



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

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：89)

二零一九年環境、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」）欣然發表本集團於二零一九年一月一日至二零一九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」）。本ESG報告將集中於香港地區的業務，概因香港地區的業務於二零一九年度貢獻本集團總收入超過百分之八十。

本報告列舉我們的業務在環保及社會層面的方針及表現，並依照香港聯合交易所有限公司證券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」）編制。

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>)的二零一九年度年報。

持份者參與

在我們的ESG範疇中，外部及內部持份者的參與皆不可或缺。因此我們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">- 客戶服務熱線- 日常親身接觸- 實地考察- 公司網站- 電郵- 顧客問卷調查
員工	<ul style="list-style-type: none">- 年度表現評估- 定期會議- 培訓- 周年晚宴及公司活動
股東與投資者	<ul style="list-style-type: none">- 年報和中期報告- 股東週年常會- 新聞公佈、公告和通函- 投資者關係查詢- 公司網站
供應商及承辦商	<ul style="list-style-type: none">- 招標程序- 實地考察- 會面和會議- 展覽和講座

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。

關於本報告 (續)

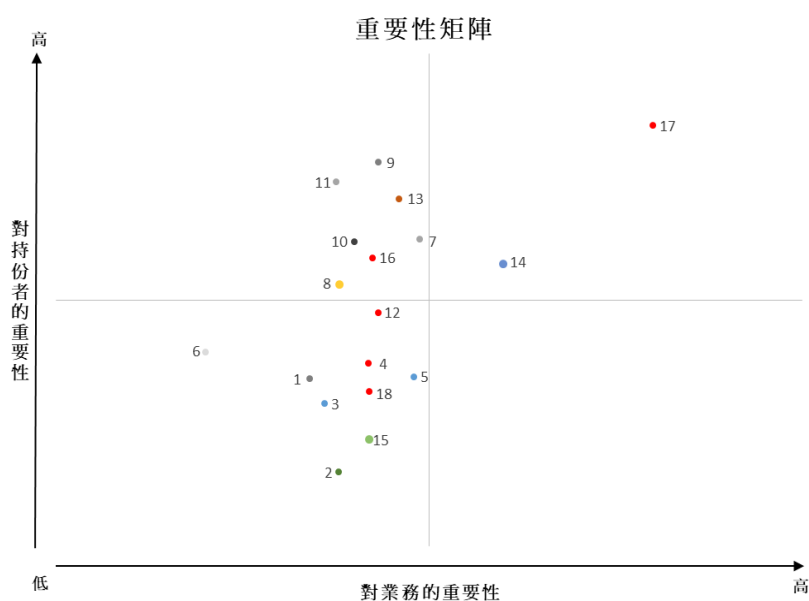
重要性分析

根據ESG指引，本ESG報告將涵蓋三個範疇，即環境、工作場所實務和產品責任和社會，當中包括了下列十八個層面：

根據ESG指引的十八個層面

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. 平等機會和反歧視
	9. 安全工作環境政策
	10. 職業健康和安全措施
	11. 員工發展
產品責任和社會	12. 供應鏈管理
	13. 顧客的健康與安全
	14. 顧客的滿意度
	15. 廣告內容及標籤
	16. 顧客資料保護政策和私隱
	17. 反貪污
	18. 社區參與

透過問卷調查，我們從持份者收集到他們就該十八個層面對於我們的表現、策略、風險及管治之加權值比重的意見。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：



「顧客的滿意度」及「反貪污」為持份者高度關注及對業務至為重要的項目。我們已於本報告隨後的部份作出匯報。

我們的營運

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。如違反任何我們的政策、法律或涉及任何醜聞，他們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，並要求工人於地盤使用足夠的安全設備，如安全帽、防塵面具、耳塞、護目鏡等。

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。

在我們招標及採購的過程中，我們清楚列明要求和標準。投標小組委員會監察及確保過程符合標準、公平和透明。

員工須按照僱員手冊的要求，履行職務時要有高度誠信並遵守我們的道德準則。員工須注意避免利益衝突、收取貴重禮物和涉及賄賂事項。

我們建立的舉報機制，確保舉報人在絕對保密的情況下作出舉報。所有投訴將交由審核委員會作出獨立處理，並向董事會就結果提供建議。需要時我們更會向相應的執法機構報告。

於報告期內，據我們所知，並無有關賄賂、勒索、詐騙和洗黑錢等不遵守相關法律及規例的情況。

我們的營運 (續)

