



創建價值

2009年可持續發展報告

聯繫我們

香港港島東華蘭路18號港島東中心18樓
太古地產有限公司

電話：(852) 2844 3888

傳真：(852) 2810 1547

www.swireproperties.com

電郵：sustainabledevelopment@swireproperties.com

2010年7月出版

太古地產有限公司版權所有

報告範圍

本報告闡述太古地產在2009年於香港和中國內地的資產與業務的經濟、環境及社會表現。報告同時涵蓋英國的資產與業務，但由於兩者只佔公司總資產及日常營運的小部分，因此並沒有全面涵蓋或納入統計數據摘要內。考慮到美國的物業於2010年1月報告期後由母公司太古股份有限公司（「太古公司」）收購，故此亦不包括於本報告內。除另有註明，所有有關應佔資產估值、總樓面面積及酒店房間的數據以2009年12月31日為基礎。

由於香港沒有法規或普遍接受的可持續發展報告準則，本報告按照全球報告倡議組織（「GRI」）於2006年發表的G3指引編制。與過去數年比較，本報告的範圍並沒有重大修訂或限制。

本報告可在太古地產網站下載：http://www.swireproperties.com/SD/SDreports_tc.htm

報告應用水平

香港品質保證局已獨立核證全球報告倡議組織指引的應用水平，並按本報告的涵蓋範圍及內容，評定本報告達到全球報告倡議組織的A+級報告標準。



目錄

2	行政總裁寄語	4	我們的業務	6	營運概覽
8	我們的承諾	14	我們的環境	20	我們的員工
26	我們的社區	32	我們的供應鏈	34	統計數據摘要
35	目標	36	全球報告倡議組織索引	37	獨立核查聲明

行政總裁寄語



「良好的可持續發展政策是我們管理業務風險和掌握機遇的重要根基，我們將致力確保業務能夠創造經濟、環境及社會的持續價值。」

太古地產行政總裁郭鵬

去年全球金融市場動蕩及環球經濟放緩，嚴重打擊各地商界和消費者的信心，為業界帶來嚴峻考驗。

儘管香港和中國內地的經濟復蘇比其他經濟體系更為迅速，2009年的經濟氣候變化依然為我們的業務帶來沉重壓力。上半年的辦公樓和零售面積需求持續減少，導致租金水平受壓。另外，受零售業務營業額拖累，零售物業組合的收入也相對減少。

在如此艱困的市況下，我們仍按計劃推出投資項目，遵照承諾積極管理資產，同時提供優質的物業管理服務，提升資產品質。因此，公司的續租情況理想，旗下全資持有的零售物業及辦公樓空置率亦保持在低水平。

迎接未來挑戰

雖然我們現時業務及財政穩健，發展前景明朗，我們仍然堅信未來的成功不僅需要良好的財務管理，還要積極處理發展項目對環境和社會的影響。

我們主動通過發展和管理具能源效益的建築物及協助社區面對氣候變化，以減輕氣候變化的影響。我們認為減少用電是最快和最有效處理氣候變化的方法，並於2009年訂下目標，努力於2020年減少20%用電量。

培訓精英人才

除了發展事業和晉升的機會，我們還為員工提供完善的員工福利和參與計劃，以吸納和留住最優秀的人才，配合公司拓展業務的方向。

此外，我們意識到建立有效而靈活的組織架構，是迎接未來挑戰不可或缺的一環。2009年，我們委任了四名管理階層人員，注重其繼任的培訓，並會不斷檢討管理和組織架構，以便在瞬息萬變的房地產市場洞悉先機，及時行動。

促進各方合作

定期與持份者交流有助於我們了解公司業務對不同持份者的影響，以及其潛在風險。我們和持份者緊密合作，不斷提高他們對可持續發展的認知，同時協助他們建立可持續發展業務守則。本報告會說明我們與主要持份者的合作和工作進度。

然而，現時我們未能採取統一的持份者參與方式，所以在明年，我們會制定五年的持份者參與計劃，以提供持續改善的平台。

專注開拓未來

展望未來，我們將在香港和中國內地不斷發展、持有和管理創新項目，為持份者創建價值。

我們希望為房地產可持續發展訂立基準，通過維持高營運效率、與租戶和供應商通力合作減少供應鏈對環境和社會的影響，以及投放資源於員工的專業發展和身心健康，致力推動社區繁榮發展。

我們在2009年成立了一個新部門專門負責可持續發展重點事宜，並加強與其他部門的合作，進一步把可持續發展元素融入業務當中。明年我們將會檢討業務行動方案，確保能有效衡量和推動各個範疇可持續發展的中長期表現。

貫徹履行承諾

本報告旨在為持份者提供平台，以評估我們的表現是否達到每年訂立的目標。在2010年，我們已按照滙報的主要領域訂立可持續發展目標，從而提高透明度和問責性。此外，我們也會定期通過論壇、網站更新及年度可持續發展報告，公佈可持續發展工作的進度。歡迎各界提出寶貴的意見，希望在未來的路途上能有您的支持。



太古地產行政總裁
郭鵬

我們的業務

我們是香港及中國內地主要的地產發展商，從事發展、持有、經營及管理綜合商業項目。



我們持有和經營的已落成投資物業組合總樓面面積達**1,660萬平方呎**，尚有**640萬平方呎**在建中或持有作未來發展用途之總樓面面積。我們是太古股份有限公司的全資附屬公司，成立於**1972年**，資產總值高達港幣**1,737.39億元**，業務遍佈香港、中國內地和英國。

我們的策略，是在香港和中國內地的優越地段發展、持有和管理多元化商業項目，藉以締造長遠價值。我們致力發展，並不斷優化具一定規模且坐落於便利交通網絡的綜合商業項目，打造商業中心。物業落成後，我們進一步提供優質服務，為資產增值。此舉成功提升物業的出租率並充份發揮項目的盈利潛力，為我們的股東和其他持份者創造更理想的回報。

如欲了解我們的業務詳情，請參見太古公司2009年度報告書。

辦公樓

於香港，我們已落成辦公物業組合的總樓面面積為**1,030萬平方呎**。物業的高出租率反映出我們對品質的重視和與租戶建立長遠合作關係的熱誠，深受市場歡迎。我們租戶組合涉及不同產品行業，有助確保物業組合的經濟可持續性。

我們在中國內地的項目也秉承一貫建設卓越的傳統，正在興建中並設有辦公樓的大型綜合商業項目遍及廣州、北京和上海。

零售物業

我們管理香港四個商場及中國內地一個大型購物中心，總樓面面積達**440萬平方呎**。購物商場針對鄰近社區人口特點，提供不同的購物體驗，從高級到名店折扣商場，應有盡有。

於廣州、北京和上海在建中的大型綜合商業項目設有購物商場。除了東薈城名店倉的**20%**股權，我們全資擁有香港其它購物商場。在中國內地，我們分別持有位於北京的三里屯VILLAGE及頤堤港項目的**80%**和**50%**股權、廣州太古匯的**97%**股權，以及上海大中里的**50%**股權。

酒店

我們全資擁有附屬公司太古酒店，在香港、中國內地和英國持有和經營七家酒店，以追求個性、品味及貼心服務的旅客為目標顧客。

2009年我們在香港的第一家酒店奕居開幕，而位處港島東、設有345間房間的休閒式商務酒店東隅也完成最後階段的工程。

另外，我們於太古廣場的香港JW萬豪酒店、香港麗酒店、香港香格里拉大酒店，以及諾富特東薈城酒店各佔**20%**的股權，也持有美國邁阿密文華東方酒店**75%**的股權。我們現正發展坐落於頤堤港項目的第二家北京酒店，北京東隅。

住宅物業

我們持有和管理太古廣場的**270個**酒店式住宅，以及香港島高尚住宅投資物業組合。我們發展作出售的住宅物業，並為部分提供專業的物業管理服務。自1986年起，我們在香港已售出超過**3萬個**單位。

統計數據

2,300萬平方呎 總樓面面積 [#]	港幣81.92億元 收入	港幣38.26億元 基本溢利	561間* 酒店房間
3,680名 員工	1,800多個 租戶	1,600多家 供應商	38年 歷史

數據截至2009年12月31日

[#] 包括已落成、發展中及籌備中的項目，按應佔樓面面積計算

* 全資持有酒店的房間總數

The background of the slide is a photograph of a person walking in a modern interior space. The person is blurred, suggesting motion. They are walking on a light-colored, textured floor. In the background, there is a large, red wall with a mural of a tree. The tree is painted in a light, golden-brown color. The mural is composed of several panels, and the person is walking in front of it. The overall atmosphere is modern and artistic.

營運概覽

儘管經濟前景尚未明朗，我們在2009年於核心業務作審慎投資，並獲得盈利。

我們在2009年樹立多個重要的里程碑，包括：

- 位於香港太古廣場的都會風尚酒店奕居開幕。
- 斥資港幣21億元的太古廣場優化計劃第一期工程竣工。
- 廣州太古匯購物商場平頂，目前已分別出租81%及43%的零售和辦公樓面積。
- 公佈法蘭克·蓋瑞(Frank Gehry)為我們於香港的優越住宅項目作構思設計。
- 三里屯VILLAGE北區分階段開幕，出租率達67%。

去年公司的經營控制權並無變動，而太古公司於11月宣佈可能分拆太古地產在香港聯交所主板獨立上市。在編制本報告期間，我們仍由太古公司全資持有。

人事變動

前主席兼行政總裁簡基富已於2009年5月底榮休，由白紀圖及郭鵬分別接任主席及行政總裁。前董事及總經理白德利則獲委任為香港區常務營運總裁。我們也歡迎新任財務董事彭勵志及市場推廣及傳訊總經理唐柏偉加入我們。唐柏偉也會負責管理可持續發展部和出任可持續發展督導委員會主席。

經濟表現

我們認為創造經濟價值等於爭取可觀回報、提供前景理想的職位、推出優質的產品和服務、通過全面發展、參與、贊助社區計劃及支付予政府的法定款項，回饋社會。

2009年，我們成功為持份者(太古公司股東除外)創造港幣13.787億元的價值：

- 港幣8.66億元為員工薪金、退休福利及其他僱員相關成本。
- 港幣4.8億元為政府徵稅。
- 港幣3,270萬元為社區投資，包括各項計劃、贊助、現金捐助及實物捐助。其中港幣1,650萬元的社區投資捐助予太古集團慈善信托基金。

