



九龍建業有限公司  
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 34

2022

環境、社會及管治報告





# 目錄

簡介	2
• 業務回顧	2
• 報告標準、原則、匯報期及範圍	3
• 管治架構	4
• 持份者參與	5
• 重要性評估	7
• 聯絡資料	10
<b>董事會聲明</b>	<b>11</b>
保障健康 - 於疫情下守護社區	13
• 予僱員及其他持份者之防疫措施	13
客戶至上 - 提供優質產品和服務	17
合作共贏 - 與供應商建立可持續性	25
愛護環境 - 管理環境影響	26
• 氣候變化適應力	26
• 能源消耗和溫室氣體排放	28
• 噪音管控	33
• 廢棄物管理	33
• 善用水資源	38
• 環境約章/獎項	39
以人為本 - 推動良好僱傭及多元共融	42
• 僱傭慣例	42
• 反貪污	45
• 保障資料私隱	46
• 發展與培訓	46
• 僱員健康與福祉	50
回饋社區 - 支援本地社群	51
<b>ESG 獎項</b>	<b>56</b>
展望將來	57
績效表	58

# 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(於本環境、社會及管治(「ESG」)報告(「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)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。集團將會於適當時機增加土地儲備及鞏固現有的物業組合，並且專注於打造一個以建造高質素成品、考慮周全的地產發展商品牌。

本公司董事會(「董事會」)已就報告的編製工作審閱及批准內容和披露。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營運中促進可持續發展，並與持份者一同為提高各人的生活質素和健康而努力。

## 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環境、社會及管治報告指引(「ESG報告指引」)編製而成。本公司已遵循ESG報告指引中的重要報告原則，包括：



### 重要性

集團定期進行持份者參與活動和重要性評估，以識別與業務營運有關的ESG重要議題。詳情請參閱「重要性評估」一節。



### 量化

為展示我們在ESG方面的影響，集團監察並記錄環境和社會的績效數據。詳情請參閱「績效表」一節。



### 一致性

每當被認為是重要的，報告採用一致的標準、工具、假設和/或所採用的換算系數之來源，以及解釋與上一份報告的任何不一致之處。



### 平衡

報告不偏不倚地反映我們的ESG管理方針和績效，避免可能會不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。

有關集團的企業管治資訊已於本公司二零二二年年報中作出更深入的闡述。

## 簡介

報告涵蓋集團於二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日(「報告年度」)的ESG表現、活動及摘要，包括以下主要業務營運：



於香港始創中心的總部運作

由本公司之全資附屬公司康居物業管理有限公司(「康居物業」)於香港經營的物業管理業務

於香港之物業投資及發展業務

由本公司之非全資附屬公司宜居顧問服務有限公司(「宜居顧問」)於香港經營的建築測量、物業管理和護衛服務業務

由本公司之全資附屬公司九建工程有限公司(「九建工程」)於香港經營的建築業務

集團於香港的零售業務之品牌「首達百貨」

於中國大陸無錫及瀋陽的物業發展業務

宜居顧問自報告年度起已被納入報告範圍。因此，為促進與上一報告年度的可比性，報告年度的關鍵績效指標數據已分別按包括宜居顧問的總數以及不包括宜居顧問的總數進行披露。

## 管治架構

董事會全面負責本公司ESG事宜包括政策、措施、績效及風險的監督和決策。我們致力將ESG相關事宜納入考量，並維持良好的管治，從而促進可持續發展。在董事會的領導下，從政策制定到計劃實行，相關部門和業務單位在確保ESG管治能順利實行中擔當重要角色。董事會負責規劃及實行ESG行動方案，包括討論和審閱目標制定、機會、績效及風險。

## 持份者參與

因意識到持份者在可持續發展旅程中的關鍵作用，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。

持份者組別	溝通渠道
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 股東大會</li> <li>• 財務報告、公告及通函</li> <li>• 公司網站</li> <li>• 公司查詢電郵、傳真及電話號碼</li> </ul>
當地社區及非政府機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 義工活動</li> <li>• 企業贊助及捐款</li> </ul>
媒體	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公司網站</li> <li>• 財務報告、公告及通函</li> <li>• 為推出新物業之媒體採訪</li> <li>• 示範單位開放及介紹</li> </ul>
供應商、承包商／分包商 及服務供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 項目合作</li> <li>• 公司網站</li> <li>• 於進入建築工地前，為九建工程的分包商提供培訓及簡報</li> <li>• 實地考察</li> <li>• 外部ESG問卷調查</li> <li>• 了解你的客戶(KYC)審查</li> </ul>
業務合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 項目合作</li> <li>• 公司網站</li> </ul>
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 員工研討會</li> <li>• 財務報告、公告及通函</li> </ul>

## 簡介

持份者組別	溝通渠道
客戶、租戶及住戶	<ul style="list-style-type: none"><li>• 客戶滿意度調查</li><li>• 意見箱</li><li>• 查詢熱線</li><li>• 參觀示範單位及銷售人員之介紹</li><li>• 業主委員會會議</li><li>• 業主立案法團會議</li><li>• 會所活動</li><li>• 公司網站</li><li>• 外部ESG問卷調查</li></ul>
潛在應徵者及僱員	<ul style="list-style-type: none"><li>• 於公司網站登載的就業機會</li><li>• 內部轉介計劃</li><li>• 招聘活動和就業講座</li></ul>
集團之僱員	<ul style="list-style-type: none"><li>• 員工入職培訓</li><li>• 僱員告示欄</li><li>• 與員工會議和績效評核</li><li>• 內部ESG問卷調查</li><li>• 凝建網(集團之內聯網)</li><li>• 公司網站</li><li>• 研討會／工作坊</li><li>• 員工活動</li><li>• 致僱員之備忘錄</li><li>• 員工意見箱</li></ul>

### 重要性評估

集團已進行持份者參與活動，旨在識別我們價值鏈中重要的環境及社會議題及了解持份者對我們的期望。



#### 重要性評估之方法

##### 重要ESG議題之識別

根據行業研究和同業基準，由獨立顧問識別一系列與集團的環境和社會影響及表現有關之可持續發展議題，並為我們的持份者準備問卷。

##### 按重要性排序ESG議題

持份者經評估後按重要性排列出與集團業務及與持份者相關的ESG議題。

##### 驗證和審閱

在分析持份者調查結果後，董事會審閱並釐定範圍、議題邊界和已優先排序的重要ESG議題的完整性。報告披露了重要議題的管理方針、關鍵績效指標和相關數據。在未來的報告中，集團將通過收集持份者的反饋從而定期審視重要議題，並確保議題與我們的可持續發展策略一致。



## 簡介

集團已於二零二二年九月進行外部持份者問卷調查，並邀請其外部持份者之一—租戶，就各種對集團長遠業務發展的環境及社會議題的重要性提供意見。根據二零二二年之調查結果，外部持份者將以下議題識別為集團長遠發展的最重要議題：

	重要 ESG 議題	重要性
環境層面	噪音污染及管理	高
	有害廢棄物管理	高
	遵守相關環境的法律及法規	高
	空氣污染物排放(例如氮氧化物及硫氧化物)	高
	供水品質管控	高
	識別及減輕實體氣候風險	高
	裝修及維修廢棄物處理	高
	一般廢棄物管理	高
	氣候變化及溫室氣體排放	高
	室內空氣品質管控	高
	廢水排放及管理	中
	採用可再生資源	中
	識別及減輕過渡氣候風險	低
	可持續建築元素	低
	善用資源	低
	善用材料	低

	重要 ESG 議題	重要性
社會層面	客戶隱私	高
	商業道德及誠信	高
	職業健康與安全	高
	遵守相關社會的法律及法規	高
	承包商／分包商質素	高
	僱傭相關事宜	中
	選擇銷售商／供應商／承包商／服務供應商的準則	中
	銷售商／供應商質素	中
	多元化及平等機會	中
	以合適渠道收集持份者的回饋及意見	中
	服務供應商質素	中
	採購慣例	低
	予僱員、客戶及其他持份者之舉報政策	低
	社區參與	低

## 簡介

### 對集團長遠業務發展之最重要議題

#### 環境層面

噪音污染及管理  
遵守相關環境的法律及法規  
空氣污染物排放

#### 社會層面

客戶隱私  
商業道德及誠信  
職業健康與安全

備註：集團於報告年度內之營運上並無產生任何重大的有害廢棄物，因此有害廢棄物管理不被視為集團的重要議題。

基於對持份者觀點的整體理解，董事會審視有關重要ESG議題的管理方針和策略。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融入其業務，以及展望建立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

# 董事會聲明

## 致持份者：

本人欣然呈上本公司二零二二年ESG報告。在疫情持續之下，我們在提供優質商品和服務的同時，亦全力保障僱員、客戶和社區的健康。報告概述了我們與持份者共同為提高各人的生活品質和健康所作出的行動。

九龍建業一直把持份者和我們服務的社區之健康、安全和福祉放在首位。在2019冠狀病毒病(「COVID-19」)疫情期間，持份者與我們團結一致，應對疫情挑戰。我們已採取多項預防措施，為持份者和社區提供支援，以減低感染風險。

我們相信，將可持續發展原則融入營運中是實現企業長期增長和為持份者創造利益的關鍵。董事會負責ESG事宜的最終決策。董事會將繼續評估與ESG相關之目標的實際表現。於報告年度內，九龍建業榮獲InnoESG獎，旨在表揚通過可持續發展措施改變世界的企業。這個獎項認可我們為可持續發展所作出的努力和貢獻。憑藉集團的承諾，相信我們能夠繼續向前邁進，為我們的社會和環境創造一個更可持續的未來。

於報告年度內，我們在拓展所有業務分部的同時，亦積極識別與可持續發展有關的風險和機會，並致力提升我們在ESG方面的表現。我們管理的物業之一，位於紅磡名為環海·東岸，在報告年度獲得多個獎項，如節能證書－卓越級別、減廢證書－良好級別和家居廢物源頭分類獎勵計劃－優異獎。為應對氣候變化，香港特別行政區政府推出上網電價計劃，鼓勵私營界別於其場所內安裝可再生能源系統，參與小型分佈式可再生能源發電。集團已參與該計劃，並在我們旗下管理的其中一個物業之天台上安裝了太陽能光伏系統。我們將繼續研究在其他物業上投資可再生能源的可行性，從而減少碳排放。

