



**TAI SANG LAND DEVELOPMENT LIMITED**  
**大生地產發展有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：89)

**二零一七年環境、社會及管治報告**

## 關於本報告

大生地產發展有限公司（「本公司」）（股份代號：89）及其附屬公司（統稱「本集團」）欣然發表本集團於二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日報告期間的環境、社會及管治報告（「ESG報告」）。由於香港的物業租賃業務為本集團之主要業務，於二零一七年度貢獻本集團總營業額超過百分之七十。故此本ESG報告將集中於香港的物業租賃的業務。

本報告是依照香港交易及結算所有限公司《主板上市規則》附錄二十七所載的《環境、社會及管治報告指引》（「ESG指引」）發表我們的業務於環保及社會層面的方針及表現。我們於二零一七年度已遵守指引所載的條文。

有關本集團企業管治及財務表現，可參閱已上載於本公司網站(<http://www.tsld.com>)的二零一七年度年報。

### 持份者參與

於我們的ESG行動上，外部及內部的持份者的角色皆為重要。為展示我們對可持續發展的承諾，我們會定期與各持份者溝通，以了解他們的關注，並於需要時採取相應行動回應。

我們的主要持份者和溝通渠道如下：

持份者	溝通渠道	
租戶及顧客	<ul style="list-style-type: none"><li>- 客戶服務熱線</li><li>- 日常親身接觸</li><li>- 實地考察</li><li>- 顧客問卷調查</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 公司網站</li><li>- 電郵</li></ul>
員工	<ul style="list-style-type: none"><li>- 年度表現評估</li><li>- 定期會議</li></ul>	
股東與投資者	<ul style="list-style-type: none"><li>- 年報和中期報告</li><li>- 股東週年常會</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 新聞公佈、公告和通函</li></ul>
供應商及承辦商	<ul style="list-style-type: none"><li>- 招標程序</li><li>- 定期會議</li><li>- 實地考察</li></ul>	
政府部門	<ul style="list-style-type: none"><li>- 定期會議</li><li>- 實地考察</li></ul>	

