家居廢棄物外，集團一直在尋找各種減少其建築及拆卸廢棄物以及廢水的機會。儘管廢棄物主要是由承包商產生，但集團已制定嚴格的指引，要求承包商按照當地法律及法規儘可能進行回收及棄置廢棄物。為防止水污染，集團亦要求所有建築工地設立臨時排水和廢水處理系統。



## 香港建築項目之廢棄物排放 (附註 1 及 2)

	單位	2019	2018
棄置於堆填區的建築及拆卸廢棄物	噸	3,492	2,767
回收的建築及拆卸廢棄物	噸	29,060	3,949
總建築及拆卸廢棄物	噸	32,552	6,716
總建築及拆卸廢棄物密度	噸／樓面面積 (平方米) (附註 3)	0.88	0.13

附註 1：二零一九年建築及拆卸廢棄物數字包括由分包商於香港四個建築地盤所產生的廢棄物，而二零一八年的數字則代表三個建築地盤所產生的廢棄物。建築及拆卸廢棄物增加主要是由於將軍澳一項大型建築工程展開所致。此外，自報告年度起（作為已掌握相關數據）建築及拆卸廢棄物總數已包括由我們的分包商在將軍澳項目進行的地基、開挖和橫向支撐過程中所產生的固體廢棄物。

附註 2：對於未被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，因此未能提供相關數據。


附註 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。



## 優化耗水

由於集團的大部分業務耗水量並不重大，耗水並非集團營運的主要議題。儘管如此，集團仍繼續努力提高用水效益。得悉建築活動乃佔集團用水之主要部分，集團要求承包商和分包商在實際可行的情況下在現場回收循環用水。

另一方面，集團致力於其管理的物業提高用水效益並減少浪費。作為其中一項持續的措施，集團監控並分析耗水量，以識別任何異常使用情況。康居物業對大廈的水管和沖洗系統進行例行維護，以防止漏水和確保水質。

 <b>香港耗水</b> (附註 1 及 2)		2019	2018
	單位		
耗水量	立方米	92,437	105,235
耗水密度	立方米／總樓面面積 (平方米) (附註 3)	0.35	0.49

附註 1：中國大陸辦公室的耗水量數據對集團而言佔比不大。再者，於中國大陸物業發展項目的水費／耗水量由主要承包商支付／監督。因此，未有披露相關的數字。

附註 2：集團用水由水務署提供，故在水源上沒有問題。

附註 3：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。

於報告年度，集團就其在香港或中國大陸的物業發展及管理業務並無發現任何重大不符合適用及相關之環境法律、法規及規定。

## 發展可持續物業

### 提高環保意識

在推動可持續發展的過程中，集團已與多個機構建立並保持夥伴關係，以實現可持續發展，例如集團自二零零七年起成為世界自然基金會香港分會的公司會員，以支持其在保育和教育計劃方面的工作。



## 於香港之活動



### 參觀海下灣海洋生物中心

集團認為僱員的環保意識乃業務可持續發展的基礎。為加強僱員的環保意識，集團已與世界自然基金會香港分會合作，於報告年度內舉辦海下灣海岸公園參觀。僱員及其家屬透過乘坐玻璃底船欣賞海洋物種，同時增添他們對海洋保護的知識。

### 環保促進會著綠狂奔 2019

透過參與並支持由環保促進會舉辦的著綠狂奔慈善長跑賽，集團希望從中提升環保意識與實踐。



### 香港建造商會海岸清潔日

集團與香港建造商會攜手合作，參與保持海岸清潔活動，建設更清潔和綠色的海岸環境。



# 發展可持續營運

集團意識到業務的成功與社區福祉密不可分，亦明白長期業務發展與營運所在的社區緊密聯繫。就此而言，集團期望從其企業關愛文化中，將共同的可持續發展價值伸延至周邊社區。

## 用心經營

集團視每一位員工為可持續性的寶貴成長因素，因此採取以人為本的方針以延續緊密合作的文化並幫助僱員充分發揮其潛力。

### 僱傭慣例

根據適用的當地僱傭法律，集團的僱傭政策是以誠信、平等和公平等原則制定的。為了能一直為應徵者和僱員提供平等的機會，集團正視維持一個無歧視的工作場所。不論性別、宗教、種族、家庭狀況、殘疾或年齡，集團在招聘、晉升、內部調職和辭職時對任何形式的歧視或騷擾均採取零容忍態度。

