



九龍建業有限公司

KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 34



2025

環境、社會及管治報告



# 目錄

董事會聲明	2
可持續發展概覽	4
簡介	6
企業管治	8
優化營運	15
保護環境	22
以人為本	49
回饋社區	57
展望將來	62
環境績效數據	63
社會績效數據	66
附錄一 與物業管理分類相關的獎項	70

# 董事會聲明

## 致持份者：

本人謹代表九龍建業有限公司(「本公司」或「九龍建業」)(股份代號：34)，欣然呈上截至二零二五年十二月三十一日止年度的環境、社會及管治(「ESG」)報告(「本報告」)。在ESG及可持續發展意識不斷提升的背景下，我們致力持續完善可持續發展策略及表現，同時為我們的持份者與本地社區創造長遠價值。

本公司董事會(「董事會」)深信，將可持續發展融入核心營運中，是實現企業長期增長與為我們的持份者創造長遠價值的關鍵。董事會對ESG事宜保有最終監督及決策權，並定期審視本公司及其附屬公司(統稱「集團」)對比ESG目標的表現及進展。ESG工作小組自董事會於二零二四年批准其職權範圍後，積極協調集團內跨部門的ESG工作。透過董事會監督與ESG工作小組執行的健全架構，集團得以維持高度誠信、效率及可持續性。

集團一直致力構建可持續的未來。我們支持聯合國可持續發展目標(UNSDGs)，並主動使業務運作與其宏偉的目標接軌，以回應氣候相關事宜。值得注意的是，集團密切審視並嚴格遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C2所載之環境、社會及管治報告守則中所載的最新披露要求：D部分－氣候相關披露。為確保充分合規及強化氣候風險管理，集團正與ESG顧問合作，進行深入之氣候相關分析，並制定專為對應集團業務運作中潛在氣候相關風險與機遇而設的韌性策略。

為彰顯氣候行動及可持續發展的承諾，集團已制定其首個氣候相關目標，聚焦於營運過程中減少碳排放量及提升氣候韌性。作為全面碳足跡管理的重要一步，集團進一步披露範圍三溫室氣體排放，使碳排放追蹤更為完整，同時恪守可持續發展資訊透明度的承諾。上述措施體現了集團採取積極的處理方法把環境願景化為可量化、負責任的成果，並與全球氣候管治準則保持一致。

為實現我們的可持續發展目標，我們在旗下管理的兩個物業，名為環海•東岸及景怡峯實施了太陽能發電措施，以減少碳排放並提高能源效益，展現我們對減少環境足跡及推廣使用可再生能源的承諾。

## 董事會聲明

為響應環境保護署(「環保署」)於二零二四年六月一日推出的「減廢回收約章」，集團積極提升旗下管理物業中住戶的回收意識與習慣。集團旗下附屬公司康居物業管理有限公司(「康居物業」)已舉辦各類回收活動，並於其管理物業內設置廢紙、鋁罐及膠樽回收設施，以推動減廢及源頭分類。截至二零二五年十二月三十一日，康居物業旗下八幢管理大廈已獲取該約章證書。具體而言，針對公共屋邨部分，已於十個屋邨共設置五十一個廚餘回收箱，以促進廚餘源頭分類並進一步支持集團減廢工作。

為提供高品質的物業管理服務，集團另一家物業管理附屬公司宜居顧問服務有限公司(「宜居顧問」)管理的公共屋邨均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)及ISO 45001:2018職業健康與安全管理體系(OH&S)。於二零二五年十二月三十一日止年度(「報告年度」)內，康居物業及宜居顧問均獲頒多項保安服務及人員獎項，以表彰其為我們的租戶及住戶提供嚴謹服務品質的貢獻。

我們致力通過創新解決方案及全面培訓計劃，提升社區參與度及安全性。宜居顧問已為前線工作者推出科技驅動的安全措施，與集團ESG策略一致，旨在為員工營造安全且關懷備至的工作環境。具體而言，為保障在彩興路簡約公屋執勤的清潔工安全，已引入具備實時健康監測、全球定位系統(「GPS」)及緊急求救訊號(「SOS」)的智能手錶解決方案；同時整合人工智能意外偵測系統(ADS)安裝於保安人員的智能手機，用作偵測其行動以識別潛在意外並於危急時觸發自動SOS警報。相關措施不僅提升前線團隊安全與福祉，亦強化了營運韌性，進一步推動集團的可持續發展承諾。此外，為確保租戶與住戶獲得優質保安服務，我們專注於培訓，使康居物業榮獲二零二四年度保安服務最佳培訓獎一銀獎。此外，集團亦簽署「好僱主約章」，以肯定我們對僱員福祉及社會責任的承擔。

自二零二二年起，集團一直支持旨在為有需要家庭提供過渡性房屋之樂善堂社會房屋計劃。於二零二五年，一百個住宅單位的租期已獲延長，屆滿日期介乎二零二七年至二零二八年。

本報告總結了集團於二零二五年取得的成果，而我們肯定這些成就實有賴全體人員齊心努力。本人謹此衷心感謝我們盡心盡力的管理層及全體員工於可持續發展旅程中的寶貴貢獻與堅定不移的支持。憑藉我們持續的努力，我們承諾將繼續在可持續發展旅程中邁進，共創更繁榮的未來。



執行董事

柯沛鈞

香港，二零二六年四月二十七日

# 可持續發展概覽

## 環境行動與承諾



### 我們的首個氣候相關目標

集團的目標是在二零三五年底前，在其現有 ESG 報告範圍內的業務營運及不包括香港的物業建築業務和中國大陸的物業發展業務，將範圍一及範圍二溫室氣體排放密度較二零二二年基準降低 **30%**。



海茵莊園一線建環評新  
建建築(1.2版)  
(最終銀級)



半山名滙一線建環評認證的暫定  
先決條件達標



截至二零二五年十二月三十一日，在我們管理的物業  
中，有九個物業已獲得節能證書及減廢證書，另有兩  
個物業則取得其中一項證書。



康居物業管理的兩個物業及一家與本公司擁有相同最終  
主要股東的公司之四個廠房，均已安裝太陽能板。



## 可持續發展概覽

## 卓越僱員與服務



二零二四年度保安服務  
最佳培訓獎(銀獎) –  
康居物業



人才企業嘉許 –  
本公司及康居物業



## 社區與可持續發展



柯為湘家族(本公司之主席及主要股東之家族)及本公司向「大埔宏福苑援助基金」捐款 **600 萬港元**。

## 樂善堂社會房屋計劃

集團促使在樂善堂社會房屋計劃下為有需要的家庭提供過渡性房屋，該計劃於二零二三至二零二四年期間獲提供一百個住屋單位。於報告年度內，此等住屋單位的租賃期限獲延長至二零二七年或二零二八年。



# 簡介

## 關於九龍建業

本公司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。在不久的將來，集團將積極在香港住宅市場尋求合適投資機會，為未來的業績增長夯實基礎。



## 關於本報告



### 報告範圍

本報告涵蓋集團於二零二五年在管控 ESG 相關影響方面的持續努力與成果，包括以下主要業務營運：

- 於香港始創中心的總部營運；
- 於香港之物業投資及發展業務；
- 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；
- 由本公司之全資附屬公司康居物業於香港經營的物業管理業務；
- 由本公司之非全資附屬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；
- 集團的零售品牌「首達百貨」於香港的零售業務；及
- 於中國大陸無錫，瀋陽及山西的物業發展業務。

報告範圍乃根據集團直接營運控制下的各業務單位的重要性來確定。本報告的報告範圍略小於本公司二零二五年年報的報告範圍，原因是剔除了於中國大陸持有的非控股權益房地產發展項目，以及無重大 ESG 影響的項目。

## 簡介

### 匯報標準

本報告乃根據上市規則附錄C2所載之環境、社會及管治報告守則(「ESG報告守則」)編製而成。本公司已遵循ESG報告守則中的重要報告原則，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重要事宜。詳情請參閱本報告標題為「**重要性評估**」之分節。

#### 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。詳情請參閱本報告標題為「**環境績效數據**」及「**社會績效數據**」之章節。

#### 一致性

每當被認為是重要的，本報告採用一致的標準、工具、假設及／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

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

自二零二三年起，對於由集團管理但非集團擁有的物業，即由康居物業或宜居顧問管理的住宅物業及公共屋邨，而集團未能完全管理控制基礎建築物設備的改善及使用，我們將該等物業的基礎建築物能源使用所產生的溫室氣體排放，由範圍一和範圍二重新歸類為範圍三。此項修訂是基於溫室氣體核算體系－企業核算與報告標準(修訂版)中的「**運營控制權法**」所確立的原則，即當一個實體在其營運中擁有引入和實施其營運政策的全部權力時，即存在營運控制。

有關集團的企業管治資訊已於本公司二零二五年年報標題為「**企業管治報告**」之章節作出更深入的闡述。

## 聯絡資料

我們歡迎我們的持份者提出任何回饋或建議。如閣下有任何意見或建議，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

網址：[www.kdc.com.hk](http://www.kdc.com.hk)

電子郵件：[enquiry@kdc.com.hk](mailto:enquiry@kdc.com.hk)

# 企業管治

## 管治架構

集團深知將ESG管治與其業務策略及可持續發展承諾相結合的重要性，並制定了全面的ESG管治框架，將ESG管理納入其營運及決策過程。董事會對監管集團的ESG事宜負有最終責任，包括制定及實施與ESG事宜相關的政策、措施、績效及風險管理，同時涵蓋氣候相關的風險及機遇。我們致力將ESG考量融入管治慣例中，確保可持續發展不僅是優先事項，更是企業精神的基石。

董事會由多元化的成員組成，具備均衡的技能及經驗，對有效監督集團應對ESG及氣候相關策略至關重要。為確保具備適當的技能及能力，董事會參與由ESG顧問主持的年度董事培訓課程，重點探討ESG及氣候相關事宜的最新趨勢、最佳慣例及新興挑戰。董事會致力制定流程，以評估ESG及氣候相關風險及機遇如何影響集團的戰略決策，尤其是在重大交易及投資中，並探索將這些考量納入決策流程的方法。董事會主要透過於董事會會議上進行年度ESG審閱及批准報告初稿，參與制定和執行集團的ESG行動方案，當中包括對目標制定、進展、績效、相關風險及機遇的討論及審閱。董事會評估與氣候相關的潛在權衡，確保決策符合可持續發展目標及業務目標。此參與方式與其ESG管理方針一致，即評估、優先處理及解決重大ESG事宜，包括與業務相關的風險。

董事會於二零二四年批准了職權範圍文件，正式成立ESG工作小組，協助董事會處理集團內與ESG相關的事宜。ESG工作小組由主席(為本公司執行董事之一)及來自集團不同業務單位的其他人員組成。在董事會的領導下，ESG工作小組的職責包括：

- 制定ESG策略及指引；
- 審查與ESG相關的政策、管理方法及營運慣例；
- 監察進展，並就集團的ESG相關活動向董事會提出適當建議；
- 觀察與ESG相關的市場趨勢及發展、法律及規例、行業慣例及規範，確保集團遵守適用的規例及標準；
- 與ESG顧問合作進行重要性評估及氣候風險評估，以進一步聚焦與業務營運及持份者相關的最重大ESG事宜；
- 協助識別及評估集團的ESG風險及機遇；
- 實施監控及程序，以協助管理層監察與氣候相關的風險及機遇；及
- 審閱本公司的ESG報告及與ESG披露相關的其他企業刊物。

## 企業管治

我們已為我們的建築工地及管理物業制定內部政策及程序，以監察氣候相關風險（例如颱風及極端高溫）。相關業務單位負責通知持份者即將出現的風險及應採取的預防措施。ESG工作小組在協助這些工作的同時，集團正在評估額外的措施及程序，以加強對氣候相關風險及機遇的監督。ESG工作小組的指定人員與ESG顧問合作，每年向董事會匯報ESG及氣候相關目標的最新進展情況，以及相關風險及機遇。如有針對已識別的氣候相關風險及機遇的緩解措施及建議，亦會提供予董事會。此持續溝通確保董事會充分瞭解我們的ESG承諾，從而提升我們在所有業務營運中推動可持續發展的能力。

此外，集團目前尚未將氣候相關考慮因素納入其薪酬政策。關於內部碳定價，集團現階段並未在其決策中應用碳定價。集團將持續關注行業管治趨勢與碳定價框架的發展動態，旨在完善相關薪酬機制，並於適當時候實施內部碳定價機制。

## 商業道德及誠信

集團致力於道德經營，並建立了嚴格的企業管治框架，以實現公平決策。在此框架下，集團已建立紀律守則和與防止賄賂條例相關的政策及程序為僱員提供指引，以防止不當行為（例如賄賂、勒索、欺詐和洗黑錢），並以誠信處理利益衝突或收受任何形式的利益等情況。為加強反貪污意識和專業道德，集團在所有新入職者培訓期間播放反貪污視頻廣播，以及提供了培訓或分享反貪污培訓資料予董事及部門主管。於報告年度內，集團提供了累計約385.97小時的反貪污培訓。

為進一步預防、制止及杜絕不道德的行為，集團已為我們的持份者（包括但不限於僱員和供應商）建立舉報渠道。集團鼓勵他們通過舉報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，一宗涉及前僱員的貪污案件已審結。為應對此事件，集團已加強其反貪污管治架構，以進一步防止類似事件發生。主要強化措施包括加強集團合規與誠信培訓課程、提升內部反貪污監控體系，以及優化舉報機制，確保潛在違規行為能迅速被識別並展開調查。這些舉措體現了集團持續致力於在所有業務營運中恪守最高誠信標準、透明度及道德紀律的承諾。

