



建業實業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

股份代號: 216



2023/24

環境、社會及管治報告



建業實業有限公司

2023/24

環境、社會及管治報告

目錄

- 02 關於本公司
- 02 關於本報告
- 04 可持續發展管治
- 05 綠色和可持續金融
- 06 與可持續發展目標保持一致
- 08 持份者參與
- 09 重要性評估

- 10 愛護環境
- 10 減少能源消耗及溫室氣體排放
- 13 減少廢棄物
- 14 節約水資源
- 15 減緩和適應氣候變化

- 18 關懷我們的員工
- 18 吸納人才
- 18 挽留人才
- 21 維護職業健康及安全
- 22 商業合規和反貪污

- 23 關懷我們的客戶
- 23 提供高質素服務
- 24 保障客戶健康和 safety
- 24 保護客戶資訊私隱
- 25 供應鏈管理
- 25 與行業夥伴合作促進創新

- 27 關懷社區
- 27 社區投資

- 30 關鍵績效表現概覽

- 34 附錄－香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

關於本公司

建業實業有限公司(以下簡稱「建業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」或「集團」或「我們」)(股份代號：216)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。集團主要從事物業發展、物業投資和物業相關業務。我們的業務主要集中在香港、深圳、廣州、上海、南海及重慶。本集團的業務主要由我們擁有68.09%權益的附屬公司漢國置業有限公司(「漢國」)(股份代號：160)及其附屬公司(統稱「漢國集團」)營運。

本集團承諾將可持續發展慣例納入日常營運之中，以建立一個更美好的未來。我們一直致力在不影響我們產品和服務質素的情況下管理所有與環境、社會和管治(「ESG」)相關的風險。本報告披露我們經收集和審視後的ESG表現。與此同時，我們積極與持份者緊密合作，將他們的期望和意見納入我們的項目及營運中。

關於本報告

報告準則

本報告是根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄C2所載的《環境、社會及管治報告指引》(「ESG報告指引」)所編製。本集團在編寫本報告時秉持ESG報告指引所列的四項匯報原則，包括重要性、量化、平衡和一致性。

重要性

- 通過持份者參與及重要性評估識別報告時期的重大ESG議題。本報告涵蓋與本集團營運及我們的持份者相關且對其重要的議題。

量化

- 本集團在可行的情況下以量化的關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)披露ESG信息。

平衡

- 本報告不偏不倚地描述集團在ESG議題上的表現，並不存在任何可能對報告讀者的決定或判斷產生不當影響的選擇、遺漏或表述形式。

一致性

- 本報告採用一致的方法，以便日後可對ESG數據進行有意義的比較。就方法的任何變動而言，本集團已於相應章節清楚披露。

報告時期

除非另有說明，本報告涵蓋了集團管理ESG的方法及自2023年4月1日至2024年3月31日(「本報告年度」)可持續發展的倡議及表現。

報告範圍及邊界

本報告的範圍概述本集團擁有財務控制權的物業發展、物業投資及物業相關業務的商業活動及營運。

本報告所涵蓋的業務活動如下：

業務／活動	地點	
行政	<ul style="list-style-type: none"> • 香港 • 深圳 • 廣州 • 南海 • 重慶 	<ul style="list-style-type: none"> • 香港總部 • 深圳辦公室 • 廣州辦公室 • 南海辦公室 • 重慶漢國中心辦公室 • 重慶金山商業中心辦公室
物業投資／管理	香港	<ul style="list-style-type: none"> • 漢國佐敦中心 • 富德中心(八樓全層) • 健全街數據中心Digital Realty Kin Chuen (HKG11)
	深圳	<ul style="list-style-type: none"> • 城市天地廣場 • 漢國城市商業中心(「深圳漢國中心」)
	廣州	<ul style="list-style-type: none"> • 港滙大廈 • 北京路5號公館 • 寶翠園
	南海	<ul style="list-style-type: none"> • 雅瑤綠洲
	重慶	<ul style="list-style-type: none"> • 重慶漢國中心 • 重慶金山商業中心
	上海	<ul style="list-style-type: none"> • 前社NEXXUS • 靜安
物業發展	廣州	<ul style="list-style-type: none"> • 北京南路45-107號發展項目：「港滙臺」及「漢國大廈」
酒店／服務式住宅	香港	<ul style="list-style-type: none"> • 寶軒酒店／服務式住宅(中環) • 寶軒酒店(尖沙咀)
	深圳	<ul style="list-style-type: none"> • 寶軒酒店(深圳) • 寶軒公寓

我們的建築及貿易業務均由建聯集團有限公司(「建聯」)(股份代號：385)營運。建聯為一間由本集團擁有29.1%權益之聯營公司。如欲瞭解有關本集團建築和貿易業務的ESG資訊，請參考建聯的ESG報告。

董事會批准

本報告在發佈前已獲建業董事會(「董事會」)批准。

可持續發展管治

董事會聲明

可持續發展管治結構對有效地將可持續發展慣例融入我們的營運尤其重要。

<p>董事會</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 全權對集團的ESG策略和表現負責 • 監督整體ESG的管理和報告 • 批准成立ESG委員會
<p>ESG 委員會</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 由董事和不同部門的經理組成 • 幫助董事會識別與ESG相關的重大風險，制定相關／相應的策略 • 協助加強目標設定和報告形式 • 與不同的部門緊密合作以執行ESG政策和監測可持續發展的表現 • 定期評估集團ESG表現及達標進度，並每年向董事會匯報

重大ESG議題會經過我們的重要性評估來確定和進行優先排列。該議題清單由董事會審閱和確認，並納入集團的業務策略和ESG倡議的規劃中。董事會、ESG委員會和管理層將繼續每年審閱重大ESG議題清單。

綠色和可持續金融

本集團支持綠色和可持續金融，以促進可持續發展。

在2022/23年度，漢國集團與香港多間銀行簽訂了與可持續發展表現掛鈎的貸款協議，根據漢國集團2023年至2026年按年改善的可持續發展表現給予利率減免。貸款協議中設定了三個可持續發展關鍵績效指標，即：