## 董事會聲明

我們致力提供優質物業管理服務，康居物業榮獲由物業管理業監管局頒發之「物管先鋒」獎，而由宜居顧問管理的公共屋邨已符合綜合管理體系標準之要求，包括ISO 9001:2015質量管理體系(QMS)、ISO 14001:2015環境管理體系(EMS)、ISO 10002:2018客戶滿意度管理體系(CSMS)和ISO 45001:2018職業健康與安全管理體系(OH&S)。

為展現我們減少住宅樓宇對環境的影響並改善環境質素和用戶滿意度的承諾，我們位於將軍澳名為海茵莊園的最新住宅發展項目已取得綠建環評新建建築(1.2版) – 暫定銅級認證。此外，海茵莊園已融入「全電家居」設計理念以應對氣候變化及減低碳排放。

為回饋社會，九龍建業支持樂善堂位於港島西區的社會房屋計劃「樂屋」。在房屋局的推動及資助下，集團已促使提供二十個樂屋住宅單位，以惠及更多弱勢家庭。

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的付出及無盡的支持。每位的創造力和韌力都能讓我們為持份者做得更好。本人為我們的同事所取得的成就感到非常欣悅，相信他們的堅持和熱忱，將推動我們在追求可持續發展的道路上前進。



執行董事  
黎家輝

香港，二零二三年四月二十五日

## 保障健康 - 於疫情下守護社區

集團一向以僱員及其他持份者的健康與安全為首位。集團繼續採取一系列措施，以保障僱員及持份者於疫情下的健康與安全。相關措施如下：

### 予僱員及其他持份者之防疫措施



集團為前線員工提供防疫物資，如酒精搓手液、手套和口罩。自二零二二年三月中旬起，僱員獲派發COVID-19快速抗原測試套裝，並按要求在每天上班前進行快速抗原測試。



所有僱員、分包商工人和訪客在進入辦公室、物業管理場所和建築工地前需量度體溫。辦公室及建築工地之訪客，亦需要填報一份健康申報表。



## 保障健康 - 於疫情下守護社區



集團恆常使用1:99稀釋家用漂白水為辦公室、物業管理場所和建築工地進行消毒。

對於我們的一些物業管理場所，消毒抗菌塗層應用於升降機大堂、樓層走廊、垃圾房、會所等。



集團在大部分物業管理場所安裝空氣淨化器，以確保室內空氣質素並保障客戶、租戶及住戶的健康。



## 保障健康 - 於疫情下守護社區



集團定期為物業管理場所的公共區域提供清潔和消毒服務。



對於健身房使用，物業管理處採取防疫措施，包括住戶進入健身房前必須登記並量度體溫；住戶使用設施時必須佩戴口罩；只允許有限數量的住戶同時使用健身房；及清潔人員定期為設施消毒。此外，健身房內亦備有消毒用品和紙巾可供使用。



## 保障健康 - 於疫情下守護社區

集團採取特別的工作安排，如發生以下情況可居家辦公或遙距辦公：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乃需要強制隔離檢疫。在第五波疫情爆發的高峰期間，僱員需要分成兩組輪流在辦公室及家居辦公，以減少感染機會。為答謝同事的辛勤工作和貢獻，我們向總部工作的同事提供為期七週(二零二二年三月十四日至二零二二年四月二十九日)的免費午餐，以減低他們在疫情高峰期因外出用膳而感染的風險。除了在辦公室、物業管理場所和建築工地實施恆常的防疫措施，我們還在疫情惡化時為維護我們的營運及社區作出貢獻。我們之無錫辦公室嚴格按照當地政府和街道辦事處的要求實施防疫措施，包括每天為每位建築工人進行快速抗原測試，以減低疫情爆發風險，最大程度地確保建築工程及營運能有序進行。此外，我們之無錫辦公室的僱員自發參與社區抗疫志願活動，並因而獲得嘉許。再者，宜居顧問管理的其中一個名為長青邨的公共屋邨獲得由招商局慈善基金會頒發的「守護家園抗疫英雄大獎」。



## 客戶至上 - 提供優質產品和服務

集團以提供卓越品質和標準的物業而自豪。通過在整個施工過程中實施質量保證體系來確保產品質量。憑藉我們致力提供優質的物業和服務的決心，九建工程已參照ISO 9001:2015 (QMS)的要求而建立一個綜合管理體系，包括質量管理體系。一套建築指引和程序手冊亦已制定為承包商和僱員提供指引和程序，以在施工項目的各個階段有效實施質量管理體系。

施工階段	程序
施工前	工程團隊需根據工地營運手冊準備一份項目計劃手冊以說明施工的整體規劃和方法，並安排施工前會議，以確保工地在施工開始前處於最佳狀態。
施工期間	工程經理安排與相關人士(包括項目經理和顧問)進行例行的施工進度會議，以審視項目在質量、時間、成本和安全方面的整體狀況，並討論現場問題和緩解措施。項目協調員和質量保證人員到現場進行巡查，以識別所有施工項目相關的質量風險，並在施工過程中進行質量檢查。通過進度監控和報告，質量保證人員為任何不符的項目作見證和記錄，並與工程經理商討整改和預防措施。  此外，物料質量經過現場測試，並符合顧問和法定要求。
施工後	機電團隊將執行一系列技術檢查，以審查樓宇機電設備和設施，包括供暖、通風和空調(HVAC)系統。為進一步確保建築質量符合預定標準並糾正任何已識別的瑕疵，在交付之前，質量保證人員利用內部評級系統以進行單位評估。

在施工階段後，九建工程將交付物業予康居物業，後者將負責交付和參與過程。為確保物業質量和服務質量能符合業主的期望，康居物業制定並遵循一系列交付標準和參與程序。

## 客戶至上 - 提供優質產品和服務

服務階段	程序
交付	<p>為確保交付程序達到滿意的服務質量，康居物業制定了一套指引和工作流程，並為負責員工提供培訓以確保熟悉交付程序。</p> <p>物業一經康居物業交付團隊接管後，我們將進行交付前檢查，以確保造工符合交付標準。在完成檢查後，瑕疵報告將提交給九建工程以進行進一步整改。待整改工作全部完成後，交接團隊將會接收物業。</p> <p>在物業交付業主後，他們可以使用流動應用程式提交建築瑕疵表格。然後我們的交付團隊將與九建工程跟進建築瑕疵。如建築瑕疵已由九建工程處理妥當並被我們的交付團隊接納，業主將獲通知對整改項目進行驗收。</p> <p>為保證物業質量，將向業主提供六個月的保修責任期，以進行建築瑕疵跟進工作。</p> <p>最後，康居物業與業主進行滿意度調查，收集他們的意見，以便進一步改進。</p>
參與	<p>交付後，康居物業制定積極的參與計劃並繼續與租戶和業主保持溝通。康居物業定期進行客戶調查，以評估他們對大廈和管理服務的需求、關注、建議和滿意度。基於調查結果和反饋，康居物業將自發採取行動以確保符合租戶及住戶之需要及利益，此舉將有助提升品牌聲譽。</p>

於報告年度內，九建工程並沒有與建築工程相關的定罪案件。除此之外，集團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。

根據香港房屋委員會場地合約，宜居顧問為所有物業(由香港房屋委員會管理及控制並由宜居顧問管理)提供物業管理及清潔服務，並獲得ISO 9001:2015 (QMS)及ISO 14001:2015 (EMS)認證。

## 客戶至上 - 提供優質產品和服務

集團非常重視租戶及住戶的反饋。康居物業和宜居顧問實施標準化的投訴處理程序，以確保書面請求或投訴能獲適時回覆。我們對收到的每項投訴進行正式審查，並提供改善計劃以防止類似情況發生。於報告年度內，集團未接獲有關產品及服務的實質性投訴。

此外，康居物業榮獲由物業管理業監管局頒發之「物管先鋒」獎，以認可其積極支持物業管理行業的發牌制度，並以實際行動推動香港物業管理行業朝着提升服務質素及專業精神的方向發展。

同時，部分由康居物業及宜居顧問管理的物業亦獲得不同獎項，以認可我們的優質服務。



客戶至上 -  
提供優質產品和服務

二零二一年度西九龍最佳保安服務選舉  
(於二零二二年九月二十九日頒發)



康居物業



始創中心  
榮譽管理物業獎



始創中心停車場  
最佳管理公眾停車場獎



麥花臣匯  
最佳管理物業獎



景怡峯  
最佳管理物業獎



奧城·西岸  
星級管理物業獎



環海·東岸  
最佳管理物業獎

客戶至上 -  
提供優質產品和服務



環海·東岸停車場  
最佳管理公眾停車場獎



栢德豪廷  
榮譽管理物業獎



栢德豪廷  
最佳管理公眾停車場獎



熊海民  
優異保安員獎

## 客戶至上 - 提供優質產品和服務

二零二一至二零二二年度東九龍總區最佳保安服務選舉  
(於二零二二年十二月八日頒發)



### 康居物業



#### 海傲灣

優質保安服務

#### 海傲灣

優秀表現保安員

● 莫勝仁

● 黃啟業

### 宜居顧問



#### 油麗邨

優質保安服務

#### 油麗邨

優秀表現保安員

● 陳妙嫻

● 盧肖玲

● 曹佩霞

● 黃柳洲

● 張海英

● 趙玉霞

#### 順利邨

優秀表現保安員

● 張祥貴

● 何德貴

● 李福雄

● 麥志軒

● 溫木根

二零二一至二零二二年度新界南總區最佳保安員選舉  
(於二零二二年十一月一日頒發)



