

新鴻基地產

可持續發展報告2010



新鴻基地產

以心建家



• 我們的報告方針	1
• 副主席兼董事總經理的話	2
• 我們的業務	3
• 我們的可持續發展理念	7
• 對持份者的承諾	8
• 對環境的承諾	11
• 對員工的承諾	18
• 對顧客的承諾	24
• 對社群的承諾	27
• 核實聲明	32



我們的報告方針

這是我們發表的首份獨立《可持續發展報告》，當中概述了我們在可持續發展方面所發揮的影響及有關的活動。我們早於1986年起已在公司年報和中期報告內，公布各項參與的社區活動，貫徹我們對透明度及問責性的承諾。

報告範圍

本報告闡述集團在香港的業務營運對經濟、環境及社會的主要影響，內容涵蓋集團總辦事處及幾間全資附屬公司：包括從事物業管理的康業服務有限公司和啟勝管理服務有限公司，以及從事建築業的新輝(建築管理)有限公司。本報告記載2010年度的資料，並包括部分特別註明為2011年初的資訊，讓讀者能掌握最新情況。鑑於此報告期有別於集團財政年度，本報告亦涵蓋由2010年7月1日至2011年6月30日的財務數據。由於這是集團首份獨立報告，有關數據只限於特定環保及社會指標，我們在日後報告將進一步拓展數據收集範圍。

報告準則

本報告按照全球報告倡議組織(「GRI」)發表的3.1指引編制，並透過獨立的持份者參與程序，識別行業相關的可持續發展議題。



副主席兼董事總經理的話

我們欣然向持份者呈獻新鴻基地產的首份《可持續發展報告》。

本公司紮根香港數十年，一直為建設更美好香港及社區而努力。我們建設住宅居所，讓市民安居樂業，並發展商業及商場項目，有助工商業蓬勃發展，在過程中，我們為無數市民和企業提供就業和營商的機會。

我們「以心建家」的理念已超越磚瓦木石：我們不但為顧客建造家園，更致力令這個城市成為每個市民安居樂業的理想地。

我們一直竭力履行企業社會責任，多年來積極支持慈善、教育及藝術發展，同時將自然保育、愛護環境及可持續發展等融入業務運作之中。

我們今年編制集團首份獨立的可持續發展報告，詳述我們至今所作出的努力，並使持份者和廣大市民更清楚集團的政策及措施。我們亦計劃制訂一套系統以便收集意見、注入新思維和不斷改善。

本報告詳述我們在可持續發展的業務方針、闡釋集團政策及表現、按時序記錄集團的主要成就，並制定集團未來的發展願景。本報告以主要篇幅闡述集團與持份者的溝通聯繫、保護環境的責任和在可持續發展方面的承諾，以及我們對待員工、顧客及社會的態度。我們將繼續透過每年舉辦的不同聯繫活動，聽取持份者的意見作日後參考。

社會各界人士認為可持續發展報告是一個重要指標，有助企業提高在匯報環境及社會影響時的透明度，而這份有關本公司如何履行企業社會責任的報告，就是為了啟動一個收集回饋的過程，好讓我們精益求精。

新鴻基地產深信對可持續發展的承諾，不應看成一份良好願景，這承諾其實對公司業務及社區發展至為關鍵。這份報告體現我們這個信念，並印證集團將致力實踐建設美好未來的承諾。

郭炳江
副主席兼董事總經理

郭炳聯
副主席兼董事總經理

2011年10月



我們的業務

新鴻基地產於1972年上市，是香港最大地產發展公司之一。

我們一直堅守「以心建家」的信念，多年來用心為顧客興建優質的理想居所，提供卓越服務，同時致力建設香港，令這個城市成為每個香港市民更美好的家園。

集團的核心業務為發展物業供銷售和投資，包括優質住宅項目、寫字樓及商場；集團亦經營多項地產相關業務，包括酒店、保險及物業管理，以及投資於電訊、資訊科技及運輸，還有基建及物流等業務。

在香港與中國內地，我們都致力使物業銷售溢利與經常性收入達致平衡。我們奉行審慎的理財政策，維持低借貸水平。集團憑藉雄厚的財務實力及市場領導地位，分別獲穆迪及標準普爾的A1和A+評級，前景均為穩定。

集團擁有經驗豐富的管理團隊，他們秉持審慎的長遠業務發展策略，並貫徹企業精神，致力履行企業對顧客及公眾的社會責任。我們透過多元化的活動保護環境、關懷弱勢社群及推動教育發展，積極回饋社會。