	增加持作投資的物業之綠色建築證書的累計數量
	每年增加每位員工的培訓時數(培訓主題與數據保護和安全有關)
	每年增加每位員工的發展培訓時數

本年度，漢國榮獲由香港品質保證局頒發的香港綠色和可持續金融大獎2023—傑出綠色和可持續貸款發行機構(房地產行業)。



漢國在香港綠色和可持續金融大獎2023中獲獎

與可持續發展目標保持一致

本集團支持聯合國可持續發展目標，以消除貧窮、保護地球，並在2030年之前建立更和平及繁榮的社會。本集團已識別出可作出積極貢獻的特定可持續發展目標，並努力讓我們的策略與該等目標保持一致。

相關可持續發展目標	我們的貢獻
 <p>目標3：確保健康的生活方式及促進各年齡階層人士的福祉</p>	<ul style="list-style-type: none"> 在營運樓宇時將健康元素融入物業發展和管理以促進租戶的健康和福祉 在可行的情況下取得可持續建築認證，包括WELL建築標準 參與社區計劃以促進社區福祉
 <p>目標5：實現性別平等，增強所有婦女和女童的權能</p>	<ul style="list-style-type: none"> 推動員工的性別平等
 <p>目標6：確保所有人都能獲取可持續的水資源和衛生設施</p>	<ul style="list-style-type: none"> 實施節約用水的政策並監察用水量 在可行的情況下為設施進行升級，以節約用水
 <p>目標8：促進持久、包容性和可持續的經濟增長、充份的及具生產力的就業及每人都獲得合適工作</p>	<ul style="list-style-type: none"> 提供安全且舒適的工作環境 嚴格禁止童工及強制勞工 為我們的員工提供多元化培訓課程，以提升他們的技能及能力

相關可持續發展目標	我們的貢獻
 <p>目標9：建造具有適應力的基礎設施、促進包容性與可持續的工業化及推動創新</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 透過與行業的合作，促進創新
 <p>目標11：建設包容、安全、有抵禦災害能力和可持續的城市和人類住區</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 在業務營運中融合可持續元素 • 在可行的情況下取得可持續建築認證，如能源與環境先導設計證書（「LEED」） • 定期監察我們達致環保目標的進度，包括溫室氣體排放量、用電量、廢物量及用水量
 <p>目標12：確保採用可持續的消費及生產模式</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 在營運中實施可持續建築的慣例 • 負責任地使用資源 • 在日常營運中審慎地管理廢物產生和處理，同時鼓勵循環再用及回收
 <p>目標13：採取緊急行動應對氣候變化及其影響</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 加強氣候管治，制定應對氣候變化的管理計劃 • 繼續量度及監控營運中的碳排放量 • 透過情景分析進行氣候風險評估

持份者參與

本集團通過不同溝通渠道積極與關鍵持份者接觸，以瞭解持份者的期望和相關的ESG議題。我們的持份者包括投資者和股東、員工、租戶和客戶、供應商、承包商和非政府組織(「NGOs」)。我們通過有效的溝通渠道，如新聞稿、公告、宣傳品、員工大會、股東大會、電話訪問和問卷調查，與持份者保持緊密的聯繫。

本報告年度，我們進行了持份者參與活動，以收集關鍵持份者的意見反饋。我們向集團的內外部持份者分發網上問卷調查，以識別重要議題。此外，我們與管理層、員工、投資夥伴、股東和租戶的代表進行了焦點小組討論，以深入了解各項ESG議題。

