太古地产

# 可持续发展报告 2010

**联系我们**

香港港岛东华兰路18号港岛东中心64楼

太古地产有限公司

电话：(852) 2844 3888

传真：(852) 2810 1547

www.swireproperties.com

电邮：sustainabledevelopment@swireproperties.com

2011年8月出版

太古地产有限公司版权所有

## 关于本报告

今年太古地产以新颖的方式汇报可持续发展工作上的进度，推出进行不时更新的“新”活版线上报告，有别于以往一次性的年结汇报方式。本报告也有个别单元的版本可供下载，方便读者打印有关资料和数据。这种创新的汇报方式让我们能向利益持有方提供最新的有关可持续发展工作的资料。

## 报告范围

本报告阐述太古地产在2010年于香港和中国内地的资产与业务的经济、环境及社会表现。

本报告为各利益持有方和对可持发展有兴趣之人士编制，当中包括雇员、股东、顾客、当地社区、政府官员、非政府机构、媒体、分析员、学术界和供应商。

我们从2003年起每年汇报在环境、健康及安全方面的表现，并于2008年开始报告公司在企业责任和可持续发展方面的实务。去年的《创建价值：2009年可持续发展报告》于2010年7月发表。与过去数年比较，本报告的范围并没有重大修订或限制，报告范围内的资料搜集亦无特别限制。

除非另有注明，否则所有有关资产估值、总楼面面积及酒店房间的数据以2010年12月31日本公司应占比重为准*。报告同时涵盖英国和美国的资产与业务，但由于两者只占公司业务运营的小部分（不足总楼面面积2%），因此并没有纳入统计数据摘要内。

本报告按照全球报告倡议组织（“GRI”）于2006年发表的G3指引编制，内容也符合国际标准化组织ISO 26000有关社会责任的新国际标准。

我们特别筹组专家利益持有方检阅小组评估可持续发展报告的内容，小组对本报告的独立评估载于“利益持有方检阅小组评语”内。

## 报告评估及核查

香港品质保证局已独立核证全球报告倡议组织指引的应用水平，并按本报告的涵盖范围及内容，评定本报告达到全球报告倡议组织的A+级报告标准。本报告已送呈全球报告倡议组织以确定本报告的应用水平。

* 汇报范围按资产拥有权之百分比厘定

## 目录


**2** 行政总裁寄语 **4** 我们的承诺 **9** 我们的业务 **13** 我们的环境
**24** 我们的员工 **33** 我们的社区 **41** 我们的价值链 **45** 实践可持续发展
**50** 统计数据摘要 **51** 企业会籍及奖项殊荣 **52** 目标
**54** 核查声明 **56** 全球报告倡议组织索引

# 行政总裁寄语

可持续发展是太古地产文化、品牌和价值的重要一环，我们凭著一系列企业社会计划，深得社区、投资者和客户们的尊重和信赖。房地产开发是一项长远的业务发展，我们必须继续履行在可持续发展方面的承诺，不断朝著目标迈进，而今年我们更进一步，透过“新”活版线上报告不时更新内容汇报进度。企业财务汇报一向讲求信息披露适时而准确，我很高兴能把这种文化推广至可持续发展报告上。

## 能源效益

气候变化威胁全球，让我们反思人类对环境的影响。根据国际能源署，改善建筑物的能源效益是目前最有效和最节省成本的节能方法*。

我们不断在经济和环保的层面上作出最大贡献，致力提升能源效益，以符合可持续发展的原则经营业务。气候变化固然是推动我们改善能源效益的重要因素，但我们也明白此举能为整个建筑供应链带来经济和环保上的价值。

因此，我们与建筑师、政府、工程师和租户通力合作，设计并采用生命周期方法以管理新开发项目的能源消耗，目前我们旗下15%的租户办公楼楼面面积已完成全面的能源审核。

## 社区参与

我们以“齐建共融社区”为业务理念，与可持续发展的概念不谋而合。我们的物业建成往往成为该地区的地标建筑，并提供设施，甚至成为该区枢纽，对社区贡献良多。发展项目的设计与社区的密切关连，遂成为策划新开发项目过程的重要一环。

我们视每一个发展项目为一个独立的社区，务求以合乎经济、环境和社会责任的方式满足社区的需要。我尤其以热心公益的太古地产爱心大使义工队为骄傲，他们于年内与多个本地组织携手筹办各类艺术、教育和社区活动，积极把可持续发展的理念化作行动，对公司在可持续发展的工作上实在功不可没。

## 卓越领导

我们明白企业应该协助社群，适应变化不断的世界环境。我们乐意肩负领导业界的重任，继续在我们的发展项目中维持世界级的水准，更锐意超越益发严谨的政府规定，同时为将于2012年在香港强制实施的全新《建筑物能源效益守则》作好准备。

我们希望通过本报告汇报公司的各项活动和表现，并作为未来计划的指标。本报告透明公开，我们愿对内容承担责任，欢迎各界提出意见，让我们精益求精。

太古地产行政总裁

**郭鹏**

* 国际能源署《世界能源展望2009》和《能源政策检讨2008》

# 我们的承诺

我很重视太古地产的可持续发展表现，因为我希望所属的公司会为环境和社会出力，克尽己任。

太古地产企业领袖培训生黄芷颖

## 我们锐意以可持续发展的方式，提供切合社区和客户需要的物业。

为了兑现这个承诺，我们必须充份了解我们对社会、经济和环境的影响。要以可持续发展的方式经营和拓展业务，同时创建长远价值，我们必须在业务决策过程中的各个范畴，以及项目发展的所有阶段，包括构思、设计、采购、动工、使用，以至拆卸或改建，充份考虑这些因素。

我们以可持续发展政策为基础，并配合环保政策、健康及安全政策，以及供应商行为守则，以求进一步履行社会责任。

我们定期检讨履行可持续发展的方法，留意利益持有方不同的需求，同时管理因地球资源有限而带来的机会和风险。我们在2010年制订出以下五大范畴，作为2011年业务承诺的基础：

1. 生命周期管理：全面地把可持续发展理念融入建筑物或发展中项目的生命周期
2. 碳管理：致力进一步减少能源消耗和温室气体排放
3. 与租户交流：加强与主要租户的沟通，以了解他们认为太古地产应优先处理的可持续发展事项
4. 成为理想雇主：通过事业发展招募和挽留人才，缔造理想的工作环境让员工尽展所长
5. 沟通交流：向利益持有方分享我们对可持续发展的愿景和措施，同时收集他们的意见

以下是引领公司可持续发展的政策：

- 可持续发展政策
- 环保政策
- 健康及安全政策
- 供应商行为守则

### 可持续发展架构

可持续发展督导委员会负责在业务决策平衡社会、经济和环境的风险和优势等因素，并监察表现。督导委员会由技术统筹及可持续发展总监作为召集人，成员包括人力资源及行政部、市场推广及传讯部、发展及估价部、工程项目部、物业营运部和太古酒店的代表，而香港太古集团有限公司可持续发展总监也是成员之一，负责协助于太古集团内推广最佳基准。

我们在2010年简化可持续发展职能，把技术统筹部及可持续发展部合并为技术统筹及可持续发展部，专责确保以可持续的方式管理新项目和现有物业，以及处理日常业务。

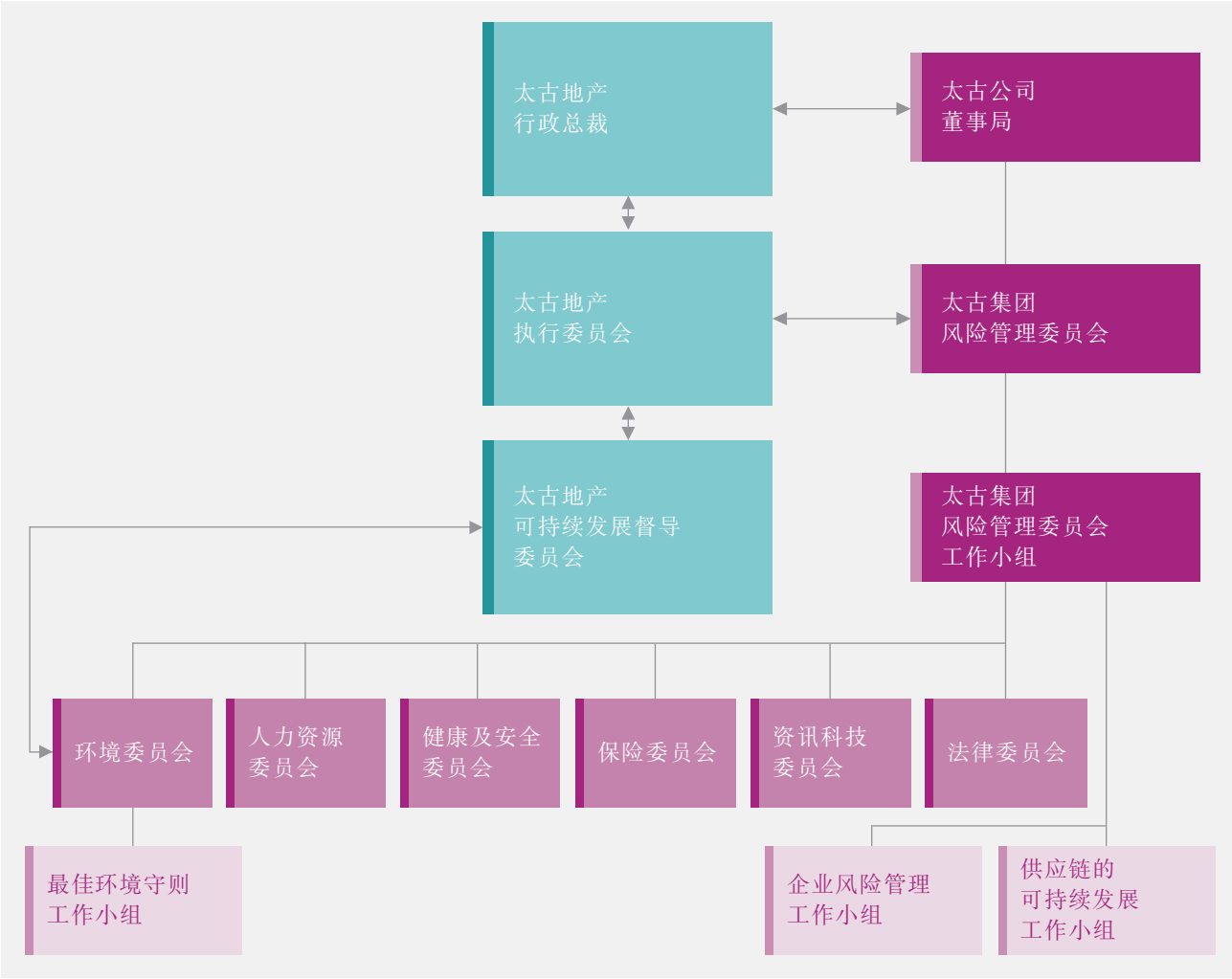
### 企业管治和风险管理

我们致力维持最高水平的企业管治、透明度和问责性，并坚持廉洁诚实的营商态度。

作为太古公司全资附属公司，太古公司董事局是我们的最高管治单位。除了管理我们的经济表现外，董事局也通过集团风险管理委员会处理宏观的可持续发展事务。由行政总裁领导的执行委员会，则负责制定战略方针和运营管理，成员包括七名董事。

由于业务性质使然，我们的决策涉及一定程度的风险。主要风险与多项因素有关，包括香港和中国内地物业市场的表现、利率和建造成本的不确定性、项目审批和建造工程上的延误、政府政策和法规变动，以及业务因意外受到影响等。我们明白有效的风险管理是持续增长和获利的关键，因此一直非常审慎处理日常运营及风险。太古集团风险管理委员会和不同职能的集团委员会负责评估和监察集团的风险，包括制订风险管理政策和战略，而个别部门则依据财务部管理的风险管理框架进行决策。

## 企业管治架构：
## 董事局、风险管理委员会和可持续发展督导委员会




## 公平经营实务

我们力求在营商的同时，克尽社会责任。为了保持我们以公平交易和廉洁诚实而赢得良好的企业声誉，我们一直奉行严格的操守准则。

太古地产的行为准则订明我们与其他机构，包括业务夥伴、客户、供应商和业务所在社区沟通交流的原则。

我们坚持建立诚实公平的业务关系，不会以现金或实物方式于任何国家作出政治捐献，也要求所有员工申报供应商或客户的馈赠。年内公司并没有发现任何涉贪事件。

我们对外部审查持开放态度，并为所有股东、客户、供应商、承包商和员工提供公开的投诉渠道。我们在所有交易中也坚守专业标准，尊重产权，确保按照业务所在地相关资料隐私条例保护处理所有个人资料。

此外，我们通过回应政府谘询和参与公众论坛，积极参与制定可持续发展的公共政策。在2010年，我们就《香港应对气候变化的策略及行动纲领》公众谘询文件和强制实施《建筑物能源效益守则》公众谘询提出意见。

## 利益持有方的参与

利益持有方指对我们的业务有重大影响，或会受我们业务影响的社群。我们非常重视与利益持有方的交流，并认为定期的沟通有助我们了解业务对不同社群的影响，以及可能会影响我们或利益持有方的事宜。

编制本报告时，我们安排了与利益持有方会面，以直接访谈和焦点小组的形式，谘询和访问了52名利益持有方。利益持有方包括高级管理层、员工、非政府社会组织、本地政界人士、供应商和租户。员工方面，我们特别重视年轻员工的忧虑和期望，以了解这些社会未来领导的想法。

从利益持有方访谈综合所得意见如下：

- 太古地产是香港首屈一指的房地产发展商，可持续发展的表现出众。利益持有方鼓励我们善用领先地位和影响力，积极推动企业社会责任
- 利益持有方认为我们在兴建物业时的环境表现能达到高标准，特别是在噪音控制方面。兴建港岛东中心时尤其把对邻近社区的影响减至最低
- 供应商和租户视我们为理想业务夥伴，但他们认为我们应更适时地提供与业务相关的可持续发展信息
- 租户欣赏我们为他们提供的免费能源审核
- 利益持有方称赞我们在新物业采取严谨的废物管理标准，但希望能将此应用到旧有的物业中，并可采取更完善的统一标准
- 员工期望公司上下对可持续发展有一致的承担。虽然部份部门已落实可持续发展的政策和基准，但在其他部门尚未普及
- 租户欣赏我们大力宣传艺术和文化，但他们和非政府组织以及员工均认为我们的社区投资应更具策略性
- 利益持有方欢迎我们以《供应商行为守则》作为在供应链中落实可持续发展的第一步，但供应商和非政府组织则希望落实过程能更具透明度，并在执行中加强监察

### *五年利益持有方参与计划*

制定利益持有方参与计划时，我们希望计划能更配合业务战略的目标，并加强问责性和透明度。新制定的五年计划将协助我们识别应该接触的利益持有方和交流的频密程度。计划也会考虑可能对这些社群和/或环境造成的潜在影响规模和可能性。

## 利益持有方检阅小组评语

利益持有方的宝贵意见有助我们改善报告内容和结构，同时可作为将来未来报告的参考指引。今年我们邀请了四位利益持有方审阅报告的终稿，评论报告内容是否全面、切合主题和具透明度。

**姚思教授**
**香港大学嘉道理研究所主任**

这是一份内容详尽、可堪信赖的报告，不但覆盖范围全面，也提供和太古地产可持续发展措施和相关表现的详细信息。报告谈及碳排放和气候变化等重要议题，并展示太古地产如何有效而及时地处理有关问题。此外，“新”活版线上报告的意念十分创新，可见太古地产为方便大家阅览其可持续发展报告上考虑周详。

**李玉芝**
**圣雅各福群会高级经理(企业拓展)**

报告全面概述了太古地产在业务运营中实践可持续发展措施的承诺，他们非常重视企业可持续发展，并与员工携手积极实施相关战略计划。我们曾经和太古地产合作，一同服务有需要的人士和社区，期间他们展现了对可持续发展工作的投入。

**郑声谦**
**中电控股有限公司集团环境事务经理**

我认为太古地产所选的议题切合旗下各项房地产业务，我尤其欣赏报告内的分布各处的个案研究，让读者知悉太古地产如何落实可持续发展概念。谨此恭贺太古地产的可持续发展报告达到A+级报告标准。然而，更使人鼓舞的是，报告敢于突破全球报告倡议组织指标的格式限制，中肯而有趣地阐述重要的议题。建议太古地产考虑多加披露有关财务和非财务风险管理的事宜。

总体而言，这是一份十分值得阅读的报告。

**颜启荣**
**香港绿色建筑议会执行总监**

太古地产的2010年可持续发展报告详述他们在整个业务生命周期内实践可持续发展概念的工作。报告的覆盖范围全面，除了列举成功的措施外，也指出有待改善的地方。最教人鼓舞的是太古地产在创新和分享经验方面一直处于领先地位。可持续发展不只是太古地产，也是整个房地产业所面临的一大考验(和机会)。因此，本报告是业界实践可持续发展的最佳参考。

