



## 创造价值

2009年可持续发展报告

## 联系我们

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

电话：(852) 2844 3888

传真：(852) 2810 1547

[www.swireproperties.com](http://www.swireproperties.com)

电邮：[sustainabledevelopment@swireproperties.com](mailto:sustainabledevelopment@swireproperties.com)

2010年7月出版

太古地产有限公司版权所有

## 报告范围

本报告阐述太古地产在2009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。报告同时涵盖英国的资产与业务，但由于两者只占公司总资产及日常运营的小部分，因此并没有全面涵盖或纳入统计数据摘要内。考虑到美国的物业于2010年1月报告期后由母公司太古股份有限公司（“太古公司”）收购，故此亦不包括于本报告内。除另有注明，所有有关应占资产估值、总楼面面积及酒店房间的数据以2009年12月31日为基础。

由于香港没有法规或普遍接受的可持续发展报告准则，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。与过去数年比较，本报告的范围并没有重大修订或限制。

本报告可在太古地产网站下载：[http://www.swireproperties.com/SD/SDreports\\_sc.htm](http://www.swireproperties.com/SD/SDreports_sc.htm)

## 报告应用水平

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。



## 目录

- 2 行政总裁寄语    4 我们的业务    6 营运概览
- 8 我们的承诺    14 我们的环境    20 我们的员工
- 26 我们的社区    32 我们的供应链    34 统计数据摘要
- 35 目标    36 全球报告倡议组织索引    37 独立核查声明

## 行政总裁寄语



“良好的可持续发展政策是我们管理业务风险和掌握机遇的重要根基，我们将致力确保业务能够创造经济、环境及社会的持续价值。”

太古地产行政总裁郭鹏

去年全球金融市场动荡及环球经济放缓，严重打击各地商界和消费者的信心，为业界带来严峻考验。

尽管香港和中国内地的经济复苏比其他经济体系更为迅速，2009年的经济气候变化依然为我们的业务带来沉重压力。上半年的办公楼和零售面积需求持续减少，导致租金水平受压。另外，受零售业务营业额拖累，零售物业组合的收入也相对减少。

在如此艰困的市况下，我们仍按计划推出投资项目，遵照承诺积极管理资产，同时提供优质的物业管理服务，提升资产品质。因此，公司的续租情况理想，旗下全资持有的零售物业及办公楼空置率亦保持在低水平。

### 迎接未来挑战

虽然我们现时业务及财政稳健，发展前景明朗，我们仍然坚信未来的成功不仅需要良好的财务管理，还要积极处理开发项目对环境和社会的影响。

我们主动通过开发和管理具能源效益的建筑物及协助社区面对气候变化，以减轻气候变化的影响。我们认为减少用电是最快和最有效处理气候变化的方法，并于2009年订下目标，努力于2020年减少20%用电量。

### 培训精英人才

除了发展事业和晋升的机会，我们还为员工提供完善的员工福利和参与计划，以吸纳和留住最优秀的人才，配合公司拓展业务的方向。

此外，我们意识到建立有效而灵活的组织架构，是迎接未来挑战不可或缺的一环。2009年，我们委任了四名管理阶层人员，注重其继任的培训，并会不断检讨管理和组织架构，以便在瞬息万变的房地产市场洞悉先机，及时行动。

### 促进各方合作

定期与利益持有方交流有助于我们了解公司业务对不同利益持有方的影响，以及其潜在风险。我们和利益持有方紧密合作，不断提高他们对可持续发展的认知，同时协助他们建立可持续发展业务守则。本报告会说明我们与主要利益持有方的合作和工作进度。

然而，现时我们未能采取统一的利益持有方参与方式，所以在明年，我们会制定五年的利益持有方参与计划，以提供持续改善的平台。

### 专注开拓未来

展望未来，我们将在香港和中国内地不断开发、持有和管理创新项目，为利益持有方创造价值。

我们希望为房地产可持续发展订立基准，通过维持高营运效率、与租户和供应商通力合作减少供应链对环境和社会的影响，以及投放资源于员工的专业发展和身心健康，致力推动社区繁荣发展。

我们在2009年成立了一个新部门专门负责可持续发展重点事宜，并加强与其他部门的合作，进一步把可持续发展元素融入业务当中。明年我们将会检讨业务行动方案，确保能有效衡量和推动各个范畴可持续发展的中长期表现。

### 贯彻履行承诺

本报告旨在为利益持有方提供平台，以评估我们的表现是否达到每年订立的目标。在2010年，我们已按照汇报的主要领域订立可持续发展目标，从而提高透明度和问责性。此外，我们也会定期通过论坛、网站更新及年度可持续发展报告，公布可持续发展工作的进度。欢迎各界提出宝贵的意见，希望在未来的路途上能有您的支持。



太古地产行政总裁  
郭鹏



## 我们的业务

我们是香港及中国内地主要的房地产开发商，从事发展、持有、经营及管理综合商业项目。



我们持有和经营的已落成投资物业组合总楼面面积达**1,660万平方英尺**，尚有**640万平方英尺**在建中或持有作未来开发用途之总楼面面积。我们是太古股份有限公司的全资附属公司，成立于**1972年**，资产总值高达港币**1,737.39亿元**，业务遍布香港、中国内地和英国。

我们的战略，是在香港和中国内地的优越地段开发、持有和管理多元化商业项目，藉以缔造长远价值。我们致力开发，并不断优化具有一定规模且坐落于便利交通网络的综合商业项目，打造商业中心。物业落成后，我们进一步提供优质服务，为资产增值。此举成功提升物业的出租率并充份发挥项目的盈利潜力，为我们的股东和其他利益持有方创造更理想的回报。

如欲了解我们的业务详情，请参见太古公司2009年终报告书。

### 办公楼

于香港，我们已落成办公物业组合的总楼面面积为**1,030万平方英尺**。物业的高出租率反映出我们对品质的重视和与租户建立长远合作关系的热诚，深受市场欢迎。我们租户组合涉及不同产品行业，有助确保物业组合的经济可持续性。

我们在中国内地的项目也秉承一贯建设卓越的传统，正在兴建中并设有办公楼的大型综合商业项目遍及广州、北京和上海。

### 零售物业

我们管理香港四个商场及中国内地一个大型购物中心，总楼面面积达**440万平方英尺**。购物商场针对邻近社区人口特点，提供不同的购物体验，从高端到名店折扣商场，应有尽有。

于广州、北京和上海在建中的大型综合商业项目设有购物商场。除了东荟城名店仓的**20%**股权，我们全资拥有香港其它购物商场。在中国内地，我们分别持有位于北京的三里屯VILLAGE及颐堤港项目的**80%**和**50%**股权、广州太古汇的**97%**股权，以及上海大中里的**50%**股权。

### 酒店

我们全资拥有附属公司太古酒店，在香港、中国内地和英国持有和经营七家酒店，以追求个性、品味及贴心服务的旅客为目标顾客。

2009年我们在香港的第一家酒店奕居开幕，而位处港岛东、设有**345间**房间的休闲式商务酒店东隅也完成最后阶段的工程。

另外，我们于太古广场的香港JW万豪酒店、香港港丽酒店、香港香格里拉大酒店，以及诺富特东荟城酒店各占**20%**的股权，也持有美国迈阿密文华东方酒店**75%**的股权。我们现正开发坐落于颐堤港项目的第二家北京酒店，北京东隅。

### 住宅物业

我们持有和管理太古广场的**270个**酒店式住宅，以及香港岛高尚住宅投资物业组合。我们开发作出售的住宅物业，并为部分提供专业的物业管理服务。自**1986年**起，我们在香港已售出超过**3万个**单位。

### 统计数据

<b>2,300万平方英尺</b> 总楼面面积 <sup>#</sup>	<b>港币81.92亿元</b> 收入	<b>港币38.26亿元</b> 基本溢利	<b>561间*</b> 酒店房间
<b>3,680名</b> 员工	<b>1,800多个</b> 租户	<b>1,600多家</b> 供应商	<b>38年</b> 历史

数据截至2009年12月31日

# 包括已落成、开发中及筹备中的项目，按应占楼面面积计算

\* 全资持有酒店的房间总数



## 营运概览

尽管经济前景尚未明朗，我们在2009年于核心业务作审慎投资，并获得盈利。



**我们在2009年树立多个重要的里程碑，包括：**

- 位于香港太古广场的都会风尚酒店奕居开幕。
- 斥资港币21亿元的太古广场优化计划第一期工程竣工。
- 广州太古汇购物商场平顶，目前已分别出租81%及43%的零售和办公楼面积。
- 公布法兰克·盖瑞(Frank Gehry)为我们于香港的优越住宅项目作构思设计。
- 三里屯VILLAGE北区分阶段开幕，出租率达67%。

去年公司的经营控制权并无变动，而太古公司于11月宣布可能分拆太古地产在香港联交所主板独立上市。在编制本报告期间，我们仍由太古公司全资持有。

**人事变动**

前主席兼行政总裁简基富已于2009年5月底荣休，由白纪图及郭鹏分别接任主席及行政总裁。前董事及总经理白德利则获委任为香港区常务营运总裁。我们也欢迎新任财务董事彭励志及市场推广及传讯总经理唐柏伟加入我们。唐柏伟也会负责管理可持续发展部和出任可持续发展督导委员会主席。

