



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 34

環境、社會 及管治報告 2020





目錄

簡介	2
· 業務回顧	2
· 報告標準、原則、匯報期及範圍	3
· 持份者參與	5
· 重要性評估	6
· 聯絡資料	7
致持份者的話	8
具質量之建築	9
· 具可持續性之建築	9
· 具環境管理之建築	14
與社區並肩	22
· 與員工並肩	22
· 與本地社區並肩	31
展望將來	34
績效表	35

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）旨在將自己躍升為一家最優質的物業發展商。集團主要於香港及中國大陸從事物業發展、物業投資及物業管理業務。集團亦從事金融投資及投資控股業務。

本公司董事會（「董事會」）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。



報告標準、原則、匯報期及範圍

報告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。本公司已遵循 ESG 報告指引中的報告原則定義報告結構和內容，包括：



有關集團的企業管治資訊已於本公司二零二零年報中作更深入的闡述。

簡介

報告涵蓋集團於二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日（「報告年度」）的 ESG 表現、活動及亮點，包括以下主要業務營運：



宜居顧問服務有限公司（「宜居顧問」）為九龍建業之附屬公司，主要提供建築測量、物業管理及護衛服務，由於控制權時期尚短，故已被排除在本年度的報告範圍以外。集團正在加強宜居顧問的數據收集系統，並計劃擴大其匯報範圍，於日後把宜居顧問納入 ESG 報告中。

簡介

持份者參與

因意識到持份者在可持續發展旅程中的關鍵角色，集團高度重視持份者的反饋和意見，以引領其管理方針於相關可持續發展議題上。為維持與持份者清晰的溝通，集團已建立舉報渠道作為其企業管治和持份者參與的基礎。為促進與不同持份者間的溝通，集團已建立一系列溝通渠道，以了解他們對集團長遠發展的期望。





重要性評估

集團已進行持份者參與活動，旨在收集持份者在各種可持續發展議題對九龍建業可持續業務的重要性之看法。集團已自二零一七年起聘請獨立顧問進行數次內部和外部 ESG 問卷調查，其中重要性評估只計算過去三年的數據。在重要性評估的三年周期中，已向不同持份者進行問卷調查，包括僱員、管理層、供應商、承包商、分包商、服務供應商和租戶。於報告年度內，集團邀請了僱員及管理層參加持份者問卷調查。在過去三年共收到 263 份回覆。集團根據問卷調查結果編制以下重要性矩陣，以識別對集團重要的 ESG 議題。

● 環境層面

- A** 遵守相關環境的法律及法規

- B** 氣候變化及溫室氣體排放

- C** 空氣污染物排放

- D** 資源消耗

- E** 廢水排放及管理

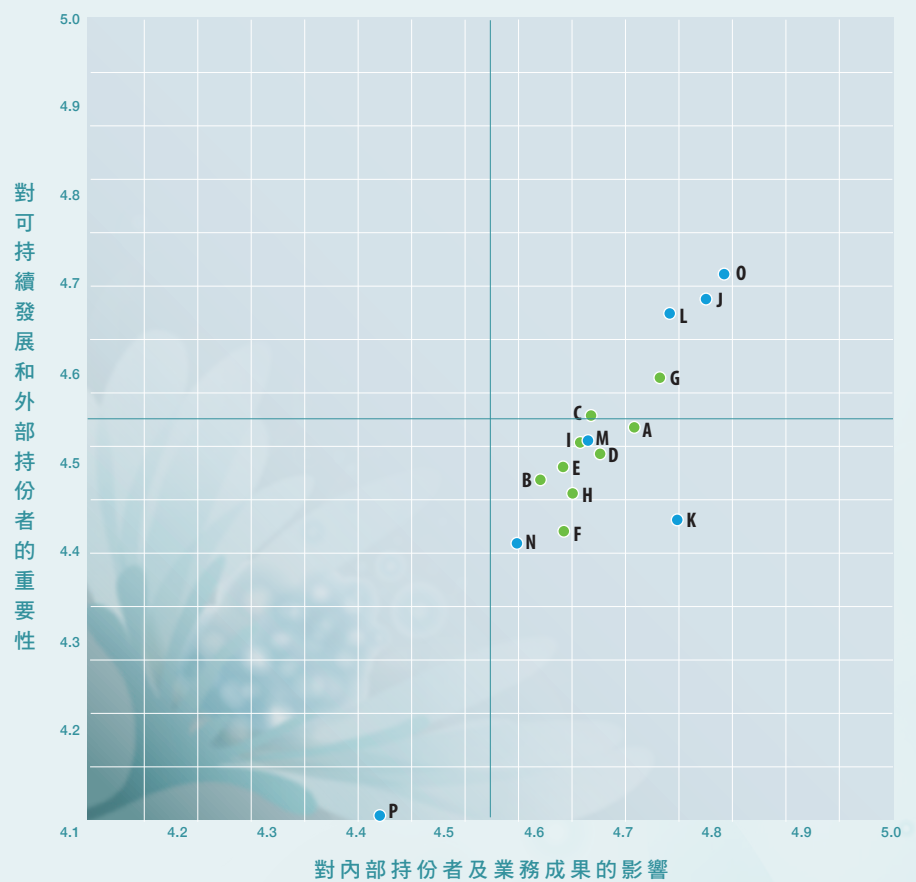
- F** 一般廢棄物管理

- G** 有害廢棄物管理

- H** 物料使用

- I** 噪音污染及管理

重要性矩陣



● 社會層面

- | | |
|-----------------------|----------------|
| J 遵守相關社會的法律及法規 | M 供應鏈管理 |
| K 僱傭慣例 | N 採購慣例 |
| L 職業健康與安全 | O 道德與誠信 |
| | P 社區投資 |

簡介

持份者將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：

環境層面



- ① 有害廢棄物管理
- ② 遵守相關環境的法律及法規
- ③ 空氣污染物排放

社會層面



- ① 道德與誠信
- ② 遵守相關社會的法律及法規
- ③ 職業健康與安全

因應持份者對重要議題的關注，報告將披露管理方針、關鍵績效指標和相關重要議題的數據。基於對持份者觀點的整體理解，董事會審視有關重要 ESG 議題的當前計劃和策略。集團致力加強對重要議題的管理方針，並將可持續發展元素納入其業務，以及展望發展一個更全面的可持續發展框架。