我們歡迎各持份者對本ESG報告提出寶貴意見。閣下可將意見電郵至 [esg@tsld.com](mailto:esg@tsld.com)。

## 關於本報告 (續)

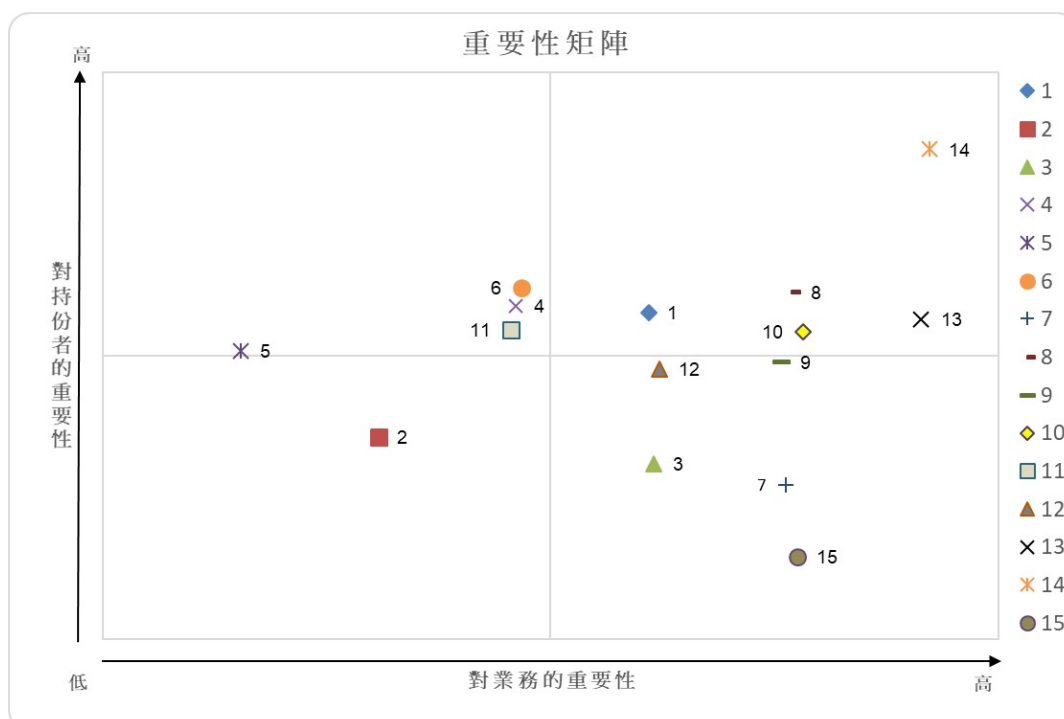
### 重要性分析

根據ESG指引，本ESG報告將涵蓋三個範疇合共十五個層面：包括環境、工作場所實務和產品責任和社會。

### 根據ESG指引的十五個層面

環境	◆	1. 環境保護政策
	■	2. 監察和減輕排放
	▲	3. 監察和減低廢物產生
	×	4. 資源使用政策
	✖	5. 資源使用量及效益措施
	●	6. 管理層行動
工作場所實務	+	7. 員工招聘政策
	-	8. 安全工作環境政策
	—	9. 職業健康和安全措施
	◇	10. 員工發展
產品責任和社會	□	11. 供應鏈管理
	▲	12. 產品和服務的滿意度和安全
	×	13. 顧客資料保護政策和私隱
	✖	14. 反貪污
	●	15. 社區參與

透過問卷調查，就該十五個層面對於我們的表現、策略、風險及管治之加權值比重收集了我們的持份者之意見。參與本問卷調查的持份者包括員工、租戶及顧客、供應商和承辦商。重要性分析的結果已展示於下列圖表的矩陣中：



顧客資料保護政策和反貪污這兩項為持份者高度關注及對業務為重要的項目。我們已於本報告的往後部份作出匯報。

## 我們的員工

我們深信員工是我們最寶貴的資產。他們是組織架構中促進業務發展和成功的主要因素。故此，我們十分重視人力資源管理以吸納、培訓和保留人才。我們承諾提供所有員工安全、健康和輕鬆的工作環境。我們亦給予良好的事業前景、晉升機會和具競爭力的薪酬。

### 僱傭政策

截至二零一七年十二月三十一日，我們分別於香港和美國僱用一百七十六名和八名員工。我們是平等機會的僱主，並承諾提供任何個人於僱傭期間的平等機會，當中包括招聘、培訓、晉升、薪酬、福利、終止合約等。而不會受年齡、性別、健康狀況、婚姻狀況、家庭崗位、國籍、種族、膚色、宗教、政治聯繫和性取向等所影響。並只會根據員工的知識、技能和表現給予薪酬。

我們提供具競爭力的薪酬待遇予員工以吸納和保留合資格的人才。員工福利包括酌情花紅、醫療保險、強積金計劃，以及可享有假期，例如婚假、產假、侍產假和恩恤假。管理層每年會為薪酬待遇和政策作出檢討。

於報告期內，據我們所知，並無任何重大不遵守有關僱傭事項的法律及規例並對本集團造成重大影響。

### 健康與安全

我們承諾確保職業健康與安全的高規格標準，並提供員工安全的工作環境。我們鼓勵員工參與相關的建設和工作的訓練和講座，例如建造業平安咭課程、職業安全健康局課程及急救課程。

為避免意外和確保員工能夠安全地工作，我們制定了安全守則和緊急應變計劃。相關已制定的政策和指引會定期作出檢討。於各工作場所亦設有急救箱以確保任何受傷能夠妥善處理。

於報告期內，並無錄得因工作關係而死亡或嚴重受傷的個案。而據我們所知，並無任何重大不遵守有關職業安全及健康事項的法律及規例並對本集團造成重大影響。

### 發展與培訓

我們提供外部的訓練機會以提升員工的技能和知識。這些訓練給予不同級別的員工，由初級員工至高級管理層，涵蓋領導與管理、客戶服務、職業健康與安全、遵守法規和專業發展。我們亦提供董事們最新的監管資訊和研討會。

### 勞工標準

我們定期檢討僱傭慣例及指引，以確保遵守《僱傭條例》及其他相關規例。於報告期內，我們的業務及供應商並無聘用童工及強制勞工。

## 我們的價值鏈

### 供應鏈管理

我們要求供應商和承辦商遵守相關的法律及規例，例如最低工資條例、環境和勞工法。我們亦要求他們沒有貪污或不道德的行為，並須提供全面的安全措施保障工人和租客的健康和安全。除了考慮價格和質素，我們亦會優先考慮有良好環保和安全紀錄的供應商和承辦商。

為確保工程質素，我們聘用的大部分承辦商均擁有ISO 9001、ISO 14001及OHSAS 18001等行業認證。我們定期地監察和評估供應商和承辦商的表現，其表現會記錄在案，並於將來選取供應商時作為考慮因素。如他們違反任何我們的政策、法律或涉及任何醜聞，將被暫停或排除將來入標的機會。

於酒店發展項目，我們的項目團隊會透過實地檢查和項目會議，定期監察承辦商的表現。我們亦要求所有承辦商聘請的工人持有建造業平安咭，確保他們有相關安全知識進行地盤的工作。