宜居顧問

長青邨

住宅組傑出獎

● 馮燕芳

● 林白雪

住宅組優秀獎

● 彭貴珍

長亨邨

住宅組傑出獎

● 孫友合

● 王保歡

住宅組優秀獎

● 陳建周

● 陸荔芬

● 徐素琳

碩門邨

住宅組傑出獎

● 李鏡良

● 李秋儀

● 呂瑞歡

● 胡沛枝

住宅組優秀獎

● 趙錦全

● 梁秀連

● 王秀玉

二零二二年度屋邨管理服務承辦商大獎  
(於二零二三年三月二十二日頒發)



宜居顧問

長青邨

最佳公共屋邨(物業服務) - 大型公共屋邨組別：銅獎

碩門邨

最佳員工(物業管理 - 護衛)：優異獎

● 李鏡良

客戶至上 -  
提供優質產品和服務



始創中心和麥花臣匯(1A及1B座)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」級別及一個「藍」級別，以肯定集團於提升物業管理的共同努力。



康居物業  
始創中心



康居物業  
麥花臣匯  
(1A及1B座)

由於集團的業務性質，產品召回與集團的營運無關。另外，知識產權並不是集團營運的重要議題。因此，這兩個議題不會在報告中披露。

## 合作共贏 - 與供應商建立可持續性

為向客戶提供優質的物業及服務，集團不僅在物業建設和管理方面對自身要求嚴格，亦將可持續發展的標準從自身營運擴展至供應鏈中的業務夥伴。

可持續發展乃集團在整個供應鏈中的核心原則，集團積極地與優秀和有承擔的建築承包商及建材供應商合作。在每個產品開發階段的供應商洽商和招標過程中，我們根據供應商及投標者對環境和社會責任的實踐進行評估。集團已將可持續發展表現的採購原則納入選擇合作夥伴的標準並列明在採購政策內。這政策鼓勵我們的合作夥伴將可持續發展標準融入其營運及產品中，從而降低供應鏈對我們的產品、服務和聲譽造成的不利影響。

集團以供應商的經驗水平和財務狀況來評估其產品和服務的可靠性和質量。在供應商選擇過程中，集團優先考慮採用國際管理體系之承包商和分包商，包括ISO 9001 (QMS)、ISO 14001 (EMS)以及ISO 45001 (OH&S)。我們的所有供應商、承包商和分包商均需遵守與質量控制、僱傭和勞工慣例、職業健康與安全以及環境控制相關的適用當地法律及法規。

### 供應商、承包商、分包商和服務供應商的數量

地區	2022		2021
	總數	總數 (不包括 宜居顧問)	總數 (不包括 宜居顧問)
香港	629	536	616
中國大陸	97	97	158

## 愛護環境 - 管理環境影響

為了反映這一代以及下一代保護環境的必要性，集團致力發展可持續的物業和營運，將其對環境的影響降至最低。於建築業務方面，九建工程參照ISO 14001:2015 (EMS)標準的要求；而在與香港房屋委員會的合約物業管理方面，宜居顧問已於報告年度內實施ISO 14001:2015 (EMS)。我們在與持份者的互動中提倡合符道德的商業行為，並負責任地經營業務。在我們旗下營運的每個地區中，我們不僅將遵守所有環境之法律及法規放在首位，而且努力超越這些要求並採用最佳慣例，以減輕我們對環境的負面影響並建立氣候適應力。

就我們在無錫及瀋陽的物業發展業務而言，於報告年度中，集團已遵守中華人民共和國的相關環境標準及法規，例如大氣污染物綜合排放標準、城鎮污水處理廠污染物排放標準及建築施工場界噪聲限值。

### 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，並因此在考慮未來規劃時，制定相應的緩解和適應措施。例如，集團將繼續改進其氣候變化政策，並實施多項緩解計劃和行動，從而提升旗下管理物業的能源效益和減少排放。

集團自二零二零年起採納其首個氣候變化政策，建立管理氣候變化風險的整體治理方針，並制定了減輕氣候變化對其營運影響的策略。這亦包括制定計劃以：

- 通過提高能源效益和減少能源使用來減少碳足跡；
- 在選擇供應商過程中進行氣候風險評估；及
- 評估物業之業務營運的實體和過渡氣候風險。



集團將不斷檢討政策並繼續更新其措施和披露。

## 愛護環境 – 管理環境影響

極端天氣和氣候變化為我們的僱員、設施和營運帶來風險。集團視颱風及水浸為可能對其業務產生重大影響的潛在實體氣候風險。集團將採取必要措施以減輕極端天氣的任何潛在影響。例如，集團將會發佈預警，以識別受影響建築物的所有潛在情況，並建議應採取的相應措施。在極端天氣期間的其他預防措施如下：

- 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；
- 撤走流動起重機；
- 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
- 提醒租戶及住戶鎖緊門窗。



集團亦將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。

## 愛護環境 - 管理環境影響

### 能源消耗和溫室氣體排放

大部分集團的碳足跡來源是能源消耗和相關的溫室氣體排放。我們承諾在我們的控制範圍內自願減少溫室氣體排放和能源消耗來應對氣候變化。

我們的目標	實際進度
1. 在二零二三年底前，於香港康居物業管理的所有住宅物業將增加對節能設備的投資，例如所有住宅物業局部安裝節能照明設備，以取代傳統照明設備。	在報告年度末，康居物業管理的所有住宅物業均已局部安裝節能照明，取代傳統照明。
2. 為減少能源消耗並提高節能意識，我們鼓勵我們管理的辦公室及物業加入香港特別行政區政府設立的節能證書計劃。在二零二三年底前，我們希望我們管理的至少八個物業加入該計劃。	在報告年度末，由我們管理的其中兩項物業已獲節能證書。另有六項物業已經參與該計劃。預計在來年的能源審計完成後能獲得證書。

為減少我們的碳足跡，集團在以下方面採取了一系列能源管理措施：

### 節能證書計劃

節能證書計劃是香港綠色機構認證計劃的認證之一，該計劃由環境運動委員會聯同環境保護署（「環保署」）和多個其他機構合辦。申請此證書的機構需證明其透過節省能源對保護環境的承諾和努力。參與者需證明其已符合欲申請級別證書的相關要求。

為減少能源消耗及改善能源效益，集團鼓勵康居物業管理的辦公室及物業加入節能證書計劃。於報告年度內，旗下管理的環海·東岸獲得最高級別的節能證書 - 卓越級別，而始創中心則獲得節能證書 - 良好級別。



### 節能裝置和控制器

為減少電力消耗，康居物業管理的數棟建築物已在標準樓層、停車場和其他公共區域的照明設備安裝了計時器和動感控制器。我們管理之建築物內的升降機及自動扶手電梯在正常辦公時間後會部分關閉或在閒置時自動以待機模式運行。為了方便電動汽車充電，我們亦在部分停車場安裝了電動車充電器。此外，由康居物業管理的景怡峯於報告年度內參與中華電力有限公司(「中電」)推出的可再生能源上網電價計劃，並於屋頂安裝太陽能光伏發電系統以產生可再生能源。太陽能是一種清潔的可再生能源，有助減少溫室氣體排放和電力成本。

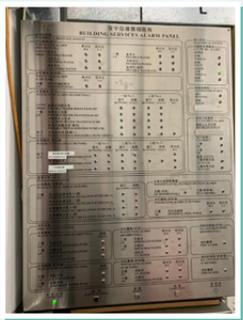
康居物業旗下管理的大多數物業均設有自動樓宇管理系統(BMS)以監控和分析各建築物系統的表現，包括冷凍水機組、鮮風櫃(PAU)系統、漏水偵測器和PM2.5傳感器。

為應對氣候變化及減低碳排放，集團與中電合作將其位於將軍澳名為海茵莊園的最新住宅發展項目打造為全港首個擁有超過1,500伙單位的「全電家居」物業。為提倡能源效益及低碳生活，整個物業和住宅單位均採用「全電家居」設計理念，使用節能電器如煮食爐及熱水爐。中電亦為住宅單位安裝智能電錶，住戶可透過流動應用程式查閱用電數據。此外，停車場內所有泊車位亦已配備電動車充電器。

### 太陽能光伏發電系統



### 樓宇管理系統(BMS)



### 電動車充電器



### 全電家居

## 愛護環境 - 管理環境影響

香港能源消耗 (附註1)				
	單位	2022		2021
		總數 (不包括 總數	總數 (不包括 宜居顧問)	總數 (不包括 宜居顧問)
總耗電量	千瓦時	33,952,383	16,578,193	16,482,530
	千兆焦耳 (附註2)	122,229	59,681	59,337
總燃料消耗 (附註3)	柴油, 公升 (附註4)	29,350	6,360	226,686
	柴油, 千兆焦耳	1,160	250	8,975
	汽油, 公升	11,098	11,098	14,503
	汽油, 千兆焦耳	380	380	496
總能源消耗	千兆焦耳	123,769	60,311	68,808
總能源密度	千兆焦耳/合計樓面面積(平方米) (附註5)	0.10	0.24	0.26

附註1：二零二二年數據包括位於始創中心的總部、宜居顧問的辦公室、四十二處其他物業管理場所(不包括宜居顧問：十四處)、一個建築工地及五間零售店舖。二零二一年數據包括位於始創中心的總部、十三處其他物業管理場所、一個建築工地及五間零售店舖。

附註2：1千瓦時=0.0036千兆焦耳，參考國際能源署的能源統計手冊(附件3單位和換算當量)。

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：建築工地之柴油使用量於二零二二年大幅下降，主要是由於二零二二年內主要建築工程大致完成所致。

附註5：合計樓面面積代表於對應之年度內於香港的(i)旗下管理物業的總樓面面積及(ii)建築項目經估算的建築面積的總和。

## 愛護環境 - 管理環境影響

中國大陸能源消耗 (附註1)				
	單位	2022		2021
		總數 (不包括 總數 宜居顧問)	總數 (不包括 宜居顧問)	總數 (不包括 宜居顧問)
總耗電量 (附註2)	千瓦時	653,817	653,817	829,481
	千兆焦耳	2,354	2,354	2,986
總燃料消耗 (附註3)	汽油，公升	19,023	19,023	21,128
	汽油，千兆焦耳	651	651	723
總能源消耗	千兆焦耳	3,005	3,005	3,709
總能源密度	千兆焦耳／總樓面面積(平方米) (附註4)	0.50	0.50	0.64

