

2008年可持续发展报告  
共建和諧社區



# 报告 简介

本报告是太古地产在《环境、健康和安​​全报告》（出版于2003年至2007年间）之后的首份《可持续发展报告》，阐述了太古地产在2008年期间可持续发展的行动、实效和成果，同时也分享了摆在我们面前的挑战以及有待我们继续努力的地方。本报告可在我们的网站下载<sup>1</sup>。

本报告包括了太古地产管理的香港、北京和广州项目<sup>2</sup>在环境和社会上的表现，及在可持续发展上倡议的行动。

为了确定本报告的内容，我们成立了一个编辑委员会，并收集了持份者的意见。我们的报告符合全球报告倡议组织(GRI) G3指引，并获得香港品质保证局的认可。按本报告的资料涵盖度而言，香港品质保证局确认本报告达到GRI G3的B+级报告标准。



<sup>1</sup> 参见 [http://www.swireproperties.com/SD/SDreports\\_sc.htm](http://www.swireproperties.com/SD/SDreports_sc.htm)



<sup>2</sup> 物业全部或部份由太古地产拥有并经营。

## 目录

- 01 报告简介
- 02 行政总裁寄语
- 03 关于我们
- 07 持份者的参与
- 09 我们的环境
- 13 案例研究：港岛东中心的全面化设计
- 17 我们的员工
- 23 我们的社区
- 29 统计数据摘要
- 31 2008/2009年目标
- 33 全球报告倡议组织 (GRI) G3指引
- 34 独立核查声明

# 行政总裁 寄语

我非常高兴能够与大家分享太古地产的首份《可持续发展报告》。这份报告描述了公司在2008年期间在实现可持续发展目标方面所取得的成果，对于我们来说，这意味着在香港和中国内地发展物业的同时，我们能更具效益、更加环保，以及在经营业务时兼负社会责任，尽责地建设和管理好我们的发展项目，为明天设计出可持续发展的蓝图。

虽然经济状况存在挑战性，良好的可持续发展政策仍是我们未来发展的重要根基。目前的经济环境更突显这方面的重要性，它可以给我们的客户带来附加值，并降低投资者的风险。我们坚信，这种发展模式将确保我们的业务持续成功。

我们认识到气候变化的挑战具有深远的影响。气候变化和相关政策的影响对我们的业务来说是一个障碍，但它同时为创意缔造了机遇。为了应对气候变化，我们开发并经营能源效益更高的发展项目，这对我们的客户、租户和业务合作伙伴，还有我们的投资者来说，都是具有长远价值的。虽然我们的努力令业务受惠，并能有效地减轻环境问题，但是气候变化的挑战是需要整个行业共同努力面对的。透过积极参与具领导地位的关注组织，包括香港环保建筑协会（它创立了香港自己的建筑环境评估法），以及发展与持份者交流的计划，如为租户提供免费能源审核，我们全力协助香港房地产业界面对气候变化的问题。

在本报告中勾划的工作简述，反映了我们展开业务方法的过程，也介绍了个别员工及团队的每个工作细节，以及他们与供应商和租户越来越紧密的工作关系。

我要感谢帮助我们编制本报告的所有人，包括公司员工及持份者，让我们完善发展策略，并加以实践。我们期望在下一年的《可持续发展报告》中向你们汇报我们所取得之进步。



太古地产行政总裁  
郭鹏





## 业务经营和物业组合

太古地产成立于1972年，是太古股份有限公司（太古公司）全资附属公司，亦是香港主要的房地产发展商之一。太古地产的总部设在香港太古广场一座，在香港、北京、上海和广州拥有办公楼、零售、酒店式住宅和酒店业务。太古公司在美国的全资附属公司Swire Properties Inc.，特别是在佛罗里达州

的迈阿密，也开发了多幢住宅和办公楼。在英国，太古地产拥有四家别具特色的时尚精品酒店。关于更详细的内容，可以参见《太古股份有限公司2008年报告书》<sup>1</sup>。



<sup>1</sup> 参见 <http://www.swirepacific.com/big5/ir/reports/swirepacificAR2008/>



## 企业管理

我们致力以崇高的商业道德标准经营业务，这是我们赖以长期成功的关键所在。专业诚信、商业责任、全心全意、多元创意和社会责任是我们的价值基石。我们在开展业务时，始终确保财务稳健、合乎环保原则，并重视企业的社会责任。

### 公司的管治架构

太古地产的最高管治组织是执行委员会，由行政总裁郭鹏领导，他是继简基富（从2005年起担任主席和行政总裁）之后从2009年6月1日开始担任该职。支持郭鹏工作的有八位总经理，他们分管不同部门的日常事务。执行委员会对公司进行总体管理和制定发展策略方向。太古地产的管治制度注重与各股东不断沟通和对他们负责。我们建立了清晰的沟通渠道，为持份者和员工提供了表达意见的途径：包括邀请主要股东、投资者和分析师参加会议、听取持份者的意见，并在各个委员会设立员工代表。

有关更详细的公司管治情况可参阅《太古股份有限公司2008年报告书》<sup>1</sup>。

太古地产积极参与多个专业组织，对行业标准发展发挥正面的影响，并与行业同步迈进。

公司参与的环境组织和社会组织包括：

- 商界环保协会
- 香港建造业研究学会
- 香港环保建筑协会
- 香港展示工程项目委员会
- 香港总商会
- 世界自然基金会香港分会

太古地产也参与其它商业组织，包括：

- 香港雇主联合会
- 香港酒店业协会
- 亚洲溜冰协会
- 明建会
- 香港地产建设商会



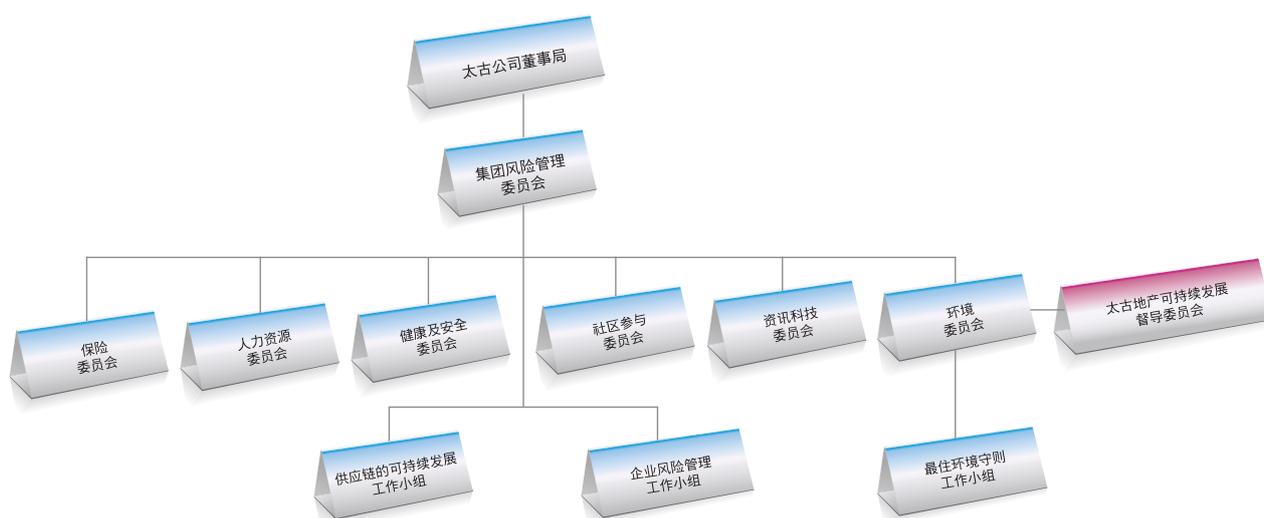
<sup>1</sup> 参见 <http://www.swirepacific.com/big5/ir/reports/swirepacificAR2008/>