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

致持份者：

本人欣然呈上本公司二零二零年 ESG 報告。因 2019 冠狀病毒病（「COVID-19」）的爆發，二零二零年是充滿挑戰的一年。然而，本公司卻毫不猶豫地繼續馳騁在將可持續發展納入我們營運和物業的旅程上。報告展示我們在提高 ESG 績效的精神，團結持份者，並實現本公司良好的環境和社會管理，創造了一個更環保的社區。

董事會全面負責本公司 ESG 的監督和決策。在董事會的領導下，從政策制定到計劃實施，相關部門和業務單位在確保 ESG 順利實施中擔當重要角色。集團還能透過綜合管理框架識別風險和機遇，從而有助於增強本公司的風險管理和 ESG 管理。為準備 ESG 報告指引中的更新，及應對氣候變化的承諾，集團已採納氣候變化政策。

此外，本公司積極地讓持份者參與。自二零一七年起，本公司已聘請顧問進行問卷調查，並識別集團的 ESG 重要議題。通過全面整合持份者的意見，董事會審視有關 ESG 重要議題的當前計劃和策略。

我們致力提供優質物業及服務，並已獲香港專業驗樓學會（「BIA」）認可為「2020 年度五星級屋苑 – 63 Pokfulam」之發展商、總承建商和物業管理公司，而九建工程的董事孟家榮先生則榮獲「2020 年度卓越領導獎」。此外，63 Pokfulam 及九建工程亦分別獲 BIA 授予「2020 年度優秀屋苑」及「2020 年度優秀屋苑之總承建商」。

最重要的是，本人謹此感謝我們充滿熱誠及專業的管理團隊和員工，在我們的可持續發展旅程上所付出的努力及無盡的支持。面對全球疫情，本公司將與持份者保持緊密聯繫，以為各位建立一個健康及可持續的社區。



執行董事

黎家輝

香港，二零二一年七月五日



具質量之建築

秉承可持續發展的原則，集團已採取多種方針以提高其建築的可持續發展績效。集團致力發展可持續建築，以鼓勵環保意識並滿足社會需要。

具可持續性之建築

集團致力把可持續發展融入其整個供應鏈中。從選擇供應商到質量保證，集團將質量和可持續發展的概念納入產品開發的每個階段。

監督供應鏈

集團相信供應鏈是確保我們的建築和服務質量的關鍵因素。集團力求與供應鏈中的商業夥伴保持緊密關係，包括建築工程的承包商及建築材料的供應商。

為此，集團進行資格評審以確保供應商的產品和服務的可靠性和質量，其中包括評估供應商的經驗水平和財務狀況。在選擇供應商、承包商和分包商時，集團考慮他們是否採用國際管理體系，例如 ISO 9001 質量管理體系、ISO14001 環境管理體系及 ISO 45001 職業健康與安全管理體系。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。為求不斷改進，集團已制定可持續採購政策，將環境和社會考量納入我們的供應鏈管理實踐中。



具質量之建築

提供優質的產品和服務

集團以提供卓越品質和標準的樓宇而自豪。通過在整個施工過程中實施質量保證系統以確保產品質素。集團已參照國際標準制定品質保證工作手冊（「手冊」），為承包商和僱員在建築項目的各個階段提供指引和程序。手冊分為三個部分：（1）質量工作程序；（2）質量保證手冊；及（3）安全手冊。



施工前

根據手冊，每個項目團隊應準備一份項目計劃手冊，並在施工前安排會議，以確保施工開始時保持最佳狀態。



施工期間

通過定期的現場審核和檢查，品質保證團隊負責評估所制定程序的成效及工人對程序的遵從。通過緊密合作，施工團隊在每個關鍵施工階段開始前在現場進行抽樣檢查，以確保工地狀況已準備就緒。項目團隊則安排與有關方，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

在此階段，機電團隊執行一系列的技術檢查，以審查建築的機電設備和設施，例如供暖、通風及空調 (HVAC) 系統。機電團隊亦負責確保設備和設施符合合同要求和安全標準。為進一步確保建築質量已達到預定標準並已糾正任何發現的瑕疵，在交付之前，質量保證團隊以內部採用的評分系統進行單位評估。



交付

根據單位評估和客戶滿意度調查結果，交付團隊提供有關建築質量的改進建議，並修訂手冊和集團的標準，以維持和提高未來發展項目的質量。



參與

交付後，集團制定積極的參與計劃並繼續與租戶和業主保持溝通。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，接受調查的十三棟管理物業均獲得滿意結果。基於結果和反饋，集團實施舉措確保符合租戶需要及利益，以提升品牌聲譽。