### 持份者的參與

集團將穩健的持份者參與視為核心實踐，藉此汲取其反饋及見解，以完善並使我們的可持續發展倡議與整體商業策略保持一致。多種溝通渠道的建立為持份者的參與奠定了基礎，並保持了溝通的透明度。集團已建立一系列溝通渠道，並將從每位持份者獲得的見解融入我們的日常營運中。

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、通函等</li><li>• 公司網站</li><li>• 公司查詢電郵、傳真及熱線</li></ul>
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>• 參觀示範單位及我們的銷售人員之介紹</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>
僱員	<ul style="list-style-type: none"><li>• 入職培訓及培訓課程</li><li>• 僱員告示欄</li><li>• 年度績效評核</li><li>• 問卷及內部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>• 每日會議</li><li>• 員工活動</li><li>• 致僱員之備忘錄</li><li>• 員工意見箱</li></ul>

持份者組別	溝通渠道
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>• 瞭解你的客戶 (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><li>• 香港房屋委員會的月度審計</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>
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>
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>

### 重要性評估

於報告年度內，我們對重大ESG議題進行全面檢討與更新。除納入二零二四年持份者調查所得的見解外，我們更針對全球可持續發展風險及對各種時間框架下的宏觀趨勢展開深入審視與分析。我們的研究涵蓋主要的可持續基準與框架，包括《國際財務報告準則》(「IFRS」)行業披露要求、可持續發展會計準則委員會(「SASB」)及摩根士丹利資本國際(「MSCI」)可持續發展研究所。

### 重要性評估之方法

我們更新後的重要性評估遵循三階段與行業保持一致的流程，整合了於報告年度進行的同業分析及去年持份者調查的見解。

#### 重要 ESG 議題之識別

與ESG顧問合作，集團基於全球宏觀趨勢、行業發展及聯交所要求，識別了與我們業務相關的潛在ESG議題。

#### 按重要性排序 ESG 議題

基於去年的重要性評估結果，集團在參考同業做法及國際報告準則(如MSCI與SASB)的前提下，對各項議題與我們的營運的相關性及對持份者的重要性進行評估與排序。

#### 驗證和審閱

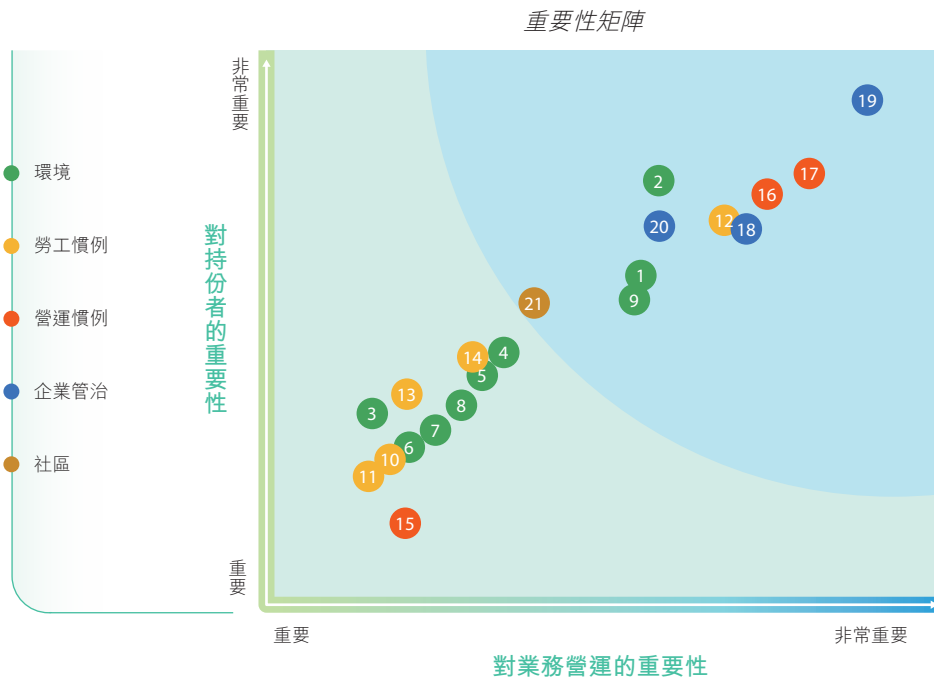
董事會審閱並最終確定了重大ESG議題清單，該清單與行業準則和框架保持一致，本報告披露了相關的的管理方針、關鍵績效指標(「KPIs」)和數據。在未來的報告中，集團將通過收集我們的持份者之反饋從而定期審視重要ESG議題，並確保議題與我們的可持續發展策略一致。

在二零二五年，我們更新並整合了我們的重大ESG議題清單，將議題從23項精簡至21項，以配合不斷演變的行業趨勢並提升呈現的清晰度。我們的桌面研究評估了這21項核心ESG議題，評估它們對我們的持份者及集團業務營運的重要性。

重要性矩陣展示了選定ESG議題對集團各持份者及業務營運的相對重要性。評估的21項ESG議題均設有最高10分的評分標準，評估結果顯示所有議題得分均高於6分，表明這些涉及環境與社會層面的ESG議題均被我們的持份者視為重要議題。

# 企業管治

以下的矩陣為重要性評估結果概覽：

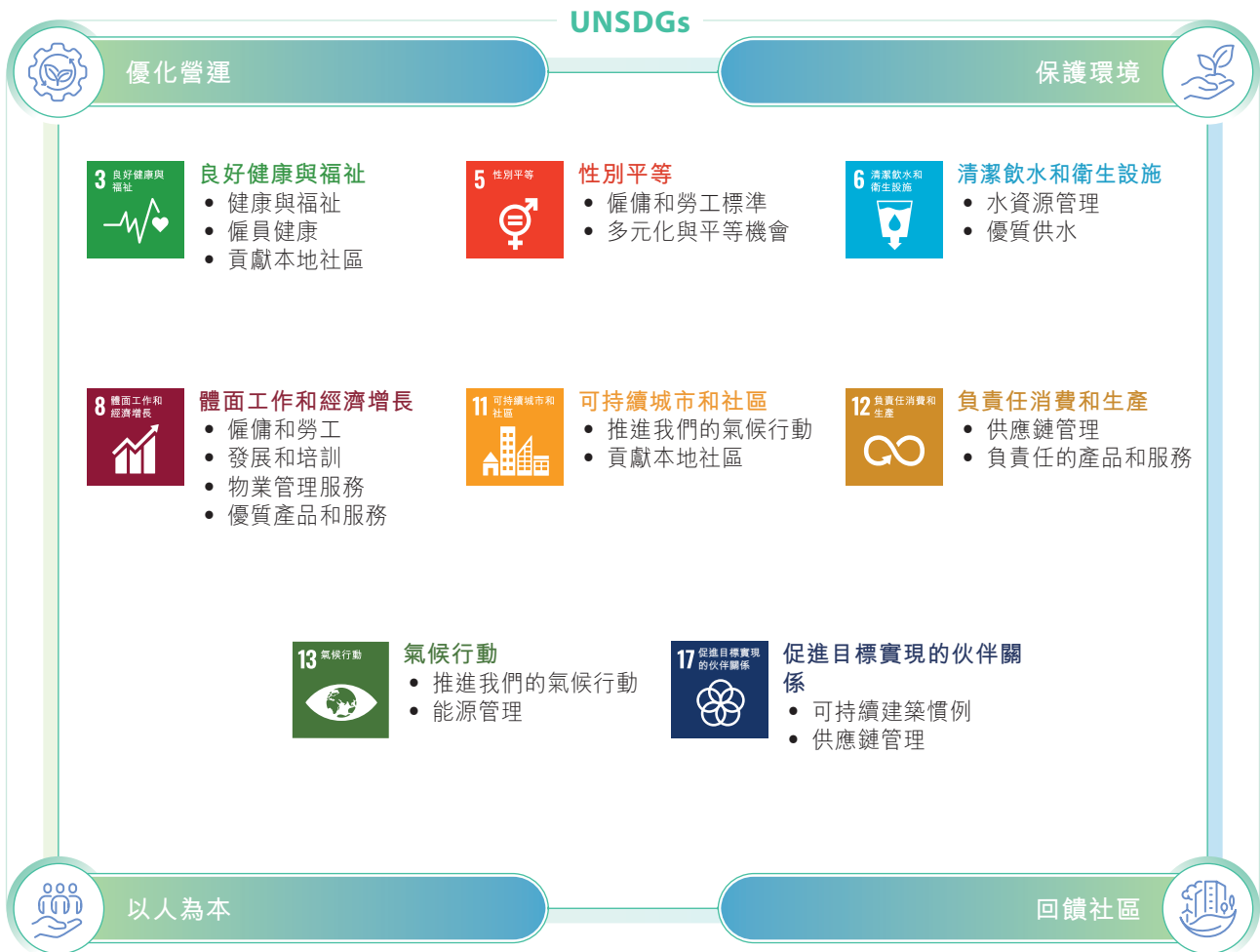


環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 氣候變化及極端天氣影響</li> <li>2. 能源消耗及溫室氣體排放</li> <li>3. 空氣污染物排放</li> <li>4. 室內空氣品質管控</li> <li>5. 水資源與污水管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>6. 減少廢物和回收</li> <li>7. 善用材料</li> <li>8. 噪音污染及管理</li> <li>9. 可持續建築</li> </ul>
勞工慣例	<ul style="list-style-type: none"> <li>10. 僱傭慣例</li> <li>11. 多元化及平等機會</li> <li>12. 僱員健康及福祉</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>13. 僱員發展和培訓</li> <li>14. 僱員參與</li> </ul>
營運慣例	<ul style="list-style-type: none"> <li>15. 可持續供應鏈管理</li> <li>16. 優質產品和服務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>17. 數據隱私及網絡安全</li> </ul>
企業管治	<ul style="list-style-type: none"> <li>18. 企業管治</li> <li>19. 商業道德及誠信</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>20. 持份者參與</li> </ul>
社區	<ul style="list-style-type: none"> <li>21. 社區參與</li> </ul>	

## 聯合國可持續發展目標(「UNSDGs」)：共享可持續價值

集團深知持份者對其成功至關重要。我們致力實現業務可持續和負責任的增長，並與所有持份者密切合作，以實現在二零三零年普世享有和平與繁榮的願景一致的共同目標。

我們已識別了八個與我們的ESG策略及貢獻密切一致的UNSDGs。董事會將在決策和策略制定過程中融入這些已識別的UNSDGs。我們承諾通過專注於四個領域，為這些全球共同目標作出貢獻：



# 優化營運

相關的 UNSDGs



## 負責任的產品和服務

集團以提供卓越品質的物業而自豪並透過貫徹全程施工的建築質量保證體系來維護。秉持我們對提供優質物業和服務的承諾，九建工程已參照與行業最佳慣例一致的質量管理體系建立一個綜合管理體系。一套完整的建築指引和程序手冊亦已制定完成，旨在規範承包商和僱員在施工項目的各個階段實施質量管理體系的標準流程。於報告年度內，集團在其香港的業務運作並無發現任何重大違反適用法律、規例及規定，且對集團產生重大影響的情況。

施工階段

程序



施工前



工程團隊需準備一份工程品質計劃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。


依據 ISO 9001:2015 質量管理體系 (QMS) 要求，工程品質計劃涵蓋品質程序與檢查清單。施工前會議將確認文件準備狀態並釐清人員職責。

## 優化營運

服務階段	程序
<p data-bbox="164 491 276 519">施工期間</p> 	<p data-bbox="544 491 1439 778">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。負責建築工地的管理層、質量保證人員及承包商代表共同到現場進行定期巡查，以識別所有施工項目相關的質量風險，並對建築工程進行全面過程質量檢查。質量保證人員記錄任何不符合質量的情況，並與工程經理商討整改和預防措施。物料質素經過外判註冊實驗室測試，並符合顧問和法定要求。</p> <p data-bbox="544 836 1439 993">九建工程透過定期管理審查與資源分配，恪守其品質管理承諾，同時向現場人員傳達品質要求。項目經理承擔實施工品質計畫的整體責任，及時向建築師報告質量缺陷，並確保質量保證人員能取得最新標準與規範，以有效執行施工監控。</p>
<p data-bbox="164 1024 248 1052">施工後</p> 	<p data-bbox="544 1024 1439 1187">專責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」)系統和家用電器。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，質量保證人員會在交付之前利用內部評級系統以進行單位評估。</p>

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。

## 優化營運

服務階段	程序
<b>交付</b> 	<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>接管物業後，康居物業之交付團隊將進行交付前的檢查，以核實是否符合交付標準。瑕疵報告會提交給九建工程以進行整改。待整改工作全部完成後，交付團隊方會正式接收物業。</p> <p>在物業交付業主後，他們可以使用流動應用程式提交瑕疵表格，然後交付團隊將與九建工程跟進瑕疵。如瑕疵已由九建工程處理妥當並獲得交付團隊的認可，業主將獲通知對整改項目進行驗收。</p> <p>為保證品質，業主享有六個月的保修責任期。康居物業亦於物業交付後與業主進行滿意度調查，收集他們的意見，以持續改進服務。</p>
<b>參與</b> 	<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，以評估他們的需求、關注、建議和對大廈和管理服務的滿意度。根據調查結果和反饋，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，此舉將有助提升集團聲譽及提高品牌認受性。</p>

集團在住宅發展方面表現出色，並專注於建築施工過程、樓宇交付和住戶參與。另一方面，集團也優先為住戶提供卓越的服務及友善的居住環境，這反映了我們致力於提升整體居住體驗的決心。

## 優化營運

### ISO 9001:2015 質量管理體系 (QMS)

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) 認證。



### ISO 10002:2018 客戶滿意度管理體系 (CSMS)

集團非常重視租戶及住戶的反饋。宜居顧問已就香港房屋委員會場地合約管理下的物業實施 ISO 10002:2018(CSMS)。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。