## 可持续发展理念贯穿日常业务

太古地产采取了一系列措施，以确保其业务决策能履行公司对可持续发展的承诺。

太古地产的可持续发展督导委员会负责管理公司的可持续发展事务，确保能达成目标。该委员会由一位总经理领导，每月召开一次会议，讨论既有倡议和新建议，并跟进目标的实践状况，根据预防原则<sup>1</sup>找出可持续发展在各业务层面上所面对的主要风险。委员会向太古公司的环境委员会汇报工作，

而环境委员会，连同其它七个涵盖不同范畴包括人力资源、健康及安全、保险、社区参与、资讯科技、供应链的可持续发展及企业风险管理的委员会或工作小组，均隶属太古公司的集团风险管理委员会。



### 太古公司的集团风险管理委员会和太古地产可持续发展督导委员会的组织结构

2008年，太古地产采纳了太古公司的可持续发展政策<sup>1</sup>，以确保其决策和管理过程将可持续发展纳入考虑范围内。该政策取代了太古地产既有的“环境政策”<sup>2</sup>和“安全与健康政策”<sup>3</sup>。



<sup>1</sup> 根据“预防原则”，当环境或人类健康面临严重或不可逆转的损害和威胁，经过权衡潜在代价和成果后证明“预防先于治理”，便不得因对威胁缺乏全面的科学认识而耽误采取补救措施。

<sup>2</sup> 参见 [http://www.swireproperties.com/SD/SDpolicy\\_sc.htm](http://www.swireproperties.com/SD/SDpolicy_sc.htm)

<sup>3</sup> 参见 [http://www.swireproperties.com/SD/Envtpolicy\\_sc.htm](http://www.swireproperties.com/SD/Envtpolicy_sc.htm)

<sup>3</sup> 参见 [http://www.swireproperties.com/SD/safetyhealthpolicy\\_sc.htm](http://www.swireproperties.com/SD/safetyhealthpolicy_sc.htm)

# 持份者的参与

太古地产感谢每位持份者在公司的成功路上给予重要支持，更一直积极考虑他们提出的宝贵意见。

## 持份者的参与过程

为了帮助我们了解持份者对我们的可持续发展实效和对本报告内容的看法，我们聘请独立第三方与他们进行小组讨论和面谈。持份者提出的意见有助此报告更易于阅读，使我们的可持续发展方针发挥的力量更大、进步更快。

是次为我们第二年邀请对公司业务有影响的香港持份者参与，2008年咨询了来自下列持份者共41人。

- 零售业务和办公楼租户
- 太古地产的管理层和一般员工
- 承包商和顾问
- 政府部门
- 媒体
- 民间组织（非政府组织）

## 获得的意见

持份者提出的可持续性发展问题主要如下，大部份问题均在本报告中提及。

环境问题	社会问题	经济问题
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 生命周期分析</li> <li>▪ 碳排放、能源效益和节约</li> <li>▪ 营运上的废物管理</li> <li>▪ 建筑及翻新时的废物管理</li> <li>▪ 可再生能源</li> <li>▪ 碳足印</li> <li>▪ 物料消耗和可持续使用材料</li> <li>▪ 绿色园境</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 爱心大使计划，包括义工活动、慈善活动、捐助行动和社区教育</li> <li>▪ 建筑工地的安全</li> <li>▪ 文化艺术</li> <li>▪ 开放空间</li> <li>▪ 社区的重建和整合</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 创造就业机会</li> <li>▪ 为经济作出贡献，解决经济危机的办法</li> <li>▪ 环保技术的成本节约、投资回报和成本效益分析</li> <li>▪ 可持续性发展上的投资</li> </ul>

### 我们也收到以下令人鼓舞的意见：

太古地产被认为是香港乃至整个亚太地区房地产行业可持续发展的领导者。

我们使用“建筑资讯模型”兴建港岛东中心，除提高在整个设计、施工和设施管理过程中的建筑效率，同时减少相关浪费，因此被视作通过技术创新实现可持续发展的典范。

我们长期致力发展可持续发展的综合型社区，特别是在市区重建方面获得高度评价。

# 我们的环境



## 气候变化

气候变化是现今社会所面临最为严峻的挑战之一。地球大气层中温室气体大量积聚，导致全球气候出现变化。造成温室气体积聚的主要物质是能源生产过程中排放的二氧化碳。在香港，商业楼宇的耗电占整体能耗大约64%<sup>1</sup>，所以减少耗电量十分关键。太古地产正着手提高旗下物业的能源效益。

### 2,125,000 千瓦小时

太古地产在香港管理及拥有的物业，在2008年与2007年相比所节省的能耗。这相当于香港460个家庭一年的耗电量<sup>2</sup>。



<sup>1</sup> 香港政府机电工程署，[http://www.emsd.gov.hk/emsd/e\\_download/pee/HKEEUD2008.pdf](http://www.emsd.gov.hk/emsd/e_download/pee/HKEEUD2008.pdf)

<sup>2</sup> 香港立法会，<http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/bc/bc04/papers/bc040601cb1-1750-22-c.pdf>

# 1,700,000 千瓦小时

太古地产在旗下管理但非全资拥有的港运城，在2008年通过改风冷为水冷所节省的能耗。这相当于香港370个家庭一年的耗电量。

为应对气候变化，太古地产认为不仅需要提高自己的能源效益，还要影响其持份者订下相同目标，所以制定下列开创性计划，以减少旗下物业和租户的碳排放，同时对大众也负起教育作用。

## 免费为租户进行能源审核

太古地产是香港首家为办公楼租户免费提供能源审核的公司。我们相信，减少二氧化碳排放需要所有持份者的共同努力。由于商业租户的耗电量相当于一幢楼宇整体耗电量大约40%，所以我们很乐意在能源审核的过程中，分享我们有关节能的专业知识，并作出如何提高能源效益的建议。

# 466 吨

2008年四次能源审核得出的办公楼租户年均碳减排量。这相当于种植2万棵树所减少的二氧化碳排放量。

## 持份者的意见

“太古地产应该鼓励其租户一同参与，以提高环保表现。”