於報告年度，集團於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。

具質量之建築

集團於報告年度已獲得多個獎項，以肯定我們卓越的服務和建築質量，包括以下由 BIA 頒發的二零二零年度獎項及二零二零年度西九龍最佳保安服務選舉頒發的多個獎項：

香港專業驗樓學會二零二零年度獎項



企業／員工獎項

獲獎公司／員工

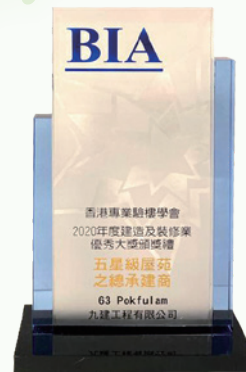
2020 年度五星級屋苑 –
63 Pokfulam
之發展商

九龍建業



2020 年度五星級屋苑 –
63 Pokfulam
之總承建商

九建工程



2020 年度五星級屋苑 –
63 Pokfulam
之物業管理公司

康居物業



具質量之建築



香港專業驗樓學會二零二零年度獎項

企業／員工獎項

獲獎公司／員工

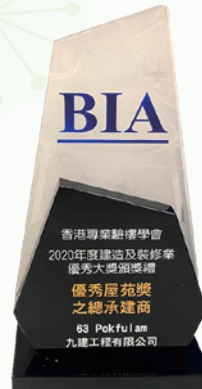
2020 年度優秀屋苑 –
63 Pokfulam

九龍建業



2020 年度優秀屋苑 –
63 Pokfulam
之總承建商

九建工程



2020 年度卓越領導獎

孟家榮先生



具質量之建築

二零二零年度西九龍最佳保安服務選舉獎項



物業／員工獎項	獲獎物業／員工
榮譽管理物業獎	始創中心
最佳管理公眾停車場獎	始創中心停車場
最佳管理物業獎	景怡峯
最佳管理物業獎	麥花臣匯
榮譽管理物業獎	栢德豪廷
優異管理公眾停車場獎	栢德豪廷停車場
最佳管理物業獎	環海·東岸
最佳管理公眾停車場獎	環海·東岸停車場
最佳管理物業獎	奧城·西岸
最佳保安員獎	熊海民先生
優異保安員獎	梁堅明先生

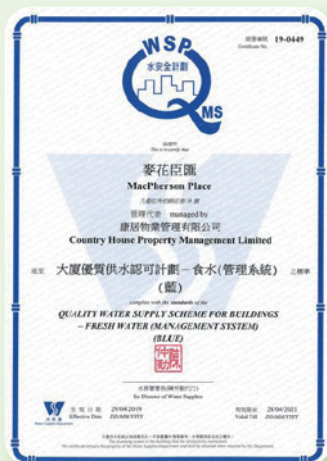
集團重視大廈的使用者特別是租戶的反饋。康居物業實施標準化的投訴處理機制，以記錄、解決和審視投訴個案和建議。對於每宗投訴個案，相關部門均遵循該機制，以專業態度處理案件，並提出改進計劃，以防止類似情況。

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級別及兩個藍級別，以肯定我們於提升物業管理共同的集體努力。

始創中心



麥花臣匯



奧城·西岸



具質量之建築

具環境管理之建築

集團秉承發展可持續物業及營運，致力將其整個營運的環境影響減至最低。在建築工地上，集團執行環境控制措施，例如污水處理以及減少燈光、空氣和噪音污染，並優化資源的消耗。集團將環境管理價值納入日常工作當中，並提高持份者對保育的意識。

氣候變化適應力

集團意識到氣候變化對其營運的潛在風險，並因此在考慮未來的計劃時，制定相應的緩解和適應措施。例如，集團已採納一套有關氣候變化的新政策，並實施多項緩解計劃和舉措，從而提升能源效益並減少旗下管理物業的排放。

集團將颱風和水浸視為有可能對其業務產生重大影響的潛在實體氣候風險。集團將採取適當措施以減低極端天氣可能帶來的影響。例如，在颱風或暴雨來臨前，集團將向物業管理和建築團隊發佈預警和預防指引。以下為在極端天氣的其他預防措施：

- 保護並加固工程、竹棚架、工作平台和臨時結構；
- 固定所有鬆散的物料或移至保護區；
- 檢查抽水系統，並清除任何堵塞的排水口和通道；
- 在入口處堆砌沙袋；
- 暫停移動流動起重機；
- 在建築物的當眼處展示颱風信號標誌；
- 將保護物料貼於玻璃窗和玻璃門上；及
- 提醒租戶安全地鎖緊門窗。

集團還會關注與氣候變化相關法規的更新，例如聯交所的新增 ESG 要求，作為集團的潛在過渡氣候風險。

具質量之建築

集團已制定其首份氣候變化政策，當中列出整體管治方針以管理氣候變化風險，並制定策略以緩解氣候變化對其業務影響。這包括建立策略以：

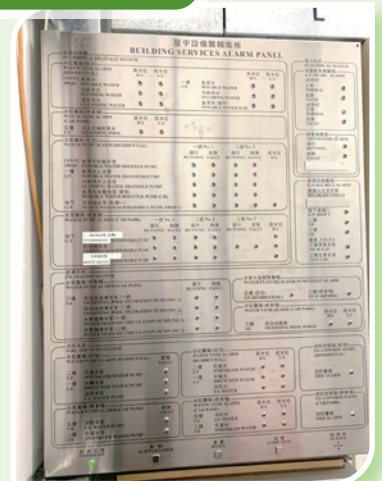
- 通過提高能源效益和降低能源使用而減少碳足跡；
- 增加可再生能源的使用；
- 在選擇供應商時進行氣候風險評估；及
- 評估物業之業務營運中的實體和過渡氣候風險。

集團將不斷審視政策並繼續改善其措施及披露。

能源消耗和溫室氣體排放

集團碳足跡的主要來源是其能源消耗和隨後的溫室氣體排放。為減少排放並提高能源效益，康居物業旗下管理的十個物業已採用樓宇管理系統（BMS），以監察和分析各建築物系統，包括冷凍水機組、鮮風櫃的可變速驅動器（PAU）系統、漏水偵測器和 PM2.5 傳感器的績效。

樓宇管理系統



EV 充電器



此外，康居物業旗下管理的多個建築物在停車場安裝 EV 充電器供電動汽車使用。集團亦已在管理的建築物內安裝發光二極管（「LED」）照明燈具代替現有的傳統照明設備。於報告年度內，始創中心購物商場和九龍建業總部分別有合共 660 個和 1,370 個傳統照明燈具已被 LED 照明燈具取代。更換後的運行效益分別提高了 52% 和 82%，並有望每年節省總計 225,000 千瓦時和 300,000 港元的電費。

具質量之建築



香港能源消耗 (附註 1)

	單位	2020	2019
總用電量 (附註 2)	千瓦時	16,126,870	14,293,271
	千兆焦耳 (附註 3)	58,057	51,456
總燃料消耗 (附註 4)	柴油, 公升 (附註 5)	248,180	68,353
	柴油, 千兆焦耳	9,826	2,705
	汽油, 公升	9,036	12,378
	汽油, 千兆焦耳	309	423
總能源消耗	千兆焦耳	68,192	54,584
總能源密度	千兆焦耳 / 總樓面面積 (平方米) (附註 6)	0.27	0.21