### 流動應用程式 – 宜居城市

集團致力為其管理的物業的租戶和住戶提供卓越的物業管理服務。自二零二三年起，宜居顧問推出了「宜居城市」流動應用程式，具備實時對話聊天機械人，收集住戶的反饋和查詢，藉此改善服務體驗，並依據租戶和住戶需求定製服務。

「宜居城市」流動應用程式還可以推送有關臨時停電和停水的電子通知，以及集團的推廣活動和綠色活動，以促進與住戶的溝通，減少資源消耗並促進住戶之間的循環回收。



## 優化營運

### 卓越的保安及物業管理服務－對安全與品質的承諾

我們透過投資於高品質的保安服務，將我們的租戶和住戶的安全和福祉列為最高優先事項。我們對提供卓越的保安及物業管理培訓和績效的承諾，已通過多項知名獎項肯定，彰顯了我們對高標準物業管理的承諾。

#### 二零二四年度保安服務最佳培訓獎－銀獎

我們很榮幸獲得二零二四年度保安服務最佳培訓獎(銀獎)，肯定了我們為保安人員所提供的全面培訓課程。此獎項彰顯我們持續提升服務標準，為所服務的社區營造安全的居住環境的承諾。



#### 二零二五年度獲得的保安服務及人員獎項

除上述的培訓獎項外，康居物業及宜居顧問於報告年度內舉辦的多個頒獎典禮上榮獲多項保安服務及人員獎項：

獎項	康居物業	宜居顧問
二零二四年度西九龍最佳保安服務選舉	✓	
二零二四至二零二五年度東九龍總區最佳保安服務選舉	✓	✓
二零二四年度屋邨管理服務承辦商大獎		✓
二零二四至二零二五年度新界南總區最佳保安員選舉		✓
二零二五年度葵青區優秀保安人員獎勵計劃		✓

從以上5個頒獎典禮中，康居物業及宜居顧問共獲得其旗下管理的物業10個獎項、其旗下管理的停車場5個獎項及其保安人員16個獎項。這些獎項表彰了康居物業及宜居顧問為我們的租戶及住戶提供優質物業管理服務的貢獻，並鞏固了我們對維護安全和關愛環境的承諾。所獲獎項的完整清單載於本報告的附錄。

## 優化營運



於報告年度內，集團未接獲有關產品及服務的實質性投訴。對於所有關於施工質量的投訴，集團與承包商進行溝通以處理此類問題。由於集團的業務性質，產品召回與集團的物業發展、物業建設和物業管理業務無關。於報告年度內，集團的首達百貨零售業務沒有因安全和健康問題進行任何產品召回。

## 物業優質供水

集團致力為其管理的物業提供優質供水，以保障租戶及住戶的健康、安全和舒適。

大廈優質供水認可計劃－食水(管理系統)和大廈優質供水認可計劃－沖廁水由水務署(「水務署」)推出，以保障飲用水和沖廁水的質量。由康居物業和宜居顧問管理的多個物業已獲得這兩個計劃下的獎項。有關獲獎物業的詳情，請參閱本報告的附錄。



## 優化營運

### 保護資料私隱

集團致力確保資料私隱並積極保護我們的持份者之個人資料。紀律守則清楚列明如何妥善收集客戶的個人資料的規例和指引。僱員須確保機密資料僅由指定僱員處理，以避免未經授權的存取、洩漏或濫用這些資料。於報告年度內，集團並未發現任何有關保護資料法律及規例(例如香港的個人資料(私隱)條例及中華人民共和國的個人信息保護法)的重大違規情況。

### 知識產權

由於集團的業務性質，知識產權對集團營運並不重大，故此有關資料不會在本報告中披露。

### 可持續供應鏈

為了確保可持續的建設、營運及服務品質，集團在承包商和供應商評估及採購過程中實施了一系列嚴格的管理措施。

集團深知其在供應鏈中推動可持續實踐的角色，集團與優秀和有承擔的建築承包商及建材供應商合作。在供應商洽商、招標和產品開發中，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。採購團隊在採購中將可持續發展績效納入選擇合作夥伴的標準。我們鼓勵我們的合作夥伴將可持續性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的風險。

集團通過考察其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。在選擇供應商的過程中，集團將優先考慮符合國際管理體系標準之承包商和分包商，這些標準包括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保護相關的適用當地法律及規例。

#### 供應商、承包商、分包商和服務供應商的數量

按地區	2025	2024
香港	605	477
中國大陸	100	132
總計	705	609

# 保護環境

## 相關的 UNSDGs



集團致力以對環境負責的方式開展業務營運，並在其各項業務活動中推動可持續發展。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。在我們營運的每個地區，我們嚴格遵守所有適用的環境法律及規例，並採用最佳慣例，以減輕對環境的負面影響，同時提升氣候適應能力。

## ISO 14001:2015 環境管理體系 (EMS)

宜居顧問已為香港房屋委員會及房屋局的場地合約下管理的物業內實施 ISO 14001:2015 (EMS)。



於報告年度內，集團並無發現任何與空氣排放、水和土壤排放以及危險和非危險廢棄物產生事宜，且對集團有重大影響的相關法律、規例的重大違規行為。至於我們於無錫、瀋陽及山西的物業發展業務，集團於報告年度內已遵守中華人民共和國的相關環境標準及規例(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環境噪聲排放標準)。

## 氣候復原力與適應性

氣候變化加劇了極端天氣事件發生的頻率和嚴重程度，對各種業務營運構成嚴重威脅。集團積極探索各種途徑加快其氣候行動步伐，並致力通過將氣候相關風險分析納入業務決策過程，提升對氣候韌性和應對準備能力。

## 保護環境

### 管治

董事會負責監督與氣候相關的事宜，確保將相關風險和機遇納入我們的業務策略、決策過程和風險管理實踐。董事會為氣候相關事宜提供策略性指導和方向，而管理層則負責監察和評估氣候相關的風險和機遇，並制定切實可行的緩解和適應計劃。為加強問責性並使其可持續發展目標與績效保持一致，集團將探討把氣候相關績效指標納入其薪酬政策的可行性。

有關董事會和管理層在解決氣候相關事宜方面的角色和責任的更多信息，請參閱本報告標題為「管治架構」之分節。

### 策略

集團瞭解極端天氣事件對我們的業務營運的影響和威脅。因此，集團自二零二一年起實施氣候變化政策，制定管理其氣候變化風險的策略，並概述我們為減低氣候變化對我們的營運影響所採取的措施。此政策會被定期檢討以確保其相關性和有效性，並持續更新其措施及披露內容，以反映目前做法。我們的主要措施包括制定計劃以通過提升能源效益及減少能源消耗來降低我們的碳足跡、在選擇供應商的過程中進行氣候風險評估、以及評估可能影響我們業務營運的物理和轉型風險。

為有效管理氣候相關風險，我們根據業務性質及實際天氣事件識別這些風險，涵蓋集團的主要營運區域及管理物業。針對這些風險，並為提高對極端天氣事件的應變能力，集團將根據情景分析結果進一步更新氣候策略。關於情景分析及已實施的減緩措施，請參閱本報告標題為「風險管理」之分節。

集團亦關注聯交所最新的氣候披露要求，該等要求與國際財務報告可持續披露準則基金會之國際可持續發展準則理事會 (ISSB) 發布的國際財務報告準則 S2 號－氣候相關披露 (IFRS S2) 密切一致，並視作為集團可能面對的潛在氣候相關轉型風險。為減低因應對不及時而導致聲譽受損的風險，集團將積極定期監察當前和新興的與氣候相關的趨勢、政策和規例。

### 風險管理

為應對氣候變化挑戰，集團於二零二五年與 ESG 顧問合作進行全面性氣候相關情境分析。此分析旨在識別並評估氣候相關風險與機遇，並透過量化指標評估氣候相關風險發生機率與嚴重程度，進而於公司整體風險管理框架內對其進行優先排序。

本分析採用了政府間氣候變化專門委員會 (IPCC) 制定的共享社會經濟路徑 (「SSPs」)，重點關注我們房地產業務在急性物理氣候相關風險下的脆弱性，並分析國家及地方的碳達峰目標與相關政策方針。氣候情景分析的時間範圍劃分為短期 (二零三零年)、中期 (二零五零年) 及長期 (二一零零年)，該等劃分已考慮集團的業務規劃，以系統評估不同情景下氣候變化對企業發展的潛在影響。下表概述所選情景的主要特徵，並闡明採納該情景的基礎前提：

## 保護環境

情景	綠松色情境	棕色情境
參考情景	SSP 1-2.6 (中間路徑)	SSP 5-8.5 (高排放路徑)
時間範圍	短期：至二零三零年 中期：至二零五零年 長期：至二二零零年	
商業活動涵蓋範圍	九龍建業投資組合中位於香港及中國大陸的所有資產與業務活動均納入本次評估範圍。  此等資產及業務活動所產生的收益亦涵蓋於本次評估範圍內。	
假設	二零二五年進行的分析預期資產位置在時間範圍內將保持不變。  緩解措施亦將維持現狀。	
全球平均升溫	到二零六零年約為1.7℃，到二二零零年約為1.8℃	到二零六零年約為2.4℃，到二二零零年達4.4℃
情景描述	綠松色情景代表一個致力於應對氣候變化的未來。  政府已承諾減少碳排放；並推行嚴格的氣候政策，許多企業致力實現國際氣候行動目標。  這將在很大程度上達到逐漸減碳的經濟，具有較低的物理風險和較高的轉型風險。	棕色情景代表一個很少或沒有採取任何氣候行動、商業活動繼續照常進行的未來。  政府和企業不願為減緩氣候變化而犧牲經濟增長。由於缺乏氣候政策和行動，以及公眾意識薄弱，最終導致較高的物理風險和較低的轉型風險。

根據上述情景分析，無論在綠松色情景或棕色情景下，降雨及颱風相關風力均被識別為短期至長期內對集團香港物業建設、物業投資及物業管理業務構成高風險及／或關鍵物理風險，此乃我們主要風險所在。預期兩項風險的嚴重程度在長期將較短期及中期加劇，威脅資產完整性及服務交付。然而，未來颱風發生頻率及異常降雨的潛在變化仍存在不確定性。

# 保護環境

## 物理風險

物理風險類別	降雨 (短、中、長期)	風 (短、中、長期)
風險驅動因素	降雨嚴重程度與頻率的增加	風速上升可能導致熱帶氣旋嚴重程度增強
風險描述	極端天氣波動與強降雨可能引發風暴、極寒與高溫、洪水及颱風等急性風險。由於氣候變化引起的急性天氣事件的頻率和嚴重程度增加，必須在發展、投資和管理易受暴雨影響的物業時納入考量。	強風與嚴重熱帶氣旋可能對物業發展基礎設施造成廣泛風險與損害，包括窗戶玻璃破裂，進而造成建築物內人員受傷。
潛在影響	物業發展與項目時間表的中斷、財產損壞	因極端天氣事件導致的基礎設施損毀、對居住者的潛在安全隱患，以及營運中斷
潛在財務影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>因租戶索賠增加而導致物業保險費上升</li> <li>因物業買家可能就延遲交付提出索賠而導致成本增加</li> <li>因洪水風險而導致物業價值下降</li> <li>維修及營運成本上升</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>維修與翻新成本增加</li> <li>在發生傷害事故時的潛在賠償責任成本</li> <li>因風險上升而導致的保險費用增加</li> </ul>
減緩措施	<ul style="list-style-type: none"> <li>檢查抽水及排水系統，並清除任何堵塞物</li> <li>固定流動起重機和固定鬆散的物料</li> <li>在入口處堆砌沙袋</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在建築物的當眼處展示颱風信號標誌</li> <li>提醒租戶及住戶鎖緊門窗</li> <li>將保護物料貼於玻璃窗和玻璃門上</li> <li>保護並加固工程、竹棚架、工作平台和臨時結構</li> </ul>

## 保護環境

### 轉型風險

轉型風險類別	政策與法律 (短、中期)	技術 (短、中期)
風險驅動因素	國家減碳策略的決心提升以及加強的監管要求	投資低碳技術
風險描述	<p>香港：</p> <p>香港政府已針對特定行業及領域制定更嚴格的碳排放要求，以達成減碳目標。九龍建業須強化氣候行動計劃，確保符合不斷演變的ESG標準。</p> <p>中國大陸：</p> <p>同樣地，中國大陸正逐步實施日益嚴格的ESG與排放報告要求。九龍建業必須提升在中國大陸所持有物業的ESG表現，以確保符合日益嚴格的法規要求。</p>	監管要求與投資者期望促使九龍建業採用替代性低碳技術。此壓力可能需要投放資源於節能系統、可持續材料及再生能源解決方案。
潛在影響	加強排放報告及達成減碳目標的責任。	九龍建業考慮增加對低排放或清潔能源技術的投資，以彰顯九龍建業對綠色能源轉型的承諾，並提升能源效益。
潛在財務影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>為滿足披露要求而增加的減碳支出</li> <li>營運支出減少，包括公用事業費用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>增加對低碳技術的資本投資</li> <li>因能源效率提升而降低營運成本</li> </ul>
減緩措施	<ul style="list-style-type: none"> <li>已成立的ESG工作小組與董事會協作，監察及落實ESG策略</li> <li>執行氣候變化政策並定期檢討，確保政策與時俱進</li> <li>與ESG顧問合作，為董事會提供氣候及ESG趨勢培訓，以維持合規性與戰略性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設有綜合自動化樓宇管理系統（「BMS」），監控並優化始創中心的能源使用</li> <li>在海茵莊園安裝智能電錶，並於部分管理物業增設電動車充電設施，提升能源效益</li> <li>完成始創中心停車場LED燈具更換工程</li> </ul>