# 我们的业务

我们与中国监管部门紧密合作，确保开发项目符合甚至超越不断更新的可持续发展要求。

太古地产常务董事何祖英

## 我们是领先的房地产发展商，发展、拥有和运营多个综合商业项目，拥有优化市区、创建长远价值的丰富经验。

我们成立于1972年，是太古股份有限公司的全资附属公司，资产总值达港币2,051.76亿元，业务遍布香港、中国内地、英国和美国。

我们的业务涵盖三大范畴：

(i) 房地产投资 — 通过房地产发展、租赁和管理，长期投资于商业、零售和住宅房地产项目

(ii) 物业买卖 — 发展和兴建以住宅为主的物业项目用作出售

(iii) 投资和运营酒店

### 我们的战略

我们的战略是在香港和中国内地的优越地段发展、拥有和管理多元化的物业项目，并创造长远价值。在物业的生命周期中，我们通过提供高水准的服务、维护和提升措施，维持物业的质素。这项战略成功提升了旗下物业的出租率，并充份发挥其盈利潜力，最终为我们的股东创造更理想的经济回报，也为社区创造更大价值。

我们发展的综合项目提供理想的居住、工作和休闲环境，而出色的构思、设计、发展和管理令我们旗下的商业和住宅项目能为社区带来全新面貌，独具优势，而其规模和影响力更是傲视同侪。近40年以来，我们一直开拓和巩固公司的优势和实力。

我们尊重既有的建筑和社区，因此以旗下的项目活化周边地区、打造生气蓬勃的社区，与世界级艺术、资讯和文化接轨。我们也敬重历史，因此活化被忽略的社区，使富有历史意义的地区重现活力。

尊重环境和社区的可持续发展是我们的企业愿景和战略的重要元素。我们认为我们的业务会对社区有深远的影响，因此致力率先将可持续发展概念融入企业活动中，并在业务决策中考虑到经济、环境和社会等因素。

***统计数据***

| | |
|---|---|
| 港币92.50亿元<br>收入 | 港币48.62亿元<br>基本溢利 |
| 2,430万平方英尺<br>总楼面面积* | 39年 历史 |
| 1,445个 租户 | 814 间酒店房间# |
| 2,600多家 供应商 | 4,047名 员工 |

所有数据截至2010年12月31日为止

* 包括已落成、发展中及筹备中的项目，按应占楼面面积计算

\# 全资持有的酒店数目

## 我们的物业组合

香港港岛东中心

香港太古广场

北京三里屯VILLAGE瑜舍

太古地产的物业组合包括办公楼、零售和住宅项目，更包括酒店式住宅和酒店。当在建中项目落成后，我们在香港和中国内地物业的总楼面面积将分别达到1,530万平方英尺和860万平方英尺，而公司在美国和英国也持有物业。

### *办公楼*

在香港，我们旗下已落成办公楼物业组合的总楼面面积为1,050万平方英尺。2010年，我们进一步收购太古坊电讯盈科中心的权益，扩展我们在香港的商业物业组合。电讯盈科中心的可租用面积达54.4万平方英尺，是我们在港岛东持有的13座办公楼之一。我们也收购了湾仔皇后大道东8号的所有业权，项目面积为81,346平方英尺，预计全面翻新工程将会于2012年竣工。此外，我们亦正发展位于轩尼诗道28号的项目，将之重建为办公楼。在中国内地，我们正在北京、广州、成都和上海兴建大型综合发展项目，也包括新的办公楼项目。

### *零售物业*

我们负责管理的香港购物商场共有四个，在北京则有一个大型购物中心。旗下的购物商场的总楼面面积约为460万平方英尺，从高级豪华购物商场到折扣名店仓均有，针对周边社区的人口特点作出不同定位。

北京、广州、成都和上海的在建中大型商业项目均设有购物商场。除了持有东荟城名店仓的20%股权外，其馀三个在香港的购物商场均为我们全资拥有。而在北京，我们分别持有三里屯VILLAGE和颐堤港的80%和50%股权，另外持有广州太古汇的97%股权、上海大中里项目的50%股权和成都大慈寺项目的50%股权。

### *酒店*

太古酒店在香港、中国内地和英国持有和运营酒店，以追求个性、品味及贴心服务的旅客为目标顾客。

香港的酒店项目包括位于太古广场、拥有117间客房的豪华酒店奕居。奕居在2010年获《Conde Nast Traveller》杂志选为年度全球最佳新酒店之一。而位于港岛、设有345间客房的全新休闲式商务酒店东隅已于2010年1月开幕，以迎合港岛东商业圈日益增长的住宿需求。我们也分别持有香港多家高级酒店的20%股权，包括香港JW万豪酒店、香港港丽酒店、香港香格里拉大酒店和诺富特东荟城酒店。

在北京，我们拥有三里屯VILLAGE内的瑜舍，并计划于2012年在北京颐堤港开设第二家东隅酒店。

在英国，太古酒店推出了新的酒店品牌“Chapter Hotels”，旗下酒店均为饶富当地特色的时尚酒店。位于查顿汉的首家Chapter Hotel — The Montpellier Chapter已于2010年11月揭幕，第二家位于埃塞特的Chapter Hotel将于2012年开业。此外，我们也全资拥有布里斯托的Avon Gorge Hotel和布莱顿的Hotel Seattle。

我们也拥有美国佛罗里达州迈阿密文华东方酒店75%的股权。

### *住宅物业*

我们已落成的住宅组合包括位于太古广场的270间酒店式住宅单位，以及位于港岛的少量豪宅住宅。我们也发展作出售的住宅物业，并为部分物业提供专业的物业管理服务。我们拥有数个西半山住宅项目、一个司徒拔道

豪宅项目，以及遍布香港各区的小型发展项目。按应占楼面面积计算，迄今我们已在香港售出近2.5万个单位。

在美国，我们在迈阿密碧琪箕发展了九座住宅大厦。

## 运营概览

2010年，我们树立了多个重要的里程碑，包括：

- 把香港总部从太古广场一期迁往港岛东中心
- 太古酒店首家休闲式商务酒店 — 香港东隅开幕
- 两个全新住宅项目5 Star Street和蔚然在香港开售
- 把电讯盈科中心的股权从20%增持至50%，确保这项长线资产未来的稳定发展
- 收购成都大慈寺片区762,251平方英尺土地的50%股权以发展商业项目。成都已成为我们在中国内地的第四个重点投资城市

两个综合发展项目 — 广州太古汇和北京颐堤港将于2011年开幕。

受邻近的地铁站工程影响，上海大中里项目将延至2015年开幕。若我们无法在施工前取得动工许可，工程可能会进一步延误。刚收购的成都大慈寺项目则预期在2014年完工。

2010年，鉴于股市市况欠佳，太古集团宣布取消太古地产于香港交易所上市的计划。2010年内，太古集团并无迫切计划把太古地产分拆上市，但此仍为其战略意向。

### *2010年人事变动*

2010年，我们按业务性质（办公楼、零售和住宅物业项目）重整香港的租赁和管理组合，取代以往按地区划分（香港中区和港岛东）的业务架构。

管理层方面，经验丰富的太古集团董事何祖英加盟太古地产出任常务董事，负责处理有关中国内地政府和合营企业的事务。人力资源董事刘美璇也于2010年履新，而高晋年则获委任为零售业务策略总监。郝唐惠莉获晋升为零售业务总经理、李志豪和杜伟业分别获晋升为成都及华西区总经理和住宅物业总经理。另外，办公楼业务总经理诗柏荣休，其职位由Don Taylor接任。

## 经济表现

我们认为增加经济价值需要通过争取可观回报、提供理想的职位、推出优质的产品和服务、缴纳税款，以及通过参与、赞助及慈善捐款的方式，回馈社会。

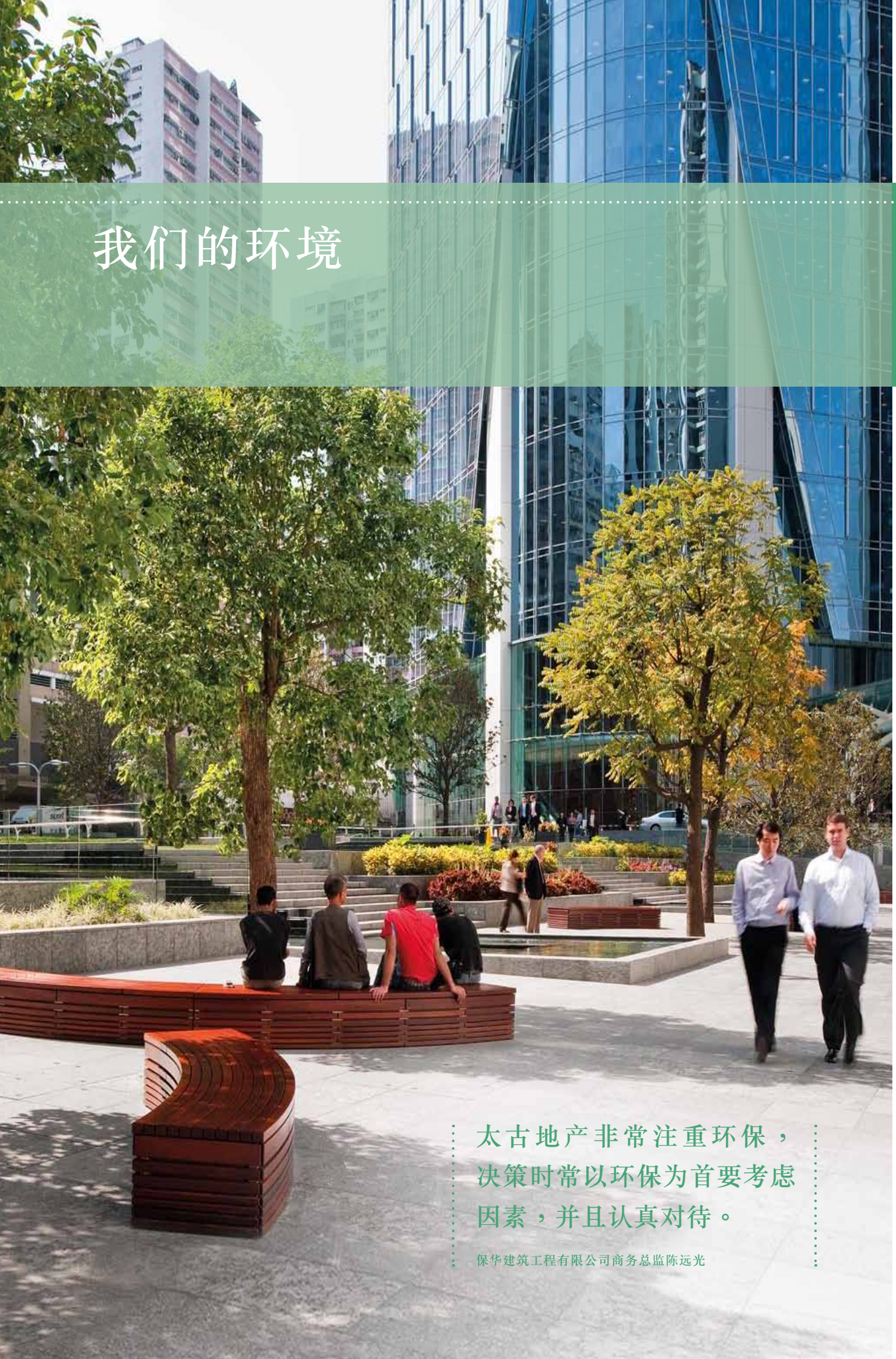
2010年，我们成功为利益持有方（太古公司股东除外）创造港币19.74亿元的价值：

- 港币8.98亿元用作员工薪金、退休福利及其他雇员相关成本
- 港币10.34亿元用作缴纳税款
- 港币4,200万元用作社区投资，包括各项计划、赞助、现金捐款及实物捐助。其中港币1,700万元捐予太古集团慈善信托基金

太古地产的盈利持续按年增长，反映我们持久的经济表现。尽管经营开支及新增借贷净融资成本上升，但随著公司拓展香港和中国内地业务，2010年我们录得基本溢利为港币48.62亿元，比2009年增加23%。2010年的溢利增长主因，包括出售两个香港投资物业、总租金收入增加、酒店业务增长，以及物业买卖组合表现改善。

有关经营和经济表现的详情，请参阅太古公司《二零一零年报告书》。

# 我们的环境



太古地产非常注重环保，决策时常以环保为首要考虑因素，并且认真对待。

保华建筑工程有限公司商务总监陈远光

## 作为房地产开发业的翘楚，我们明白有需要为业界树立榜样，因此我们率先减少对环境造成的影响，并积极对旗下的项目采用可持续发展措施。

我们善用天然资源、减低甚至防止污染、有效处理废物，并在规划、设计、建造、运营和维修保养设施和服务各方面结合环保因素，以减少旗下业务对环境的影响。

履行环保责任是我们推动可持续发展的一项重要元素。我们遵循太古公司的可持续发展政策和主要的环保原则，把环保元素融入决策、管理及企业文化当中。

## 表现概览

自2008年来累积节能达

**6%**

与我们的10年能源管理计划进度一致

完成为

**15%**

的租户办公楼总面积进行免费能源审核

成立集成化设计与管理建筑节能研究基金，

**每年投入港币250万元**

协助开发高能源效益的建筑物，并向业界展示最佳守则

收集

**72,900升**

废食油，并将之加工转化成生物柴油

循环再用污水量增加

**43%**

在香港

**12个住宅项目**

发起玻璃瓶回收计划，回收超过35,000公斤的玻璃瓶

从现有物业和兴建中的项目分类回收

**超过8,700吨**

废物

## 我们对环境的影响

我们著意评估旗下业务对环境的影响。一般而言，物业开发和管理所带来的环境影响包括：

- 建筑物用电产生的温室气体排放
- 兴建物业和制造建材时的温室气体排放
- 建筑物兴建和运营时使用的天然资源
- 建筑物兴建和运营时产生的废物
- 建筑物运营时使用的水资源
- 建筑物排放的污水
- 邻近社区的微气候(针对大型建筑物而言)
- 噪音污染
- 空气污染
- 室内空气质量

我们通过环境、健康及安全系统评估旗下业务对环境的影响，由可持续发展督导委员会和太古集团环境委员会，定期向高级管理层汇报我们在环保方面的进度和注意事项，并由技术统筹及可持续发展部负责维持环境、健康及安全系统。

我们致力遵循与业务和物业开发有关的环保法规和要求，鼓励所有员工、承包商、供应商和客户履行环保责任。在2010年，我们没有因为违反环保法例和法规而被罚款或处罚。

在2010年，我们投资近港币8,670万元以减少旗下业务对环境的影响，包括进行可持续发展研究；调查和汇报；为新物业增设可持续发展系统和设计；于现有物业推行环保措施，以及进行建筑环境评估法(BEAM)和能源与环境设计先锋评级(LEED)的评估，以及推动与利益持有方的交流。

## 气候变化

气候变化是业务上的一大挑战，因此我们不断增进我们对气候变化所引致的潜在风险的认识和管理。长远而言，房地产业必须提升物业抵御异常和极端天气的能力。但目前业界面对的风险与机会均来自鼓励商界减少温室气体排放而出台的新政策和规例。

我们若能开发优质的产品和服务，帮助公司和客户应对有关法规和实质的风险与机会，便有机会脱颖而出。因此，我们努力提升内部在设计和运营环保建筑方面的能力和经验，并通过分享知识来正面影响公司的利益持有方。

我们通过母公司太古公司因应每年的《碳信息披露项目》，提供我们应对气候变化的战略，以及温室气体排放带来的风险和机会的详细分析。

我们的温室气体排放主要来自现有物业组合的用电，2010年共排放171,669吨二氧化碳当量*。我们不但致力提升旗下物业的能源效益，也鼓励我们的利益持有方一同努力。

(二氧化碳当量是根据不同温室气体引致全球增温潜势来比较其排放量的测量单位)

除用电外，我们最大的间接温室气体排放源头是旗下物业使用的建材。我们已为新项目中使用的各种建材和饰面进行生命周期评估与比较，评估标准包括隐含碳、毒性和废物等。研究的主要挑战是缺乏相关资料，特别是本地采购的物料。因此，研究只能量化部份环境影响，而多个评估值则以定性比较为基础。尽管面对困难，我们仍会留意市场动向，如果将来有足够的资讯，我们将会考虑以生命周期评估作为其中一个物料选择的决定因素。

另外，我们尽量使用视频会议，减少员工公干的次数。若员工必须到外地公干，我们会推行碳抵销政策以抵销间接产生的温室气体排放。我们在年内参加了国泰航空举办的“飞向更蓝天”碳抵销计划，共抵销384吨二氧化碳当量。

* 根据中电控股公布的《2010年可持续发展报告》和香港电灯碳排放计算机的碳排放系数计算

## 电动车辆

我们在太古广场、太古城中心、又一城和东荟城名店仓的停车场共设置六个电动车充电设施。

我们旗下办公楼物业内的电动车充电设施

除了两辆混合动力车，我们在2010年为香港的公司车队再添置两辆电动车。

我们在香港添置的其中一辆新电动车

此举把每辆车的温室气体排放量降低70%，而车辆尾管废气零排放亦可使路边空气更清新。

英国太古酒店也购买了其首辆电动车。

英国的The Montpellier Chapter酒店的首辆电动车

## 能源

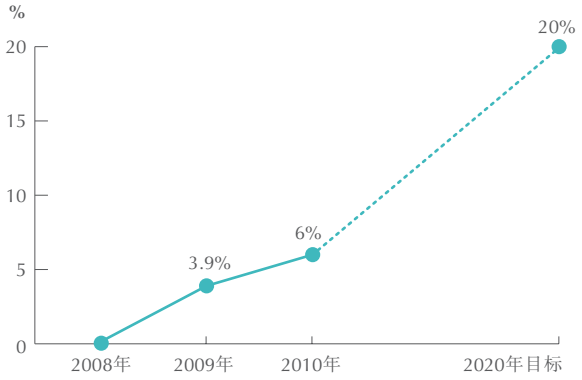
### *现有物业的能源效益*

作为公司长远能源效益管理政策的一部分，我们订立了一个10年目标，要在2020年前把旗下香港主要投资物业组合的耗能量，从2008年的水平减少20%。我们计划在十二座办公楼、四座购物商场和一座住宅物业实施约300项节能措施，成本回报期为八年或以内。