我們重視持份者的意見因它們有助於我們改進自身ESG策略和可持續發展。如閣下對本報告或我們整體ESG的表現和慣例上有任何意見或建議，請通過以下方式聯繫我們：

建業實業有限公司

香港干諾道中111號永安中心23樓

電話：(852) 2877 3307

傳真：(852) 2877 2035

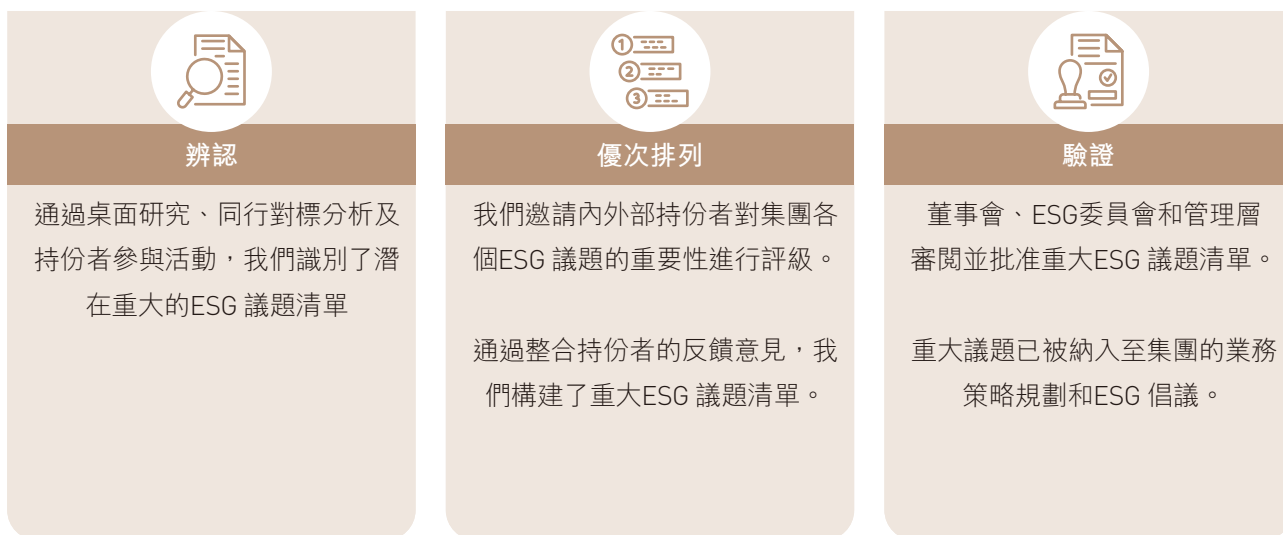
電郵：general@chinneyhonkwok.com

網站：<http://www.chinney.com.hk>

重要性評估

於本報告年度，集團進行了行業趨勢研究、媒體研究及廣泛的持份者參與工作，以確定重大ESG主題。

我們重要性評估的三個步驟：



本年，集團共識別了17個重大ESG議題。

主要範疇	已識別的重大ESG議題	相關內容頁數
愛護環境	能源管理及效益	10
	溫室氣體排放	10
	綠色建築	10
	材料	12
	廢棄物管理	13
	減緩和適應氣候變化	15
關懷我們的員工	吸納和挽留人才	18
	發展及培訓	19
	安全的工作環境	21
	反貪污	22
	商業誠信和合規	22
關懷我們的客戶	產品和服務質素	23
	客戶健康和 safety	24
	保障客戶私隱	24
	供應鏈管理	25
	產品與服務創新	25
關懷社區	社區投資	27

愛護環境

本集團通過盡量減少對環境的負面影響，努力建設一個綠色社區。本著此理念，我們已在能源消耗、溫室氣體排放、廢棄物產生、耗水量及氣候風險管理方面採取多項環境保護措施及製訂政策以管理集團的營運足跡。

減少能源消耗及溫室氣體排放

我們實施了多項關於能源消耗和溫室氣體排放的措施，以回應如《中華人民共和國環境保護法》等的相關法律法規。於本報告年度內，集團未發生任何違反相關環境法律法規的報告事件。

本集團重視其業務的可持續性，並致力將環保元素融入至營運中。為了促進綠色和可持續建築設計，以及良好的空氣和水質管理，我們為自身物業取得可持續建築標準認證。



於本報告年度內，36%的物業(按總建築面積計算)獲得了可持續建築認證，如綠建環評(BEAM Plus)、LEED及WELL認證。未來，我們希望繼續增加獲得可持續建築認證的物業比例。



LEED金級認證－深圳漢國中心



LEED v4金級認證－廣州漢國大廈



WELL健康－安全評價（「WELL HSR」）－重慶漢國中心



WELL健康－安全評價－重慶金山商業中心

集團致力優化整個營運過程中的排放及能源消耗。

我們的節能措施：

- 重慶、南海、廣州和深圳的物業使用LED照明以節約能源。於本報告年度內，廣州寶翠園的地下停車場安裝了超過1,300個LED自動感應燈。
- 深圳城市天地廣場和深圳漢國中心安裝了照明控制傳感器及建築物自動化系統。
- 深圳物業優化了空調的啟動過程並對冷凝器進行及時保養。
- 廣州辦公室在員工午休時間關閉燈光一小時。
- 在辦公區張貼了節能告示，以提醒員工留意節能措施。

環境目標：



對比2022年基線，在**2030年前**將溫室氣體排放強度和能源消耗強度**減少8%**(每年減少1%)。

在本報告年度，我們預計能實現我們的目標，並取得了以下進展：

溫室氣體排放強度目標相對於基線的進展狀況

	業務／活動	單位	進展
	辦公室	噸二氧化碳當量／平方米總建築面積	減少65% ⁱ
	物業管理	噸二氧化碳當量／平方米總建築面積	減少2%
	服務式住宅 ⁱⁱ	噸二氧化碳當量／房晚	減少4%

能源消耗強度目標相對於基線的進展狀況

	業務／活動	單位	進展
	辦公室	千瓦時／平方米總建築面積	減少64% ⁱ
	物業管理	千瓦時／平方米總建築面積	減少9%
	服務式住宅 ⁱⁱ	千瓦時／房晚	減少24%

ⁱ 減少的主要原因包括2022/23年度重慶的空調系統升級、2023/24年度南海使用混能汽車以取代汽油車以及關閉部份重慶辦公區域。

ⁱⁱ 目標僅包括集團唯一獨家經營的服務式公寓-寶軒公寓。

個案研究

寶軒酒店（中環）的光伏建築一體化 (BIPV) 系統應用

於本報告年度內，寶軒酒店／服務式住宅(中環)進行了重大翻新，預計將於2024年底重新開放。這個翻新項目將創新地引進光伏建築一體化技術，將太陽能光伏模組整合至建築結構當中，包括屋頂及外牆。

此翻新項目具開創性，是香港首個採用密封式BIPV系統的建築。此系統既作為建築的外殼能夠產生電力，不但能產生太陽能連接電網，還增強

了美觀及靈活性，與建築外部融合，克服了常規太陽能光伏模組的物理限制。

雖然寶軒(中環)的建築整合太陽能系統成本比常規幕牆高出10-15%，但在完成之後，此系統將產生約24,000千瓦時的電力，每年減少超過17噸的碳排放。

這次升級更使我們獲得由環保促進會所頒發的聯合國可持續發展目標香港成就獎2023的項目獎。



減少廢棄物

廢物管理是我們日常營運中的一個重要環節，我們的業務活動嚴格遵守我們營運所在地的相關法律法規，例如香港的《廢物處置條例》(第354章)和《中華人民共和國固體廢物污染防治法》。本報告年度內，集團未發生違反相關環境法律法規的報告事件。

我們的廢棄物主要由我們物業的租戶、賓客和住戶在營運期間產生。本集團採取了一套廢棄物管理措施，以鼓勵減少廢棄物的產生，並減輕對環境的負擔。

- 重慶業務制定了廢物管理政策，當中詳細說明了廢物分類、回收的指引和標準程序，並指定負責人員進行相關監測和檢查工作。
- 深圳租戶須為其裝修廢料和廚餘支付相應份額的費用，從而鼓勵減少廢物。
- 深圳漢國中心通過油水分離和油渣分離設備，將垃圾分為乾濕兩類。
- 廣州辦公室繼續聘請第三方廢物管理公司提供廢物集中回收和處理服務，收集廢紙、墨盒、影印機損壞部件、滅火器和防火面罩。
- 深圳的發展項目中所產生的有害廢棄物將由深圳市城市管理和綜合執法局妥善處理。