2010/11財政年度摘要



香港及中國內地所有業務錄得公司股東應佔基本溢利港幣**214.79**億元。



香港及中國內地所有業務錄得總收入港幣**625.53**億元。



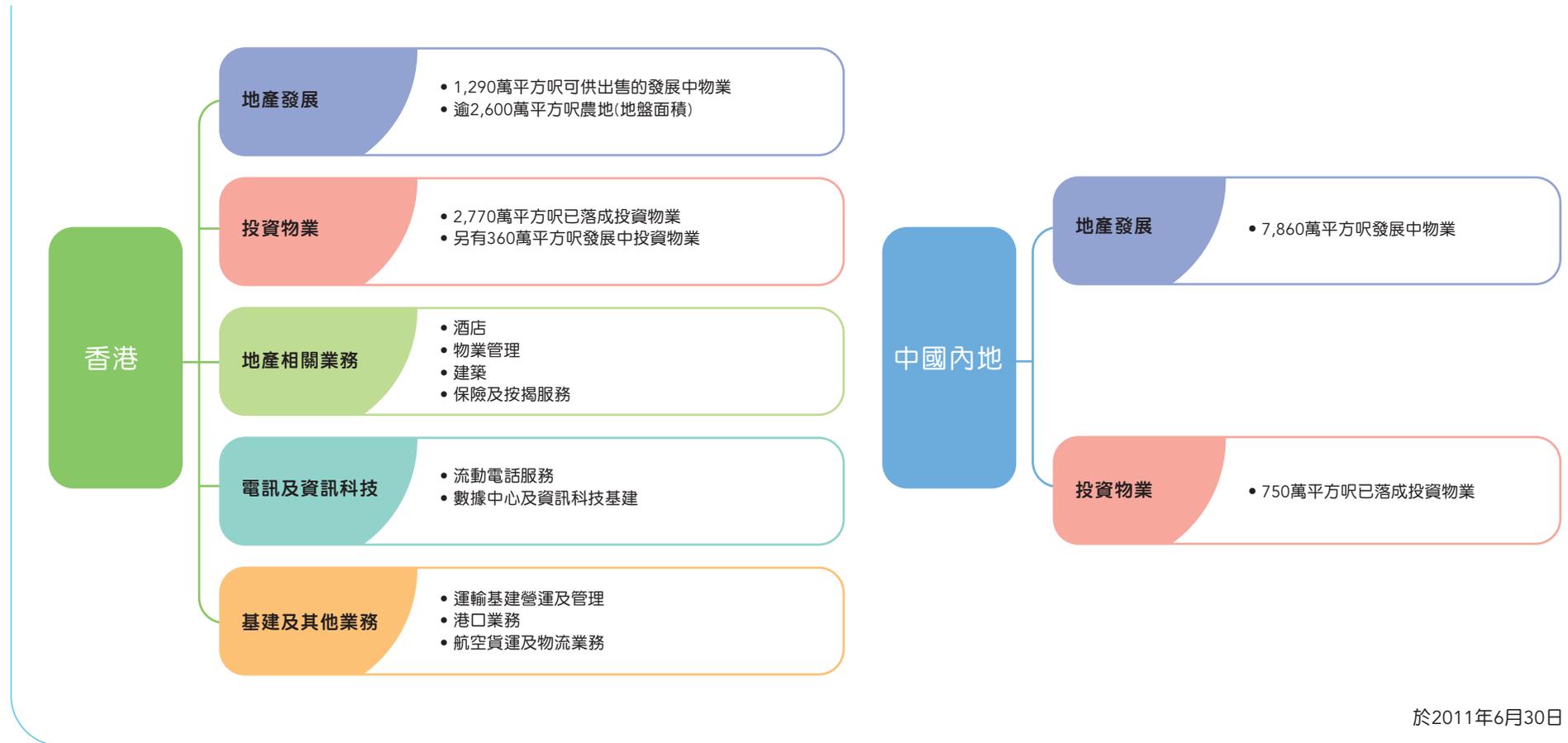
按攤佔總樓面面積計算，在香港擁有**4,420**萬平方呎的各類土地儲備，另擁有按地盤面積計算逾**2,600**萬平方呎的農地。



在香港及中國內地僱用逾**35,000**名員工。



新鴻基地產



地產業務

以所佔總樓面面積計算，集團在香港擁有4,420萬平方呎的各類土地儲備，以及按地盤面積計算逾2,600萬平方呎的農地¹。

所佔樓面面積(百萬平方呎)