附註 1: 二零二零年數據包括位於始創中心的總部、十三棟其他物業管理大廈、兩個建築工地及四間零售店舖。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、四個建築工地及兩間零售店舖。

附註 2: 由於康居物業位於海傲灣之物業管理服務, 以及位於環海·東岸之零售業務均已自二零一九年第四季度起展開, 二零二零年的全年用電數據促使報告年度之總用電量增加。

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: 二零二零年柴油消耗量的增加是因為將軍澳項目處於密集的施工階段。

附註 6: 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	2020	2019
總用電量	千瓦時	675,192	762,094
	千兆焦耳	2,431	2,744
總燃料消耗 (附註 2)	汽油, 公升	22,700	26,295
	汽油, 千兆焦耳	776	899
總能源消耗	千兆焦耳	3,207	3,643
總能源密度	千兆焦耳 / 樓面面積 (平方米) (附註 3)	0.56	0.63

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。

具質量之建築



集團的溫室氣體排放 (附註 1 及 2)

	單位	2020	2019
直接溫室氣體排放 (範圍一) (附註 3)	噸二氧化碳當量	735	284
能源間接溫室氣體排放 (範圍二) (附註 3)	噸二氧化碳當量	7,094	8,258
溫室氣體總排放 (附註 4)	噸二氧化碳當量	7,829	8,542
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 5)	0.030	0.032

附註 1: 碳排放的計算標準和方法如下:

- (a) 數據收集、計算和匯報的方法是參考香港交易及結算所有限公司網站上的如何編備環境、社會及管治報告，附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引；
- (b) 香港營運的排放因子參考當地電力公司各自的可持續發展報告；
- (c) 計算中國大陸排放的方法是參考中華人民共和國生態環境部網站上的中國區域電網基準線排放因子。

附註 2: 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碎。因此，未有披露相關數字。

附註 3: 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電所產生的能源間接溫室氣體排放。

附註 4: 溫室氣體總排放減少，主要是由於於報告年度內從香港的電力公司購電排放因子下降所致。

附註 5: 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。

具質量之建築

廢棄物管理

實現良好的廢棄物管理對提高環境意識和負責任的消費者模式非常重要。因此，集團致力於為我們的辦公室、建築工地和所管理的物業實施可持續廢棄物管理。由於業務性質，有害廢棄物和包裝材料並不是集團營運的重要議題。廢棄物管理措施包括：



辦公室營運

集團已在辦公室已設立回收設施，以鼓勵在僱員之間循環再用。香港總部已張貼了環境保護署的海報，以教育僱員關於正確的回收方法。

建築業務

集團意識到建築和拆卸廢棄物包括廢水的重大影響。儘管這些廢棄物大部分均由承包商產生，但集團已為承包商制定指引，按照法律和法規棄置廢棄物，並在可行的情況下進行回收。集團亦已設立臨時排水和廢水處理系統，以防止水污染。



具質量之建築



物業管理業務

關於家居廢棄物，集團已在大部分管理物業中引入回收設施，以處理外賣餐盒、塑膠瓶、紙張、玻璃、電腦和通訊產品、利是封、衣架和衣物。康居物業亦已參加由政府機構和非政府機構舉辦的各種回收計劃，例如環境保護署在農曆新年後舉行的「桃花回收計劃」、環境保護署的「廢舊電器電子產品回收計劃」、以及地球之友的「舊衣回收計劃」。



香港建築項目之廢棄物排放 (附註 1 及 2)



	單位	2020	2019
棄置於堆填區的建築及拆卸廢棄物	噸	5,598	3,492
回收的建築及拆卸廢棄物	噸	586	29,060
總建築及拆卸廢棄物	噸	6,184	32,552
總建築及拆卸廢棄物密度	噸／樓面面積 (平方米) (附註 3)	0.38	0.88

附註 1: 二零二零年的建築及拆卸廢棄物數字包括由分包商於香港兩個建築工地所產生的廢棄物，而二零一九年數字則包括香港四個建築工地所產生的廢棄物。於二零一九年，建築及拆卸廢棄物主要來自將軍澳項目的地基以及開挖和橫向支撐工程階段所致。由於地基、開挖和橫向支撐工程階段已於二零一九年年底完成，二零二零年的建築及拆卸廢棄物大幅下降。

附註 2: 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收集統計所有廢棄物數字，因此未能對辦公室及物業管理的廢棄物數據作出披露。

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。

具質量之建築

善用水資源

儘管由於集團的業務性質，耗水並不是重要議題，但集團仍然會努力提高用水效益。對於旗下管理物業，集團監察和分析耗水量，以避免任何異常使用情況。此外，為防止漏水和確保水質，康居物業對水管和沖水系統進行例行保養。

除家居用水外，建築活動亦佔集團用水的主要部分。因此，集團要求承包商和分包商盡可能在現場回收和循環用水。集團將繼續致力減少建築工地及管理物業的浪費，並提高用水效益。

於報告年度，集團就其在香港和中國大陸的業務營運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。



香港耗水 (附註 1 及 2)

	單位	2020	2019
耗水量	立方米	83,770	92,437
耗水密度	立方米／總樓面面積 (附註 3)	0.33	0.35

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。

環境約章／獎項



世界自然基金會香港分會珍珠會員

為支持可持續發展和保育，集團積極與不同組織合作，並自二零零七年起一直是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方面的工作。

具質量之建築

戶外燈光約章 – 鉑金獎 2020

集團已簽署由環境局發起的「戶外燈光約章」，並獲得了「鉑金獎」，以減少光污染和能源消耗。



地球一小時

集團一直支持世界自然基金會香港分會舉辦的「地球一小時」活動。由康居物業管理的多個物業，例如始創中心、加多近山、采逸軒、麥花臣匯、曉峯、栢德豪庭、奧城·西岸·登峰·南岸·環海·東岸和海傲灣，在二零二零年三月二十八日關閉不必要的電燈一個小時，以促進節能和可持續的生活。