## 实践节能目标进度

通过在整个物业组合内实施多项节能措施，我们正逐步实践所订立的目标，迄今共节省1,381万千瓦小时能源。例如通过更换太古城中心的制冷机、在太古坊港岛东中心安装自动管道清洗系统，以及更换多座物业的照明设备，获得显著的节能效果。

**10年能源管理计划**




与2008年的基准水平相比，我们已节省6%的能源，稳步向节能减排20%的目标迈进。

太古地产为租户免费进行能源审核，并提供意见，协助我们改善照明设备。

富士施乐(香港)有限公司企业优质及可持续发展部总经理刘金兰

公司旗下物业不少的耗电量来自租户，虽然我们不能直接控制其用电方式，但我们从2008年起为办公楼租户免费进行能源审核，帮助他们了解自己的能源使用模式和找出节省能源的方法。截至2010年底，我们已为15%的办公楼总面积进行能源审核，涉及面积达148万平方英尺。审核结果发现租户每年可以节省的能源超过193万千瓦小时和1,695吨二氧化碳当量*。我们的目标是在2013年以前为所有香港办公楼租户完成免费能源审核。

## 住宅项目的节能措施 — 星域轩

我们在星域轩住宅项目推行多项节能措施，例如物业管理人员以人手调控空调、为部分公用地方的空调设定使用时限，以及把空调的温度维持在符合能源效益的水平。此外，项目内多馀的照明灯具已被移除，馀下的灯具则换上节能灯泡。结果，2010年的耗电量比2009年同期减少了5.2%。

星域轩实施多项节能措施

## 迈向低碳信息和通信技术

我们的信息通信技术系统有助我们减少能源消耗和碳足迹。

除了遵守计算机产业拯救气候指引(Climate Savers Computing Guidelines)，我们也对计算机机房进行能源审核，为服务器和计算机更换高效电源供应器。我们还减少打印机的碳粉使用量，引入电子表格，以及在香港、中国内地和英国设置30间视频会议室，鼓励使用视频会议。

在港岛东中心的主机房，空调直接吹向服务器背面，加快散热，并安装塑料帘防止冷空气流走，从而减少能源消耗

工程项目部采用的电子项目管理系统，可以储存电子文件，避免打印。系统现在共储存了430GB数据，节省28吨或560万张A4纸张，该电子文件系统已减少134吨二氧化碳当量#。

我们现正进行服务器虚拟化，完成后能节省多达76%的能源和成本。我们也计划更换逾800台桌上型计算机，在2012年前降低49%耗电量。

* 以每千瓦小时0.7公斤的碳排放系数计算，并把租户的节能措施而引致业主减少的空调耗能纳入计算

\# 根据香港特区政府环境保护署和机电工程署公布的《香港建筑物(商业、住宅或公共用途)的温室气体排放及减除的审计和报告指引》计算

### 新建项目的能源效益

要长远减少使用能源，我们必须在新建项目的设计中加入可持续发展的元素。在每个新项目中，我们都与顾问和承包商紧密合作，确保设计符合能源效益原则。

在项目开发初期引入节能设计和设备，比起在后期进行改装工程更符合成本效益。我们继续针对个别的新项目进行研究，评估可持续节能设备和系统的环保成效和成本效益。我们也评估了一系列建筑设计，包括优化玻璃幕墙设计、节能空调、楼梯和走廊的自然采光，以及各种可再生能源。

研究结果显示，可持续发展的设计未必比传统的设计昂贵，例如，只要减少玻璃幕墙的范围，便可显著节能。简单的低技术方法也可以非常奏效，例如为游泳池盖上隔热毯，成本回报期可缩短至四年；而在梯间加设一扇0.25平方米的窗引进阳光，则成本回报期为八年。

### 能源效益研究

我们在中国内地迅速发展，有不少机会应用节能技术。太古地产与清华大学建筑节能研究中心共同成立集成化设计与管理建筑节能研究基金，以开发高效益建筑。从2010年起，我们会连续三年每年向基金捐助港币250万元，以资助研究工作。

在北京三里屯VILLAGE，我们尝试使用太阳能灯具，并在地下楼层引入自然采光设计，以节省能源。能源效益研究也将会在北京的颐堤港和广州的太古汇进行。目前我们已在颐堤港实施的节能措施包括优化地下车库的照明系统，以及校核各座建筑物中庭的空调系统。

在节能研究基金的资助下，又一城与清华大学进行能源研究，完成了一系列研究和优化战略，成功在2010年把原有的解耦系统换成一次冷冻水系统，每年节省超过44万千瓦小时电力。在2007年至2010年期间，此项目共减省1,800万千瓦小时电力和减少12,700吨二氧化碳当量*。

我们与清华大学紧密合作，提升旗下物业的能源效益

我们通过合办工作坊和出版刊物分享研究成果，使房地产业界能从我们在这方面的投资中获益。2010年，我们举行了为期两天的中美日工作坊，发表我们的能源研究结果。活动吸引了房地产业界、非政府组织、学术界和政府的120名代表出席，并由专门研究建筑物能源效益的顶尖科学家在会上分享见解。

为促进建筑物能源效益的国际参与和信息分享，我们参加了由国际能源署举办的建筑与社区系统节能计划（Energy Conservation in Buildings & Community Systems Programme）（附录53）。

* 按每千瓦小时0.7公斤碳排放系数计算

## 太阳能实验

### 三里屯VILLAGE的太阳能照明系统

太阳能光伏计划把排气管罩变成灯箱

北京三里屯VILLAGE正进行小型太阳能光电计划，把平台的排气管罩变成“灯箱”。太阳能采光板产生的电力可为路人照明，既可以节能，又可以美化区内环境。我们在2010年安装了一组太阳能光伏发电灯箱，并计划在2011年安装更多。完成安装六组太阳能灯箱后，每年可节省6,000千瓦小时电力。

### 太阳能热水研究

2010年，我们在香港完成了一项在住宅会所采用太阳能热水系统的可行性研究。结果显示目前的技术尚未适合应用。太阳能采光板必须置于靠近用水的地方，由于会所一般是位处较低楼层，在四周高楼林立的环境下，太阳能板往往位于荫蔽之处。然而，我们发现太阳能热水系统可以用于低层住宅项目和高楼的顶层，成本回报期可缩短至一年。

## 能源效益的承诺和成就

### 世界商业可持续发展理事会建筑物能源效益宣言（Manifesto for Energy Efficiency in Buildings）

2010年，我们签署了世界商业可持续发展理事会建筑物能源效益宣言，承诺改善旗下商业物业的能源表现，并报告进度。这则宣言支持我们减省能源消耗上的工作，并巩固我们在减碳方面的领导地位。请按此查阅宣言详情。

### 英国屋宇装备工程师学会大奖引证能源效益领导地位

太古地产荣获英国屋宇装备工程师学会颁发“低碳营运大奖”，成为2010年亚洲区唯一得奖企业。

这个奖项证明我们在推动减省能源、研究和促进利益持有方参与等范畴的努力。我们更特别获大会表扬成立基金以支持研究，造福他人。

太古地产高级经理邵婉仪（左二）和技术统筹及可持续发展总监陈永康（右二）在伦敦举行的英国屋宇装备工程师学会颁奖典礼上领奖

## 建筑评级计划

各种建筑评级计划如建筑环境评估法等，为商务物业租户、买家、投资者和员工提供清晰而可供比较的质量指标。我们支持这些计划，相信能藉此推动建筑业界的可持续发展。我们致力为公司在港的新投资项目争取建筑环境评估法的白金评级，并为中国内地的主要新项目争取能源与环境设计先锋评级(LEED)金奖。2010年，东荟城名店仓已成功获得建筑环境评估法白金评级。

为了精益求精，我们重新评估旗下物业，首批被重新评估的包括分别位于太古城、太古坊和太古广场的八座办公楼，预计评估工作在2011年完成。

### 按建筑环境评估法重新评估的八座办工楼

| | 建筑环境评估法评级 |
|---|---|
| **太古广场** | |
| 太古广场一座 | 优秀 |
| 太古广场二座 | 优秀 |
| 太古广场三座 | 优秀 |
| **太古坊** | |
| 德宏大厦 | 优秀 |
| 多盛大厦 | 优秀 |
| **太古城中心** | |
| 太古城中心一座 | 优秀 |
| 太古城中心三座 | 优秀 |
| 太古城中心四座 | 优秀 |

## 废物管理

### *物业运营中产生的废物*

建筑物在日常运作中产生大量废物，因此我们在旗下物业推出各种废物管理计划，协助租户和客户管理和减少废物。除了已有的物料回收，例如金属、电子零件、塑料和家具外，现在更把回收计划扩展至玻璃瓶、废食油和厨馀。

我们的目的是从源头开始减废。我们向太古广场的租户进行了一项废物管理研究，现已开始启动旗下商业物业的废物管理重整程序。我们的最终目标是通过提高

### 住宅物业玻璃瓶回收计划

我们在香港旗下12个住宅项目试行玻璃瓶回收计划，并通过简报会、工作坊和参观回收厂等活动向居民进行推广，共有20,300户居民参与。计划试行的首三个月，我们共收集到超过35,000公斤废玻璃，回收的玻璃会送到建材厂制成环保砖。

工人收集玻璃瓶作回收之用

### 商业大厦厨馀回收计划

香港东隅的厨馀以不同的回收桶分类回收

我们在又一城和香港东隅推行厨馀回收计划，并计划推行至其他物业项目。

目前又一城、太古广场和东荟城名店仓推行的废食油回收计划非常成功。2010年，我们共收集了72,900升废食油转化为生物柴油，相当于减少了15.2万吨二氧化碳*，或6,600棵树每年吸收的二氧化碳量*。

* 根据香港特区政府环境保护署和机电工程署公布的《香港建筑物(商业、住宅或公共用途)的温室气体排放及减除的审计和报告指引》计算

认识、加强沟通和设置回收箱，鼓励租户进行废物源头分类。我们计划与租户通力合作，同时加强与清洁和废物收集承包商的沟通，以达到在2012年将运往堆填区的废物量减少35%的目标。

> 我们希望推行的废物回收计划有助提升租客、住户、顾客及承包商等利益持有方的环保意识，并提供一个共同的平台，鼓励不同人士为资源回收出一分力。
>
> 太古地产环保事务经理黎戈

### *新项目施工期间产生的废物*

我们在设计和选择建材的阶段已考虑废物处理的问题，并与承包商密切合作减少施工期间产生的废物。承包商必须采用废物管理计划，及确保计划在整段施工期间有效实施和维持。此外，合约内也清楚列明处理各类废物的地点和方法。

我们在施工阶段会详细记录弃置和回收的废物。

在个别的新项目上，我们采用“建筑资讯模型”，这个三维动态设计模型软件能让我们更准确地识别设计上的冲突，从而把施工期间产生的废物减到最少。司徒拔道53号、西湾台住宅项目、太古广场优化计划和广州的太古汇都采用了此设计软件。

我们选择为司徒拔道53号的住宅项目采用预制外墙，因为预制建筑组件所用的板模较少，可减少耗用建材和废物。外墙在工地以外的地点组建，可减少工地现场的噪音，也方便控制成品质量。

我们把从太古广场优化计划回收得来的超过45,000公斤玻璃围栏和近60万公斤石地板，分别再制成玻璃产品和用作路砖的材料。

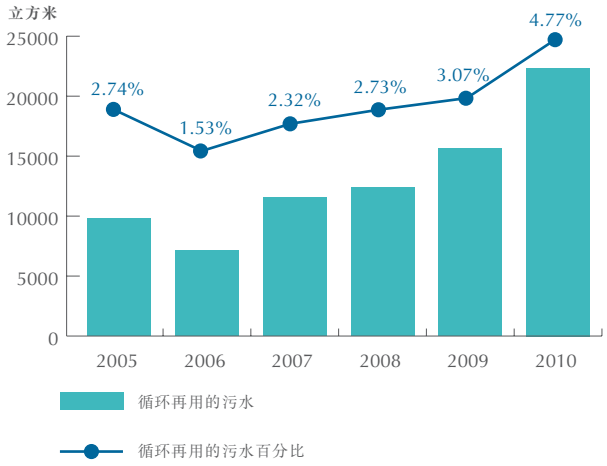
## 水资源

我们致力在运营中循环再用污水，并于2010年循环再用近5%的污水。与2009年比较，用作冲厕的循环再用污水量呈现43%的增长，主要是因为太古城中心一座采用的空调冷凝水循环再用系统以作冲厕之用。

我们也在新项目应用多项节水措施，例如计划在香港新住宅项目蔚然设置雨水回收系统，把雨水处理后作灌溉之用。

在广州太古汇，我们的目标是通过节水措施每年节约逾1.4亿升水，相当于56个游泳池的用水量*。我们的雨水收集系统贮存量高达10万升，这些雨水可用于冷却塔，而从办公楼和酒店收集的经处理洗盥污水，会用于购物商场的冲厕系统和用作卸货区的洗地用水。

**旗下管理的香港项目中，水资源循环再用比例**




* 按一个标准泳池2,500立方米的容量计算

## 太古酒店的精细纤维清洁用具

我们的酒店采用精细纤维清洁用具，减少一般清洁程序的用水量，同时避免化学废物污染水资源、减少废物，并改善室内空气质量。此种清洁方法有助奕居减少使用25%的化学清洁剂，节约用水达43%，相当于一年节约25万升的用水，而这项目的成本回报期约为一年。

奕居采用精细纤维布作清洁用途

## 城市微气候及生物多样性

我们主要在市区开发、拥有和管理土地和物业，暂时未有制订有关生物多样性的政策或行动计划。然而，作为负责任的开发商，我们会遵守政府有关生物多样性的规定，包括《香港环境影响评估条例》及自然保育政策。

我们意识到食用濒危海洋物种的问题，故从2008年起根据世界自然基金会香港分会发表的《海鲜选择指引》，在公司晚宴中选择食用可持续海鲜。

> 我们预计在建筑物的生命周期内，气候会变暖，能源价格也会上升。太古地产应在发展项目时考虑这些因素，鼓励能配合气候变化的更佳城市设计。
>
> 香港科技大学环境学部柏蔚元教授

我们明白建筑物数目不断增加对城市微气候的潜在影响。每项城市建设都会改变周边的微气候，造成城市热岛效应。我们尽力在设计建筑物和室外空间时，力求减少对周围的影响。在设计过程中，我们会分析微气候和每个城市景观元素的相互关系，务求有效率地施工，减少因我们的运作而产生对环境的影响。我们也大力进行景观规划，积极保留及扩大市区绿化带。

我们为坐落于香港轩尼诗道的重建项目进行风洞测试，分析项目对露天范围风速的影响，结果显示我们的工地布局和建筑设计不会显著增加行人道的风速。此外，我们以电脑模拟研究西摩道63号住宅项目对风况的影响，结果证实物业内露天范围的风速适合用作康乐用途。

## 中国内地的绿化墙

绿化墙是北京三里屯VILLAGE的瞩目设计

北京三里屯VILLAGE北区有一面110平方英尺的绿化墙，能替建筑物降温，减轻城市热岛效应，也可以提高生物多样性，美化环境。

## 噪音

我们时刻遵守噪音规定，一旦违规，会即时采取补救行动。我们规定大型建造工程的承包商提交环境管理计划，阐述工地噪音管制方法和监察战略。

2010年，我们实施了多项措施以减轻对邻近社区的影响。例如，进行西湾台挖掘工程中的碎石工程时，我们在工地竖立两个隔音罩覆盖碎石工程范围，将噪音减到最低。

西湾台项目工地设置隔音罩，减低对邻近社区造成的噪音滋扰

## 室内空气质量

我们一向非常注重旗下物业的室内空气质量，因此实施了多项指引和一项管理计划，监察室内空气质量和承租范围的新鲜空气含量。港岛东中心、太古广场一座、又一城和东荟城名店仓所有公众空间和公司承租范围均再度获得室内空气质素检定计划的卓越级别。

我们在港岛东中心的办公室检测室内空气质量

## 空气污染

在施工期间，我们与承包商合作确保工程不会影响周围的空气质量。作为其环境管理计划的一部分，承包商必须实施空气质量控制措施处理废气排放，措施包括定期收集和监察空气样本，并就超出政府指引水平的废气排放作出报告。

为支持发展空气质量管理系统，我们于2005年签署由粤港工商界环保大联盟倡议的清新空气约章，采取适当措施履行承诺宣言。

# 我们的员工

虽然我对房地产行业感兴趣，但不想加入只想图利的房地产开发商。我希望能为有所贡献、顾及环境的房地产开发商效力。

太古地产企业领袖培训生陈文浩

## 我们的员工是公司最宝贵的资产，也是我们现在和将来保持竞争优势的关键。

吸纳和培训人才是企业成功的要诀。我们制定多项政策，涵盖人才培训和发展、劳工关系、人权和工作场所健康及安全等各方面。人力资源及行政部管理的行为准则和人事制度手册已阐述有关政策。我们重视和提倡坦诚直接的沟通方式，以成功推行有关政策。