香港总商会石平梯



免费为租户进行能源审核

减少租户和旗下物业的碳排放，令我们的租户、公司和环境都能受惠，从而达致三赢。这也将强制性的建筑物能源守则出台生效之前，让我们获得宝贵的减排知识。

太古地产计划从2009年开始为所有的办公楼租户提供同样的能源审核。

## 业界最佳能源效益研究

从2007年开始，太古地产便与世界主要的房地产开发商和管理机构建立基准比对，分享最佳守则。于2008年，太古地产与美国五家主要房地产开发管理公司，在能源效益表现上实行基准比对。

在参与基准比对的公司中，太古地产被评为业界领袖，原因是：

- 通过“知识型”能耗管理不断提高其物业管理的效率
- 使用“建筑自控系统”和营运数据识别分析诊断故障

最重要是，研究发现了需要改进的地方，这帮助太古地产进一步提高其物业组合的能源效益。

## 与清华大学成立建筑节能研究基金项目

继在2007年与清华大学建筑节能研究中心合作后，我们于2008年与清华大学成立一个科研基金，以探索提高建筑节能的最佳实践方法。

我们已在又一城进行了一次试点能耗研究。在其它物业进行的能耗研究也将于2009年开始。除了对我们的物业进行能源效益研究外，我们也期望制定一系列实务守则、节能标准、营运指南和培训资料。我们希望透过研讨会和出版物，与中国内地和香港业界分享我们的成果。



又一城的能源效益研究

# 2,000,000 千瓦小时

在清华大学和太古地产共同努力下，估计在又一城实现的年节能量。

这相当于香港440个家庭一年的耗电量。

## 圣诞节装饰使用可再生能源



圣诞树下面的太阳能面板

为了节能和提高公众对能源节约的意识，太古地产用了总面积达132平方米的太阳能面板为又一城的圣诞装饰发电。通过使用太阳能面板，大约节省了又一城圣诞装饰总耗电量的24%。

### 持份者的意见

“太古地产在每年的商场节日装饰中，可以考虑使用可持续使用的物料，以减少不必要的能源和物料消耗。”

太古地产管理培训生李穎兒

## 废物管理

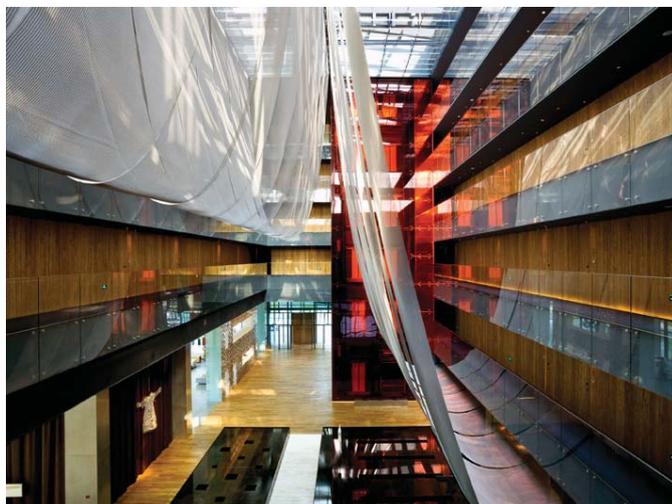
随着经济发展迅速，产生的废物也越来越多。废物回填正迅速消耗殆尽，太古地产认识到需以创新与合作的方式去降低废物数量的重要性。

太古地产从2000年初期起，鼓励并帮助其租户减少、再利用、回收和循环使用他们的废物。在2008年，我们在旗下物业推行更积极的废物管理计划，其中包括，参加环境保护署的“工商业废物源头分类计划”，以提高我们的一般固体废物的回收率；同时也在太古广场的全部物业和又一城进行电子废物回收。

太古广场优化计划回收废玻璃和地砖的工作在2008年底已经开始，并将持续到2011年，有望在未来多年内善用从该计划回收的大量废玻璃和废地砖。

太古地产的远景是进一步与其租户合作，制定更健全的源头分类计划，并提供回收设施，以增加总体回收率。

### 减少北京瑜舍的自然资源消耗



回收橡木用于瑜舍的中庭

2008年8月，我们在北京的豪华酒店瑜舍开业了。

酒店的兴建为我们提供机会去展示如何保护自然资源。我们拆掉在传统建筑中剩下的木料用于装饰，这样就避免砍伐更多树木。我们回收了橡木，用作中庭的护墙板和地板，而回收的红松木板装饰则用于客房走廊。

该理念也被应用到后勤工作间：在员工洗手间安装了无水小便池，以减少用水量——用水量可是中国北方需要考虑的一件大事。

# 案例研究：港岛东中心的全方位设计



## 港岛东中心简介

港岛东中心位于港岛东的中心位置，竣工于2008年3月，是一幢拥有70层楼、150万平方英尺的超级甲级办公大楼。该楼从其设计、施工到营运、维护再到最后的拆卸，都体现了我们满足租户不同时候需求的理念。通过将世界级可持续发展的元素融入到生命周期中，港岛东中心已尽备一切满足未来的需求。

港岛东中心已暂获建筑环境评估法评定为“白金”级，彰显了它在可持续发展方面所取得的世界级成就。



港岛东中心生命周期的可持续发展性

## 建筑物的拆卸

在拆除原有建筑物的过程中，我们使用了混凝土破碎机，用以取代常用的撞击式设备。使用混凝土破碎机可以帮助我们减少噪音、灰尘和事故，也可以大大减少防尘的用水量，同时更容易回收。

太古地产与金门建筑合作，制定了严格的废物管理计划。结果，在2003年和2004年间，99%在建筑拆卸过程中产生的废物（按重量计算）被回收再用。

## 建筑设计



太古地产于兴建港岛东中心时采用“建筑资讯模型”

“建筑资讯模型”是一个三维、适时和动态的模型软件，用以帮助建筑设计师、工程师和施工队伍进行相互沟通，使他们能够简化工作流程、增加生产效率和提高工作质量。

**港币1,990 万元和  
254 立方米材料**

因施工前使用“建筑资讯模型”鉴定和避免建筑施工与机电施工之间的冲突，从而节省之估计消耗。

太古地产创新并广泛使用“建筑资讯模型”技术，因而荣获了美国建筑师协会颁发2008设计/施工创新奖。

太古地产融入了众多可持续性建筑设计，以减少建筑物在整个生命周期内的能源、水和原材料的消耗。这些设计特色既为租户提供一个舒适的环境，同时又提高了生产效率。

### 持份者的意见

“太古地产是世界上使用‘建筑资讯模型’技术的领头企业。它在港岛东中心项目中推行使用此项技术，在整体设计、施工和管理的过程中，降低了成本和建筑时间，既增加了效率，亦减少建筑废物。”

