



Tian Shan Development (Holding) Limited
天山發展(控股)有限公司

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 2118

2017
環境
社會及管治報告



環境、社會及管治報告

宗旨

天山發展（控股）有限公司（連同其子公司統稱「本集團」）之董事會（「董事會」）於截至2017年12月31日止本年度（「2017年度」）欣然發佈其《環境、社會及管治報告》，旨在向內外部持份者闡述本集團推動可持續發展的成效。

本報告根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》編製，主要匯報本集團2017年度有關環境及社會範疇的措施及活動。而有關集團的企業管治資料，請參閱本集團的《二零一七年年報》。

本集團致力維持其業務的可持續發展以及為環境保護及營運所在地的社區提供支援。本集團審慎管理業務，並根據合理的決策程序，為客戶提供優質的產品和服務。本集團與利益相關人士包括股東、客戶、僱員、供應商、債權人、監管機構及公眾保持緊密聯繫，並透過具建設性的溝通，努力平衡該等利益相關人士的意見和利益，從而釐定長遠的發展方向。董事會負責評估及決定本集團的環境、社會及管治風險，並確保相關風險管理及內部監控系統適當及有效運作。

本集團秉承「品質如天、誠信如山」的經營理念，本集團作為環渤海地區領先的地產開發商之一，不斷精耕細作，以優質的產品和服務贏得社會各界的廣泛認可和讚譽。

於2017年度，本集團透過其子公司天山房地產開發集團有限公司（「天山房地產」）持有的項目大體位於中華人民共和國（「中國」）河北省石家莊、天津、寧廈及山東，主要分為3類：即(i)發展中物業；(ii)持作投資物業；及(iii)持作出售物業。

「天山•銀河廣場」、「天山•創合」、「天山•壹方中心」、「天山•國賓壹號」、「天山•世界之門28號地塊」及「贊皇•天山工業城」（統稱「天山物業」）是天山房地產於2017年《環境、社會及管治報告》重點關注項目，該些項目包括了商用物業、工業物業及住宅物業，亦是本集團於2017年度內較具規模及較高檔次的物業，故上述項目對環境、社會及管治相關性較高，故於2017年度，本報告以上述項目的三個環境範疇及八個社會範疇之政策及表現作披露。

權益人的參與

權益人參與是集團可持續發展工作的核心部分。本集團注重與權益人建立常態化溝通機制，設立了線上及線下的溝通渠道，及時向權益人闡述本集團可持續發展戰略規劃與績效表現，諮詢各方的意見與訴求，以滿足本集團能達到權益人的期望。

環境、社會及管治報告

本集團的權益人包括董事會、員工、政府／監管機構、客戶、供應商及社區等、機構及個人投資者等。本集團會就議題內容透過不同渠道與權益人進行溝通，相關的溝通渠道及權益人對本集團的期望與要求如下：

權益人	參與渠道	期望與要求
董事會	定期進行董事會會議	合規經營
	日常溝通及匯報	財務業績
		企業可持續發展
員工	培訓活動	職業發展
	團建活動	健康與安全
	定期績效考核	薪酬與福利
	員工大會	平等機會
	日常溝通及匯報	
政府／監管機構	日常溝通與匯報	政策執行
	合規管理	遵紀守法
	信息披露	商業道德
客戶	客戶活動	客戶信息及私隱保護
	滿意度調查	商業誠信和道德
	電話及當面會議	
供應商	會議	公平競爭
	實地考察	商業道德與信譽
	定期評估	產品質量
	交流互訪	合作共贏