我們的業務基本溢利為港幣38.26億元，太古地產平均股東應佔基本權益為3.1%。

上半年香港辦公樓市場需求疲弱，下半年則隨着經濟改善而逐步回升。辦公樓的續租情況理想，全年出租率維持在高水平。2009年，雖然商場銷售量稍跌，但旗下全資持有的商場都近乎全部出租。然而，艱困的市況拖累酒店項目的回報，來自物業買賣組合的利潤也減少。我們在年內售出部分投資物業，使資本收益微升。物業價格在2009年初下跌，但隨着香港和中國內地物業市場前景改善，樓價也逐漸回升。

有關經營和經濟表現的詳情，請參閱太古公司2009年度報告書：<http://www.swirepacific.com/big5/ir/reports.php>。



奕居隆重開幕；太古廣場優化計劃；太古匯購物商場構思圖。



我們的承諾

我們承諾以符合經濟、環境和社會責任的方式，致力迎合社區對物業的需要。

我們認為可持續性的業務發展和社區建設，有助創造長遠的價值。我們以太古公司制訂的可持續發展政策為基礎，並由太古地產的環、健、安政策和供應商行為守則予以配合，以求進一步履行環保責任。

可持續發展督導委員會負責將社會、經濟和環境的風險和優勢等因素融入業務決策和表現監察當中。督導委員會由市場推廣及傳訊總經理領導，成員包括可持續發展、人力資源、公共事務、發展及估價、工程項目、物業營運、酒店、技術統籌、財務及資訊科技等部門代表。

我們在2009年成立可持續發展部，專責認清釐定核心業務對環境和社會造成的影響。該部門亦支援新發展項目的團隊，平衡從構思、設計、建造、測試、使用和拆卸等各個階段的环境、經濟和社會問題。2010年，可持續發展部將會與管理層合作修訂可持續發展策略和行動方案。

「我們致力以可持續發展的方式經營業務，不單因為這是該做的事情，還因為這也符合我們的營商之道。」

太古地產中國區常務總裁安格里

企業管治和風險管理

我們致力維持最高水平的企業管治、透明度和問責性，並堅持誠實廉潔的營商態度。我們在2009年並沒有被罰款或故意違反任何法律或法規。

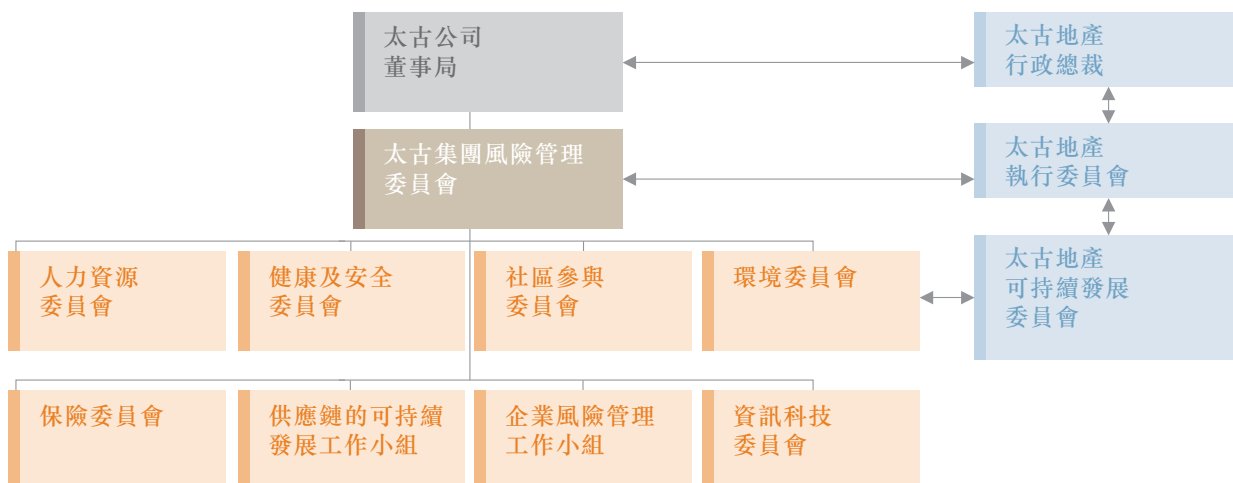
作為太古公司全資持有的附屬公司，太古公司董事局是我們的最高管治單位。除了管理我們的經濟表現外，董事局也通過集團風險管理委員會處理宏觀的可持續發展事務。

由行政總裁領導的執行委員會，則負責制訂策略方針和營運管理，成員包括八名董事和總經理。

由於業務性質使然，我們的決策涉及一定程度的風險。主要風險與多項因素有關，包括香港和中國內地物業市場的表現、利率和建造成本增加、項目審批和建造工程延誤、政府政策和法規變動，以及業務意外中止等。我們明白有效的風險管理是持續增長和獲利的關鍵，因此一直非常審慎處理日常營運及風險。

太古集團風險管理委員會和不同功能的集團委員會負責評估和監察集團的風險，包括制訂風險管理政策和策略，而個別部門則依據財務部管理的風險管理框架進行決策。

企業管治及風險管理架構



有關企業管治架構、董事局角色和職責，以及風險管理方法的詳情，請參閱太古股份有限公司2009年度報告書。



持份者的參與

我們非常重視持份者的定期參與，因為這有助我們了解業務對不同社群的影響，以及其潛在風險。

編制本報告時，我們諮詢了由45名持份者組成的焦點小組，小組成員包括員工、非政府社會組織、非政府環保組織、供應商和租戶。我們也與傳媒、本地政界人士和公司部分管理階層進行面談。

我們收到不少寶貴的意見：

- 我們被認為是香港房地產行業可持續發展的領導者，並在商業道德操守方面獲得高度評價。
- 我們建設社區的工作被視為是從業界中脫穎而出的因素。
- 持份者希望我們繼續在提高社會各界對可持續發展關注的工作上，擔當領導者角色。
- 持份者高度關注氣候變化的問題，期望我們能釐定清晰處理氣候變化的策略，並制訂切實的目標。
- 非政府環保組織和供應商期望我們在樓宇設計，特別是可持續建材的規格方面，納入更多可持續發展原則和創意。

「持份者對我們的業務有舉足輕重的影響。通過持份者參與討論，表達他們關心的議題，我們便可以在決策過程裏更周詳地考慮他們的需要。」

太古地產市場推廣及傳訊總經理唐柏偉

- 租戶對我們免費提供的能源審計大表讚揚，並希望我們能分享更多最佳基準，助其改善可持續發展表現。
- 供應商行為守則被視為一項重要的新措施，持份者鼓勵我們實施監察機制，確保守則可以切實執行。
- 員工希望加深了解由公司實施、關乎員工及其工作崗位的可持續發展方法。
- 我們被視為社區的重要成員，公司愛心大使計劃亦獲得持份者的高度評價。

總體而言，持份者希望我們改善可持續發展事項的內部和對外溝通機制。除通過本報告之外，我們將會在未來開拓其他渠道，加強溝通。

企業會籍

商界環保協會
董事及特邀會員

香港特別行政區政府環境保護署
減碳約章簽署機構

海港商界論壇
會員

香港總商會
地產及基建委員會主席

香港綠色建築議會
贊助機構及機構會員

香港環保建築協會
創會成員、執行委員會成員及技術檢討小組主席

國際能源署
建築節能和可持續發展系統會員(附錄53)

氣候組織
會員(經母公司太古公司)

世界自然基金會
黃金會員

獎項及殊榮

義務工作發展局
第三屆香港傑出義工獎(太古地產愛心大使計劃)

地球之友「知慳惜電」節能比賽
勁減用量大獎(物業管理組)冠軍(又一城)

2009年亞太區Frost & Sullivan大獎
卓越環保獎

香港藝術發展局
藝術贊助獎

香港環保卓越計劃
優異獎(管理服務)(又一城)

太平洋區域經濟合作青年研習計劃
專上及青年組冠軍、最佳創意獎及最佳即場展示獎



實踐可持續發展

奕居

設有117間房間的精品酒店奕居，位於我們的香港旗艦綜合商業項目太古廣場之上。奕居由酒店式住宅曦邨軒改建而成，充分體現我們在環境、社會及經濟方面的可持續發展方針。



環境

發展奕居時我們與顧問、承包商和持份者緊密合作，務求把環境影響減到最低。施工期間，我們採取多項措施減少塵土、噪音及空氣污染、消除臭味和監察廢水排放。然而，在一家營運中的五星級酒店上動工，是我們遇到的最大環境挑戰。為減少對附近酒店及賓客的滋擾，我們不止達到甚至超越法例要求，將施工時間限定在遠低於法定容許的水平。

在選購建材時，我們也大量循環再用曦邨軒的舊家具和裝置，以儘量減少使用新資源。舉例而言，我們採用再造夾板支撐木地板，在地板、櫃子飾面和家具方面則採用竹和環保木材等可再生材料，並用羊毛和絲的地氈，及環保的家具布料和窗簾。我們還安裝了LED燈、T5節能照明系統及能源管理系統，以減少酒店的用電量和溫室氣體排放量。

另外，我們也應用先進科技減少用紙和溫室氣體排放。我們不但採用小型電腦為賓客辦理入住手續，還在每間房間安裝 iPod touch®，取代傳統的打印版酒店指南。估計這項無紙措施每年可為酒店節省1,600公斤的紙張及港幣21萬元。再者，酒店使用數輛節能的凌志RX450H混能環保轎車，減少我們和賓客的碳足跡。



社會

與此同時，奕居創造了大量本地就業機會，包括在設計和施工的高峰期提供500個職位，還有175個日常營運的職位。我們嚴格篩選負責營運的員工，為他們提供全面的培訓，除了確保貫徹酒店待客以誠，為賓客營造舒適愜意的住宿體驗的宗旨之外，同時把人才流失率保持在業界平均水平以下。

