

2008年可持續發展報告
共建和諧社區



報告 簡介

本報告是太古地產在《環境、健康和 safety 報告》（出版於2003年至2007年間）之後的首份《可持續發展報告》，闡述了太古地產在2008年期間可持續發展的行動、實效和成果，同時也分享了在我們面前的挑戰以及有待我們繼續努力的地方。本報告可在我們的網站下載¹。

本報告包括了太古地產管理的香港、北京和廣州項目²在環境和社會上的表現，及在可持續發展上倡議的行動。

為了確定本報告的內容，我們成立了一個編輯委員會，並收集了持份者的意見。我們的報告符合全球報告倡議組織 (GRI) G3指引，並獲得香港品質保證局的認可。按本報告的資料涵蓋度而言，香港品質保證局確認本報告達到GRI G3的B+級報告標準。



¹ 參見 http://www.swireproperties.com/SD/SDreports_tc.htm



² 物業全部或部份由太古地產擁有並經營。

目錄

- 01 報告簡介
- 02 行政總裁寄語
- 03 關於我們
- 07 持份者的參與
- 09 我們的環境
- 13 案例研究：港島東中心的全面化設計
- 17 我們的員工
- 23 我們的社區
- 29 統計數據摘要
- 31 2008/2009年目標
- 33 全球報告倡議組織 (GRI) G3指引
- 34 獨立核查聲明

行政總裁 寄語

我非常高興能夠與大家分享太古地產首份《可持續發展報告》。這份報告描述了公司在2008年間在實現可持續發展目標方面所取得的成果，對於我們來說，這意味著在香港和中國內地發展物業的同時，我們能更具效益、更加環保，以及在經營業務時兼負社會責任，盡責地建設和管理好我們的發展項目，為明天設計出可持續發展的藍圖。

雖然經濟狀況存在挑戰性，良好的可持續發展政策仍是我們未來發展的重要根基。目前的經濟環境更突顯這方面的重要性，它可以為我們的客戶增值，並降低投資者的風險。我們堅信，這種發展模式將確保我們的業務持續成功。

我們認識到氣候變化的挑戰具有深遠的影響。氣候變化和相關政策的影響對我們的業務來說是一個障礙，但它同時為創意締造了機遇。為了應對氣候變化，我們開發並經營能源效益更高的發展項目，這對我們的客戶、租戶和業務合作夥伴，還有我們的投資者來說，都是具有長遠價值的。雖然我們的努力令業務受惠，並能有效地減輕環境問題，但是氣候變化的挑戰是需要整個行業共同努力面對的。透過積極參與具領導地位的關注組織，包括香港環保建築協會（它創立了香港自己的建築環境評估法），以及發展與持份者交流的計劃，如為租戶提供免費能源審核，我們全力協助香港地產業界面對氣候變化的問題。

在本報告中勾劃的工作簡述，反映了我們開展業務方法的過程，也介紹了個別員工及團隊的每個工作細節，以及他們與供應商和租戶越來越緊密的工作關係。

我要感謝幫助我們編制本報告的所有人，包括公司員工及持份者，讓我們完善發展策略，並加以實踐。我們期望在下一年的《可持續發展報告》中向你們匯報我們所取得之進步。



太古地產行政總裁
郭鵬





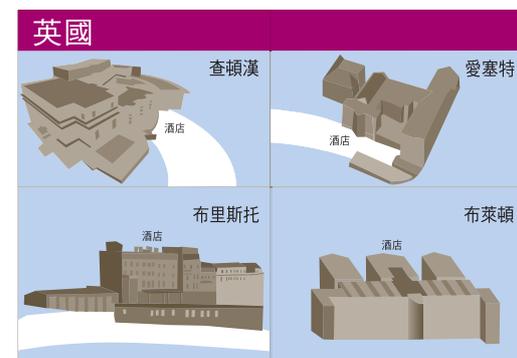
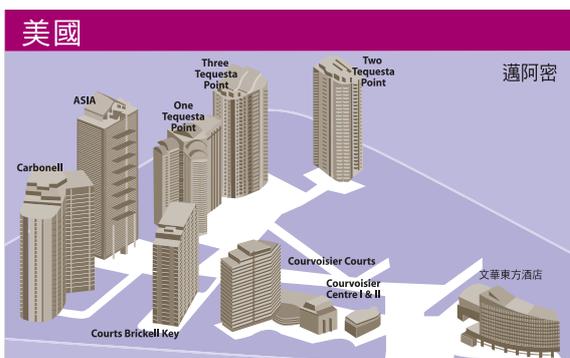
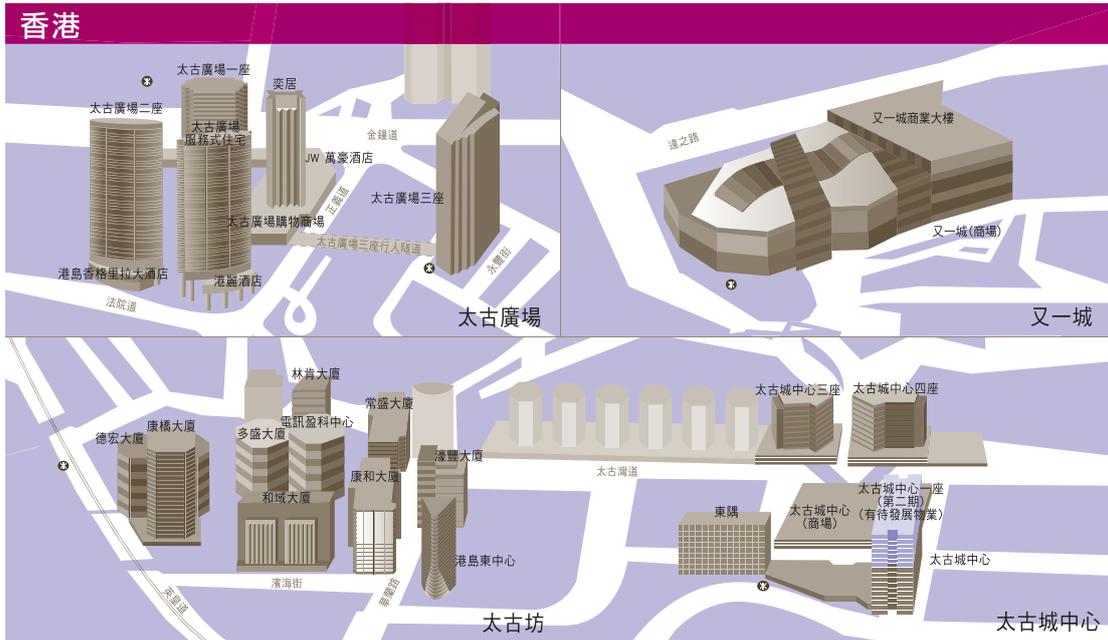
業務經營和物業組合

太古地產成立於1972年，是太古股份有限公司（太古公司）全資附屬公司，亦是香港主要的地產發展商之一。太古地產的總部設在香港太古廣場一座，在香港、北京、上海和廣州擁有辦公樓、零售、酒店式住宅和酒店業務。太古公司在美國的全資附屬公司Swire Properties Inc.，特別在佛羅