## 表现概览

员工数目增加
**10.5%**

**20名员工**
获得BEAM Professionals认证

所有员工的总培训时间达
**62,289小时**

所有运营部门的员工流失率为
**13%**

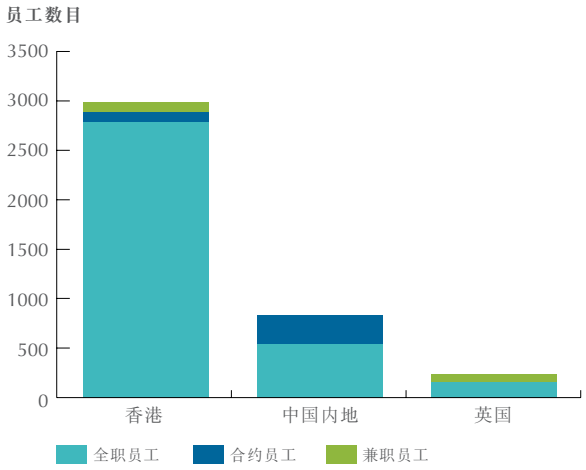
每200,000工时因事故延误
**649.11**
工时，比2009年下降21.8%

为所有中国内地前线员工编制一本
**安全手册**

### 员工概览

我们在香港、中国内地和英国聘用4,000多名员工，大部分在当地雇用，其中69%是驻守香港的全职员工。员工人数较去年增加10.5%，主要由于中国内地的业务发展，以及太古酒店不断扩充的业务带动，包括旗下的香港东隅的开业。

**按雇用方式和地区划分的员工**



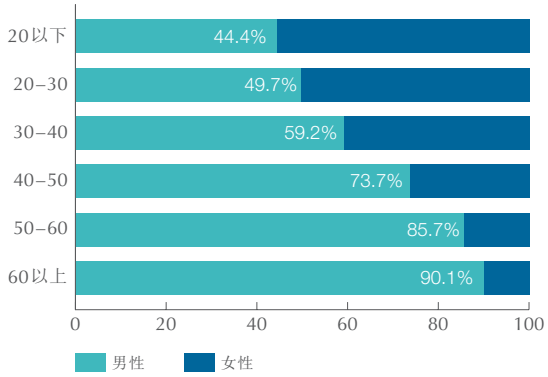
### 性别

按全球员工和所有年龄组别划分，男性员工占总数的64%。中国内地的男女员工比例则相若。

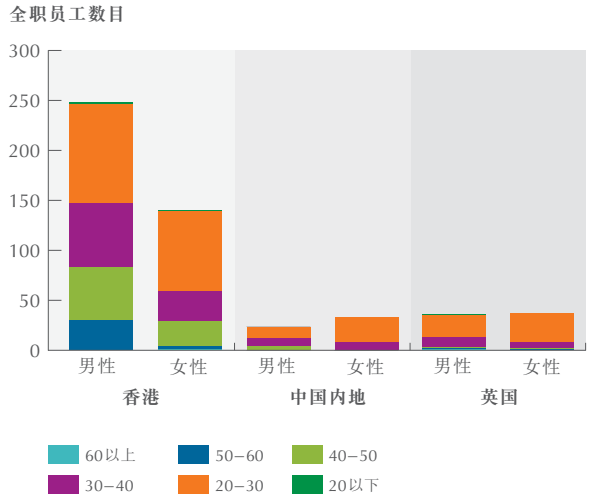
### 年龄

我们的员工年龄分布平均，只有20岁以下及60岁以上两个组别例外，这两个组别的员工共占员工总数的3%。我们旗下的酒店倾向聘用较年轻的员工，其中61%的员工年龄介乎20岁到30岁。

**按性别和年龄划分的员工**




**按年龄、性别和地区划分的流失率**




### 流失率

总体员工流失率为13%，和2009年相若。酒店业的流失率比房地产业高，如果排除酒店和合约员工，我们的员工流失率为10.4%。

2010年，逾半数的自愿离职员工介乎20岁到30岁，而30岁到40岁组别和40岁到50岁组别则分别占24%和16%。

### 缺勤情况

2010年员工缺勤的情况并不严重，香港和中国内地的全职员工平均缺勤4.7天。

## 员工培训

员工的技术、知识和能力有助我们的卓越经营及创新改革。我们为员工提供全面的培训机会，从为毕业生所设的见习生计划，到外部教育课程、在职培训、内部调职、师友计划以至海外派驻机会，应有尽有。

尽管过去两年经济低迷，但我们坚信维持长远发展需要不断投资于人才。我们推行多个见习生计划，包括管业培训生计划、见习建筑测量师培训计划、见习工程师培训计划和企业领袖培训计划。太古酒店也实施太古酒店管理见习生计划。我们的见习生接受为期两至三年的培训计划（视乎不同计划），完成后可按特别设计的职业规划获得发展。过去五年，我们共有40名培训生在完成计划后加入公司。而2010年，共有14名培训生参加了我们的培训计划。

2010年，我们的培训及发展团队举办了110个内部专业发展课程，内容涵盖客户服务、个人专业技能、管理发展、运营、语言和信息技术等。

> 太古酒店的实习计划十分出色，他们十分积极地为大学生提供大量实习机会。
>
> 太古酒店奕居（Café Gray Deluxe）营运经理张颖芝

员工正在参与培训课程

许多外部机构和专业人员协会为员工提供机会提升工作表现，我们也支持有意向修读与工作相关的外部课程或专业资格的员工，为他们提供资助、考试休假。合资格的员工凡参加太古地产认可的专业人员组织，均可获得会员费资助。2010年，我们录得员工培训时数达62,289小时，而每名员工的平均培训时数为16小时。

太古领导及管理发展课程让员工学习必要的技能，提升工作表现。这个领导课程分为不同级别，配合员工在不同事业发展阶段的需要。课程也为公司培训各级的未来领导，让他们掌握最新的管理工具，按公司的价值确立个人的管理风格。在职期间，员工也会报读INSEAD、史丹福大学及The Richard Ivey School of Business等著名国际学府开办的商业管理课程，为前程作好准备。

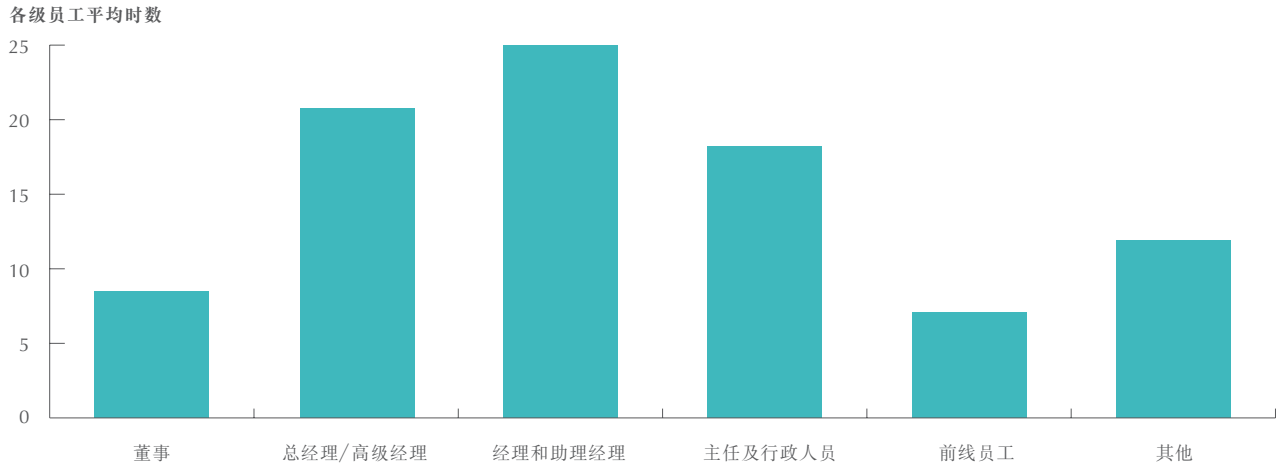
## BEAM Professionals认证

我们鼓励员工接受培训，成为专业的绿色建筑人才，为越来越多的绿色建筑认证活动积极装备自己。截至2010年年底，共有20名员工获得BEAM Professionals的专业认证。

我们的目标是在未来五年，合资格员工中有50%可取得专业认证，而每个物业组合也有最少有两名员工获BEAM Professionals认证。

我们的工作表现评估制度协助员工制定个人发展目标和监察表现；也有助管理层计划未来的接任安排、识别为员工提供指导和发展的机会。

### 教育和培训

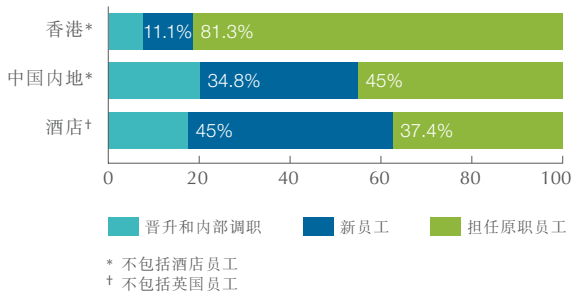


此外，员工也会作年度自我工作表现和行为评估，与主管经理进行面谈。主管经理与员工的面谈主要围绕如何推动工作表现、指导和发展机会等话题，双方可坦诚地交流。我们每年举行工作表现评估培训和复习课程，以便经理和员工明白自己在评估过程中担当的角色。2010年，所有全职员工均接受了工作表现评估。

## 招募和留任人才

我们以多元的内部发展机会和严谨的外部招募方式，扩充优秀进取、经验丰富的团队。2010年，11%的员工获得内部晋升或调职。占员工总数22%的新入职员工，大部分是由香港和中国内地的新酒店聘用。员工薪酬也会适时检讨调整，以保持我们在劳动市场的竞争力。

### 员工招募




我们也为有意加入房地产界的大学三年级学生提供暑期实习计划，并鼓励表现优秀的学员申请我们的见习生计划。

为改善招聘过程和工作环境，我们在员工离职前两周进行面谈，搜集他们的宝贵意见，经整理后会定期向董事呈报。

## 我们酒店的员工招募

香港东隅和奕居的服务理念相近，务求以不造作、务实且轻松的方式提供完善的服务。我们的员工都充满热诚和专注，非常配合酒店的品牌和优质服务。为招揽优秀人才加盟，我们采用创新的招聘方法，除了考虑求职者的资历和经验，更会邀请求职者参与各类游戏、视频分享、小组面试，并与我们的管理人员进行讨论。

香港东隅和奕居酒店的员工均热诚专注，充分体现酒店的服务理念

## 平等机会

作为平等就业机会的雇主，我们致力缔造一个互相尊重、启发思维和安全的工作环境。我们尊重人权，绝不姑息任何骚扰或歧视行为。在招聘和晋升员工时，我们只会考虑其经验、能力和工作表现。不论员工的年龄、性别、种族、国籍、残疾、性取向、家庭或婚姻状况，我们只会按照员工的经验和工作性质厘定基本薪金和合约条款。员工均须遵守有关平等机会的法例，违例者或须接受纪律处分或面临法律起诉。

人力资源及行政部不时举办平等机会的相关培训。新入职员工必须参加迎新培训，认识公司的平等机会政策，我们也定期为现有员工举办进修课程。我们与香港平等机会委员会紧密合作，确保紧贴最新的相关资讯和培训方法。

周年晚宴以“回到校园”为主题，员工们均尽兴而回

## 行为准则

公司行为准则订明员工工作时与同事、客户、供应商和社区人士沟通的行为守则，涵盖范围包括竞争性投标事宜和程序、利益冲突、雇用童工和强迫劳动、工作场所欺凌和骚扰事件、隐私和信息机密、知识产权、反歧视、平等机会及贪污贿赂等事宜。

我们为所有股东、客户、供应商、承包商和员工提供投诉渠道。任何人违反行为准则将会受到纪律处分，更可能被革职。如员工涉嫌贪污或其他刑事罪行，我们将会向有关当局举报。所有员工均有责任提高警觉，以防违反准则，包括在财务汇报和内部监控方面的不当行为。

2010年我们在香港为逾230名办公室和前线员工举行内部培训工作坊。工作坊涵盖多个题目，例如工作环境的多样性和反贪污等。

## 员工参与

我们致力为提高员工的归属感和团队精神，并采取多项措施鼓励员工积极参与公司活动。

员工可在内联网免费阅览每两个月出版一次的内部通讯《太地点滴》，了解公司的最新活动、成就、新闻和可持续发展措施。

我们也会尽快、有效地处理员工的申诉。人事制度手册已阐明我们的申诉制度，员工可按自己的意愿，在毋须事前谘询主管的情况下，直接向人力资源董事提出申诉。

## 鼓励低碳生活

为鼓励员工在工作以外也继续节约能源，我们为员工举行“节能比赛”。员工凭电费单即可参赛，而在指定期间减少耗电量最少2%的员工，便可获奖。我们也向员工派发有关空调、照明和计算机的节能提示，示范减少家居耗电量的方法。

结果，这项比赛共节约了8,600千瓦小时的电力，相当于减少排放5.7吨二氧化碳当量*，或261棵树一年的吸碳量#。

* 根据中电控股公布的《2010年可持续发展报告》和香港电灯碳排放计算机的碳排放系数计算

\# 根据香港特区政府环境保护署和机电工程署公布的《香港建筑物(商业、住宅或公共用途)的温室气体排放及减除的审计和报告指引》计算

公司同事在世界自然基金会香港分会的带领下，乘船观赏中华白海豚

太古职员会是太古集团的员工联谊会，全年为员工提供各类文化、社交、体育和康乐活动，以及购物折扣和销售活动。此外，我们通过太古地产爱心大使计划鼓励员工齐心为社区活动担任义工。

公司亦会举办活动鼓励员工在轻松的环境下互相认识。除了每年大受员工欢迎的周年晚宴和圣诞节酒会外，我们更鼓励员工参与体育活动，例如公司每年举办跨部门体育比赛，员工也会组队参加每年的龙舟竞渡。

此外，我们也希望通过各类活动，提高员工的环保意识。例如，我们与世界自然基金会香港分会合办中华白海豚导赏团，乘船观赏濒危的中华白海豚；另外还合办米埔红树林浮桥之旅，让员工可近距离认识红树林风貌和观鸟。这些活动强调保护生物多样性的重要性，使员工明白他们在公司和家中也可以为此尽一分力。

## 员工福利

我们提供具竞争力的薪酬福利，包括医疗保健和退休福利，全职员工还会按照职级酌情获发花红。我们根据香港的《职业退休计划条例》设立退休福利计划，此计划获强制性公积金（强积金）计划豁免。新入职的香港全职员工在履新时可作一次性选择，决定参加公司的退休福利计划或强积金计划。我们也根据雇佣合同订明的条款为员工提供加班津贴，但尽量把加班工时减至最低。

由于日常生活带来巨大的压力，我们看到为员工提供情绪支援的重要性。有见及此，我们委托了一家谘询及辅导公司提供全面的雇员支援计划，协助前线员工解决个人或工作上的顾虑或问题。

雇员支援计划服务提供24小时热线，由具专业资格的团队为前线员工提供个人辅导服务。员工也可选择在上班期间或下班后安排面谈。为保障员工的利益，所有谈话内容绝对保密。在2010年，共有366名员工使用了雇员支援计划的服务，包括专业个人谘询及辅导、工作生活资讯、员工发展课程和员工及管理层入职简介。员工参与培训和服务的时数共达444.4小时。

## 健康及安全

我们在营商的同时，也非常注重员工、租户、承包商和社区人士等在使用我们的设施时的安全，因此特别制定健康及安全政策作为指引，并由健康及安全团队负责执行。我们已在香港设立完善的安全管理制度，并于2010年进行筹划，准备把该制度推行至中国内地的物业。

### 在中国内地推行安全管理制度

为确保我们在中港两地推行的制度一致，我们亦会在中国内地的运营上推行安全管理制度。北京三里屯VILLAGE将是我们首个实施安全管理制度的中国内地项目，编制安全管理制度手册的首阶段工作和初步安全审核已在2010年完成。

公司的安全管理制度督导委员会由消防及安全经理领导，成员包括香港不同物业的技术和物业管理团队代表，以及人力资源及行政部代表。另外也设有附属安全委员会，成员包括管理层和前线员工。这些委员会负责监察公司的健康及安全表现、识别有关工作场所涉及的风险或危险的作业方法及将有关情况通报予管理层，以及提高员工、租户或公众的安全意识。

同时，健康及安全团队也为员工提供培训和技术支援，确保他们具备足够的知识和判断力履行健康及安全责任。

## 更严谨的安全管理制度审核系统

我们正在试行全新的安全管理制度审核系统，名为“持续进步安全管理确认计划”。这个系统比以往的审核系统涉及更多更详尽的审核问题。

我们试行名为“持续进步安全管理确认计划”的全新安全管理审核系统

2010年，公司发生一宗严重事故，意外率也从2009年每1,000名员工发生14宗意外事故，增加至2010年每1,000名员工发生18宗意外事故。然而，在涉及员工的意外事故中，总体意外严重程度(以事故延误工作时数计算)，却下跌21.8%，由每200,000工时延误830.57工时下降至延误649.11工时。

## 与太古旗下公司分享最佳基准

我们与太古集团旗下其他公司分享最佳基准，并互相学习。安全管理制度督导委员会于2010年12月举办了参观沙田太古可口可乐工厂的活动，委员会成员参观了太古可口可乐的生产线，厂房的健康及安全专家还分享他们在风险管理方面的成就与挑战。虽然双方的业务范畴不同，但我们同样致力确保员工的健康及安全。