奕居是本地優秀設計和藝術人才的證明。我們委托本地年輕設計師傅厚民（見右下圖）負責整家酒店的設計。傅厚民在首個如此大型的設計裏引進了世界各地知名和新晉藝術家的藝術品和雕塑，包括香港藝術家文鳳儀及薩璨如的作品，為設計生色不少。



經濟

我們擁有豐富發展本地與海外世界級酒店的經驗。奕居是我們在大中華區第二家持有及管理的酒店，讓我們在全新的業務領域上充分發揮項目發展和優質客戶服務的領先優勢。通過建立太古酒店品牌和發展酒店業務，進一步為我們的已建投資物業組合增值及發揮協同效益，如正進行優化工程的太古廣場便是一例。

奕居為追求個性與豪華住宿的旅客呈獻獨特的體驗。我們銳意抓住這特定的酒店市場的增長潛力，開拓新的業務收入來源。酒店餐廳Café Gray Deluxe不但深受酒店住客、環球旅客及香港市民的歡迎，還加強了酒店的經濟可持續性。





我們的環境

我們希望通過善用天然資源、減低甚至防止污染，以及有效處理廢物，並在規劃、設計、施工、經營和維修保養設施和服務等決策層面上兼顧環保因素，以減少我們的業務對環境的影響。

我們在推動可持續發展時，首先要履行環保責任。我們參考太古環保政策和其中的主要環保守則，並把環保事項融入我們的決策、管理和企業文化當中。

我們的環境影響

我們力求無論在項目與設施規劃、設計、施工、營運以至維修，均評估有關工作對環境的影響，並把環保因素列入考慮之中。一般而言，物業發展和管理所帶來的環境影響包括：

- 建築物運作和採購建材時產生的溫室氣體排放。
- 建築物運作和建造時產生的廢物。
- 建築物運作時使用的水資源。
- 噪音污染。
- 空氣質素。

我們通過環、健、安系統評估業務對環境的影響。我們亦通過可持續發展督導委員會以及太古集團環保委員會，定期向管理層匯報我們在環保方面的事宜和表現。

除了遵循與業務和發展工作有關的環境法規和要求，我們的環保事務經理也負責實施環、健、安系統，鼓勵所有員工、承包商、供應商和客戶履行環境責任。2009年我們並沒有被罰款或故意違反環境責任的紀錄。

氣候變化

面對氣候變化的挑戰，我們着力裝備自己，增加對氣候變化伴隨的潛在風險的認識和管理。長遠而言，房地產界必須提升建築物抵禦異常和極端天氣的能力。目前首當其衝的未明朗因素可算是有關當局在不久的將來推出鼓勵商界減少溫室氣體排放的新政策和規例。我們亦評估碳關稅對能源價格及投資決定的影響。

儘管氣候變化涉及的風險眾多，它同時為創意改革締造了機遇。展望將來，我們將會繼續善用專業知識和豐富經驗，構思嶄新產品和服務，以提升公司並推及至業界的能源效益。

「太古地產是首批替租戶免費進行能源審核的地產發展商。我們非常歡迎這項服務，因為它免除了自行進行能源審核時所帶來的諸多不便。這項服務提供了不少實用資訊和建議，有助公司拓展其他高效益的節能措施。」

德勤•關黃陳方會計師行行政部高級經理李淑嫻

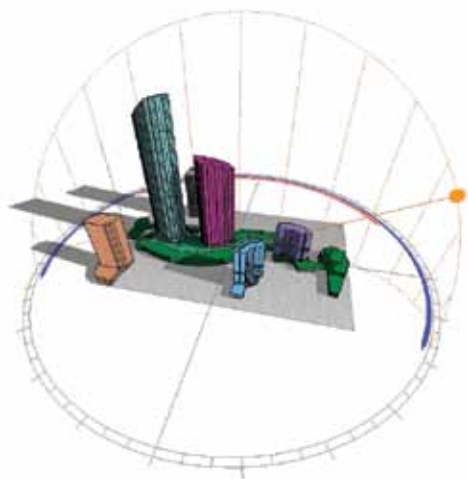
現有物業的能源效益

公司的溫室氣體排放主要來自物業組合的用電，2009年共排放187,317噸二氧化碳當量。我們不單致力於提升旗下業務能源效益，也鼓勵持份者一同努力。2009年，我們分別投資港幣4,800萬元及港幣1,100萬元以提高香港物業組合的能源效益和進行環境改善工程。

我們訂立了為期10年的長遠能源管理計劃目標，要在2020年前把旗下香港主要投資物業組合的耗能量從2008年的水平減少20%。我們計劃在12座辦公樓、四座零售商場和一座住宅物業實施近300項節能措施，成本回報期一般為八年或以下。

我們租戶的耗電量佔樓宇整體耗電量的大部份。雖然我們無法直接控制租戶用電的方式，但我們一直積極協助他們提升能源效益。例如，我們替辦公樓租戶免費進行能源審核，讓他們了解其能源使用模式及認識其他更具能效的方法。截至2009年底，我們已為9%的辦公樓租戶完成能源審核，涉及面積達886,627平方呎。審核結果發現租戶每年節省能源的空間達1,374,988千瓦小時並可減少960噸二氧化碳當量。我們已訂下目標於2013年前為所有辦公樓租戶免費進行能源審核。

在推動員工和社區善用能源方面，我們也是不遺餘力的。我們在2009年簽署地球之友的夠照•熄燈約章、關燈響應世界自然基金會的地球一小時活動，並舉行員工低碳生活比賽，以及支持氣候組織的減碳行動。



我們採用三維模型分析大中里項目的日照情況，以幫助我們選擇合適的節能設施。

新建項目的能源效益

長遠來說，要大幅減少建築物的能源使用，我們必須為新建項目的設計注入可持續發展元素。每個新項目開始時，我們會向我們的顧問發出指引，確保設計符合環境和社會責任。2009年，我們共投資港幣3,100萬元，發展香港和中國內地新項目的環保設備，以推動可持續發展。

我們深明在建築物發展初期引入節能設計和設備，比起後期進行翻新改進工程更符合成本效益。2009年，我們對四個新發展項目進行研究，評估所採用的可持續節能設計系統，例如使用強化玻璃、冷樑和可再生能源的環保成本效益。由於這些項目工程已經展開，我們只能實行一些不影響項目原定計劃的可持續性增值項目。另外，我們亦按照財務成本效益和非財務考慮因素推薦其他方案。

研究結果顯示，可持續發展設施不一定比傳統設施昂貴。我們採納了多項有關建議，包括在兩個新辦公樓項目的燈飾塗上反射塗層和採用效能更佳的玻璃幕牆。這些措施每年將會節省19.5萬千瓦小時電力和港幣25萬元，成本回收期少於一年。最重要的是，我們意識到必須在發展計劃初期展開節能研究，以免工程開展後限制了提高節能方案的可行性，特別是一些未曾在大型項目試行和測試的改善措施。為了減少新設施和系統的運作風險，我們計劃先在規模較小的項目試行新技術，再推展至大型項目。

「環保建築在解決氣候變化方面佔非常重要的位置。我們很高興看到太古地產致力採用環保設計和提升能源效益的措施。」

世界自然基金會氣候項目主管余遠騁

可再生能源

建築物在產生和使用可再生能源方面的角色日益重要。2009年，我們就香港和中國內地四個新發展項目的可再生能源技術應用情況進行評估，例如太陽能光伏、太陽能熱水系統和微型風力發電機等。引入可再生能源技術的最大困難是回報期較長。從不少案例可以看出，再生能源技術的回報期比設備的使用年期更長，特別是太陽能光伏和微型風力發電機。我們在2009年對香港一座新辦公樓及住宅安裝微型風力發電機進行可行性研究。研究結果顯示，風力不足導致無法有效發電。風力發電遇到的另一個障礙是缺乏空間安裝可再生能源裝置，特別是在香港這種高樓大廈林立、人烟稠密的都市。然而，我們會繼續開拓可再生能源和其他新型可持續性的建造技術，亦會聘用專家研究其可行性。

間接能源使用和溫室氣體排放

除電力以外，建材也是能源使用和溫室氣體排放的主要間接源頭。我們在2009年為大生商業大廈重建項目作建材生命周期試點研究，以了解其能源使用和溫室氣體排放的情況，並重點研究兩者對整體生命周期成本的影響。現有數據指出結構框架和外牆佔建材的主要支出，我們就這兩項建材進行測試。經過多個不同定價測試後，我們發現建材使用的能源和產生的溫室氣體排放不會嚴重影響項目生命周期成本，以至影響挑選建材的決定。我們將會繼續與顧問合作，研究發展建材生命周期之評估。

為了降低日常業務產生的間接溫室氣體排放，我們採取多項政策抵銷員工外出公幹所帶來的影響，包括每季向員工發放其溫室氣體排放的摘要，以提高他們的環保意識，同時鼓勵他們重新考慮外出公幹

的必要性。我們也在年內參加國泰航空的「飛向更藍天」碳抵銷計劃，共抵銷284噸二氧化碳當量。

建築評級計劃

我們支持為商務租戶、買家、投資者和員工提供被認可的含有質素指標的建築評級計劃。我們致力確保香港的新發展項目獲得建築環境評估法的白金評級，以及中國內地新發展項目中的一些建築獲得美國能源與環境設計先鋒(LEED)金獎。

我們的新辦公樓港島東中心在2009年獲建築環境評估法白金評級，是公司連續第14座獲得這項最高評級的建築。此外，公司於港島東中心承租樓層採用的循環再用建材和安裝可節約用水和用電的設備，獲得室內裝修標準白金評級。估計這些措施可以每年節省港幣42.5萬元，並在四年內收回成本。在中國內地，廣州太古匯一座已獲得美國能源與環境設計先鋒(LEED)金獎前期認證。

能源效益研究

公司成立學術研究基金，以達到提升建築物能源效益和減低成本的目的。除了與清華大學設立基金外，我們更於過去三年撥款港幣300萬元予湖南大學進行建築智能控制研究。

我們在旗下物業進行的廣泛測試令公司物業直接受惠。2007年至2009年期間，我們與清華大學在又一城進行的能源研究合共減省900萬千瓦小時耗電量和6,300噸二氧化碳當量。