環境、社會及管治報告

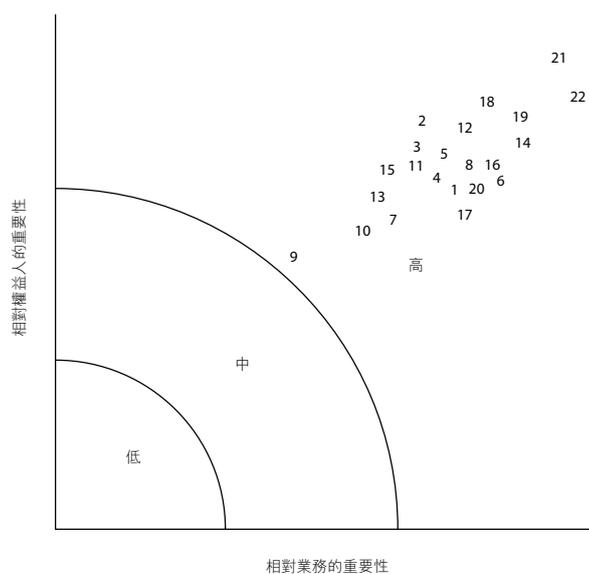
權益人	參與渠道	期望與要求
社區	促進就業	合規經營
	社區活動	促進社區發展
	投資與捐助	環境保護
股東／機構及個人投資者	股東週年大會及通知	合規經營
	定期的公司刊物（包括財務報表）	財務業績
	於需時發出通函及公告	企業可持續發展
	公司網站	

重要性評估

於2017年度，本集團進行了首次全面的重要性評估。這涉及與內部及外部權益人開展小組討論、面談及調查，以識別「重要議題」-即反映本公司業務對其影響最為重大的經濟、環境及社會的議題以及與權益人切實相關的議題。

參考《環境、社會及管治報告指引》規定的披露範疇，結合本集團業務特點，識別並確定了22項議題。議題涵蓋業務造成的環境影響、溫室氣體排放、僱員福利、職業健康與安全、培訓及發展、供應鏈勞工準則、客戶私隱、反貪污及社區投資等方面。

環境、社會及管治議題重要性分析圖矩陣



環境、社會及管治報告

#	議題	類別	結果
1	溫室氣體排放	環境範疇	高
2	能源消耗	環境範疇	高
3	耗水量	環境範疇	高
4	廢棄物	環境範疇	高
5	業務造成的環境影響	環境範疇	高
6	綠色建築認證	環境範疇	高
7	環境議題的客戶參與	環境範疇	高
8	使用化學品	環境範疇	高
9	當地社區參與	社會範疇	高
10	社區投資	社會範疇	高
11	職業健康及安全	社會範疇	高
12	供應鏈勞工準則	社會範疇	高
13	培訓及發展	社會範疇	高
14	僱員福利	社會範疇	高
15	共融及平等機會	社會範疇	高
16	吸引及挽留人才	社會範疇	高
17	產生的經濟價值	營運範疇	高
18	企業管治	營運範疇	高
19	反貪污	營運範疇	高
20	供應鏈管理	營運範疇	高
21	客戶滿意度	營運範疇	高
22	客戶私隱	營運範疇	高

在符合《環境、社會及管治報告指引》披露要求的基礎上，本集團會在本報告中對權益人更加關注的議題進行更為詳細的匯報。同時，重要性評估結果將用於指導本集團制定下一年度的環境、社會及管治戰略目標及計劃，持續推進可持續發展進程。

環境、社會及管治報告

A. 環境保護

為表明本集團堅持可持續發展的承諾以及遵守環境保護相關法律法規的規定，本集團致力減少經營活動對環境的影響。

A1：排放物



本集團發展中物業「天山•國賓壹號」，於2017年獲得通過河北省綠色建築二星評審

在發展中物業中，廢氣主要是施工期間的機械、車輛尾氣排放及道路揚塵等，影響因子主要為可吸入顆粒物。

此外，項目營運期間的天然氣燃料廢氣，汽車尾氣及油煙廢氣等也會對周圍局部大氣質量有影響，其中主要污染物為機動車尾氣，污染因子為氮氧化物(NO_x)、硫氧化物(SO_x)及懸浮粒子(PM)。

環境、社會及管治報告

於報告期間，空氣污染物排放如下：

排放物種類	單位	數量
氮氧化物(NOx)	公斤	35.6
硫氧化物(SOx)	公斤	0.5
懸浮粒子(PM)	公斤	2.6

溫室氣體被視為造成氣候變化及全球變暖的主要因素之一。本集團的營運過程中，能源消耗佔溫室氣體排放的主要部分。本集團高度重視提高能源效率及減少能源消耗。於報告期間，溫室氣體排放如下：