我们到访太古可口可乐工厂，分享最佳基准

除了持续检讨健康及安全程序，公司也根据法例制定有关规划、组织、控制、监察和检讨健康及安全预防措施的规定。

### *风险评估*

严谨的健康及安全规则是风险管理系统不可或缺的部份。随著公司的物业组合不断扩展，我们有责任为健康及安全业务进行风险评估，以确保实施最佳的健康及安全措施。

### *企业密闭空间评估*

我们的技术团队负责日常维修职务，大部分工作需要在水坑、沙井和水箱等密闭空间进行。为配合公司近期的物业组合扩充和遵守相关的最新法例，我们在2010年委托一间顾问公司进行密闭空间评估，旨在识别物业组合内所有潜在的密闭空间，同时评估在这些空间里工作时的危害和风险，并更新现有的密闭空间工作程序。

## 体力处理操作程序

我们根据公司的目标，继续为主要日常例行工作的体力处理操作程序进行风险评估，包括太古城中心和又一城的溜冰场业务。年内，我们已委任主管为体力处理操作程序评估员，并要求他们参加外部机构举办的体力处理操作评估培训。我们将会在2011年为全体员工举办内部工作坊。

我们的风险评估也涵盖磨冰机操作

## 又一城的得奖措施

又一城的例行风险评估结果显示楼顶的高空防堕系统需要改进。大厦工程师黄维德因而设计了“可移动系稳防堕装置”，安装在又一城的楼顶。系统除了加强高空防堕保护，同时使工人在楼顶工作时更灵活自如。黄维德的设计荣获香港职业安全健康局颁发杰出职安健员工嘉许计划2010优异奖，该奖项旨在表扬于改进工作场所的健康及安全方面有突出贡献的员工。

## “健康工作间”录像

虽然大部份的健康及安全风险都与建筑施工和运营有关，但办公室的工作环境也会导致长期健康问题。为配合总部办事处从太古广场迁往港岛东中心，技术统筹及可持续发展部制作了一段录像，重点教授如何布置合乎人体工学的健康工作空间，还介绍各种办公室伸展运动，以减轻员工工作时的肩背劳损。

员工可在公司内联网收看“健康工作间”录像

### *健康及安全意识*

除了由消防及安全经理负责健康及安全政策的总体统筹和执行工作，其他员工也有责任透过主动识别和汇报任何危险和安全问题，以确保自身和他人的安全。因此，健康及安全意识是我们为前线员工提供的迎新培训的重要一环。公司规定前线员工在履新后30天内必须接受安全意识培训。

除了迎新培训外，我们也通过安全手册、公司内联网和员工通讯向前线员工阐明公司的健康及安全方针。2010年，我们为所有中国内地前线员工编制安全手册，全面阐述公司的健康及安全政策、有关法律和内部规定，以及内部程序。

# 我们的社区

太古地产积极参与公众讨论和提升城市环境的活动。

创建香港行政总裁兼香港区议员司马文

我们发展业务的同时，致力建设和持续发展朝气蓬勃的社区。我们贯彻“齐建共融社区”的宗旨，致力成为社区中可靠的长期夥伴，不但会根据附近社区的需要提供服务，更把握机会惠及业务、租户和公众。

我们的工作方针有二。第一是通过兴建物业，提供居所或办公的地方。第二是通过各种社区投资项目，包括推广文化艺术、举办教育和环保活动及举行义工活动，协助建立和维持社区的归属感。2010年，我们在香港及中国内地的社区活动分别投资了港币1,800万元和人民币580万元。

## 表现概览

在香港社区投入
**港币1,800万元**

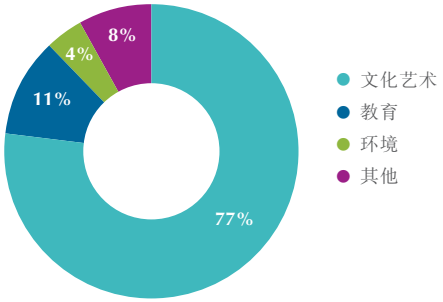
在中国内地社区投入
**人民币580万元**

**63名**员工以累积义工服务时数
换取**77天**额外休假

公司义工参与的社区服务共达
**6,475小时**

超过**1,000名**爱心大使参加共**41项**活动

### 按重点范围划分的社区投资




### 发展我们的社区

我们明白物业开发项目对社区影响深远。我们讲求长远的社区发展，认为一个项目的落成便是社区价值的开始。我们不断寻找新的发展机遇，在提升投资项目价值的同时，亦致力改善项目所在的社区环境。

太古地产的物业往往互相连接，容易制造更大的公共空间，如港岛东缔造的空间，便惠及邻近社区。

太古地产高级工程监察主任林明德

太古广场为以零售为主的综合发展项目树立新标准

在收购、设计和开发项目的过程中，我们会通过主动接触和参与定期的活动与社区代表联系，了解利益持有方的需要和期望，并在需要时修订发展建议和发展计划，或采取适当措施以减少施工期间对社区所造成的影响。

在港岛东，我们把旧工业区改造成为综合商住社区，创建香港最大的私人商业园。位处昔日殖民地时代域多利军营的金钟太古广场，不但为以零售为主的综合发展项目树立了新标准，更扩大了香港的商业中心区。

三里屯VILLAGE采用创新的开放式设计，和谐融入四周环境

我们也将近40年来的成功经验，带到我们在中国内地的发展上。透过开发和管理综合发展项目，为邻近社区添注活力，藉此缔造长远价值。北京的三里屯VILLAGE拥有独特的开放式建筑布局，庭院、园林和蜿蜒小巷，改写了该区的面貌。项目也巧妙善用露天空间和多元化的零售商店与餐厅组合，为居民和游客创造前所未有的购物餐饮体验。

## 可持续城市规划

在与利益持有方交流讨论时，可持续城市规划往往是其中一个重要课题，尤其是在香港。我们推行多项重要的措施，确保发展的项目有助优化社区的社会经济环境。

为了协助香港保持“亚洲国际都会”的竞争优势，我们持续配合政府在《香港2030规划远景与策略》制订的城市规划方针，并参与政府与其利益持有方的参与交流活动，讨论如何利用香港的空间环境迎合未来20年至30年在社会、经济和环境上的需要。

位于大中里地块的前民立中学外观

# 案例研究：上海历史建筑迁址

要优化投资项目所在的社区，我们首先需要了解该区的独特文化历史。上海是汇聚东西文化的大都会，同时融合新旧，独具特色。由太古地产和香港兴业合作发展的上海大中里项目，包括购物商场、办公楼和酒店。地块的中央位置竖立了一座1920年代的历史建筑物，并于1999年获上海市政府评定为优秀历史建筑。如何保护这座宏伟的文化建筑，遂成为工程项目团队的一大考验。

经过广泛研究和谘询后，团队决定把3,300吨的建筑物从地块的中央位置移到南端，新旧址相距57米。在为期八个月的前期准备期间，工人把地砖逐一拆下及标记，再把建筑物和原地基分开，装接在一个以混凝土建造的临时托盘上。

我们在搬迁过程中把地砖拆件及标记

工人利用液压千斤顶以每分钟两厘米的速度把整座建筑物沿十条平行的轨道推动，还使用计算机在100多个监察点监察建筑物的移动情况，扫描有否出现裂缝或建筑结构异常的情况。整个迁移的过程花了两个星期完成。

现时这幢历史建筑物坐落于威海路，接近大中里项目的入口位置。这个项目展示了文化保育和社会进步可以并存，让居民同时可以享受更佳的生活品质并保留重要的过往回忆。

## 文化艺术

我们一向致力支持艺术发展，深信文化发展能使社会更昌盛，促进社会进步。我们也把握机会与不同媒体的杰出艺术家合作，尽力提供实质的支援。

### After Hour Classics音乐会

太古港岛东的After Hour Classics音乐会载誉归来，在ArtisTree再度举行。音乐会由香港管弦乐团助理指挥苏柏轩担任指挥，带领约65位乐师演出，包括特别嘉宾竖琴独奏家史基道和英国管独奏家陈笃信。After Hour Classics音乐会是苏柏轩完成为期六周的杜达梅驻团指挥计划后，首个担任指挥的音乐会。

### WECYCLE MART手艺市场

太古港岛东在2010年12月设立了一个户外市集，邀请本地和海外艺术家利用剩馀或回收的物资，例如铝片、塑料瓶、帆布横幅、杂志和松木，创作艺术品发售。活动吸引600多人参加，现场还设有特别工作坊示范如何把旧物改造成艺术品。

WECYCLE MART的手工艺品摊位在工作日午膳时间吸引了大批参观者

### 香港东隅的影片放映会

香港东隅酒店大力推动社区创意，委托香港理工大学设计学院学生制作一部以“Fast Pace of Hong Kong”为题的短片，捕捉香港的活力和精神。香港东隅更特别在顶层露天酒吧Sugar举行影片放映会。酒店将继续这项创新的合作项目，每两年邀请学生拍摄短片。

### 把费兰克 盖里带进中国

北京三里屯VILLAGE举办费兰克 盖里建筑作品展

太古地产在北京三里屯VILLAGE举行“费兰克 盖里·建筑师”作品展，这是此位普利兹克建筑奖得主在中国的首个展览。展览利用模型、图纸、照片和视频短片展示盖里最具代表性的建筑项目，例如西班牙毕尔巴鄂古根海姆博物馆和洛杉矶的华特 迪士尼音乐厅。参观者也可一睹盖里如何构思其首个亚洲住宅开发项目 — 太古地产在香港司徒拔道53号的项目，该项目将于2012年落成。

## 三里屯VILLAGE的钢琴大师班

李云迪在北京亲自指导优秀的钢琴学生

我们与北京国际音乐节携手在三里屯VILLAGE举办钢琴大师班，并邀得古典钢琴家李云迪主讲。李云迪先弹奏他最爱的作品，随后为三位前途无限的年轻音乐家提供专业指导与意见。

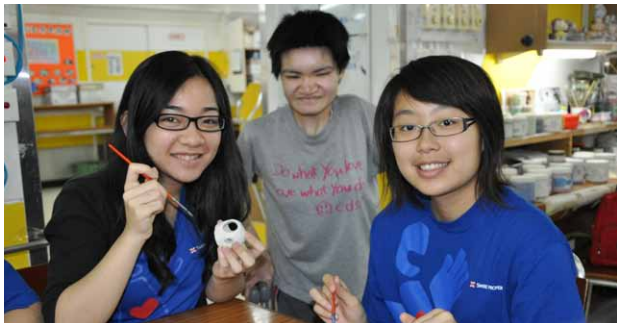
## 教育计划

我们的教育计划旨在培育年青人的创意和自信。我们积极与香港青年艺术协会等团体合作，并向太古青年艺术坊提供资源，举办多种青年艺术文化教育活动，其创立的充满创新的艺术教育计划“艺才群起！诗•相•感•秀创作体”，更得到港龙航空和香港东隅酒店的支持。

在香港太古城中心举行的巡回展览，展出优胜作品

## 小小艺术家系列

为培养香港青年欣赏艺术的能力，我们邀请了30多名柴湾浸信会社会服务处的年青人，参加港岛东艺游导赏团，欣赏一系列本地和国际艺术作品，了解艺术如何点缀公共空间和成为日常生活的一部份。我们也与香港耀能协会合办陶瓷工作坊，让柴湾浸信会社会服务处的参加者可向伤健导师学习制作陶瓷的艺术。



柴湾浸信会社会服务处的年青人参加陶瓷工作坊

此计划吸引了香港、北京和上海数百名青年参加，启发他们创作结合摄影和诗歌的“诗影艺术”。计划著重于学习、艺术欣赏和文化交流，学生除了获得知名评审、诗人和摄影师指导外，更有机会与来自中国其他城市的同学交流互动。

我们其后在三个城市举行巡回展览，展出优胜的作品，表扬学生的创意。我们也为学校举办导赏团介绍有关作品，并邀请市民在展览场地发挥创意，尝试创造诗影艺术。

## 善用资源

我们深信分享我们的专业知识是投资社区的最佳方法。

维修特工队为太古地产爱心大使计划的活动之一，具备维修家居专业知识的爱心大使，把个人技能应用于社会服务，为弱势社群免费提供家居保养维修和小型家居翻新工程等服务。维修特工队荣获香港特别行政区政府社会福利署推广义工服务督导委员会举办的2009-10最佳企业义工计划比赛优异奖。

## 为太古小学进行能源审核

我们为租户进行的免费能源审核反应甚佳，因此决定将计划推广至本地学校。技术统筹及可持续发展部为太古小学进行能源审核，识别可节能的地方，并提出各种能源管理的建议措施。审核工作中发现学校的能源效益高于香港机电工程署的学校能源效益基准，不过，我们发现还有多个可以进一步节约能源的地方。能源审核将有助该校向政府的环境及自然保育基金申请拨款推行节能措施和教育活动。若能推行技术统筹及可持续发展部建议的措施，该校可每年减少73.5吨碳排放*，节省约港币390万元。

我们为太古小学进行深入研究，了解其能源消耗模式

## 合作求变

我们鼓励员工参加太古地产爱心大使计划，于闲暇时间参与义工活动。2010年，超过1,000名爱心大使参与在香港为社区人士安排的41个活动，为社区服务贡献共计6,475小时。其中，构思和统筹工作由爱心大使筹划小组及两名专责员工负责，活动集中于环保、教育和文化艺术推广。太古地产爱心大使计划既有赖员工的热心参与，也依靠社区合作夥伴的专业知识。为继续造福社会，我们一直致力与社区各界建立长久的合作关系。

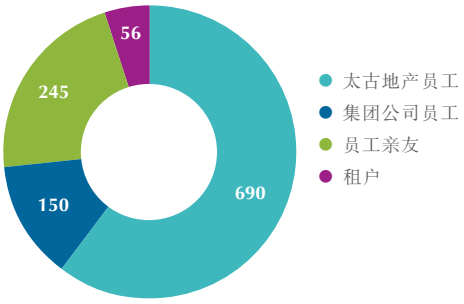
> 太古地产积极支持推广文化艺术的计划，但也应为社区组织提供更多机会接触市民，向外界展示他们的工作。
>
> 香港家庭福利会协调主任(全人专业服务)陈惠敏

我们向热心贡献社会的员工颁发社会服务大奖。为鼓励全体员工参与社区服务活动，我们特别推出义工服务假期，员工每累积10小时社区服务时数，便可享有一天的额外休假(每年最多两天)。在2010年，共有63名员工以累积社区服务时数获取共77天的额外休假。

爱心大使计划除了欢迎员工家属和朋友参加，更扩展至太古集团旗下公司的员工及其亲友、业务夥伴、租户和客户参加，与业务夥伴和租户的合作更可让我们善用资源，使社区加倍受惠。

我们多年来一直致力促进业务所在的社区的发展，并相信创意能突破社会经济地位、种族、智力或身体障碍等界限，有助提升社会凝聚力。

**2010年爱心大使计划活动参加者**

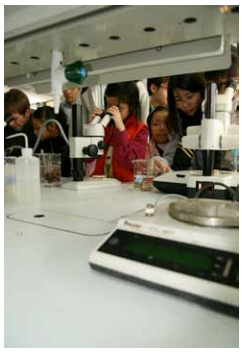



* 按香港电灯碳排放计算机的碳排放系数计算

## 与租户合作

**绿野仙踪系列**

我们与租户联手举办绿野仙踪环保计划，提高儿童的环保意识。



香港家庭福利会的儿童愉快地参观了香港大学太古海洋科学研究所

海洋历奇：我们与太古城租户香港富士施乐合作，为香港家庭福利会的儿童举办特别出游活动，参观香港大学太古海洋科学研究所，让他们认识海洋保育，并探索有趣的海洋世界。

凤园蝶舞：我们与太古坊租户香港按揭证券有限公司合作，在大埔凤园蝴蝶保育区举办生态导赏团，提高参加者对生态保育的意识和了解。

我们在太古坊多个位置设置收集箱，鼓励大家捐赠未开封的圆珠笔和铅笔

**Do the WRITE Thing!! 捐赠活动**

中国偏远地区数十万名儿童由于家境清寒而无法接受基本教育。我们与香港小童群益会合作，鼓励太古坊租户支持“Do the WRITE Thing!!”活动，为中国内地儿童捐赠未开封的圆珠笔和铅笔，而香港小童群益会则负责把文具送到学童手上，惠及过万名中国偏远地区的儿童。

## 与失明人士合作

太古地产爱心大使与香港失明人协进会合作，藉此了解如何为视障人士提供协助及学习与他们沟通所需的技巧。这次活动除了让爱心大使学习到全新的技能，还有助扩大太古地产爱心大使计划的服务范围。

## 耀能好友运动会

在2010年5月，我们与经营体育用品店的太古资源有限公司和租户奥的斯电梯(香港)，一同为香港耀能协会150多名中枢神经系统创伤的会员举办耀能好友运动会。为准备这次活动，爱心大使特别参加三个培训班，成功协助参加者参与运动会。运动会在西区公园体育馆举行，由太古地产行政总裁和奥的斯电梯(香港)董事总经理担任客席评判。

参加者在运动会上笑逐颜开

## 与香港基督教女青年会明儒松柏社区服务中心合作

香港的人口逐渐老化，我们自2006年起与香港基督教女青年会明儒松柏社区服务中心合作，由太古地产爱心大使与中心会员负责筹办有趣创新的活动。2010年，我们也与太古小学的学生合办多项活动，例如探访康东邨的独居老人，以宣扬敬老和服务社会的观念。