少用	減少	節省
900萬 千瓦小時	6,300噸 二氧化碳當量	港幣556 萬元*

* 所節省電費根據中電大量用電價目計算。
僅供說明用途。

我們還通過聯合舉辦的工作坊和刊物向業界分享研究成果。我們在2009年的座談會上發表能源研究的結果，吸引房地產業、非政府組織、學術機構和政府的80名代表出席。

住宅屋苑的可持續發展

太古物業管理部為10個屋苑共7,500多個單位提供物業管理服務。

我們為每個屋苑制定實務守則，以減少屋苑運作對環境造成的影響。守則不但採用全面性的方法處理環境問題，還納入多項規定，涵蓋節約資源、廢物回收、產品使用、清潔方法、辦公室實務、培訓和溝通等各方面。

此外，我們也鼓勵物業經理與業主立案法團一同制定環保計劃，皆因環保工作的成功有賴屋苑各成員的積極參與。除了經常與居民對話外，物業經理還編制包含實用環保建議的屋苑通信，張貼海報提高居民的環保意識，以及舉行各類活動和比賽，推動居民身體力行實踐潔淨綠色生活。



我們的環保事務經理黎戈恭賀「綠色生活攝影比賽」冠軍得主，星城軒住客陳兆昌。得獎作品拍攝的是一位騎着單輪腳踏車上班的人。

「太古地產的過人之處，是通過積極投資研究可持續發展方案，創造長遠利潤。」

安樂工程有限公司董事鄭小藝

又一城廢食油回收計劃

又一城在2009年展開廢食油回收計劃，目前已獲得超過60%商場餐飲業租戶支持。回收的廢食油會儲存在兩個1,000公升的油罐內，然後運往屯門廠房加工成低碳的燃料——生物柴油。我們就生物柴油在公司業務的應用進行研究，並在公司遊艇Lucky Break使用混合5%生物柴油的燃油。



廢物管理

建築物在日常營運和建造過程中產生大量廢物，我們積極協助租戶、客戶和承包商通過各種物業和工地廢物管理計劃管理和減少廢物。

物業營運產生的廢物

我們簡化旗下所有辦公樓和商場的廢物處理程序和回收設施，並分別向租戶和承包商發放特設的廢物箱和不同顏色的廢物袋，以便把廢物分類。廢物送往中央廢物收集房後，承包商會把可回收廢物分類，例如紙張、塑料和鋁罐，然後再送到指定的回收中心。物業管理團隊定期監察廢物分類工作，我們亦為所有辦公樓和商場收集廢物分類數據並編制報告（酒店將在2011年編制其廢物分類報告）。

環保事務小組與物業經理、管業團隊和租戶通力合作，制定和實施廢物管理計劃。我們在2009年聯同環境保護署和香港浸會大學在又一城展開廚餘堆肥的試行研究，並與商場餐飲業租戶保持緊密聯繫、提供培訓，協助他們把廚餘和其他廢物分類。研究完成後，分類廚餘增加了20%。我們的附屬公司東方綠化有限公司則於苗圃試用廚餘肥料。

建造期間產生的廢物

我們在設計和選擇建材時顧及廢物處理的問題，並與承包商一同減少施工期間產生的廢物。在指定的新項目裏，我們採用三維動態設計模型軟件——建

築資訊模型，提高設計的精確度，以減少施工期間產生的廢物。奕居、司徒拔道住宅項目和太古廣場的優化工程都採用了此設計軟件。

公司規定承包商在施工前提交廢物管理計劃，並要求他們先把可回收的建材分類，然後按照政府規定處理餘下的廢物。我們更委托獨立環境顧問為每個項目進行定期審核，確保承包商沒有違規。在太古廣場優化工程的第一階段，我們回收了大量玻璃欄杆和石地板等建材，並重用舊燈飾作為臨時照明。

水資源管理

2009年香港物業組合冷凍用和園藝用的飲用水量增加7%，大部份增幅由同年4月，太古城中心一座的五台空氣製冷機改成三台水製冷機導致。選用水製冷機的主要原因是其耗電量遠比空氣製冷機少，但由於本地海水泵房無法配合製冷機的供水要求，因此未能改用海水製冷機。另外，同時計入港島東中心的全年營運數據，導致整體用水數字的上升。

與此同時，我們繼續評估各種方法，務求提升業務的用水效益。2009年，我們嘗試循環使用灑水器和空調系統的用水，在太古坊我們使用收集得來的空調冷凝水更成功節省了58,996立方米的水資源。

目前多個新發展項目也採用一系列節水措施，例如廣州太古匯一座安裝了紅外線感應器和低流量的節水設備，縮短水流時間和減慢水流速度，估計可以減少45%的用水。我們將於太古匯發展項目安裝兩

水收集系統，收集的雨水經處理後會用作辦公樓和平台零售建築的沖廁用水，系統每天灰水處理量約為40萬公升。

生物多樣性

我們主要在市區發展、擁有和管理土地和物業，暫時沒有有關生物多樣性的策略或行動計劃。作為負責任的發展商，我們會遵守政府有關生物多樣性的規定，包括香港的環境影響評估條例及自然保育政策。

儘管公司的業務甚少觸及受保護的生物棲息地或生物多樣性價值甚高的地區，我們持有大嶼山北部大蠔灣部分土地的權益，並在當時獲香港政府批准作興建私營和公營房屋用途。大蠔灣內有樹林、沼澤、河流、泥灘和紅樹林，極具生態價值。在1999年，有關當局把大蠔灣列為保育範圍。之後，我們與政府、非政府環保組織和大蠔灣村民聯手構思設計，致力保護大蠔灣目前的生態環境，同時嚴守政府有關大蠔灣的規定和發展策略。

噪音

我們時刻謹守噪音規定，一旦違規，便會即時採取補救行動。我們規定大型項目的承包商提交環境管理計劃，闡述工地的噪音管制和監察策略。另外，

我們還在年內實施了多項額外減低噪音的措施，以降低對鄰近社區的影響。例如，考慮到西摩道25A至29A號住宅發展項目工地鄰近民居，我們已加裝隔音屏障，並採用非撞擊式拆卸裝置，以減低噪音。在奕居施工期間和太古廣場優化工程第一階段，在許可動工時間內，承包商也儘量減少動工，以免影響租戶和鄰近社區。

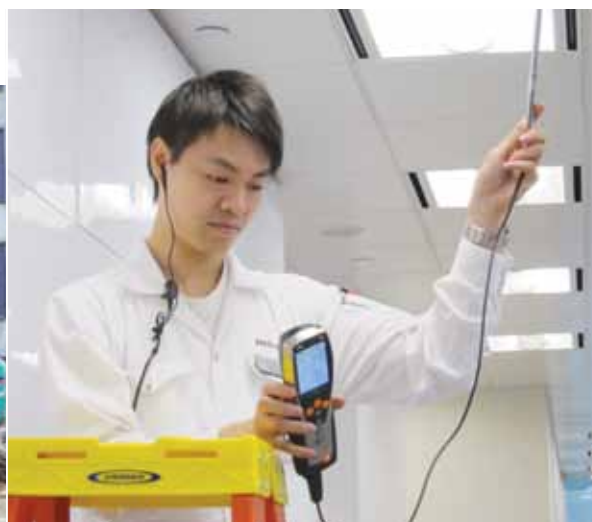
空氣質素

我們一向非常注重旗下物業的室內空氣質素，因此實施了多項指引和一個管理計劃，監察室內空氣質素和承租範圍的新鮮空氣含量。2009年，太古廣場一座、又一城和東薈城名店倉所有公眾空間和公司承租範圍均獲得室內空氣質素檢定計劃的卓越級別，而港島東中心的公眾空間和公司租用的範圍在首年營運期間也獲頒卓越級別。

在施工期間，我們與承包商合作確保工程不會影響周圍的空氣質素。按照我們的環境管理計劃，承包商必須實施空氣質素控制措施處理廢氣排放，措施包括定期收集和監察空氣樣本，並匯報超出政府指引水平的廢氣排放。



液壓式破碎機可減少工地噪音。



技術統籌部定期檢查室內空氣質素和能源使用。



我們的員工

我們的員工是公司最寶貴的資產，也是我們憑藉現有競爭優勢開拓光輝未來的關鍵。

吸納和培訓人才是企業成功的要訣。我們制定多項政策，以實踐人才培訓和發展、勞工關係、人權及工作場所健康安全。人力資源及行政部管理的僱員商業道德與操守和僱員手冊已闡述有關政策。

員工概覽

我們在香港、中國內地、英國和美國聘用3,600多名員工，大部分從當地僱用，其中74%是駐守香港的全職員工。香港員工的人數較去年增加17%。大部份增長由太古酒店擴充業務帶動，其在香港的首個項目奕居於2009年10月正式揭幕。

性別

全球房地產從業員皆以男性為主。我們的員工男女比例也反映這種趨勢，男性員工佔員工總數65%，較去年減少8%。中國內地男女員工的比例則相若。

缺勤情況

2009年員工缺勤的情況並不嚴重，香港和中國內地全職員工平均缺勤3.5天。記錄數據並不包括酒店員工。

年齡

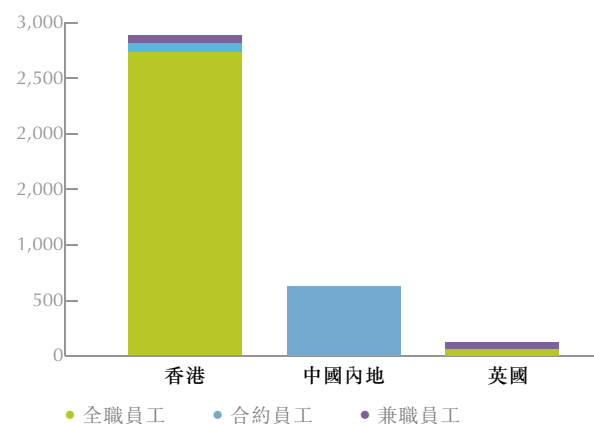
我們的員工年齡分佈平均，只有20歲以下及60歲以上兩個組別例外，兩個組別的員工合共佔員工總數2%。酒店傾向聘用較年輕的員工，其中64%的年齡介乎20歲到30歲。