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：因COVID-19的爆發，瀋陽辦公室和售樓處的營運受到當地政府的疫情封控政策影響一段時間，以及於二零二二年內集團控制營運規模，導致於報告年度內的用電量大幅下降。

附註3：燃料消耗量包括公司擁有的移動車輛。

附註4：總樓面面積代表瀋陽和無錫辦公室的總樓面面積。

## 愛護環境 - 管理環境影響

集團的溫室氣體排放 <sup>(附註1及2)</sup>				
	單位	2022		2021
		總數 (不包括 總數 宜居顧問)	總數 (不包括 宜居顧問)	總數 (不包括 宜居顧問)
直接溫室氣體排放(範圍一) <sup>(附註3)</sup>	噸二氧化碳當量	157	97	690
能源間接溫室氣體排放(範圍二) <sup>(附註3)</sup>	噸二氧化碳當量	14,978	7,446	7,612
溫室氣體總排放	噸二氧化碳當量	15,135	7,543	8,302
溫室氣體總排放密度	噸二氧化碳當量/ 合計樓面面積 (平方米) <sup>(附註4)</sup>	0.01	0.03	0.03

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是參考中電及港燈電力投資及港燈電力投資有限公司各自的可持續發展報告；及
- (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發佈的「中國區域電網基準線減排項目排放因子」。

附註2：空氣污染物(例如懸浮顆粒、氮氧化物和硫氧化物)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)車輛運輸和(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。

附註4：合計樓面面積代表於對應之年度內(i)於香港旗下管理物業的總樓面面積、(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總和。

### 噪音管控

在噪音污染和管理方面，於施工過程中，九建工程嚴格按照其程序手冊中之噪音污染管制，並已取得相關牌照，包括建築噪音許可證、環保署優質機動設備登記及噪音標籤，以符合相關法律及法規。我們識別潛在的施工噪音問題，並在項目開展期間設立噪音監測站。同時，程序手冊亦明確定立有關噪音管控之緩解措施、糾正和預防措施的原則和程序，供僱員遵循。此外，我們建立了全公司適用的噪音控制管理系統，旨在工程實施過程中指引在管控噪音方面之項目管理。

### 廢棄物管理

實現良好的廢棄物管理對提高環境管理流程和負責任的消費模式非常重要。集團致力為我們的辦公室、建築工地、零售店鋪和所管理的場所實施可持續廢棄物管理慣例。如環境計劃所示，九建工程建立和實施有效和高效益的環境保護程序，以消除潛在的環境影響，並儘量減少施工期間對公眾造成的滋擾。環境計劃已包含了廢棄物管理政策，以減少廢棄物產生並加強廢棄物回收。

#### 九建工程廢棄物管理政策

- 提供足夠和恰當的資源以實施廢物管理措施
- 遵守環境法律和其他適用法規
- 訂立環境目標以盡量減少浪費
- 保護自然資源
- 減少浪費、盡量再利用和回收材料以減少污染
- 向所有九建工程僱員和相關方傳達政策
- 採取行動以改善環境績效



## 愛護環境 - 管理環境影響

我們的目標	實際進度
1. 在二零二三年底前，旗下管理的至少八個物業將獲得香港綠色機構認證計劃的減廢證書。我們還鼓勵所有我們管理的物業獲得證書。	在報告年度末，我們旗下管理的其中一個物業已獲得減廢證書。其餘七個物業亦已參與減廢計劃，期望在二零二三年底前完成廢棄物審計並獲取證書。
2. 在二零二三年底前，我們將為康居物業旗下管理的至少十四個物業設置和／或提供回收設施。	於報告年度內，我們已為康居物業旗下管理的所有十四個物業提供回收設施。

### 減廢證書計劃

減廢證書與節能證書相類似，是香港綠色機構認證的另一個證書。要成功獲得認證，參與者需要實施一系列措施，而減廢證書所達到的級別是取決於措施的實現程度。

集團積極鼓勵旗下管理物業加入減廢證書計劃，以展示其在日常營運中減少、再利用和回收廢棄物的努力和成果。於報告年度內，康居物業管理的物業之一，環海·東岸，獲得減廢證書-良好級別。



### 環保培訓

為改善減廢及回收意識，康居物業分別為員工、租戶和住戶舉辦培訓和活動，以提高他們對廢棄物管理的認識。培訓主題包括綠色回收指引、廚餘回收方法和環境計劃指引。



## 愛護環境 - 管理環境影響



### 辦公室營運

集團已在辦公室設立回收設施，以提高員工回收意識。香港總部已張貼了環保署的海報，以教育員工關於恰當的回收方法。

為減少廚餘及進一步推動可持續發展，集團參與由主辦方之一的惜食堂(小寶慈善基金發起的一個食物回收及援助計劃)所舉辦的「2022月餅分享及月餅盒回收行動」。我們捐贈可供食用的月餅予有需要的人士，並轉交廢棄月餅盒予綠領行動進行下一步回收處理。



### 建築業務



為減低建築廢棄物和廢水之影響，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分類及回收。集團亦設立臨時排水和廢水處理系統，以防止水污染。



# 愛護環境 - 管理環境影響

## 物業管理業務

關於家居廢棄物，集團已在大部分管理物業引入回收設施，以處理外賣餐盒、塑膠瓶、紙張、玻璃、食品、電腦及通訊產品、利是封、月餅盒、衣架和衣物。康居物業亦已參與多項由政府機構及非政府機構舉辦的回收計劃，如：



- 環保署於農曆新年後的「桃花回收計劃」；
- 環保署的「廢舊電器回收計劃」；
- 香港地球之友的「舊衣回收計劃」；
- 環保觸覺的「隱形眼鏡殼回收計劃」；
- 環保署的「玻璃容器回收約章」；
- 綠領行動的「利是封回收計劃」；
- 聖雅各福群會的「食物回收計劃」；
- 環保署的「電腦及通訊產品回收計劃」；
- 環保署的「充電電池回收計劃」；
- 環保署的「綠在大角咀」；
- 環保協進會的「年桔轉贈配對網絡2022」；及
- 環保署的「恆電膽及光管回收計劃」。



## 愛護環境 - 管理環境影響



零售業務



為盡量減少對環境的負面影響，我們的零售店鋪採用可生物降解的塑料包裝袋代替傳統的塑料袋。



鑒於集團的業務性質，其於報告年度內並無產生任何有害廢棄物，且包裝物料對集團的營運並不重要。

### 香港建築項目之廢棄物排放<sup>(附註1及2)</sup>

	單位	2022		2021
		總數 (不包括 總數 宜居顧問)	總數 (不包括 宜居顧問)	總數 (不包括 宜居顧問)
棄置於堆填區的建築及拆卸廢棄物	噸	1,155	1,155	7,512
回收的建築及拆卸廢棄物	噸	318	318	987
總建築及拆卸廢棄物	噸	1,473	1,473	8,499
總建築及拆卸廢棄物密度	噸／樓面面積 (平方米) <sup>(附註3)</sup>	0.12	0.12	0.36

附註1：二零二一年及二零二二年的建築及拆卸廢棄物數字均包括由分包商於香港一個建築工地所產生的廢棄物。建築及拆卸廢棄物顯著減少主要是由於二零二二年內主要建築工程大致完成所致。

附註2：由於集團現時並未於其香港及中國大陸之總部、辦公室及物業管理場所設立機制以收集所有廢棄物之統計數據，因此未能對辦公室及物業管理的廢棄物數字作出披露。

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。

## 愛護環境 - 管理環境影響

### 善用水資源

集團努力提高用水效益，並已訂立用水效益指標以實現此目標。

我們的目標	實際進度
對於旗下發展的新住宅物業，我們將在公共區域的洗手間之水龍頭及管道裝置中安裝流量控制器。對於康居物業旗下管理的所有物業，我們將每月檢查水管並及時糾正洩漏。	我們位於將軍澳名為海茵莊園的最新住宅發展項目已於報告年度內達成目標。我們已每月為康居物業旗下管理的所有物業檢查水管並及時糾正洩漏。

香港耗水 <sup>(附註1及2)</sup>				
	單位	2022		2021
		總數	總數 (不包括 宜居顧問)	總數 (不包括 宜居顧問)
耗水量	立方米	110,956	69,317	85,003
耗水密度	立方米/合計樓面 面積(平方米) <sup>(附註3)</sup>	0.09	0.28	0.32

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：合計樓面面積代表於對應之年度內於香港的(i)旗下管理物業的總樓面面積及(ii)建築項目經估算的建築面積的總和。

集團已實施多項緩解措施及節省用水行動。針對家居耗水量，已對我們旗下管理之物業的耗水量進行監測和分析。此外，康居物業對水管和沖水系統進行日常保養，以防止漏水和確保水質。

考慮到建築活動佔集團用水的主要部分，承包商和分包商需盡可能在現場回收和循環用水。集團將繼續尋找機會以盡量減少建築工地和旗下管理物業的浪費並提高用水效益。

於報告年度內，集團就其在香港及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環境法律、法規及規定的情況。

## 環境約章／獎項



### 世界自然基金會香港分會之公司珍珠會員

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計劃方面的工作。



### 戶外燈光約章



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



### 地球一小時 2022

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。由康居物業管理的所有物業在二零二二年三月二十六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。



## 愛護環境 - 管理環境影響



### 節能約章2022



集團通過簽署環境及生態局的節能約章2022，繼續履行其承諾，在始創中心公眾地方和23樓實踐節能。



### 大型活動減廢承諾

康居物業管理的物業之一，環海·東岸參加由環保署舉辦的「大型活動減廢承諾」，並承諾日後在舉辦、協辦、贊助或提供服務予活動時，參考環保署的大型活動減廢指南，以提升活動的環保表現，並鼓勵其他有關機構效法。