作為人權的支持者，集團通過指派專責人員在正式聘請之前核實新僱員之身份證明文件，並嚴格禁止招聘童工、強制勞工或其他形式的非法勞工。集團在報告年度並無發現任何僱用童工或強制勞工。

集團遵守本地僱傭法律及法規，並已制定具有競爭力的薪酬方案，以及確保僱員的合理工作時間。於報告年度，集團並無發現於香港或中國大陸有關僱傭或勞工法律、法規及準則之任何重大違規。

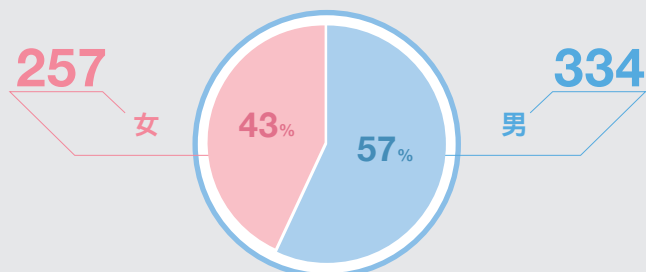
為了努力提高僱員的生產力並挽留僱員，集團重視每位僱員的福利。在其以人為本的方針驅動下，集團一直制定政策和措施，以建立平衡工作和家庭責任的工作環境。在這方面，集團獲授予家庭友善僱主獎，以表彰其就建立緊密合作的團隊所作之努力。



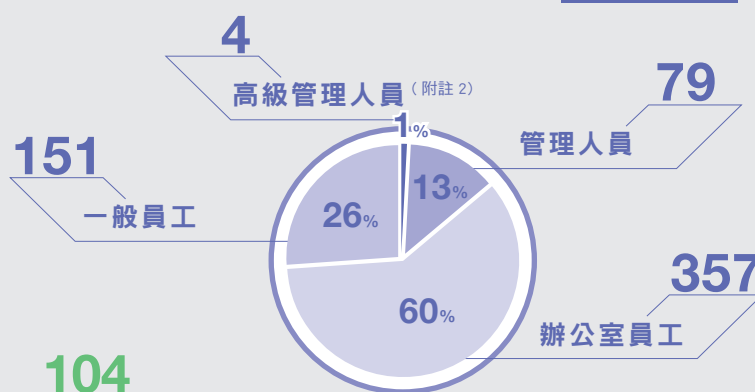
## 發展可持續營運

截至報告年度末，在香港和中國大陸的 ESG 匯報範圍內的全職僱員總數為 591 名。以下是按性別、僱員種類、年齡組別和地理位置對集團之勞動力進行的分析：

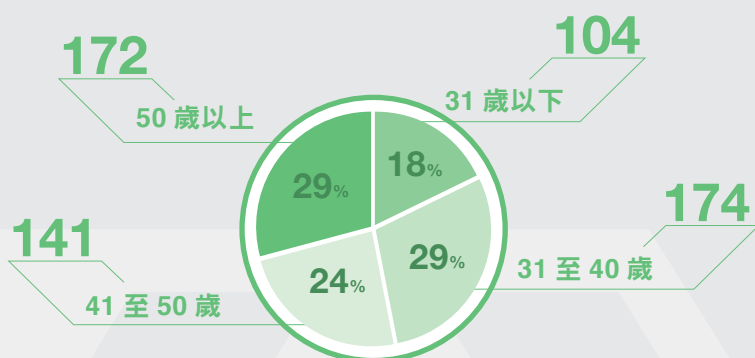
## 按性別 (附註 1)