流失率

業務總體員工流失率為12.6%，逾半數的自願離職員工介乎20歲到30歲，其餘23.1%和16.1%自願離職員工則分別為30歲到40歲及40歲到50歲。酒店業的流失率比房地產業高，如果撇除酒店及合約員工，我們的員工流失率為8.1%。

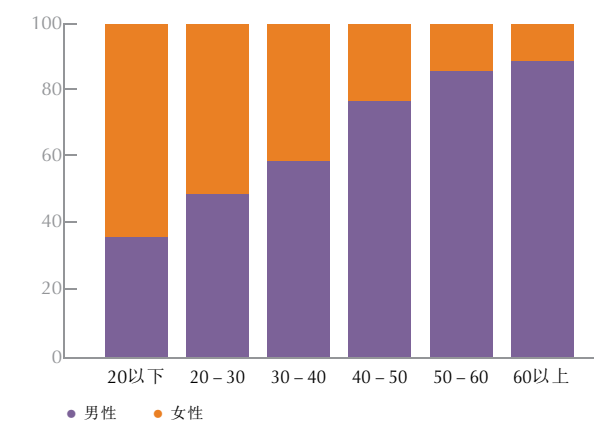
按僱用方式和地區劃分的員工

員工數目



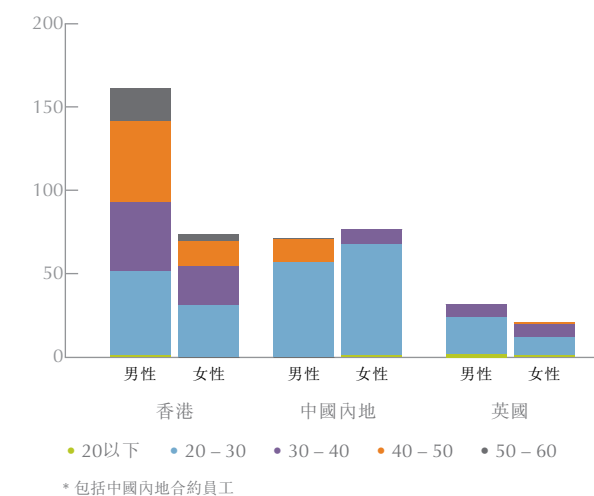
按性別和年齡劃分的員工

%



按年齡、性別和地區劃分的流失率

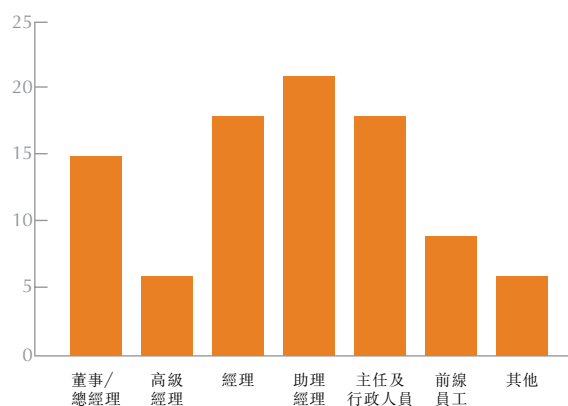
全職員工數目*



* 包括中國內地合約員工

教育和培訓

各級員工平均時數*



* 不包括酒店員工

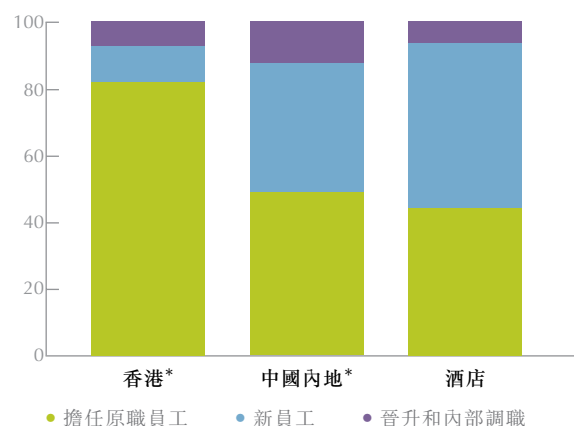
培訓人才

員工的技術、知識和能力是我們卓越經營、推陳出新的關鍵。我們為員工提供全面的培訓機會，從為畢業生而設的見習生計劃，到外展教育課程、在職培訓、內部調職、師友計劃以至海外晉升機會，應有盡有。2009年，培訓及發展團隊舉辦多個內部專業發展課程，涵蓋協商、時間管理、團隊指導、自我肯定和壓力管理等題目，還有語言和進階電腦培訓等技術課程。我們也為有意進修的員工提供資助和考試休假，以便修讀工作相關的外間課程。在2009年，員工培訓時數達39,928小時，共有八名員工獲資助修讀非本科課程。

按照工作表現評估制度，我們協助員工制定個人發展目標和監察表現，此機制也有助管理層計劃未來的接任安排，為員工提供指導和發展機會。此外，員工也會作自我工作表現和行為評估，與主管經理進行面談。我們每年進行工作表現評估培訓和補充課程，以便經理和員工明白自己在評審過程中擔當的角色。所有全職員工也在2009年完成工作表現評估。

員工招募

%



* 不包括酒店員工

再者，太古領導及管理發展課程讓員工學習必要的技能，提升工作表現。這個領導課程分為不同級別，配合員工在不同事業發展階段的需要。員工（包括見習生）也會定期報讀INSEAD、史丹福大學及The Richard Ivey School of Business等著名國際學府開辦的商業管理課程，為錦綉前程作好準備。

招募和留任人才

我們以內部培訓和外部招募的方式，擴充優秀進取、經驗豐富的團隊。2009年，8%的員工獲得內部晉升或調職。而佔員工總數22%的新入職員工，大部分也是在奕居開幕前聘用的酒店員工。

針對香港、中國內地和海外頂尖大學的優秀畢業生，我們特別推出全面的培訓計劃，為管理、物業測量和工程範疇的培訓生提供個別培訓。在為期三年的培訓計劃裏，見習生會在香港和中國內地擔當不同的崗位和負責不同的項目，除了由一名資深經理直接指導外，也會獲指派一名師友，隨時提供指導。

此外，我們也為有意加入公司和房地產界的大學三年級生提供為期七周的暑期實習計劃，表現優秀的學員還可以申請我們的見習生計劃。

招募和培訓酒店員工

我們的酒店以卓越服務、非凡品味與獨特個性見稱，致力為賓客締造獨一無二的住宿體驗，而熱誠殷勤的員工便是我們的致勝之道。

在酒店業裏，態度與經驗同樣重要。而太古酒店更着重的，是員工以真誠、熱心、樂意主動為賓客提供親切專業的服務為宗旨，所以不少新聘任的員工只有有限的相關經驗。我們向獲聘用的員工提供全面的培訓和發展機會，確保他們具備迎合賓客需要的各種技巧。

我們貫徹創新，鼓勵員工大膽進取，善用創意，享受工作。雖然這給予的自由度可能會導致犯錯，但我們歡迎他們從錯誤中學習，並與同事分享經驗，一同進步。



奕居員工參與團隊訓練活動。

「瑜舍強調創意。我們的員工最能體現瑜舍那份凡事以嶄新方式行事的精神。我們鼓勵原創思維和創新，瑜舍得以擁有獨特的品牌和價值，全賴全情投入的員工。」

瑜舍總經理羅安東

平等機會

作為平等就業機會的顧主，我們致力於締造確保員工互相尊重、啟發思維和安全的工作環境。我們尊重人權，絕不姑息任何騷擾或歧視事件，在招聘和晉升員工時，只會考慮其經驗和勝任能力。不論員工的性別或其他特點，我們也只會按照員工的經驗和工作性質釐定基本薪金和合約條款。

員工的多元背景有利公司發展，因此我們積極創造理想的工作環境，鼓勵員工多元發展，打破常規，同時互相尊重。雖然公司並沒有工會，但員工能利用內部的申訴和處分程序在沒有懲罰顧慮的情況下安心匯報任何不公平對待。

2009年舉行的內部工作坊和與香港平等機會委員會合辦的培訓工作坊，讓超過1,500名員工認識到員工多元背景、平等機會和反歧視等議題。工作坊的目標之一是向員工解釋種族歧視條例的規定，使他們認識可能引致騷擾或歧視的行為。

僱員商業道德與操守

公司僱員商業道德與操守訂明員工工作時的行為守則，涵蓋競爭性投標事宜和程序、利益衝突、僱用童工和強迫勞動、工作場所欺凌和騷擾事件、私隱和信息機密、知識產權、反歧視、平等機會及貪污賄賂等事宜。

我們也在2009年為所有中國內地員工和61%的香港員工（包括保安人員）舉行再培訓，重新講解人權政策及處理程序，同時把反貪腐培訓納入員工迎新計劃及前線員工的基本物業管理培訓內。年內共有216名新入職的香港員工和所有中國內地員工參加培訓。



左圖：員工Don Taylor、Pauline Sharkey、阿建、Tom Spicer和馮展磊以破紀錄的23分50秒順利完成加列山道接力大賽。
右圖：香港員工參加赤柱一年一度的端午龍舟競渡。



員工福利

我們提供具競爭力的薪酬福利，包括醫療津貼、考試和進修休假及退休福利，全職員工還會按照職級酌情獲發花紅。我們根據香港的職業退休計劃條例設立退休福利計劃，因此豁免强制性公積金(強積金)計劃。新入職的香港全職員工在履新時可作一次性選擇，決定如何參與公司的退休福利計劃或強積金計劃。

公司員工還享有一系列完善的福利，包括使用公司遊艇和渡假屋、太古集團產品和服務折扣優惠，以及按子女學業成績提供的獎學金。

員工輔導

前線員工可以免費使用全年24小時提供的獨立輔導服務，與合資格專業人士傾訴工作和私人問題，所有內容絕對保密。在2009年，共有23名員工使用僱員諮詢及輔導服務，平均每人使用一小時。

員工參與

全賴員工的全情投入、專心一致，我們才能成功創造和提供優質產品和服務。2009年約有1,150名員工參加太古集團員工問卷調查，表達他們對公司表現的意見，我們同時評估他們的工作滿意程度和積極性。雖然問卷調查為太古集團而設，沒有針對本公司的個別問題，但仍有89.9%的集團員工表示希望協助太古達致成功。