### 家居廢物源頭分類獎勵計劃



為鼓勵更多人士將其廢棄物分類回收，康居物業管理的物業參與環保署的「家居廢物源頭分類獎勵計劃」，以盡量減低需棄置的廢棄物量。環海·東岸和麥花臣匯獲得了該計劃的優異獎證書。



## 愛護環境 - 管理環境影響



### 綠綠收

為提升屋苑現時的可回收物收集服務，進一步協助屋苑及居民做好源頭減廢和資源回收工作，環保署已分階段於9區推行一項名為「綠綠收」的一站式信心回收服務。秀茂坪(南)邨(宜居顧問管理的其中一個公共屋邨)獲得了該計劃的卓越表現嘉許獎。



hereby certifies that 特此證明

Proposed Residential Development at  
1-3 Shek Kok Road, Tseung Kwan O Area 85,  
Tseung Kwan O, N.T.  
新將軍澳新市地段第1-3號  
將軍澳的鑽石角第1-3號新建住宅項目

1-3 Shek Kok Road, Tseung Kwan O Area 85, Tseung Kwan O, New Territories, Hong Kong  
將軍澳的鑽石角第1-3號新建住宅項目

has achieved Provisional Bronze rating under BEAM Plus T3 V1.2  
獲得綠建築評核建築(1.2版) 暫定銅級



3  
3

HKGBCC  
香港綠色建築委員會  
31 February 2022

### 綠建環評新建建築(1.2版) - 暫定銅級



集團位於將軍澳名為海茵莊園的最新住宅發展項目獲得綠建環評新建建築(1.2版)-暫定銅級，以肯定其對推動綠色建築、提升有效利用營運資源、確保業務與生態之協同效益及減低營運對環境造成之負面影響的努力。



### 香港綠色機構認證

由於在廢棄物和能源管理方面表現優異，康居物業管理的物業之一，環海·東岸被認可為香港綠色機構。



## 以人為本 - 推動良好僱傭及多元共融

九龍建業視僱員為其可持續發展的基石。集團致力保障僱員權益、培育僱員能力以及創造和諧及安全的工作環境。

### 僱傭慣例

集團於工作場所採取一系列反歧視措施。依據適用的當地僱傭法例，集團以誠信、平等和公平的原則制定相關的僱傭政策。在招募、晉升、內部調職和辭職的過程中，我們皆基於僱員的表現和能力來評估。不論性別、宗教、種族、家庭狀況、殘疾或年齡，僱員均享有平等機會。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及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。

集團提倡尊重勞工權利，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。

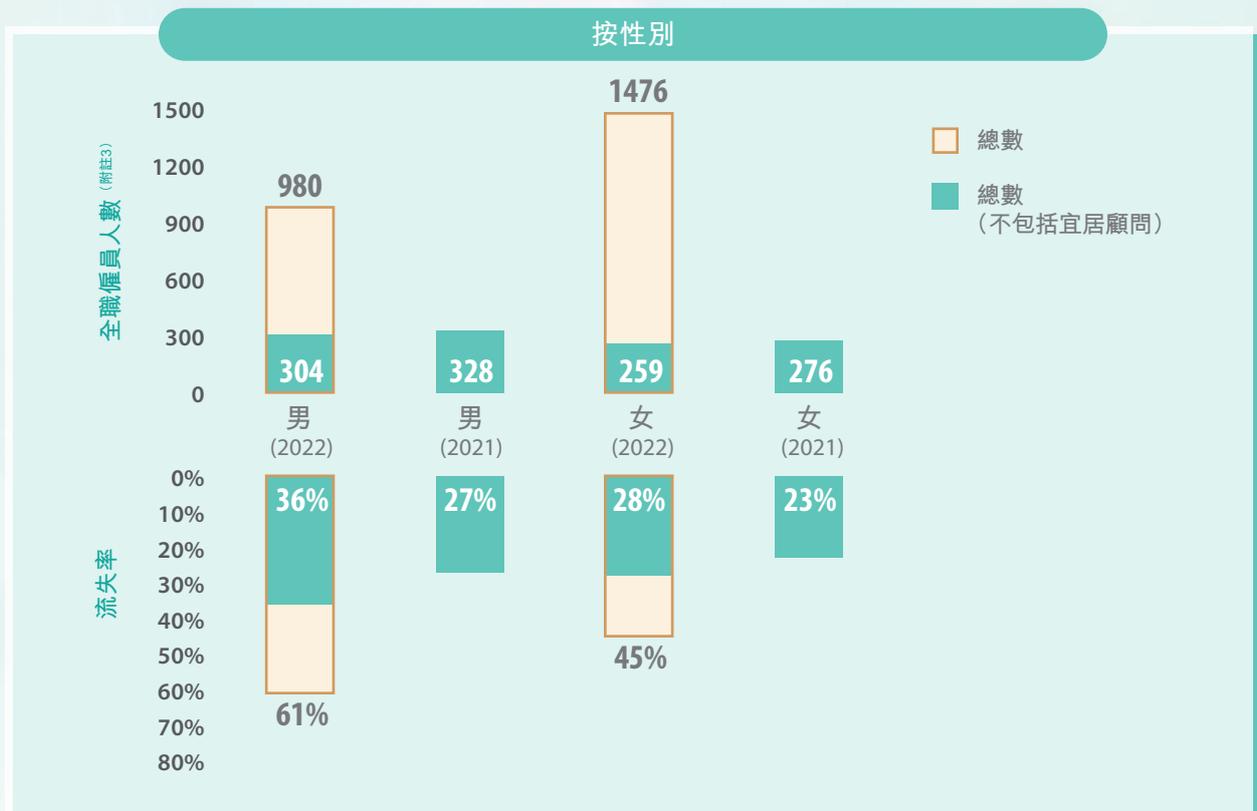
集團高度重視每位僱員之福利，竭力推動僱員的生產力和忠誠度。有鑒於此，集團一直制定政策、措施和活動以延續緊密關係的文化。集團為僱員提供具競爭力的薪酬待遇及附帶福利。例如，僱員能以員工折扣購買保險、訂購食品和飲品，以及在平日享受泊車優惠。為進一步提高員工的歸屬感，通過「凝建網」網站分享新聞及安排員工活動，集團不斷加強內部溝通和團隊聯繫。於報告年度內，集團已舉辦多項員工活動，以加強員工之間的聯繫和合作。

為表明以僱員為本的人力資源管理承諾，集團已成為勞工處之好僱主約章2020的簽署機構。

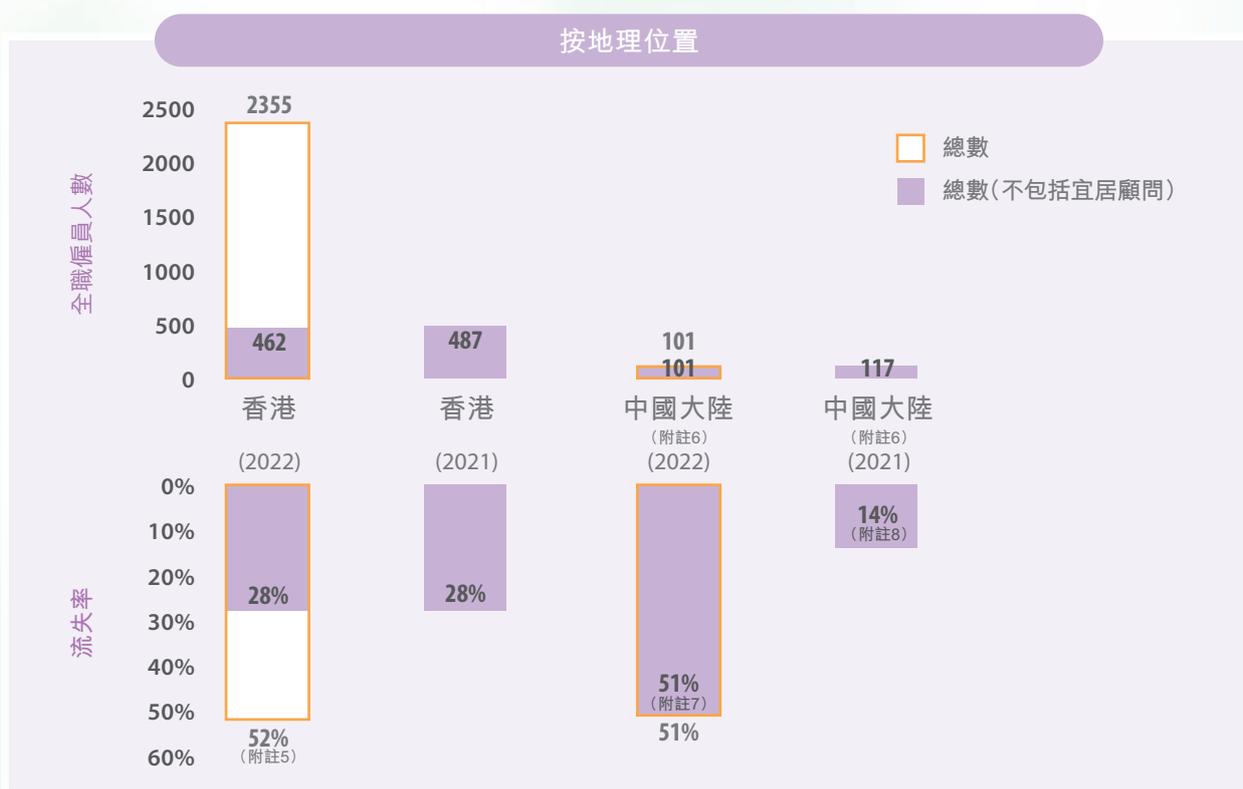
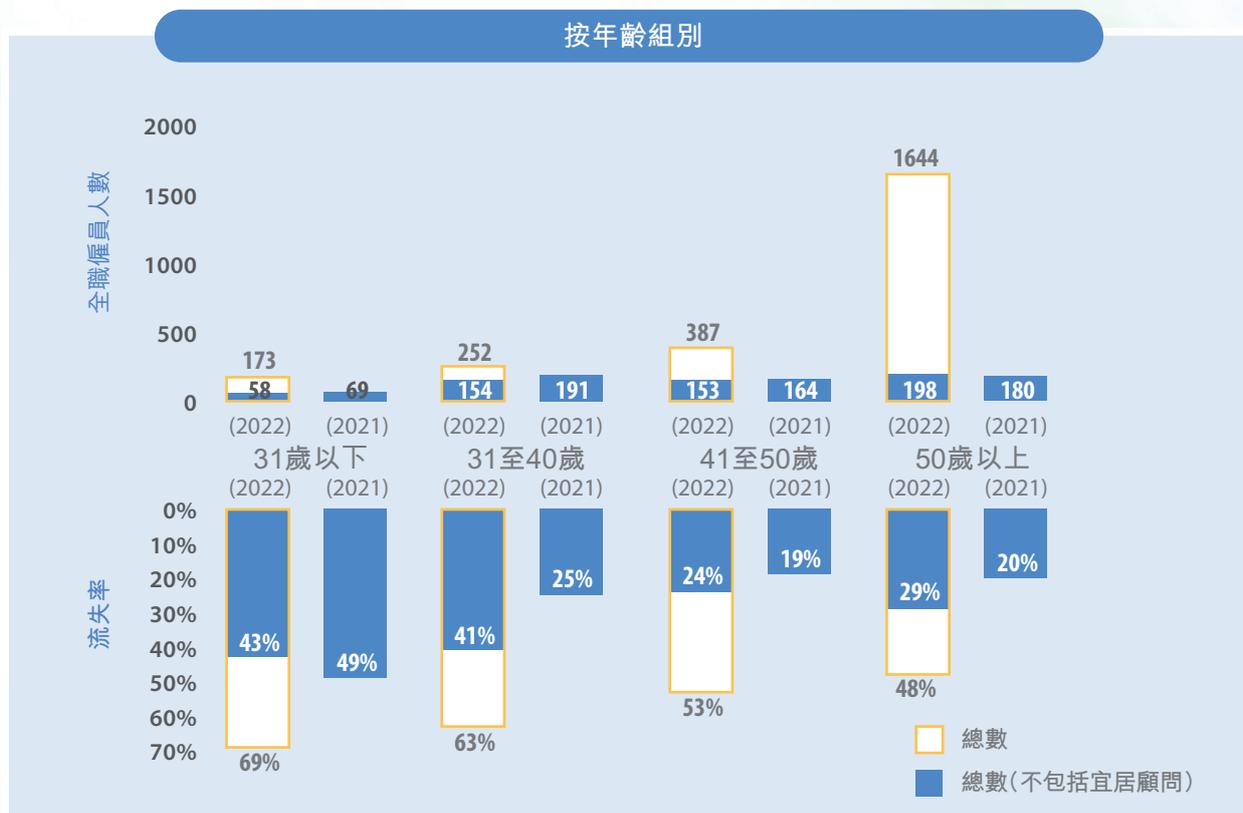