	發展中銷售物業	發展中投資物業	已落成投資物業	合計
按用途				
住宅	11.7	—	0.9	12.6
商場	—	1.1	10.1	11.2
寫字樓	0.2	1.0	10.1	11.3
酒店	—	0.6	2.9	3.5
工商綜合 ²	1.0	0.9	3.7	5.6
合計	12.9	3.6	27.7	44.2

集團的物業組合分為三類，包括興建作銷售用途的物業；擁有、出租及管理的物業，以及集團並無業權而負責管理的物業。由於這些項目性質各異，集團對有關物業所承擔的企業社會責任亦不盡相同。

集團於2010/11財政年度內在香港落成的項目共七個，所佔樓面面積合共290萬平方呎，其中230萬平方呎為住宅物業。

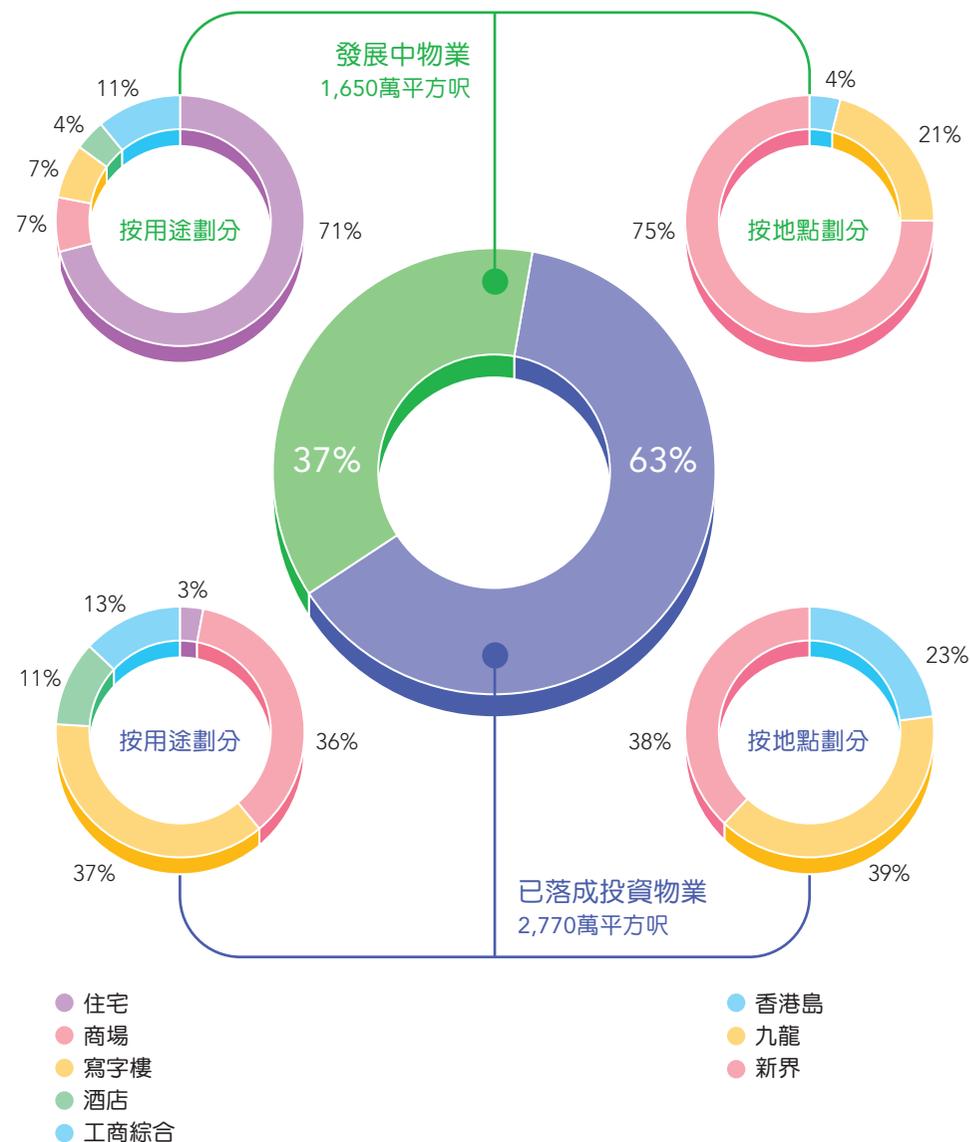
集團旗下投資物業組合包括1,010萬平方呎的商場、1,010萬平方呎的寫字樓、約100萬平方呎的住宅物業作出租用途，以及逾34,000個泊車位。多年來，我們一直優化集團的投資物業組合，逐步提升位於黃金地段的優質投資物業在組合中所佔的比例。