### *太古地产爱心大使计划的长期活动*

- **自1998年起，**我们支持一年一度的抬轿比赛，为明德国际医院筹款
- **自2003年起，**我们支持乐施毅行者活动，在活动途中设立支援站，为毅行者及其支援小组提供小食和饮品
- **自2006年起，**我们与圣雅各福群会合办一年一度的“爱心小天使”活动，在情人节当天由爱心大使与子女们一同在太古旗下商场和办公楼义卖玫瑰花筹款

# 我们的价值链

发生问题时，租户可以即时联系太古地产的员工，通常大部份问题也能迅速解决。太古地产愿意聆听意见和接纳建议。

三里屯VILLAGE生活本色店长吉永俊

公司的可持续发展理念涵盖整个“价值链”，涉及我们的供应商和客户。我们按照这个全面的方针，积极处理各类事宜，包括业务夥伴的专业操守、供应商的劳工标准和人权状况，以及供应商和客户的产品责任和对环境的影响等。

## 表现概览

**326个**主要供应商填写了我们的供应商行为守则自我评估问卷

**83%**回应者表示完全遵守我们的供应商行为守则

我们为租户举办**11项**社区活动，主题涉及可持续发展和文化事宜

我们在2010年继续进行供应链评估，并开始在招标文件和合约内加入供应商行为守则，在改善价值链的可持续发展方面踏出重要一步。

### 供应链

在业务上要达致长远的可持续发展，须引入可持续的供应链。我们通过订立共同目标及在取得更多信息的前提下进行决策，减低供应链各个环节对环境及社会的影响。

我们的供应链可持续发展委员会，由技术统筹及可持续发展总监出任主席，成员包括香港和中国内地各部门代表，他们各自也领导多个附属委员会，专责联系不同供应商。

#### *供应链可持续发展计划*

我们通过供应链可持续发展计划，鼓励业务夥伴实践可持续发展，又通过供应商自我评估和供应商行为守则，处理供应链的可持续发展事宜和管理有关风险。

我们的供应链包括2,600多个供应商。我们在2009年和2010年展开供应商行为守则自我评估问卷调查，评估涵盖主要的供应链风险，包括对环境的影响、侵犯人权、非法童工和强迫劳工、贿赂贪污、歧视和执法等方面。计划旨在：

- 评估供应商是否已有准备在业务中采纳供应商行为守则
- 了解供应商其可持续发展的状态
- 制订未来的行动方案

我们邀请了346个香港和中国内地的主要供应商填写问卷，回应率高达94%，成绩令人满意。当中83%的被访者表示已完全遵守供应商行为准则。

基于被访者正面的回应，我们相信大部份的供应商都已有准备在业务中采纳供应商行为守则，因此，由2010年4月起，我们已把供应商行为守则纳入香港和中国内地主要供应商的招标文件和合约内。如发现任何违规情况，供应商必须提交一份纠正行动方案，并在协定的期间实施，否则我们将可能终止有关合约。

我们计划通过工作坊或其他伙伴计划加强与供应商的沟通，我们亦计划于采购过程中引入特定的要求。对于高危的供应商，我们将会检查和审核他们遵从有关要求的情况。

### *可持续采购措施*

我们采购经森林管理委员会认证纸张的计划扩大至所有打印纸、公司信纸和名片。指定办事处也开始采购来自老挝南部的公平贸易有机咖啡，以支持当地的贫农。我们希望把公平贸易咖啡推广至旗下所有办事处。

## 酒店的可持续采购

太古酒店实施多项措施采购有机和本地的食材与饮料。我们首选本地的时令食材，减少使用进口材料。

太古酒店也尽量购买可生物分解的产品，减轻堆填区的负担。这些产品包括：

- 奕居和香港东隅所用的可生物分解垃圾袋
- 香港东隅房间服务和外带食品所用的餐具，均以可生物分解和可堆肥的物料制成

太古酒店在进行采购时会首选本地时令食材

此外，在为中国内地的发展中项目采购原材料时，我们尝试物色位于项目800公里半径范围内的供应商，以减少耗用能源，同时在当地创造更多就业机会。在三里屯VILLAGE北区，玻璃、外墙饰面、再造木材和石材地板等主要建材也于当地采购。

## 以客为尊

我们对客户有长远的承担，也履行作为产品和服务供应商应有的责任。我们基本的责任包括尽量降低因使用物业设施而产生的风险，保障客户的健康及安全。同时，我们更进一步把客户责任扩大包括确保提供有关我们旗下设施和运营的教育和准确资讯、市场推广信息为公平有用，以及承包程序公平透明。

### *认真负责的沟通*

我们以市场推广和传讯的卓越素质为傲，不但遵守本地法规和行业指引，包括香港地政总署的预售楼花同意方案及香港地产建设商会的自我监管制度，我们也会内部审阅用作市场推广的物业发展图则、技术规格和设施等资讯，以及于有需要时委任第三方检核，确保资料准确，没有误导或失实成分。

在采购过程中，我们向公众提供旗下物业环保表现的资料，包括我们按照建筑环境评估法和美国能源与环境设计先锋评级(LEED)等最为广泛使用的绿色建筑评估和标签计划的评级。

此外，我们根据隐私法的法律法规管理顾客的个人资料，以负责任的方式向已获同意使用其个人资料的顾客推广产品和服务，并定期在举行活动后更新数据库，尊重顾客把个人资料从数据库中剔除的意愿。

## 住宅项目销售的透明度：蔚然

为增加香港地产市场的透明度和防止不公销售行为，香港地产建设商会于2010年6月发布未建成一手私人住宅物业销售说明指引。尽管蔚然的土地契约不受限制，无须取得楼宇预售同意书，然而为了改善香港住宅的销售过程，我们也自愿遵从指引，其中包括：

- 提供一个没有装修的清水房单位，显示单位交付时的状况
- 提供由建筑师发出的证书，确认示范单位的外部参数与落成单位相同
- 开售前七天提供详细的售楼说明书
- 开售前三天提供价单
- 在互联网上发布价单和成交纪录

### *提供卓越服务*

客户对我们的期望日高，我们也致力提供卓越的标准和服务，以协助客户的品牌和业务蓬勃发展。此举让我们能维持多元化且忠诚的跨国租户，并能更有效满足租户所需。

我们以自重、为人设想、尽责和尊重的态度提供卓越的客户服务，藉以创造价值，超越客户、员工和股东的期望。为此，我们向员工提供全面的培训，使他们提供最高水准的客户服务。

> 酒店的iPod Touch设有意见反馈功能，客人给予宝贵意见后，我们可立即收到意见，以便即时提供协助。
>
> 太古酒店香港东隅客务关系经理—前堂部连慧霖

### *与客户合作*

与客户合作让我们能为环境和社会带来正面的改变。

2010年，我们邀请租户参与了11项社区活动，主题涉及环境、健康、教育、弱势群体和艺术等。

我们也鼓励租户在租期内实践可持续发展。为支持“我们的环境”一章中所述的免费能源审核，我们拟在2011年推出新版的《租户环保指引手册》，确保租户物业的装修、管理和运营也符合良好的环保守则。

### *公众健康*

我们订下多项措施保障物业范围内的公众健康，并已制定各种制度和程序，确保一旦爆发可能影响日常业务运作的流行病时，能主动、迅速及有效地作出反应。

我们的流行病行动方案列出因应不同严重程度的流行病爆发时，应采取的应变和行动。此计划设有机制监察疾病爆发的情况、向租户和住户的通报制度，以及物业运营和业务持续计划的紧急应变措施。方案由技术统筹及可持续发展总监、公共事务总监和人力资源总监一同领导的流行病专责小组负责实施。

# 实践可持续发展

## 奕居

设有117间客房的精致豪华酒店奕居，位处我们的旗舰综合发展项目香港太古广场，踏入运营的第二年，酒店一直积极发展可持续酒店守则。

### 环境

我们以负责任的采购方式减低对环境的影响，我们与本地农户合作，采购每季时令的有机蔬果。采购海鲜时，我们也会支持可持续捕渔基准搜罗新鲜海产，确保不会供应濒危物种。有关酒店可持续采购的详情，请参阅“我们的价值链”— 酒店的可持续采购一栏。

在客房服务方面，我们以精细纤维布取代传统化学清洁剂清洁客房，成效理想，不仅减少废物、用水和污水处理设施的压力，同时提升工作环境的安全性。有关太古酒店采用精细纤维清洁用具，请参阅“水资源”— 太古酒店的精细纤维清洁用具部份。

我们也全面采用无纸化登记入住和退房手续，并试行电子纪录计划。如成效显著，我们希望能推动奕居各部门和集团旗下其他酒店实施无纸化作业。

我们还拥有一支混合型环保汽车车队，鼓励宾客在入住酒店期间选用较环保的交通工具。

## 社会

酒店业的人员流失率很高，是人力资源管理的一大考验。因此，奕居实施完善的人才招募、参与和留任计划，并衍生出多项深受欢迎的创新人员管理方法。

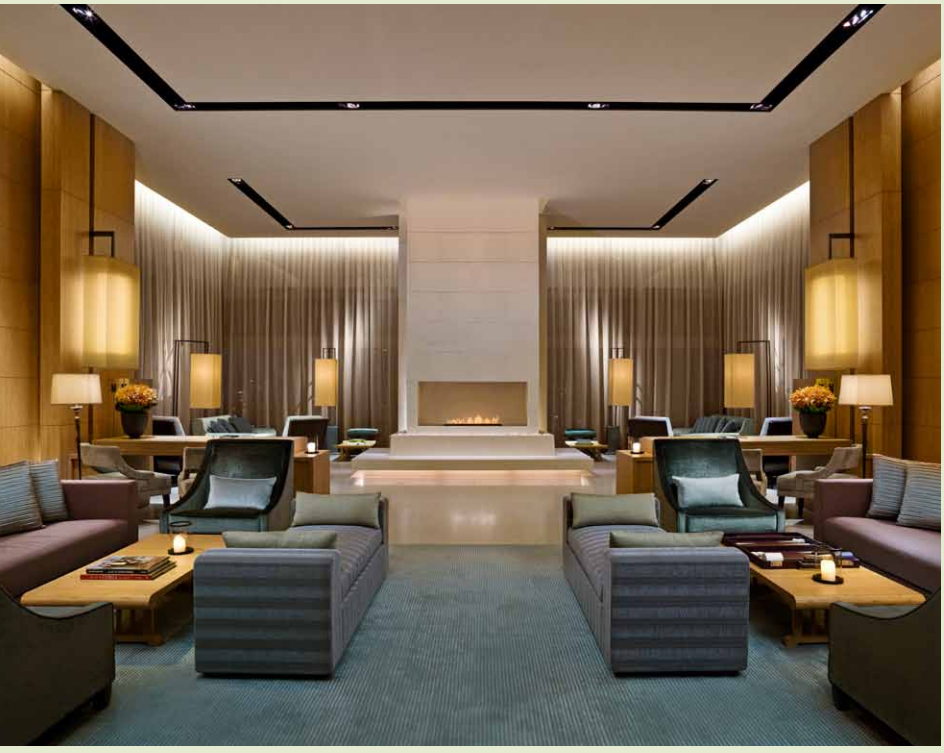
除了具吸引力的薪酬和福利外，我们也是香港仅有的两家推行五天工作制的酒店之一(香港酒店一般采用六天工作制)，管理上以导师指导的方式配合师友的培训理念，而员工参与计划也涵盖多元化员工，从而让我们深入了解员工的需要和顾虑。

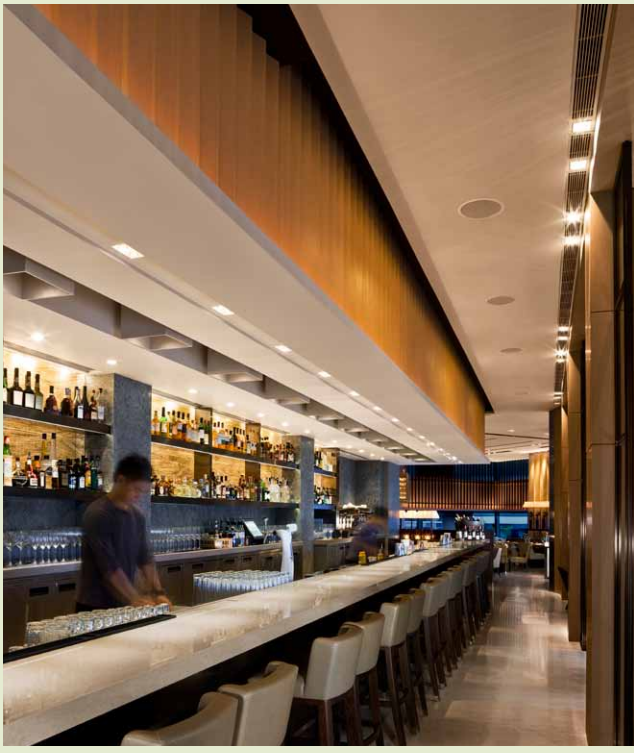
我们的工作环境鼓励员工自由表达己见，而招募人才时，我们重视应聘者的个性、情感智商、沟通技巧、幽默感和创意。

另外，我们主张内部晋升员工，以助保留人才，使员工发展方面的投资有更长远的回报。

## 经济

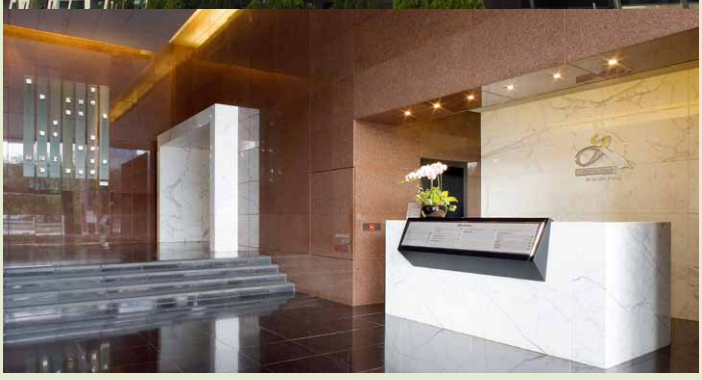
奕居的服务理念和创新服务对目标客户极具吸引力，因此客户经常多次入住。在运营第一年，以每房收入计算，奕居在本地同业位列第三。考虑到竞争对手的卓越质素及在市场上的历史，获得此排名可谓一项重要成就。



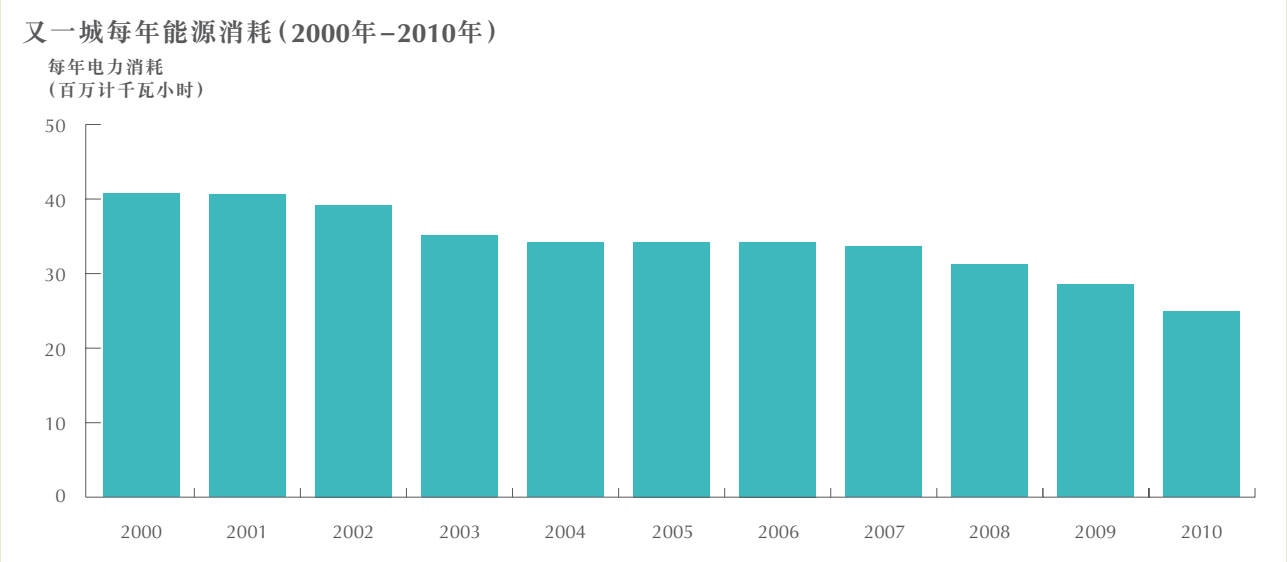


# 又一城 — 低碳经营之道

楼高七层的又一城占地120万平方英尺，设有近220间商店和餐厅、一家多屏幕电影院和又一城欢天雪地溜冰场，还有一座楼面面积达22.9万平方英尺的低密度甲级办公楼。落成十年，又一城已成为我们持续实践可持续发展理念的代表项目。



# 绿色建筑：又一城的环保成就




## 能源效益

**已实施的节能措施**

1. 为租户安装冷冻水系统调节阀
2. 改建冷却塔
3. 制冷机的创新控制系统
4. 采用节能照明
5. 空调风柜使用变频器
6. 与清华大学进行联合能源效益研究
7. 制冷机更换及切换至一次变流量系统
8. 重用溜冰场的废冰以作空调的制冷源