## 以人為本 - 推動良好僱傭及多元共融

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2,456名(不包括宜居顧問：563名)，而兼職僱員<sup>(附註1)</sup>為23名(不包括宜居顧問：23名)。於報告年度內，全職僱員總流失率為52%(不包括宜居顧問：33%)。於二零二二年十二月三十一日，集團的員工分類及流失率<sup>(附註2)</sup>均按性別、年齡組別及地理位置詳列如下：



## 以人為本 - 推動良好僱傭及多元共融



## 以人為本 - 推動良好僱傭及多元共融

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已過試用期的全職僱員。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 + 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二零二二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：部分宜居顧問之物業及公共屋邨的管理合約於報告年度內已終止，因此相關員工的離職導致集團整體流失率上升。

附註6：中國大陸包括瀋陽和無錫辦公室。

附註7：流失率上升主要由於報告年度內在中國大陸精簡人手所致。

附註8：為顯示中國大陸的整體流失率，二零二一年瀋陽及無錫辦公室的流失率已被重新計算。

## 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，集團已建立紀律守則為僱員提供指引，以防止不當行為如賄賂、勒索、欺詐和洗黑錢。集團亦於報告年度內採納防止賄賂條例政策，為其僱員提供充分指引。僱員在執行公務時處理利益衝突或收受任何形式的利益等情況下，該指引能作為有用的工具和標準，以指導僱員建立商業誠信。為加強僱員的反貪污意識和專業道德，集團於報告年內提供累計約124.5小時的反貪污培訓，並在所有新入職者培訓期間播放反貪污視頻廣播，以及分享反貪污培訓資料予本公司董事。

為進一步預防、制止及杜絕不道德的行為，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。集團鼓勵他們通過渠道舉報任何可疑的營商手法、舞弊或不當行為。案件之性質和所涉及人員將會被記錄作進一步的調查，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(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。

## 以人為本 - 推動良好僱傭及多元共融

### 保障資料私隱

集團在履行商業誠信和責任時重視資料私隱，保護持份者的機密資料和私人信息更為集團重要職責之一。紀律守則清楚列明規則和指引如何妥善收集客戶的個人資料。僱員需確保機密文件由指定僱員處理，以防止未經授權存取、洩漏或使用該等資料。

### 發展與培訓

集團高度重視僱員的發展，因此乃保持業務動力及長遠發展的關鍵。故此，集團致力提供不同主題的內部培訓計劃及提供持續進修補貼，以鼓勵其僱員報讀外部課程。

除了常規的培訓外，集團也為他們提供專門培訓以滿足僱員的興趣和職位需求。於報告年度內，旗下僱員涉獵的培訓主題包括但不限於：

業務性質	培訓主題
物業管理	<ul style="list-style-type: none"><li>- 健康與安全</li><li>- 客戶服務</li><li>- 物業保安</li><li>- 感染控制</li><li>- 鼠害防治</li><li>- 緊急應變</li><li>- 樓宇管理系統</li><li>- 污水排放</li><li>- 個人資料和私隱</li><li>- 反貪污</li></ul>
物業發展	<ul style="list-style-type: none"><li>- 現場培訓</li><li>- 質量保證</li><li>- 感染控制</li></ul>