**经济表现**

我们认为创造经济价值等于争取可观回报、提供前景理想的职位、推出优质的产品和服务、通过全面发展、参与、赞助社区计划及支付予政府的法定款项，回馈社会。

2009年，我们成功为利益持有方(太古公司股东除外)创造港币13.787亿元的价值：

- 港币8.66亿元为员工薪金、退休福利及其他雇员相关成本。
- 港币4.8亿元为政府缴税。
- 港币3,270万元为社区投资，包括各项计划、赞助、现金捐助及实物捐助。其中港币1,650万元的社区投资捐助予太古集团慈善信托基金。

我们的业务基本溢利为港币38.26亿元，太古地产平均股东应占基本权益为3.1%。

上半年香港办公楼市场需求疲弱，下半年则随着经济改善而逐步回升。办公楼的续租情况理想，全年出租率维持在高水平。2009年，虽然商场销售量稍跌，但旗下全资持有的商场都近乎全部出租。然而，艰困的市况拖累酒店项目的回报，来自物业买卖组合的利润也减少。我们在年内售出部分投资物业，使资本收益微升。物业价格在2009年初下跌，但随着香港和中国内地物业市场前景改善，楼价也逐渐回升。

有关经营和经济表现的详情，请参阅太古公司2009年终报告书：<http://www.swirepacific.com/gb/ir/reports.htm>。



奕居隆重开幕；太古广场优化计划；太古汇购物商场构思图。



## 我们的承诺

我们承诺以符合经济、环境和社会责任的方式，致力迎合社区对物业的需要。



我们认为可持续性的业务发展和社区建设，有助创造长远的价值。我们以太古公司制订的可持续发展政策为基础，并由太古地产的环、健、安政策和供应商行为守则予以配合，以求进一步履行环保责任。

可持续发展督导委员会负责将社会、经济和环境的风险和优势等因素融入业务决策和表现监察当中。督导委员会由市场推广及传讯总经理领导，成员包括可持续发展、人力资源、公共事务、发展及估价、工程项目、物业营运、酒店、技术统筹、财务及资讯科技等部门代表。

我们在2009年成立可持续发展部，专责认清厘定核心业务对环境和社会造成的影响。该部门亦支援新开发项目的团队，平衡从构思、设计、建造、测试、使用和拆卸等各个阶段的环境、经济和社会问题。2010年，可持续发展部将会与管理层合作修订可持续发展战略和行动方案。

“我们致力以可持续发展的方式经营业务，不单因为这是该做的事情，还因为这也符合我们的营商之道。”

太古地产中国区常务总裁安格里

## 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，并坚持诚实廉洁的营商态度。我们在2009年并没有被罚款或故意违反任何法律或法规。

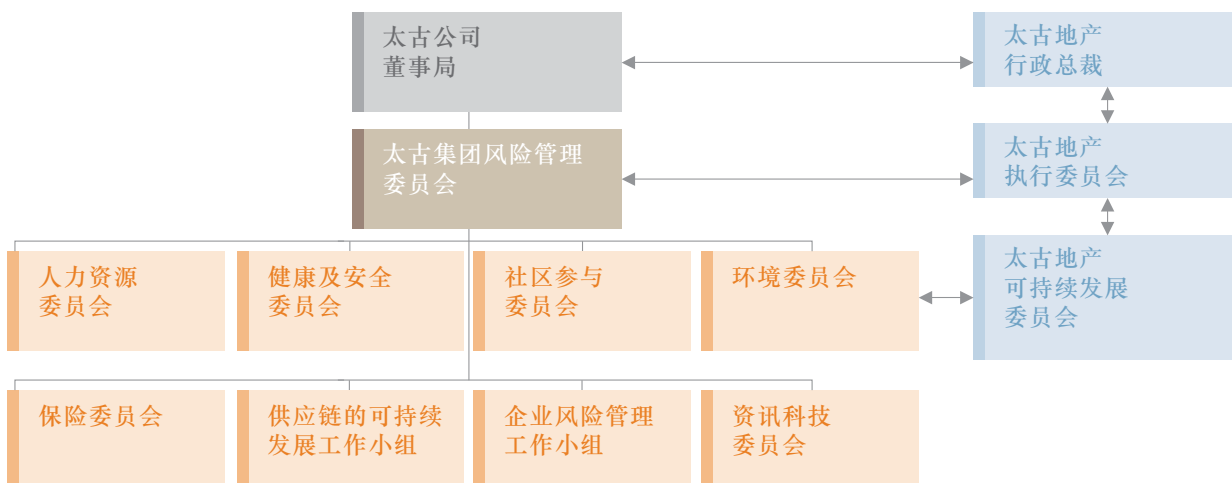
作为太古公司全资持有的附属公司，太古公司董事局是我们的最高管治单位。除了管理我们的经济表现外，董事局也通过集团风险管理委员会处理宏观的可持续发展事务。

由行政总裁领导的执行委员会，则负责制订战略方针和营运管理，成员包括八名董事和总经理。

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、利率和建造成本增加、项目审批和建造工程延误、政府政策和法规变动，以及业务意外中止等。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营运及风险。

太古集团风险管理委员会和不同功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。

## 企业管治及风险管理架构



有关企业管治架构、董事局角色和职责，以及风险管理方法的详情，请参阅太古股份有限公司2009年终报告书。



### 利益持有方的参与

我们非常重视利益持有方的定期参与，因为这有助我们了解业务对不同社群的影响，以及其潜在风险。

编制本报告时，我们谘询了由45名利益持有方组成的焦点小组，小组成员包括员工、非政府社会组织、非政府环保组织、供应商和租户。我们也与媒体、本地政界人士和公司部分管理阶层进行面谈。

我们收到不少宝贵的意见：

- 我们被认为是香港房地产行业可持续发展的领导者，并在商业道德操守方面获得高度敬重。
- 我们建设社区的工作被视为是从其他业界开发商中脱颖而出因素。
- 利益持有方希望我们继续在提高社会各界对可持续发展关注的工作上，担当领导者角色。
- 利益持有方高度关注气候变化的问题，期望我们能厘定清晰处理气候变化的战略，并制订切实的目标。
- 非政府环保组织和供应商期望我们在楼宇设计，特别是可持续建材的规格方面，纳入更多可持续发展原则和创意。

“利益持有方对我们的业务有举足轻重的影响。通过利益持有方参与讨论，表达他们关心的议题，我们便可以在决策过程里更周详地考虑他们的需要。”

太古地产市场推广及传讯总经理唐柏伟

- 租户对我们免费提供的能源审计大表赞扬，并希望我们能分享更多最佳基准，助其改善可持续发展表现。
- 供应商行为守则被视为一项重要的新措施，利益持有方鼓励我们实施监察机制，确保守则可以切实执行。
- 员工希望加深了解由公司实施、关乎员工及其工作岗位的可持续发展方法。
- 我们被视为社区的重要成员，公司爱心大使计划亦获得利益持有方的高度评价。

总体而言，利益持有方希望我们改善可持续发展事项的内部和对外沟通机制。除通过本报告之外，我们将会在未来开拓其他渠道，加强沟通。



## 企业会籍

商界环保协会  
董事及特邀会员

香港特别行政区政府环境保护署  
减碳约章签署机构

海港商界论坛  
会员

香港总商会  
地产及基建委员会主席

香港绿色建筑议会  
赞助机构及机构会员

香港环保建筑协会  
创会成员、执行委员会成员及技术检讨小组主席

国际能源署  
建筑节能和可持续发展系统会员(附录53)

气候组织  
会员(经母公司太古公司)

世界自然基金会  
黄金会员

## 奖项及殊荣

义务工作发展局  
第三届香港杰出义工奖(太古地产爱心大使计划)

地球之友“知慳惜电”节能比赛  
劲减用量大奖(物业管理组)冠军(又一城)

2009年亚太区Frost & Sullivan大奖  
卓越环保奖

香港艺术发展局  
艺术赞助奖

香港环保卓越计划  
优异奖(管理服务)(又一城)

太平洋区域经济合作青年研习计划  
专上及青年组冠军、最佳创意奖及最佳即场展示奖



## 实践可持续发展

### 奕居

设有117间房间的精品酒店奕居，位于我们的香港旗舰综合商业项目太古广场之上。奕居由酒店式住宅曦暹轩改建而成，充分体现我们在环境、社会及经济方面的可持续发展方针。



### 环境

开发奕居时我们与顾问、承包商和利益持有方紧密合作，务求把环境影响减到最低。施工期间，我们采取多项措施减少尘土、噪音及空气污染、消除臭味和监察废水排放。然而，在一家营运中的五星级酒店上动工，是我们遇到的最大环境挑战。为减少对附近酒店及宾客的滋扰，我们不止达到甚至超越法例要求，将施工时间限定在远低于法定容许的水平。

在选购建材时，我们也大量循环再用曦暹轩的旧家具和装置，以尽量减少使用新资源。举例而言，我们采用再造夹板支撑木地板，在地板、柜子饰面和家具方面则采用竹和环保木材等可再生材料，并用羊毛和丝的地毯，及环保的家具布料和窗帘。我们还安装了LED灯、T5节能照明系统及能源管理系统，以减少酒店的用电量和温室气体排放量。

另外，我们也应用先进科技减少用纸和温室气体排放。我们不但采用小型电脑为宾客办理入住手续，还在每间房间安装 iPodtouch®，取代传统的打印版酒店指南。估计这项无纸措施每年可为酒店节省1,600公斤的纸张及港币21万元。再者，酒店使用数辆节能的凌志RX450H混能环保轿车，减少我们和宾客的碳足迹。





## 社会

与此同时，奕居创造了大量本地就业机会，包括在设计和施工的高峰期提供500个职位，还有175个日常营运的职位。我们严格筛选负责营运的员工，为他们提供全面的培训，除了确保贯彻酒店待客以诚，为宾客营造舒适惬意的住宿体验的宗旨之外，同时把人才流失率保持在业界平均水平以下。