¹ 於2011年6月30日

² 包括貨倉物業

香港土地儲備組成

(截至2011年6月30日，所佔樓面面積4,420萬平方呎)



於2010/11財政年度在香港落成的項目

項目	物業用途	所佔樓面面積(平方呎)
 譽·港灣	住宅/商場	1,230,000
 峻弦	住宅	775,000
 南灣	住宅/商舖	320,000
 環薈中心	工業	254,000
 卓匯中心	寫字樓	109,000
 形品	住宅	87,000
 泉薈	住宅	83,000

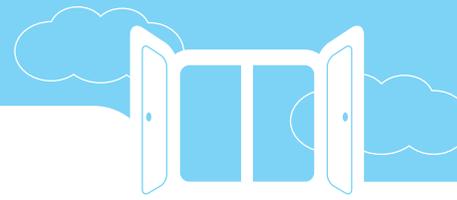
參與的組織及約章 (部分)

- 商界環保協會 (創會會員)
- 香港特區政府臨時最低工資委員會 (成員)
- 香港特區政府策略發展委員會 (委員)
- 香港特區政府建造業議會 (成員)
- 簽署香港《清新空氣約章》(香港總商會及粵港工商界環保大聯盟)
- 簽署香港「減碳約章」成為碳審計·綠色機構(香港特區政府環境保護署)
- 香港綠色建築議會 (金贊助會員)
- 香港世界自然基金會 (公司會員)

2010/11年度獲頒獎項 (部分)

頒發組織	獎項
《Asiamoney》	亞洲最佳企業管治公司及最佳資料披露及公司透明度
《The Asset》	管理及企業管治卓越大獎 - 白金獎
《Corporate Governance Asia》	亞洲企業管理卓越大獎、亞洲最佳行政總裁大獎及亞洲最佳企業管治大獎
《Euromoney》	香港最佳發展商、亞洲最可信和一致的業務策略(地產界別)、香港最佳企業管治及香港最可信和一致的業務策略
《FinanceAsia》	亞洲最佳地產公司、香港最佳管理公司、香港最佳企業管治、香港最佳投資者關係、香港最佳企業社會責任、香港最佳派息承諾政策、香港最佳行政總裁及香港最佳財務總監
香港社會服務聯會	商界展關懷 (61家成員公司及物業項目, 其中12個單位獲頒「5年Plus商界展關懷」標誌)
香港特區政府環境保護署	香港環保卓越計劃 (6個物業項目)
香港特區政府康樂及文化事務署	最佳園林大獎 (11個物業項目)
《盛世雜誌》	環保企業白金獎
《讀者文摘》	《讀者文摘》信譽品牌白金獎
雅虎香港	Yahoo! 感情品牌大獎





我們的可持續發展理念

集團秉持「以心建家」的信念，一直以港為家，積極支持可持續發展。我們努力促進社會經濟繁榮，及確保公司業務可持續發展，更往往超前法例的要求，力求達至經濟、社會及環保方面同步前進。

集團恪守一套核心原則，作為履行企業社會責任策略及實務的指引，包括：

- 須視履行社會責任為企業策略重要一環
- 須維持高水平的商業操守及企業管治
- 須重視員工的個人發展及身心健康
- 在制定集團策略及措施時，須重視持份者的意見
- 須運用業務專長回應社會關注的事宜
- 承諾持之以恆、努力不懈以達至長遠效益

新鴻基地產的企業社會責任團隊負責制定集團的企業社會責任策略及監察相關表現，並在決策過程顧及經濟發展、社會民生及環境保護等因素。該團隊由集團一位執行董事領導，成員包括公司傳訊部及其他主要公司及業務單位的代表，並向執行委員會匯報。

我們深明持份者對企業的期望不斷提升，故將繼續密切留意他們關注的事宜，適時調整集團策略以作回應。

「新鴻基地產擁有一支經驗豐富的專業管理團隊，以及令投資者容易掌握的清晰架構。」

投資者認同

企業管治

我們一向高度重視保持高水平的商業道德及企業管治，亦相信以開誠布公和負責任的態度經營業務，恪守良好企業管治常規，可確保為股東及其他持份者創造長遠價值。

集團在行為守則中詳述商業道德及操守標準，並於各業務單位、供應商、承辦商及附屬公司全面推行。部門及分部主管負責向員工簡介有關守則，並向人力資源部匯報任何違紀情況。

集團董事局負責監察及檢討企業管治常規，以確保符合有關規定。董事局現有18名董事，包括七名執行董事、七名非執行董事及四名獨立非執行董事。每位獨立非執行董事的任期均不超過九年。董事局由鄭肖卿女士擔任主席。