投资

**港币4,000万元**

每年节省

**1,590万千瓦小时**

减少碳排放

**↓11,000吨**

**↓39%**

过去十年，我们共投资港币4,000万元实行全面的节能计划，涵盖建筑物的照明、供暖、通风和空调系统。在2000年至2010年期间，又一城的年度能源消耗减少1,590万千瓦小时，成本回报期不足四年。

## 创新：节能妙法

简单而创新的构思成功为又一城溜冰场每年节省44,000千瓦小时能源。过往我们采用电动供暖设备溶掉废冰，目前则以废冰作为溜冰场管理处空调系统的制冷源。

我们的碳排放量比2000年下降39%，相当于11,000吨二氧化碳当量*。

太古地产为又一城租户进行免费能源审核，已识别了可节省逾16万千瓦小时能源的机会。

为深入了解又一城的能源消耗模式，我们安装一套智能电表系统，利用169个智能电表计量和传送能源消耗数据，发掘更多节能机会。计量系统和主要表现指标将有助我们实践在2020年减少耗能20%的目标。

## 废物管理

我们与租户紧密合作改善废物管理，其中又一城是全港首个安装厨馀分解器的购物中心，把厨余转化成二氧化碳和水。除了纸张、金属和塑料外，我们也回收灯管和废食油，又展开回收计划鼓励租户回收电子废物。为提高废物回收的效率，我们采用全自动回收物料压缩机来压捆可回收的废物。

### 废物分类金奖

在2010年，又一城荣获香港环境保护署“工商业废物源头分类计划”金奖。计划旨在嘉许在废物分类和回收方面表现优秀的企业。

## 建筑评级和嘉许

又一城在2006年获建筑环境评估法评定为“白金”级（现有建筑类别），是首个获得此评级的办公和零售综合项目。建筑环境评估法订立一系列准则，务求在整个物业生命周期内防止污染和减少耗用资源，同时在发展项目的内外提供健康的环境。

### 环保建筑大奖

又一城在2010年获香港绿色建筑议会和环保建筑专业议会颁发“环保建筑大奖”。此奖表扬在可持续发展规划、设计、建筑和管理方面表现卓越的建筑。又一城的总体可持续发展战略备受赞赏，成为设施管理可持续发展的先驱和创新项目。

## 凝聚社区

于1998年开业的又一城，在不同楼层提供独特的场地举行大型展览，以及商业、文化和慈善活动，成功把传统的住宅区转型成为区内居民和旅客慕名而至的休闲地点。

太古地产更拨出空间供社区组织和非政府组织使用，加深公众对特定课题的认识。2010年，以实物出资方式计算，又一城免费提供的场地价值合计超过港币170万元。

* 按每千瓦小时0.7公斤碳排放系数计算

# 统计数据摘要

我们收集大量数据以便监察可持续发展的效益和识别需要改进的地方。除另有注明，这些数据只包含我们在香港的发展项目（2010年度不包含我们的酒店项目）。

| | 单位 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **能耗和二氧化碳当量排放量** | | | | | | | | | |
| 采购电力 | 兆瓦小时 | **229,593** | 237,306 | 221,309 | 223,434 | 225,564 | 219,512 | 209,781 | 210,770 |
| | 吉焦耳 | **826,535** | 854,302 | 796,712 | 804,362 | 812,030 | 790,243 | 755,212 | 758,772 |
| 间接二氧化碳当量排放量 | 吨 | **171,669** | 187,317 | 171,809 | 177,294 | 190,939 | 155,590 | 148,693 | 149,394 |
| 直接二氧化碳当量排放量(1) | 吨 | **5,126** | 2,179 | – | – | – | – | – | – |
| 工业用柴油 | 升 | **16,093** | 15,810 | 21,670 | 21,560 | 26,284 | 12,797 | 18,668 | 13,178 |
| 汽油 | 升 | **22,055**(2) | 16,424 | 17,970 | 16,467 | 15,958 | 16,892 | – | – |
| 超低硫柴油 | 升 | **50,996** | 61,722 | 61,699 | 38,512 | 35,625 | 21,920 | – | – |
| 直接能耗（工业用柴油+汽油+超低硫柴油） | 吉焦耳 | **3,172** | 3,367 | 3,630 | 2,732 | 2,782 | 1,822 | 680 | 480 |
| **使用材料** | | | | | | | | | |
| 氢氯氟碳化物（HCFC）致冷剂 | 公斤 | **4,111** | 3,979 | 2,266 | 2,409 | 4,779 | 3,320 | – | – |
| 氢氟碳化物（HFC）致冷剂 | 公斤 | **3,756**(3) | 1,478 | 1,615 | 2,265 | 5,395 | 3,808 | – | – |
| 纸和纸制品 | 公斤 | **39,274** | 37,887(4) | 35,570 | 36,906 | 33,334 | 29,859 | – | – |
| **用水** | | | | | | | | | |
| 冷冻用的饮用水 | '000立方米 | **168** | 168 | 138 | 154 | 135 | 108 | 90 | – |
| 物业和园艺用的饮用水 | '000立方米 | **301** | 342(5) | 316 | 344 | 332 | 251 | 246 | 230 |
| **污水的循环再用和排放** | | | | | | | | | |
| 污水排放 | '000立方米 | **48,686** | 50,746(6) | 45,914 | 47,287 | 49,252 | 46,900 | 67,342 | 69,888 |
| 以循环再用海水冲厕 | 立方米 | **278,509** | 302,764(7) | 213,444 | 183,130 | 247,874 | 144,543 | 360 | 1,546 |
| 以循环再用污水冲厕 | 立方米 | **22,349**(8) | 15,646(9) | 12,376 | 11,536 | 7,153 | 9,836 | 12,086 | 767 |
| **废物处理** | | | | | | | | | |
| 建筑废物和拆卸废物 | 吨 | **14,743**(10) | 10,749 | 8,747 | 11,547 | 5,637 | 1,023 | 18,710 | 30,685 |
| 商业/工业废物 | 吨 | **19,061** | 18,776(11) | 19,143 | 19,555 | 19,004 | 18,695 | 15,644 | 18,626 |
| 住宅/家居废物 | 吨 | **148** | 145 | 168 | 266 | 457 | 454 | 363 | 360 |
| 隔油池废物 | 吨 | **6,599** | 5,914 | 5,654 | 5,515 | 5,521 | 5,166 | 5,800 | 5,452 |
| 园艺废物 | 吨 | **287**(12) | 353 | 408 | 460 | 268 | 140 | 52 | 76 |
| **废物循环再用** | | | | | | | | | |
| 混凝土 | 吨 | **41**(13) | – | – | – | 210 | 1,458 | 1,814 | 5,202 |
| 钢材 | 吨 | **3,098**(14) | 1,184 | 285 | 300 | 440 | 412 | 6,162 | 4,950 |
| 纸品(15) | 吨 | **3,202** | 3,378(16) | 3,302 | 3,463 | 3,373 | 3,691 | 3,602 | 2,835 |
| 铝品 | 吨 | **9** | 10 | 10 | 12 | 12 | 14 | 13 | 14 |
| 塑料 | 吨 | **69** | 58 | 74 | 86 | 91 | 80 | 28 | 30 |
| 废润滑油 | 升 | **2,088** | 3,255 | 2,843 | 2,238 | 3,501 | 4,122 | 3,173 | 2,564 |
| **健康及安全** | | | | | | | | | |
| 员工人数 | | **2,495** | 2,507 | 1,992 | 1,892 | 1,843 | 1,801 | 1,758 | 1,803 |
| 须报告事故数目（病假>三天） | | **44** | 34 | 38 | 40 | 47 | 40 | 41 | 46 |
| 事故延误工作时数（病假>三天） | | **18,694** | 23,441 | 16,936 | 14,820 | 17,130 | 11,631 | 14,766 | 11,859 |
| 死亡率 | | **–**(17) | – | – | – | – | – | – | – |
| 事故率 | | **18** | 14 | 19 | 21 | 25 | 22 | 23 | 26 |
| 严重程度 | | **649** | 831 | 760 | 695 | 822 | 567 | 738 | 580 |

附录：

(1) 自2010年起计入公司车队的流动排放量、项目现场发电机所用工业用柴油，以及补充致冷剂的固定排放量数据。2009年数据亦已作调整

(2) 总部从太古广场迁至港岛东中心后，总部与中区之间的距离增加，导致数字上升

(3) 港岛东中心、太古城中心和又一城的消耗导致上升

(4), (5), (6), (7), (9), (11), (16) 由于重调2009年数据而更新数字

(8) 上升由于太古城中心一座增设饮用水再用措施所致

(10) 在建项目（特别是北京颐堤港）数目增加，导致数字上升

(12) 需要修剪树木灌丛的项目减少，导致数字减少

(13) 北京颐堤港项目产生的废物

(14) 多个在建项目（特别是北京颐堤港、太古广场优化计划和香港轩尼诗道28号）导致数字上升

(15) 在2010年，项目"纸板"改称为"纸品"，以涵盖所有回收的纸品

(17) 员工零死亡事故。可是，在北京合营企业地盘的一宗高处堕下意外中，两名外判工死亡及另一名重伤

# 企业会籍及奖项殊荣

## 企业会籍

香港特别行政区政府能源谘询委员会
成员

香港环保建筑协会
创会成员、执行委员会成员
技术检讨小组主席

香港地产建设商会
执行委员会成员

香港总商会
地产及基建委员会主席
环境及可持续发展委员会副主席

香港绿色建筑议会
赞助机构及机构会员

环保教育和社区参与项目审批小组
主席

环境保护运动委员会
成员

香港特别行政区政府环境保护署
减碳约章签署机构

商界环保协会
董事及特邀会员(经太古集团)

世界自然基金会
黄金会员

气候组织
会员(经母公司太古公司)

海港商界论坛
会员(经太古集团)

## 奖项及殊荣

英国屋宇装备工程师学会(CIBSE)
低碳营运大奖

香港绿色建筑议会及环保建筑专业议会
环保建筑大奖(既有建筑类别 — 香港及亚太地区)(又一城)

环境保护署
工商业废物源头分类计划金奖(又一城)

社会福利署
2009-10最佳企业义工计划比赛优异奖 — 企业组(维修特工队)

# 目标

## 2010年目标

| 目的与目标 | 表现 | 备注 |
|---|---|---|
| **我们的承诺** | | |
| • 修订可持续发展计划、战略和行动方案 | ■ | 制定了“可持续发展业务战略 — 2010年后的方针” |
| **利益持有方的参与** | | |
| • 制定为期五年的利益持有方参与计划 | ■ | 已委托顾问制定利益持有方参与计划 |
| **我们的环境** | | |
| • 对照2008年水平，将2010年的能源消耗减少7% | ■ | 按照十年节能计划已减少能源消耗6% |
| • 完成两成办公楼租户面积的免费租户能源审核 | ■ | 已为15%的办公楼租户面积完成能源审核 |
| • 为全部香港旗下物业制定企业减废战略和行动方案 | ■ | 为2010年到2012年所管理的商业物业制定废物管理战略 |
| **我们的员工** | | |
| • 按员工性别、服务年期和职务设立员工流失率基准水平 | ■ | 太古酒店已展开其基准比对工作 |
| • 推行领袖发展计划和培训，提升员工的领导能力 | ■ | 请参阅“我们的员工 — 员工培训” |
| **健康及安全** | | |
| • 在中国内地的发展项目实施安全管理制度 | ■ | 在2010年进行初步安全管理制度审核。北京三里屯VILLAGE将会在2011年率先实施安全管理制度 |
| • 全面检讨我们的健康及安全政策 | ■ | 仍在检讨健康及安全政策 |
| • 把须报告事故数目降至每1,000名员工13宗 | ■ | 将加强安全管理制度，并制定完善的风险评估，以减少2011年的事故 |
| • 保持零死亡率的纪录 | ■ | 已于2010年达成 |
| • 制作宣传视频，教授使用显示屏幕的正确方法及办公室伸展运动 | ■ | 已制成并上载有关视频到公司内联网 |
| **我们的社区** | | |
| • 继续与业务夥伴和租户拓展爱心大使计划的服务范围和规模 | ■ | 请参阅“我们的社区 — 合作求变” |
| • 鼓励行业组织制定政策和措施，推动业界的可持续发展 | ■ | 请参阅“我们的社区” |
| **我们的供应链** | | |
| • 把供应商行为守则纳入所有供应商新签订和续订的合约内 | ■ | 在2010年4月起把供应商行为守则纳入所有重大合约内 |
| • 评估供应商行为守则的遵守程度和主要风险，并制订方案降低风险 | ■ | 在2010年收集了供应商行为守则自我评估问卷和评估了他们的意见<br>将在2011年制定关于监察机制和降低风险计划的执行政策 |

■ 已完成 ■ 进行中 ■ 尚未实现或尚未开始

## 2011年目标

| | |
|---|---|
| **我们的环境** | |
| **生命周期管理** | • 在新开发项目采用综合设计程序，涵盖开设项目、测试及验收至运作阶段 |
| **碳** | • 2011年的能源消耗比起2008年之年能耗比减少9%，并朝我们的10年能源管理计划的年节能目标发展 |
| | • 致力符合《建筑物能源效益守则》的规定 |
| **改善营运措施** | • 计划在2012年从现有运营物业送到堆填区的废物量减少35% |
| | • 除了在2010年已开始重新评估的八个物业外，展开另外四个物业的建筑环境评估法重新评估 |
| | • 扩大环、健、安数据收集范围至中国内地的现有项目 |
| | • 为香港的运营项目制定环境管理系统 |
| | • 减少内部复印和打印用纸量5% |
| **我们的员工** | |
| **首选雇主** | • 举行三个与环保意识相关的员工活动/计划 |
| | • 通过简介会/游戏活动加深员工对可持续发展报告的认识 |
| **健康及安全** | • 把须报告事故数目降至每1,000名员工13宗 |
| | • 在中国内地的运营项目实施安全管理制度 |
| | • 把办公室安全手册上载到公司内联网 |
| | • 进行公司密闭空间评估(第二阶段) |
| | • 将安全工作间录像上载到公司内联网/互联网，供中国内地员工浏览 |
| | • 在现有物业进行企业噪音评估 |
| **我们的社区** | |
| **租户参与** | • 筹划社区活动项目，鼓励最少一名从未参加的新租户积极参与 |
| | • 完成25%办公楼面积的免费租户能源审核 |
| **我们的价值链** | |
| **供应链** | • 制定供应链监察机制，追踪供应商遵从供应商行为守则的情况 |

# 核查声明

HKQAA
HONG KONG QUALITY ASSURANCE AGENCY
香港品質保證局

## 核实范围及目的

太古地产有限公司(下称「太古地产」)委托香港品质保证局(下称「本局」)为其2010年可持续发展报告(下称「报告」)进行独立核证。报告陈述了太古地产于2010年在香港和中国内地主要拥有和经营的资产和业务的可持续发展表现，而此核证工作旨在独立查核报告所载资讯的相关性、准确性和回应性，并根据全球报告倡议组织(GRI)的第三代可持续发展报告指引(下称G3)评估报告是否达到A+应用等级。本声明为本局对报告内容的独立意见。

## 核实方法

核证程序包括查核相关文件，以及选取具有代表性的资料和数据进行核实；为了证实报告所申述的意见和内容，本局详细验证可获得的证据以测试数据的准确性和其相关的处理程序。以下为评估报告所用的准则：

- 遵守AA1000保证标准AA1000(2008)所定原则；及
- 全球报告倡议组织的G3指引

## 核实结论

核证组认为报告的内容和品质符合全球报告倡议组织G3指引，并确认报告达到A+应用等级；报告就太古地产在社会、环境及经济方面的表现提供了具相关性、准确性及回应性的描述。

**相关性**

报告涵盖太古地产可持续发展表现的所有重要范畴，而且陈述内容平衡及有事实根据。

**准确性**

在核实过程中查核的所有数据皆准确无误，并与所提供的证据一致。

**回应性**

太古地产在编撰报告前向各持份者进行谘询，并启动了新的五年策略以加强对持份者的识别和沟通，显示其对持份者参与的高度重视。

**建议**

未来的报告在涵盖范围和陈述方面尚有改善的空间，但并没有影响核证组对报告的意见。核证组的建议如下：

- 在未来编制报告时，可考虑深化其五年持份者参与策略的相关内容，以及详细说明持份者的参与，如何影响太古地产的持续发展策略。
- 阐述租户按照太古地产在免费提供的能源审核中提出的建议所达到的成效，以鼓励更多租户参与。

香港品质保证局

江詠雯

**江咏雯**
核证组组长
2011年7月

# Statement
# GRI Application Level Check

GRI hereby states that **Swire Properties Limited** has presented its report "Sustainable Development Report 2010" to GRI's Report Services which have concluded that the report fulfills the requirement of Application Level A+.

GRI Application Levels communicate the extent to which the content of the G3 Guidelines has been used in the submitted sustainability reporting. The Check confirms that the required set and number of disclosures for that Application Level have been addressed in the reporting and that the GRI Content Index demonstrates a valid representation of the required disclosures, as described in the GRI G3 Guidelines.

Application Levels do not provide an opinion on the sustainability performance of the reporter nor the quality of the information in the report.

Amsterdam, 27 June 2011

Nelmara Arbex
Deputy Chief Executive
Global Reporting Initiative

The "+" has been added to this Application Level because Swire Properties Limited has submitted this report for external assurance. GRI accepts the reporter's own criteria for choosing the relevant assurance provider.