奕居是本地优秀设计和艺术人才的证明。我们委托本地年轻设计师傅厚民(见右下图)负责整家酒店的设计。傅厚民在首个如此大型的设计里引进了世界各地知名和新晋艺术家的艺术品和雕塑，包括香港艺术家文凤仪及萨璨如的作品，为设计生色不少。



## 经济

我们拥有丰富开发本地与海外世界级酒店的经验。奕居是我们在大中华区第二家持有及管理的酒店，让我们在全新的业务领域上充分发挥项目开发和优质客户服务的领先优势。通过建立太古酒店品牌和开发酒店业务，进一步为我们的已建投资物业组合增值及发挥协同效益，如正进行优化工程的太古广场便是一例。

奕居为追求个性与豪华住宿的旅客呈献独特的体验。我们锐意抓住这特定的酒店市场的增长潜力，开拓新的业务收入来源。酒店餐厅Café Gray Deluxe不但深受酒店住客、环球旅客及香港市民的欢迎，还加强了酒店的经济可持续性。







## 我们的环境

我们希望通过善用天然资源、减低甚至防止污染，以及有效处理废物，并在规划、设计、施工、经营和维修保养设施和服务等决策层面上兼顾环保因素，以减少我们的业务对环境的影响。



我们在推动可持续发展时，首先要履行环保责任。我们参考太古环保政策和其中的主要环保守则，并把环保事项融入我们的决策、管理和企业文化当中。

### 我们的环境影响

我们力求无论在项目与设施规划、设计、施工、营运以至维修，均评估有关工作对环境的影响，并把环保因素列入考虑之中。一般而言，物业开发和管理所带来的环境影响包括：

- 建筑物运作和采购建材时产生的温室气体排放。
- 建筑物运作和建造时产生的废物。
- 建筑物运作时使用的水资源。
- 噪音污染。
- 空气质量。

我们通过环、健、安系统评估业务对环境的影响。我们亦通过可持续发展督导委员会以及太古集团环保委员会，定期向管理层汇报我们在环保方面的事宜和表现。

除了遵循与业务和开发工作有关的环境法规和要求，我们的环保事务经理也负责实施环、健、安系统，鼓励所有员工、承包商、供应商和客户履行环境责任。2009年我们并没有被罚款或故意违反环境责任的纪录。

### 气候变化

面对气候变化的挑战，我们着力装备自己，增加对气候变化伴随的潜在风险的认识和管理。长远而言，房地产界必须提升建筑物抵御异常和极端天气的能力。目前首当其冲的未明朗因素可算是有关当局在不久的将来推出鼓励商界减少温室气体排放的新政策和规例。我们亦评估碳关税对能源价格及投资决定的影响。

尽管气候变化涉及的风险众多，它同时为创意改革缔造了机遇。展望未来，我们将会继续善用专业知识和丰富经验，构思崭新产品和服务，以提升公司并推及至业界的能源效益。

“太古地产是首批替租户免费进行能源审核的房地产开发商。我们非常欢迎这项服务，因为它免除了自行进行能源审核时所带来的诸多不便。这项服务提供了不少实用资讯和建议，有助公司拓展其他高效益的节能措施。”

德勤·关黄陈方会计师行行政部高级经理李淑娴

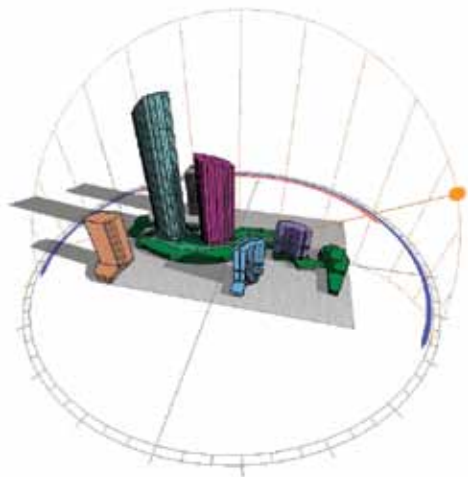
### 现有物业的能源效益

公司的温室气体排放主要来自物业组合的用电，2009年共排放187,317吨二氧化碳当量。我们不单致力于提升旗下业务能源效益，也鼓励利益持有方一同努力。2009年，我们分别投资港币4,800万元及港币1,100万元以提高香港物业组合的能源效益和进行环境改善工程。

我们订立了为期10年的长远能源管理计划目标，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12座办公楼、四座零售商场和一座住宅物业实施近300项节能措施，成本回收期一般为八年或以下。

我们租户的耗电量占楼宇整体耗电量的大部份。虽然我们无法直接控制租户用电的方式，但我们一直积极协助他们提升能源效益。例如，我们替办公楼租户免费进行能源审核，让他们了解其能源使用模式及认识其他更具能效的方法。截至2009年底，我们已为9%的办公楼租户完成能源审核，涉及面积达886,627平方英尺。审核结果发现租户每年节省能源的空间达1,374,988千瓦小时并可减少960吨二氧化碳当量。我们已订下目标于2013年前为所有办公楼租户免费进行能源审核。

在推动员工和社区善用能源方面，我们也是不遗余力的。我们在2009年签署地球之友的够照·熄灯约章、关灯响应世界自然基金会的地球一小时活动，并举行员工低碳生活比赛，以及支持气候组织的减碳行动。



我们采用三维模型分析大中里项目的日照情况，以帮助我们选择合适的节能设施。

### 新建项目的能源效益

长远来说，要大幅减少建筑物的能源使用，我们必须为新建项目的设计注入可持续发展元素。每个新项目开始时，我们会向我们的顾问发出指引，确保设计符合环境和社会责任。2009年，我们共投资港币3,100万元，发展香港和中国内地新项目的环保设备，以推动可持续发展。

我们深明在建筑物开发初期引入节能设计和设备，比起后期进行翻新改进工程更符合成本效益。2009年，我们对四个新开发项目进行研究，评估所采用的可持续节能设计系统，例如使用强化玻璃、冷梁和可再生能源的环保成本效益。由于这些项目工程已经展开，我们只能实行一些不影响项目原定计划的可持续性增值项目。另外，我们亦按照财务成本效益和非财务考虑因素推荐其他方案。

研究显示，可持续发展设施不一定比传统设施昂贵。我们采纳了多项有关建议，包括在两个新办公楼项目的灯饰涂上反射涂层和采用效能更佳玻璃幕墙。这些措施每年将会节省19.5万千瓦小时电力和港币25万元，成本回收期少于一年。最重要的是，我们意识到必须在开发计划初期展开节能研究，以免工程开展后限制了提高节能方案的可行性，特别是一些未曾在大型项目试行和测试的改善措施。为了减少新设施和系统的运作风险，我们计划先在规模较小的项目试行新技术，再推展至大型项目。

“环保建筑在解决气候变化方面占非常重要的位置。我们很高兴看到太古地产致力采用环保设计和提升能源效益的措施。”

世界自然基金会气候项目主管余远骋

### 可再生能源

建筑物在产生和使用可再生能源方面的角色日益重要。2009年，我们就香港和中国内地四个新开发项目的可再生能源技术应用情况进行评估，例如太阳能光伏、太阳能热水系统和微型风力发电机等。引入可再生能源技术的最大困难是回报期较长。从不少案例可以看出，再生能源技术的回报期比设备的使用年期更长，特别是太阳能光伏和微型风力发电机。我们在2009年对香港一座新商住楼安装微型风力发电机进行可行性研究。研究结果显示，风力不足导致无法有效发电。风力发电遇到的另一个障碍是缺乏空间安装可再生能源装置，特别是在香港这种高楼大厦林立、人烟稠密的都市。然而，我们会继续开拓可再生能源和其他新型可持续性的建造技术，亦会聘用专家研究其可行性。

### 间接能源使用和温室气体排放

除电力以外，建材也是能源使用和温室气体排放的主要间接源头。我们在2009年为太古商业大厦重建项目作建材生命周期试点研究，以了解其能源使用和温室气体排放的情况，并重点研究两者对整体生命周期成本的影响。现有数据指出结构框架和外墙占建材的主要支出，我们就这两项建材进行测试。经过多个不同定价测试后，我们发现建材使用的能源和产生的温室气体排放不会严重影响项目生命周期成本，以至影响挑选建材的决定。我们将会继续与顾问合作，研究发展建材生命周期之评估。

为了降低日常业务产生的间接温室气体排放，我们采取多项政策抵销员工外出公干所带来的影响，包括每季向员工发放其温室气体排放的摘要，以提高他们的环保意识，同时鼓励他们重新考虑外出公干

的必要性。我们也在年内参加国泰航空的“飞向更蓝天”碳抵销计划，共抵销284吨二氧化碳当量。

### 建筑评级计划

我们支持为商务租户、买家、投资者和员工提供被认可的含有质量指标的建筑评级计划。我们致力确保香港的新开发项目获得建筑环境评估法的白金评级，以及中国内地新开发项目中的一些建筑获得美国能源与环境设计先锋 (LEED) 金奖。

我们的新办公楼港岛东中心在2009年获建筑环境评估法白金评级，是公司连续第14座获得这项最高评级的建筑。此外，公司于港岛东中心承租楼层采用的循环再用建材和安装可节约用水和用电的设备，获得室内装修标准白金评级。估计这些措施可以每年节省港币42.5万元，并在四年内收回成本。在中国内地，广州太古汇一座已获得美国能源与环境设计先锋 (LEED) 金奖前期认证。