## 保護環境

轉型風險類別	市場 (中期)	聲譽 (長期)
風險驅動因素	客戶行為改變	對聲譽的影響
風險描述	隨著對氣候意識的提升，消費者日益重視低碳服務／產品。在物業發展／管理領域，租戶對氣候韌性或節能物業的需求持續增長。為保持競爭力並維持客戶滿意度，九龍建業必須調整物業管理或發展策略，將可持續設計融入其中。	隨著公眾對減碳的需求日益增長，聲譽風險取決於能否滿足主要持份者(包括投資者、客戶、僱員等)對九龍建業應對氣候變化及其整體可持續績效的期望。
潛在影響	缺乏環保特徵的傳統發展項目可能面臨需求或價值下降。九龍建業應持續聚焦於實施節能設備。	公眾對氣候變化的憂慮日益加劇，倘若集團的減碳努力未能達到持份者的期望，或將引發負面反饋效應。
潛在財務影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>消費者偏好的轉變導致現有產品與服務需求下降，進而造成營業收入減少</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>產品／服務需求下降導致收入減少</li> <li>融資成本上升</li> <li>股價下跌</li> </ul>
減緩措施	<ul style="list-style-type: none"> <li>於海茵莊園實施「全電家居」設計，以降低對化石燃料的依賴，推動電氣化並提升能源效益</li> <li>海茵莊園達成綠建環評新建建築(1.2版)(最終銀級)認證</li> <li>半山名滙已達成綠建環評認證之暫定先決條件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>承諾以透明方式披露ESG實踐及績效，以維持持份者的信任</li> <li>參與各項認可的約章與獎項(例如：減廢證書、香港綠色機構認證)</li> <li>參與社區倡議並支持本地可持續發展行動，以提升企業聲譽</li> </ul>

備註： 集團將考慮建立數據收集機制，以準確評估當前財務影響、預期財務影響、投資／處置計劃、規劃資金來源及資本配置。

在應對氣候相關風險的同時，我們亦透過氣候相關情景分析，識別與業務相符的氣候相關機遇，務求將這些機遇轉化為可持續增長的動力，同時推進我們的氣候策略。

## 保護環境

### 機遇

機遇類別	機遇驅動因素	機遇影響	潛在財務影響
資源效率	<ul style="list-style-type: none"> <li>資源效率的提升</li> </ul>	九龍建業於其物業內採取節能措施，例如根據機電工程署(EMSD)的強制性能源效益標籤計劃(MEELS)採購一級或二級能源效益電器，並為我們旗下管理的物業實施節能證書計劃。九龍建業旨在順應日益增長的市場趨勢，在集團業務營運中更廣泛推行相關措施。	<ul style="list-style-type: none"> <li>因使用節能電器而降低能源消耗所減少的開支</li> </ul>
能源來源	<ul style="list-style-type: none"> <li>採用低碳排放能源來源</li> </ul>	九龍建業推廣使用可再生能源，以降低物業整體溫室氣體排放量，從而減少溫室氣體排放風險暴露。集團已在多個物業安裝屋頂太陽能板及設置電動車充電設施，並持續透過上網電價(FiT)計劃在旗下設施投資並推廣可再生能源應用。	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資組合價值增長</li> <li>降低電力成本</li> </ul>
產品與服務	<ul style="list-style-type: none"> <li>綠色基礎設施的發展</li> <li>綠色產品／服務的投資</li> </ul>	發展綠色基礎設施(例如可持續建築與HVAC系統)，為九龍建業在營運中提升環境可持續表現帶來契機。此舉能吸引重視環保選擇的租戶與客戶，最終增強九龍建業在市場中的競爭地位。	<ul style="list-style-type: none"> <li>收入增加</li> <li>透過增加投資綠色產品／服務的機遇，提升業務組合的公允價值</li> </ul>
市場	<ul style="list-style-type: none"> <li>對可持續產品／服務的需求持續擴大</li> </ul>	隨著大眾對氣候變化的意識日益提升，對可持續物業發展的需求也持續增長。九龍建業可藉此市場趨勢，將可持續實踐融入物業發展與投資領域，從而吸引注重環保的租戶與買家。	<ul style="list-style-type: none"> <li>可持續物業的租金與銷售收入增長</li> <li>客戶忠誠度與入住率提升</li> </ul>
韌性	<ul style="list-style-type: none"> <li>韌性規劃的採納</li> <li>將氣候適應措施納入核心營運</li> </ul>	氣候相關風險識別與氣候適應措施的整合能顯著提升各類物業發展項目的持久性與市場需求。透過將防洪設計及節能措施等氣候適應措施融入項目，九龍建業不僅能保護資產，更能與持份者、潛在投資者及客戶建立信任關係，滿足各方期望，進而促進投資與合作機會的增長。	<ul style="list-style-type: none"> <li>透過韌性規劃提升市場估值</li> <li>在極端天氣事件中減少潛在損害與修復成本</li> </ul>

## 保護環境

集團將持續監察氣候相關風險，並定期審閱氣候相關風險分析，以確保及時應對任何風險狀況的重大變化，並評估更新風險承受能力的必要性。此外，審核委員會將每年與內部審計部之高級成員會面，以共同審閱、討論及分析集團面臨的風險，包括ESG風險及新興氣候相關風險，並評估緩解措施以將潛在負面影響降至最低。於報告年度內，我們持續維持一致的氣候相關風險管理流程。通過此風險管理方式，我們致力確保氣候相關風險及機遇已充分融入我們的整體風險管理系統。

## 指標和目標

集團於本報告標題為「環境績效數據」之章節披露了範圍一、範圍二及新增範圍三的溫室氣體排放。鑒於範圍三的溫室氣體排放涉及數據可用性、分類及準確性等行業性挑戰，集團與ESG顧問合作審核適用排放類別、制定計算方法並優化披露內容，確保符合範圍三溫室氣體排放數據的最新氣候相關披露要求。



### 其他間接溫室氣體排放(範圍三)

**95,801 噸二氧化碳當量**

備註： 範圍三溫室氣體排放包含：(i)類別1：購買的商品和服務；(ii)類別2：資本貨品；(iii)類別3：燃料與能源相關活動；(iv)類別6：商務旅遊；以及(v)類別13：下游租賃資產。

於報告年度內，集團首次設定以減少溫室氣體排放為核心的氣候相關目標。該目標除涵蓋二氧化碳外，亦包含甲烷、氧化亞氮、含氟氣體等其他溫室氣體。此目標具體涵蓋我們現有ESG報告範圍內業務營運所產生的範圍一及範圍二溫室氣體排放(不包括九建工程及中國大陸的營運)，主要細節如下：



### 溫室氣體排放總量目標

集團的目標是在二零三五年底前，在其現有ESG報告範圍內的業務營運及不包括香港的物業建築業務和中國大陸的物業發展業務，將範圍一及範圍二溫室氣體排放密度較二零二二年基準降低30%。

備註：

- (1) 此目標及其設定方法尚未經第三方驗證。
- (2) 此目標並非採用行業減碳方法制訂。
- (3) 集團無意使用碳信用抵銷溫室氣體排放。

這一目標反映了集團致力應對氣候變化及履行企業環境責任，既符合香港區域的低碳發展目標，亦回應持份者對實質氣候行動日益增長的期望。透過今年正式確立此初步承諾，體現集團致力於將氣候考量融入核心營運策略的決心，為其香港業務的可持續增長奠定堅實基礎，同時為更廣泛的溫室氣體減排行動作出貢獻。展望未來，我們計劃與ESG顧問合作，探索可行方案，按我們的業務性質制定一個結構化且與目標一致的轉型計劃。

## 保護環境

### 氣候相關目標的進展

	二零二五年	二零二二年	相較於 二零二二年 基準
在其現有 ESG 報告範圍內的業務營運及不包括香港的物業建築業務和中國大陸的物業發展業務的範圍一及範圍二溫室氣體排放密度 二氧化碳當量／合計樓面面積(平方米)	0.064	0.080	-20%

董事會每年審核集團氣候相關目標的進展，與ESG工作小組共同評估績效數據與實施成果，以確保全面追蹤減排工作；僅當目標或實施策略擬作調整時，相關內容連同所有審核結果方需提交董事會正式批准，藉此加強對集團可持續承諾的嚴謹管治監督。

關於跨行業指標及行業指標，集團現時已就其核心業務及重大可持續發展議題密切一致的跨行業指標及行業指標作部分披露。這些披露的指標主要關注與我們行業的ESG優先事項相關的關鍵領域，例如環境績效指標(如能源消耗、溫室氣體排放等)以及持份者參與成果。展望未來，集團將因應業務性質、監管發展及持份者期望，審視、完善並適時採納更多跨行業及行業指標，以提升披露的全面性及相關性。



### 能源消耗及溫室氣體排放

電力、汽油及柴油是我們營運過程中的主要能源消耗種類，亦是溫室氣體排放的主要來源。集團致力於應對氣候變化，在其營運過程中優化能源使用，以減少其業務範圍內的溫室氣體排放。

二零二三年設定的目標	二零二五年進度
截至二零三零年底前，我們將在新發展物業的所有住宅單位中局部安裝EMSD的MEELS下擁有一級能源效益標籤的電器。	位於高街6號名為半山名滙的新發展項目的住宅單位將於二零二六年安裝一級能源效益標籤的電器，例如雪櫃和洗衣乾衣機。  而位於清水灣道35號的新發展項目已於二零二五年採購符合能源效益標籤第一級的電器，包括煮食爐、洗衣乾衣機及雪櫃。
截至二零三零年底前，我們在香港的所有新發展的物業將局部配備節能設備，例如節能照明取代傳統照明。	半山名滙將於二零二六年安裝LED節能照明系統。而位於清水灣道35號的新發展項目尚未到達相關節能設備採購階段。
為半山名滙獲取綠建環評認證。	集團已申請綠建環評認證，根據初步評估報告，發展項目初步滿足了所有適用的先決條件。
自願為我們位於清水灣道35號的新發展項目的停車場安裝電動車充電設施。	發展項目尚未到達相關發展階段。

為提升能源效益並減少其溫室氣體排放，集團已參與節能證書計劃並採取了一系列能源管理措施，下文將透過案例研究進行深入說明。

## 保護環境

### 節能證書計劃

節能證書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。



為減少能源消耗及提升能源效益，集團鼓勵其辦公室及由康居物業管理的物業加入節能證書計劃。截至二零二五年十二月三十一日，我們管理的物業中已有十個獲得了節能證書。更多詳情見下表：

管理物業的節能證書	基礎級別	良好級別	卓越級別
<b>63 Pokfulam</b>		✓	
加多近山		✓	
麥花臣匯			✓
海茵莊園		✓	
曉峯	✓		
海傲灣		✓	
栢德豪庭	✓		
始創中心		✓	
環海 • 東岸			✓
奧城 • 西岸		✓	

## 保護環境

### 節能設備和控制

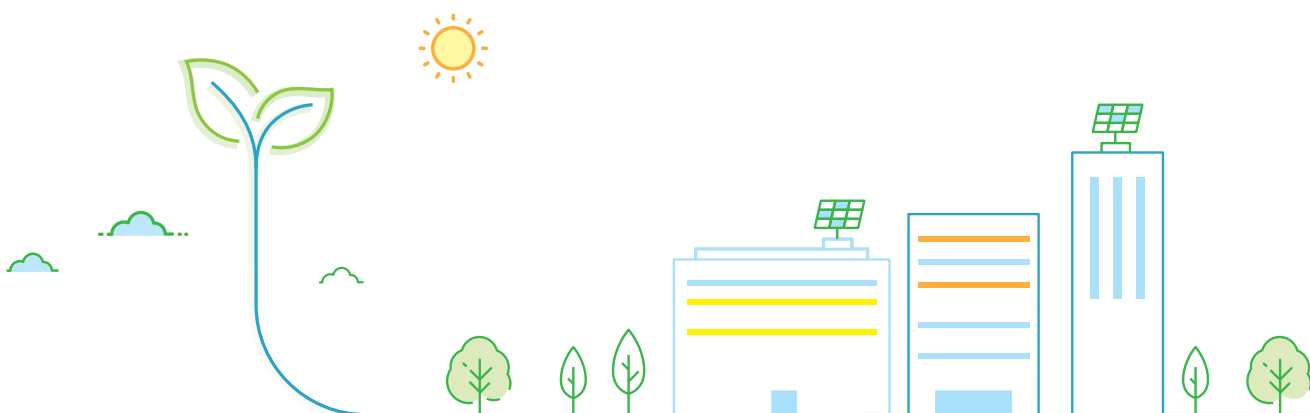
為了改善住戶的健康和福祉，同時降低建築物對環境的影響，集團一直致力提高建築物的效益與削減碳排放，向氣候目標邁進。

#### 海茵莊園：綠建環評新建建築(1.2版)(最終銀級)認證

海茵莊園作為集團首個「全電家居」住宅發展項目，透過融入環保技術及措施，榮獲綠建環評新建建築(1.2版)最終銀級認證。項目採取的綠色措施包括：為公共場所及居民分別安裝的獨立電能錶和中華電力有限公司(「中電」)智能電錶、82.1%的節能電器獲MEELS一級或二級認證、節水設備獲用水效益標籤計劃(WELS)一級或二級用水效益認證、全套電動車充電設施，以及採取減少有害細菌、病毒及異味傳播的各項措施。該等措施帶來了顯著效益：住宅區域每年二氧化碳排放量減少24.0%、高峰用電需求降低30.9%、每年飲用水節省46.97%、每年污水量減少50.26%。此外，會所及停車場亦顯著降低了能源使用及排放。透過遵循綠建環評標準，海茵莊園有效降低能源消耗及溫室氣體排放，為建設更可持續的環境作出貢獻。

### 綠色辦公室實踐

為減少不必要的能源消耗，集團已在節能管控框架下推行綠色資訊科技措施。自二零二五年四月一日起，辦公室電腦已設定於非辦公時段閒置一小時後自動關機，並同步設有員工指南以關閉閒置設備。為在環保責任與營運需求之間取得平衡，我們已引入增強的遠端開機功能，讓僱員能依需求遠端訪問辦公室電腦，確保在維持生產力的前提下實現ESG目標。