此外，我們也為員工和家屬舉辦各類教育、聯誼、體育和義工活動。2009年，員工的工餘活動多姿多采，包括香港和廣州的龍舟錦標賽、接力賽跑、抬轎比賽、部門保齡球賽及世界自然基金會舉辦的海豚導賞團。

綠「識」同樂日

首屆綠「識」同樂日於2009年11月28日隆重舉行，當天員工與親友聚首一堂，認識可持續發展的重要性。

當天有超過1,200人參加各式各樣的互動遊戲、工作坊、展覽和現場表演，也在精心設計的有趣活動裏認識到可持續發展及人類對環境的影響，推動他們培養環保生活習慣。



唐柏偉(市場推廣及傳訊總經理)、白德利(常務總裁—香港)和高晉年先生(董事及總經理)擔任綠「識」同樂日揭幕典禮的主禮嘉賓。

健康及安全

我們在營商的同時，也非常注重員工、租戶、承包商和社區等使用公司設施的人士的安全，因此特別制定健康及安全政策作為指引，並由健康及安全團隊負責管理。

我們在香港設立完善的的安全管理制度，並推行至中國內地投入運作的物業。除了持續評估安全及健康程序，公司也根據法例制定有關規劃、組織、控制、監察和檢討健康安全預防措施的規定。

同時，健康及安全團隊為員工提供全面培訓和支援，確保他們具備足夠的知識履行健康安全責任。2009年並沒有發生嚴重傷亡或致命事故，而意外率也比去年低，只有14宗*，但由於申領長期病假的員工人數增加，所以嚴重意外比率上升了9.3%。

健康及安全委員會

我們的公司安全委員會由安全經理領導，成員包括人力資源及行政部，以及香港辦事處技術統籌及物業管理團隊的代表。每個辦事處也設有獨立的附屬安全委員會，成員包括不同職級的員工。委員會負責監察公司的健康安全表現、識別及知會管理層有關工作場所涉及風險或危險的做法，同時向管理層反映員工、租戶或公眾提出的安全問題。公司安全委員會最少每三個月舉行一次會議。

員工的健康安全意識

除了由安全經理負責健康及安全政策的總體統籌和執行工作，員工也有責任確保自身和他人的安全，主動匯報任何危險和安全問題。

因此，健康與安全是前線員工迎新培訓的重要一環，公司規定前線員工在履新後30天內必須接受安全意識培訓。

除了迎新培訓外，安全手冊、佈告板和員工通訊也會不時向不同職級的前線員工闡明公司的健康與安全方針。2009年，所有香港前線員工均獲派發經修訂的安全手冊，進一步了解公司的健康及安全政策和保安程序。

* 須報告事故/員工人數 x 1,000

新健康及安全措施

我們在2009年新實施了多項健康及安全措施，包括：

- 推行處理含水銀的破損熒光燈的指引。
- 向保安和技術人員實施日常工作的人力操作評估。
- 提供意外調查和安全檢查技巧的內部培訓。
- 為前線保安人員推出工作前運動示範錄像。



前線員工參與拍攝工作前運動示範錄像。

公眾健康

我們訂下多項措施保障物業範圍內的公眾健康，並已制定各種制度和程序，確保一旦爆發可能影響日常運作業務的流行病時，也能主動迅速反應。

流行病行動方案針對不同嚴重程度的流行病，列明疾病爆發時應該採取的反應和行動。此計劃設有機制監察流行病爆發的情況、租戶和住戶的通訊制度，以及物業營運和業務持續計劃的緊急應變措施。方案由技術統籌總監、公共事務總監和人力資源及行政總監一同領導的流行病專責小組負責實施。

我們在2009年檢討和修訂了流行病行動方案的範圍及流行病專責小組的架構，而專責小組也制定和執行多項應變措施，以處理甲型H1N1流感爆發。

我們的社區

我們發展業務的一大特色，是致力建設和持續發展朝氣蓬勃的社區。



我們的業務策略是貫徹「齊建共融社區」的宗旨，致力成為社區中可靠的長期夥伴，不但迎合社區的需要，更把握機遇促進業務和社區的發展。

我們的工作方針有二。第一是通過發展基建，為區內居民提供居所和支援。第二是通過各種社區投資計劃，例如推廣文化藝術、開辦教育項目及舉行義工活動，協助建立和維持社區的歸屬感。

發展我們的社區

我們推動社區發展，講求長遠的裨益，認為一個項目的落成乃社區發展的開始。我們不斷尋找新的發展機遇，在提升投資項目價值的同時，亦致力改善項目所在的社區環境。

港島東的發展，彰顯了公司銳意履行創造優質發展項目及齊建共融社區的長遠承諾。經過30多年的蛻變，我們成功把昔日的太古糖廠和太古船塢打造成今天蓬勃的商住社區。現在我們善用發展港島東的經驗，矢志把灣仔舊區打造成耳目一新的繁華區域（請參閱第28頁案例研究）。

在構思設計和發展項目的過程中，我們會通過定期的參與和諮詢活動了解持份者的需要和期望，並在必要的情況下修訂發展計劃，或者採取相應措施減少施工期間對社區的影響。



港島東長遠發展的願景圖

可持續城市規劃

我們提倡可持續城市規劃，深信我們的發展是為下一代建設美好的社會環境。我們不時向政府提交總綱發展藍圖計劃書，更適時回應重要的新規劃建議，特別是維多利亞港沿岸建議，鼓勵各方積極對話和討論，使香港成為擁有世界級海濱的城市。

在2009年，我們應香港政府規劃署的邀請提交優化港島東海濱的建議書，提出多項短期改善措施，以改善社會、環境和經濟條件。建議包括加建多條人行木板路，使前往海濱的通道增加一倍；也把現在的鰂魚涌公園擴建成為18公頃，連接前往海旁道路網絡的大型公園；以及把筲箕灣魚市場改建成集餐廳和休閒設施於一身的漁人碼頭。這些改善措施不但能為港島東持份者帶來持續的利益，更可促進社區發展，有助實現融和海港的願景。

港島東海濱的建議書以過往提交的建議書為藍本，包括文化海港總綱發展藍圖、啓德可持續發展概念規劃及灣仔至銅鑼灣海濱發展建議書等。



港島東海旁構思圖

案例研究

活化灣仔舊區

灣仔社區

灣仔的發展始於1890年代，區內陽台、教堂和手藝小店林立，更有全港第一間電力站。過去10年，我們不斷增加灣仔區的投資，相繼落成的物業有星域軒和太古廣場三座。我們致力把灣仔西南區（稱為灣仔舊區）打造成滙聚企業、咖啡店、酒吧和餐廳的潮流熱點。貫徹公司可持續發展的理念，要全面發展灣仔社區，我們認為必須引入兼顧區內文化歷史和現代生活步伐的總體規劃。

我們應活化灣仔舊區專責委員會的邀請提交活化灣仔的建議書。建議書希望通過改善和鋪設街道、加裝照明、欄杆和路牌，美化公共街道景觀和附近的開放空間。

我們期望通過改善街道景觀的方案充分發揮該區的可達度以增加人流，並安裝現代化的照明使橫街窄巷更見安全美觀。此外，更清晰的路牌和介紹區內歷史的展板，也有助提升社區形象，增加市民對灣仔舊區於香港獨特文化發展貢獻的認同。

「太古地產關心和重視區內居民的需要，在發展和活化社區方面不遺餘力。我非常欣賞太古地產積極參與『活化灣仔舊區』計劃，提出優化開放空間的措施，締造美好環境，以進一步提升居民的生活質素。」

灣仔區議會李均頤議員



社區諮詢

我們的計劃書憧憬為灣仔舊區帶來全新面貌並竭力保留區內的特色。在10月和11月，我們在灣仔舉行為期17天的展覽，闡述活化灣仔的理念並收集社區的意見。展覽吸引超過700人到場參觀，當中大部分都是在區內居住或工作的人士。有兩成的參觀者提交了書面意見，其中七成人支持活化建議。根據在諮詢期間收集的回應，社會主要的憂慮是發展方案可能令灣仔失去原有特色，也有人對發展商發展社區的誠意缺乏信心。我們希望借助活化灣仔計劃的機會向公眾展示，發展不一定代表破壞原有社區，相反可以兼顧商業、社會和環境三方面的利益。





左圖：表演者在景點舞蹈嘉年華展現精湛舞藝。



右圖：顧客在北京三里屯VILLAGE參與「地球一小時」百人大定格活動。

投資社區

回饋社區的途徑眾多，我們投資社區發展的方式可以在多方面體現。

文化藝術

我們一直致力推廣文化藝術，提升大眾的生活質素。除了定期在香港和北京的發展項目舉行戲劇和音樂表演、文化活動和展覽外，我們擁有全港其中一個最大規模的私人藝術收藏品系列，並於我們的物業範圍內展出。

此外，我們以認真承諾和積極參與的方式資助文化藝術，如夥拍著名藝術家，在情況許可下提供實際支持，包括提供場地空間。2009年，我們與香港青年藝術協會在太古港島東合辦景點舞蹈嘉年華，邀請11支舞蹈團及130位本地和海外編舞家及資歷豐富和新晉舞者，在港島東多個場地演出別開生面的景點舞蹈表演。

「太古地產不但為非政府組織提供財政資助，更派出義工隊協助，為多個社區團體提供旗下物業內的場地贊助。我們非常感謝太古地產及其員工對促進和諧社區所作出的努力。」

誇啦啦藝術集匯兼香港小莎翁行政總裁丘歡智

教育計劃

我們的社區教育計劃旨在培育未來的社會棟樑，提供平台讓更多區內人士汲取知識並投入社區參與。這份對藝術和可持續發展的承擔，一向是我們教育計劃的主要元素。

我們曾在北京三里屯VILLAGE舉辦一系列活動，提升公眾對可持續發展的關注，例如在3月有超過100名市民參加的世界自然基金會「地球一小時」百人大定格活動。我們也在5月與中國最大型的青年環保行動綠色長征合辦三里屯VILLAGE康樂「家」遊站，通過互動活動回收教育站和工作坊，讓參加者動手創作獨一無二的環保T恤和環保袋。