作為一間地產發展公司，環保、社會及管治的風險主要來自項目發展、建造及提供服務。集團設有完善的系統及程序以識別及匯報風險，董事局負責維持集團整體健全而有效的內部監控系統。



對持份者的承諾



對持份者的承諾

在瞬息萬變的營商環境中，集團與持份者保持緊密聯繫是預測市場變化和適時制定應變策略的關鍵。我們全年透過多種渠道收集持份者的意見，例如定期會議、實地參觀、工作坊、諮詢、小組討論、意見調查及知識分享研討會等。



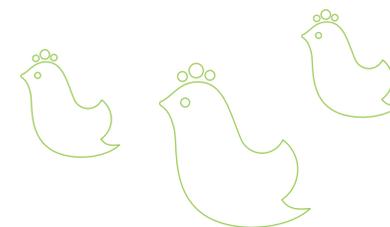
「進行股票研究時，我們一般會以透明度和企業管治作為重要的考慮因素。投資者通常不會考慮環境責任、回饋社會等因素，但這個情況日後可能會出現變化。」

野村國際(香港)董事總經理雷國怡

我們與顧客及業務夥伴溝通聯繫的方法，將於較後篇章詳述，並會以同樣的開放態度與所有持份者互動交流。

舉例說，我們與長春社及其他團體商討後，放棄了深涌原擬定的發展計劃，並決定將深涌西南的部分土地復原為淡水沼澤。

為編製本報告的內容，以及聽取各界對集團履行企業責任表現的意見，我們首次委託獨立顧問與持份者搜集意見，包括員工、非政府組織、顧客及投資者。



獨立顧問透過一系列小組討論及訪問，瞭解持份者對集團在管治、社會及環境方面表現的看法及關注。持份者普遍認同我們是一間有社會責任的企業，致力興建優質物業，在本港地產界享有高水平企業管治。鑑於集團的營運規模和潛在影響力，持份者對我們的期望甚高。未來我們將研究進一步提升部分主要範疇的表現，例如：

- 保持發展優質物業的聲譽
- 確保集團的發展項目與廣告中的描述相符
- 向附屬公司推廣可持續發展概念，並披露更多有關其他業務的資料
- 匯報重要環境指標，包括碳排放、建築效益、用水、廢物量及回收再造
- 為物業加入更多節能設計，更妥善地控制商場的空調溫度
- 宣傳物業項目的環保特色，作為公眾教育，並吸引準買家
- 與政府、公用事業機構、非政府組織、住戶及租客合作，支持及採納環保措施

- 制定長遠社區投資策略及使命，並匯報集團社區項目的長遠影響
- 檢討員工福利及工作間實務
- 就可持續發展議題與持份者溝通
- 擴大披露對環境和社會影響及實務的範疇