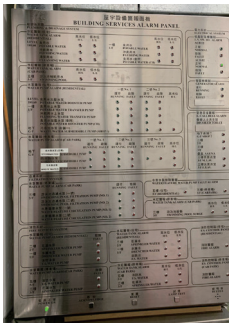
## 保護環境

### 節能實踐

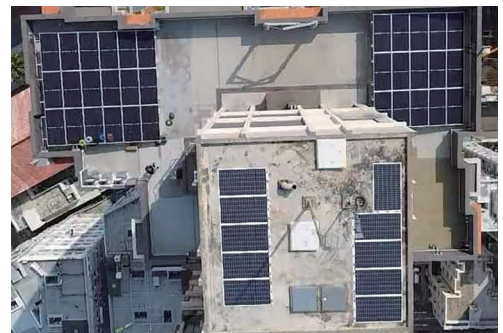
康居物業已針對旗下管理物業實施針對性措施以降低能源消耗，包括已在標準樓層、停車場和其他公共區域的照明設備安裝了計時器和動感控制器，並於辦公時間後將升降機和自動扶手電梯轉為局部關閉或自動切換至待機模式。集團亦於指定停車場安裝了電動車充電設施並協助兩個物業，環海•東岸及景怡峯參與中電推出的FiT計劃，透過於屋頂安裝太陽能光伏發電系統，以產生潔淨的可再生能源。此項轉用太陽能的舉措有助於減少溫室氣體排放量及降低電力成本。

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

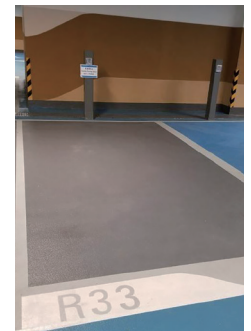
BMS



太陽能光伏發電系統



電動車充電設施



為邁向我們減少能源消耗方面的努力，康居物業採取了一項重要措施，將始創中心停車場(從地下至B3層)行車道的高壓鈉燈更換為LED燈，以提高能源效益。

## 案例研究

### 康居物業旗下管理的物業(環海•東岸及景怡峯)安裝太陽能板

為支持可持續發展，康居物業旗下管理的物業環海•東岸及景怡峯參加了FiT計劃，該計劃鼓勵私人機構考慮投資可再生能源，從而大幅提高能源效益及減少碳排放。

#### 環海•東岸

37,406



自二零二四年起，環海•東岸在其大樓屋頂上安裝了**85**塊太陽能板。

於二零二五年透過FiT計劃收集的總電量(千瓦時)

\$112,218



於二零二五年節省的總電費(港幣)

#### 景怡峯

8,679



自二零二二年起，景怡峯在其大樓屋頂安裝了**61**塊太陽能板。

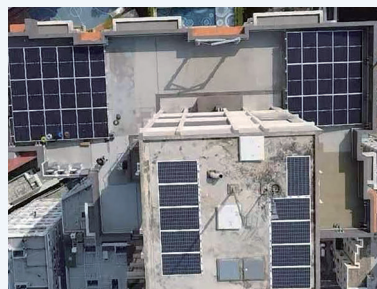
於二零二五年透過FiT計劃收集的總電量(千瓦時)

\$34,716



於二零二五年節省的總電費(港幣)

這些太陽能項目體現了我們對綠色能源轉型的承諾，為社區提供更環保且具成本效益的能源解決方案。我們將持續探索創新方法，進一步結合綠色建築實踐與可持續發展。



環海•東岸與景怡峯的太陽能板

## 保護環境

### 協助九龍建業關連公司實施節能措施

作為環保合作的一環，九龍建業為兩項重要ESG計劃提供資源支援。首先，集團協助香港製冰及冷藏有限公司旗下四個工廠廠房安裝共1,019塊太陽能板，該公司與九龍建業擁有相同最終主要股東。其次，集團幫忙配置兩輛電動貨車投入冰塊配送業務。這些努力展示了我們履行環保責任的決心，推動低碳發展，並通過實際的合作行動以強化ESG為導向的價值主張。



在香港製冰及冷藏有限公司的太陽能板

電動貨車用於冰塊配送

### 低碳生活座談會 @ 國際環保博覽 2025

於二零二五年十月三十一日，愛回收慈善基金於國際環保博覽舉辦低碳生活座談會 2025。宜居顧問董事許成德先生受邀擔任主講嘉賓，分享日常減碳實用技巧，涵蓋低碳交通與可持續消費。此舉不僅提升大眾環保意識，更推廣於工作與家庭中實踐低碳生活。此項倡議體現了集團的環保承諾，並有助於我們的長期環境目標。



有關集團在香港及中國大陸的能源消耗及溫室氣體排放的詳情，請參閱本報告標題為「環境績效數據」之章節。

## 保護環境

### 噪音管控

為盡量減少施工過程中噪音影響，九建工程嚴格遵守其程序手冊中之噪音污染管制，並透過取得所需的牌照，包括建築噪音許可證、環保署優質機動設備制度及噪音標籤，以符合相關法律及規例。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，旨在施工期間指引在管控噪音方面之項目管理。

### 廢棄物管理

廢棄物管理在近年日益關鍵，因為負責任的棄置及廢棄物回收有助於減低對環境的影響。集團於各辦公室、建築工地、零售店鋪和管理的物業實施可持續廢棄物管理慣例，以符合廢棄物管理政策，藉此減少廢棄物產生，提升廢棄物回收，同時將建築工程對環境的影響及公眾造成的滋擾降至最低。我們亦會持續監察本地政府之任何法規更新，並為租戶及住戶提供指引，以提倡可持續性的廢棄物減少及回收。



#### 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棄物管理措施
- 遵守廢棄物排放法律和其他適用規例
- 保護自然資源
- 減少廢棄物、盡量再利用和回收材料以將污染降至最低
- 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

#### 二零二三年設定的目標

為半山名滙於開發階段所產生的建築和拆卸廢棄物總量之15%進行回收。

截至二零二零年底，集團位於始創中心之總部的已使用／廢紙之年度回收率將達到最少50%。

#### 二零二五年進度

階段性目標已達成，整體進度正在監察中。

二零二五年的已使用／廢紙回收率已達到97.8%。

## 保護環境

### 減廢證書計劃

與節能證書相類似，減廢證書是香港綠色機構認證計劃的另一個證書。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。截至二零二五年十二月三十一日，我們旗下管理的物業已有十個獲得證書。更多詳情見下表：

管理物業的減廢證書	基礎級別	良好級別	卓越級別
<b>63 Pokfulam</b>		✓	
加多近山		✓	
景怡峯	✓		
麥花臣匯		✓	
海茵莊園	✓		
曉峯	✓		
海傲灣		✓	
栢德豪庭	✓		
環海 • 東岸			✓
奧城 • 西岸	✓		

# 保護環境

## 廢棄物管理措施

### 環保培訓及活動

康居物業和宜居顧問分別為員工、租戶和住戶定期舉辦培訓課程和活動，以提高他們對減少廢棄物及回收的意識並加強他們對廢棄物管理的認識。培訓主題包括環境與能源節約準則、廢棄物分類及回收政策。



### 辦公室營運

集團已在辦公室設立回收設施，以鼓勵員工之間的廢棄物回收。集團總部已張貼了環保署的相關海報，以教育員工正確的回收方法。



### 建築業務

集團已為承包商制定指引，以確保符合廢棄物處理，盡可能進行分類及回收，並減少建築廢棄物及廢水的影響。為避免水污染，集團已安裝了臨時排水及污水處理系統。



## 保護環境

### 舊衣回收

集團於宜居顧問管理的彩興路簡約公屋推行智能回收設施，以促進可持續廢棄物管理。計劃採用「智能回收箱 2.0」處理舊衣物，該系統會把回收物品量重並向住戶發放電子積分，同時透過後台系統實時監察回收進度。



### 公共屋邨內之廚餘收集

作為廢棄物管理措施的一環，集團已在轄下管理的公共屋邨設置專用廚餘回收桶。目前，宜居顧問管理的10個公共屋邨共設置了51個專用回收桶，以促進系統化的廚餘分類及回收工作。



## 保護環境

### 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、金屬月餅盒、衣架和衣物。康居物業和宜居顧問亦已參與多項由政府機構及非政府機構舉辦的回收計劃，例如：

- 環保署於農曆新年後的「桃花回收計劃」；
- 環保署的「減廢回收約章」；
- 香港地球之友的「舊衣回收計劃」；
- 綠領行動的「利是封回收重用大行動」；
- 環保署的「電腦及通訊產品回收計劃」；
- 環保觸覺的「隱形眼鏡殼回收計劃」；
- 維他奶公司的「維他奶 2024 年度乾淨紙包回收計劃」；
- 環保署的「玻璃容器回收約章」；
- 環保署的「慳電膽及光管回收計劃」；
- 環保署的「充電電池回收計劃」；
- 荃灣發展促進會有限公司的「綠在青衣活動」；
- 聖雅各福群會的「復活好物」；
- 聖雅各福群會的「新年食品回收大募集 2025」；
- 環保署的「家居廢物源頭分類獎勵計劃」；
- 好自然環保有限公司的「以物易物環保回收活動」；及
- 新生創意有限公司的「智能廚餘回收社區互助教育計劃(公共屋邨)」。

## 保護環境

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，且包裝物料並不是集團營運的重要議題。

有關香港建築項目的建築廢棄物排放，請參閱本報告標題為「環境績效數據」之章節。

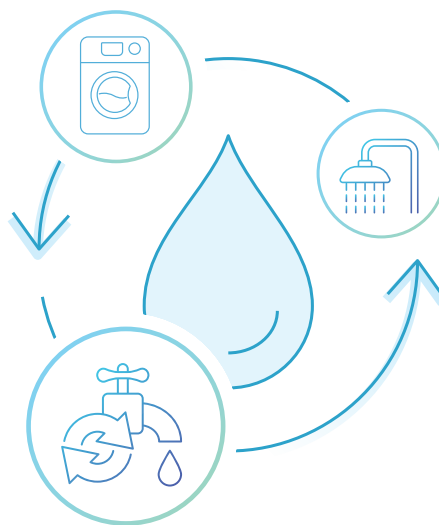
## 善用水資源

集團努力優化用水效益，並已訂立用水效益指標以實現此目標。

二零二三年設定的目標	二零二五年進度
截至二零三零年底前，對於我們於香港新開發的物業，我們將在公共區域的洗手間之水龍頭安裝流量控制器(例如紅外線電子水龍頭)。	半山名滙的流量控制器(例如紅外線電子水龍頭)安裝工程將於二零二六年展開。  位於清水灣道35號的新發展項目尚未到達相關設備採購階段。

集團已實施多項緩解措施及節約用水行動，以提升可持續發展性。我們密切監察和分析旗下管理物業的用水情況。此外，康居物業對水管和沖水系統進行日常維護，以防止漏水和確保水質。

有關香港的耗水量，請參閱本報告標題為「環境績效數據」之章節。



## 保護環境

### 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，九龍建業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

我們旗下管理的四個物業：始創中心、63 Pokfulam、麥花臣匯和環海•東岸，已簽署由環境及生態局(「EEB」)發起的「戶外燈光約章」，以減少光污染和能源消耗。



#### 地球一小時 2025

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二零二五年三月二十二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 2025

集團通過簽署EEB的節能約章2025，繼續履行其承諾，在始創中心所有公眾地方和23樓及旗下十個管理物業(包括63 Pokfulam、采文軒、景怡峯、采逸軒、曉峯、栢德豪庭、奧城•西岸、環海•東岸、登峰•南岸及海傲灣)實踐節能。



# 保護環境

## 4T 約章

集團旗下管理的三個物業：63 Pokfulam、環海•東岸及海傲灣已參與由EEB及EMSD推出的「4T約章」。我們致力支持香港實現碳中和目標，並為節能作出貢獻。



## 「不要鎢絲燈泡」節能約章

我們旗下管理的兩個物業：加多近山和環海•東岸，已簽署香港政府的「不要鎢絲燈泡」節能約章。我們致力於推廣更環保的照明，以節省能源。我們承諾不再採購用於一般照明用途的指定鎢絲燈泡，並採用更節能的照明設備。



## 大型活動減廢承諾

康居物業管理的物業之一環海•東岸已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」，以提升活動的環保績效，並鼓勵其他有關機構效法。



## 桃花回收計劃

我們旗下管理的五個物業：加多近山、環海•東岸、海傲灣、63 Pokfulam及海茵莊園，已參加由環保署舉辦的「桃花回收計劃」，以促進社區內園藝廢棄物的回收及升級再造。



## 保護環境

### 玻璃容器回收約章

我們旗下管理的八個物業：加多近山、麥花臣匯、海傲灣、海茵莊園、環海•東岸、63 Pokfulam、曉峯及奧城•西岸，已簽署環保署的「玻璃容器回收約章」，以推動行為改變，實踐廢玻璃容器的源頭分類及清潔回收，從而培養良好的回收習慣。



### 減廢回收約章

我們旗下管理的八個物業：麥花臣匯、加多近山、海傲灣、63 Pokfulam、栢德豪庭、環海•東岸、奧城•西岸及海茵莊園，已獲得由環保署頒發的「減廢回收約章」證書。我們致力於提升住戶的回收意識，並培養回收習慣。



### 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，數個康居物業及宜居顧問管理的物業已參加由環保署舉辦的「家居廢物源頭分類獎勵計劃」，以將需堆填的廢棄物量降至最低。由宜居顧問管理的一個公共屋邨—長青邨，憑藉此計劃榮獲銅獎。由康居物業管理的環海•東岸、加多近山、麥花臣匯、海傲灣以及由宜居顧問管理的七個公共屋邨，均獲得了該計劃的優異獎證書。