里達州的邁阿密，也開發了多幢住宅和辦公樓。在英國，太古地產擁有四家別具特色的時尚精品酒店。關於更詳細的內容，可以參見《太古股份有限公司2008年報告書》¹。



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



企業管理

我們致力以崇高的商業道德標準經營業務，這是我們賴以長期成功的關鍵所在。專業誠信、商業責任、全心全意、多元創意和社會責任是我們的價值基石。我們在開展業務時，始終確保財務穩健、合乎環保原則，並重視企業的社會責任。

公司的管治架構

太古地產的最高管治組織是執行委員會，由行政總裁郭鵬領導，他是繼簡基富（從2005年起擔任主席和行政總裁）之後從2009年6月1日開始擔任該職。支援郭鵬工作的有八位總經理，他們分管不同部門的日常事務。執行委員會對公司進行總體管理和制定發展策略方向。太古地產的管治制度注重與各股東不斷溝通和對他們負責。我們建立了清晰的溝通渠道，為持份者和員工提供了表達意見的途徑：包括邀請主要股東、投資者和分析師參加會議、聽取持份者的意見，並在各個委員會設立員工代表。

有關更詳細的公司管治情況可參閱《太古股份有限公司2008年報告書》¹。

太古地產積極參與多個專業組織，對行業標準發展發揮正面的影響，並與行業同步邁進。

公司參與的環境組織和社會組織包括：

- 商界環保協會
- 香港建造業研究學會
- 香港環保建築協會
- 香港展示工程項目委員會
- 香港總商會
- 世界自然基金會香港分會

太古地產也參與其他商業組織，包括：

- 香港僱主聯合會
- 香港酒店業協會
- 亞洲溜冰協會
- 明建會
- 香港地產建設商會



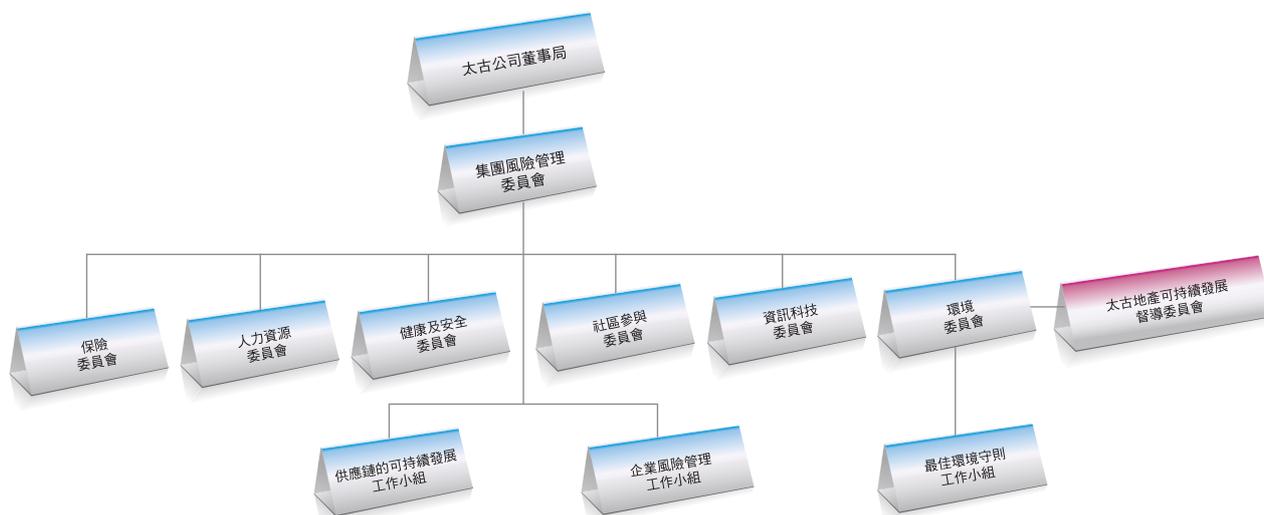
¹ 參見 <http://www.swirepacific.com/big5/ir/reports/swirepacificAR2008/>

可持續發展理念貫穿日常業務

太古地產採取了一系列措施，以確保其業務決策能履行公司對可持續發展的承諾。

太古地產的可持續發展督導委員會負責管理公司的可持續發展事務，確保能達成目標。該委員會由一位總經理領導，每月召開會議一次，討論既有倡議和新建議，並跟進目標的實踐狀況，根據預防原則¹找出可持續發展在各業務層面上所面對的主要風險。委員會向太古公司的環境委員會匯報工作，

而環境委員會，連同其他七個涵蓋不同範疇包括人力資源、健康及安全、保險、社區參與、資訊科技、供應鏈的可持續發展及企業風險管理的委員會或工作小組，均隸屬太古公司的集團風險管理委員會。



太古公司的集團風險管理委員會和太古地產可持續發展督導委員會的組織結構

2008年，太古地產採納了太古公司的可持續發展政策¹，以確保其決策和管理過程將可持續發展納入考慮範圍內。該政策取代了太古地產既有的「環境政策」²和「安全與健康政策」³。

¹ 根據「預防原則」，當環境或人類健康面臨嚴重或不可逆轉的損害和威脅時，若經權衡潛在成本效益後，認為需要落實執行「預防勝於治療」的措施，便不得因對威脅缺乏全面的科學認知而耽誤採取應有的補救行動。

² 參見 http://www.swireproperties.com/SD/SDpolicy_tc.htm

³ 參見 http://www.swireproperties.com/SD/Envtpolicy_tc.htm

³ 參見 http://www.swireproperties.com/SD/safetyhealthpolicy_tc.htm

持份者的參與

太古地產感謝每位持份者在公司成功路上給予重要支持，更一直積極考慮他們提出的寶貴意見。

持份者的參與過程

為了幫助我們了解持份者對公司的可持續發展實效和對本報告內容的看法，我們聘請獨立第三方與他們進行小組討論和面談。持份者提出的意見有助此報告更易於閱讀，使我們可持續發展方針更有效、進步更快。

是次為我們第二年邀請對公司業務有影響的香港持份者參與，2008年諮詢了來自下列持份者共41人。

- 零售業務和辦公樓租戶
- 太古地產的管理層和一般員工
- 承辦商和顧問
- 政府部門
- 傳媒
- 民間組織（非政府組織）

獲得的意見

持份者提出的可持續性發展問題主要如下，大部份問題均在本報告中提及。

環境問題	社會問題	經濟問題
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 生命週期分析 ▪ 碳排放、能源效益和節約 ▪ 營運上的廢物管理 ▪ 建築及翻新時的廢物管理 ▪ 可再生能源 ▪ 碳足印 ▪ 物料消耗和可持續使用材料 ▪ 綠色園境 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 愛心大使計劃，包括義工活動、慈善活動、捐助行動和社區教育 ▪ 建築工地的安全 ▪ 文化藝術 ▪ 公共空間 ▪ 社區的重建和整合 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 創造就業機會 ▪ 為經濟作出貢獻，解決經濟危機的辦法 ▪ 環保技術的成本節約、投資回報和成本效益分析 ▪ 可持續發展上的投資