在香港，我們繼續通過現金捐款、贊助和實物捐助，支持各類藝術教育計劃。舉例而言，我們贊助香港小莎翁製作著名劇目凱撒大帝，吸引2,200名觀眾入場支持，更製作DVD光碟派發給香港的中小學生。此外，繼取得空前成功的色彩人生！中學生原創廣播劇大賽之後，我們再度支持太古青年藝術坊舉辦「藝才群起！詩·相·感·秀創作體」。

創意教育：「藝才群起！詩・相・感・秀創作體」

太古青年藝術坊為香港、北京和上海的高中生舉辦一連串實時跨地工作坊和論壇，讓年輕人認識攝影、詩歌和結合兩者的詩影藝術。

在計劃當中，著名資深藝術家帶領學生創作以「建築」為題的作品，並按照參加者的創意和想像力、語言表達能力、作品質素和融合詩作與相片的能力評分，頒發五個大獎。

然後我們在2009年底於北京、上海和香港舉辦巡迴展覽，把這個互動跨媒體語言和視覺藝術計劃的得獎作品呈獻給公眾。



「藝才群起！詩・相・感・秀創作體」在香港舉行論壇。

「形式新穎，可以提高對詩歌、攝影的藝術理解，很好的交流。」

「藝才群起！詩・相・感・秀創作體」參加者

社區義務工作

我們鼓勵員工抽空參加太古地產愛心大使計劃。在2009年，愛心大使在香港為社區人士安排了46個活動。當中的構思和統籌工作全賴愛心大使籌劃小組的協助，並與社區福利組織合作，例如香港小童群益會、香港基督教女青年會明儒松柏社區服務中心及成都SOS兒童村等。



除了向熱心義工服務的員工頒發社會服務大獎，我們更特別推出義工服務假期，員工每累積10小時社區服務時數，便可享有一天的額外休假，每年最多兩天。

愛心大使計劃除了歡迎員工家屬和朋友參加，更擴展至太古集團旗下公司、業務夥伴、租戶和客戶參加，貫徹「齊建共融社區」的宗旨。

「不少人認為義務工作在於施予，但我們往往從中獲得不少寶貴經驗和技巧。」

太古地產見習生盧穎欣

遊走香港

隨着來自中國內地和亞洲其他地區的新移民人數與日俱增，我們特別在7月為新來港兒童舉辦為期四天的簡介香港活動，協助他們適應新的環境和社區。2009年，共有60名兒童和63名愛心大使參與此計劃，愛心大使不但向參加者介紹香港的歷史、交通系統和公共設施，還舉辦攀石、歷史文物導賞、參觀鶴咀海岸保護區內的太古海洋科學研究所等活動，讓他們儘快融入社區。



左圖：遊走香港活動參加者到訪鶴咀海岸保護區。



右圖：愛心大使參與左鄰右里計劃，為區內長者送暖。

左鄰右里

我們積極與香港基督教女青年會合辦「左鄰右里」互助網絡計劃，服務港島東的獨居長者。157名愛心大使於2009年進行探訪和舉辦節日慶祝活動和茶聚，藉此協助近200名獨居長者提升彼此的鄰里關係。此外，我們亦為他們提供各種保健及家居維修服務。

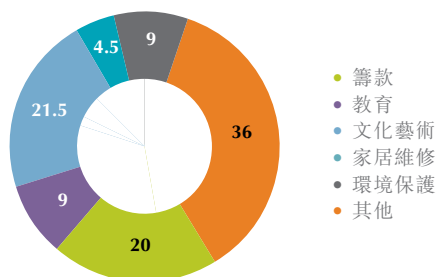
我們的社區貢獻*

港幣1,560萬元	人民幣779,861元
香港	中國內地
1,257名	6,731小時
愛心大使	義工服務時數

* 現金和實物捐助，向太古集團慈善信托基金的捐助除外。

我們於2009年的社區活動

(%)



2009年太古地產愛心大使計劃的活動

訴說我的故事 — 我們為港島東弱勢的兒童舉辦為期八星期的文化活動，加深他們對本地歷史的認識，同時學習訪問技巧。

我係小廚師 — 這個寓學習於玩樂的暑期課程，讓前線員工的子女學習烹調和認識健康飲食，同時提升英語水平。

新春大掃除 — 這項長期的拓展社區網絡計劃幫助長者清潔家居，迎接農曆新年。

愛心小天使 — 超過160名家長和愛心小天使在又一城參與情人節慈善愛心玫瑰花義賣。

維修特工隊 — 我們的技術員工替長者提供各類家居維修服務。

「書」出愛心10元義賣 — 這個為期三天的書籍義賣籌款活動為聖雅各福群會籌得港幣21萬元。

太古「港樂·星夜·交響樂」 — 我們陪同30位香港失明人協進會的視障會員，免費欣賞香港管弦樂團的戶外交響樂音樂會。

抬轎比賽 — 明德國際醫院一年一度的籌募活動。

樂施毅行者 — 我們在活動途中設立支援站，為毅行者及其支援小組提供小食和飲料。

我們的供應鏈

我們的供應鏈是協助公司實踐持續業務增長和經濟效益的重要關鍵。我們希望通過供應鏈，為環境和社會帶來正面的影響，確保業務上的可持續發展。



在業務上要達致長遠的可持續發展，必需引入可持續性的供應鏈。我們通過訂立共同目標及優良決策，減低供應鏈各個環節對環境及社會的影響。

我們的供應鏈可持續發展委員會，由市場推廣及傳訊總經理出任主席，成員包括香港和中國內地辦事處的代表，他們各自也領導多個附屬委員會，專責聯繫不同供應商。

供應鏈風險管理

我們就供應鏈進行可持續性風險評估，包括有關環境破壞、工地安全、物料採購、侵犯人權、工業行動、薪酬安排、非法童工、賄賂貪污和法規執行等各方面。

2009年，我們推行了多項措施管理供應鏈伴隨的風險，包括制定供應商行為守則及供應商專用的網上合規檢查清單，更把供應商行為守則及有關守則遵守情況的自我評估網上問卷發送給香港和中國內地的354家供應商，迄今已有92%的供應商答覆問卷，回覆率令人滿意。

我們會在2010年第二季度前把供應商行為守則列作新訂供應商重大合約的條款。重大合約指符合以下條件的合約：

- 合約金額超過港幣100萬元。
- 清潔和廢物管理合約。
- 簽訂合約的供應商與我們的品牌有明顯關聯。

我們也會繼續研究方案，確保供應商行為守則得以妥善監察和遵守。

「新制定的供應商行為守則列明太古地產對供應商的期望。太古地產一貫對供應鏈的要求甚高，力求以負責任的方式發展業務。」

嘉特納(香港)有限公司董事約根 舒斯特

可持續採購策略

我們在2009年進行全面的採購審查，檢視公司與內部運作相關的項目。審查結果發現紙張佔內部採購的重要一環，所以公司實施多項新措施，以更負責任的方式採購紙張，例如採用已獲森林管理委員會認證的紙張和有機噴墨製作名片。我們也會以森林管理委員會認證的紙品取代辦公室和商場設施的手紙和廁紙。雖然目前尚未有制定本地採購產品的政策，但我們會在2010年為部份發展項目研究本地採購建材的可行性。

負責任的產品

我們以發展項目和物業管理服務的卓越質素為傲，並將此要求延伸至市場推廣及傳訊方面的工作。不但遵守本地法規和行業指引，包括香港地政總署的預售樓花同意方案及香港地產建設商會的自我規管制度，我們也通過內部審查和於有需要時，委任其他機構檢核用作市場推廣的圖則、技術規格和設施等資訊，確保資料準確，沒有誤導或失實成分。

此外，我們根據私隱法例和規例管理顧客個人資料，以負責任的方式向已獲同意使用其個人資料的顧客推廣產品和服務，並定期在舉行活動後更新數據庫，尊重顧客把個人資料從數據庫剔除的意願。

統計數據摘要

我們收集大量數據以便監察可持續發展的效益和識別需要改進的地方。除另有註明，這些數據只包含我們在香港的發展項目。

	單位	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
能耗和二氧化碳當量排放量								
採購電力 ¹	兆瓦小時	237,306	221,309	223,434	225,564	219,512	209,781	210,770
間接二氧化碳當量排放量	噸	187,317	171,809	177,294	190,939	155,590	148,693	149,394
直接二氧化碳當量排放量 ²	噸	200	—	—	—	—	—	—
工業用柴油	升	15,810	21,670	21,560	26,284	12,797	18,668	13,178
汽油	升	16,424	17,970	16,467	15,958	16,892	—	—
超低硫柴油	升	61,722	61,699	38,512	35,625	21,920	—	—
使用材料								
氫氣氟碳化物 (HCFC) 致冷劑 ³	公斤	3,979	2,266	2,409	4,779	3,320	—	—
氫氟碳化物 (HFC) 致冷劑	公斤	1,478	1,615	2,265	5,395	3,808	—	—
紙和紙製品	公斤	38,298	35,570	36,906	33,334	29,859	—	—
用水								
冷凍用的飲用水 ⁴	‘000立方米	168	138	154	135	108	90	—
物業和園藝用的飲用水	‘000立方米	337	316	344 ⁴	332	251	246	230
污水的循環再用和排放								
污水排放	‘000立方米	51,076	45,914	47,287	49,252	46,900	67,342	69,888
以循環再用海水沖廁	立方米	264,190	213,444	183,130	247,874	144,543	360	1,546
以循環再用污水沖廁	立方米	11,192	12,376	11,536	7,153	9,836	12,086	767
廢物處理								
建築廢物和拆卸廢物 ⁵	噸	10,749	8,747	11,547	5,637	1,023	18,710	30,685
商業 / 工業廢物	噸	16,582	19,143	19,555	19,004	18,695	15,644	18,626
住宅 / 家居廢物	噸	145	168	266	457	454	363	360
隔油池廢物	噸	5,913	5,654	5,515	5,521	5,166	5,800	5,452
園藝廢物	噸	353	408	460	268	140	52	76
廢物循環再用								
混凝土	噸	—	—	—	210	1,458	1,814	5,202
鋼材 ⁶	噸	1,184	285	300	440	412	6,162	4,950
紙板	噸	3,372	3,302	3,463	3,373	3,691	3,602	2,835
鋁品	噸	10	10	12	12	14	13	14
塑料 ⁷	噸	58	74	86	91	80	28	30
廢潤滑油	升	3,255	2,843	2,238	3,501	4,122	3,173	2,564
健康與安全								
員工人數 ⁸		2,507	1,992	1,892	1,843	1,801	1,758	1,803
須報告事故數目 (病假>三天)		34	38	40	47	40	41	46
事故延誤工作時數 (病假>三天)		23,441	16,936	14,820	17,130	11,631	14,766	11,859
死亡率		—	—	—	—	—	—	—
事故率 ⁹		14	19	21	25	22	23	26
嚴重程度 ¹⁰		831	760	695	822	567	738	580