同樣地，於酒店和餐飲的採購程序中，我們對選擇供應商有嚴格的要求。對食材會進行定期的檢測，以確保食物品質和安全同時符合相關法規的要求。

### 反貪污

為了防止欺詐和貪污行為，我們鼓勵利用舉報機制揭發任何懷疑不當的行為。如我們發現任何供應商和承辦商的違規行為，將會採取適當行動。

我們亦要求員工履行職務時要有高度誠信並遵守我們的行為守則。員工須注意避免利益衝突、收取貴重禮物和涉及賄賂等事項。

於報告期內，據我們所知，就賄賂、勒索、詐騙和洗黑錢事項並無任何重大不遵守相關法律及規例的情況而對本集團造成重大影響。

## 我們的價值鏈 (續)

### 客戶健康和 safety

我們致力維護租戶的健康及 safety，故已採取包括但不限於以下的政策以確保環境 safety：

- 於旗下物業提供全面和有效的保安措施和設備
- 所有設施和設備皆為良好狀態
- 定期為旗下物業的通風道進行清潔，以改善通風令新鮮空氣進入
- 為確保良好的水質，我們已達到由水務署推行的「大廈優質供水認可計劃」的要求
- 定期為旗下物業的公共空間進行害蟲防治工作。我們的出租單位於移交予租戶前亦有進行相關工作

於報告期內，據我們所知，就我們所提供的產品和服務有關的健康、safety和質素事項並無任何重大不遵守相關法律及規例的情況而對本集團造成重大影響。

### 與客戶建立聯繫

我們致力透過不同的渠道了解客戶的需要，不斷地改善我們的物業狀況和服務，以滿足客戶的要求。

我們的管理團隊會定期進行問卷調查收集客戶的意見，以評估我們的服務質素。設立電話熱線使客戶能夠與我們直接溝通，所有的意見及建議都會適時跟進。

我們亦重視所有投訴。我們承諾所有客戶的投訴都會迅速回應。設立投訴處理程序，以確保投訴資料能完整記錄，讓我們能採取適當的糾正行動。

### 維護客戶利益

我們致力確保市場推廣的資訊皆真實準確並完全遵守相關之政府規例。

我們嚴格地看待客戶私隱資料，並嚴格遵從《個人資料(私隱)條例》處理客戶資料。所有收集的個人資料皆保密處理，作出妥善保存，並只有專責職員可查閱。

於報告期內，據我們所知，就客戶私隱事項並無任何重大不遵守相關法律及規例或接獲投訴。

## 我們的環境

我們明白有責任保護環境，確保環境可持續發展的理念能夠融入於我們的日常運作中。我們將繼續優化管理措施，以減低我們的業務運作對環境的影響，並確保我們的員工能夠了解、支持和執行我們的可持續發展政策。

鑑於我們的業務性質，我們相信我們的營運並不會產生有害廢棄物和直接排放物。於報告期內，據我們所知，就環境事項並無任何重大不遵守相關法律及規例的情況而對本集團造成重大影響。

### 綠色辦公室

我們的管理團隊制定了一些有關針對能源節約和廢物減少及回收的措施。這些措施包括：

- 於離開辦公室時關掉無須使用的電子設備
- 循環使用紙張並避免非必要的影印和打印
- 循環使用信封以用作內部通訊之用
- 盡可能使用公共交通工具
- 裝置文件管理方案以減少紙張作為紀錄備份之用

### 廢物管理

於我們的酒店發展項目和物業翻新工程中，我們盡可能使用可回收的物料。於採購物料時亦會考慮其對環境的影響。

在辦公室我們亦推行了減廢、物料循環再造和再用的政策。例如收集廢紙和碳粉匣作循環再造，並持續要求各部門落實源頭減廢。我們鼓勵租戶將廢物分類，我們於旗下物業設置了三色回收箱用作分類和回收，可回收的廢物將由第三方廢物回收商作進一步處理。在「橋滙」，已申領由環境運動委員會籌辦的減廢證書，以展示我們減廢的成效。我們亦委託合資格的垃圾處理公司對租戶所產生的廢物進行清理和處理。

本集團於本年度產生的主要廢棄物為紙張，以用作一般業務營運和向股東派發的印刷品，合共約使用5.4噸（二零一六年：5.0噸）。紙張的總二氧化碳當量排放約為26.1噸（二零一六年：23.9噸）。

### 旗下物業的廢物回收

資源種類	單位	2017	2016
紙張	噸	55	30
金屬	噸	9	7
塑膠	噸	12	8

## 我們的環境 (續)

### 能源效益

我們明白有責任建立有效的能源消耗策略，以減少溫室氣體排放。為了加強我們的物業和酒店發展項目的能源效益表現，我們定期檢討能源效益政策，以確保符合相關法律及規例，例如建築物能源效益條例。