*The Global Reporting Initiative (GRI) is a network-based organization that has pioneered the development of the world's most widely used sustainability reporting framework and is committed to its continuous improvement and application worldwide. The GRI Guidelines set out the principles and indicators that organizations can use to measure and report their economic, environmental, and social performance. www.globalreporting.org*

***Disclaimer:** Where the relevant sustainability reporting includes external links, including to audio visual material, this statement only concerns material submitted to GRI at the time of the Check on 9 June 2011. GRI explicitly excludes the statement being applied to any later changes to such material.*

# 全球报告倡议组织索引

| 全球报告倡议组织指标 | | 相关部份 |
|---|---|---|
| **1. 战略和分析** | | |
| **1.1** | 机构最高决策者的声明 | 行政总裁寄语(第3页) |
| **1.2** | 主要影响、风险和机会的描述 | 我们的承诺(第5页)<br>企业管治和风险管理(第5页)<br>目标(第52页) |
| **2. 组织资料** | | |
| **2.1** | 机构名称 | 联系我们 |
| **2.2** | 主要品牌、产品和/或服务 | 我们的物业组合(第11页) |
| **2.3** | 机构的运作架构，包括主要部门、运营的公司、附属公司和合营企业 | 我们的业务(第10页)<br>我们的物业组合(第11页) |
| **2.4** | 机构总部所在地 | 联系我们 |
| **2.5** | 机构在多少个国家运营，在哪些国家有主要业务，哪些国家与报告所述的可持续发展事宜特别有关 | 我们的业务(第10页)<br>我们的物业组合(第11页) |
| **2.6** | 所有权的性质和法律形式 | 我们的业务(第10页) |
| **2.7** | 服务市场(包括地区分布、服务行业和顾客/受惠者类型) | 我们的业务(第10页)<br>我们的物业组合(第11页) |
| **2.8** | 汇报机构的规模 | 我们的物业组合(第11页)<br>经济表现(第12页)<br>员工概览(第25页)<br>太古公司二零一零年报告书 —<br>十年财务概要(第3页) |
| **2.9** | 汇报期间机构的规模、架构或所有权的重大变动 | 关于本报告(第1页)<br>运营概览(第12页) |
| **2.10** | 汇报期间所获殊荣和奖项 | 企业会籍及奖项殊荣(第51页) |
| **3. 汇报参数** | | |
| **3.1** | 汇报期间(如财政年度/西历年) | 关于本报告(第1页) |
| **3.2** | 最近一次报告日期(如有) | 关于本报告(第1页) |
| **3.3** | 汇报周期(如每年或每两年) | 关于本报告(第1页) |
| **3.4** | 负责解答报告或报告内容的连络人 | 联系我们 |
| **3.5** | 界定报告内容的程序 | 关于本报告(第1页)<br>利益持有方的参与(第7页) |
| **3.6** | 报告的界限(如国家、部门、附属公司、租赁设施、合营企业和供应商)。详情请参阅《全球报告倡议组织界限规章(GRI Boundary Protocol)》 | 关于本报告(第1页) |
| **3.7** | 指出有关报告范围或界限的具体限制(请参阅范围说明的完整性原则部份) | 关于本报告(第1页) |
| **3.8** | 汇报合营企业、附属公司、租赁设施、外包业务和其他可重大地影响各汇报期和/或不同机构可比性的实体 | 运营概览(第12页) |
| **3.9** | 数据量度技巧和计算基础，包括用以汇编指标和其他报告信息的各种估计而作出的假设及技巧。说明未被应用或大幅度偏离《全球报告倡议组织指标规章(GRI Indicator Protocols)》的任何决定 | 统计数据摘要(第50页) |
| **3.10** | 解释重整旧报告所载信息的结果及原因(如并购，或基准年/年期变动、业务性质和计量方法) | 关于本报告(第1页)<br>统计数据摘要(第50页) |
| **3.11** | 报告的范围、界限或所用的计量方法与过往报告出现重大分别 | 关于本报告(第1页) |
| **3.12** | 列表各标准披露事项在报告中的位置 | 全球报告倡议组织索引(第56页) |
| **3.13** | 寻求外部报告核证的政策和现行做法 | 关于本报告(第1页)<br>核查声明(第54页) |

| 全球报告倡议组织指标 | | 相关部份 |
|---|---|---|
| **4. 管治、承诺和参与** | | |
| **4.1** | 机构管治架构，包括负责特定事项(如制定战略或组织监督)的最高管治单位辖下各委员会 | 可持续发展架构(第5页)<br>企业管治和风险管理(第5页)<br>太古公司二零一零年报告书 — 企业管治(第80至82页) |
| **4.2** | 指明最高管治单位负责人是否行政人员 | 企业管治和风险管理(第5页)<br>太古公司二零一零年报告书 — 主席及行政总裁(第81页) |
| **4.3** | 如机构属单一董事局架构，请指明最高管治单位中的独立和/或非执行成员的数目 | 企业管治和风险管理(第5页)<br>太古公司二零一零年报告书 — 董事局的组合(第81至82页) |
| **4.4** | 股东和雇员向最高管治单位提供建议或方向的机制 | 公平经营实务(第6页)<br>员工参与(第29页)<br>太古公司二零一零年报告书 — 股东(第88页) |
| **4.5** | 最高管治单位成员、高级经理和行政人员赔偿(包括离职安排)与机构表现(包括社会和环境表现)的关连 | 太古公司二零一零年报告书 — 薪酬委员会(第84页) |
| **4.6** | 避免最高管治单位出现利益冲突的现行程序 | 行为准则(第29页)<br>太古公司二零一零年报告书 — 利益冲突(第83页) |
| **4.7** | 如何决定最高管理单位成员应具备什麼资历和专业知识，以领导机构的经济、环境和社会项目战略 | 太古公司二零一零年报告书 — 董事局的组合、委任及重选和董事责任(第81至82页) |
| **4.8** | 机构内部制定的使命或价值观、行为准则，以及关乎经济、环境和社会表现的原则和实施情况 | 公平经营实务(第6页)<br>我们的员工(第25页)<br>http://www.swireproperties.com/sc/about-us/our-values-vision/pages/index.aspx<br>http://www.swireproperties.com/sc/sustainability/commitments/pages/sustainable-development-policy.aspx |
| **4.9** | 最高管治单位在机构识别和管理经济、环境和社会表现(包括相关风险和机会)，以及在机构依从或遵守国际认可协定标准、行为准则和原则的监督程序 | 可持续发展架构(第5页)<br>太古公司二零一零年报告书 — 风险管理(第89页) |
| **4.10** | 评估最高管治单位本身表现(特别是经济、环境和社会表现)的程序 | 太古公司二零一零年报告书 — 董事局权力的转授(第83页)；<br>管理架构、监控及检讨(第86页) |
| **4.11** | 解释说明机构有否及如何按谨慎方针或原则行事 | 企业管治和风险管理(第5页) |
| **4.12** | 机构对外界所发起的经济、环境和社会约章、原则或倡议的参与或支持 | 能源(第16和19页)<br>建筑评级计划(第20页)<br>空气污染(第23页) |
| **4.13** | 企业会籍(如业界联会)和/或国家/国际倡议组织，并且：<br>* 出任组织的管治单位成员、* 参与组织的项目或委员会、<br>* 在一般会费以外提供巨额捐赠或；* 视会籍为一项战略 | 企业会籍及奖项殊荣(第51页)<br>能源(第18页) |
| **4.14** | 涉及的利益持有方名单 | 利益持有方的参与(第7页) |
| **4.15** | 界定和筛选参与的利益持有方的基准 | 利益持有方的参与(第7页) |
| **4.16** | 利益持有方参与的方法，包括参与频密程度(按类型和利益持有方群组分类) | 利益持有方的参与(第7页) |
| **4.17** | 通过利益持有方参与而提出的主要问题和关注点，以及机构如何回应，包括以报告回应 | 利益持有方的参与(第7页) |

| 全球报告倡议组织指标 | | 相关部份 |
|---|---|---|
| **经济方面** | | |
| **DMA EC** | 管理方针披露(经济) | 我们的业务(第10页) |
| **EC1** | 机构产生及分发的直接经济价值，包括收入、运营成本、雇员赔偿、捐献及其他社区投资、留存盈利、支付给资本提供者及政府的款项 | 经济表现(第12页) |
| **EC2** | 机构活动因气候转变而引起的财务负担及其他风险、机遇 | 气候变化(第15页) |
| **EC3** | 机构固定福利计划的赔偿界限 | 员工福利(第30页) |
| **EC4** | 政府给予机构的重大财务援助 | 我们并没有获得政府大量财政资助 |
| **EC6** | 机构在各主要运营地点对当地供应商的政策、措施及支出比例 | 供应链(第42页) |
| **EC7** | 机构在各主要营运地点聘用当地人员的程序，以及在当地社区聘用高层管理人员的比例 | 员工概览(第25页) |
| **EC8** | 机构透过商业活动、实物捐赠或免费专业服务，主要为大众利益而提供的基建投资及服务的发展及影响 | 能源(第17页)<br>善用资源(第39页) |
| **环境方面** | | |
| **DMA EN** | 管理方针披露(环境) | 我们的环境(第14页) |
| **EN1** | 所用物料的重量或用量 | 统计数据摘要(第50页) |
| **EN2** | 采用经循环再造的物料百分比 | 由于承包商代表我们采购建材，我们无法提供(或合理估计)使用回收原料的比例 |
| **EN3** | 按主要源头划分的直接能源耗量 | 统计数据摘要(第50页) |
| **EN4** | 按主要源头划分的间接能源耗量 | 统计数据摘要(第50页) |
| EN5 | 经环境保育及提高效益而节省的能源 | 现有物业的能源效益(第16页) |
| EN6 | 提供具能源效益或以可再生能源为本的产品及服务的计划，以及计划的成效 | 能源(第16页) |
| EN7 | 减少间接能源耗量的计划，以及计划的成效 | 能源(第16页) |
| **EN8** | 按源头划分的总耗水量 | 统计数据摘要(第50页) |
| EN10 | 循环再用及再用水的百分比及总用量 | 统计数据摘要(第50页) |
| **EN11** | 机构在环境保护区或生物丰富多样的其他地区，或在其比邻地区，拥有、租赁或管理土地的位置及面积 | 尽管我们的业务极少位于环境保护区或生物丰富多样的地区，但我们拥有大屿山北部大蚝谷部份土地权益。该土地已获选定为须优先加强保育的地点，具重要生态价值。我们正与政府、非政府环保组织及大蚝村村民合作设计开发计划，以求保留大蚝的现有生态，同时符合政府规定和大蚝谷的开发战略 |
| **EN12** | 描述机构的活动、产品及服务对环境保护区或生物丰富多样的其他地区之生物多样性的重大影响 | |
| **EN16** | 按重量划分的直接与间接温室气体总排放量 | 统计数据摘要(第50页) |
| **EN17** | 按重量划分的其他相关间接温室气体排放量 | 统计数据摘要(第50页) |
| EN18 | 减少温室气体排放的计划及其成效 | 气候变化(第15页) |
| **EN19** | 按重量划分的臭氧消耗性物质的排放量 | 统计数据摘要(第50页) |
| **EN20** | 按种类及重量划分的氮氧化物(NO)、硫氧化物(SO)及其他重要气体的排放量 | 我们的业务并未排放大量氮氧化物(NOx)、硫氧化物(SOx)、持久性有机污染物、挥发性有机化合物、有害空气污染物、烟囱气体及易散性排放或类似的颗粒 |

| 全球报告倡议组织指标 | | 相关部份 |
|---|---|---|
| **EN21** | 按质量及目的地划分的总排水量 | 统计数据摘要(第50页) |
| **EN22** | 按种类及排污法划分的废弃物总重量 | 统计数据摘要(第50页)<br>我们的业务并没有使用或丢弃大量有害物质 |
| **EN23** | 严重溢漏的总次数及漏量 | 2010年没有这类事故 |
| **EN26** | 减低产品及服务的环境影响的计划及其成效 | 能源(第16页)<br>废物管理(第20页) |
| **EN27** | 按类别划分，售出产品及回收售出产品包装物料的百分比 | 我们没有制造或出售附有大量包装的产品 |
| **EN28** | 违反环境法例及规则被处巨额罚款的总额，以及所受金钱以外的制裁次数 | 我们的环境影响(第15页) |
| EN30 | 按总类划分的总环保开支及投资 | 我们的环境影响(第15页) |
| **社会方面：劳工措施及合理工作** | | |
| **DMA LA** | 管理方针披露(劳工) | 我们的员工(第25页) |
| **LA1** | 按雇用类型、雇用合约及地区划分的雇员总数 | 员工概览(第25页) |
| **LA2** | 按年龄组别、性别及地区划分的雇员流失总数及比率 | 员工概览(第25页) |
| **LA4** | 受集体议价协议保障的雇员百分比 | 目前没有正式的集体议价协议。然而，雇员可通过现有渠道反映他们的申诉，我们会以及时有效的方式跟进处理 |
| **LA5** | 有关各类作业改变的最短通知期，包括指出该通知期有否在集体协议中订明 | 目前没有指定最短通知期。然而，我们会张贴通告，并确保雇员已知悉有关变动 |
| **LA7** | 按地区划分的工伤、职业病、损失工作日及缺勤比率，以及和工作有关的死亡人数 | 健康及安全(第31页)<br>统计数据摘要(第50页) |
| **LA8** | 为协助雇员、雇员家属或社区成员而推行，关于严重疾病的教育、培训、辅导、预防与风险监控计划 | 以客为专(第43页)<br>健康及安全(第30和32页) |
| **LA10** | 按雇员类别划分，每名雇员每年受训的平均时数 | 员工培训(第27页) |
| LA11 | 加强雇员的持续受聘能力及协助雇员转职的技能管理及终生学习课程 | 员工培训(第27页) |
| LA12 | 接受定期绩效及职业发展检讨的雇员百分比 | 员工培训(第27页) |
| **LA13** | 按性别、年龄组别、少数族裔成员及其他多元性指标划分，各管治机关成员和各类雇员的细分 | 员工概览(第25页)<br>http://www.swirepacific.com/gb/governance/directors.php |
| **LA14** | 按雇员类别划分，男性与女性的基本薪金比率 | 平等机会(第28页) |
| **社会方面：人权** | | |
| **DMA HR** | 管理方针披露(人权) | 我们的员工(第25页)<br>供应链(第42页) |
| **HR1** | 载有人权条款或已通过人权审查的重要投资协议的总数及百分比 | 签订投资协议或合营协议时，我们的主要考虑是对方须与我们抱有相同的可持续发展宗旨，包括保障人权 |
| **HR2** | 已通过人权审查的重要供应商及承包商的百分比，以及机构采取的行动 | 供应链(第42页) |

| 全球报告倡议组织指标 | | 相关部份 |
|---|---|---|
| **HR4** | 歧视个案的总数，以及机构采取的行动 | 2010年没有接获歧视投诉 |
| **HR5** | 已发现可能严重危害结社自由及集体议价权的作业，以及保障这些权利的行动 | 没有发现会严重危害结社自由及集体议价权的作业。目前没有正式的集体议价协议 |
| **HR6** | 已发现可能有严重童工风险的作业，以及有助废除童工的措施 | 没有发现有严重童工风险的作业<br>为降低风险所采取的措施：<br>行为准则（第29页）<br>供应链（第42页） |
| **HR7** | 已发现可能会导致严重强逼与强制劳动的作业，以及有助消除这类劳动的措施 | 没有发现会导致严重强逼与强制劳动的作业<br>为降低风险所采取的措施：<br>行为准则（第29页）<br>供应链（第42页） |
| **社会方面：社会** | | |
| **DMA SO** | 管理方针披露（社会） | 公平经营实务（第6页）<br>我们的社区（第34页） |
| **SO1** | 任何评估及监控机构作业的社区冲击（包括进、出社区及运营）的计划及措施的性质、范围及有效程度 | 我们的社区（第34页）<br>发展我们的社区（第34页） |
| **SO2** | 已作贿赂风险分析的业务单位总数及百分比 | 公平经营实务（第6页） |
| **SO3** | 已接受机构的反贿赂政策及程序培训的雇员百分比 | 行为准则（第29页） |
| **SO4** | 回应贿赂个案所采取的行动 | 公平经营实务（第6页） |
| **SO5** | 对公共政策的立场，以及在发展及游说公共政策方面的参与 | 公平经营实务（第6页）<br>企业会籍及奖项殊荣（第51页） |
| **SO8** | 违反法例及规则被处巨额罚款的总额，以及所受金钱以外的制裁次数 | 旗下一间合营企业为一宗在北京地盘的意外而缴交行政罚款人民币13万元。由高处堕下的两名外判工死亡及另一名重伤 |
| **社会方面：产品责任** | | |
| **DMA PR** | 管理方针披露（产品责任） | 以客为尊（第43页） |
| **PR1** | 为改良而评估产品及服务在其生命周期各阶段对健康及安全的影响，以及须接受这种评估的重要产品及服务类别的百分比 | 健康及安全（第31页）<br>以客为尊（第43页） |
| **PR3** | 按程序划分标签所需的产品及服务信息种类，以及须符合这种信息规定的重要产品及服务的百分比 | 以客为尊（第43页） |
| **PR6** | 为符合规管市场推广传讯（包括广告、推销及赞助）的法律、标准及自愿守则而设的计划 | 以客为尊（第43页） |
| **PR9** | 违反规管产品及服务的提供与使用的法例及规则所处巨额罚款的总额 | 2010年没有这类事件发生 |

备注：核心指标以粗体标示

太古地产