### 能源效益研究

公司成立学术研究基金，以达到提升建筑物能源效益和减低成本的目的。除了与清华大学设立基金外，我们更于过去三年拨款港币300万元予湖南大学进行建筑智能控制研究。

我们在旗下物业进行的广泛测试令公司物业直接受惠。2007年至2009年期间，我们与清华大学在又一城进行的能源研究合共减省900万千瓦小时耗电量和6,300吨二氧化碳当量。



\* 所节省电费根据中电大量用电价目计算。仅供说明用途。

我们还通过联办的工作坊和刊物向业界分享研究成果。我们在2009年的座谈会上发表能源研究的结果，吸引房地产业、非政府组织、学术机构和政府的80名代表出席。

### 住宅屋苑的可持续发展

太古物业管理部为10个屋苑共7,500多个单位提供物业管理服务。

我们为每个屋苑制定实务守则，以减少屋苑运作对环境造成的影响。守则不但采用全面性的方法处理环境问题，还纳入多项规定，涵盖节约资源、废物回收、产品使用、清洁方法、办公室实务、培训和沟通等各方面。

此外，我们也鼓励物业经理与业主立案法团一同制定环保计划，皆因环保工作的成功有赖屋苑各成员的积极参与。除了经常与居民对话外，物业经理还编制包含实用环保建议的屋苑通信，张贴海报提高居民的环保意识，以及举行各类活动和比赛，推动居民身体力行实践洁净绿色生活。



我们的环保事务经理黎戈恭贺“绿色生活摄影比赛”冠军得主，星城轩住客陈兆昌。得奖作品拍摄的是一位骑着单轮脚踏车上班的人。

“太古地产的过人之处，是通过积极投资研究可持续发展方案，创造长远利润。”

安乐工程有限公司董事郑小艺

### 又一城废食油回收计划

又一城在2009年展开废食油回收计划，目前已获得超过60%商场餐饮业租户支持。回收的废食油会贮存在两个1,000公升的油罐内，然后运往屯门厂房加工成低碳的燃料——生物柴油。我们就生物柴油在公司业务的应用进行研究，并在公司游艇Lucky Break使用混合5%生物柴油的燃油。



### 废物管理

建筑物在日常运营和建造过程中产生大量废物，我们积极协助租户、客户和承包商通过各种物业和工地废物管理计划管理和减少废物。

### 物业运营产生的废物

我们简化旗下所有办公楼和商场的废物处理程序和回收设施，并分别向租户和承包商发放特设的废物箱和不同颜色的废物袋，以便把废物分类。废物送往中央废物收集房后，承包商会把可回收废物分类，例如纸张、塑料和铝罐，然后再送到指定的回收中心。物业管理团队定期监察废物分类工作，我们亦为所有办公楼和商场收集废物分类数据并编制报告(酒店将在2011年编制其废物分类报告)。

环保事务小组与物业经理、管业团队和租户通力合作，制定和实施废物管理计划。我们在2009年联合环境保护署和香港浸会大学在又一城展开厨余堆肥的试行研究，并与商场餐饮业租户保持紧密联系、提供培训，协助他们把厨余和其他废物分类。研究完成后，分类厨余增加了20%。我们的附属公司东方绿化有限公司则于苗圃试用厨余肥料。

### 建造期间产生的废物

我们在设计和选择建材时顾及废物处理的问题，并与承包商一同减少施工期间产生的废物。在指定的新项目里，我们采用三维动态设计模型软件——建

筑资讯模型，提高设计的精确度，以减少施工期间产生的废物。奕居、司徒拔道住宅项目和太古广场的优化工程都采用了此设计软件。

公司规定承包商在施工前提交废物管理计划，并要求他们先把可回收的建材分类，然后按照政府规定处理余下的废物。我们更委托独立环境顾问为每个项目进行定期审核，确保承包商没有违规。在太古广场优化工程的第一阶段，我们回收了大量玻璃栏杆和石地板等建材，并重用旧灯饰作为临时照明。

### 水资源管理

2009年香港物业组合冷冻用和园艺用的饮用水量增加7%，大部份增幅由同年4月，太古城中心一座的五台空气制冷机改成三台水制冷机导致。选用水制冷机的主要原因是其耗电量远比空气制冷机少，但由于本地海水泵房无法配合制冷机的供水要求，因此未能改用海水制冷机。另外，同时计入港岛东中心的全年营运数据，导致整体用水数字的上升。

与此同时，我们继续评估各种方法，务求提升业务的用水效益。2009年，我们尝试循环使用洒水器和空调系统的用水，在太古坊我们使用收集得来的空调冷凝水更成功节省了58,996立方米的水资源。

目前多个新开发项目也采用一系列节水措施，例如广州太古汇一座安装了红外线感应器和低流量的节水设备，缩短水流时间和减慢水流速度，估计可以减少45%的用水。我们将于太古汇开发项目安装雨



水收集系统，收集的雨水经处理后会用作办公楼和平台零售建筑的冲厕用水，系统每天灰水处理量约为40万公升。

### 生物多样性

我们主要在市区开发、拥有和管理土地和物业，暂时没有有关生物多样性的战略或行动计划。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，包括香港的环境影响评估条例及自然保育政策。

尽管公司的业务甚少触及受保护的生物栖息地或生物多样性价值甚高的地区，我们持有大屿山北部大蚝湾部分土地的权益，并在当时获香港政府批准作兴建私营和公营房屋用途。大蚝湾内有树林、沼泽、河流、泥滩和红树林，极具生态价值。在1999年，有关当局把大蚝湾列为保育范围。之后，我们与政府、非政府环保组织和大蚝湾村民联手构思设计，致力保护大蚝湾目前的生态环境，同时严守政府有关大蚝湾的规定和发展战略。

### 噪音

我们时刻谨守噪音规定，一旦违规，便会即时采取补救行动。我们规定大型项目的承包商提交环境管理计划，阐述工地的噪音管制和监察战略。另外，

我们还在年内实施了多项额外减低噪音的措施，以降低对邻近社区的影响。例如，考虑到西摩道25A至29A号住宅开发项目工地邻近民居，我们已加装隔音屏障，并采用非撞击式拆卸装置，以减低噪音。在奕居施工期间和太古广场优化工程第一阶段，在许可动工时间内，承包商也尽量减少动工，以免影响租户和邻近社区。

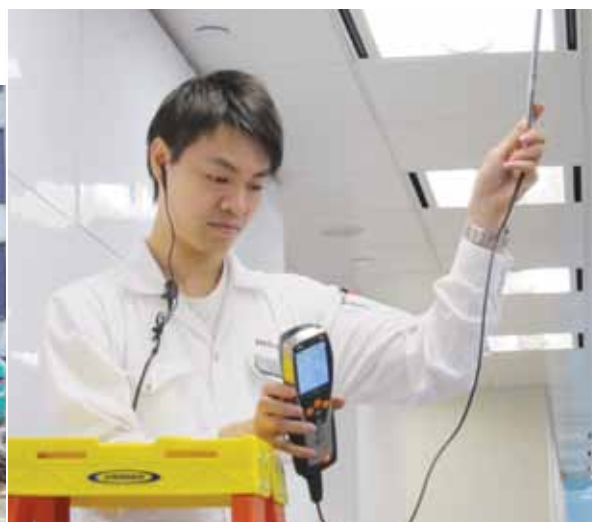
### 空气质量

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个管理计划，监察室内空气质量和承租范围的新鲜空气含量。2009年，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获得室内空气质素检定计划的卓越级别，而港岛东中心的公众空间和公司租用的范围在首年营运期间也获颁卓越级别。

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。按照我们的环境管理计划，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，并汇报超出政府指引水平的废气排放。



液压式破碎机可减少工地噪音。



技术统筹部定期检查室内空气质量和能源使用。



## 我们的员工

我们的员工是公司最宝贵的资产，也是我们凭藉现有竞争优势开拓光辉未来的关键。

吸纳和培训人才是企业成功的要诀。我们制定多项政策，以实践人才培训和发展、劳工关系、人权及工作场所健康安全。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。

### 员工概览

我们在香港、中国内地、英国和美国聘用3,600多名员工，大部分从当地雇用，其中74%是驻守香港的全职员工。香港员工的人数较去年增加17%。大部份增长由太古酒店扩充业务带动，其在香港的首个项目奕居于2009年10月正式揭幕。

### 性别

全球房地产从业员皆以男性为主。我们的员工男女比例也反映这种趋势，男性员工占员工总数65%，较去年减少8%。中国内地男女员工的比例则相若。

### 缺勤情况

2009年员工缺勤的情况并不严重，香港和中国内地全职员工平均缺勤3.5天。记录数据并不包括酒店员工。

### 年龄

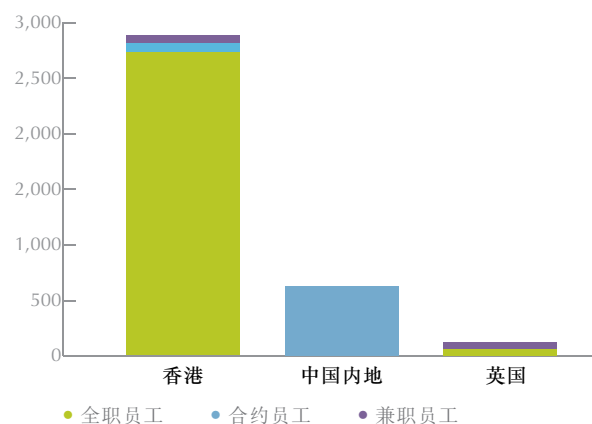
我们的员工年龄分布平均，只有20岁以下及60岁以上两个组别例外，两个组别的员工合共占员工总数2%。酒店倾向聘用较年轻的员工，其中64%的年龄介乎20岁到30岁。