我們也收到以下令人鼓舞的意見：

太古地產被認為是香港乃至整個亞太地區地產行業可持續發展的領導者。

我們使用「建築資訊模型」興建港島東中心，除提高整個設計、施工和設施管理過程中的建築效率，同時減少相關浪費，因此被視作通過技術創新實現可持續發展的典範。

我們長期致力發展可持續發展的綜合型社區，特別是在市區重建方面獲得高度評價。

我們的 環境



氣候變化

氣候變化是現今社會所面臨最為嚴峻的挑戰之一。地球大氣層中溫室氣體大量積聚，導致全球氣候出現變化。造成溫室氣體積聚的主要物質是能源生產過程中排放的二氧化碳。在香港，商業樓宇的耗電量佔整體能耗大約64%¹，所以減少耗電量十分關鍵。太古地產正著手提高旗下物業的能源效益。

2,125,000 千瓦小時

太古地產在香港管理及擁有的物業，在2008年與2007年相比所節省的能耗。這相當於香港460個家庭一年的耗電量²。



¹ 香港政府機電工程署，http://www.emsd.gov.hk/emsd/e_download/pee/HKEEUD2008.pdf

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

1,700,000 千瓦小時

太古地產在旗下管理但非全資擁有的港運城，在2008年通過改風冷為水冷所節省的能耗。這相當於香港370個家庭一年的耗電量。

為應對氣候變化，太古地產認為不僅需要提高自己的能源效益，還要影響其持份者訂下相同目標，所以制定下列開創性的計劃，以減少旗下物業和租戶的碳排放，同時對大眾也負起教育作用。

免費為租戶進行能源審核

太古地產是香港首家為辦公樓租戶免費提供能源審核的公司。我們相信，減少二氧化碳排放需要所有持份者的共同努力。由於商業租戶的耗電量相當於一幢樓宇整體耗電量大約40%，所以我們很樂意在能源審核的過程中，分享我們有關節能的專業知識，並作出如何提高能源效益的建議。

466 噸

2008年四次能源審核得出的辦公樓租戶年均碳減排量。這相當於種植2萬棵樹所減少的二氧化碳排放量。

持份者的意見

「太古地產應該鼓勵其租戶一同參與，以提高環保表現。」

香港總商會石平倂



免費為租戶進行能源審核

減少租戶和旗下物業的碳排放，令我們的租戶、公司和環境都能受惠，從而達致三贏。這也將在強制性的建築物能源守則生效之前，讓我們獲得寶貴的減排知識。

太古地產計劃從2009年開始為所有辦公樓租戶提供同樣的能源審核。

業界最佳能源效益研究

從2007年開始，太古地產便與世界主要的地產發展商和管理機構建立基準比對，分享最佳守則。於2008年，太古地產與美國五家主要地產發展管理公司，在能源效益表現上實行基準比對。

在參與基準比對的公司中，太古地產被評為業界領袖，原因是：

- 通過「知識型」能耗管理不斷提高其物業管理的效率
- 使用「建築自控系統」和營運數據識別分析診斷故障

最重要是，研究發現了需要改進的地方，這幫助太古地產進一步提高其物業組合的能源效益。

與清華大學成立建築節能研究基金項目

繼在2007年與清華大學建築節能研究中心合作後，我們於2008年與清華大學成立一個科研基金，以探索提高建築節能的最佳實踐方法。

我們已在又一城進行了一次試點能耗研究。在其他物業進行的能耗研究也將於2009年開始。除了對我們的物業進行能源效益研究外，我們也期望制定一系列實務守則、節能標準、營運指南和培訓資料。我們希望透過研討會和出版物，與中國內地和香港業界分享我們的成果。



又一城的能源效益研究

2,000,000 千瓦小時

在清華大學和太古地產共同努力下，估計在又一城實現的每年節能量。
這相當於香港440個家庭一年的耗電量。

聖誕節裝飾中使用可再生能源



聖誕樹下的太陽能面板

為了節能和提高公眾對能源節約的意識，太古地產用了總面積達132平方米的太陽能面板為又一城的聖誕裝飾發電。通過使用太陽能面板，又一城大約節省了聖誕裝飾總耗電量的24%。

持份者的意見

「太古地產在每年的商場節日裝飾中，可以考慮使用可持續使用的物料，以減少不必要的能源和物料消耗。」

太古地產管理培訓生李穎兒

廢物管理

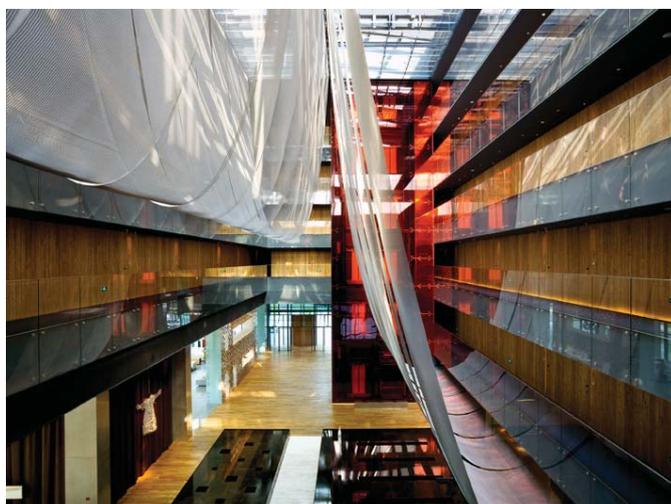
隨著經濟發展迅速，產生的廢物也越來越多。垃圾堆填區正迅速飽和，太古地產認識到需以創新與合作的方式去減少廢物數量的重要性。

太古地產從2000年初期起，鼓勵並幫助其租戶減少、再利用、回收和循環使用他們的廢物。在2008年，我們在旗下物業大力推行更積極的廢物管理計劃，其中包括參加環境保護署的「工商業廢物源頭分類計劃」，以提高我們的一般固體廢物的回收率；同時也在太古廣場的全部物業和又一城進行電子廢物回收。

太古廣場優化計劃回收廢玻璃和地磚的工作在2008年底已經開始，並將持續至2011年，有望在未來多年內善用從該計劃回收的大量廢玻璃和廢地磚。

太古地產的遠景是進一步與其租戶合作，制定更健全的源頭分類計劃，並提供回收設施，以增加總體回收率。

■ 減少北京瑜舍的自然資源消耗



回收橡木用於瑜舍的中庭

2008年8月，我們在北京的豪華酒店瑜舍開業了。

酒店的興建為我們提供機會去展示如何保護自然資源。我們在拆掉傳統建築中剩下的木料用於裝飾，這樣就避免砍伐更多樹木。我們回收了橡木、用作中庭的護牆板和地板，而回收的紅松木板裝飾則用於客房走廊。