溫室氣體排放	單位	數量
溫室氣體排放(範圍1)	公斤二氧化碳當量	79,310
溫室氣體排放(範圍2)*	公斤二氧化碳當量	1,771,861
溫室氣體排放(範圍3)	公斤二氧化碳當量	70,157
溫室氣體總排放量	公斤二氧化碳當量	1,921,327
每生產單位	平方米	476,221
溫室氣體密度	公斤二氧化碳當量/平方米	4

* 上述相關排放系數根據《2016年中國區域電網基準線排放因子》，相關數量是根據《環境關鍵績效指標匯報指引》計算所得。

於報告期間，本集團於新種植樹木的溫室氣體減除數據如下：

環境表現	單位	數量
本年額外種植的樹木	棵	688
減除的二氧化碳量	公斤	15,824

環境、社會及管治報告

於報告期間，有害廢棄物及無害廢棄物排放量如下：

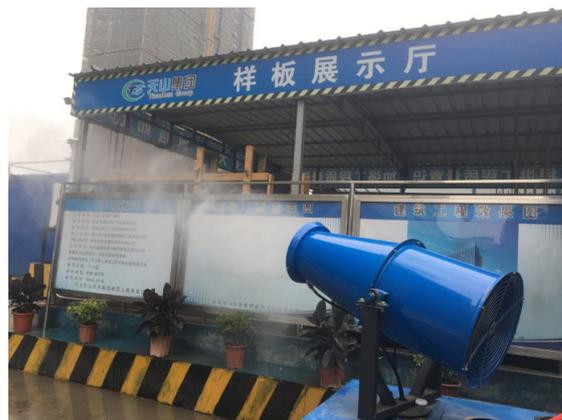
有害廢棄物及無害廢棄物排放	單位	數量
有害廢棄物總量	公斤	附註1
有害廢棄物密度	公斤／平方米	不適用
無害廢棄物總量	公斤	3,170
無害廢棄物密度	公斤／平方米	0.01

附註1：天山物業產生的有害廢物微乎其微，因此，並無量化有關數字。

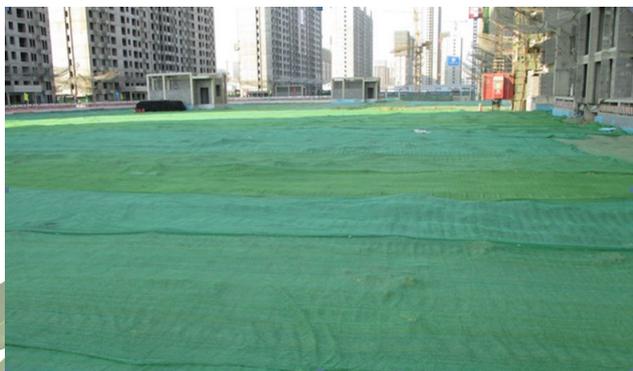
為有效防治揚塵污染，改善空氣質量，保障居民身體健康，本集團所有物業的建築工地中設有裸土覆蓋、降塵灑水系統、噴淋降塵及洗車機控制揚塵污染。天山物業的建築工地中產生的渣土及廢棄物由運輸企業安排每日運輸至石家莊轄下的城市管理行政執法局指定的工程棄土消納處置場。



降塵灑水車



降塵灑水系統



建築工地中設有裸土覆蓋



顆粒物監測儀器

環境、社會及管治報告

本集團於天山物業所在地已設置「可回收垃圾」、「不可回收垃圾」及「有害垃圾」廢物分類設施，鼓勵住戶及僱員養成綠色生活習慣。有害廢棄物將獲收集，並由本集團委託有資質認證單位處理。



天山•銀河廣場廢物分類設施



天山•國賓壹號廢物分類設施

本集團物業於2017年度，採用一系列的節能減排措施，其具體內容及相關成效評估如下：

節能減排措施	措施內容及相關成效評估
延時節能燈具	本集團天山物業採用延時節能燈具，可節省電力約75%；戶外照明可以實現智慧化管理，由控制中心在夜晚不同時段根據不同的情況開啟不同數量的照明工具，提高燈具的使用效率，進一步節省電力。
節水型衛生潔具與衛生間整體標準化技術	本集團天山物業採用兩檔沖洗水量的抽水馬桶，可降低用水量約30%，有效節約水資源；與衛生間整體化技術配合，提高防滴漏，防滲漏能力，且檢修容易。