### 流失率

业务总体员工流失率为12.6%，逾半数的自愿离职员工介乎20岁到30岁，其余23.1%和16.1%自愿离职员工则分别为30岁到40岁及40岁到50岁。酒店业的流失率比房地产业高，如果排除酒店及合约员工，我们的员工流失率为8.1%。

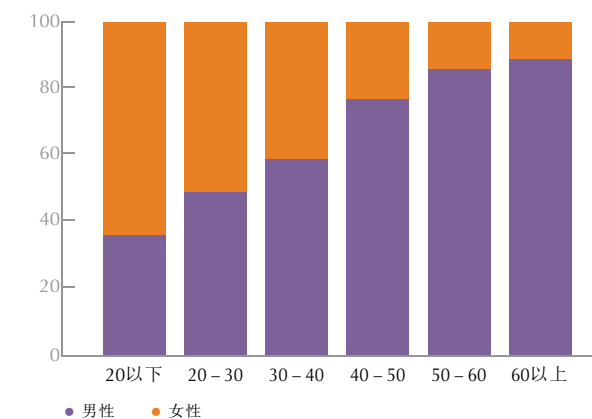
按雇用方式和地区划分的员工

员工数目



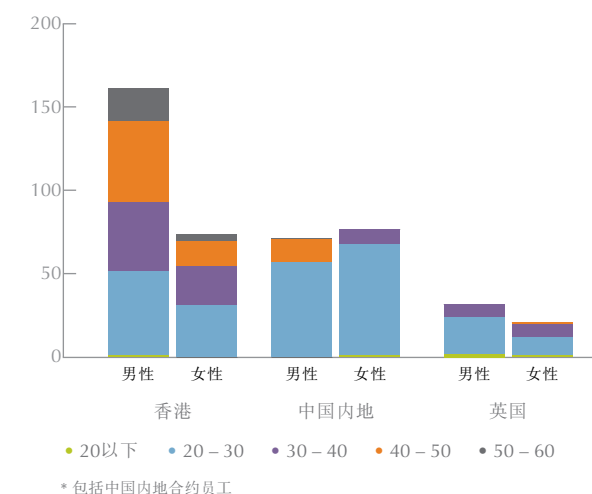
按性别和年龄划分的员工

%



按年龄、性别和地区划分的流失率

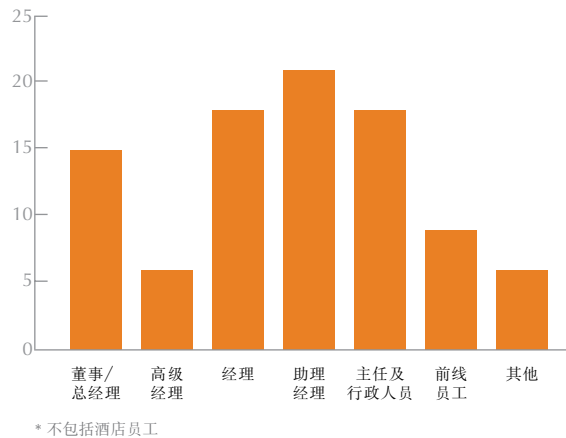
全职员工数目\*





### 教育和培训

各级员工平均时数\*



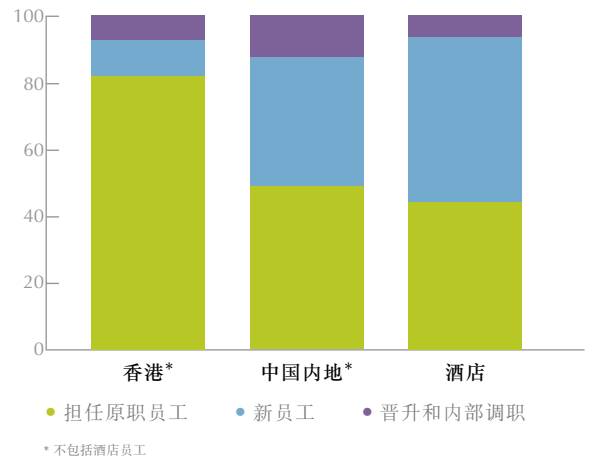
### 培训人才

员工的技术、知识和能力是我们卓越经营、推陈出新的关键。我们为员工提供全面的培训机会，从为毕业生而设的见习生计划，到外展教育课程、在职培训、内部调职、师友计划以至海外晋升机会，应有尽有。2009年，培训及发展团队举办多个内部专业发展课程，涵盖协商、时间管理、团队指导、自我肯定和压力管理等题目，还有语言和进阶电脑培训等技术课程。我们也为有意进修的员工提供资助和考试休假，以便修读工作相关的外间课程。在2009年，员工培训时数达39,928小时，共有八名员工获资助修读非本科课程。

按照工作表现评估制度，我们协助员工制定个人发展目标和监察表现，此机制也有助管理层计划未来的接任安排，为员工提供指导和发展机会。此外，员工也会作自我工作表现和行为评估，与主管经理进行面谈。我们每年进行工作表现评估培训和补充课程，以便经理和员工明白自己在评审过程中担当的角色。所有全职员工也在2009年完成工作表现评估。

### 员工招募

%



再者，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。员工（包括见习生）也会定期报读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，为锦绣前程做好准备。

### 招募和留任人才

我们以内部培训和外部招募的方式，扩充优秀进取、经验丰富的团队。2009年，8%的员工获得内部晋升或调职。而占员工总数22%的新入职员工，大部分也是在奕居开幕前聘用的酒店员工。

针对香港、中国内地和海外顶尖大学的优秀毕业生，我们特别推出全面的培训计划，为管理、物业测量和工程范畴的培训生提供个别培训。在为期三年的培训计划里，见习生会在香港和中国内地担当不同的岗位和负责不同的项目，除了由一名资深经理直接指导外，也会获指派一名师友，随时提供指导。

此外，我们也为有意加入公司和房地产界的大学三年级生提供为期七周的暑期实习计划，表现优秀的学员还可以申请我们的见习生计划。

## 招募和培训酒店员工

我们的酒店以卓越服务、非凡品味与独特个性见称，致力为宾客缔造独一无二的住宿体验，而热诚殷勤的员工便是我们的致胜之道。

在酒店业里，态度与经验同样重要。而太古酒店更着重的，是员工以真诚、热心、乐意主动为宾客提供亲切专业的服务为宗旨，所以不少新聘任的员工只有有限的相关经验。我们向获聘用的员工提供全面的培训和发展机会，确保他们具备迎合宾客需要的各种技巧。

我们贯彻创新，鼓励员工大胆进取，善用创意，享受工作。虽然这给予的自由度可能会导致犯错，但我们欢迎他们从错误中学习，并与同事分享经验，一同进步。



奕居员工参与团队训练活动。

“瑜舍强调创意。我们的员工最能体现瑜舍那份凡事以崭新方式行事的精神。我们鼓励原创思维和创新，瑜舍得以拥有独特的品牌和价值，全赖全情投入的员工。”

瑜舍总经理罗安东

## 平等机会

作为平等就业机会的顾主，我们致力于缔造确保员工互相尊重、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事件，在招聘和晋升员工时，只会考虑其经验和胜任能力。不论员工的性别或其他特点，我们也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。

员工的多元背景有利公司发展，因此我们积极创造理想的工作环境，鼓励员工多元发展，打破常规，同时互相尊重。虽然公司并没有工会，但员工能利用内部的申诉和处分程序在没有惩罚顾虑的情况下安心汇报任何不公平对待。

2009年举行的内部工作坊和与香港平等机会委员会合办的培训工作坊，让超过1,500名员工认识到员工多元背景、平等机会和反歧视等议题。工作坊的目标之一是向员工解释种族歧视条例的规定，使他们认识可能引致骚扰或歧视的行为。

## 行为准则

公司行为准则订明员工工作时的行为守则，涵盖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、私隐和信息机密、知识产权、反歧视、平等机会及贪污贿赂等事宜。

我们也在2009年为所有中国内地员工和61%的香港员工(包括保安人员)举行再培训，重新讲解人权政策及处理程序，同时把反贪腐培训纳入员工迎新计划及前线员工的基本物业管理培训内。年内共有216名新入职的香港员工和所有中国内地员工参加培训。



左图：员工Don Taylor、Pauline Sharkey、阿建、Tom Spicer和冯展磊以破纪录的23分50秒顺利完成加列山道接力大赛。  
右图：香港员工参加赤柱一年一度的端午龙舟竞渡。

### 员工福利

我们提供具竞争力的薪酬福利，包括医疗津贴、考试和进修休假及退休福利，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，因此豁免强制性公积金(强积金)计划。新入职的香港全职员工在履新时可作一次性选择，决定如何参与公司的退休福利计划或强积金计划。

公司员工还享有一系列完善的福利，包括使用公司游艇和渡假屋、太古集团产品和服务折扣优惠，以及按子女学业成绩提供的奖学金。

### 员工辅导

前线员工可以免费使用全年24小时提供的独立辅导服务，与合资格专业人士倾诉工作和私人问题，所有内容绝对保密。在2009年，共有23名员工使用雇员谘询及辅导服务，平均每人使用一小时。

### 员工参与

全赖员工的全情投入、专心一致，我们才能成功创造和提供优质产品和服务。2009年约有1,150名员工参加太古集团员工问卷调查，表达他们对公司表现的意见，我们同时评估他们的工作满意程度和积极性。虽然问卷调查为太古集团而设，没有针对本公司的个别问题，但仍有89.9%的集团员工表示希望协助太古达致成功。