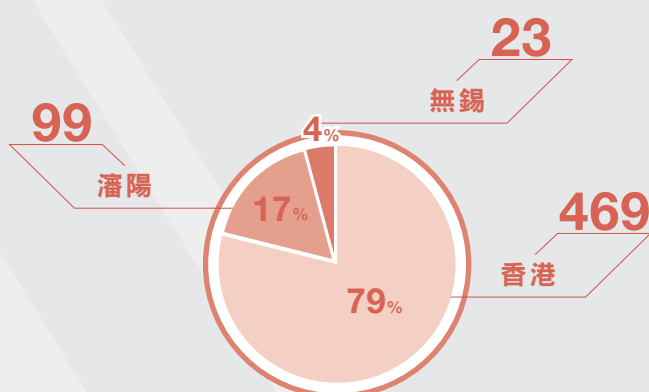
## 按僱員種類



## 按年齡組別



## 按地理位置



附註 1：本報告只披露 ESG 匯報範圍內所述業務營運的僱員人數。因此，本報告披露的僱員人數與本公司二零一九年報的僱員人數有所不同。

附註 2：集團之高級管理人員為本公司之執行董事。

於報告年度內，僱員總流失人數為 185 名。與上年度相比，僱員流失之人數減少約 11%。儘管僱員流失減少，但集團仍繼續採取措施以挽留其僱員。

## 反貪污

作為高度重視業務誠信的團體，集團嚴格禁止任何不當或違反公司管治框架的行為。集團的紀律守則指示僱員避免任何不道德或非法的行為，例如賄賂、勒索、欺詐和洗黑錢。紀律守則亦告知僱員在執行公務時申報任何利益衝突或所收受的利益，以灌輸僱員有關的意識。

集團已為僱員及其他持份者設立舉報渠道，以舉報任何可疑的商業失當、舞弊或不當行為。集團將公正地處理和調查任何所報告的事件，並在必要時通知當地有關當局。於報告年度，集團並無違反有關當地法律及法規，亦無發現與貪污相關的重大違規或不當行為。



## 數據保護

保護持份者的機密資料一直是集團展示業務誠信和責任感的重點。因此，集團致力謹慎處理持份者的私人資料。正如紀律守則所述，規定僱員僅收集必要的個人資料，同時確保只有獲授權的人員才能存取這些資料。為了防止洩露任何機密資料，規定僱員必須徹底篩查所有需發送的文件，並銷毀所有用完的機密文件。



## 案例分析



為了增強僱員對資料保護的意識，集團已在報告年度安排安全意識活動。活動引入網絡安全培訓課程和競賽，以獎勵成功完成挑戰的僱員。

通過採取嚴格的資料保護措施，集團希望長期與持份者保持相互關係。於報告年度，集團並無發現嚴重違反有關當地法律及法規或與資料保護有關的重大不當行為。

### 企業文化

為了培養增進社會福祉和聯繫的企業文化，集團高度重視加強內部溝通和團隊建設。通過「凝建網」平台，集團經常分享其新聞並宣傳員工活動。集團亦會發佈其政策、企業通訊和行業新聞。

於報告年度內，集團為僱員舉辦多項活動，以增進溝通與協作。

#### 於香港之年度晚宴



#### 於香港之聖誕幸運大抽獎

發展可持續營運

於香港之柯尼卡美能達  
綠色音樂會 2019



於瀋陽之年度晚宴

於無錫之團建活動



於無錫之環太湖徒步大會



於無錫之比佛利環蠡湖國際半程馬拉松

## 發展可持續營運

### 培訓與發展

集團相信投資人力資源是維持業務連續性和成功的關鍵，已制定專門計劃和安排以支持僱員的培訓和發展。為了鼓勵僱員獲取和加強技能和知識，以取得個人和事業發展，集團提供津貼和有薪假期，以供僱員參加與其職位和職責相關的培訓課程和考試。

除支持僱員接受外部培訓外，集團亦樂意為僱員組織內部培訓課程。在報告年度內，僱員已參加以下培訓課程：



#### 資訊科技

- 網路安全意識



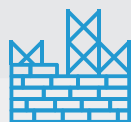
#### 物業管理

- 緊急應變計劃
- 火警安全培訓
- 建築物自動化設備管理系統 (BMS)
- 自動體外心臟去纖維性顫動法 (AED) 證書



#### 建築

- 建造業平安卡課程
- 質量保證簡報
- 現場安全培訓
- 工地安全監督



#### 於中國大陸之物業發展

- 企業內部監控及風險管理
- 稅務政策培訓

集團為人才發展而不斷努力改善之培訓計劃得到認可，並榮獲僱員再培訓局 (ERB) 頒發人才企業殊榮。為了支持僱員的持續學習，集團旨在培養他們終身學習的心態。



在整個報告年度中，僱員在逾 60 多種的培訓課程中已接受平均 **2.14 小時** 的培訓。



## 健康與福祉

作為一個深切關心僱員的團體，集團高度重視他們的安全、福祉和健康。因此，集團期望在這方面遵守適用的法律及法規。基於集團之業務營運的多元化性質，已實施不同系列的安全政策、程序和措施保障持份者。