環境、社會及管治報告

項目	詳細及成效
變頻加壓水泵	本集團天山物業採用變頻加壓水泵，保證使用者的用水需要；與水箱加壓系統比較，大大降低了住戶的用水量，也避免了被2次污染的可能性；水泵採用最新的變頻技術，可以實現節能約17%；所有水泵通過智慧化設備由社區中央監控中心統一控制，避免空轉，更大程度的達到節能目的。
強化變頻電梯系統	本集團天山物業採用強化變頻系統，比一般電梯系統減少約20%用電量，有效地節約能源；電梯控制通過綜合佈線系統進入中央監控中心，由中心集中控制，盡可能避免電梯空載，提高電梯利用率，縮短候梯時間；一旦電梯發生故障，監控中心可以馬上知道，及時進行檢修，最大限度的避免事故的發生。
降低無害廢棄物排放量	本集團天山物業採用環保建築物料，所產生的無害廢棄物較少，可減少廢棄物並更高效地利用寶貴的有限資源，同時亦有助於激發設計、材料及程序方面的創新。

遵守有關法律法規

於2017年度，本集團並沒發現有關本集團空氣及溫室氣體排放、向水及土地之排放以及產生有害及無害廢棄物產生之重大影響之有關法律法規之任何重大違規情況。本集團嚴格遵守與排放物有關的地方法律法規，如《中華人民共和國環境保護法》及《中華人民共和國水污染防治法》。此外，2017年度亦沒有因未遵守有關法律法規而遭受大額罰款或非貨幣制裁。

A2：資源使用

本集團深明所採用的建築材料會直接影響房屋的品質及其周邊的環境，因此本集團採購及選用符合環保效益的室外及室內建築材料。本集團務求項目建成後，既可為住戶提供舒適居住環境，亦能節約天然資源。

本集團不僅嚴格遵守《中華人民共和國節約能源法》，更從日常工作中培養僱員節約資源、循環再用的習慣。為保護自然資源、提高營運效率，本集團密切留意資源使用，確保資源利用最大化，杜絕浪費。本集團各部門定期匯報資源使用狀況，並針對問題及時作出整改行動。

環境、社會及管治報告

於報告期間，本集團於營運排放數據如下：

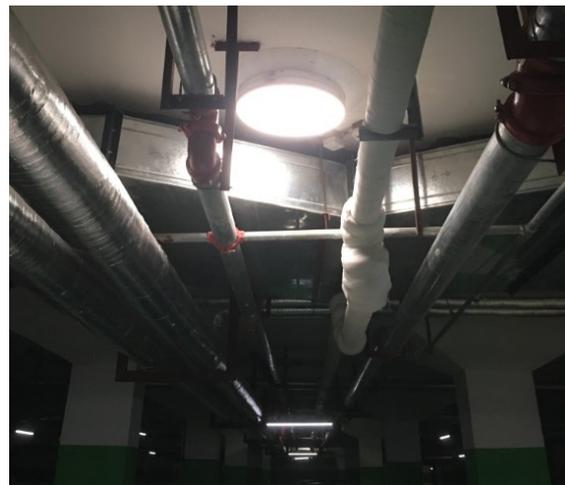
環境表現	單位	數量
電力消耗	千瓦時	3,932,225
電力消耗密度	千瓦時／平方米	8.3
耗水量	立方米	89,018
耗水密度	立方米／平方米	0.2
包裝物總量	公斤	附註1
包裝物密度	公斤／平方米	不適用

附註1：天山物業銷售不涉及包裝物料，因此，本集團並無量化有關數字。

本集團在建工程項目，正使用天然資源，在戶外加裝太陽能採集燈，供應日間停車場之照明，以節省能源及推行環保。



在建工程項目設置太陽能採集燈



太陽能採集燈能供應停車場日間照明

行政辦公方面，本集團為僱員配置低耗能的筆記本電腦，而辦公室內的照明系統也採用節能照明燈。此外，本集團也透過電郵及告示等渠道提高僱員的節能意識，例如向僱員宣傳下班後關燈及關空調等。本集團增加辦公室內的視頻設備，盡可能通過視像會議溝通，減少出差次數，務求降低交通工具燃油所產生的碳排放。