此外，我们也为员工和家属举办各类教育、联谊、体育和义工活动。2009年，员工的工余活动多姿多采，包括香港和广州的龙舟锦标赛、接力赛跑、抬轿比赛、部门保龄球赛及世界自然基金会举办的海豚导赏团。

### 绿“识”同乐日

首届绿“识”同乐日于2009年11月28日隆重举行，当天员工与亲友聚首一堂，认识可持续发展的重要性。

当天有超过1,200人参加各式各样的互动游戏、工作坊、展览和现场表演，也在精心设计的有趣的活动里认识到可持续发展及人类对环境的影响，推动他们培养环保生活习惯。



唐柏伟(市场推广及传讯总经理)、白德利(常务总裁—香港)和高晋年先生(董事及总经理)担任绿“识”同乐日揭幕典礼的主礼嘉宾。



## 健康及安全

我们在营商的同时，也非常注重员工、租户、承包商和社区等使用公司设施的人士的安全，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管理。

我们在香港设立完善的安全管理制度，并推行至中国内地投入运作的物业。除了持续评估安全及健康程序，公司也根据法例制定有关规划、组织、控制、监察和检讨健康安全预防措施的规定。

同时，健康及安全团队为员工提供全面培训和支援，确保他们具备足够的知识履行健康安全责任。2009年并没有发生严重伤亡或致命事故，而意外率也比去年低，只有14宗\*，但由于申领长期病假的员工人数增加，所以严重意外比率上升了9.3%。

### 健康及安全委员会

我们的公司安全委员会由安全经理领导，成员包括人力资源及行政部，以及香港办事处技术统筹及物业管理团队的代表。每个办事处也设有独立的附属安全委员会，成员包括不同职级的员工。委员会负责监察公司的健康安全表现、识别及知会管理层有关工作场所涉及风险或危险的做法，同时向管理层反映员工、租户或公众提出的安全问题。公司安全委员会最少每三个月举行一次会议。

### 员工的健康安全意识

除了由安全经理负责健康及安全政策的总体统筹和执行工作，员工也有责任确保自身和他人的安全，主动汇报任何危险和安全问题。

因此，健康与安全是前线员工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，安全手册、布告板和员工通讯也会不时向不同职级的前线员工阐明公司的健康与安全方针。2009年，所有香港前线员工均获派发经修订的安全手册，进一步了解公司的健康及安全政策和保安程序。

\* 须报告事故/员工人数 x 1,000

### 新健康及安全措施

我们在2009年新实施了多项健康及安全措施，包括：

- 推行处理含水银的破损荧光灯的指引。
- 向保安和技术人员实施日常工作的人力操作评估。
- 提供意外调查和安全检查技巧的内部培训。
- 为前线保安人员推出工作前运动示范录像。



前线员工参与拍摄工作前运动示范录像。

### 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运作业务的流行病时，也能主动迅速反应。

流行病行动方案针对不同严重程度的流行病，列明疾病爆发时应该采取的反应和行动。此计划设有机制监察流行病爆发的情况、租户和住户的通讯制度，以及物业营运和业务持续计划的紧急应变措施。方案由技术统筹总监、公共事务总监和人力资源及行政总监一同领导的流行病专责小组负责实施。

我们在2009年检讨和修订了流行病行动方案的范围及流行病专责小组的架构，而专责小组也制定和执行多项应变措施，以处理甲型H1N1流感爆发。



# 我们的社区

我们发展业务的一大特色，是致力建设和持续发展朝气蓬勃的社区。





我们的业务战略是贯彻“齐建共融社区”的宗旨，致力成为社区中可靠的长期夥伴，不但迎合社区的需要，更把握机遇促进业务和社区的发展。

我们的工作方针有二。第一是通过开发基建，为区内居民提供居所和支援。第二是通过各种社区投资计划，例如推广文化艺术、开办教育项目及举行义工活动，协助建立和维持社区的归属感。

## 发展我们的社区

我们推动社区发展，讲求长远的裨益，认为一个项目的落成乃社区发展的开始。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。

港岛东的发展，彰显了公司锐意履行创造优质开发项目及齐建共融社区的长远承诺。经过30多年的蜕变，我们成功把昔日的太古糖厂和太古船坞打造成今天蓬勃的商住社区。现在我们善用开发港岛东的经验，矢志把湾仔旧区打造成耳目一新的繁华区域（请参阅第28页案例研究）。

在构思设计和开发项目的过程中，我们会通过定期的参与和谘询活动了解利益持有方的需要和期望，并在必要的情况下修订开发计划，或者采取相应措施减少施工期间对社区的影响。



港岛东长远发展的愿景图

## 可持续城市规划

我们提倡可持续城市规划，深信我们的发展是为下一代建设美好的社会环境。我们不时向政府提交总纲发展蓝图计划书，更适时回应重要的新规划建议，特别是维多利亚港沿岸建议，鼓励各方积极对话和讨论，使香港成为拥有世界级海滨的城市。

在2009年，我们应香港政府规划署的邀请提交优化港岛东海滨的建议书，提出多项短期改善措施，以改善社会、环境和经济条件。建议包括加建多条人行木板路，使前往海滨的通道增加一倍；也把现在的鲗鱼涌公园扩建成为18公顷，连接前往海旁道路网络的大型公园；以及把筲箕湾鱼市场改建为集餐厅和休闲设施于一身的渔人码头。这些改善措施不但能为港岛东利益持有方带来持续的利益，更可促进社区发展，有助实现融和海港的愿景。

港岛东海滨的建议书以过往提交的建议书为蓝本，包括文化海港总纲发展蓝图、启德可持续发展概念规划及湾仔至铜锣湾海滨发展建议书等。



港岛东海旁构思图



## 案例研究

### 活化湾仔旧区

#### 湾仔社区

湾仔的发展始于1890年代，区内阳台、教堂和手工艺小店林立，更有全港第一间电力站。过去10年，我们不断增加湾仔区的投资，相继落成的物业有星域轩和太古广场三座。我们致力把湾仔西南区(称为湾仔旧区)打造成汇聚企业、咖啡店、酒吧和餐厅的潮流热点。贯彻公司可持续发展的理念，要全面发展湾仔社区，我们认为必须引入兼顾区内文化历史和现代生活步伐的总体规划。

我们应活化湾仔旧区专责委员会的邀请提交活化湾仔的建议书。建议书希望通过改善和铺设街道、加装照明、栏杆和路牌，美化公共街道景观和附近的开放空间。

我们期望通过改善街道景观的方案充分发挥该区的可达度以增加人流，并安装现代化的照明使横街窄巷更见安全美观。此外，更清晰的路牌和介绍区内历史的展板，也有助提升社区形象，增加市民对湾仔旧区于香港独特文化发展贡献的认同。

“太古地产关心和重视区内居民的需要，在发展和活化社区方面不遗余力。我非常欣赏太古地产积极参与‘活化湾仔旧区’计划，提出优化开放空间的措施，缔造美好环境，以进一步提升居民的生活素质。”

湾仔区议会李均颐议员



#### 社区谘询

我们的计划书憧憬为湾仔旧区带来全新面貌并竭力保留区内的特色。在10月和11月，我们在湾仔举行为期17天的展览，阐述活化湾仔的理念并收集社区的意见。展览吸引超过700人到场参观，当中大部分都是在区内居住或工作的人士。有两成的参观者提交了书面意见，其中七成人支持活化建议。根据在谘询期间收集的回应，社会主要的忧虑是发展方案可能令湾仔失去原有特色，也有人对开发商发展社区的诚意缺乏信心。我们希望借助活化湾仔计划的机会向公众展示，发展不一定代表破坏原有社区，相反可以兼顾商业、社会和环境三方面的利益。





左图：表演者在景点舞蹈嘉年华展现精湛舞艺。  
右图：顾客在北京三里屯VILLAGE参与“地球一小时”百人大定格活动。

## 投资社区

回馈社区的途径众多，我们投资社区发展的方式可以在多方面体现。

### 文化艺术

我们一直致力推广文化艺术，提升大众的生活素质。除了定期在香港和北京的开发项目举行戏剧和音乐表演、文化活动和展览外，我们拥有全港其中一个最大规模的私人艺术收藏品系列，并于我们的物业范围内展出。

此外，我们以认真承诺和积极参与的方式资助文化艺术，如聘请著名艺术家，在情况许可下提供实际支援，包括提供场地空间。2009年，我们与香港青年艺术协会在太古港岛东合办景点舞蹈嘉年华，邀请11支舞蹈团及130位本地和海外编舞家及资历丰富和新晋舞者，在港岛东多个场地演出别开生面的景点舞蹈表演。

“太古地产不但为非政府组织提供财政资助，更派出义工队协助，为多个社区团体提供旗下物业内的场地赞助。我们非常感谢太古地产及其员工对促进和谐社区所作出的努力。”

夸啦啦艺术集团兼香港小莎翁行政总裁丘欢智女士

### 教育计划

我们的社区教育计划旨在培育未来的社会栋梁，提供平台让更多区内人士汲取知识并投入社区参与。这份对艺术和可持续发展的承担，一向是我们教育计划的主要元素。

我们曾在北京三里屯VILLAGE举办一系列活动，提升公众对可持续发展的关注，例如在3月有超过100名市民参加的世界自然基金会“地球一小时”百人大定格活动。我们也在5月与中国最大型的青年环保行动绿色长征合办三里屯VILLAGE康乐“家”游站，通过互动活动回收教育站和工作坊，让参加者动手创作独一无二的环保T恤和环保袋。