### 綠綠收

為提升屋苑可回收物的收集服務，並推動住戶從源頭減廢與資源回收，環保署已分階段於九個分區推行一項名為「綠綠收」的一站式信心回收服務。由康居物業管理的物業，包括加多近山、海傲灣及63 Pokfulam，以及由宜居顧問管理的七個公共屋邨及一幢住宅樓宇，均已參加此計劃，並在其物業或屋邨內提供回收設施，以滿足住戶的回收需求。



# 保護環境

## 香港綠色機構認證

我們旗下管理的三個物業：63 Pokfulam、海茵莊園及環海•東岸，因其廢棄物和能源管理方面的卓越表現，獲認可為「香港綠色機構」。



## 滅鼠約章

集團旗下四個管理物業：奧城•西岸、環海•東岸、麥花臣匯及63 Pokfulam，已參與由食物環境衛生署(FEHD)推出的滅鼠約章。我們承諾持續改善住戶的環境條件。



## ESG 約章計劃

集團已與香港中華廠商聯合會簽署 ESG 約章，以提升我們在環境與社會責任及管治方面的表現。我們期望透過合作推動具實質意義的行動，共同邁向可持續的未來。



## 中銀香港企業低碳環保領先大獎－環保傑出夥伴

我們旗下管理的兩個物業：63 Pokfulam 和環海•東岸已獲得由香港工業總會主辦和中國銀行(香港)有限公司(「中銀香港」)贊助的中銀香港企業低碳環保領先大獎2024的「環保傑出夥伴」嘉許，彰顯了我們對環保實踐、減低環境影響，並推行綠色項目的承諾。



## 保護環境

### 維他奶乾淨紙包回收計劃

康居物業管理的物業之一環海•東岸已參與由維他奶國際集團有限公司推出的「維他奶2024年度乾淨紙包回收計劃」，以促進物料的循環經濟。



### 新年食品回收大募集2025及復活好物2025

康居物業管理的物業之一環海•東岸參與了由聖雅各福群會主辦的「新年食品回收大募集2025」及「復活好物2025」。我們旨在減少食物浪費，並以實際行動建立可持續的社區。



### 綠在青衣2023-2024年度最佳合作屋苑回收金獎

宜居顧問管理的物業之一長亨邨於二零二五年榮獲綠在青衣2023-2024年度最佳合作屋苑回收金獎。我們致力於在住戶間培育積極回收的文化，並持續推動減廢與資源回收的改善。



### 中電炎夏慳住賞(「SSR」)物業管理公司嘉許計劃2025 – 積極慳電大獎

宜居顧問旗下管理的兩個物業：長亨邨及長青邨，於中電SSR物業管理公司嘉許計劃2025獲得積極慳電大獎(金獎)，而碩門邨則獲得積極慳電大獎(銀獎)，彰顯我們推動節能措施的卓越成效。



## 保護環境

### 碳中和(減廢)約章

由康居物業管理的環海•東岸參與了碳中和(減廢)約章。我們致力減少廢棄物及碳排放，以支持香港實現碳中和目標。



### 2024-2025 年度家居廢物回收比賽冠軍

由宜居顧問管理的長青邨榮獲香港房屋委員會轄下家居廢物回收比賽冠軍，彰顯我們在廢棄物分類及清潔回收方面的卓越表現。集團將持續推動公共屋邨建立更環保的生活文化，以支持我們的長遠環境目標。



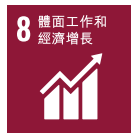
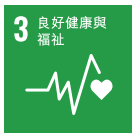
### 綠在葵青環保活動

於二零二四至二零二五年度，由宜居顧問管理的長青邨因積極參與「綠在葵青」環保活動而獲得嘉許。透過持續參與此計劃，我們致力於展現我們支持香港減廢目標的承諾。



# 以人為本

相關的 UNSDGs



九龍建業相信在我們邁向可持續發展的過程中，很大程度上取決於我們的僱員。集團致力提供一個安全、健康、多元化且互相尊重的工作環境，培養僱員的個人成長與就業發展。

## 僱傭慣例

集團維護並尊重勞工權利，在我們的招聘過程及營運中嚴禁任何非法僱傭形式，例如童工及強制勞工。人力資源部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規例(例如：香港的僱傭條例、中華人民共和國禁止使用童工規定及中華人民共和國勞動法)的重大違規情況。

集團將每位僱員之福利視為培養僱員的生產力和忠誠度的關鍵。為此，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，例如僱員可享有醫療福利、於集團旗下超市及餐廳之員工折扣，及享有平日泊車優惠。

為進一步增強員工的歸屬感，集團通過「凝建網」不斷加強內部溝通和團隊聯繫，以及組織員工活動。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，例如為中國大陸員工安排的生日派對，與端午節及中秋節活動。

為體現我們對以僱員為本的人力資源管理的承諾，九龍建業及康居物業已簽署勞工處頒布的好僱主約章 2024。



九龍建業



康居物業

## 以人為本

此外，集團參與由勞工處發起的「好僱員嘉許計劃」，藉此向僱員的貢獻表達謝意及嘉許。集團共有三位同事獲評審委員會嘉許並榮獲好僱員嘉許獎狀。



謝華婷



張婉姿



余建輝

### 全職僱員人數



全職  
2,122

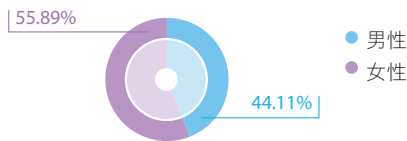
### 兼職僱員人數



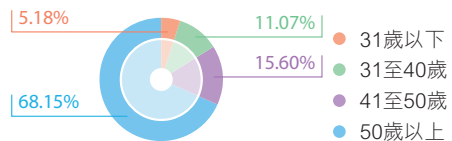
兼職  
24

## 全職僱員人數

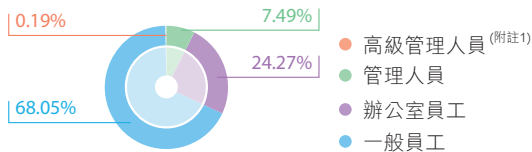
### 按性別



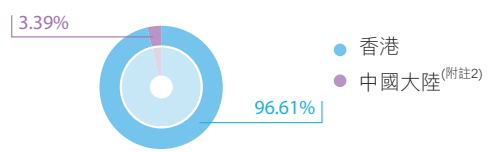
### 按年齡組別



### 按僱員類別



### 按地區



附註1：集團的高級管理人員為本公司之執行董事。

附註2：中國大陸包括瀋陽、無錫及山西辦公室。

## 以人為本

### 發展與培訓

集團致力提升僱員的能力，讓他們獲得自我發展所需的基本技能和經驗。我們提供一系列內部培訓課程，以提高工作相關能力，並提供進修補貼，鼓勵僱員報讀外部課程。

除了常規的培訓外，集團亦根據僱員的興趣和職位需求提供專門培訓課程。於報告年度內，我們的僱員涉足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>● 鼠害防治</li><li>● 緊急應變</li><li>● 樓宇管理系統</li><li>● 環境事項</li><li>● 颱風預防措施</li><li>● 投訴處理技巧</li><li>● 火警警報及滅火系統</li><li>● 個人資料和私隱</li><li>● 反貪污</li><li>● 人力資源</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>● 健康與安全</li><li>● 環保回收</li><li>● 客戶服務</li></ul>

為進一步加強已融入培訓課程的環保主題，本公司於二零二五年籌辦一系列午餐會，會上播放紀錄片《突破界限：2025年地球科學》。逾百名來自不同部門的同事聚集觀賞這部探討氣候與生態系統議題的影片，共同反思可持續發展之道，並將環境關懷融入企業營運中。

除了提供多元化的僱員培訓外，集團還積極擴展培訓渠道，以克服時間和空間的限制。例如宜居顧問開設了一個在線YouTube頻道，為我們的員工和住戶提供資訊性視頻，支持便捷的技能發展，同時提升品牌認知和公開分享維護知識。



## 以人為本

### 人才企業

自二零一八年起，九龍建業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，而康居物業亦於二零二四年榮獲「人才企業」殊榮。



### 資歷架構(「QF」)夥伴嘉許典禮－QF星級之友

康居物業榮獲「QF星級之友」殊榮，表彰我們積極推廣QF的努力。此項認證彰顯我們致力提供符合QF的培訓課程，使僱員掌握業界認可的技能，並支持其專業發展。

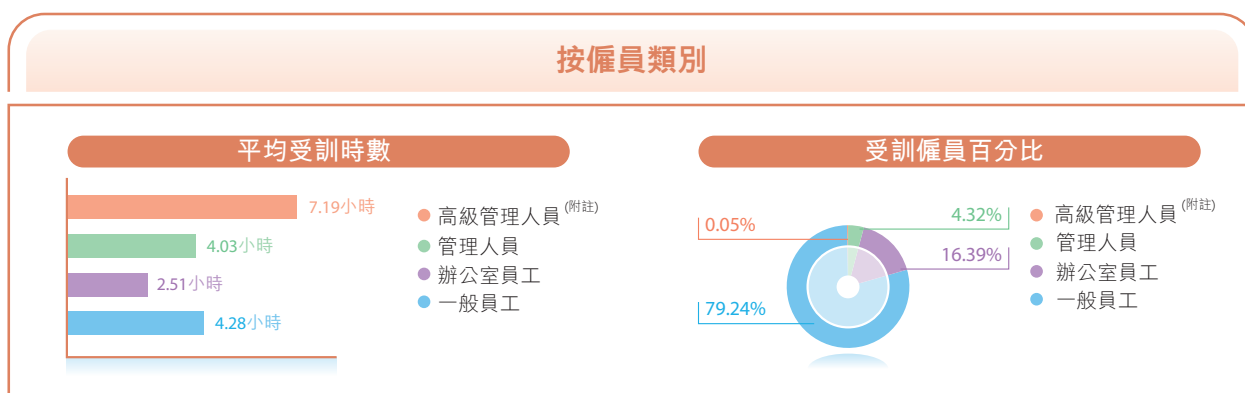
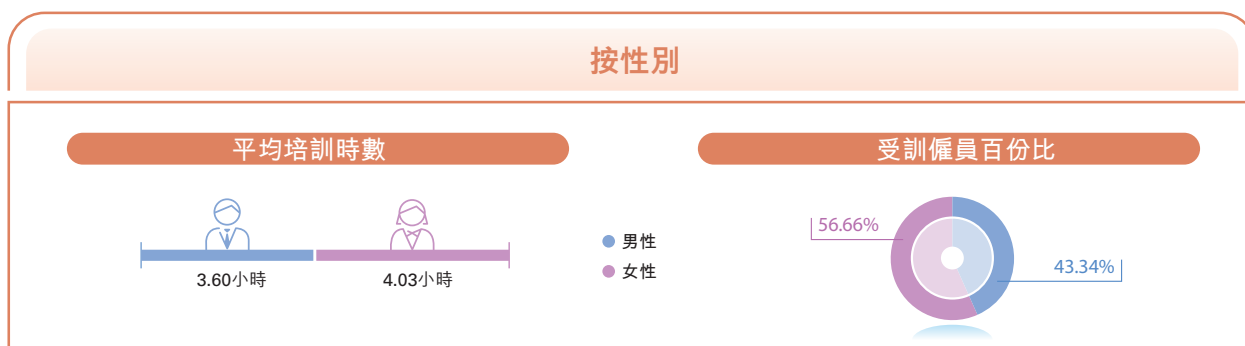
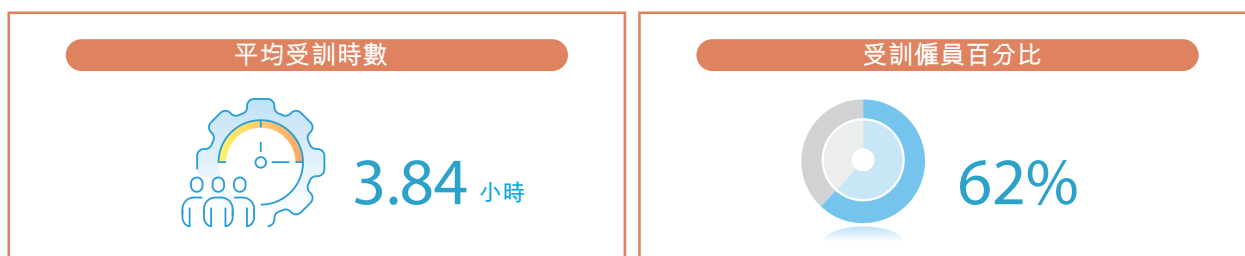


### 與照顧者同行計劃

康居物業與宜居顧問參與了與照顧者同行計劃，此項專項培訓旨在提供針對性指導與實用技能，協助僱員應對個人照護需求。多名僱員完成課程並取得相關參與及出席證明。所有培訓環節與學員互動均以照片完整記錄，以便提供清晰的存檔。此舉不僅彰顯集團對僱員全面發展與福祉的承諾，更致力於支持我們團隊在專業技能建立之外的多元化個人需求。



## 以人為本



附註：集團的高級管理人員為本公司之執行董事。

## 多元性與平等機會

集團致力營造一個多元且共融的工作環境，為殘疾人士提供平等的發展機會。於二零二五年，宜居顧問旗下管理的物業之一，名為彩興路簡約公屋，通過聘用兩名殘疾兼職清潔員從而營建共融的工作環境，並確保他們每週工作兩天，每日至少四小時，為他們提供有尊嚴的就業機會與平等的發展空間。

我們秉持誠信、平等與公正的原則，並已制定相關的僱用政策，亦確保所有應徵者與僱員在招聘、僱用、薪酬、晉升及內部調職等各環節均獲得平等對待。我們致力於防止在九龍建業營運中發生任何形式的歧視、騷擾或誹謗行為，不論為有關年齡、性別、出身、國籍、風俗、宗教、社會階層、殘疾、政治立場等方面，並對此類工作失當行為採取零容忍態度。於報告年度內，集團並無發現任何有關歧視之法律及規例（例如香港的性別歧視條例及殘疾歧視條例及中華人民共和國婦女權益保障法）的重大違規情況。