Gehry Technologies Asia 董事总经理Martin Riese  
为太古地产提供顾问服务

## 建筑施工

生产水泥时所消耗的能源，是其中一项主要的环境考虑。在水泥生产过程中，每吨水泥将产生一吨二氧化碳排放量，相当于全球人造排放总量的7%到8%<sup>1</sup>。

18,330 吨和  
3,500 吨

通过使用100度高強效能混凝土，  
港岛东中心成功节省的混凝土用量和减少  
的二氧化碳排放量。



施工中的港岛东中心

太古地产在港岛东中心的柱子和主墙，均使用了100度高強效能混凝土。柱子和主墙占整个发展项目混凝土量的27%。100度高強效能混凝土的长处是与60度混凝土具有一样的配筋率，但是体积却减少26%。

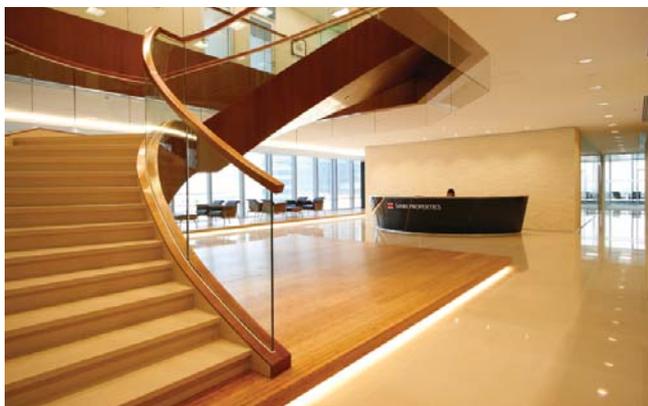
100度高強效能混凝土的使用为太古地产赢得2007香港工商业奖的科技成就奖。

为了提高生产效率和物料效率，以及减少废物产生，港岛东中心采用了模块式和标准化设计，例如采用了可移动的室外铺面、墙板、燈槽和空气处理装置。部份建筑如楼梯等是在施工现场以外预制的，这样可以减少施工现场的噪音和灰尘。



<sup>1</sup> Mehta, P.K. “混凝土工业可持续发展中火山灰和水泥副产品的作用”，第六届CANMET/ACI/JCI会议：混凝土中飞灰、矽灰、矿渣和天然火山灰，1998

## 营运与维护



太古地产位于港岛东中心的办事处

太古地产以港岛东中心的办事处试验建筑环境评估法的一种新的室内装修标准，并以获得“白金”认证为目标。该标准着重室内设计中对人体健康及工作效率的正面影响，提升营运效率，并降低对自然环境的伤害。利用采光设计的开放式办公环境，能有效地提高工作效率。在选择工作站设备时也考虑了人体工程学因素，以确保员工在使用电脑时的身体健康。

### 持份者的意见

“港岛东中心的全新办事处设计能营造更佳的工作环境，不但提高工作效益，更能激发灵感，令工作倍添舒适。”

太古地产董事及总经理高晋年

多项环保措施得以在港岛东中心实施，涉及范围如提高能源效益、节水、提高室内空气质量、加强废物管理等等。其中一个例子就是该发展项目使用了双层智能升降电梯，该电梯能够更高效地接载乘客，减少停留次数，从而节省电能。另一个例子就是为整幢办公楼提供了回收分类设施和垃圾管理计划，涵盖废纸、塑料、铝罐、充电电池、荧光灯等等。此外，在所有办公楼层和停车场还分别安装了二氧化碳和一氧化碳探测器，以改善室内空气质量。

## 6,425 立方米

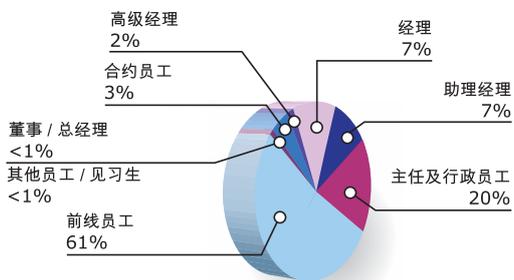
通过节约用水的方法如雨水收集等措施，  
预期所节省的一年用水量。  
这相当于3000个标准浴盆的盛水量。

# 我们的员工

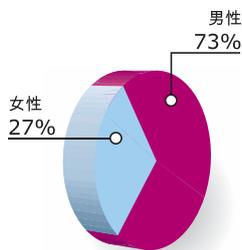


创造一个和谐而舒适的工作场所是吸引和留住高素质人才的关键。我们为员工提供晋升机会和培训，发挥他们个人及团队成员的潜在能力。

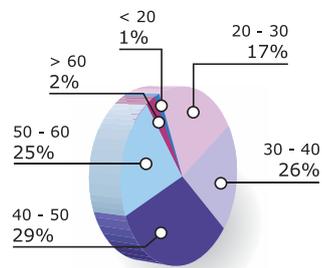
## 員工結構分佈圖



員工職務級別划分



員工性別划分



員工年齡划分

为了能够吸引和留住高素质的员工，太古地产提供了具有竞争力的员工待遇方案。

# 2,470

太古地产香港员工人数

## 和谐和讲求道德的工作环境

太古地产制定了平等机会、反歧视和反骚扰的政策。在2008年末，我们开始针对这些课题进行了一系列培训，以增强员工对这方面的认识和理解，培训强调工作队伍多样化的好处，阐述了一些通病和陋习。另外，20%的保安人员接受了人权法和相关工作程序的培训。

## 员工参与计划

太古地产认为，员工的投入和忠诚有助公司发展，这不仅表现在工作效率上，还表现于客户满意度、保留客户的能力、公司盈利率和持份者长期价值上。

我们在2008年实施了一系列员工参与计划，以刺激员工留意公司可持续发展的事务，部份计划内容简述如下。

### 将可持续发展事务融入员工内部通讯中



员工内部通讯：“太地点滴”

为了确保可持续发展的理念能贯穿公司的日常事务，太古地产在为员工而设的内部新闻双月刊“太地点滴”中增添了“环境、健康和安”栏目和“可持续发展游戏”栏目。

### 可持续发展标志和标语创作大赛

可持续发展标志和标语创作大赛在2008年举行，获奖的设计已印制为太古地产年历卡的封面，并放在公司环保袋内分发给所有员工。年历卡也刊载我们的可持续发展使命。



公司年历卡

## 员工的环境教育之旅



环境教育之旅

通过与世界自然基金会香港分会合作，太古地产为员工及其家人和朋友安排了环境教育之旅，以提高他们对本地环境事务的认识。活动包括到西贡观赏珊瑚和鱼类、参观海下湾海岸公园的海岸保护中心，以及参与有关教育讲座和游戏。

## 公司活动中采用的绿色海鲜餐单

2008年在公司的三大主要活动：周年晚宴、春茗和圣诞节酒会上，太古地产完全遵从世界自然基金会香港分会的《海鲜选择指引》。活动期间，我们也将指引分发到2,981个到会者的手中。活动上的演说内容和餐单均再次让每位到会者了解到太古地产对海洋环境和生物多样性的支持。