## 以人為本 - 推動良好僱傭及多元共融

集團已獲得僱員再培訓局(ERB)頒發「ERB人才企業嘉許計劃」中的「人才企業」殊榮，以認可集團在人力發展和培訓方面的成就。

於報告年度內，我們的僱員  
已獲平均

**4.82小時**

(不包括宜居顧問：1.69小時)的  
培訓，而受訓僱員百分比為

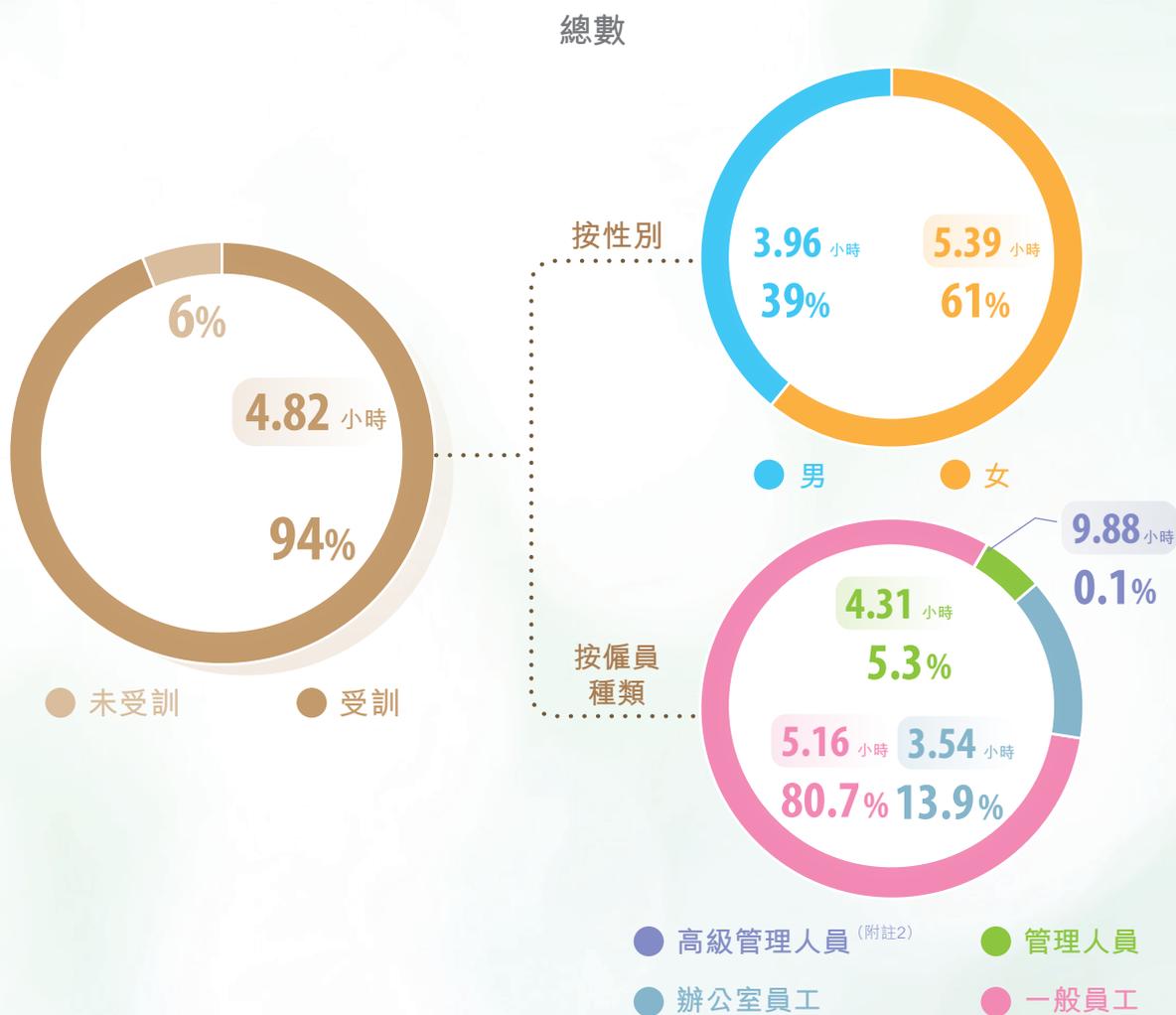
**94%**(不包括宜居顧問：71%)。



## 以人為本 - 推動良好僱傭及多元共融

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明細：

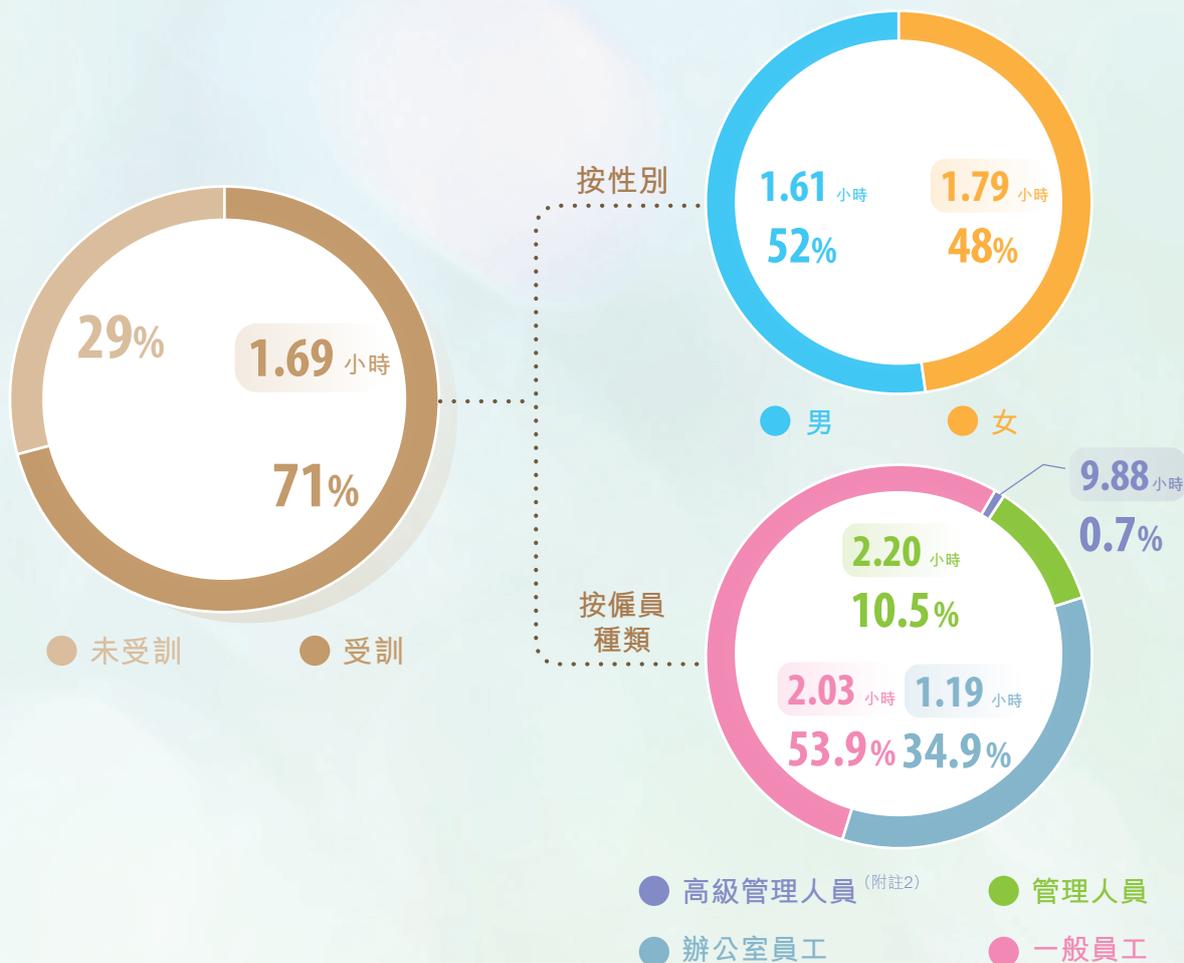
平均培訓時數及受訓僱員百分比(附註1)



## 以人為本 - 推動良好僱傭及多元共融

### 平均培訓時數及受訓僱員百分比<sup>(附註1)</sup>

總數 (不包括宜居顧問)



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。

相關類別僱員平均受訓時數 =  $TH(x) / E(x)$

$TH(x)$  = 特定類別僱員的總受訓時數

$E(x)$  = 於報告年度初和報告年度末的特定類別僱員人數的平均人數

受訓僱員百分比 =  $T(x) / T * 100\%$

$T(x)$  =  $x$ 類僱員受訓人數

$T$  = 受訓僱員

附註2：集團之高級管理人員為本公司之執行董事。

## 以人為本 - 推動良好僱傭及多元共融

### 僱員健康與福祉

集團一直把僱員的健康與安全放在首位。集團已實施一系列安全政策、程序和措施，以將潛在之職業健康與安全風險減到最低。

九建工程參照ISO 45001:2018 (OH&S)的要求，該體系高於法定要求，以有效管理和降低與施工現場營運相關的風險。在建築業務的健康與安全政策下，所有僱員和承包商均需遵守法定要求以將潛在職業危害減到最低。九建工程繼續鞏固其對全體僱員的職業健康、安全及福利的承諾，並至少每年或在必要時對該政策進行檢討。

鑒於建築工地的工作場所安全隱患風險相對較高，九建工程透過周全的管理和控制程序，關注在建築工地工作的僱員。我們致力為僱員提供一個安全的工作環境，九建工程設立工地安全委員會(「委員會」)以監察所有建築工地的健康與安全績效。委員會負責制定事故改善計劃，以減少安全隱患的發生。此外，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13名僱員及1,128名分包商之工人提供安全訓練。集團已定期進行安全審核，以確保安全管理制度的安全措施已妥善執行，以達致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制度。

在辦公室和物業管理人員方面，集團亦已採取一系列措施以確保他們的健康與安全。集團已進行定期清潔並保持室內空氣質素，以保障辦公室員工和物業管理員工。此外，集團亦向物業管理團隊安排有關健康與安全培訓。宜居顧問還根據房屋委員會場地合同，在其物業管理中實施了ISO 45001:2018 (OH&S)。

基於為有效的職業安全管理制度作定期監督，集團在報告年度內並未發現任何有關安全和健康法律及法規(例如香港的職業安全及健康條例)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53宗(不包括宜居顧問：5宗)工傷事件而損失3,194天(不包括宜居顧問：584天)工作日數。

## 回饋社區 - 支援本地社群

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。我們透過參與不同社區公益事項和慈善活動，尤其是在經濟不景氣和COVID-19疫情下，一直支持本地社區。



### 慈善曲奇



集團與康姨餅房(由扶康會毅誠工場營辦)合作，並舉辦週年慈善曲奇籌款活動。所有收益均用於支持扶康會的營運。



### 公益金便服日 2022

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。



## 回饋社區 - 支援本地社群



### 公益愛牙日 2022 / 2023



由公益金發起的「公益愛牙日」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「有需要人士加強口腔護理服務」。



### 公益行善「折」食日 2022

集團參加了公益行善「折」食日 2022，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。所有收到的捐款均用於支持「露宿者、籠屋及板間房居民服務」。



### 月餅工作坊及捐贈活動



集團贊助了聖雅各福群會轄下的忻悅綜合職業服務中心所舉辦的月餅工作坊。所有月餅禮盒均捐贈給多家慈善機構，用於支持復康服務。



## 回饋社區 - 支援本地社群



### 賣旗日 2022

集團參加了二零二二年六月十八日的世界自然基金會香港分會賣旗日2022，旨在宣傳保護自然的信息。該捐款用於保護珍貴的濕地棲息地。



### 新界區百萬行 2022



集團參加了於二零二二年十一月二十日在將軍澳跨灣連接路舉行的2022公益金新界區百萬行。是次百萬行籌得的善款用於資助二十四間提供「家庭及兒童福利服務」的會員機構。



### 抗疫義工服務

於報告年度內，我們無錫辦公室員工參加核酸檢測及疫苗接種的志願服務，為疫情中需要幫助的人伸出援手。



## 回饋社區 - 支援本地社群



新春拜年活動暨春聯創作工作坊



我們無錫辦公室的員工在農曆新年期間拜訪獨居老人，為他們送上禮物。此外，員工還為孩子們舉辦了春聯創作工作坊來慶賀農曆新年。



除上述社區投資活動外，九龍建業亦支持西區的樂善堂社會房屋計劃「樂屋」。該計劃旨在為輪候租住公屋和居住環境惡劣的低收入家庭，提供可負擔租金的社會房屋單位以及家庭支援服務。於報告年度內，在房屋局的推動及資助下，集團為樂屋已促使租期長達兩年的二十個住房單位。為展現我們對社區的持續支持，另外四十個住房單位亦將於二零二三年中提供予樂屋。



## 回饋社區 - 支援本地社群

此外，集團已在香港及中國大陸向多個非牟利組織捐款170,450港元及人民幣30,000元，以促進生態保育和幫助有需要人士。為支持弱勢社群，集團於報告年度內已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、九建工程、康居物業和宜居顧問分別各自連續第十四年、第四年、第十三年和第七年獲得「商界展關懷」標誌。另外，三名僱員積極支持及參與康居物業舉辦的社區活動，並獲提名為關懷大使。



九龍建業 - 商界展關懷



九建工程 - 商界展關懷



康居物業 - 商界展關懷



宜居顧問 - 商界展關懷



郭詠妍 - 關懷大使



鄺小芬 - 關懷大使



丘少霞 - 關懷大使

康居物業榮獲由豐盛社企學會舉辦的支持社企機構嘉許計劃之「2022支持社企機構嘉許獎」。這計劃目的是為了促進社企及商企／機構之間的策略性伙伴合作，共同推動企業社會責任和創造共享價值。