環境、社會及管治報告

A3：環境及天然資源

本集團從項目的規劃與設計環節有考慮環境因素。本集團積極採取各種環境保育措施，於天山物業已竣工後的小區種植苗木並進行綠化，改善項目上的綠色生態環境。該些項目種植大量喬木及灌木，以達致降溫、散熱、淨化空氣及減低噪音之功效及減少碳排放。天山•銀河廣場、天山•創合、天山•壹方中心、天山•國賓壹號、天山•世界之門28號地塊及贊皇•天山工業城的綠化率分別約為15%，12%，30%，45%，10%及15%。



天山•國賓壹號綠化區域1



天山•國賓壹號綠化區域2

為保育水資源，天山•國賓壹號小區內設有人工建造的水池，利用自動循環清潔系統，配合定期使用吸污機將水池內沉澱物抽走，以減少所需清洗的次數。水池中的池水可用作灌溉之用，從而減少了對自來水的消耗。小區內設有水池，不會對區域地下水進行開採，所以並不會影響地下水流場或地下水水位。



天山•國賓壹號人工建造噴水池



天山•國賓壹號人工建造水池區域

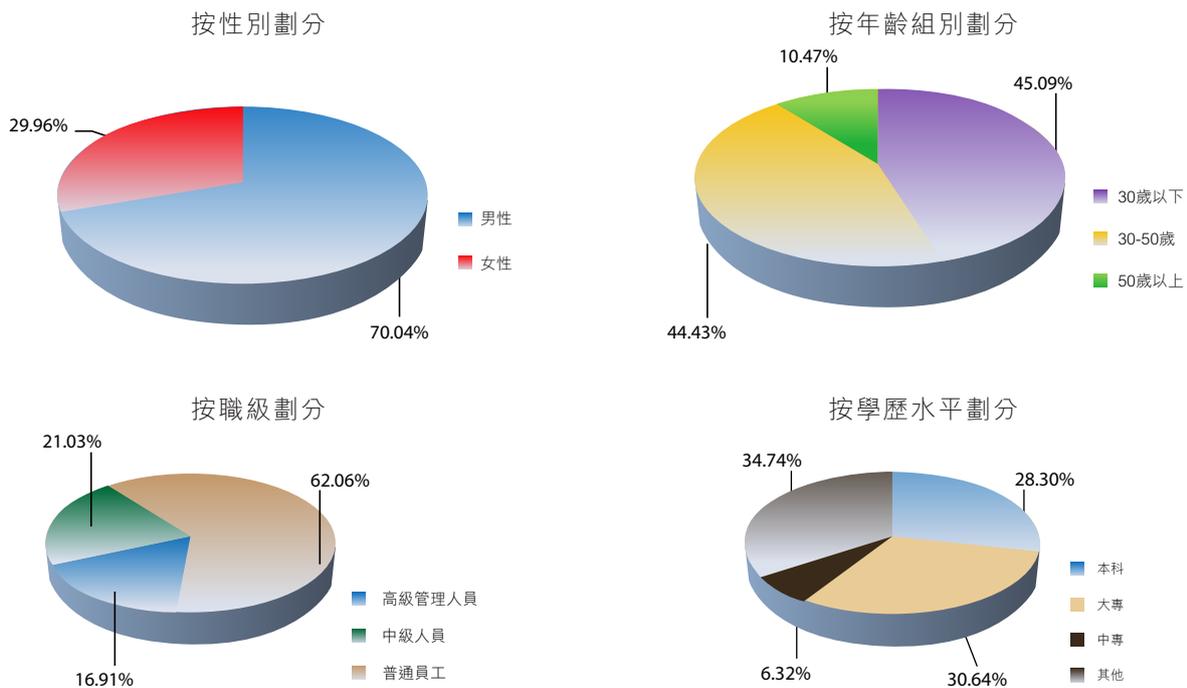
環境、社會及管治報告

B. 社會責任

本集團深信與僱員保持良好關係是企業成功的關鍵之一。為了提升僱員滿意度，本集團為僱員提供具有競爭力的薪酬福利及完善的培訓計劃，鼓勵僱員發揮潛力並一展所長。本集團每年舉辦僱員聚餐，提升僱員歸屬感，打造一個友好和諧的工作環境。