附錄：

¹ 港島東中心首年營運導致數字上升。

² 首年從汽車收集二氧化碳當量的數據。

³ 在2009年6月更換又一城四台製冷機導致數字上升。

⁴ 以三台水製冷機取代五台空氣製冷機導致數字上升。

⁵ 2009年在建項目增加導致數字上升 (特別是太古廣場優化工程及奕居發展項目)。

⁶ 2009年在建項目增加導致數字上升 (特別是太古匯及大生商業大廈發展項目)。

⁷ 在2009年3月和4月期間又一城塑料收集數據過程出錯導致數字減少。收集數據過程已於2009年5月修正。

⁸ 員工人數目不包括中國內地或酒店員工。

⁹ 事故率 = 須報告事故數目 / 員工人數 × 1,000。

¹⁰ 長期病假個案比往年增多導致數字上升。

2009 / 2010年目標

2009年目的與目標

	表現	備註
改善營運措施		
• 簡化和統一旗下物業的廢物分類過程	■	已在太古廣場展開全面的廢物試行研究，預計於2010年上半年完成。我們會按照研究結果，為餘下物業制定政策。
• 評估和挑選供應商時納入可持續性考慮	■	把供應商行為守則和問卷調查發送給主要供應商，並於2010年簽訂的供應商新合約納入供應商行為守則和問卷調查。
• 在香港以外業務建立制訂環、健、安數據庫	■	在廣州天河路75號和英國經營的酒店建立環、健、安數據庫，並會在其他項目投入運作後設立相關數據庫。
• 為所有指定工程進行全面的工作危害分析和風險評估	■	已在2009年針對人手操作程序進行工作分析和風險評估，計劃會繼續進行並拓展至其他日常運作。
• 製作工作前運動示範錄像，供前線員工參考	■	已製作錄像和分發給香港所有發展項目的管業經理。
• 為所有發展項目進行高危工作檢查	■	檢查所有發展項目的梯子及高空工作程序。
• 保持健康及安全事故零檢控的紀錄	■	
• 保持零死亡率的紀錄	■	
員工參與		
• 繼續推行和制定員工參與計劃	■	進員工參與計劃，包括綠「識」同樂日、低碳生活午間聚餐、環保導賞團及工作前運動。
• 在太古地產辦事處進行室內空氣品質檢定	■	完成所有香港辦事處室內空氣品質檢定和認證。
• 提供具體意外調查和安全檢查培訓	■	在2009年舉辦了兩節培訓。如有足夠的參加者，將會在2010年舉辦更多培訓。
租戶參與		
• 與租戶合作支持本地環保活動	■	邀請租戶支持各類環保活動，例如地球一小時、夠照計劃、廚餘回收及月餅罐回收計劃等。
• 重新制定租戶的環保指引	■	計劃於2010年檢討環保指引。
• 為所有辦公樓租戶免費進行能源審核，並於2013年完成	■	已為9%的辦公樓租戶完成能源審核，總面積達861,100平方呎，目標在2010年為兩成物業組合完成能源審核。
住戶參與		
• 在11個屋苑舉行「綠色生活攝影比賽」	■	比賽在2009年上半年舉行，從各屋苑選出三個入圍作品進入決賽，得獎名單已在2009年下半年公佈。
研究項目及技術視察		
• 研究／實施廚餘回收系統	■	在又一城試行廚餘轉化成堆肥的計劃，並在東隅酒店安裝廚餘分解器。
■ 已經實現 ■ 進行中 ■ 尚未實現或尚未開始		

2010年目的與目標

我們的承諾

- 修訂可持續發展計劃、策略和行動方案。

持份者的參與

- 制定為期五年的持份者參與計劃。

我們的環境

- 將2010年的能源消耗比2008年減少7%。
- 完成兩成辦公樓面積的免費租戶能源審核。
- 為全部香港旗下物業制定企業減廢策略和行動方案。

我們的員工

- 按員工性別、服務年期和職務設立員工流失率基準水平。
- 推行領袖發展計劃和培訓，提升員工的領導能力。

健康及安全

- 在中國內地的發展項目實施安全管理制度。
- 製作宣傳錄像，教授使用顯示屏幕的正確方法及辦公室伸展運動。
- 全面檢討我們的健康及安全政策。
- 保持零死亡率的紀錄。
- 把須報告事故數目降至每1,000名員工13宗。

我們的社區

- 繼續與業務夥伴和租戶拓展愛心大使計劃的服務範圍和規模。
- 鼓勵行業組織制定政策和措施，推動業界的可持續發展。

我們的供應鏈

- 把供應商行為守則納入所有供應商新簽訂和續訂的合約。
- 評估供應商行為守則的遵守程度和主要風險，並制訂計劃降低風險。

全球報告倡議組織索引

目錄	全球報告倡議組織指標
聯繫我們	2.1、2.4、3.4、4.4
報告範圍	3.1、3.2、3.3、3.5、3.6、3.7、3.11
行政總裁寄語	1.1、1.2
我們的業務	2.3、2.5、2.6、2.7、2.8
營運概覽	2.2、2.9、3.8、3.10、EC1
我們的承諾	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
我們的環境	1.2、EC2、EC8、MD-EN、EN5、EN6、EN7、EN11、EN12、EN13、EN26、EN28、PR1
我們的員工	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
我們的社區	1.2、4.16、EC8、MD-SO、SO1
我們的供應鏈	1.2、EC6、EN14、HR6、HR7、MD-PR、PR3、PR6
統計數據摘要	3.9、EN1、EN2、EN3、EN4、EN8、EN10、EN16、EN17、EN19、EN21、EN22、LA7
目標	1.2、EC8、PR1
全球報告倡議組織索引	3.12

全球報告倡議組織指標	意見
EC4 政府給與機構的重大財務資助。	我們並沒有獲得政府大量財政資助。
EN2 採用經循環再造的物料的百分比。	由於承包商代表我們採購建材，我們無法提供(或合理估計)使用回收原料的比例。
EN20 按種類及重量劃分的一氧化氮(NO)、一氧化硫(SO)以及其他重要氣體的排放量。	我們的業務並沒有排放大量氮氧化物(NOx)、硫氧化物(SOx)、持久性有機污染物、有害空氣污染物、煙囪氣體及易散性排放或類似的顆粒。
EN22 按種類及排污法劃分的廢棄物總重量。	我們的業務並沒有使用或丟棄大量有害物質。
EN23 嚴重泄漏的總次數以及泄漏量。	2009年沒有這類事故。
EN27 按類別，售出產品及回收售出產品包裝物料的百分比。	我們沒有製造或出售附有大量包裝的產品。
HR1 載有人權條款或已通過人權審查的重要投資協議的總數及百分比。	我們與抱有相同可持續發展宗旨的公司簽訂合營協議，包括保障人權和反對僱用童工。
HR2 已通過人權審查的重要供應商及承包商的百分比，以及機構採取的行動。	2009年沒有相關數據。我們會在2010年實施供應商行為守則和程序，監察和驗證供應商的遵守情況。
LA4 受集體議價協議保障的僱員百分比。	目前沒有正式的集體議價協議。
LA5 有關業務改變的最短通知時限，包括指出該通知期有否在集體協議中註明。	目前沒有正式的集體議價協議。

獨立核證聲明



範圍及目的

太古地產有限公司(下稱「太古地產」)委托香港品質保證局為2009年可持續發展報告(下稱「報告」)進行獨立核證。報告陳述了太古地產於2009年在香港和中國內地主要擁有和經營的資產和業務的可持續發展表現，而此核證則旨在獨立驗證報告所載資訊的相關性、完整性、準確性、一致性和可靠性，根據全球報告倡議組織(GRI)的第三代可持續發展報告指引(下稱G3)評估報告是否達到A+應用等級。本聲明為我們對報告內容的獨立意見。

方法

本局的核證程序包括檢閱相關文件記錄、訪問參與編制報告的員工，以及抽樣驗證報告數據和資料。我們詳細驗證報告內各種意見和聲明，並測試數據和相關程序的準確性。以下為評估報告所用的準則：

- 遵守AA1000保證標準[(AA1000)2008]所定原則；及
- 全球報告倡議組織的G3指引

結論

我們認為報告的內容和品質符合全球報告倡議組織G3指引，評估小組也肯定報告達到A+應用等級。報告的資料結構完整、平衡、可靠、統一及準確，反映太古地產在社會、環境及經濟方面的表現，同時亦反映太古地產在實踐可持續發展方面邁進一大步。

相關性

按照是次核證，我們認為報告已涵蓋太古地產可持續發展表現的所有重要範疇，而且陳述有事實根據，不偏不倚。

準確性

在核證過程裏審查的所有數據皆準確無誤，並與已核查的證據一致。報告內的資料可靠，反映太古地產在報告期間的承諾、主動性、表現和成效。

回應性

太古地產在編撰報告前諮詢各持份者，顯示其非常重視持份者的參與，務求以負責任及策略性的方式實踐可持續發展。

建議

未來的報告在涵蓋範圍和陳述方面尚有改善的空間，但並沒有影響我們對報告的意見。我們的建議如下：

- 太古地產在未來編制報告時，可繼續研究增加持份者對報告範圍和內容的參與，考慮詳細說明持份者參與程度，以及其對太古地產可持續發展策略的影響。
- 太古地產可針對其可持續性及風險制訂高水平的指標，以便持份者評估總體表現。因此，未來的報告應詳述識別主要可持續性問題的方法，包括評估可持續性風險的方法。
- 太古地產可說明公司通過活動解決道德操守事宜的方法。

香港品質保證局

沈小高

高級策略業務經理