在香港，我们继续通过现金捐款、赞助和实物捐助，支持各类艺术教育计划。举例而言，我们赞助香港小莎翁制作著名剧目凯撒大帝，吸引2,200名观众入场支持，更制作DVD光盘派发给香港的中小學生。此外，继取得空前成功的色彩人生！中学生原创广播剧大赛之后，我们再度支持太古青年艺术坊举办“艺才群起！诗·相·感·秀创作体”。



### 创意教育：“艺才群起！诗·相·感·秀创作体”

太古青年艺术坊为香港、北京和上海的高中生举办一连串实时跨地工作坊和论坛，让年轻人认识摄影、诗歌和结合两者的诗影艺术。

在计划当中，著名资深艺术家带领学生创作以“建筑”为题的作品，并按照参加者的创意和想像力、语言表达能力、作品质量和融合诗作与相片的能力评分，颁发五个大奖。

然后我们在2009年底于北京、上海和香港举办巡回展览，把这个互动跨媒体语言和视觉艺术计划的得奖作品呈献给公众。



“艺才群起！诗·相·感·秀创作体”在香港举行论坛。

“形式新颖，可以提高对诗歌、摄影的艺术理解，很好的交流。”

“艺才群起！诗·相·感·秀创作体”参加者

### 社区义务工作

我们鼓励员工抽空参加太古地产爱心大使计划。在2009年，爱心大使在香港为社区人士安排了46个活动。当中的构思和统筹工作全赖爱心大使筹划小组的协助，并与社区福利组织合作，例如香港小童群益会、香港基督教女青年会明儒松柏社区服务中心及成都SOS儿童村等。



除了向热心义工服务的员工颁发社会服务大奖，我们更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。

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、业务夥伴、租户和客户参加，贯彻“齐建共融社区”的宗旨。

“不少人认为义务工作在于施予，但我们往往从中获得不少宝贵经验和技巧。”

太古地产见习生卢颖欣

### 游走香港

随着来自中国内地和亚洲其他地区的新移民人数与日俱增，我们特别在7月为新来港儿童举办为期四天的简介香港活动，协助他们适应新的环境和社区。2009年，共有60名儿童和63名爱心大使参与此计划，爱心大使不但向参加者介绍香港的历史、交通系统和公共设施，还举办攀石、历史文物导赏、参观鹤咀海岸保护区内的太古海洋科学研究所等活动，让他们尽快融入社区。





左图：游走香港活动参加者到访鹤咀海岸保护区。  
右图：爱心大使参与左邻右里计划，为区内长者送暖。

### 左邻右里

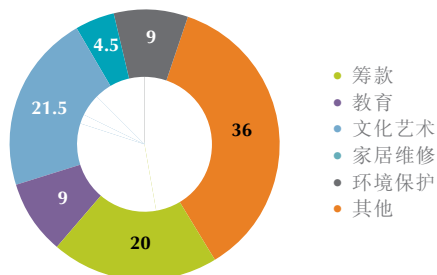
我们积极与香港基督教女青年会合办“左邻右里”互助网络计划，服务港岛东的独居长者。157名爱心大使于2009年进行探访和举办节日庆祝活动和茶聚，藉此协助近200名独居长者提升彼此的邻里关系。此外，我们亦为他们提供各种保健及家居维修服务。

### 我们的社区贡献\*

港币1,560万元 香港	人民币779,861元 中国内地
1,257名 爱心大使	6,731小时 义工服务时数

\* 现金和实物捐助，向太古集团慈善信托基金的捐助除外。

### 我们于2009年的社区活动 (%)



### 2009年太古地产爱心大使计划的活动

**诉说我的故事** — 我们为港岛东弱势的儿童举办为期八星期的文化活动，加深他们对本地历史的认识，同时学习访问技巧。

**我是小厨师** — 这个寓学习于玩乐的暑期课程，让前线员工的子女学习烹调和认识健康饮食，同时提升英语水平。

**新春大扫除** — 这项长期的拓展社区网络计划帮助长者清洁家居，迎接农历新年。

**爱心小天使** — 超过160名家长和爱心小天使在又一城参与情人节慈善爱心玫瑰花义卖。

**维修特工队** — 我们的技术员工替长者提供各类家居维修服务。

**“书”出爱心10元义卖** — 这个为期三天的书籍义卖筹款活动为圣雅各福群会筹得港币21万元。

**太古“港乐·星夜·交响乐”** — 我们陪同30位香港失明人协进会的视障会员，免费欣赏香港管弦乐团的户外交响乐音乐会。

**抬轿比赛** — 明德国际医院一年一度的筹募活动。

**乐施毅行者** — 我们在活动途中设立支援站，为毅行者及其支援小组提供小吃和饮料。

## 我们的供应链

我们的供应链是协助公司实践持续业务增长和经济效益的重要关键。我们希望通过供应链，为环境和社会带来正面的影响，确保业务上的可持续发展。



在业务上要达致长远的可持续发展，必需引入可持续性的供应链。我们通过订立共同目标及优良决策，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，由市场推广及传讯总经理出任主席，成员包括香港和中国内地办事处的代表，他们各自也领导多个附属委员会，专责联系不同供应商。

### 供应链风险管理

我们就供应链进行可持续性风险评估，包括有关环境破坏、工地安全、物料采购、侵犯人权、工业行动、薪酬安排、非法童工、贿赂贪污和法规执行等各方面。

2009年，我们推行了多项措施管理供应链伴随的风险，包括制定供应商行为守则及供应商专用的网上合规检查清单，更把供应商行为守则及有关守则遵守情况的自我评估网上问卷发送给香港和中国内地的354家供应商，迄今已有92%的供应商答复问卷，回复率令人满意。

我们会在2010年第二季度前把供应商行为守则列作新订供应商重大合约的条款。重大合约指符合以下条件的合约：

- 合约金额超过港币100万元。
- 清洁和废物管理合约。
- 签订合约的供应商与我们的品牌有明显关联。

我们也会继续研究方案，确保供应商行为守则得以妥善监察和遵守。

“新制定的供应商行为守则列明太古地产对供应商的期望。太古地产一贯对供应链的要求甚高，力求以负责任的方式发展业务。”

嘉特纳(香港)有限公司董事约根 舒斯特

### 可持续采购战略

我们在2009年进行全面的采购审查，检视公司与内部运作相关的项目。审查结果发现纸张占内部采购的重要一环，所以公司实施多项新措施，以更负责的方式采购纸张，例如采用已获森林管理委员会认证的纸张和有机喷墨制作名片。我们也会以森林管理委员会认证的纸品取代办公室和商场设施的手纸和厕纸。虽然目前尚未有制定本地采购产品的政策，但我们会在2010年为部份开发项目研究本地采购建材的可行性。

### 负责任的产品

我们以开发项目和物业管理服务的卓越素质为傲，并将此要求延伸至市场推广及传讯方面的工作。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规管制度，我们也通过内部审查和于有需要时，委任其他机构检核用作市场推广的图则、技术规格和设施等资讯，确保资料准确，没有误导或失实成分。

此外，我们根据私隐法例和规例管理顾客个人资料，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剔除的意愿。



# 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开发项目。

	单位	2009	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	<b>237,306</b>	221,309	223,434	225,564	219,512	209,781	210,770
间接二氧化碳当量排放量	吨	<b>187,317</b>	171,809	177,294	190,939	155,590	148,693	149,394
直接二氧化碳当量排放量 <sup>2</sup>	吨	<b>200</b>	-	-	-	-	-	-
工业用柴油	升	<b>15,810</b>	21,670	21,560	26,284	12,797	18,668	13,178
汽油	升	<b>16,424</b>	17,970	16,467	15,958	16,892	-	-
超低硫柴油	升	<b>61,722</b>	61,699	38,512	35,625	21,920	-	-
<b>使用材料</b>								
氢氟碳化物 (HCFC) 制冷剂 <sup>3</sup>	公斤	<b>3,979</b>	2,266	2,409	4,779	3,320	-	-
氢氟碳化物 (HFC) 制冷剂	公斤	<b>1,478</b>	1,615	2,265	5,395	3,808	-	-
纸和纸制品	公斤	<b>38,298</b>	35,570	36,906	33,334	29,859	-	-
<b>用水</b>								
冷冻用的饮用水 <sup>4</sup>	'000立方米	<b>168</b>	138	154	135	108	90	-
物业和园艺用的饮用水	'000立方米	<b>337</b>	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	'000立方米	<b>51,076</b>	45,914	47,287	49,252	46,900	67,342	69,888
以循环再用海水冲厕	立方米	<b>264,190</b>	213,444	183,130	247,874	144,543	360	1,546
以循环再用污水冲厕	立方米	<b>11,192</b>	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 <sup>5</sup>	吨	<b>10,749</b>	8,747	11,547	5,637	1,023	18,710	30,685
商业/工业废物	吨	<b>16,582</b>	19,143	19,555	19,004	18,695	15,644	18,626
住宅/家居废物	吨	<b>145</b>	168	266	457	454	363	360
隔油池废物	吨	<b>5,913</b>	5,654	5,515	5,521	5,166	5,800	5,452
园艺废物	吨	<b>353</b>	408	460	268	140	52	76
<b>废物循环再用</b>								
混凝土	吨	-	-	-	210	1,458	1,814	5,202
钢材 <sup>6</sup>	吨	<b>1,184</b>	285	300	440	412	6,162	4,950
纸板	吨	<b>3,372</b>	3,302	3,463	3,373	3,691	3,602	2,835
铝品	吨	<b>10</b>	10	12	12	14	13	14
塑料 <sup>7</sup>	吨	<b>58</b>	74	86	91	80	28	30
废润滑油	升	<b>3,255</b>	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>		<b>2,507</b>	1,992	1,892	1,843	1,801	1,758	1,803
须报告事故数目(病假>三天)		<b>34</b>	38	40	47	40	41	46
事故延误工作时数(病假>三天)		<b>23,441</b>	16,936	14,820	17,130	11,631	14,766	11,859
死亡率		-	-	-	-	-	-	-
事故率 <sup>9</sup>		<b>14</b>	19	21	25	22	23	26
严重程度 <sup>10</sup>		<b>831</b>	760	695	822	567	738	580