B1：僱傭

本集團執行嚴謹的招聘程序，通過外部引進與內部培養相結合的方式為集團甄選及吸納優秀的人才。截至2017年度末，按性別、年齡組別、僱員職級及學歷水平劃分之僱員組成（以僱員（不包括獨立非執行董事）數目計）如下：



本集團已制定並執行《天山集團員工行為規範》為全面規範本集團全體僱員的言行舉止，以達現代化企業需求。本集團除遵守中國之《勞動法》、《勞動合同法》及《工傷保險條例》外，並就招聘、晉升、解僱、工作時數、假期、薪酬、福利和退休等方面作出管理規定。本集團為僱員提供了具有競爭力的薪資及福利待遇，並根據勞動市場變動及時調整薪資及待遇水平，以吸引及保留人才，並提升僱員的主觀能动性。

本集團提供平等就業機會，保障僱員不因年齡、民族、種族、性別、宗教信仰不同而遭受歧視，致力營造平等、尊重、多元化、互助友愛的企業文化與工作氛圍。

環境、社會及管治報告

遵守有關法律法規

於2017年度，本集團並沒發現有關本集團賠償及解僱、招聘及晉升、工作時間、休息時間、平等機會、多元化、反歧視及其他福利及待遇之產生重大影響之有關法律法規之任何重大違規情況。本集團嚴格遵守與僱傭有關的地方法律法規，如《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》。此外，2017年度亦沒因未遵守有關法律法規而遭受大額罰款或制裁。

B2：健康及安全

本集團嚴格要求發展中物業施工單位遵守《工地環境衛生制度》、《工地文明施工牌》、《安全生產牌》、《消防保衛牌》及《進入施工區安全規則》有關制度及指引設置於建築工地顯眼的位置。嚴格規範進入施工現場的工人必須佩帶安全帽，高空作業必須扣上安全帶，施工現場的危險區域預設有警戒標誌，夜間有照明示警。本集團定期檢查工地內消防設備是否會足夠，並進行消防演習。



施工現場設置消防設備



建築施工安全掛圖

本集團物業的施工單位已按照《安全生產法》和《建設工程安全生產管理條例》和《國務院關於進一步加強安全生產工作的決定》等中國法律法規要求。

此外，本集團已制定並執行《管理人員體檢管理辦法》，為體現本集團對僱員健康的關注，本集團為全體僱員提供於石家莊長城體檢中心及其他僱員所在地體檢中心免費進行一年一度的身體健康檢查。

環境、社會及管治報告



施工場地會設置安全通道

遵守有關法律法規

於2017年度，本集團並沒發現有關對提供安全工作環境及保護僱員免受本集團職業性危害產生重大影響之有關法律法規之任何重大違規情況。本集團嚴格遵守與健康及安全有關的地方法律法規，如《中華人民共和國安全生產法》及《中華人民共和國工傷保險條例》。此外，2017年度亦沒因未遵守有關法律法規而遭受大額罰款或制裁。

B3：發展及培訓

於2017年度，本集團為僱員提供了各類具實用性的培訓計劃，其中內容包括：(i) 河北省房地產銷售條例及限制培訓；(ii) 績效實戰方案訓練營；及(iii) 消防培訓。

於2017年4月，本集團舉辦了「合同管理及法務風險預防」之培訓，此培訓通過講師專業的法規講解和案例剖析，使學員對合同管理及法務風險預防有更深入之了解。

於2017年12月6日，本集團展開了「依法參加養老保險維護職工合法權益」之主題培訓，通過該培訓加深了天山集團所有人力系統工作人員對養老保險的了解及深化了對養老保險政策的認識。

環境、社會及管治報告

B4：勞工準則

本集團深知僱用童工及強迫勞動是嚴重違反普世價值觀，因此承擔責任以竭力反對一切僱用童工及強迫勞動的行為，嚴格遵守所有針對禁止僱用童工及強迫勞動之法律法規。本集團嚴格履行勞動合同制度，所有入職僱員被正式錄用時會與本集團簽訂勞動合同或聘用協議，在正式入職時本集團會檢查員工的相關証照。