通過我們的努力，一般垃圾的產生量，對比2022/23年相應減少。

環境目標：



通過提高回收率來減少我們所棄置的廢棄物。

為了實現此目標，我們會完善在業務中採用的廢棄物收集和回收程序，並提高員工和租戶減少和回收廢物的意識，以進一步加強我們的廢棄物管理措施。

節約水資源

本集團致力優化善用水資源，推出不同的節水措施。作為一家負責任的公司，我們致力於保護水資源。我們的水主要用於清潔我們物業的公共區域和灌溉景觀植物。

我們實施了多項用水管理和節水措施，以提高員工和租戶的節約用水的意識：

- 張貼標籤和告示，提醒辦公室員工和物業使用者避免不必要的用水。
- 鼓勵租戶及住戶就漏水事宜聯絡物業管理辦事處，以便及時安排維修。
- 重慶辦公室和物業安裝了高效馬桶沖水裝置和水箱。重慶物業和廣州物業亦安裝了水龍頭傳感器以節約用水。
- 重慶金山商業中心及深圳漢國中心收集空調系統的冷凝水用於消防系統。
- 廣州寶翠園收集雨水以灌溉園內的植物。
- 於本報告年度內，南海雅瑤綠洲安裝了一個新的水系統，以地下水取代市政水源。從地下井收集的地下水經過濾後重新使用，減少了市政用水需求，以維護人工河流「龍灣」。



南海雅瑤綠洲「龍灣」及地下水泵和過濾器


環境目標：



對比2022年基線，在**2030年前**將用水強度**減少8%**(每年減少1%)。

本報告年度，我們取得了以下進展：

用水量強度目標相對於基線的進展狀況

	業務／活動	單位	進展
	辦公室	立方米／平方米總建築面積	減少90% ⁱⁱⁱ
	物業管理	立方米／平方米總建築面積	減少2%
	服務式住宅 ⁱⁱ	立方米／房晚	增加2%

ⁱⁱ 目標僅包括集團唯一獨家經營的服務式公寓-寶軒公寓。

ⁱⁱⁱ 此減少主要由於2022/23年度重慶空調系統進行了升級以及2023/24年度關閉部份重慶辦公區域所致。

減緩和適應氣候變化

氣候變化帶來的極端天氣，如颱風和暴雨，將給我們的營運帶來了潛在風險。在這方面，管理氣候變化風險已成為我們環境管理的首要重點之一。本集團致力於制定和實施完善的管理策略，以提高所有業務營運的氣候風險的適應能力和抵禦能力。

氣候風險評估


為更了解未來氣候相關的風險和機遇，本集團開始透過情境分析進行氣候風險評估。第一步，我們通過行業趨勢分析、同行披露和學術文章以識別氣候相關問題，並列出可能影響我們業務模式的潛在氣候風險和機遇。基於初步的風險識別，我們進一步分析了兩種氣候情景，以了解短期(2030)和中期(2050)各地區和資產的風險暴露情況。

我們的分析融入了綠色金融網絡(「NGFS」)和聯合國政府間氣候變化專門委員會(「IPCC」)所建議的情境及轉型路徑。這些由信譽良好且具國際認可的組織所建立的情境為我們的評估奠定基礎。我們將繼續在未來的報告中加強氣候披露。

情境	所參考公開可用的情景
攝氏2度以下情境	<ul style="list-style-type: none"> • IPCC RCP 2.6 • NGFS攝氏2度以下
攝氏3度以上情境	<ul style="list-style-type: none"> • IPCC RCP 8.5 • NGFS現行政策

重大氣候相關風險：

風險類別	重大實體風險	潛在影響
急性 (短期至中期)	颱風 	<ul style="list-style-type: none"> • 具有強風和降雨特性的颱風可損壞物業，中斷業務營運 • 業務中斷可能導致違約、索償和法律責任 • 增加物業保費 • 增加維修、升級設施和採購應急物資的營運成本 • 導致高颱風風險的物業資產價值下降
	沿海及河流洪水 	<ul style="list-style-type: none"> • 洪水損壞低窪地區物業的設施和設備，中斷業務營運 • 業務中斷可能導致違約、索償和法律責任 • 增加物業保費 • 增加維修、防洪設計設施升級和採購應急物資的營運成本 • 導致高洪水風險的物業資產價值下降

風險類別	重大實體風險	潛在影響
慢性 (中期)	酷熱 	<ul style="list-style-type: none"> • 長期高溫增加工地工人的職業健康風險，例如中暑和與酷熱有關的疾病等，導致勞動成本和費用增加 • 持續高溫會損壞設備並降低工人在工地的生產力，影響業務營運，導致項目延誤 • 空調和設備更換需求增加，提高營運和維修成本

風險類別	重大轉型風險和機遇	潛在影響
市場風險	消費者對可持續產品和服務的偏好轉變 	<ul style="list-style-type: none"> • 增加低碳設計和改造的支出，以及滿足不斷變化的客戶需求而所需的投資 • 增加對透明度和培訓的需求，以有效應對消費者就有關可持續產品和環境問題的查詢 • 增加綠色建築產品和服務相關的收入
政策與法律風險	引入碳定價 	<ul style="list-style-type: none"> • 增加支出以遵守碳價格法規
	更嚴格的監管和合規要求 	<ul style="list-style-type: none"> • 增加支出以遵守新出現的氣候相關法規 • 增加低碳產品的投資和提升能源效益的支出 • 不合規可能引發訴訟風險並增加罰款的可能性
技術風險	增加綠色建築和可再生能源的應用 	<ul style="list-style-type: none"> • 增加對可再生能源系統的資本投資 • 透過節能技術降低營運成本