該理念也被應用到後勤工作間：在員工洗手間安裝了無水小便池，以減少用水量——用水量可是中國北方需要考慮的一件大事。

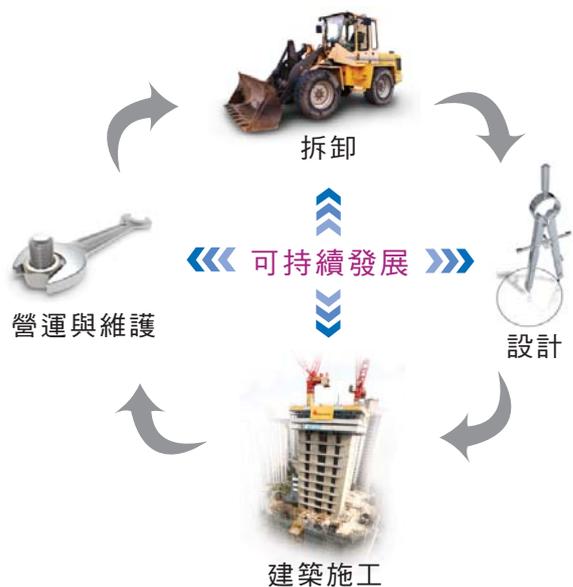
案例研究：港島東中心的全方位設計



港島東中心簡介

港島東中心位於港島東的中心位置，於2008年3月竣工，是一幢擁有70層樓、150萬平方呎的超級甲級辦公大樓。該樓從其設計、施工到營運、維護再到最後的拆卸，都體現了我們滿足租戶不同時候需求的理念。通過將世界級可持續發展的元素融入到生命週期中，港島東中心已盡備一切滿足未來的需求。

港島東中心已暫獲建築環境評估法評定為「白金」級別，彰顯了它在可持續發展方面所取得的世界級成就。



港島東中心生命週期的可持續發展性

建築物的拆卸

在拆除原有建築物的過程中，我們使用了混凝土破碎機，用以取代常用的撞擊式設備。使用混凝土破碎機可以幫助我們減少噪音、灰塵和事故，也可以大大減少防止灰塵的用水量，同時更容易回收。

太古地產與金門建築合作，制定了嚴格的廢物管理計劃。結果，在2003年和2004年間，99%在建築拆卸過程中產生的廢物（按重量計算）被回收再用。

建築設計



太古地產於興建港島東中心時採用「建築資訊模型」

「建築資訊模型」是一個三維、即時和動態的模型軟件，用以幫助建築設計師、工程師和施工團隊進行相互溝通，使他們能簡化工作流程、增加生產效率和提高工作質量。

**港幣1,990萬元和
254 立方米材料**

因施工前使用「建築資訊模型」鑒定和避免建築施工與機電施工之間的衝突，從而節省之估計消耗。

太古地產創新並廣泛使用「建築資訊模型」技術，因而榮獲了美國建築師協會頒發2008設計/施工創新獎。

太古地產融入了眾多可持續性建築設計，以減少建築物在整個生命週期內的能源、水和原材料的消耗。這些設計特色既為租戶提供一個舒適的環境，同時又提高了生產效率。

持份者的意見

「太古地產是世界上率先採用『建築資訊模型』技術的領先企業。它在港島東中心項目中使用此項技術，在整體設計、施工和管理的過程中，降低了成本和建築時間，既增加了效率，亦減少建築廢物。」

Gehry Technologies Asia 董事總經理Martin Riese
為太古地產提供顧問服務

建築施工

生產水泥時所消耗的能源，是其中一項主要的環境考慮。在水泥生產過程中，每噸水泥將產生一噸二氧化碳排放量，相當於全球人造排放總量的7%到8%¹。

18,330 噸和
3,500 噸

通過使用100度高強效能混凝土，
港島東中心成功節省的混凝土用量和減少
的二氧化碳排放量。



施工中的港島東中心

太古地產在港島東中心的柱子和主牆，均使用了100度高強效能混凝土。柱子和主牆佔整個發展項目混凝土量的27%。100度高強效能混凝土的長處是與60度混凝土具有一樣的配筋率，但是體積卻減少26%。

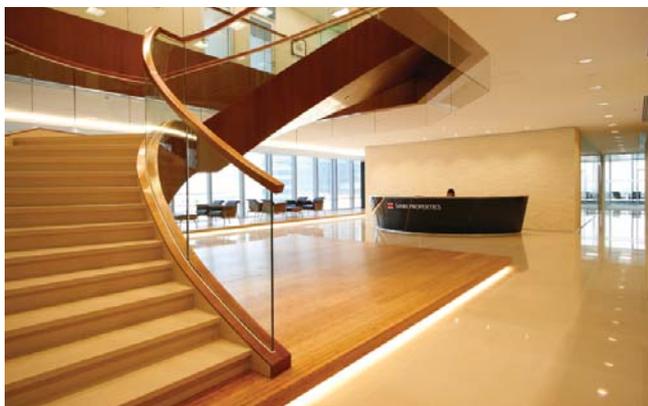
100度高強效能混凝土的使用為太古地產贏得2007香港工商業獎的科技成就獎。

為了提高生產效率和物料效率，以及減少廢物產生，港島東中心採用了模塊式和標準化設計，例如採用了可移動的室外鋪面、牆板、燈槽和空氣處理裝置。部份建築如樓梯等是在施工現場以外預製的，這樣可以減少施工現場的噪音和灰塵。



¹ Mehta, P.K. 「混凝土工業可持續發展中火山灰和水泥副產品的作用」，第六屆CANMET/ACI/JCI會議：混凝土中飛灰、矽灰、礦渣和天然火山灰，1998

營運與維護



太古地產位於港島東中心的辦事處

太古地產以港島東中心的辦事處試驗建築環境評估法的一種新的室內裝修標準，並以獲得「白金」認證為目標。該標準著重室內設計中對人體健康及工作效率的正面影響，提升營運效率，並降低對自然環境的傷害。利用採光設計的開放式辦公環境，能有效地提高工作效率。在選擇工作站設備時也考慮了人體工程學因素，以確保員工在使用電腦時的身體健康。

持份者的意見

「港島東中心的全新辦事處設計能營造更佳的工作環境，不但提高工作效益，更能激發靈感，令工作倍添舒適。」

太古地產董事及總經理高晉年

多項環保措施得以在港島東中心實施，涉及範圍如提高能源效益、節水、提高室內空氣質量、加強廢物管理等等。其中一個例子就是該發展項目使用了雙層智能升降機，該電梯能更高效地接載乘客，減少停留次數，從而節省電能。另一個例子就是為整幢辦公樓提供了回收分類設施和廢物管理計劃，涵蓋廢紙、塑膠、鋁罐、充電電池、螢光燈等等。此外，在所有辦公樓層和停車場還分別安裝了二氧化碳和一氧化碳探測器，以改善室內空氣質量。

6,425 立方米

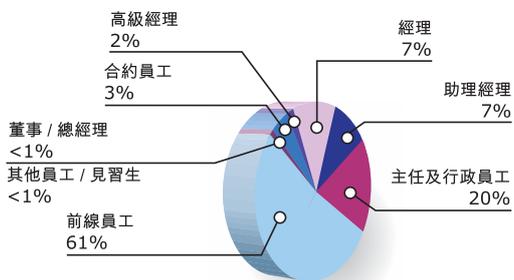
通過節約用水的方法如雨水收集等措施，
預期所節省的一年用水量。
這相當於3,000個標準浴盆的盛水量。