### 建築業務

考慮到工人在建築工地中面臨的潛在危險，集團致力確保在現場正確實施安全措施和安全意識。為符合當地政府法規規定，集團已制定職業安全及健康政策包括具體的操作程序供現場工人遵循。職業安全及健康政策乃根據最新行業趨勢定期更新，並及時傳達給現場工人。為促進現場工人之間就安全問題的訊息能即時傳遞，集團更已成立工地安全 WhatsApp 群組。

為提高安全意識，集團已制定嚴格的政策，要求每位新入職僱員和分包商充分接受與廣泛安全事宜有關的培訓，包括職業法律及法規、職業安全及健康政策以及重複發生的現場事故案例分析。

於報告年度，集團已為  
**58 名僱員及 3,777 名分包商**  
提供安全培訓。



集團已於報告年度進行一次安全審核，以評估建築工地的安全水平。由於集團提供嚴格的安全培訓並採取安全措施，集團在審核中取得令人滿意的成績，顯示出施工現場之安全管理體系已經到位。

### 工地安全委員會

工地安全委員會的主要職責是監督所有建築工地的健康和 safety 績效及問題。除了監督現場情況和評估事故調查報告外，工地安全委員會亦負責制定事故改善計劃，以減少安全隱患發生。

於報告年度內，並無有關建築工地安全問題的定罪案件，而集團未發現有任何重大不符合有關職業健康及安全的法律及法規。然而，集團已得悉其中一個建築工地有關於衛生問題之定罪案件。針對這一事件，集團已立即採取糾正措施，以盡力降低再次發生的風險。

## 發展可持續營運



### 物業發展業務

至於集團於中國大陸的物業發展業務，建築活動乃外判給承包商。儘管如此，集團的安全方針延伸至外判承包商。因此，集團要求所有承包商定期參加安全培訓，並於進行建築工程期間遵守有關建築健康及安全的各種法律及法規。

### 物業管理業務



由康居物業直接管理的幾個物業，集團致力通過定期巡邏、維修和環境監控維持樓宇狀況，並保障使用者的健康和 safety。就此而言，集團已向物業管理團隊提供有關安全性、設施維修和環境的培訓。



### 辦公室營運

為了保障辦公室員工，集團採取措施維持舒適的工作場所。集團已制定清潔程序，以保證工作場所的清潔和衛生。根據此程序，空調和地毯作定期清潔和消毒。此外，集團已為於中國大陸僱員安排定期健康檢查。

由於謹慎的措施以促進工作場所的健康和 safety，集團在報告年度並無發現任何與工作有關的致命事故。

## 經營關懷

自集團成立起，社區關懷一直是集團的核心價值之一。因此，集團透過積極參與社區和慈善活動，顯示對社會從無間斷的支持。

九龍建業和康居物業分別連續第十一年和第十年榮獲「商界展關懷」標誌。此外，九建工程首次獲得「商界展關懷」標誌，展示集團延續社區關懷的長期承擔。



為實現社區關懷的價值，集團持續為弱勢社群以及在集團營運所在地的居民提供幫助。

## 於香港之活動



### 慈善曲奇

為了培養僱員對社會的貢獻，集團推廣由康娛餅房（由扶康會毅誠工場營辦）製作的慈善曲奇供僱員購買。所得善款乃用於支持社會福利團體。

### 聖誕愛心曲奇

集團參與由城市睦福團契舉辦的義工活動，製作聖誕曲奇並贈予基層小朋友，於節日給他們送上關懷與愛心。



發展可持續營運



公益金慈善活動

在報告年度，集團已參加公益金發起的各種慈善活動，包括公益金便服日、公益行善「折」食日和公益愛牙日，以提高僱員對社區關懷的意識。為鼓勵僱員捐款以支持弱勢群體，集團已在公益金便服日活動捐出與僱員捐款額相等的款項。