我們的物業管理團隊持續地在我們的出租物業採取以下行動，以加強環保表現：

- 使用LED照明或T5光管以提升能源效益
- 設置平台綠化以減低室溫
- 定期維護設備和設施，以提升其效能
- 為室外招牌安裝時間掣以限制電力消耗
- 使用節能產品以提升能源效益
- 聘請註冊能源效益評核人核證主要裝修工程符合建築物能源效益守則

於「橋滙」，我們參與不同的環保活動，包括申請由環境運動委員會籌辦的節能證書，以展示我們節能的成效，並參加由世界自然基金會舉辦的地球一小時活動。

### 水資源使用、控制和保護

本集團於本年度的總用水量為13,442立方米 (二零一六年: 12,423立方米)，耗水密度 (平均樓面面積) 為每平方米0.11立方米 (二零一六年: 0.10立方米)，主要為物業管理、酒店和餐飲營運用水。

為確保我們的租戶能夠得到良好的水質，我們定期清洗旗下管理物業的食水及沖廁水水箱，以確保水質符合相關規例。並已安裝自動感應水龍頭以減少浪費及流量。



## 我們的環境 (續)

### 環保表現數據

資源消耗			
資源種類	單位	2017	2016
電力	千瓦時	4,492,394	3,533,300
煤氣	兆焦耳	1,086,480	1,094,160
柴油	升	386	2,180
無鉛汽油	升	56,295	60,716
水	立方米	13,442	12,423

溫室氣體排放			
資源種類	單位	2017	2016
電力	噸，二氧化碳當量	2,596	2,175
煤氣	噸，二氧化碳當量	13	14
柴油	噸，二氧化碳當量	1	6
無鉛汽油	噸，二氧化碳當量	133	143
水	噸，二氧化碳當量	8	7

由於「橋滙」進行之翻新工程和使用新添置的大廈設施，新工廠食堂亦於二零一七年五月起全面營運。故於二零一七年的用電量和用水量皆較往年為高。

## 社區參與

作為負責任的企業，我們多年來積極貢獻我們的社區。於本年度，我們共捐贈了約港幣5,500,000元（二零一六年：約港幣5,370,000元）予不同的慈善團體及活動。當中包括港幣5,270,000元予東華三院的各項籌款項目，包括歡樂滿東華、教育及社會服務和免費醫療服務等。港幣67,000元予香港公益金，及港幣79,000元予香港青年獎勵計劃。

我們亦鼓勵我們的員工參與不同的義工活動，協助及支持有需要人士。

## 《環境、社會及管治報告》索引

A. 環境		頁碼
<b>層面 A1</b>	<b>排放物</b>	
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的 (a) 政策 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例	6 - 7
關鍵績效指標	A1.1 排放物種類及相關排放數據	8
	A1.2 溫室氣體總排放量	8
	A1.3 所產生有害廢棄物總量	不適用
	A1.4 所產生無害廢棄物總量	6
	A1.5 描述減低排放量的措施及所得成果	6 - 7
	A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	6
<b>層面 A2</b>	<b>資源使用</b>	
一般披露	有效使用資源 ( 包括能源、水及其他原材料 ) 的政策	6 - 7
關鍵績效指標	A2.1 按類型劃分的直接及/或間接能源總耗量	8
	A2.2 總耗水量及密度	7
	A2.3 描述能源使用效益計劃及所得成果	7
	A2.4 描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	7
	A2.5 製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量	不適用
<b>層面 A3</b>	<b>環境及天然資源</b>	
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	6
關鍵績效指標	A3.1 描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	6

## 《環境、社會及管治報告》索引 (續)

<b>B. 社會 - 僱傭及勞工常規</b>		
<b>層面 B1</b>	<b>僱傭</b>	
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的 (a) 政策 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	3
<b>層面 B2</b>	<b>健康與安全</b>	
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的 (a) 政策 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	3
<b>層面 B3</b>	<b>發展及培訓</b>	
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策，並描述培訓活動	3
<b>層面 B4</b>	<b>勞工準則</b>	
一般披露	有關防止童工或強制勞工的 (a) 政策 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	3
<b>B. 社會 - 營運慣例</b>		
<b>層面 B5</b>	<b>供應鏈管理</b>	
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策	4
<b>層面 B6</b>	<b>產品責任</b>	
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的 (a) 政策 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	5
<b>層面 B7</b>	<b>反貪污</b>	
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的 (a) 政策 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	4
<b>層面 B8</b>	<b>社區投資</b>	
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	8