为了让租户也明白选择可持续生产的海洋食物的重要性，在2008年11月，我们邀请世界自然基金会香港分会，举办可持续生产海鲜研讨会，鼓励租户参与。研讨会介绍了世界自然基金会香港分会的《海鲜选择指引》，让我们的租户更能了解怎样通过他们的行为来保护环境。

## 专业发展

我们明白良好的就业前景对挽留员工能起重要作用。通过一系列职业教育及培训，员工的专业及技术可获进一步发展。

388名学员曾接受外部或海外培训，又或得到助学金资助。14%的员工曾接受反贪法及政策的培训。



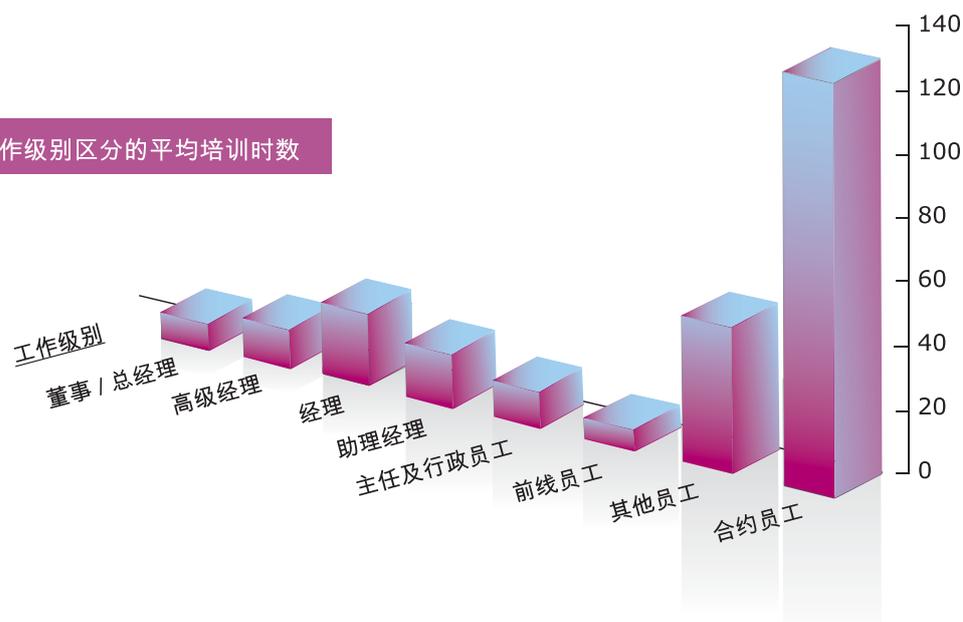
太古地产员工培训

# 31,117 小时

2008年的培训时数

太古地产透过年度评审程序讨论和跟进所有员工的专业发展状况，以确保所有员工能够了解自己的工作表现，以及得悉自己完成设定目标的情况，并藉此與员工讨论培训和升迁的机会。此外，我们员工中大约有15%接受了高层管理者的评审，以此决定是否升职或进行内部调动。

按工作级别区分的平均培训时数



## 职业健康与安全



工场的职业健康与安全

我们严肃处理职业健康与安全问题。我们实施安全管理制度以避免办事处、物业范围和施工区出现事故和意外，确保我们的员工、租户、供应商、承包商和社會大众的安全。

我们的“[安全和健康政策<sup>1</sup>](http://www.swireproperties.com/SD/safetyhealthpolicy_sc.htm)”厘订我们对职业健康和安全的承诺。确保工作环境安全是公司和所有员工的共同责任，而我们的安全管理系统督导委员会则负责制定公司的职业健康与安全政策、策略和程序。该委员会由来自公司在香港七个办事处的代表所组成。安全管理系统委员会分会在各办事处内建立，由需处理日常安全问题的前线技术人员工作代表。



<sup>1</sup> 参照 [http://www.swireproperties.com/SD/safetyhealthpolicy\\_sc.htm](http://www.swireproperties.com/SD/safetyhealthpolicy_sc.htm)

### 风险评估过程的主要阶段

识别一般危险活动  
(完成)



分析和评估风险  
(2009年)



控制和降低风险  
(2009年)



检讨和监察控制措施  
(2009年)

在2008年，安全管理系统督导委员会就技术队伍和保安队伍的所有工作，进行了正式的风险评估，整个评估过程预计在2009年结束。

#### 处理破损荧光灯操作的安全指引

我们的物业组合中大量使用荧光灯，所以我们多年前已实施了回收计划。尽管这些灯具只具有少量的水银，但如果处理不当，将会对员工带来一定的健康风险。为此，太古地产在2008年制定并实施了《处理破损水银荧光灯的安全指引》。该指引介绍了合适的个人防护用品，以及处理灯具和清理溢出水银时，所需采取的正确程序。

#### 健康的工作环境

我们70%以上的时间是在室内活动的。室内空气质量不好，容易产生不适或引起疾病；如果是在工作场地，还会产生缺席和生产效率低的问题。通过提供有效的通风设计和实施严格的维修计划，太古广场一座、又一城和东荟城的办公楼及公共场地已于2008年获得室内空气质量检定计划的“卓越”评级。我们希望在2009年太古地产旗下的其他办公楼也可获得同样的认证。

我们非常强调让所有员工明白他们在营造一个安全工作环境中的角色，因而所有新入职的前线员工均需参加基本安全意识培训，并透过阅读公司职员安全手册作更详细的了解。

我们的员工在2008年共完成了2,648个小时的培训，以确保他们工作安全意识和从事危险工作所用的技能符合最新要求。培训计划包括防火安全、急救知识和密闭空间的作业安全。

其中的一个培训以午间讲座形式进行，讲座向办公室人员讲解长期使用显示屏的工作安全建议。这包括使用显示屏的健康危害以及应对方法，还包括演示和伸展运动。

此外，从2008年10月开始，我们在香港的所有办事处均有已受训的代表带领前线保安员工做工作前的健身操。

太古地产努力为员工改善工作环境的安全，他们的安全行为有效地减少事故发生。在2008年，公司录得38宗员工因意外需告假三天以上的纪录，误工16,936小时，比2007年下降了5%。我们的事故预防效果良好，并获得了2008年“香港第七届职业安全健康大奖—安全表现优异奖”。



工作前的健身操

## 职安健年报金奖

太古地产荣获第七届香港职业安全健康大奖中的职安健年报大奖金奖，以此表扬公司的2007年环境健康安全报告内容丰富和表述良好，亦能适时而准确地报告公司有关职业健康安全管理办法和成效。



技术统筹总监陈永康代表太古地产领奖

## 杰出职安健员工 优异奖

(物业管理公司组/非管理层)

太古城中心高级工程监督主任林明德获香港职业安全健康局颁发杰出职安健员工优异奖  
(物业管理公司组/非管理层)