節能約章 2020

集團通過簽署環境局的節能約章 2020，繼續履行其承諾，在始創中心公共區域及 23 樓實踐節能。



高峰用電管理計劃

計劃透過提供回贈，鼓勵本地電力公司的商業客戶減少高峰時段的用電量。康居物業在報告年度內已參加計劃以節省整體電費。

與社區並肩

九龍建業明白業務營運與社區福祉之間的緊密關係。集團致力為周邊社區增加可持續發展價值。

與員工並肩

九龍建業視僱員為其可持續發展的基石。集團致力創造和諧和安全的工作環境，以使其僱員在工作場所中茁壯成長。

僱傭慣例

為建立和諧的工作關係，集團提倡無歧視的工作場所。就此而言，集團根據誠信、平等和公平的原則已制定相關的僱傭政策。不論性別、宗教、種族、家庭狀況、殘疾或年齡，該政策禁止在招募、晉升、內部調職和辭職過程中進行所有形式的歧視或騷擾。於報告年度內，集團並無發現任何有關歧視之法律及法規（例如香港的性別歧視條例、殘疾歧視條例以及中華人民共和國婦女權益保障法）的重大違規情況。

除歧視和騷擾外，集團嚴禁僱用童工、強制勞工或其他形式的非法勞工。人力資源部負責在正式僱用之前核實應徵者和新入職者的身份證明文件。於報告年度內，集團並無發現任何有關勞工法律及法規（例如香港的僱傭條例及中華人民共和國未成年人保護法）的重大違規情況。



與社區並肩

集團還高度重視僱員福利，以提高他們的生產力和忠誠度。有鑑於此，集團已有相應政策、措施和活動以延續緊密關係的文化。集團為僱員提供具競爭力的薪酬待遇及附帶福利。例如，僱員能以員工折扣購買保險、訂購食品和蛋糕，以及在平日享受泊車優惠。為進一步提高員工的歸屬感，通過「凝建網」網站新聞分享及員工活動，集團不斷加強內部溝通和團隊聯繫。於報告年度內，集團已舉辦以下員工活動，以加強員工之間的聯繫和合作：

於無錫之國慶和中秋節慶典



於無錫之聖誕節活動



於香港之聖誕節幸運大抽獎



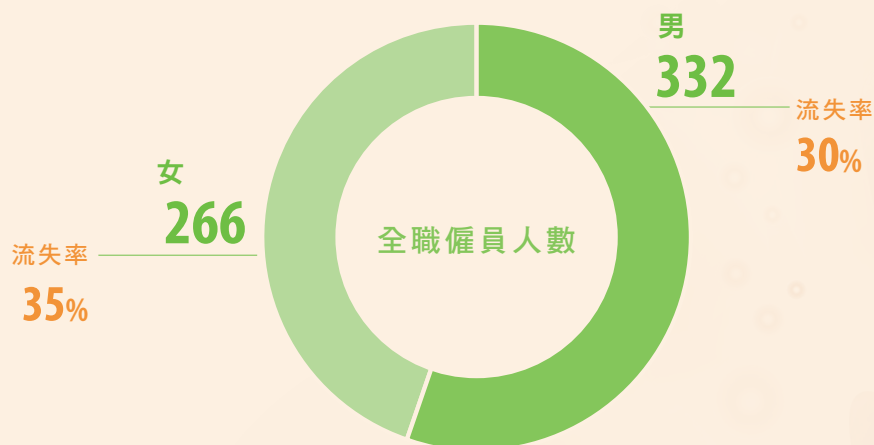
與社區並肩

為顯示以僱員為本的人力資源管理承諾，九龍建業已在報告年度內簽署由勞工處推出的好僱主約章 2020。



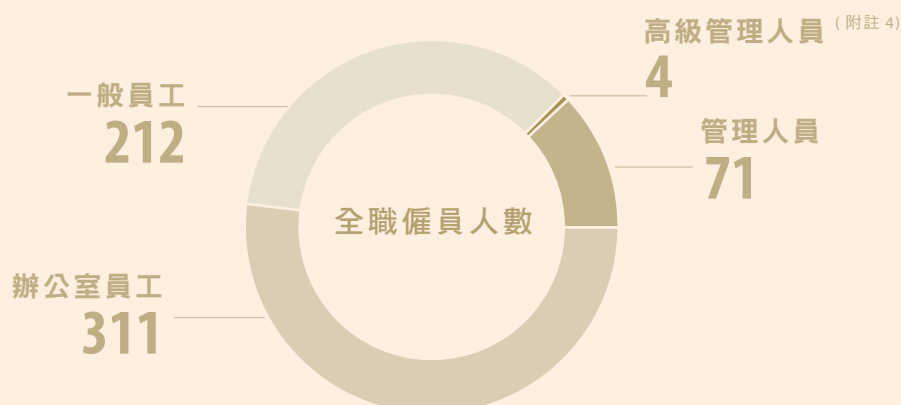
截至報告年度末，在 ESG 報告範圍內之香港及中國大陸的全職僱員總數為 598 名，而兼職僱員^(附註 1) 為 23 名。於報告年度內，全職僱員總流失率為 32%。截至二零二零年十二月三十一日，集團的員工分類及不同類別的流失率^(附註 2) 如下：