## 以人為本

此外，集團透過招聘及留任年長僱員，推動長者友善文化，在應對人口老化挑戰的同時，打造一個包容長者的組織。九龍建業及康居物業已加入賽馬會齡活城市「全城·長者友善」計劃 2024/2025。



九龍建業



康居物業

我們將持續深化我們的殘疾共融及高齡友善的職場計劃，擴大對多元背景僱員的支持措施，並優化福利保障。

## 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，以將潛在的職業健康與安全風險減至最低。

九建工程參考行業最佳慣例，以有效管理和降低與建築工地營運相關的風險。我們的職業健康與安全政策要求所有僱員和承包商均需遵守法定要求，以減輕職業危害。我們已制定一份項目安全計劃，作為全面運作指南，系統性地規劃各項措施與明確流程，以應對住宅建造過程中的所有健康與安全問題。九建工程將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檢討該政策。

鑑於建築工地的安全風險較高，九建工程優先保障在建築工地工作的僱員，致力為他們提供一個安全的工作環境。九建工程建立了穩健的管理及監控程序，並設立了工地安全委員會（「委員會」），以監察所有建築工地的健康與安全績效。委員會制定應急計劃，以減輕安全隱患的發生，並定期檢討操作程序及職業安全管理制度。所有工地工人和分包商均需遵守操作程序。此外，所有新僱員和分包商均需接受現場安全培訓，以提高安全意識。九建工程定期安排安全審核，以確保安全管理系統和安全措施已妥善執行，從而達致建築工地的安全標準。於報告年度內，半山名滙及清水灣道兩個建築工地均已進行了安全審核，結果令人滿意。

## 以人為本

集團亦採取一系列措施以確保辦公室和物業管理人員的健康與安全。集團已定期進行清潔並保持室內空氣質素，以保障辦公室和物業管理員工。此外，集團亦為物業管理團隊安排相關的健康與安全培訓。宜居顧問亦根據香港房屋委員會和房屋局的場地合同，在其管理的物業中實施了 ISO 45001:2018 (OH&S)。



集團非常重視其僱員和租戶的辦公室安全。於報告年度內，集團位於始創中心之總部為員工和租戶進行了火警演習。為了促進安全及有序的疏散，集團已任命員工為各區域和樓層的樓層管理員和消防主任。樓層平面圖和火警疏散指引已分發給所有員工，以助他們清楚了解疏散程序，並提高了他們的消防安全意識。同時，租戶也熟悉火警發生時的逃生技能和路線，從而提高他們的自救能力和安全意識。



基於有效的安全管理系統進行定期監督，集團於報告年度內並未發現任何有關安全和健康法律及規例(例如香港的職業安全及健康條例和建築地盤(安全)規例)的重大違規且對集團造成重大影響的情況。在過去三年(包括報告年度)，概無發生與工作有關的僱員死亡事故。而於報告年度內，錄得因75宗工傷事件而損失共2,017.5天工作日數。

### 案例研究

#### 科技驅動安全保障以守護前線員工

集團運用創新方案提升前線員工的安全及福祉，此與我們的ESG策略保持一致。我們採用先進科技保障清潔工與保安人員的安全，以應對其獨特的職業風險，同時提升營運韌性。

我們為彩興路簡約公屋的清潔工推出多功能智能手錶方案。智能手錶可透過後台平台即時追蹤員工的健康數據，包括體溫、血氧、血壓及心率，並配備GPS、SOS，以及中暑、極端天氣及安全程序提示等警報。此措施有助減少工傷事故，提升職安標準。

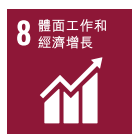
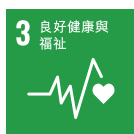
此外，集團為保安人員的智能手機整合人工智能事故偵測系統(ADS)。該系統會監察保安人員的動作，以偵測長時間靜止的狀態(可能代表昏迷或意外)。如在預設時間內未偵測到動作，系統會自動觸發警報，並向控制室發送自動SOS訊息，以便即時採取救援行動。

這些科技措施重新定義了前線工作安全，展示ESG創新如何保障僱員、強化營運可靠性，並培育關愛與具韌性的文化。



# 回饋社區

相關的 UNSDGs



作為負責任的企業公民，集團致力為我們經營所在的社區作出貢獻並創造積極的社會影響。

## 關懷社區

除九龍建業所在社區以外，集團高度重視對本地社區的關懷。於報告年度內，集團已在香港及中國大陸向多個非牟利組織捐款 1,185,370 港元及人民幣 10,000 元，以促進生態保育和幫助有需要的人士。於二零二五年，我們皆為大埔宏福苑的嚴重火災深感悲痛。九龍建業向遇難者致以深切哀悼，並與柯為湘家族(本公司之主席及主要股東之家族)共同向「大埔宏福苑援助基金」捐款 600 萬港元。我們矢志在社區遭遇困境時伸出援手，與眾人攜手共度難關。

集團還致力支援社區，重點幫助有需要的人，並為各種社區活動和慈善活動作出貢獻。

### 公益金便服日 2025

作為支持公益金的一部分，集團已在二零二五年公益金「WEAR TO CARE」便服日期間捐出與僱員捐款額相等的款項。



### 2025 賣旗日

為響應世界自然基金會香港分會舉辦的二零二五年賣旗日活動，集團僱員以義工身份參與盛事，共同支持保育工作，守護多元自然生態系統。



## 回饋社區

### 支持有機農業

集團促成位於牛潭尾逾 39,000 平方呎農地租予外部機構。此舉不僅協助農戶實現標準化且可靠的生產模式，更透過向社區供應可信賴的優質產品，為保障公眾健康作出貢獻。



### 支持非牟利瑜伽中心

為維護社區居民的身心健康，集團協助一間非牟利瑜伽中心以低於市場租金的價格租用兩處物業。該中心利用這些場地為社區提供瑜伽課程。

## 案例研究

### 彩興路簡約公屋社區福祉計劃

彩興路簡約公屋致力改善香港弱勢社群的居住環境。除了基本住房支援之外，集團亦推出多項針對性措施，包括設置血壓量度儀及食物銀行，以滿足住戶在健康與日常生活方面的需要。

屋邨內的仁濟醫院辦事處設置了一部血壓量度儀，讓住戶可便捷地自行檢測，彌補了弱勢社群在基礎健康監測方面的不足。該裝置同時具備新聞顯示功能，讓住戶在使用期間隨時掌握最新資訊。

此外，集團與社企銀杏館攜手設立了食物銀行。在通脹加劇下，該食物銀行每日向約 90 名已登記的住戶提供一個免費港式麵包。

這些措施透過提供便捷的健康設備及具成本效益的生活支援，營造更有支援性的社區環境，從而提升弱勢社群的生活質素。



### 案例研究

#### 樂善堂社會房屋計劃(「樂屋」)

樂屋由九龍樂善堂(「樂善堂」)發起及管理，旨在為正在輪候公屋及居住環境惡劣的低收入家庭提供租金相宜的社會房屋單位及家庭支援服務。多年來，集團一直支持香港西區的樂屋，為香港社會帶來正面影響。

自二零二二年起，集團一直支持樂屋並已促使提供共100個單位，惠及約400名市民。所有單位均以象徵式價錢提供予樂屋，若這些單位在公開市場出租，每年的市場租金價值超過1,000萬港元。於二零二五年，100個住宅單位的租期已獲延長，屆滿日期介乎二零二七年至二零二八年。

這項措施彰顯了九龍建業對社區關懷的重要貢獻，並切實地改善低收入家庭的生活條件，促進社區福祉，為有需要人士帶來了溫暖穩定的家園。



我們致力向社區弱勢社群捐贈衣物和物品等生活必需品，並營造一個溫暖的社會。由康居物業管理的海茵莊園自二零二四年五月起參與救世軍回收計劃，將住戶的慷慨捐贈分發給獨居老人、無家可歸者和刑滿出獄人士。部分物品將在香港和澳門的家居用品店作義賣，所得款項將用於支持社區工作。這項活動旨在幫助那些面臨精神和情緒困境的人士、處於危機中的家庭、兒童和青少年、災難倖存者及邊緣化群體。我們非常感謝有機會為我們的社區帶來正面的影響。

我們在無錫的物業項目定期為社區住戶舉辦各種活動。在不同的節日和季節期間，我們舉辦各種活動，例如在春節設計揮春、在端午節包粽子，以及在元宵節派發湯圓。至於山西的物業項目，我們亦曾舉辦社區活動，例如在考試期間為學生提供飲用水，以及向住戶派發新鮮西瓜。這些活動不僅弘揚了文化傳統，還培養了社區精神，加強了我們與住戶的聯繫，確保社區充滿活力和積極參與。

## 回饋社區

### 無錫



### 山西



## 歷史建築保育

九龍建業目前正進行集團位於清水灣道建築工地內，前聖若瑟安老院三座擁有90至100年歷史的二級歷史建築，名為別墅、門樓及宿舍A的保育及活化工程。設計旨在將這三座歷史建築整合為發展項目的核心，並採用半圓形佈局，與公共休閒空間融為一體。隨後將進行保育和活化工程，以保留上述歷史建築的建築遺產和社會價值。



別墅



門樓



宿舍A

## 回饋社區

### 商界展關懷

為證明我們在社會參與方面的努力，九龍建業、康居物業和宜居顧問分別自二零零九年、二零一零年及二零一六年起獲頒「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。

#### 商界展關懷



九龍建業



康居物業



宜居顧問

#### 關懷大使



蘇煥楷



李彩虹



孫玲



# 展望將來

展望未來，我們將繼續推動加強可持續發展舉措，並強化我們合規與管治工作。通過遵循聯交所的最新披露要求並運用氣候情景分析，我們將提升氣候韌性、減緩氣候相關風險，並探索相關機遇。我們還將推進溫室氣體減排目標，提高能源效益，並擴大綠色建築實踐。

此外，我們將持續與本地組織合作，推動環境管理責任，同時擴大我們的社區參與力度。我們以人為本，強化以僱員為導向的管理，擴展包容性職場計劃，並堅守我們的好僱主約章承諾。我們通過透明的報告及與持份者的合作，致力分享我們的最佳實踐經驗，創造正面社會效益，攜手為子孫後代共建可持續未來。

# 環境績效數據

指標	單位	2025	2024
<b>香港能源消耗</b> (附註1)			
總耗電量	千瓦時	<b>9,272,631</b> (附註2)	9,132,972
	千兆焦耳(附註3)	<b>33,381</b>	32,879
總燃料消耗(附註4)	柴油, 公升	<b>215,525</b> (附註5)	33,876
	柴油, 千兆焦耳	<b>8,535</b>	1,341
	汽油, 公升	<b>9,473</b> (附註6)	7,740
	汽油, 千兆焦耳	<b>324</b>	265
總能源消耗	千兆焦耳	<b>42,240</b>	34,485
總能源密度	千兆焦耳/合計樓面面積(平方米)(附註7)	<b>0.51</b>	0.57
<b>中國大陸能源消耗</b> (附註8)			
總耗電量	千瓦時	<b>1,013,763</b>	1,050,999
	千兆焦耳	<b>3,649</b>	3,783
總燃料消耗(附註9)	汽油, 公升	<b>12,328</b> (附註10)	21,546
	汽油, 千兆焦耳	<b>422</b>	737
總能源消耗	千兆焦耳	<b>4,071</b>	4,520
總能源密度	千兆焦耳/總樓面面積(平方米)(附註11)	<b>0.49</b>	0.55
<b>集團的溫室氣體排放</b> (附註12、13、14及15)			
直接溫室氣體排放(範圍一)	噸二氧化碳當量	<b>680</b>	158
能源間接溫室氣體排放(範圍二) (以地域為基準)	噸二氧化碳當量	<b>3,737</b>	4,116
總溫室氣體排放(範圍一+範圍二)	噸二氧化碳當量	<b>4,417</b>	4,274
總溫室氣體排放密度 (範圍一+範圍二)	噸二氧化碳當量/合計樓面面積(平方米)(附註16)	<b>0.05</b>	0.06
其他間接溫室氣體排放(範圍三)	噸二氧化碳當量	<b>95,801</b>	不適用

## 環境績效數據

指標	單位	2025	2024
<b>香港建築項目之廢棄物排放</b> (附註 17 及 18)			
棄置於堆填區的建築及拆卸廢棄物	噸	<b>1,919</b>	542
分類作回收／再利用的建築及拆卸廢棄物	噸	<b>17,110</b>	7,152
總建築及拆卸廢棄物	噸	<b>19,029</b>	7,694
總建築及拆卸廢棄物密度	噸／樓面面積 (平方米) (附註 19)	<b>0.53</b>	0.55
<b>香港耗水量</b> (附註 20 及 21)			
耗水量	立方米	<b>134,760</b> (附註 22)	109,636
耗水密度	立方米／合計樓面面積 (平方米) (附註 23)	<b>0.11</b>	0.08

附註 1：我們已根據《溫室氣體核算體系－企業核算與報告標準(修訂版)》中的「運營控制權法」，將所有集團無法對基礎建築物設備的改善和使用進行全面管理控制的物業管理場所的能源消耗排除在外。二零二五年的數據包括始創中心(包括總部)、宜居顧問的辦公室、伊利閣的公共空間(由九龍建業全資擁有的康居物業的物業管理場所)、兩個建築工地及三間零售店舖。