客戶健康和 safety

我們致力維護租戶的健康及 safety，及已採取包括但不限於以下的措施以確保環境 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；
- 翻新旗下物業時選取不含有或低含量揮發性有機化合物的材料；
- 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；及
- 定期為旗下物業的公共空間進行害蟲防治工作。

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。

我們的物業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。在一般情況下，客戶資料會於保留七年後全部銷毀。我們亦為所有前線員工提供訓練，加強培訓他們管理敏感的客戶及公司資料。此外，所有租客須簽署《個人資訊收集聲明》，聲明詳盡列明收集相關人士個人資料的目的，以及後期資料處理的程序。

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措施。

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、重覆使用單面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；及
- 通過內聯網分享文件以減少紙張作為紀錄備份之用。

廢物管理

本年度於物業翻新工程中約產生419噸建築廢料(二零一八年: 1,419噸)。我們於採購建築物料時亦會考慮其對環境的影響。建築廢料減少主要是因為年內的翻新工程減少。

在辦公室我們亦推行了減廢、物料循環再造和再用的措施。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，我們於旗下的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。我們亦參與由環境保護署推出的工商業廢物源頭分類獎勵計劃，讓租戶可於工作場所內參與廢物分類回收，並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3.0噸(二零一八年: 2.8噸)。紙張的總二氧化碳當量排放約為14.4噸(二零一八年: 13.5噸)。紙張使用量增加主要因為印刷品及年報的紙張用量增加所致。

我們的環境 (續)

能源效益

本集團於本年度的總用電量為4,024,709千瓦時 (二零一八年: 4,123,001千瓦時) , 耗電密度 (平均樓面面積) 為每平方米33.202千瓦時 (二零一八年: 34.013千瓦時) , 主要用於物業管理和酒店營運; 總煤氣用量為958,992兆焦耳 (二零一八年: 1,089,888兆焦耳) , 耗用煤氣密度 (平均樓面面積) 為每平方米7.911兆焦耳 (二零一八年: 8.991兆焦耳) , 主要用於酒店營運。由於年內的翻新工程減少, 故二零一九年的整體用電量較去年減少。

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措施, 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投資物業採取以下行動, 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; 及
- 定下節能目標, 並制定監察機制以確保能持續改善。

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, 及參與世界自然基金會舉辦的地球一小時活動。

水資源使用、質量控制和保護

本集團於本年度的總用水量為8,377立方米 (二零一八年: 10,215立方米) , 耗水密度 (平均樓面面積) 為每平方米0.069立方米 (二零一八年: 0.084立方米) , 主要為物業管理和酒店營運用水。由於年內的翻新工程減少, 加上酒店業務於二零一九年入住率下降, 故二零一九年的整體用水量較去年減少。

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

能源及資源消耗

種類	單位	2019	2018
電力	千瓦時	4,024,709	4,123,001
煤氣	兆焦耳	958,992	1,089,888
水	立方米	8,377	10,215

能源及資源密度

種類	單位	2019	2018
電力	千瓦時/平方米	33.202	34.013
煤氣	兆焦耳/平方米	7.911	8.991
水	立方米/平方米	0.069	0.084

溫室氣體排放

種類	單位	2019	2018
電力	噸，二氧化碳當量	2,303.5	2,377.1
煤氣	噸，二氧化碳當量	11.9	12.8
水	噸，二氧化碳當量	5.2	6.3

溫室氣體排放密度

種類	單位	2019	2018
電力	噸，二氧化碳當量/平方米	0.01900	0.01961
煤氣	噸，二氧化碳當量/平方米	0.00010	0.00011
水	噸，二氧化碳當量/平方米	0.00004	0.00005

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及健康的工作環境。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

截至二零一九年十二月三十一日，我們於香港僱用一百四十九名員工。我們是平等機會的僱主，並承諾提供任何人平等機會，當中包括招聘、培訓、晉升等。而不會受年齡、性別、健康狀況、婚姻狀況、家庭崗位等所影響。並只會根據員工的知識、技能和表現給予報酬。

我們提供具競爭力的薪酬待遇予員工以吸納和保留人才。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，亦會為各項高風險工作進行風險評估。相關已制定的措施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

我們提供內部及外部的訓練機會以提升員工的專業技能和工作知識。這些訓練給予不同級別的員工，由初級員工、高級管理層及董事，涵蓋法規更新、私隱資料處理、職業健康與安全和專業發展。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，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。

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3,635,000元（二零一八年：約港幣2,460,000元）予不同的慈善團體及活動。

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。