太古城中心高级工程监督主任林明德从职业健康和  
安全委员会代表手中接受嘉奖

# 我们的社区



创造良好的环境和贡献社会是我们工作的核心所在。一个成功的社会群体，能够让该群体的成员积极融入，成员间拥有共同价值观念，并融洽相处。太古地产在仔细计划、设计和管理其开发项目的过程中，便采纳了这一理念。

## 创建可持续发展的整合型社区

太古地产的长期企业责任政策着重建设整合型社区。我们在开发地产以建设共融社区方面具有悠久的历史。最初的一个开发项目就是把太古糖厂和太古船坞改造成全新的整合型社区“港岛东”。为了不断提升附近社区的生活，我们进一步引入了一系列文艺活动来丰富该区的生活质素。

## 爱心大使计划

太古地产爱心大使计划是公司的义工团队，成立于2001年，它集中了我们现有的资源（包括员工和租户的专业知识）为社区服务。



太古地产爱心大使标志

### 持份者的意见

“太古地产在旗下的项目所在地支持并举办社区活动，令社区的关系更融和。”

香港管弦乐团发展总监许颖雯  
太古地产曾赞助的艺术团体

# 4,100 小时

2008年的社区服务时数

除了财政上的支持，太古地产爱心大使也为慈善活动投入了宝贵时间。太古地产在2008年推出了“义工服务休假政策”，让全职员工和合约员工在参与公司支持的社区服务活动后，享有额外假期。除了本地的活动外，爱心大使计划也支持了不少区域性的慈善活动。

### 为四川地震灾民送暖



捐赠予四川地震灾民的围巾

太古地产从2002年起开始每年的织围巾计划，为有需要人士送暖。2008年，公司将这个计划推展到四川的地震灾民。我们联同太古公司的其它子公司参与献出爱心的行动，有了员工及其家人和朋友的支持，我们共织了大约3,900条围巾，送往四川绵阳地区。

### ■ 与租户一起在中秋节探访弱势社群

太古地产的员工与商业租户奥的斯电梯有限公司合作，把手工制作的灯笼和其它礼物，送给观塘的独居长者，以此祝愿他们中秋节快乐。这次活动获得太古公司其它子公司的员工及其家人和朋友的参与，也获得香港青少年服务处的帮助。



为长者制作的灯笼

### ■ 培养年轻的爱心大使

从2006年起开始推出的爱心小天使计划，让太古地产和太古公司其它子公司员工的孩子、朋友和家人为有需要人士奉献爱心，藉此培养新一代乐善好施的爱心大使。2008年，有56个小朋友成为爱心大使。

### ■ 为低收入家庭服务



为低收入家庭修缮陈旧房屋

继于2007年进行改善服务后，维修特工队于2008年再接再厉，当中38个技术员工在春节前夕为17个低收入家庭提供了254小时的技术服务。我们的目标是通过维修破损家具和装修，来改善低收入家庭的居住环境。

## 教育计划

我们社区教育计划的目标是在社区培养未来的领袖，以及与我们业务有关的群体（如租户）互动。我们致力建设一个更加美好的社区，这是我们企业责任政策的核心所在。

### 「色彩人生！」中学生原创广播剧大赛发展年轻人的才能



广播剧写作小组

于2005年，太古地产创立了太古青年艺术坊（SOYA）以促进艺术发展，并培养年轻人的艺术创作才能。「色彩人生！」中学生原创广播剧大赛就是SOYA资金支持的一个重要计划。在广播剧专业人士的指导下，计划通过一系列以“艺术人生”为主题的广播剧剧本写作和表演培训，帮助学生提高创作潜能、自信和语言表达能力。2008年，五所中学从40所参加的中学中脱颖而出，到太古城中心参加广播剧大赛的总决赛。

### 通过莎士比亚剧作表演提高学生的英语水平

太古地产是非牟利团体香港小莎翁的创会赞助商。香港小莎翁利用莎士比亚剧作表演提高本地学生英语水平和自信。从2003年起，已有超过3,000名学生参加了表演并从中受益，表演获得广泛好评。2008年，来自21所学校的80多名学生将引人入胜的“驯悍记”搬上舞台。公司其中一位高层更热心地投放大量个人时间及专业知识，连续两年亲自执导香港小莎翁的演出。



太古地产的高层执导香港小莎翁的“驯悍记”舞台演出

## ■ 本地学生的环境意识之旅

为了让大家分享太古公司旗下子公司可持续发展的经验，我们在2008年组织了四次环保之旅，吸引了三所本地学校共160多名学生参加，希望藉此增强未来社会领袖的环保意识。

## 艺术与文化

太古地产致力为香港引入崭新的艺术和文化。我们投放资源在变幻多姿的艺术文化活动中，目的是为社会大众带来更多文化艺术上的享受。

太古地产在港岛东为艺术工作者们提供展览场地，同时促进社区的文化艺术活动。在2008年末，我们把太古坊的20,000平方英尺可出租楼面面积，改造成文化艺术场地，命名为ArtisTree<sup>1</sup>。首个在该场地举行的活动，便是回顾英国时装设计师Vivienne Westwood作品的展览。该展览是由伦敦著名的维多利亚阿伯特博物院策展，并向公众免费开放。ArtisTree将来还会举办更多文化艺术活动。



▲ Vivienne Westwood在ArtisTree主持展览的开幕仪式

<sup>1</sup> 参见 <http://www.islandeast.com/chi/events/venue/artistree.htm>



绿色圣诞树设计大赛获胜者

太古地产对文化艺术的投入程度，在它最近于北京开业的开发项目中也可见一斑。公司致力把三里屯VILLAGE(三里屯村)打造成当地繁荣社区的核心。于2008年，太古地产联合环保组织“绿色长征”和Milk杂志合作开展绿色圣诞树设计大赛。大赛还包括在多家北京著名大学举行环境意识研讨会。获胜的设计被融入到三里屯VILLAGE的建设中，那里还展示了其他三个得奖作品的缩样。

## 艺术之旅

我们的港岛东开发项目包括各式各样的艺术作品收藏，如绘画、挂毯和雕塑。从2002年起，太古地产已经组织80多次艺术导赏团，已有超过1,000位参观者观赏过这些艺术作品。专业的导赏员带领参观者参观亮点作品，向他们讲解创作背后的故事和意义，以及介绍艺术家的背景。