附录：

<sup>1</sup> 港岛东中心首年营运导致数字上升。

<sup>2</sup> 首年从汽车收集二氧化碳当量的数据。

<sup>3</sup> 在2009年6月更换又一城四台制冷机导致数字上升。

<sup>4</sup> 以三台水制冷机取代五台空气制冷机导致数字上升。

<sup>5</sup> 2009年在建项目增加导致数字上升(特别是太古广场优化工程及奕居开发项目)。

<sup>6</sup> 2009年在建项目增加导致数字上升(特别是太古汇及大生商业大厦开发项目)。

<sup>7</sup> 在2009年3月和4月期间又一城塑料收集数据过程出错导致数字减少。收集数据过程已于2009年5月修正。

<sup>8</sup> 员工数目不包括中国内地或酒店员工。

<sup>9</sup> 事故率 = 须报告事故数目/员工人数 × 1,000。

<sup>10</sup> 长期病假个案比往年增多导致数字上升。

# 2009 / 2010年目标

## 2009年目的与目标

	表现	备注
<b>改善营运措施</b>		
• 简化和统一旗下物业的废物分类过程	■	已在太古广场展开全面的废物试行研究，预计于2010年上半年完成。我们会按照研究结果，为余下物业制定政策。
• 评估和挑选供应商时纳入可持续性考虑	■	把供应商行为守则和问卷调查发送给主要供应商，并于2010年签订的供应商新合约纳入供应商行为守则和问卷调查。
• 在香港以外业务建立制订环、健、安数据库	■	在广州天河路75号和英国经营的酒店建立环、健、安数据库，并会在其他项目投入运作后设立相关数据库。
• 为所有指定工程进行全面的工作危害分析和风险评估	■	已在2009年针对人手操作程序进行工作分析和风险评估，计划会继续进行并拓展至其他日常工作。
• 制作工作前运动示范录像，供前线员工参考	■	已制作录像和分发给香港所有开发项目的管业经理。
• 为所有开发项目进行高危工作检查	■	检查所有开发项目的梯子及高空工作程序。
• 保持健康及安全零事故零检控的纪录	■	
• 保持零死亡率的纪录	■	
<b>员工参与</b>		
• 继续推行和制定员工参与计划	■	进行员工参与计划，包括绿“识”同乐日、低碳生活午餐聚餐、环保导赏团及工作前运动。
• 在太古地产办事处进行室内空气品质检定	■	完成所有香港办事处室内空气品质检定和认证。
• 提供具体意外调查和安全检查培训	■	在2009年举办了两节培训。如有足够的参加者，将会在2010年举办更多培训。
<b>租户参与</b>		
• 与租户合作支持本地环保活动	■	邀请租户支持各类环保活动，例如地球一小时、够照计划、厨余回收及月饼罐回收计划等。
• 重新制定租户的环保指引	■	计划于2010年检讨环保指引。
• 为所有办公楼租户免费进行能源审核，并于2013年完成	■	已为9%的办公楼租户完成能源审核，总面积达861,100平方英尺，目标在2010年为两成物业组合完成能源审核。
<b>住户参与</b>		
• 在11个屋苑举行“绿色生活摄影比赛”	■	比赛在2009年上半年举行，从各屋苑选出三个入围作品进入决赛，获奖名单已在2009年下半年公布。
<b>研究项目及技术视察</b>		
• 研究/实施厨余回收系统	■	在又一城试行厨余转化成堆肥的计划，并在东隅酒店安装厨余分解器。
<span style="color: green;">■</span> 已经实现 <span style="color: blue;">■</span> 进行中 <span style="color: brown;">■</span> 尚未实现或尚未开始		

## 2010年目的与目标

### 我们的承诺

- 修订可持续发展计划、战略和行动方案。

### 利益持有方的参与

- 制定为期五年的利益持有方参与计划。

### 我们的环境

- 将2010年的能源消耗比2008年减少7%。
- 完成两成办公楼面积的免费租户能源审核。
- 为全部香港旗下物业制定企业减废战略和行动方案。

### 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。
- 推行领袖发展计划和培训，提升员工的领导能力。

### 健康及安全

- 在中国内地的开发项目实施安全管理制度。
- 制作宣传录像，教授使用显示屏的正确方法及办公室伸展运动。
- 全面检讨我们的健康及安全政策。
- 保持零死亡率的纪录。
- 把须报告事故数目降至每1,000名员工13宗。

### 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。
- 鼓励行业组织制定政策和措施，推动业界的可持续发展。

### 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。
- 评估供应商行为守则的遵守程度和主要风险，并制订计划降低风险。

# 全球报告倡议组织索引

目录	全球报告倡议组织指标
联系我们	2.1、2.4、3.4、4.4
报告范围	3.1、3.2、3.3、3.5、3.6、3.7、3.11
行政总裁寄语	1.1、1.2
我们的业务	2.3、2.5、2.6、2.7、2.8
营运概览	2.2、2.9、3.8、3.10、EC1
我们的承诺	1.2、2.10、3.5、4.1、4.2、4.3、4.4、4.5、4.6、4.7、4.8、4.9、4.10、4.11、4.12、4.13、4.14、4.15、4.16、4.17、HR4、SO5、SO8、PR9
我们的环境	1.2、EC2、EC8、MD-EN、EN5、EN6、EN7、EN11、EN12、EN13、EN26、EN28、PR1
我们的员工	1.2、2.8、4.16、EC3、EC7、MD-HR、MD-LA、HR3、HR5、HR8、LA1、LA2、LA3、LA6、LA8、LA10、LA11、LA12、LA13、LA14、SO2、SO3、SO4、PR1
我们的社区	1.2、4.16、EC8、MD-SO、SO1
我们的供应链	1.2、EC6、EN14、HR6、HR7、MD-PR、PR3、PR6
统计数据摘要	3.9、EN1、EN2、EN3、EN4、EN8、EN10、EN16、EN17、EN19、EN21、EN22、LA7
目标	1.2、EC8、PR1
全球报告倡议组织索引	3.12

全球报告倡议组织指标	意见
EC4 政府给与机构的重大财务援助。	我们并没有获得政府大量财政援助。
EN2 采用经循环再造的物料的百分比。	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。
EN20 按种类及重量划分的一氧化氮(NO)、二氧化硫(SO)以及其他重要气体的排放量。	我们的业务并没有排放大量氮氧化物(NO <sub>x</sub> )、硫氧化物(SO <sub>x</sub> )、持久性有机污染物、有害空气污染物、烟囱气体及易散性排放或类似的颗粒。
EN22 按种类及排污法划分的废弃物总重量。	我们的业务并没有使用或丢弃大量有害物质。
EN23 严重泄漏的总次数以及泄漏量。	2009年没有这类事故。
EN27 按类别，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。
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。	我们与抱有相同可持续发展宗旨的公司签订合营协议，包括保障人权和反对雇用童工。
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。	2009年没有相关数据。我们会在2010年实施供应商行为守则和程序，监察和验证供应商的遵守情况。
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。
LA5 有关业务改变的最短通知时限，包括指出该通知期有否在集体协议中注明。	目前没有正式的集体议价协议。



# 独立核证声明



## 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为2009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2009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,而此核证则旨在独立验证报告所载资讯的相关性、完整性、准确性、一致性和可靠性,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。本声明为我们对报告内容的独立意见。

## 方法

本局的核证程序包括检阅相关文件记录、访问参与编制报告的员工,以及抽样验证报告数据和资料。我们详细验证报告内各种意见和声明,并测试数据和相关程序的准确性。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

## 结论

我们认为报告的内容和品质符合全球报告倡议组织G3指引,评估小组也肯定报告达到A+应用等级。报告的资料结构完整、平衡、可靠、统一及准确,反映太古地产在社会、环境及经济方面的表现,同时亦反映太古地产在实践可持续发展方面迈进一大步。

## 相关性

按照是次核证,我们认为报告已涵盖太古地产可持续发展表现的所有重要范畴,而且陈述有事实根据,不偏不倚。

## 准确性

在核证过程里审查的所有数据皆准确无误,并与已核查的证据一致。报告内的资料可靠,反映太古地产在报告期间的承诺、主动性、表现和成效。

## 回应性

太古地产在编撰报告前谘询各类利益持有方,显示其非常重视利益持有方的参与,务求以负责任及战略性的方式实践可持续发展。

## 建议

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

- 太古地产在未来编制报告时,可继续研究增加利益持有方对报告范围和内容的参与,考虑详细说明利益持有方参与程度,以及其对太古地产可持续发展战略的影响。
- 太古地产可针对其可持续性及其风险制订高水平的指标,以便利益持有方评估总体表现。因此,未来的报告应详述识别主要可持续性问题的方法,包括评估可持续性风险的方法。
- 太古地产可说明公司通过活动解决道德操守事宜的方法。

香港品质保证局

沈小茵

高级策略业务经理