氣候風險管理

本集團建立了穩健的氣候風險管理系統。

- 廣州的業務制定了《颱風防汛應急預案》，概述了我們在極端天氣情況下確保正常生產和生命財產安全的總體方法和指引。其內容包括提高同事意識、建立應急指揮小組、準備防洪和防颱風物資等。我們還為員工提供相關培訓，並要求他們進行考勤以確保符合我們的標準。
- 在極端天氣事件下，本集團始終將員工的健康和安全放在首位。為了加強我們對洪水的物理保護，我們：
 - 在深圳和廣州成立了應急防洪隊，進行洪前檢查和準備防洪物資。每年颱風季節來臨前，團隊都會進行防洪演練和應急救援訓練。
 - 制定了設置防洪閘和防洪板的詳細指引，以防止洪水進入我們的物業，避免對我們的資產構成損害。
 - 要求人員定期疏通下水道和管道，確保排水順暢。
 - 繼續加強樹木修剪和加固各層窗戶，以避免任何墜落物所帶來的危險。
 - 在深圳和香港進行定期的徹底檢查，透過使用窗戶填縫劑來防止滲水。
 - 實施現場防洪措施，包括提供水泵、擋水板和沙袋。
- 為應對極端高溫，我們：
 - 提醒重慶的客戶和租戶保持空調溫度在攝氏26度以上，這預防措施對於防止在電力供應有限的情況下長時間高溫期間斷電顯得非常重要。
 - 教育員工預防中暑的適當措施。

本集團繼續採取減碳策略以向低碳經濟轉型及應對各種轉型風險，並監控溫室氣體排放及能源減排目標。詳情請參閱「減少能源消耗及溫室氣體排放」。

關懷我們的員工

我們將員工視為支撐集團成功的寶貴資產。因此，我們致力建立一支高效能的團隊，招募及挽留優秀的員工，支援他們的職涯發展及創造安全和友好的工作環境。

吸納人才

我們致力為員工建立一個健康和良好的工作環境。本集團恪守公平、多元化的原則，不容許任何形式的歧視。我們嚴格遵守香港所有相關和適用的法律和法規，包括第57章《僱傭條例》、第480章《性別歧視條例》、第487章《殘疾歧視條例》、第527章《家庭崗位歧視條例》、第602章《種族歧視條例》，以及中華人民共和國的《勞動法》和《勞動合同法》。

我們對童工和強制勞工問題持零容忍態度。我們的員工手冊中嚴格規定，任何情況下均禁止使用童工和強制勞工。在本報告年度內，並沒有任何關於童工和強制勞工的違規案例。

為挽留我們的現有員工以及吸引更多的人才，我們提供公平和具競爭力的薪酬待遇，包括補貼和員工福利。我們的員工手冊列明所有相關的僱用政策及條款，以及其他福利、補貼、休假政策和員工道德標準。

挽留人才

認可和獎勵員工的貢獻並支援他們在職業發展是留住企業人才的關鍵。我們定期進行績效考核，根據員工的能力和表現進行晉升、培訓、加薪和內部調動。我們也會定期檢討薪酬方案和政策，根據員工的工作能力和表現提供適當的獎勵。

我們為員工提供其工作所需的培訓。深圳員工的年終績效考核與他們的培訓參與情況掛鉤。集團支持員工進修，並贊助他們獲取專業資格。於本報告年度內，我們在香港、深圳、南海及廣州提供各類內部培訓，涵蓋以下範疇：

溝通技巧



創意與行銷



如攝影和影片編輯、
商業美學、商業
房地產營銷

ESG



ESG的管理應用

財務和法律



如稅務、建築合同、
財產訴訟、法律
相關培訓講座

辦公室生產力



如數據科學、人工智能
圖像生成工具、微軟
辦公室軟件、檔案創建和管理

物業管理



如實地考察、Flex系統、
住宅多元化營運

集團深知到建立一個健康、以人為本的工作場所有助培養具凝聚力的團隊。在本報告年度內，我們通過舉辦各種團隊活動以增強員工的歸屬感，如聖誕聯歡會、中秋節、農曆新年午宴、生日派對和其他休閒娛樂活動。



深圳辦公室舉行生日派對



香港辦公室舉行聖誕派對



建業49週年晚宴

維護職業健康及安全

保護員工的健康和安全為我們最重要的責任，我們有責任防止任何職業危害。我們嚴格遵守營運地點所有關於職業安全和健康的相關法律法規，包括香港法例第509章《職業安全及健康條例》，以及中華人民共和國的《安全生產法》和《職業病防治法》。

除了遵循所有適用的法律外，我們採取各種措施為員工創造一個健康安全的工作場所：

- 員工手冊中的《辦公室健康與安全指南》明確指出如何避免職業事故和疾病；該指南還可作為緊急應變計劃，讓員工能了解如何應對不同情況(例如火災和電力超載)，從而降低職業安全風險。
- 為深圳員工提供年度健康檢查。
- 定期向員工提供健康相關議題的最新資訊。



於本報告年度內，我們在廣州為員工舉辦健康講座

- 為執行特殊職責的員工提供充足的防護工具和裝備，如安全絕緣鞋。
- 在辦公室的當眼位置張貼設備使用說明和逃生路線，時刻提醒員工在工作場所的安全慣例。
- 安裝了濾水器和空氣淨化機，以改善辦公室水質和空氣質量。
- 在香港辦公室購置了新的辦公家具，為員工提供符合人體工學的工作環境。
- 鼓勵深圳員工在工作日定期進行上午和下午的伸展運動，以增強肌肉柔韌性並放鬆身心。

商業合規和反貪污

我們明白努力保持高水平的商業誠信對我們的聲譽以及我們商業夥伴和客戶的安全至關重要。為此，本集團嚴格遵守香港法例第201章《防止賄賂條例》，以及中華人民共和國的《反洗錢法》和《刑法》。