港岛东的艺术导赏团

# 统计数据摘要

我们收集了大量的数据，以帮助我们监察可持续发展的实效和识别需要改进的地方。这些数据只包含太古地产在香港经营的开发项目，另有注明的除外。

	单位	2008	2007	2006	2005	2004	2003
<b>能耗和二氧化碳当量排放量</b>							
采购电力 <sup>1</sup>	兆瓦小时	221,309	223,434	225,564	219,512	209,781	210,770
间接二氧化碳当量排放量 <sup>2</sup>	吨	171,809	177,294	190,939	155,590	148,693	149,394
工业用柴油	升	21,670	21,560	26,284	12,797	18,668	13,178
汽油	升	17,970 <sup>3</sup>	16,467	15,958	16,892	-	-
超低硫柴油	升	61,699 <sup>3</sup>	38,512	35,625	21,920	-	-
<b>使用材料</b>							
氢氯氟碳化物 (HCFC) 致冷剂	公斤	2,266	2,409	4,779	3,320	-	-
氢氟碳化物 (HFC) 致冷剂	公斤	1,615	2,265	5,395	3,808	-	-
纸和纸制品	公斤	35,570	36,906	33,334	29,859	-	-
<b>用水</b>							
冷冻用的饮用水	1,000立方米	138	154	135	108	90	-
物业和园艺用的饮用水	1,000立方米	316	344 <sup>4</sup>	332	251	246	230
<b>污水的循环再用和排放</b>							
污水排放	1,000立方米	45,914	47,287	49,252	46,900	67,342	69,888
以循环再用海水冲厕	立方米	213,444 <sup>5</sup>	183,130	247,874	144,543	360	1,546
以循环再用污水冲厕	立方米	12,376	11,536	7,153	9,836	12,086	767
<b>废物处理</b>							
建筑废物和拆卸废物	吨	8,747 <sup>6</sup>	11,547	5,637	1,023	18,710	30,685
商业/工业废物	吨	19,143	19,555	19,004	18,695	15,644	18,626
住宅/家居废物	吨	168 <sup>7</sup>	266	457	454	363	360
隔油池废物	吨	5,654	5,515	5,521	5,166	5,800	5,452
园艺废物	吨	408	460	268	140	52	76

	单位	2008	2007	2006	2005	2004	2003
<b>废物循环再用</b>							
混凝土	吨	-	-	210	1,458	1,814	5,202
钢材	吨	285	300	440	412	6,162	4,950
纸板	吨	3,302	3,463	3,373	3,691	3,602	2,835
铝品	吨	10	12	12	14	13	14
塑料	吨	74	86	91	80	28	30
废润滑油	升	2,843	2,238	3,501	4,122	3,173	2,564
<b>健康与安全</b>							
员工人数 <sup>8</sup>		1,992	1,892	1,843	1,801	1,758	1,803
须报告事故数目 (病假 >三天)		38	40	47	40	41	46
事故延误工作时数 (病假 >三天)		16,936	14,820	17,130	11,631	14,766	11,859
死亡率		-	-	-	-	-	-
事故率 <sup>9</sup>		19	21	25	22	23	26
严重程度 <sup>10</sup>		760	695	822	567	738	580



1 从2005年开始包括太古广场三座的数据。

2 二氧化碳当量排放量 = 活动数据 (千瓦时) × 排放系数 (公斤二氧化碳当量排放量/千瓦时)。根据中华电力有限公司和香港电灯有限公司提供的数据, 2008年的排放系数分别是0.54公斤二氧化碳当量/千瓦时和0.84公斤二氧化碳当量/千瓦时。

3 包括太古地产游艇的能耗。

4 从2007年6月到12月, 太古城中心三座因为海水管道破损, 而需在修理期间使用饮用水冲厕。

5 在2008年, 东荟城名店仓的耗水量估计过高, 原因是变频器记录的满载运行时间比实际时间更长。公司已计划以水表替换该记录系统, 详情尚待确认。

6 港岛东中心在2008年初建筑完工。

7 从2008年开始, 太古广场酒店式住宅关闭待修。

8 包括太古地产和东方绿化有限公司的全职员工和兼职员工, 但不包括太古城物业管理有限公司和华兰花园物业管理有限公司的员工。

9 事故率 = 须报告事故数目/员工人数 × 1,000。

10 严重程度 = (事故延误工作时数/工作总时数) × 200,000工时。(200,000工时 = 100全职员工 × 每周工作40小时 × 每年工作50周每年)。

# 2008/2009年 目标

## 2008年目标实现情况

符号    ✓ 已经实现    ➔ 进行中    ✗ 尚未实现或尚未开始

### 环境

#### 目的与目标

##### 改善营运措施

从2002年到2010年期间，我们在香港拥有的房地产项目累计实现节能30,000,000 千瓦小时

➔

2008年估计节能2,125,000 千瓦小时，节能总数达到26,500,000 千瓦小时。

继续开展“业界最佳”基准比对  
简化和统一办事处的废物分类

➔

与五家美国房地产开发商进行基准比对  
进行预先调查，以寻找循环再用的机会

➔

旗下商业物业加入环境保护署的废物源头分类计划

➔

太古广场、又一城、太古坊和港运城已经加入计划

制定《绿色指引》

✓

采纳了太古公司的《绿色办公楼指引》

##### 员工参与

制定减少能源消耗奖励计划

✓

组织香港减碳行动

为员工及其家人举办以环保为主题的环保参观  
在我们的办事处进行室内空气质量检定

✓

参见“我们的员工”部分

➔

港岛东中心计划在2009年第一季度开展室内空气质量检定计划

##### 零售商业租户的参与

在公司宴会推行世界自然基金会香港分会的绿色餐单

✓

参见“我们的社区”部分

促进电子废物回收

✓

参见“我们的环境”部分

为租户重新制定《环保指引》

➔

为港岛东中心制定了《租户装修指引》，并正在为旗下其它项目更新指引内容

##### 住户的参与

通过以可持续发展为题的论坛推行环保倡议

✓

环保倡议活动包括可持续发展意见调查和为住户而设的摄影比赛

制定玻璃回收试点计划

✗

我们正为公司旗下全部屋苑物色合适的中央玻璃回收站，行动将于2009年继续

##### 研究项目

为我们的物业组合研究“绿化天台”

➔

东荟城名店仓绿化天台工程在2008年完成，我们仍在研究于公司其他物业增设绿化天台已经开始研究关于厨余回收的技术，并跟有合作可能的技术提供商进行沟通。在作出最终决定之前，将有大量的研究工作需要开展太古广场和港岛东中心已经开始重复利用空调冷凝水

在我们的物业实施厨余回收或研究实施计划的可行性

➔

制定废水再用措施

➔

## 健康和安

目的与目标	表现	备注
<b>健康和安</b>		
<b>健康和安</b>		
保持关于健康和安事件零检控纪录	✓	
保持零死亡率	✓	
<b>健康和安意识的提升和培训</b>		
更新现有的安手册	➔	修改的手册将在2009年初出版
员工足部保健计划	✓	已为员工足部健康评估和购买鞋垫提供了补贴
推行前线员工工作前健身操	✓	参见“我们的员工”部分
<b>风险评估</b>		
进行全面的工序危害分析和风险评估	➔	一般性的风险评估将于2009年中完成
<b>不断进步</b>		
进行经验分享和最佳实践基准比对	✓	获得外界计划的认可