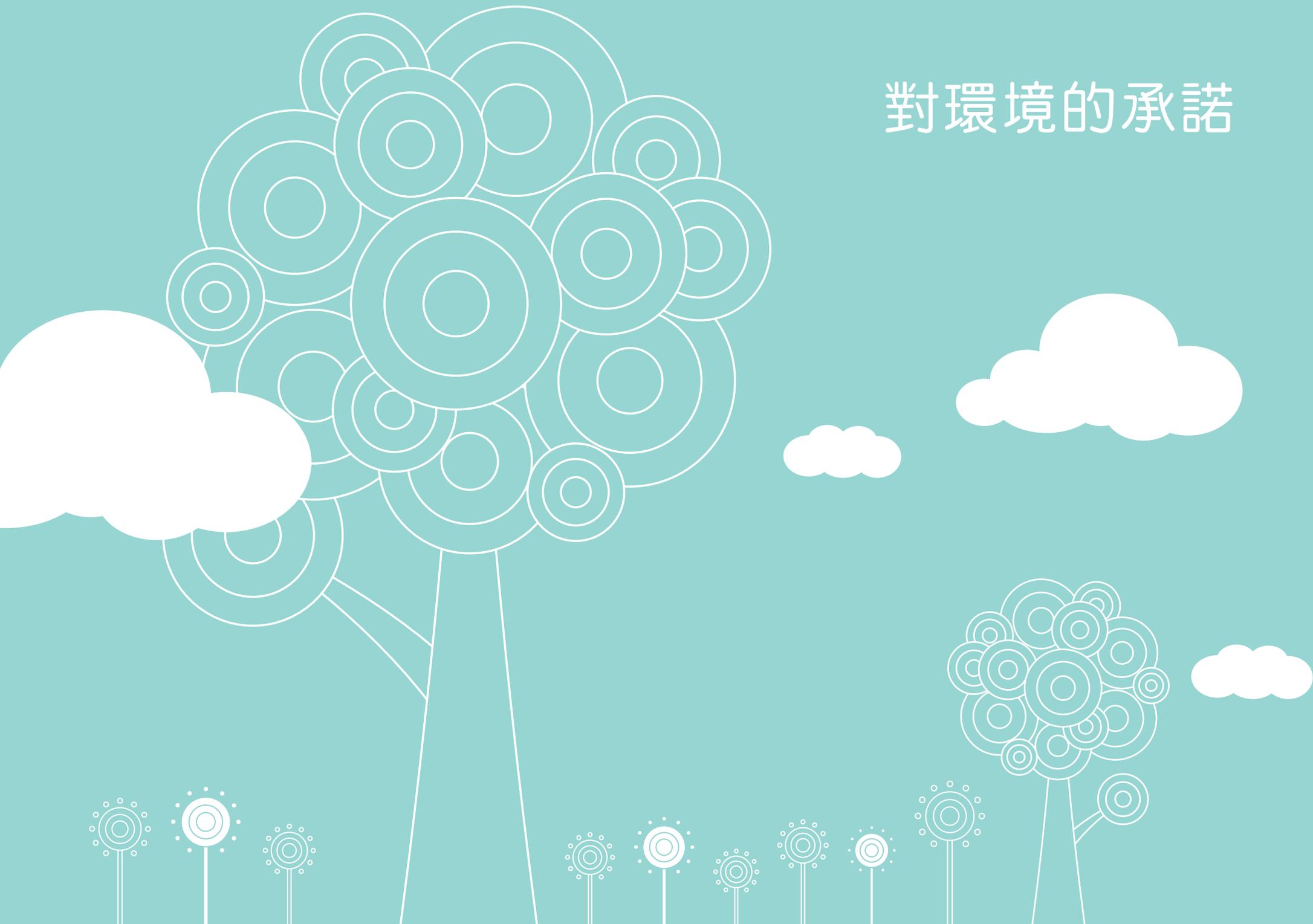
我們將繼續透過獨立程序，每年與不同的持份者溝通，諮詢他們對集團在環境及社會方面表現的意見。



• 聽取住客意見不斷改善



對環境的承諾



對環境的承諾

我們認為環境保護對集團的長遠發展至關重要，因此將環保因素融入物業的規劃、採購，以至建築及物業管理等各個業務環節。

環境管理

集團訂定清晰的環保政策，遵守環保原則。我們承諾：

- 在物業設計、建築方法及採購過程中顧及環保因素
- 積極推動員工、商業夥伴及社會大眾愛護環境
- 不斷提升集團在環境管理的水平
- 嚴格執行所有適用的法例

集團有一套完善的環境管理制度，特設的綠色品牌規劃委員會在一位執行董事領導下，確保各部門貫徹執行環保措施，並向執行委員會匯報。

集團旗下部分業務獲頒發ISO14001環境管理系統認證，包括從事物業管理及建築的附屬公司，是全港首間獲此認證的地產發展公司之一，成績有目共睹。

「新鴻基地產鼓勵租戶及住客實踐環保。例如：集團在物業項目內推出便利的回收計劃，並定期收集可回收物料。」

新地顧客徐建萍

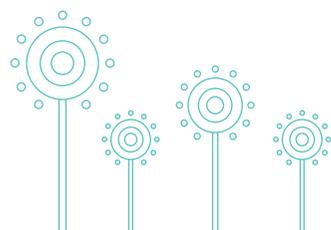
氣候變化及能源管理

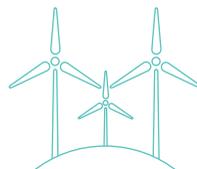
作為地產發展公司，我們深明在應對氣候變化挑戰方面肩負的重任。我們在各業務層面提升能源效益，積極減少溫室氣體排放量。

2008年至今，集團旗下共有112幢物業進行自願碳審計，包括商場、寫字樓及屋苑，其中71幢物業於2010年完成有關工作。我們希望可將計劃擴展至由集團負責管理的所有物業。由於大部分物業是首度進行審計，集團遂決定不於本報告內披露物業的碳審計數據。然而，以下例子有助說明我們的發展方向。

在「香港環保卓越計劃」中，集團共有65幢物業獲頒發「減碳證書」，這些物業的溫室氣體總減排量由5%至接近15%不等；集團總部新鴻基中心於2010年的碳排量較2009年減少976噸。