我們的員工

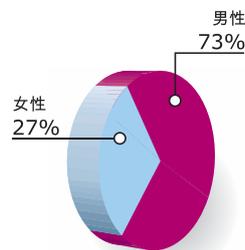


創造一個和諧而舒適的工作場所是吸引和留住高質素人才的關鍵。我們為員工提供晉升和培訓的機會，發揮他們個人及團隊成員的潛能。

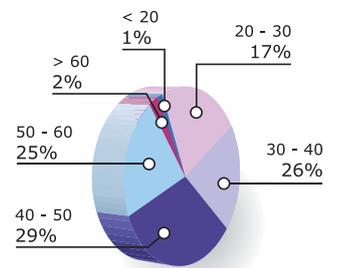
員工結構分佈圖



員工職務級別劃分



員工性別劃分



員工年齡劃分

為了能夠吸引和留住高質素的員工，太古地產提供了具有競爭力的員工待遇方案。

2,470

太古地產香港員工人數

和諧和講求道德的工作環境

太古地產制定了平等機會、反歧視和反騷擾的政策。在2008年末，我們開始針對這些課題進行了一系列培訓，以增強員工對這方面的認識和理解，培訓強調工作隊伍多樣化的好處，闡述了一些通病和陋習。另外，20%的保安人員接受了人權法和相關工作程序的培訓。

員工參與計劃

太古地產認為，員工的投入和忠誠有助公司發展，這不僅表現在工作效率上，還表現於客戶滿意度、保留客戶的能力、公司盈利率和持份者之長期價值上。

我們在2008年推行了一系列員工參與計劃，以刺激員工留意公司可持續發展的事務，部份計劃內容簡述如下。

將可持續發展事務融入員工內部通訊中



員工內部通訊「太地點滴」

為了確保可持續發展的理念能貫穿公司的日常事務，太古地產在為員工而設的員工內部通訊「太地點滴」中增添了「環境、健康和 safety」欄目和「可持續發展遊戲」欄目。

可持續發展標誌及標語創作大賽

可持續發展標誌及標語創作大賽在2008年舉行，獲獎的設計已印製為太古地產年曆卡的封面，並放在公司環保袋內分發給所有員工。年曆卡也刊載我們的可持續發展使命。



公司年曆卡

員工的環境教育之旅



環境教育之旅

通過與世界自然基金會香港分會合作，太古地產為員工及其家人和朋友安排了環境教育之旅，以提高他們對本地環境事務的認識。活動包括到西貢觀賞珊瑚和魚類、參觀海下灣海岸公園的海岸保護中心，以及參與有關教育講座和遊戲。

公司活動中採用的綠色海鮮餐單

2008年在公司的三大主要活動：周年晚宴、春茗和聖誕節酒會上，太古地產完全遵從世界自然基金會香港分會的《海鮮選擇指引》。活動期間，我們也將指引分發到2,981個到會者的手中。活動上的演說內容和餐單均再次讓每位到會者了解到太古地產對海洋環境和生物多樣性的支持。

為了讓租戶也明白選擇可持續生產的海洋食物的重要性，在2008年11月，我們邀請世界自然基金會香港分會，舉辦可持續生產海鮮研討會，鼓勵租戶參與。研討會介紹了世界自然基金會香港分會的《海鮮選擇指引》，讓我們的租戶更能瞭解如何透過他們公司的行動來保護環境。

專業發展

我們明白良好的就業前景對挽留員工能起重要作用。通過一系列職業教育及培訓，員工的專業及技術可獲進一步發展。

388名學員曾接受外部或海外培訓，又或得到助學金資助。14%的員工曾接受反貪法及政策的培訓。



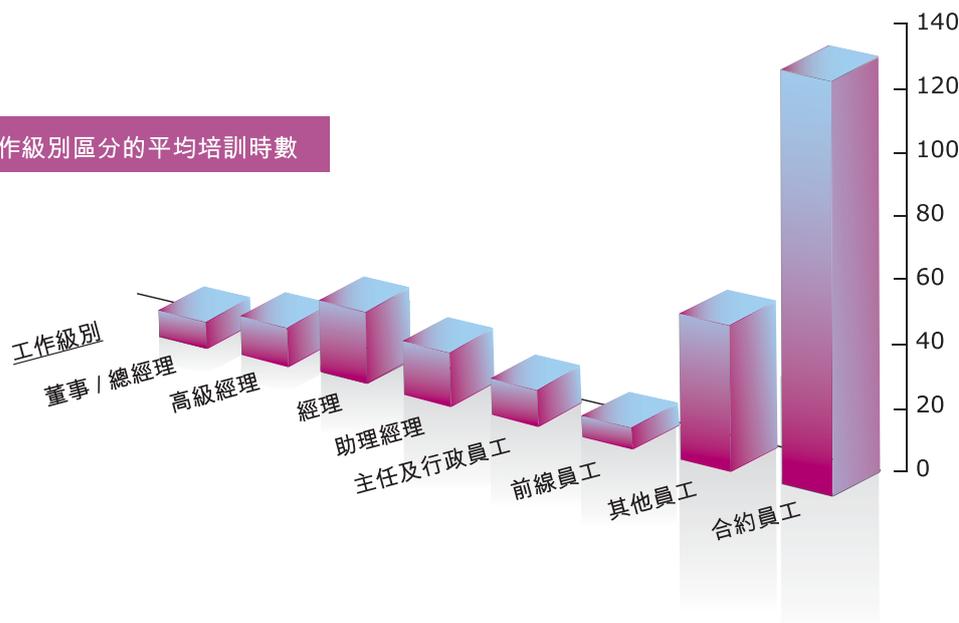
太古地產員工培訓

31,117 小時

2008年的培訓時數

太古地產透過年度評審程序討論和跟進所有員工的專業發展狀況，以確保所有員工了解自己的工作表現，以及得悉自己完成設定目標的情況，並藉此與員工討論培訓和升遷機會。此外，我們員工中大約有15%接受了高級管理層的評審，以此決定是否升職或進行內部調動。

按工作級別區分的平均培訓時數



職業健康與安全



工場的職業健康與安全

我們嚴肅處理職業健康與安全問題。我們實施安全管理制度以避免辦事處、物業範圍和施工區出現事故和意外，確保我們的員工、租戶、供應商、承辦商和社會大眾的安全。

我們的「[安全和健康政策¹](http://www.swireproperties.com/SD/safetyhealthpolicy_tc.htm)」釐定我們對職業健康和安全的承諾。確保工作環境安全是公司和所有員工的共同責任，而我們的安全管理系統督導委員會則負責制定公司的職業健康與安全政策、策略和程序。該委員會由來自公司在香港七個辦事處的代表所組成。安全管理系統委員會分會在各辦事處內建立，由需處理日常安全問題的前線技術員工作代表。



¹ 參照 http://www.swireproperties.com/SD/safetyhealthpolicy_tc.htm

風險評估過程的主要階段

識別一般危險活動

(完成)



分析和評估風險

(2009年)



控制和降低風險

(2009年)



檢討和監察控制措施

(2009年)

在2008年，安全管理系統督導委員會就技術隊伍和保安隊伍的所有工作，進行了正式的風險評估，整個評估過程預計在2009年結束。

■ 處理破損螢光燈操作的安全指引

我們的物業組合中大量使用螢光燈，所以我們多年前已實施了回收計劃。儘管這些燈具只含有少量水銀，但如果處理不當，將會對員工帶來一定的健康風險。為此，太古地產在2008年制定並實施了《處理破損水銀螢光燈的安全指引》。該指引介紹了合適的個人防護用品，以及處理燈具和清理溢出水銀時，所需採取的正確程序。