按性別

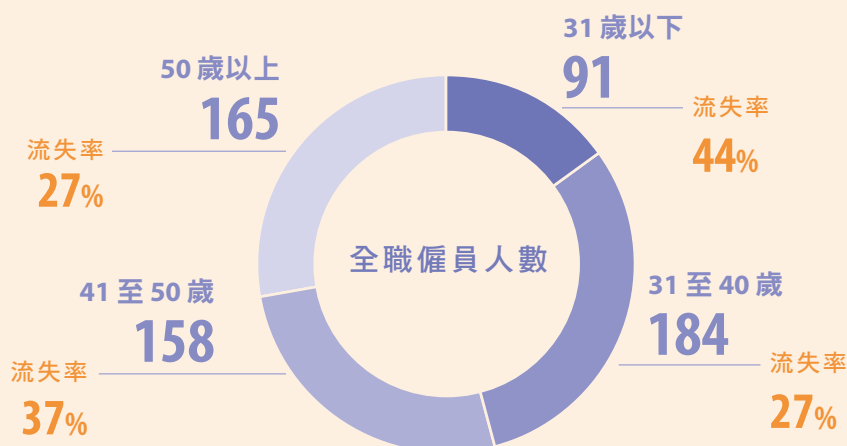


與社區並肩

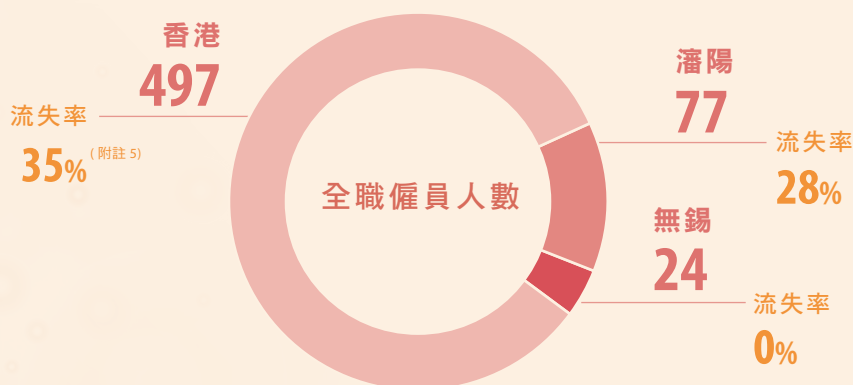
按僱員種類



按年齡組別



按地理位置



附註 1: 兼職僱員為其服務合約內列明工作時數每星期少於 5 日或 30 小時。

附註 2: 僱員流失人數和僱員流失率僅適用於全職僱員。流失率的計算如下:

$$\text{流失率} = L / E * 100\%$$

L = 於報告年度內離職的僱員人數

E = (於報告年度初的僱員人數 + 於報告年度末的僱員人數) / 2

附註 3: 報告只披露 ESG 匯報範圍內所述業務營運的僱員人數。因此，報告披露的僱員人數與本公司二零二零年年報的僱員人數有所不同。

附註 4: 集團之高級管理人員為本公司之執行董事。

附註 5: 由於我們的香港物業管理及建築業務分別因其業務性質及建築市場對人才的殷切需求，導致 35% 之員工流失率，而大型建築項目的竣工也令員工流失率增加。

反貪污

本著對業務誠信的承諾，集團已建立嚴格的企業管治框架。在框架之下，集團已在其紀律守則中為僱員訂立指引，以防止不當行為如賄賂、勒索、欺詐和洗黑錢。僱員在執行公務時必須申報任何利益衝突或所收受的任何形式的利益。為提高僱員的意識，集團亦定期提供反貪污培訓，並在新入職者培訓期間傳送反貪污視頻廣播。集團還定期向董事提供反貪污材料。

為防止、制止及杜絕不道德行為，集團已為持份者（包括但不限於僱員和供應商）建立舉報渠道，鼓勵他們通過渠道舉報任何可疑的營商手法或不當行為。集團應對任何舉報的案件進行調查，並在必要時通知有關當局。於報告年度內，集團並無發現有關反貪污法律及法規（例如香港的防止賄賂條例及中華人民共和國刑法）的任何重大違規情況。

資料保護

集團致力履行業務誠信和責任，優先保護持份者的機密資料和私人信息。集團要求僱員確保對外信件的內容適當及僅發送給預定的收件人，並銷毀所有用完的機密文件。根據紀律守則，集團要求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。在上一年員工的熱烈響應下，集團在報告年度已繼續安排安全意識培訓。在整個培訓過程中，講師與僱員之間的互動討論已有效地提高僱員對資料保護和最新資訊安全威脅的意識，以及使他們具備知識應對這些威脅。

網絡安全培訓



與社區並肩

健康與福祉

集團總是將僱員的健康和安全放在首位。除遵守職業安全的法律及法規外，集團亦已實施了一系列安全政策、程序和措施，以有效保障其團隊。

就建築行業的性質而言，建築工地的職業安全風險水平相對較高。因此，集團努力不懈地加強安全措施和安全意識。於報告年度內，集團已檢討其建築業務的健康與安全政策，以鞏固其對全體僱員的職業健康、安全及福利的承諾。如政策中所述，所有僱員和承包商都必須遵守法定要求以維持安全的工作環境。集團將最少每年一次或在必要時對該政策進行檢討。

為實現目標，集團的工地安全委員會（「委員會」）監察所有建築工地的健康和 safety 績效。委員會負責制定事故改善計劃，以減少安全隱患的發生。委員會亦定期檢討操作程序及職業安全管理制度，所有現場工作人員和分包商必須遵守操作程序。另外，集團要求所有新僱員和分包商接受現場安全培訓，以提高安全意識。



於報告年度內，集團已為

27 名僱員 及 1,970 名分包商之工人提供安全訓練。



集團還定期進行安全審核，以確保程序和安全措施能順利實施，以便評估建築工地的安全水平。集團在審核中取得滿意結果，證明建築工地已建立了安全管理體系。

另一邊廂，集團也高度重視辦公室和物業管理員工的健康和安全。集團通過設立定期清潔程序以保持室內環境質素，努力為辦公室員工和物業管理員工保持一個舒適的工作環境。此外，集團亦向物業管理團隊提供有關健康和 safety 主題的培訓。

基於有效的職業安全管理系統作定期監督，集團在報告年度內並未發現任何有關勞工法律及法規（例如香港的職業安全與健康條例）的重大違規情況。在過去三年（包括報告年度），均沒有與工作有關的死亡事故。而於報告年度內，錄得因三宗工傷事件而損失 269 天工作日數。

COVID-19 防疫措施

在 COVID-19 爆發期間，九龍建業已採取謹慎的措施控制疾病的傳播，以保護社區。以下為已採取的措施：



辦公室

- 要求所有僱員和訪客在進入辦公室時配戴口罩並量度體溫
- 恆常用 1:99 稀釋家用漂白水消毒辦公室
- 向前線員工提供防疫物資，例如酒精搓手液、口罩、手套及個人防護裝備
- 在接待處安裝塑膠分隔板，以減少接觸傳染