附註 2：由於報告年度內香港兩個建築項目處於密集的施工階段，因此二零二五年的電力消耗上升。

附註 3：一千瓦時 = 0.0036 千兆焦耳，參考自國際能源署的能源統計手冊(附件三：單位和換算當量)。

附註 4：燃料消耗量包括建築機械及公司擁有的移動車輛。建築使用的柴油及移動車輛使用的汽油之轉換率分別為每公升 39.6 兆焦耳及每公升 34.2 兆焦耳。

附註 5：由於香港兩個建築項目於二零二五年處於密集的施工階段，因此柴油消耗量增加。

附註 6：由於往返建築工地及中國大陸的行程更頻繁，因此二零二五年的汽油消耗量增加。

附註 7：合計樓面面積代表於對應年度內於香港：(i) 旗下全面管理控制的管理物業的總樓面面積；(ii) 建築項目經估算的建築樓面面積；(iii) 宜居顧問辦公室的總樓面面積；及 (iv) 零售店舖的總樓面面積的總和。

附註 8：二零二五年及二零二四年的數據包括瀋陽兩個辦事處、無錫一個辦事處及山西一個辦事處。

附註 9：燃料消耗量包括公司擁有的移動車輛。

## 環境績效數據

附註 10：由於部分項目的大部分住宅單位已完成出售，營運層面的運輸需求下降，導致燃料消耗量相應減少。

附註 11：二零二五年及二零二四年的分母代表瀋陽、無錫及山西辦事處的總樓面面積。

附註 12：根據不同營運地點，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「如何準備環境、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) 中國大陸排放的計算方法參考中華人民共和國生態環境部於二零二五年十二月發布的「關於發佈二零二三年電力二氧化碳排放因子的公告」。

附註 13：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 14：我們根據「溫室氣體核算體系－企業核算與報告標準（修訂版）」中的「運營控制權法」對溫室氣體排放進行分類。對於所有不在集團完全管理控制下的物業管理處所，其溫室氣體排放數據被分類為範圍三。

附註 15：範圍一溫室氣體排放指於ESG報告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；及(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因購電而產生的能源間接溫室氣體排放。範圍三溫室氣體排放包括：(i)類別1：購買的商品和服務；(ii)類別2：資本貨品；(iii)類別3：燃料及能源相關活動；(iv)類別6：商務旅遊；及(v)類別13：下游租賃資產。

附註 16：合計樓面面積代表於對應年度內以下樓面面積的總和：

香港：

- (i) 旗下全面管理控制的管理物業的總樓面面積；
- (ii) 建築項目經估算的建築樓面面積；
- (iii) 宜居顧問辦公室的總樓面面積；
- (iv) 零售店舖的總樓面面積；

中國大陸：

- (v) 瀋陽、無錫及山西辦公室的總樓面面積。

附註 17：二零二五年及二零二四年的建築及拆卸廢棄物數字包括分包商於香港兩個建築工地所產生的廢棄物。二零二五年建築及拆卸廢棄物顯著增加，主要由於香港兩個建築項目處於密集的施工階段。

附註 18：由於集團現正為其於香港及中國大陸的總部、辦公室及物業管理場所建立數據收集機制，以全面涵蓋所有廢棄物數據，因此現階段未能披露辦公室及物業管理廢棄物數據。

附註 19：樓面面積代表香港於二零二五年及二零二四年建築項目經估算的建築樓面面積。

附註 20：中國大陸辦公室的耗水量對集團而言佔比不大。此外，中國大陸物業發展項目的水費／耗水量由主要承包商支付／監察。因此，未有披露相關數字。

附註 21：集團的用水由水務署提供，香港於水源方面並無問題。

附註 22：由於香港兩個建築項目處於密集的施工階段，因此二零二五年的耗水量上升。

附註 23：合計樓面面積代表於對應年度內香港的(i)旗下具耗水量的管理物業的總樓面面積；及(ii)建築項目經估算的建築樓面面積的總和。

# 社會績效數據

指標	單位	2025	2024
<b>全職僱員人數</b> (附註 1)			
整體	人	<b>2,122</b>	2,300
<b>按性別</b>			
男	人	<b>936</b>	1,012
女	人	<b>1,186</b>	1,288
<b>按僱員類別</b>			
高級管理人員 (附註 2)	人	<b>4</b>	4
管理人員	人	<b>159</b>	183
辦公室員工	人	<b>515</b>	527
一般員工	人	<b>1,444</b>	1,586
<b>按年齡組別</b>			
31 歲以下	人	<b>110</b>	134
31 至 40 歲	人	<b>235</b>	263
41 至 50 歲	人	<b>331</b>	370
50 歲以上	人	<b>1,446</b>	1,533
<b>按地區</b>			
香港	人	<b>2,050</b>	2,182
中國大陸 (附註 3)	人	<b>72</b>	118
<b>兼職僱員人數</b>			
兼職 (附註 4)	人	<b>24</b>	25

## 社會績效數據

指標	單位	2025	2024
<b>流失率 (附註 5)</b>			
整體	%	<b>37</b>	40
<b>按性別</b>			
男	%	<b>42</b>	47
女	%	<b>33</b>	35
<b>按年齡組別</b>			
31 歲以下	%	<b>57</b>	70
31 至 40 歲	%	<b>39</b>	41
41 至 50 歲	%	<b>40</b>	36
50 歲以上	%	<b>34</b>	38
<b>按地區</b>			
香港	%	<b>35</b> (附註 6)	40
中國大陸 (附註 3)	%	<b>77</b> (附註 7)	38
<b>平均受訓時數 (附註 8)</b>			
總平均受訓時數	小時	<b>3.84</b>	3.51
<b>按性別</b>			
男	小時	<b>3.60</b>	3.50
女	小時	<b>4.03</b>	3.52
<b>按僱員類別</b>			
高級管理人員 (附註 2)	小時	<b>7.19</b>	9.00
管理人員	小時	<b>4.03</b>	3.49
辦公室員工	小時	<b>2.51</b>	2.77
一般員工	小時	<b>4.28</b>	3.75

## 社會績效數據

指標	單位	2025	2024
<b>受訓僱員百分比</b> (附註8)			
整體	%	<b>62</b>	61
<b>按性別</b>			
男	%	<b>43</b>	42
女	%	<b>57</b>	58
<b>按僱員類別</b>			
高級管理人員 (附註2)	%	<b>0.05</b>	0.17
管理人員	%	<b>4.32</b>	4.89
辦公室員工	%	<b>16.39</b>	16.24
一般員工	%	<b>79.24</b>	78.70
<b>健康與安全</b>			
因工死亡人數	宗	<b>0</b>	0
因工傷損失工作日數	天	<b>2,017.50</b>	4,820.00
<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	<b>605</b>	477
中國大陸 (附註3)	個	<b>100</b>	132
<b>反貪污</b>			
反貪污培訓時數	小時	<b>385.97</b>	326.50
已審結關於貪污訴訟案件的數目	宗	<b>1</b> (附註9)	0

## 社會績效數據

附註1：本報告僅披露於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二零二五年年報所載之僱員人數有所不同。

附註2：集團的高級管理人員為本公司之執行董事。

附註3：於二零二五年及二零二四年，中國大陸包括瀋陽、無錫及山西的辦公室。

附註4：兼職僱員指服務合約內列明每星期工作時數少於五日或三十小時之僱員。

附註5：僱員流失人數及流失率僅適用於已通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

$$E = (\text{於報告年度初的僱員人數} + \text{於報告年度末的僱員人數}) / 2$$

附註6：由於宜居顧問有四份物業管理合約於二零二五年屆滿，該四個物業的僱員於合約屆滿時須離開宜居顧問，導致大量員工流失，因而扭曲了整體流失率。為避免上述扭曲情況，流失率的計算僅適用於於報告年度內離開宜居顧問的僱員，而不包括於合約屆滿時離開宜居顧問的僱員。

附註7：於中國大陸，由於部分項目的大部分住宅單位已完成出售，集團因此精簡人手以裁減不必要的職位。

附註8：平均受訓時數及受訓僱員百分比的計算乃根據ESG報告守則中量化及一致性原則計算。

$$\text{相關類別僱員平均受訓時數} = TH(x) / E(x)$$

TH(x) = 特定類別僱員的總受訓時數

E(x) = 特定類別僱員人數

$$\text{受訓僱員百分比} = T(x) / T * 100\%$$

T(x) = 特定類別(x類)受訓僱員人數

T = 受訓僱員人數

附註9：於報告年度內，一宗涉及前僱員的貪污案件已審結。

## 附錄一 與物業管理分類相關的獎項

獎項名稱	發行機構	獲獎公司	獲獎物業／人員	獎項
二零二四年度西九龍最佳保安服務選舉 (於二零二五年頒發)	西九龍總區防止罪案辦公室、 保安及護衛業管理委員會 (「SGSIA」)及 香港物業管理公司協會 (「HKAPMC」)	康居物業	環海·東岸	雙星級管理物業獎
			環海·東岸停車場	最佳管理公眾停車場獎
			麥花臣匯	三星級管理物業獎
			景怡峯	三星級管理物業獎
			景怡峯停車場	最佳管理公眾停車場獎
			栢德豪廷	榮譽管理物業獎
			栢德豪廷停車場	最佳管理公眾停車場獎
			奧城·西岸	四星級管理物業獎
			奧城·西岸停車場	最佳管理公眾停車場獎
			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
			王婉嫻	優異保安員獎

## 附錄一 與物業管理分類相關的獎項

獎項名稱	發行機構	獲獎公司	獲獎物業／人員	獎項
二零二四至二零二五年度東九龍總區最佳保安服務選舉	東九龍總區防止罪案辦公室、SGSIA及HKAPMC	康居物業	海傲灣	最佳保安服務
			海茵莊園	最佳保安服務
			余銘森	最佳保安員
			陳淑儀	最佳保安員
			周榮濱	最佳保安員
		宜居顧問	順利邨	最佳保安服務
			彩盈邨	最佳保安服務
			何德貴	最佳保安員
			林德獲	最佳保安員
			王永雄	最佳保安員
二零二四年度屋邨管理服務承辦商大獎 (於二零二五年頒發)	香港房屋委員會	宜居顧問	馬家麒	金獎
			黃文銳	優異獎
二零二四至二零二五年度新界南總區最佳保安員選舉	新界南總區防止罪案辦公室、SGSIA、香港保安業協會及HKAPMC	宜居顧問	馬如平	住宅組傑出獎
			錢惠明	住宅組優秀獎
			張惠瑤	住宅組優秀獎
			徐群娣	住宅組優秀獎
二零二四年度保安服務最佳培訓獎 (於二零二六年頒發)	職業訓練局保安及紀律服務訓練委員會、香港警務處及SGSIA	康居物業	-	銀獎(第一類別保安公司)
二零二五年度葵青區優秀保安人員獎勵計劃	葵青區撲滅罪行委員會、葵青區防止罪案辦公室及葵青民政事務處	宜居顧問	葉錦輝	優秀保安人員
			關學珍	優秀保安人員
			溫燕紅	優秀保安人員

## 附錄一 與物業管理分類相關的獎項

獎項名稱	發行機構	獲獎公司	獲獎物業／人員	獎項
大廈優質供水認可計劃－食水(管理系統)	水務署	康居物業	始創中心	金
			麥花臣匯	銀
			63 Pokfulam	藍
			長青邨 (八幢大廈)	銀
			長青邨商場	藍
			長亨邨 (六幢大廈)	銀
			彩雲(二)邨 (五幢大廈)	藍
			彩盈坊	藍
			彩盈邨 (五幢大廈)	銀
		宜居顧問	竹園(南)邨 (八幢大廈)	銀
			廣田邨 (四幢大廈)	銀
			黃大仙下(二)邨 (十五幢大廈)	藍
			碩門邨 (六幢大廈)	藍
			順利邨 (七幢大廈)	藍
			順安邨 (三幢大廈)	藍
			牛頭角上邨商場	藍
			牛頭角上邨 (八幢大廈)	藍

## 附錄一 與物業管理分類相關的獎項

獎項名稱	發行機構	獲獎公司	獲獎物業／人員	獎項
大廈優質供水認可計劃－沖廁水	水務署	康居物業	63 Pokfulam	藍
		宜居顧問	長青邨 (八幢大廈)	金
			長亨邨 (六幢大廈)	藍
			彩雲(二)邨 (五幢大廈)	銀
			彩盈邨 (五幢大廈)	金
			竹園(南)邨 (八幢大廈)	銀
			廣田邨 (四幢大廈)	金
			碩門邨 (二幢大廈)	銀
			順利邨 (七幢大廈)	藍
		順安邨 (三幢大廈)	藍	
二零二四至二零二五年度 家居廢物源頭分類獎勵計劃	環保署	康居物業	加多近山	優異
		麥花臣匯	優異	
		海傲灣	優異	
		環海·東岸	優異	
		宜居顧問	長青邨	銅
			長亨邨	優異
			彩雲(二)邨	優異
			彩盈邨	優異
			竹園(南)邨	優異
			廣田邨	優異
黃大仙下(二)邨	優異			
碩門邨	優異			

## 附錄一 與物業管理分類相關的獎項

獎項名稱	發行機構	獲獎公司	獲獎物業/人員	獎項
二零二五年度中電SSR物業管理公司 嘉許計劃-積極慳電大獎	中電	宜居顧問	長亨邨	金
			長青邨	金
			碩門邨	銀
二零二三至二零二四年度綠在青衣 最佳合作屋苑回收獎(於二零二五年頒發)	荃灣發展促進會有限公司	宜居顧問	長亨邨	金
二零二四至二零二五年度家居廢物回收比賽	香港房屋委員會	宜居顧問	長青邨	冠軍
二零二四年傑出團體及企業夥伴嘉許禮	基督教家庭服務中心	宜居顧問	-	企業夥伴獎
優質升降機服務認可計劃	機電工程署	康居物業	海茵莊園	優良
二零二五香港義工獎	義務工作發展局	宜居顧問	長亨邨	愛心屋苑
			碩門邨	愛心屋苑