■ 健康的工作環境

我們70%以上的時間是在室內活動的。室內空氣質量不好，容易產生不適或引起疾病；如果是在工作場地，還會產生缺席和生產效率低的問題。通過提供有效的通風設計和實施嚴格的維修計劃，太古廣場一座、又一城和東薈城的辦公樓及公共場地已於2008年獲得室內空氣質素檢定計劃的「卓越」評級。我們希望在2009年在太古地產旗下的其他辦公樓也可獲得同樣的認證。

我們非常強調讓所有員工明白他們在締造一個安全工作環境所擔當的角色，因而所有新入職的前線員工均需參加基本安全意識培訓，並透過閱讀公司職員安全手冊作更詳細的了解。

我們的員工在2008年共完成了2,648個小時的培訓，以確保他們工作安全意識和從事危險工作所用的技能符合最新要求。培訓計劃包括防火安全、急救知識和密閉空間的作業安全。

其中的一個培訓以午間講座形式進行，講座向辦公室人員講解長期使用顯示屏的工作安全建議。這包括使用顯示屏的健康危害以及應對方法，還包括演示和伸展運動。

此外，從2008年10月開始，我們在香港的所有辦事處均有已受訓的代表帶領前線保安員工做工作前的健身操。

太古地產努力為員工改善工作環境的安全，他們的安全行為有效地減少事故發生。在2008年，公司錄得38宗員工因意外需告假三天以上的紀錄，誤工16,936小時，較2007年下降了5%。我們的事務預防效果良好，並獲得了2008年「香港第七屆職業安全健康大獎—安全表現優異獎」。



工作前的健身操

職安健年報金獎

太古地產榮獲第七屆香港職業安全健康大獎中的職安健年報大獎金獎，以此表揚公司的2007年環境健康安全報告內容豐富和表述良好，亦能適時而準確地報告公司有關職業健康安全管理辦法和成效。



技術統籌總監陳永康代表太古地產領獎

傑出職安健員工 優異獎

(物業管理公司組/非管理層)

太古城中心高級工程監督主任林明德獲香港職業安全健康局頒發傑出職安健員工優異獎
(物業管理公司組/非管理層)



太古城中心高級工程監督主任林明德從職業健康和
安全委員會代表手中接受嘉獎

我們的社區



創造良好的環境和貢獻社會是我們工作的核心所在。一個成功的社會群體，能讓該群體的成員積極融入，成員間擁有共同價值觀念，並融洽相處。太古地產在仔細計劃、設計和管理其開發項目的過程中，便採納了這一理念。

創建可持續發展的整合型社區

太古地產的長期企業責任政策著重建設整合型社區。我們在開發地產以建設共融社區方面具有悠久的歷史。最初的一個開發項目就是把太古糖廠和太古船塢改造成全新的整合型社區「港島東」。為了不斷提升附近社區的生活，我們進一步引入了一系列文藝活動來豐富該區的生活質素。

愛心大使計劃

太古地產愛心大使計劃是公司的義工團隊，成立於2001年，它集中了我們現有的資源（包括員工和租戶的專業知識）為社區服務。



太古地產愛心大使標誌

持份者的意見

「太古地產支持和贊助於旗下項目所在地舉辦的社區活動，令社區的關係更融和。」

香港管弦樂團發展總監許穎雯
太古地產曾贊助的藝術團體

4,100 小時

2008年的社區服務時數

除了財政上的支援，太古地產愛心大使也為慈善活動投入了寶貴時間。太古地產在2008年推出了「義工服務休假政策」，讓全職員工和合約員工在參與公司支持的社區服務活動後，享有額外假期。除了本地的活動外，愛心大使計劃也支援了不少區域性的慈善活動。

為四川地震災民送暖



捐贈予四川地震災民的圍巾

太古地產從2002年起開始每年的圍巾編織計劃，為有需要人士送暖。2008年，公司將這個計劃推展到四川的地震災民。我們聯同太古公司的其他子公司參與獻出愛心的行動，有了員工及其家人和朋友的支持，我們共編織了大約3,900條圍巾，並送往四川綿陽地區。

■ 與租戶一起在中秋節探訪弱勢社群

太古地產的員工與商業租戶奧的斯電梯有限公司合作，把手工製作的燈籠和其他禮物，送給觀塘的獨居長者，以此祝願他們中秋節快樂。這次活動獲得太古公司其他子公司的員工及其家人和朋友的參與，也獲得香港青少年服務處的幫助。



為長者製作的燈籠

■ 為低收入家庭服務



為低收入家庭修葺陳舊房屋

繼於2007年進行改善服務後，維修特工隊於2008年再接再厲，當中38個技術員工在春節前夕為17個低收入家庭提供了254小時的技術服務。我們的目標是通過維修破損傢俱和裝修，來改善低收入家庭的居住環境。

■ 培養年輕的愛心大使

從2006年起開始推出的愛心小天使計劃，讓太古地產和太古公司其他子公司員工的孩子、朋友和家人為有需要人士奉獻愛心，藉此培養新一代樂善好施的愛心大使。2008年，有56個小朋友成為愛心大使。

教育計劃

我們社區教育計劃的目標是在社區培養未來的領袖，以及與我們業務有關的群體（如租戶）互動。我們致力建設一個更加美好的社區，這是我們企業責任政策的核心所在。

「色彩人生！」中學生原創廣播劇大賽發展年輕人的才能



廣播劇寫作小組

於2005年，太古地產創立了太古青年藝術坊（SOYA）以促進藝術發展，並培養年輕人的藝術創作才能。「色彩人生！」中學生原創廣播劇大賽就是SOYA資金支持的一個重要計劃。在廣播劇專業人士的指導下，計劃通過一系列以「藝術人生」為主題的廣播劇劇本寫作和表演培訓，幫助學生提高創作潛能、自信和語言表達能力。2008年，五所中學從40所參加的中學中脫穎而出，到太古城中心參加廣播劇大賽的總決賽。

通過莎士比亞劇作表演提高學生的英語水準

太古地產是非牟利團體香港小莎翁的創會贊助商。香港小莎翁利用莎士比亞劇作表演提高本地學生英語水準和自信。從2003年起，已有超過3,000名學生參加了表演並從中獲益，表演獲得廣泛好評。2008年，來自21所學校的80多名學生將引人入勝的「馴悍記」搬上舞台。公司其中一位高層更熱心地投放大量個人時間及專業知識，連續兩年親自執導香港小莎翁的演出。



太古地產高層執導香港小莎翁的「馴悍記」舞台演出

■ 本地學生的環境意識之旅

為了讓大家分享太古公司旗下子公司可持續發展的經驗，我們在2008年組織了四次環保之旅，吸引了三所本地學校共160多名學生參加，希望藉此增強未來社會領袖的環保意識。

藝術與文化

太古地產致力為香港引入嶄新的藝術和文化。我們投放資源在變幻多姿的藝術文化活動中，目的是為社會大眾帶來更多文化藝術上的享受。

太古地產在港島東為藝術工作者們提供展覽場地，同時促進社區的文化藝術活動。在2008年末，我們把太古坊的20,000平方呎可出租樓面面積，改造成文化藝術場地，命名為ArtisTree¹。首個在該場地舉行的活動，便是回顧英國時裝設計師Vivienne Westwood作品的展覽。該展覽是由倫敦著名的維多利亞阿伯特博物院策展，並向公眾免費開放。ArtisTree將來還會舉辦更多的文化藝術活動。