物業管理大廈

- 為僱員提供感染控制培訓
- 張貼通知提醒居民確保廁所或廚房的 U 形聚水器有足夠儲水
- 在以下情況採取特別的工作安排：僱員居住的大廈有已確診病例；所住社區被圍封；或僱員的密切接觸者需要隔離檢疫



與社區並肩



建築工地

- 定期用 1:99 稀釋家用漂白水消毒建築工地
- 要求所有僱員和工人進入建築工地時配戴口罩並量度體溫
- 在建築工地辦公室和入口處提供消毒搓手液

培訓與發展

集團相信僱員的發展是長期業務發展的關鍵，致力提供培訓計劃以支持僱員的發展。除內部培訓外，集團提供補貼和有薪假期，以鼓勵其員工進一步參加與他們職位和職責相關的進修。

考慮到其多元化的業務性質，集團已根據僱員的興趣和職位需求，為他們提供專門培訓。於報告年度內，集團已提供培訓主題包括但不限於：

物業管理



- 物業安全
- 感染控制
- 緊急應變
- 樓宇管理系統

物業發展



- 現場培訓
- 質量保證
- 感染控制

資訊科技



- 網路安全意識

與社區並肩



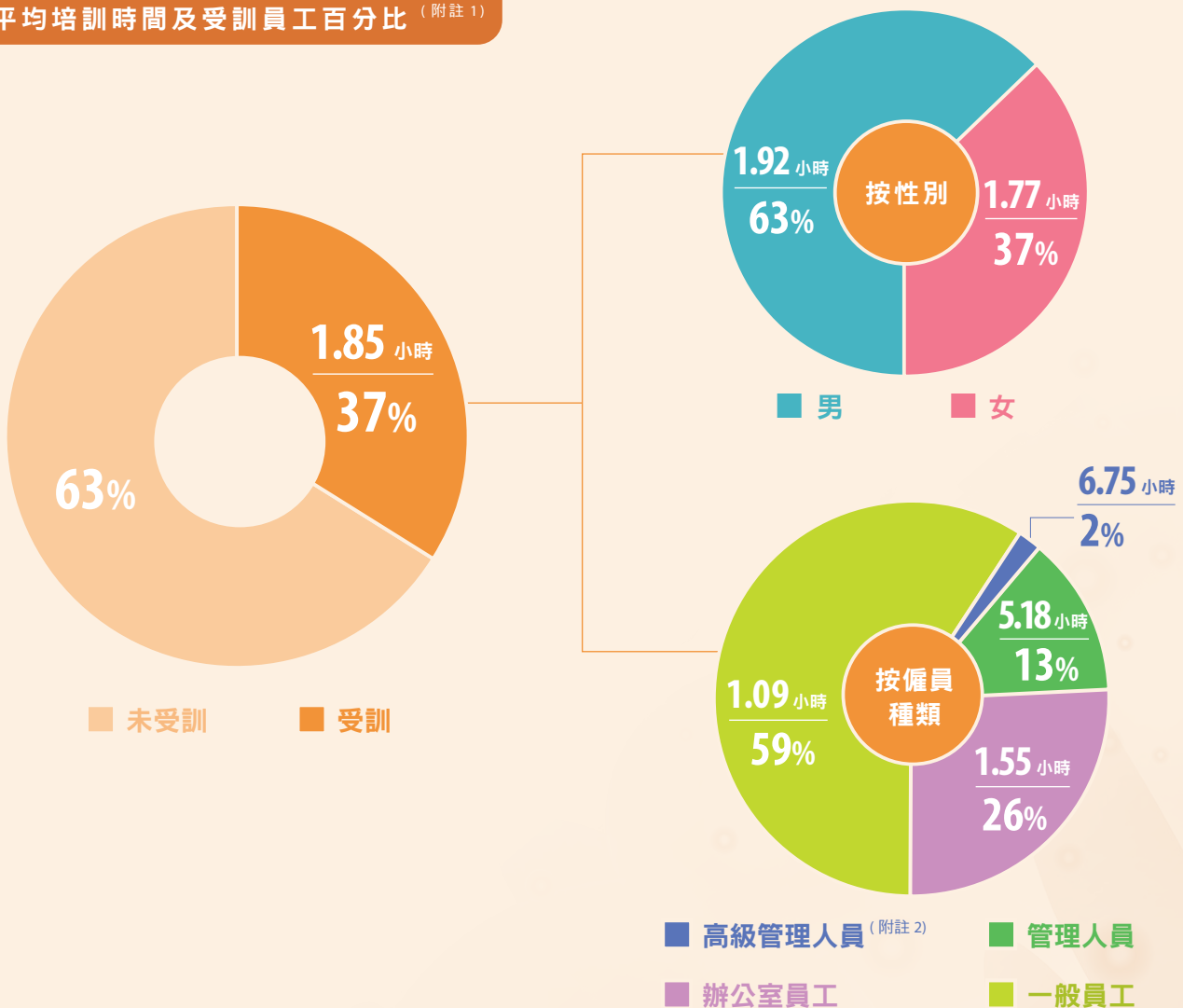
集團已獲得僱員再培訓局（ERB）頒發「人才企業嘉許計劃」的「人才企業」殊榮，以肯定集團在人力培訓和發展方面的成就。



於報告年度內，集團向其僱員提供平均 **1.85 小時** 的培訓，而受訓僱員百分比為 **37%**。

以下是集團按性別和僱員種類劃分的平均培訓時數和受訓僱員百分比的細分：

平均培訓時間及受訓員工百分比 (附註 1)