在任何情況下，我們都絕不容忍任何商業不當行為和舞弊，包括任何形式的賄賂、勒索、欺詐和洗黑錢。員工手冊中的《防止賄賂條例》明確禁止不道德商業行為，包括嚴禁提供和接受禮物等。一旦發現任何不當行為，該員工將被終止僱傭關係或受到紀律處分。

秉持公開、廉潔和問責的價值，我們制定了舉報政策，供員工表達任何疑慮或在業務範圍內的懷疑不當行為。由於該政策提供了絕對匿名的舉報渠道，因此即使是未經證實的案件，我們同樣確保舉報人免受任何不公平待遇和報復，包括解僱、傷害和紀律處分。同時，審核委員會負責處理案件並制定調查程序。舉報政策不但適用於內部員工，還適用於我們的供應商和承包商。

在本報告年度內，我們並沒有接獲有關我們的員工涉及賄賂、勒索、欺詐和／或洗黑錢相關的貪污行為的法律訴訟。儘管本集團在本報告年度並未為董事和員工提供任何內部反貪污培訓，但我們鼓勵並資助他們參加由外部機構提供的反貪污培訓。

關懷我們的客戶

以客為先一直是集團的經營理念和首要目標。我們不斷改進我們提供的產品和服務，以與客戶(即包括在物業發展和投資、物業管理、服務式住宅管理和辦公室租賃業務範圍內的住戶和租戶)建立和維持不可動搖的信任關係。

提供高質素服務

我們明白高質素服務的重要性，它不但有助提升客戶體驗的滿意度，也是我們長期業務成功的根基。我們重視客戶的需求，通過運用我們在房地產行業的專業知識，以人為本，營造合適的居住環境，以此提高客戶滿意度。

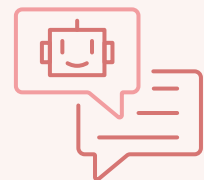
為確保我們的產品和服務符合最高的標準：

- 我們的內部質素保證政策要求定期監控和審視服務質素。
- 經驗豐富的承包商將獲優先聘請，以提供優良的物業管理服務，並確保彼等的維修程序與我們工程部門內部的工作手冊保持一致。
- 為南海的員工舉辦了商業物業管理分享會，以持續改進服務質量。
- 每年進行一次客戶滿意度調查，管理層將收到並分析調查結果並會及時以書面形式回覆客戶的意見。
- 在深圳的辦公室，我們將收到的投訴事宜，根據其嚴重程度進行分類處理成普通、重要和重大三個級別。普通投訴將在2個工作日內處理，而重要和重大投訴將在5個工作日內處理。
- 在南海的辦公室，我們為員工提供客戶投訴處理培訓，以改善服務質素。

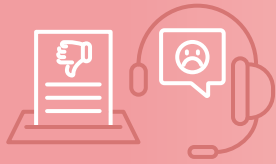
個案研究

在深圳推出智能機器人對話服務

深圳漢國中心最近在其微信公眾號上推出了智能機器人對話服務。客戶可以直接向智能機器人發訊息，提出一般查詢並獲得即時回覆。該智能機器人亦提供替代選項，如與在線客服聯繫或直接致電進行任何特定查詢。



NO



於本報告年度內，我們並無接獲實質性的客戶投訴。

保障客戶健康和安全

確保客戶的健康和安全是我們的首要任務。我們投入足夠的資源以確保客戶在我們物業中的健康和安全。我們每天對大廈進行消毒，並在公共洗手間及大堂放置消毒洗手液。

為確保我們的員工能合適地應對緊急情況，保障客戶安全，我們在中國內地安排定期且強制性的安全會議，並將消防安全和防護內容納入新入職員工的培訓課程。另定期進行消防演習、應急演習、防洪閘門安裝演練和安全管理實踐，以加深員工對以上範疇之相關應急措施的認知。在本報告年度內，我們在深圳舉辦了相關的緊急應變和危機管理的培訓，並制定了現場應對突發事件的處理流程。在廣州和南海，為不同物業部門的員工提供火災風險防範課程和案例分析。此外，專門為物業管理人員提供「防水防滲漏」培訓。上述培訓均旨在提升員工的相關業務能力並最終保障我們客戶的安全。

保護客戶資訊私隱

客戶資訊私隱是建立客戶信任和客戶關係的基礎，尤其是在網絡安全風險普遍存在的時代。因此，我們嚴格遵守香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》，並將其作為我們員工手冊中的《文件儲存指引》框架，確保分開並妥善儲存客戶資訊。漢國佐敦中心訪客的個人資料最多可保留一個月，而我們在中國內地業務的所有租戶資訊均以紙質形式收集，以限制訪問的方式存儲和保護。

在本報告年度內，我們為香港、廣州及南海的員工提供有關資訊保障及私隱的培訓，讓他們瞭解資訊安全和保障的最新發展，提高他們對私隱外洩的意識。

供應鏈管理

在我們與承包商和供應商共同努力下，我們提供優質服務和打造繁榮的生活圈。為此，我們制定了內部政策，以維持環境和社會實踐及表現的嚴格標準。《工程供方服務管理辦法》統一制定了服務質量控制、服務檢查和供應商評估的程序，以確保其所提供的服務符合我們的標準。在重慶的物業，我們新增了合同主管，建立供應商清單庫，關注價格浮動，以控制產品成本。我們亦制定了《供應鏈風險防範措施》，對相關風險進行分類，包括自然環境風險、社會風險和經濟風險，並制定相應的預防措施，以構建能抵禦潛在威脅並具彈性的供應鏈。

我們香港的建築業務的主要承包商將ISO 45001：2018職業健康與安全管理體系融入其建築工作，並定期為其員工提供現場安全培訓，以培養安全至上的文化。他們的環境政策也是根據ISO 14001：2015環境管理體系和ISO 50001：2011能源管理體系所制定。在施工場地，我們已採取措施盡量減少對環境的影響，包括預防控制粉塵和排放、降噪和廢水管理。為確保服務質量並兼顧環境責任，我們會持續監察和審視由經驗豐富的承包商為我們的物業管理和服務式住宅所提供的園區美化和清潔服務之質素和表現。