Vivienne Westwood在ArtisTree主持展覽的開幕儀式



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



綠色聖誕樹設計大賽獲勝者

太古地產對文化藝術的投入程度，在它最近於北京開業的發展項目中也可見一斑。公司致力把三里屯VILLAGE(三里屯村)打造成當地繁榮社區的核心。於2008年，太古地產聯同環保組織「綠色長征」和Milk雜誌合作舉辦綠色聖誕樹設計大賽。大賽還包括在多家北京著名大學舉行環境意識研討會。獲勝的設計被融入到三里屯VILLAGE的建設中，那裏還展示了其他三個得獎作品的縮樣。

藝術之旅

我們的港島東開發項目包括各式各樣的藝術作品收藏，如繪畫、掛毯和雕塑。從2002年起，太古地產已經組織80多次藝術導賞團，已有超過1,000位參觀者觀賞過這些藝術作品。專業的導賞員帶領參觀者參觀重點作品，向他們講解創作背後的故事和意義，以及介紹藝術家的背景。



港島東的藝術導賞團

統計數據摘要

我們收集了大量的數據，以幫助我們監察可持續發展的實效和識別需要改進的地方。這些數據只包含太古地產在香港經營的發展項目，另有註明的除外。

	單位	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	221,309	223,434	225,564	219,512	209,781	210,770
間接二氧化碳當量排放量 ²	噸	171,809	177,294	190,939	155,590	148,693	149,394
工業用柴油	升	21,670	21,560	26,284	12,797	18,668	13,178
汽油	升	17,970 ³	16,467	15,958	16,892	-	-
超低硫柴油	升	61,699 ³	38,512	35,625	21,920	-	-
使用材料							
氫氯氟碳化物 (HCFC) 製冷劑	公斤	2,266	2,409	4,779	3,320	-	-
氫氟碳化物 (HFC) 製冷劑	公斤	1,615	2,265	5,395	3,808	-	-
紙和紙製品	公斤	35,570	36,906	33,334	29,859	-	-
用水							
冷凍用的飲用水	1,000立方米	138	154	135	108	90	-
物業和園藝用的飲用水	1,000立方米	316	344 ⁴	332	251	246	230
污水的循環再用和排放							
污水排放	1,000立方米	45,914	47,287	49,252	46,900	67,342	69,888
以循環再用海水沖廁	立方米	213,444 ⁵	183,130	247,874	144,543	360	1,546
以循環再用污水沖廁	立方米	12,376	11,536	7,153	9,836	12,086	767
廢物處理							
建築廢物和拆卸廢物	噸	8,747 ⁶	11,547	5,637	1,023	18,710	30,685
商業/工業廢物	噸	19,143	19,555	19,004	18,695	15,644	18,626
住宅/家居廢物	噸	168 ⁷	266	457	454	363	360
隔油池廢物	噸	5,654	5,515	5,521	5,166	5,800	5,452
園藝廢物	噸	408	460	268	140	52	76

	单位	2008	2007	2006	2005	2004	2003
廢物循環再用							
混凝土	噸	-	-	210	1,458	1,814	5,202
鋼材	噸	285	300	440	412	6,162	4,950
紙板	噸	3,302	3,463	3,373	3,691	3,602	2,835
鋁品	噸	10	12	12	14	13	14
塑膠	噸	74	86	91	80	28	30
廢潤滑油	升	2,843	2,238	3,501	4,122	3,173	2,564
健康與安全							
員工人數 ⁸		1,992	1,892	1,843	1,801	1,758	1,803
須報告事故數目 (病假 >三天)		38	40	47	40	41	46
事故延誤工作時數 (病假 >三天)		16,936	14,820	17,130	11,631	14,766	11,859
死亡率		-	-	-	-	-	-
事故率 ⁹		19	21	25	22	23	26
嚴重程度 ¹⁰		760	695	822	567	738	580



1 從2005年開始包括太古廣場三座的數據。

2 二氧化碳當量排放量 = 活動數據 (千瓦小時) x 排放係數 (公斤二氧化碳當量排放量/千瓦小時)。根據中華電力有限公司和香港電燈有限公司提供的數據，2008年的排放係數分別是0.54公斤二氧化碳當量/千瓦小時和0.84公斤二氧化碳當量/千瓦小時。

3 包括太古地產遊艇的能耗。

4 從2007年6月到12月，太古城中心三座因為海水管道破損，而需在修理期間使用飲用水沖廁。

5 在2008年，東薈城名店倉的耗水量估計過高，原因是變頻器記錄的滿載運行時間比實際時間更長。公司已計劃以水錶替換該記錄系統，詳情尚待確認。

6 港島東中心在2008年初建築完工。

7 從2008年開始，太古廣場酒店式住宅關閉待修。

8 包括太古地產和東方綠化有限公司的全職員工和兼職員工，但不包括太古城物業管理有限公司和華蘭花園物業管理有限公司的員工。

9 事故率 = 須報告事故數目/員工人數 x 1,000。

10 嚴重程度 = (事故延誤工作時數/工作總時數) x 200,000工時。(200,000工時 = 100全職員工 x 每週工作40小時 x 每年工作50週)。

2008/2009年 目標

2008年目標實現情況

符號 ✓ 已經實現 ➔ 進行中 ✗ 尚未實現或尚未開始

環境

目的與目標

改善營運措施

從2002年到2010年期間，我們在香港擁有的地產項目累計實現節能30,000,000 千瓦小時

➔

2008年估計節能2,125,000 千瓦小時，節能總數達到26,500,000 千瓦小時。

繼續開展「業界最佳」基準比對

➔

與五家美國地產開發商進行基準比對

簡化和統一辦事處的廢物分類

➔

進行預先調查，以尋找循環再用的機會

旗下商業物業加入環境保護署的廢物源頭分類計劃

➔

太古廣場、又一城、太古坊和港運城已經加入計劃

制定《綠色指引》

✓

採納了太古公司的《綠色辦公樓指引》

員工參與

制定減少能源消耗獎勵計劃

✓

組織香港減碳行動

為員工及其家人舉辦以環保為主題的環保參觀在我們的辦事處進行室內空氣質素檢定

✓

參見「我們的員工」部分

➔

港島東中心計劃在2009第一季度展開室內空氣質素檢定計劃

零售商業租戶的參與

在公司宴會推行世界自然基金會香港分會的綠色餐單

✓

參見「我們的社區」部分

促進電子廢物回收

✓

參見「我們的環境」部分

為租戶重新制定《環保指引》

➔

為港島東中心制定了《租戶裝修指引》，並正在為旗下其他項目更新指引內容

住戶的參與

通過以可持續發展為題的論壇推行環保倡議

✓

環保倡議活動包括可持續發展意見調查和為住戶而設的攝影比賽

制定玻璃回收試點計劃

✗

我們正為公司旗下全部屋苑物色合適的中央玻璃回收站，行動將於2009年繼續

研究項目

為我們的物業組合研究「綠化天台」

➔

東薈城名店倉綠化天台工程在2008年完成，我們仍在研究於公司其他物業增設綠化天台已經開始研究關於廚餘回收的技術，並跟有合作可能的技術供應商溝通。在作出最終決定之前，將需進行大量的研究工作