## ESG 獎項

集團榮獲二零二二年InnoESG獎，以肯定我們於年內為創造一個可持續發展的未來所作出的貢獻。該獎項旨在肯定可持續未來的三個關鍵成功因素：對社會和地球的影響、持份者對可持續發展的影響及創新的解決方案。



## 展望將來

在疫情挑戰之中，集團與其持份者並肩前行。展望未來，集團將繼續貫徹我們的核心價值，回饋社會，同時推動我們的營運及物業之長遠可持續發展。

為確保我們在可持續發展過程中不斷進步，集團將繼續制定可行目標並定期檢討實際進程，並在有需要時調整我們的計劃。

# 績效表

## 環境數據表現

指標	單位	2022		2021
		總數	總數 (不包括 宜居顧問)	總數 (不包括 宜居顧問)
<b>香港能源消耗 (附註1)</b>				
總耗電量	千瓦時	<b>33,952,383</b>	<b>16,578,193</b>	<b>16,482,530</b>
	千兆焦耳 (附註2)	<b>122,229</b>	<b>59,681</b>	<b>59,337</b>
總燃料消耗 (附註3)	柴油，公升 (附註4)	<b>29,350</b>	<b>6,360</b>	<b>226,686</b>
	柴油，千兆焦耳	<b>1,160</b>	<b>250</b>	<b>8,975</b>
	汽油，公升	<b>11,098</b>	<b>11,098</b>	<b>14,503</b>
	汽油，千兆焦耳	<b>380</b>	<b>380</b>	<b>496</b>
總能源消耗	千兆焦耳	<b>123,769</b>	<b>60,311</b>	<b>68,808</b>
總能源密度	千兆焦耳／合計樓面面積 (平方米) (附註5)	<b>0.10</b>	<b>0.24</b>	<b>0.26</b>
<b>中國大陸能源消耗 (附註6)</b>				
總耗電量 (附註7)	千瓦時	<b>653,817</b>	<b>653,817</b>	<b>829,481</b>
	千兆焦耳	<b>2,354</b>	<b>2,354</b>	<b>2,986</b>
總燃料消耗 (附註8)	汽油，公升	<b>19,023</b>	<b>19,023</b>	<b>21,128</b>
	汽油，千兆焦耳	<b>651</b>	<b>651</b>	<b>723</b>
總能源消耗	千兆焦耳	<b>3,005</b>	<b>3,005</b>	<b>3,709</b>
總能源密度	千兆焦耳／總樓面面積 (平方米) (附註9)	<b>0.50</b>	<b>0.50</b>	<b>0.64</b>

## 績效表

指標	單位	2022		2021
		總數 (不包括 總數 宜居顧問)	總數 (不包括 宜居顧問)	總數 (不包括 宜居顧問)
<b>集團的溫室氣體排放</b> (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	157	97	690
能源間接溫室氣體排放 (範圍二)(附註12)	噸二氧化碳當量	14,978	7,446	7,612
溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	15,135	7,543	8,302
溫室氣體總排放密度	噸二氧化碳當量/合計 樓面面積(平方米)(附註13)	0.01	0.03	0.03
<b>香港建築項目之廢棄物排放</b> (附註14及15)				
棄置於堆填區的建築及 拆卸廢棄物	噸	1,155	1,155	7,512
回收的建築及拆卸廢棄物	噸	318	318	987
總建築及拆卸廢棄物	噸	1,473	1,473	8,499
總建築及拆卸廢棄物密度	噸/樓面面積(平方米)(附註16)	0.12	0.12	0.36
<b>香港耗水量</b> (附註17及18)				
耗水量	立方米	110,956	69,317	85,003
耗水密度	立方米/合計樓面面積 (平方米)(附註19)	0.09	0.28	0.32

## 績效表

附註1：二零二二年數據包括位於始創中心的總部、宜居顧問的辦公室、四十二處其他物業管理場所(不包括宜居顧問：十四處)、一個建築工地及五間零售店舖。二零二一年數據包括位於始創中心的總部、十三處其他物業管理場所、一個建築工地及五間零售店舖。

附註2：1千瓦時=0.0036千兆焦耳，參考於國際能源署的能源統計手冊(附件3單位和換算當量)。

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：建築工地之柴油使用量於二零二二年大幅下降，主要是由於二零二二年內主要建築工程大致完成所致。

附註5：合計樓面面積代表於對應之年度內於香港的(i)旗下管理物業的總樓面面積及(ii)建築項目經估算的建築面積的總和。

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：因COVID-19的爆發，瀋陽辦公室和售樓處的營運受到當地政府的疫情封控政策影響一段時間，以及於二零二二年內集團控制營運規模，導致於報告年度內的用電量大幅下降。

附註8：燃料消耗量包括公司擁有的移動車輛。

附註9：總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) 香港營運的排放因子是參考中電及港燈電力投資及港燈電力投資有限公司各自的可持續發展報告；及
- (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發佈的「中國區域電網基準線減排項目排放因子」。

## 績效表

附註11：空氣污染物(例如懸浮顆粒、氮氧化物和硫氧化物)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)車輛運輸和(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：合計樓面面積代表於對應之年度內(i)於香港旗下管理物業的總樓面面積、(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總和。

附註14：二零二一年及二零二二年的建築及拆卸廢棄物數字均包括由分包商於香港一個建築工地所產生的廢棄物。建築及拆卸廢棄物顯著減少主要是由於二零二二年內主要建築工程大致完成所致。

附註15：由於集團現時並未於其香港及中國大陸之總部、辦公室及物業管理場所設立機制以收集所有廢棄物之統計數據，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16：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17：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18：集團用水由水務署提供，故在水源上沒有問題。

附註19：合計樓面面積代表於對應之年度內於香港的(i)旗下管理物業的總樓面面積及(ii)建築項目經估算的建築面積的總和。

## 績效表

### 社會數據表現

指標	單位	2022		2021
		總數	總數 (不包括 宜居顧問)	總數 (不包括 宜居顧問)
<b>全職僱員人數<sup>(附註1)</sup></b>				
整體	人	2,456	563	604
<b>按性別</b>				
男	人	980	304	328
女	人	1,476	259	276
<b>按僱員種類</b>				
高級管理人員 <sup>(附註2)</sup>	人	4	4	4
管理人員	人	152	82	74
辦公室員工	人	451	280	317
一般員工	人	1,849	197	209
<b>按年齡組別</b>				
31歲以下	人	173	58	69
31至40歲	人	252	154	191
41至50歲	人	387	153	164
50歲以上	人	1,644	198	180
<b>按地理位置</b>				
香港	人	2,355	462	487
中國大陸	人	101	101	117
<b>按就業類型</b>				
全職	人	2,456	563	604
兼職 <sup>(附註3)</sup>	人	23	23	17

## 績效表

指標	單位	2022		2021
		總數	總數 (不包括 宜居顧問)	總數 (不包括 宜居顧問)
<b>流失率<sup>(附註4)</sup></b>				
整體	%	52	33	25
<b>按性別</b>				
男	%	61	36	27
女	%	45	28	23
<b>按年齡組別</b>				
31歲以下	%	69	43	49
31至40歲	%	63	41	25
41至50歲	%	53	24	19
50歲以上	%	48	29	20
<b>按地理位置</b>				
香港	%	52 (附註5)	28	28
中國大陸 <sup>(附註6)</sup>	%	51	51 (附註7)	14 (附註8)
<b>平均培訓時數<sup>(附註9)</sup></b>				
總平均培訓時數	小時	4.82	1.69	1.01
<b>按性別</b>				
男	小時	3.96	1.61	1.28
女	小時	5.39	1.79	0.68
<b>按僱員種類</b>				
高級管理人員 <sup>(附註2)</sup>	小時	9.88	9.88	9.88
管理人員	小時	4.31	2.20	0.50
辦公室員工	小時	3.54	1.19	0.38
一般員工	小時	5.16	2.03	1.97

## 績效表

指標	單位	2022		2021
		總數	總數 (不包括 宜居顧問)	總數 (不包括 宜居顧問)
<b>受訓員工百分比</b> (附註9)				
整體	%	94	71	51
<b>按性別</b>				
男	%	39	52	60
女	%	61	48	40
<b>按僱員種類</b> (附註10)				
高級管理人員 (附註2)	%	0.1	0.7	1.3
管理人員	%	5.3	10.5	4.5
辦公室員工	%	13.9	34.9	34.9
一般員工	%	80.7	53.9	59.3
<b>健康與安全</b>				
因工死亡人數	宗	0	0	0
因工傷損失工作日數	天	3,194	584	154
<b>供應商、承包商、分包商及服務供應商數目(按地區)</b>				
香港	個	629	536	616
中國大陸	個	97	97	158
<b>反貪污</b>				
反貪污培訓時數	小時	124.5	124.5	101
已審結關於貪污訴訟案件的數目	宗	0	0	0

## 績效表

附註1：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二零二二年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。

附註3：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4：僱員流失人數和僱員流失率僅適用於過試用期的全職僱員。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 + 報告年度末的僱員人數) / 2

附註5：部分宜居顧問之物業及公共屋邨的管理合約於報告年度內已終止，因此相關員工的離職導致集團整體流失率上升。

附註6：中國大陸包括瀋陽和無錫辦公室。

附註7：流失率上升主要由於報告年度內在中國大陸精簡人手所致。

附註8：為顯示中國大陸的整體流失率，二零二一年瀋陽及無錫辦公室的流失率已被重新計算。

附註9：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。

相關類別僱員平均受訓時數 =  $TH(x)/E(x)$

$TH(x)$  = 特定類別僱員的總受訓時數

$E(x)$  = 於報告年度初和報告年度末的特定類別僱員人數的平均人數

受訓僱員百分比 =  $T(x)/T * 100\%$

$T(x)$  =  $x$ 類僱員受訓人數

$T$  = 受訓僱員

附註10：二零二一年受訓僱員百分比進行了重述，並捨入至小數點後一位，以與報告年度的匯報格式一致。