集團的能源優化委員會負責監察集團旗下51個主要商場及寫字樓大廈的用電量，推動物業提升能源效益，過去五年共節省7%的用電量。期間大幅節省用電量的物業包括大埔超級城（17%）及新都會廣場（16%）。大埔超級城推行大規模的節能措施，例如斥資港幣1,000萬元，把空調系統的氣冷式冷凍機改為能源效益較高的水冷式冷凍機。新都會廣場則提升空調系統效益，並將舊式照明更換效益較高的照明系統，以減少耗電量。

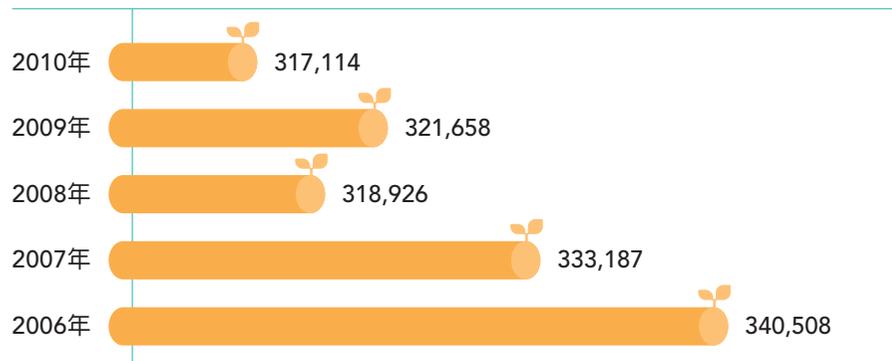




• 新世紀廣場的太陽能及風力發電裝置

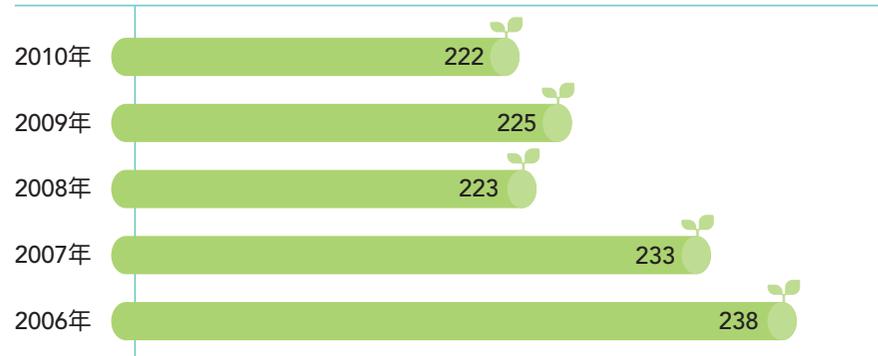
集團研究使用可再生能源的可行性，並支持研發創新能源技術在多個業務層面的應用。目前，我們在六幢的商廈、住宅物業及商場採用可再生能源技術，為熱水鍋爐和戶外照明等各類設施供電。例如，新世紀廣場裝設的可再生能源裝置，可供電給大廈天台戶外冷凍機組的發光二極管(LED)照明系統，估計每年可減少1,073千克的溫室氣體排放量。東九龍甲級寫字樓項目創紀之城，是香港首座裝設可再生能源系統的商廈，利用風力及太陽能系統為平台停車場的照明系統供電。

用電量* (兆瓦時)



* 能源優化委員會監察的51幢物業

溫室氣體排放量* (千噸)



* 能源優化委員會監察的51幢物業用電所產生的間接排放量

保育水資源

我們致力珍惜水資源，並推行多項措施以減少集團的用水量。

為配合各種用途，物業往往需要大量用水。我們鼓勵個別的物業管理辦事處制定節水計劃和記錄用水量。由於這項措施，康業管理的250幢物業的總用水量，由2009年的119.2百萬立方米減少9.6%，至2010年為107.8百萬立方米。



• 新都會廣場的雨水收集系統

我們在九龍貿易中心、創紀之城、新都會廣場、朗庭園及維景灣畔安裝了雨水收集系統，並利用雨水進行清潔及灌溉植物。為減少食水消耗，環球貿易廣場和九龍貿易中心利用空調系統的冷凝水為冷卻塔供水。環球貿易廣場每年因而節省10,000立方米用水，相等於大約四個奧林匹克游泳池的容量。創紀之城第一期安裝了冷凝水收集系統，以冷凝水作清洗地板和灌溉用途。此外，旗下屋苑加州花園亦安裝了廢水循環系統，以廢水清洗地板和進行灌溉。