## 2009年目的与目标

### 改善营运措施

- 简化和规范我们物业中的废物分类
- 在我们的供应链评估和选择中融入可持续性理念
- 在香港经营范围以外建立环境、健康和安数据库
- 为特定的工作实行全面的危害分析和风险评估
- 为前线工作人员制作上班前健身操的光盘
- 对各办事处的危险活动进行专项巡查
- 保持关于健康和安事件零检控纪录
- 保持零死亡率

### 研究和技术考察

- 寻找和实施厨余回收计划的机会

### 住户参与

- 为11个屋苑举办“绿色生活”摄影大赛

### 员工参与

- 继续执行并完善《员工参与计划》
- 对太古地产办事处进行室内空气质素评估
- 提供特定的事故调查培训和安检查培训

### 租户参与

- 与租户合作，支持本地的环保运动
- 重新为租户制定《环保指引》
- 为办公楼租户免费提供能源审核，并将在2013年前完成

# 全球报告 倡议组织 (GRI) G3 指引

为了满足技术标准，我们采用全球报告倡议组织 (GRI) G3 指引编制本报告。该指引提供了报告原则并推荐了具体的报告内容。透过香港品质保证局作为第三方独立审查，已经确认在G3指引下，本报告达到B+级。



下表列出了指引的参考内容。关于管治、财务情况和员工的GRI信息也可以从《太古股份有限公司2008年报告书》<sup>1</sup> 中获得。

GRI G3 指引	报告内容	GRI G3 指引	报告内容
<b>简介</b>		<b>管理方针及表现指标</b>	
1.1	2	<b>经济表现指标</b>	
1.2	2, 9-12, 17-24, 26, 27	经济管理方针	6, 9-11, 14, 太古股份有限公司2008年 度报告书：企业管治
<b>公司架构简介</b>		EC1	3, 太古股份有限公司2008年 度报告书：创优增值、十年财务概要、主席报告、业 务评述：地产部门
2.1, 2.4	3	EC2	9-11
2.2	3, 4	EC8	10, 11
2.3	3, 5, 6, 太古股份有限公司2008年 度报告书：业务评述：地产部门	<b>环境表现指标</b>	
2.5, 2.7	3, 4, 太古股份有限公司2008年 度报告书：业务评述：地产部门	环境管理方针	6, 9, 12
2.6	3, 太古股份有限公司2008年 度报告书：创优增值、业务评述：地产部门	EN1	12, 14, 15, 29
2.8	3, 4, 17, 太古股份有限公司2008年 度报告书：创优增值、十年财务概要、主席报告、业务 评述：地产部门	EN2-EN4, EN8, EN9, EN16, EN19, EN21, EN29	29
2.9	1, 太古股份有限公司2008年 度报告书：主席报告、业务评述：地产部门	EN5, EN18	9-11, 15
2.1	14, 15, 22	EN6, EN7	9-11, 14, 15
<b>报告参数</b>		EN10	16, 29
3.1-3.3, 3.6, 3.8, 3.11	1	EN13, EN14	19
3.4	封底	EN22	29, 30
3.5	1, 7, 8	EN26	9-16
3.7	1, 30	<b>劳工惯例及合宜的工作表现指标</b>	
3.9, 3.10	29, 30	劳工惯例管理方针	6, 17-20
3.12	33	LA1 (部份), LA3	17
3.13	34	LA6, LA12	20
<b>管治、承诺及参与</b>		LA7	22, 30
<b>管治</b>		LA8	21
4.1	5, 6, 太古股份有限公司2008年 度报告书：企业管治	LA10	19-21
4.2, 4.3	5, 太古股份有限公司2008年 度报告书：企业管治	LA11	19
4.4	5, 7, 8, 封底、太古股份有限公司2008年 度报告书：企业管治	LA13	5, 17, 太古股份有限公司2008年 度报告书：企业管治
4.5-4.7	太古股份有限公司2008年 度报告书：企业管治	<b>人权表现指标</b>	
4.8-4.10	6, 太古股份有限公司2008年 度报告书：企业管治	人权管理方针	6, 18
<b>对外倡议的承诺</b>		HR8	18
4.11	6	<b>社会表现指标</b>	
4.12	3, 5, 10, 12, 13, 16	社会管理方针	6, 23, 24, 26, 27
4.13	3, 5, 19	S01	23-28
<b>持份者的参与</b>		S03	19
4.14-4.16	7	S05	3, 5, 19
4.17	8	<b>产品责任表现指标</b>	
		产品责任管理方针	6, 20
		PR1	20-22
		PR3	13

<sup>1</sup> 参照 <http://www.swirepacific.com/big5/ir/reports/swirepacificAR2008/>

# 独立核查 声明



## 范围及目的

香港品质保证局已对太古地产的2008年可持续发展报告(下称报告)的全部内容进行独立验证。该报告陈述2008年太古地产于可持续发展方面的措施、表现及成就。

此核实声明的目的是对外保证此报告所记载之内容为准确、可靠、客观，并已由独立第三方作出审核和验证。

## 方法

核实工作是依据目前的最佳核实方法执行，以下为评价此报告的准则：

- 遵守社会及道德问责学会AA1000保证标准所定的完整性、准确性、中立性、可比较性及回应性的原则；及
- 全球报告倡议组织(GRI)的G3指引

核实的程序包括审阅相关之文件、与负责编制报告的代表面谈及选取报告内具有代表性的资料、声明和数据进行检查。核实工作是以抽样形式进行。

## 结论

基于是次的核实结果，香港品质保证局确定此报告依据全球报告倡议组织(GRI)的G3指引编撰，并且符合B+应用等级。

此报告提供的资料结构完整、平衡及一致，反映太古地产在可持续发展方面的表现。报告中所陈述的资料准确及可靠，我们对此感到非常满意。此报告公平如实地载述了太古地产与可持续发展有关的各项措施、目标、进度、成效及表现。太古地产对报告中所收集的资料，亦作出严谨的整理和分析。

此报告反映出太古地产在可持续发展方面持续迈步向前的明确态度。

## 建议

鼓励太古地产不断增进日后可持续发展报告的内容，具体建议包括：1. 可考虑涵盖供应链的可持续发展业绩资料的报告；2. 尽量扩阔报告的清晰度，特别是阐述对汇报内容选取的原因。

香港品质保证局

沈小茵  
高级策略业务经理



请协助太古地产改进未来的《可持续发展报告》，将你的意见发送至下列电子信箱：[EHSfeedback@swireproperties.com](mailto:EHSfeedback@swireproperties.com)

或至函

香港港岛东华兰路18号港岛东中心18楼  
太古地产有限公司

环保事务经理收

本报告亦上载至以下网站

[http://www.swireproperties.com/SD/SDreports\\_sc.htm](http://www.swireproperties.com/SD/SDreports_sc.htm).

本报告使用经过林业管理委员会认证的环保  
型纸张打印。



**Mixed Sources**

Product group from well-managed  
forests and other controlled sources  
[www.fsc.org](http://www.fsc.org) Cert no. SG5-COC-004068  
© 1996 Forest Stewardship Council