第十五屆扶康會香港最佳老友運動電能烹飪比賽

為支持殘疾人士並促進社會包容，集團已再次參加扶康會舉辦的運動電能烹飪比賽，與有特殊需要人士並肩合作。

認知友善好友訓練工作坊

集團參與建造業議會召開的工作坊，從中加強對認知障礙症的瞭解，並提升對此方面的意識。



除社區投資活動外，集團（保利達資產除外）已於報告年度

在香港捐款港元 **111,110** 及 在無錫捐款人民幣 **30,000**

慈善捐款專門用於綠色團體和非牟利組織，以支持其促進保育和援助有需要人士的計劃。

# 展望將來

由於集團在大中華區擴展物業投資組合，集團期望萌發可持續性的種子遍佈在其價值鏈中。展望將來，集團將繼續在其可持續發展的道路發展可持續的物業和營運。



# 績效表

指標 (附註 1)	單位	2019	2018
<b>香港能源消耗 (附註 2)</b>			
總用電量	千瓦時	14,293,271	13,473,024
	千兆焦耳 (附註 3)	51,456	48,503
總燃料消耗 (附註 4)	柴油, 公升	68,353	88,740
	柴油, 千兆焦耳	2,705	3,512
	汽油, 公升	12,378	12,143
	汽油, 千兆焦耳	423	415
總能源消耗	千兆焦耳	54,584	52,430
總能源密度	千兆焦耳/總樓面面積 (平方米) (附註 5)	0.21	0.24
<b>中國大陸能源消耗 (附註 6)</b>			
總用電量	千瓦時	762,094	725,028
	千兆焦耳	2,744	2,610
總燃料消耗 (附註 7)	汽油, 公升	26,295	27,381
	汽油, 千兆焦耳	899	936
總能源消耗	千兆焦耳	3,643	3,546
總能源密度	千兆焦耳/樓面面積 (平方米) (附註 8)	0.63	0.62
<b>集團的溫室氣體排放 (附註 9)</b>			
直接溫室氣體排放 (範圍一) (附註 10)	噸二氧化碳當量	284	339
能源間接溫室氣體排放 (範圍二) (附註 10)	噸二氧化碳當量	8,258	7,868
溫室氣體總排放	噸二氧化碳當量	8,542	8,207
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)	0.032	0.037
<b>香港建築項目之廢棄物排放 (附註 12 及 13)</b>			
棄置於堆填區的建築及拆卸廢棄物	噸	3,492	2,767
回收的建築及拆卸廢棄物	噸	29,060	3,949
總建築及拆卸廢棄物	噸	32,552	6,716
總建築及拆卸廢棄物密度	噸/樓面面積 (平方米) (附註 14)	0.88	0.13
<b>香港耗水 (附註 15 及 16)</b>			
耗水量	立方米	92,437	105,235
耗水密度	立方米/總樓面面積 (平方米) (附註 17)	0.35	0.49

- 附註 1： 包裝材料對集團的運營而言並不重要。因此，並未有披露相關數字。
- 附註 2： 二零一九年數據包括位於始創中心的總部、十二棟其他物業管理大廈及四個建築地盤。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。
- 附註 3： 1 千瓦時 = 0.0036 千兆焦耳。
- 附註 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之轉換率分別為 39.6 兆焦耳／公升、38.6 兆焦耳／公升和 34.2 兆焦耳／公升。
- 附註 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。
- 附註 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。
- 附註 7： 燃料消耗量包括公司擁有的移動車輛。
- 附註 8： 樓面面積代表瀋陽和無錫辦公室的總樓面面積。
- 附註 9： 空氣污染物（例如懸浮顆粒、氮氧化物和二氧化硫）的排放對集團而言實屬瑣細。因此，未有披露相關數字。
- 附註 10： 範圍一溫室氣體排放指於 ESG 匯報範圍之業務營運中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指於 ESG 匯報範圍之業務營運中購買電力所產生的能源間接溫室氣體排放。有關範圍二能源間接溫室氣體排放於二零一八年的數據是根據適用的電力供應商所更新的排放系數作修改。
- 附註 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。
- 附註 12： 二零一九年建築及拆卸廢棄物數字包括由分包商於香港四個建築地盤所產生的廢棄物，而二零一八年的數字則代表三個建築地盤所產生的廢棄物。建築及拆卸廢棄物增加主要是由於將軍澳一項大型建築工程展開所致。此外，自報告年度起（作為已掌握相關數據）建築及拆卸廢棄物總數已包括由我們的分包商在將軍澳項目進行的地基、開挖和橫向支撐過程中所產生的固體廢棄物。
- 附註 13： 對於未被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，因此未能提供相關數據。
- 附註 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。
- 附註 15： 中國大陸辦公室的耗水量數據對集團而言佔比不大。再者，於中國大陸物業發展項目的水費／耗水量由主要承包商支付／監督。因此，未有披露相關的數字。
- 附註 16： 集團用水由水務署提供，故在水源上沒有問題。
- 附註 17： 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。