在我們的物業實施廚餘回收或研究實施計劃的可行性

➔

制定廢水再用措施

➔

太古廣場和港島東中心已經開始重複使用空調冷凝水

健康和安

目的與目標	表現	備注
健康和安		
健康和安		
保持關於健康和安事件零檢控紀錄	✓	
保持零死亡率	✓	
健康和安意識的提升和培訓		
更新現有的安手冊	➔	修改的手冊將在2009年初出版
員工足部保健計劃	✓	已為員工足部健康評估和購買鞋墊提供了補貼
推行前線員工工作前健身操	✓	參見「我們的員工」部分
風險評估		
進行全面的工序危害分析和風險評估	➔	一般性的風險評估將於2009年中完成
不斷進步		
進行經驗分享和最佳實踐基準比對	✓	獲得外界計劃的認可

2009年目的與目標

改善營運措施

- 簡化和統一旗下物業的廢物分類
- 在我們的供應鏈評估和選擇中融入可持續性理念
- 在香港經營範圍以外建立環境、健康和安數據庫
- 為特定的工作實行全面的危害分析和風險評估
- 為前線工作人員製作上班前健身操的光碟
- 對各辦事處的危險活動進行巡查
- 保持關於健康和安事件零檢控紀錄
- 保持零死亡率

研究和技術考察

- 尋找和實施廚餘回收計劃的機會

住戶參與

- 為11個屋苑舉辦「綠色生活」攝影大賽

員工參與

- 繼續執行並完善《員工參與計劃》
- 對太古地產辦事處進行室內空氣質素評估
- 提供特定的事故調查培訓和安檢查培訓

租戶參與

- 與租戶合作，支持本地的環保運動
- 重新為租戶制定《環保指引》
- 為辦公樓租戶免費提供能源審核，並將在2013年前完成

全球報告 倡議組織 (GRI) G3 指引

為了滿足技術標準，我們採用全球報告倡議組織 (GRI) G3 指引編制本報告。該指引提供了報告原則並推薦了具體的報告內容。透過香港品質保證局作為第三方獨立審查，已經確認在G3指引下，本報告達到B+級。



下表列出了指引的參考內容。關於管治、財務情況和員工的GRI訊息也可以從《太古股份有限公司2008年報告書》¹ 中獲得。

GRI G3 指引	報告內容	GRI G3 指引	報告內容
簡介		管理方針及表現指標	
1.1	2	經驗表現指標	
1.2	2, 9-12, 17-24, 26, 27	經驗管理方針	6, 9-11, 14, 太古股份有限公司2008年度報告書：企業管治
公司架構簡介		EC1	3, 太古股份有限公司2008年度報告書：創優增值、十年財務概要、主席報告、業務評述：地產部門
2.1, 2.4	3	EC2	9-11
2.2	3, 4	EC8	10, 11
2.3	3, 5, 6, 太古股份有限公司2008年度報告書：業務評述：地產部門	環境表現指標	
2.5, 2.7	3, 4, 太古股份有限公司2008年度報告書：業務評述：地產部門	環境管理方針	6, 9, 12
2.6	3, 太古股份有限公司2008年度報告書：創優增值、業務評述：地產部門	EN1	12, 14, 15, 29
2.8	3, 4, 17, 太古股份有限公司2008年度報告書：創優增值、十年財務概要、主席報告、業務評述：地產部門	EN2-EN4, EN8, EN9, EN16, EN19, EN21, EN29	29
2.9	1, 太古股份有限公司2008年度報告書：主席報告、業務評述：地產部門	EN5, EN18	9-11, 15
2.1	14, 15, 22	EN6, EN7	9-11, 14, 15
報告參數		EN10	16, 29
3.1-3.3, 3.6, 3.8, 3.11	1	EN13, EN14	19
3.4	封底	EN22	29, 30
3.5	1, 7, 8	EN26	9-16
3.7	1, 30	勞工慣例及合宜的工作表現指標	
3.9, 3.10	29, 30	勞工慣例管理方針	6, 17-20
3.12	33	LA1 (部份), LA3	17
3.13	34	LA6, LA12	20
管治、承諾及參與		LA7	22, 30
管治		LA8	21
4.1	5, 6, 太古股份有限公司2008年度報告書：企業管治	LA10	19-21
4.2, 4.3	5, 太古股份有限公司2008年度報告書：企業管治	LA11	19
4.4	5, 7, 8, 封底, 太古股份有限公司2008年度報告書：企業管治	LA13	5, 17, 太古股份有限公司2008年度報告書：企業管治
4.5-4.7	太古股份有限公司2008年度報告書：企業管治	人權表現指標	
4.8-4.10	6, 太古股份有限公司2008年度報告書：企業管治	人權管理方針	6, 18
對外倡議的承諾		HR8	18
4.11	6	社會表現指標	
4.12	3, 5, 10, 12, 13, 16	社會管理方針	6, 23, 24, 26, 27
4.13	3, 5, 19	S01	23-28
持份者的參與		S03	19
4.14-4.16	7	S05	3, 5, 19
4.17	8	產品責任表現指標	
		產品責任管理方針	6, 20
		PR1	20-22
		PR3	13

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

獨立核查 聲明



範圍及目的

香港品質保證局已對太古地產的2008年可持續發展報告(下稱報告)的全部內容進行獨立驗證。該報告陳述2008年太古地產於可持續發展方面的措施、表現及成就。

此核實聲明的目的是對外保證此報告所記載之內容為準確、可靠、客觀，並已由獨立第三方作出審核和驗證。

方法

核實工作是依據目前的最佳核實方法執行，以下為評價此報告的準則：

- 遵守社會及道德問責學會AA1000保證標準所定的完整性、準確性、中立性、可比較性及回應性的原則；及
- 全球報告倡議組織(GRI)的G3指引

核實的程式包括審閱相關之文件、與負責編制報告的代表面談及選取報告內具有代表性的資料、聲明和數據進行查核。核實工作是以抽樣形式進行。

結論

根據是次核實結果，香港品質保證局確定此報告依據全球報告倡議組織(GRI)的G3指引編撰，並符合B+應用等級。

此報告提供的資料結構完整、平衡及一致，反映太古地產在可持續發展方面的表現。報告中所陳述的資料準確及可靠，我們對此感到非常滿意。此報告公平如實地載述了太古地產與可持續發展有關的各項措施、目標、進度、成效及表現。太古地產對報告中所收集的資料，亦作出嚴謹的整理和分析。

此報告反映出太古地產在可持續發展方面持續邁步向前的明確態度。

建議

鼓勵太古地產不斷增進日後可持續發展報告的內容，具體建議包括：1. 可考慮涵蓋供應鏈的可持續發展業績資料的報告；2. 儘量擴闊報告的清晰度，特別是闡述對彙報內容選取的原因。

香港品質保證局

沈小茵
高級策略業務經理



請協助太古地產改進未來的《可持續發展報告》，將你的意見發送至下列電子信箱：EHSfeedback@swireproperties.com

或至函

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

環保事務經理收

本報告亦上載至以下網站

http://www.swireproperties.com/SD/SDreports_tc.htm.