與行業夥伴合作促進創新

漢國深知在面對客戶不斷變化的需求時，創新發揮著關鍵作用。因此我們積極參加行業活動，為行業發展作出貢獻。

個案研究

贊助亞太區房地產領袖高峰會 2023

集團通過贊助行業活動，為行業創新和發展作出貢獻。我們成為了亞太區房地產領袖高峰會2023的銀贊助，該會議聚集了來自香港及其他地區各行各業的專家與專業人士，以讓彼此建立夥伴關係。活動提供了有關市場趨勢、競爭格局和新興機會的寶貴見解。

峰會期間，本集團主席王承偉先生積極參與專題討論環節，分享了他的行業經驗及他對行業趨勢和前景的見解，他的積極參與體現了本集團在房地產行業保持領先地位的承諾。



個案研究

積極推動行業房地產科技發展

本集團同樣致力於房地產科技的發展。於本報告年度內，我們的主席王承偉先生出任香港房地產科技協會(「HKPTA」)的主席。作為主席，王先生將帶領房地產行業的創新議程，推廣科技化的解決方案。成為HKPTA會員後，集團能接觸到積極追求房地產科技解決方案的先鋒理念和專家，從而保證我們在行業中的持續競爭力。



個案研究

思想領導力與知識共享

集團主席王承偉先生堅信積極參與社區並與年輕專業人士分享知識。於本報告年度內，集團贊助了城市土地學會在香港和中國內地不同城市舉辦的多項活動和校園外展計劃。



關懷社區

作為一所負責任的成功企業，我們明白回饋社會是我們可持續發展中不可推卻的本分。本集團通過專注於公共衛生和社區共容的議題，致力在整個社區傳播愛與正能量。

社區投資

在本報告年度內，我們向業務所在地的社區進行了慷慨捐款，捐款總額為港幣152,670元。我們亦參與協調和支援各種義工服務，包括探訪弱勢群體，並向他們派發福袋，動用了約52名義工，涉及180義工服務小時。

香港義工活動



義工隊向居住在深水埗及荔枝角的籠屋及劏房住戶派發月餅禮包



義工隊參與九龍樂善堂舉辦的活動，在端午節期間向長者派發糰子禮包



義工隊積極參與由香港兒童慈善基金會舉辦的海岸清潔活動

香港慈善及捐款活動



我們的員工參加上海商業·博愛單車百萬行2023及2024，為博愛醫院籌款



集團贊助公益金東亞慈善高爾夫球賽2024

深圳慈善活動



本集團贊助及支持一個公益活動並捐贈文具、書包和繪畫用品；
該項目之目標是為有特殊需要的兒童提供康復訓練和專業指導，幫助他們更好地融入社會，享受童年

廣州義工活動



在新年及中秋節期間，我們向太平通津社區的有需要人士和托兒所捐贈節慶禮包

重慶義工活動



我們的義工參加流動捐血項目



炎炎夏日，我們為社區辦事處提供清涼飲料及小食，
感謝他們長期的社區支援工作

關鍵績效表現概覽

下方表格顯示ESG報告指引中適用的環境和社會關鍵績效指標的數據。

環境表現			
	單位	2023/24 ^{iv}	2022/23 ^v
排放			
溫室氣體排放			
直接溫室氣體排放量(範疇1)	噸二氧化碳當量	49	62
間接溫室氣體排放量(範疇2)	噸二氧化碳當量	19,946	14,735
溫室氣體排放強度			
辦公室	噸二氧化碳當量／ 平方米總建築面積	0.0341	0.0348 ^{vi}
物業管理	噸二氧化碳當量／ 平方米總建築面積	0.0181	0.0137 ^{vi}
服務式住宅 ^{vii}	噸二氧化碳當量／房晚	0.0096	0.0009
廢棄物產生量			
有害廢棄物	噸	0.24	4.42
無害廢棄物	噸	3,153	3,776
能源消耗量			
汽油消耗量			
辦公室	升	18,466	23,169
	千瓦時	172,032	215,847
耗電量			
總計	千瓦時	35,381,950	25,408,417
辦公室	千瓦時	363,754	333,636
物業管理	千瓦時	33,810,046	25,047,871
服務式住宅 ^{vii}	千瓦時	1,208,150	26,910
能源消耗強度			
辦公室	千瓦時／平方米 總建築面積	69.69	73.13 ^{vi}
物業管理	千瓦時／平方米 總建築面積	31.79	23.55 ^{vi}
服務式住宅 ^{vii}	千瓦時／房晚	24.30	1.53

^{iv} 報告範圍不包括開發中的物業。Digital Realty Kin Chuen (HKG11)，富德中心和寶軒酒店(中環)因缺乏營運控制權和數據而被排除在2023/24年度的範圍內。寶軒酒店(深圳)在2023/24年度沒有營業，因此也被排除在外。我們於2023/24年度開始收集寶軒酒店(尖沙咀)的數據，因此2023/24年度和2022/23年度的數據不能直接進行比較。

^v 報告範圍不包括開發中的物業。Digital Realty Kin Chuen (HKG11)，富德中心，寶軒酒店(中環)和寶軒酒店(尖沙咀)因缺乏營運控制權和數據而被排除在2022/23年度的範圍內。寶軒酒店(深圳)在2022/23年度沒有營業，因此也被排除在外。

^{vi} 該數據根據更新後的總建築面積進行了調整。

^{vii} 2023/24年度報告範圍加入寶軒酒店(尖沙咀)，因此2023/24年度和2022/23年度的數據不能直接進行比較。

環境表現			
	單位	2023/24 ^{iv}	2022/23 ^v
耗水量			
總耗水量	立方米	313,773	231,413
辦公室 ^{viii}	立方米	1,368	1,687
物業管理	立方米	301,910	225,894
服務式住宅 ^{vii}	立方米	10,495	3,832
水強度			
辦公室 ^{viii}	立方米／平方米 總建築面積	0.18	0.22 ^{vi}
物業管理	立方米／平方米 總建築面積	0.28	0.21 ^{vi}
服務式住宅 ^{vii}	立方米／房晚	0.21	0.22