附註 1：平均受訓時數和受訓僱員百分比的計算是根據 ESG 報告指引中的量化和一致性原則計算。

附註 2：集團之高級管理人員為本公司之執行董事。

與社區並肩

與本地社區並肩

除九龍建業自己的社區以外，集團高度重視對本地社區的關懷。集團通過參與和舉辦慈善活動，特別是在經濟不景氣和 COVID-19 疫情下，一直支持社會並作出貢獻。

社區活動



慈善曲奇

集團與康姨餅房（由扶康會毅誠工場營辦）合作，並舉辦年度慈善曲奇籌款活動。所有收益均捐助給扶康會用於他們的營運。

公益金便服日 2020

為支持公益金，集團已在公益金便服日期間捐出與僱員捐款額相等的款項。



SECOND LIFE 舊鞋回收計劃

全數轉贈給泰國山區貧民



Second Life 舊鞋回收計劃

集團支持由 Superga 發起的回收活動。僱員捐贈二手運動鞋，由曙光計劃進行徹底消毒。所有收集的運動鞋均捐贈給泰國山區的貧民。

與社區並肩



社區活動



公益行善「折」食日 2020

集團參加了公益行善「折」食日 2020，該活動旨在通過將其午餐費捐贈予公益金以幫助不幸人士，為他們帶來希望。所有接收的捐款均用於支持「露宿者、籠屋及板間房居民服務」。

公益愛牙日 2020 / 2021

由公益金發起的「愛牙日」旨在喚起公眾對牙齒護理和口腔健康的意識，同時為有需要人士籌集資金。捐款被分配用於支持社會福利會員機構為「有需要人士加強口腔護理服務」。



建造業抗疫關愛行動



集團參加由建造業議會舉辦的義工活動「抗疫關愛行動」。我們的僱員為建造業的年長工友準備關愛包，幫助他們度過 COVID-19 疫情下的艱難時期。



與社區並肩



除上述社區投資活動外，集團已在香港及無錫向多個非牟利組織捐款

90,740 港元 及 人民幣 40,000 元

以促進生態保育和幫助有需要人士。



此外，為支持弱勢社群，集團於報告年度內已向慈善機構捐贈消毒搓手液，並向慈善食物銀行捐贈食品。為證明其在社會參與方面的努力，九龍建業、康居物業和九建工程分別連續第 12 年、第 11 年和第 2 年獲得「商界展關懷」標誌。

九龍建業 - 商界展關懷



康居物業 - 商界展關懷



九建工程 - 商界展關懷



展望將來

作為負責任的香港物業發展商，九龍建業與持份者共同面對全球疫情。展望未來，集團將繼續可持續發展我們的營運及物業，並致力創造更健康、更可持續的未來。



績效表

指標	單位	2020	2019
香港能源消耗 (附註 1)			
總用電量 (附註 2)	千瓦時	16,126,870	14,293,271
	千兆焦耳 (附註 3)	58,057	51,456
總燃料消耗 (附註 4)	柴油, 公升 (附註 5)	248,180	68,353
	柴油, 千兆焦耳	9,826	2,705
	汽油, 公升	9,036	12,378
	汽油, 千兆焦耳	309	423
總能源消耗	千兆焦耳	68,192	54,584
總能源密度	千兆焦耳/總樓面面積 (平方米) (附註 6)	0.27	0.21
中國大陸能源消耗 (附註 7)			
總用電量	千瓦時	675,192	762,094
	千兆焦耳	2,431	2,744
總燃料消耗 (附註 8)	汽油, 公升	22,700	26,295
	汽油, 千兆焦耳	776	899
總能源消耗	千兆焦耳	3,207	3,643
總能源密度	千兆焦耳/樓面面積 (平方米) (附註 9)	0.56	0.63
集團的溫室氣體排放 (附註 10 及 11)			
直接溫室氣體排放 (範圍一) (附註 12)	噸二氧化碳當量	735	284
能源間接溫室氣體排放 (範圍二) (附註 12)	噸二氧化碳當量	7,094	8,258
溫室氣體總排放 (附註 13)	噸二氧化碳當量	7,829	8,542
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 14)	0.030	0.032
香港建築項目之廢棄物排放 (附註 15 及 16)			
棄置於堆填區的建築及拆卸廢棄物	噸	5,598	3,492
回收的建築及拆卸廢棄物	噸	586	29,060
總建築及拆卸廢棄物	噸	6,184	32,552
總建築及拆卸廢棄物密度	噸/樓面面積 (平方米) (附註 17)	0.38	0.88
香港耗水 (附註 18 及 19)			
耗水量	立方米	83,770	92,437
耗水密度	立方米/總樓面面積 (平方米) (附註 20)	0.33	0.35

附註 1: 二零二零年數據包括位於始創中心的總部、十三棟其他物業管理大廈、兩個建築工地及四間零售店舖。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、四個建築工地及兩間零售店舖。

附註 2: 由於康居物業位於海傲灣之物業管理服務, 以及位於環海·東岸之零售業務均已自二零一九年第四季度起展開, 二零二零年的全年用電數據促使報告年度之總用電量增加。

績效表

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: 二零二零年柴油消耗量的增加是因為將軍澳項目處於密集的施工階段。

附註 6: 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 7: 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 8: 燃料消耗量包括公司擁有的移動車輛。

附註 9: 樓面面積代表瀋陽和無錫辦公室的總樓面面積。

附註 10: 碳排放的計算標準和方法如下：

- (a) 數據收集、計算和匯報的方法是參考香港交易及結算所有限公司網站上的如何編備環境、社會及管治報告，附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引；
- (b) 香港的營運的排放因子參考當地電力公司各自的可持續發展報告；
- (c) 計算中國大陸排放的方法是參考中華人民共和國生態環境部網站上的中國區域電網基準線排放因子。

附註 11: 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碎。因此，未有披露相關數字。

附註 12: 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電所產生的能源間接溫室氣體排放。

附註 13: 溫室氣體總排放減少，主要是由於於報告年度內從香港的電力公司購電排放因子下降所致。

附註 14: 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 15: 二零二零年的建築及拆卸廢棄物數字包括由分包商於香港兩個建築工地所產生的廢棄物，而二零一九年數字則包括香港四個建築工地所產生的廢棄物。於二零一九年，建築及拆卸廢棄物主要來自將軍澳項目的地基、開挖和橫向支撐工程階段所致。由於地基、開挖和橫向支撐工程階段已於二零一九年年底完成，二零二零年的建築及拆卸廢棄物大幅下降。

附註 16: 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收集統計所有廢棄物數字，因此未能對辦公室及物業管理的廢棄物數據作出披露。

附註 17: 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。

附註 18: 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 19: 集團用水由水務署提供，故在水源上沒有問題。

附註 20: 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。