遵守有關法律法規

於2017年度，本集團並未發現有關禁止本集團僱用童工或強迫勞動之有關法律法規之任何重大違規情況。本集團嚴格遵守與勞工準則有關的地方法律法規，如《中華人民共和國勞動法》及《禁止使用童工規定》。此外，2017年度亦未有因未遵守有關法律法規而遭受大額罰款或制裁。

B5：供應鏈管理

本集團嚴格監控建材的選取，一般會照中國的《中華人民共和國招標投標法》，以招標形式選出合適之材料供應商。本集團非常關注供應商之物料安全，是其選擇供應商時入准的重要條件之一。另外，除了考慮業務夥伴的技術能力、交付時間和價格競爭力等因素之外，本集團同樣關注供應鏈中的環境及社會績效，不時要求本集團的業務合作夥伴更多地關注可持續發展議題。本集團要求供應商盡量採用不含或低潛在毒性的材料，以保障業主健康。

B6：產品責任

本集團遵守中國《廣告法》及相關法律法規，根據上述《廣告法》第二十六條，房地產廣告，房源信息應當真實，面積應當明確地表明為建築面積或者套內建築面積，並不得含有內容包括：(i) 升值或者投資回報的承諾；(ii) 以項目到達某一里程碑的所需時間表示項目位置；(iii) 違反國家有關價格管理的規定；及(iv) 對規劃或者建設中的交通、商業、文化教育設施以及其他市政條件作誤導宣傳。

本集團設有定期查閱客戶個人信息的權限，並嚴禁僱員在沒被授權的情況下洩漏客戶個人信息。所有售樓說明書均需由有關政府部門審批後才發佈。

環境、社會及管治報告

本集團重視與業主的溝通，致力確保業主的意見及投訴得到適時處理和滿意答覆。本集團設立服務投訴熱線及投訴處理指引，以更好地了解業主對本集團物業管理服務的意見，以持續改善營運流程及服務質素及提高業主滿意度。



所有竣工後的項目放置投訴電話及郵箱

遵守有關法律法規

於2017年度，本集團並未發現有關本集團所提供有關產品之健康及安全、廣告、標籤及私隱權方面以及補救方法之產生重大影響之有關法律法規之任何重大違規情況。本集團嚴格遵守與產品責任有關的地方法律法規，如《中華人民共和國建築法》、《建設工程品質管制條例》及《建設工程安全生產管理條例》。此外，2017年度沒有因違規而遭受大額罰款。

B7：反貪污

本集團非常注重反貪污工作。「反貪污政策」詳細列明了所有僱員均須遵守的行為標準。本集團成立了投訴部門，並設有專用的熱線及電郵，讓知情人士以保密形式向投訴部門舉報任何非法或欺詐的行為，而作出舉報的人士均受到保護。廉舉報專用電郵刊載於本集團的網站(<http://www.tian-shan.com>)。

本集團亦成立了監查委員會，以定期檢討本集團的業務守則、反貪污措施及相關指引，以及調查被舉報的不當行為。本集團會與供應商簽訂《廉潔合作協定書》，以維護公平公正的合作環境，杜絕利益輸送。

遵守有關法律法規

於2017年度，本集團或其僱員概無參與有關賄賂、勒索、欺詐或洗黑錢之任何法律案件。本集團嚴格遵守與反貪污有關的地方法律法規，如《中華人民共和國反不正當競爭法》及《防止賄賂條例》。

環境、社會及管治報告

B8：社區投資

本集團努力尋求成為營運所處社區之正面力量，並一直與社區維持密切溝通及互動以不時為社區發展作出貢獻。

本集團致力通過社區投資改善社會形象及社會責任感，並鼓勵所有僱員主動幫助及支持當地社區及鄰里。



本集團在近十年也籌辦植樹節，於2017年3月12日在津南舉行之植樹節，當地項目之業主及客戶都積極參與，打造「自由呼吸的城市」。

於2017年4月9日，本集團舉行了一次名為「國賓春遊記全家總動員」的活動，讓天山•國賓壹號業主在風景秀麗的蟠龍湖畔，進行多項親子活動。



於2017年4月23日，本集團於天山•國賓壹號舉行了風箏製作活動，讓業主們享受親子活動之樂趣及促進社區融洽。



tian-shan.com