^{viii} 報告範圍僅涵蓋重慶和深圳辦公室。

社會表現			
	單位	2023/24	2022/23
僱員概覽			
全體員工	人數	369	333
按性別劃分全體員工			
男性	人數	210	188
女性	人數	159	145
按僱傭類別劃分全體員工			
全職	人數	369	333
兼職	人數	0	0
按年齡劃分全體員工			
30歲以下	人數	51	46
30至50歲	人數	231	219
51歲或以上	人數	87	68
按地區劃分全體員工			
中國內地	人數	298	289
香港	人數	71	44
員工流失			
員工流失比率	%	7.32	10.21
按性別劃分員工流失比率			
男性	%	8.10	10.11
女性	%	6.29	10.34
按年齡劃分員工流失比率			
30歲以下	%	17.65	17.39
30至50歲	%	6.06	10.05
51歲或以上	%	4.60	5.88
按地區劃分員工流失比率			
中國內地	%	8.39	10.38
香港	%	2.82	9.09
職業健康及安全			
因工傷損失工作日數	日數	10 ^{ix}	0
因工死亡事故 ^x	宗	0	0
因工死亡事故比率 ^x	%	0	0

^{ix} 我們在2023/24年度開始收集寶軒酒店(尖沙咀)的數據，而此年度因工傷損失工作日亦來自於該酒店。一名員工在工作期間手指受傷。酒店已經向相關政府機構報告此事故，並為員工提供了安全培訓，以防止類似事故再次發生。

^x 在過去三年內，包括本報告年度在內，與工作有關的死亡事故的年度數量和比率為0。

社會表現			
	單位	2023/24	2022/23
發展和培訓			
受訓員工百分比	%	91	71
按性別劃分受訓員工百分比			
男性	%	90	68
女性	%	92	76
按員工類別劃分受訓員工百分比			
管理人員	%	79	58
經理	%	93	47
前線和一般員工	%	93	91
按性別劃分每名員工受訓的平均時數			
男性	小時	8	4
女性	小時	13	5
按員工類別劃分每名員工受訓的平均時數			
管理人員	小時	9	5
經理	小時	14	4
前線和一般員工	小時	9	5
供應鏈管理			
按地區劃分的供應商數目			
中國內地	數目	147	146
香港	數目	5	3
反貪污			
已審結的案件	宗	0	0

附錄一 香港交易所《環境、社會及管治報告指引》 內容索引

一般披露及關鍵績效指標		參考／備註
A.環境		
層面A1排放物		
一般披露		愛護環境
有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：		
(a) 政策；及		
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	未披露。本集團於本報告年度並無產生重大排放量。
關鍵績效指標A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	關鍵績效表現概覽－環境表現
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	關鍵績效表現概覽－環境表現
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	關鍵績效表現概覽－環境表現
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	愛護環境－減少能源消耗及溫室氣體排放
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	愛護環境－減少廢棄物

一般披露及關鍵績效指標		參考／備註
層面A2資源使用		
一般披露 有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。		愛護環境
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	關鍵績效表現概覽－環境表現
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	關鍵績效表現概覽－環境表現
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	愛護環境－減少能源消耗及溫室氣體排放
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	愛護環境－節約水資源 本集團沒有識別任何水源問題。
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不披露。基於業務性質，我們在本報告年度並沒有產生或使用大量包裝材料。
層面A3環境及天然資源		
一般披露 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。		愛護環境
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	愛護環境
層面A4氣候變化		
一般披露 識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。		可持續發展管治 愛護環境－減緩和適應氣候變化
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	可持續發展管治 愛護環境－減緩和適應氣候變化

一般披露及關鍵績效指標		參考／備註
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面B1僱傭		
一般披露 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：		關懷我們的員工－吸納人才 關懷我們的員工－挽留人才
(a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	關鍵績效表現概覽－社會表現
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	關鍵績效表現概覽－社會表現
層面B2健康與安全		
一般披露 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：		關懷我們的員工－維護職業健康及安全
(a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	關鍵績效表現概覽－社會表現
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	關鍵績效表現概覽－社會表現
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	關懷我們的員工－維護職業健康及安全

一般披露及關鍵績效指標		參考／備註
層面B3發展及培訓		
一般披露 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。		關懷我們的員工－挽留人才
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	關鍵績效表現概覽－社會表現
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	關鍵績效表現概覽－社會表現
層面B4勞工準則		
一般披露 有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		關懷我們的員工－吸納人才
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	關懷我們的員工－吸納人才
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	關懷我們的員工－吸納人才

一般披露及關鍵績效指標		參考／備註
營運慣例		
層面B5供應鏈管理		
一般披露 管理供應鏈的環境及社會風險政策。		關懷我們的客戶－供應鏈管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	關鍵績效表現概覽－社會表現
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	關懷我們的客戶－供應鏈管理
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	關懷我們的客戶－供應鏈管理
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	關懷我們的客戶－供應鏈管理

一般披露及關鍵績效指標		參考／備註
層面B6產品責任		
一般披露 有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：		關懷我們的客戶
(a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不披露，集團並無製造可回收的產品。
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	關懷我們的客戶－提供高質素服務
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	不披露，董事會沒有識別這項議題為重大議題。
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	關懷我們的客戶－提供高質素服務 基於業務性質，我們沒有任何產品回收程序。
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	關懷我們的客戶－保護客戶資訊私隱

一般披露及關鍵績效指標		參考／備註
層面B7反貪污		
一般披露 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		關懷我們的員工－商業合規和反貪污
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	關懷我們的員工－商業合規和反貪污 關鍵績效表現概覽－社會表現
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	關懷我們的員工－商業合規和反貪污
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	關懷我們的員工－商業合規和反貪污
社區		
層面B8社區投資		
一般披露 有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。		關懷社區
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	關懷社區
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	關懷社區