減廢

集團最主要的廢物是來自建築工程和住宅物業，並已在旗下住宅及商用物業設置廢紙、塑膠及鋁罐回收箱。

在新鴻基中心安排專人收集廚餘；APM商場舉辦一項為期兩年的廚餘減量運動，鼓勵食肆商戶對廚餘進行源頭分類及回收。商場食肆所收集的廚餘被送往商場內的堆肥機處理，變成肥料供商場平台花園及區內公園作施肥用途。在兩年期內，APM商場還會定期舉辦講座、經驗分享會和堆肥設施參觀活動。



• APM商場實施廚餘回收

保育生物多樣性

我們對生物多樣性及保育工作的承諾，已超越《香港環境影響評估條例》和自然保育政策所訂立的監管規定。集團的發展項目大部分位於市區，我們盡力保持市區的生物多樣性，包括保護樹木、開闢垂直花園、進行屋頂綠化，以及種植本土植物。垂直花園及屋頂綠化可為野生動物提供棲息地，並有助紓緩市區的熱島效應及改善建築物的溫度表現。

我們已為采葉庭、奕翠園、加州花園、葡萄園及壹號雲頂，以至創紀之城一期寫字樓開闢垂直花園。壹號雲頂擁有香港住宅發展項目中規模最大的垂直花園，四周綠化面積廣闊，並在康樂及文化事務署舉辦的《2010最佳園林大獎》中獲頒金獎。

我們特別注意建築工地的樹木保育，並採取預防措施，確保所有地盤工人遵守集團的樹木保育政策。在奕翠園施工期間，我們保育了超過100棵成熟的樹木，以及190,000平方呎的自然綠地。

在可行情況下，我們盡量採用來自可持續發展源頭的木材和夾板，例如我們採購獲森林管理委員會(Forest Stewardship Council, FSC)認證的地板木材，並採用獲FSC認證的紙張來印製公司刊物如年報及通訊，以及作為總部的辦公室用紙。



• 壹號雲頂的垂直花園

可持續發展項目

我們致力減少集團發展項目對環境造成的影響，並希望為所有新的商業發展項目爭取環保建築證書。截至2010年12月，集團在香港及內地共有14幢物業獲得香港建築環境評估法(BEAM)認證，並有三幢物業符合美國綠色建築商會的節能與環保設計(LEED)認證所訂的標準，另有12幢物業獲得「香港Q樓環保管理計劃」認證。

采葉庭由14幢低密度住宅組成，於2000年獲得BEAM「優質」評級，成為全港首個獲此殊榮的私人屋苑。另外，九龍貿易中心更是全港首幢獲頒發LEED前期認證金級證書的商廈。我們將為所有新項目取得BEAM或LEED認證進行可行性研究。

我們同時確保供應商及承建商遵守集團的環保政策及標準。集團的「承建商、顧問及供應商指引」概述集團的環保政策，並要求承建商、顧問及供應商遵守指定的原則。供應商和承建商的標書和合約均列明道德規範條文，以確保他們適當考慮有關指引。我們還要求供應商和承辦商自行評估有關專業資格、認可品質監控及環保政策和實務的表現，作為招標過程的一部分。



采葉庭
於2000年獲得
建築環境評估法(BEAM)
「優質」評級，為全港首個
獲此殊榮的私人屋苑



珀麗灣
於2003年榮獲
建築環境評估法(BEAM)
認證



珀麗灣
於2003年榮獲
建築環境評估法(BEAM)
認證



采葉庭
於2000年獲得
建築環境評估法(BEAM)
「優質」評級，為全港首個
獲此殊榮的私人屋苑



環球貿易廣場
於2011年榮獲建築
環境評估法(BEAM)
認證的最高白金評級



環球貿易廣場
於2011年榮獲建築
環境評估法(BEAM)
認證的最高白金評級



九龍貿易中心
於2009年成為
全港首幢獲頒發能源與
環境設計先導專業認證
(LEED)前期認證
金級證書的商廈



九龍貿易中心
於2009年成為
全港首幢獲頒發能源與
環境設計先導專業認證
(LEED)前期認證
金級證書的商廈

符合可持續發展原則的設計及施工 — 九龍貿易中心

九龍貿易中心是位於西九龍的雙塔式甲級寫字樓項目。第一期已於2008年落成，而第二期預計於2013年初落成。該項目是全港首個獲頒能源與環境設計先導專業認證(LEED)前期認證「金級」證書的商廈，以表揚物業在環境及與健康相關方面的表現。

這幢商廈由舊工廈重建而成。在設計階段，我們就自然日照、通風、能源使用、機電設計、施工方法等進行研究。為獲取更佳的自然日照，我們調整了建築物的座向，並廣泛採用玻璃幕牆，包括在大堂入口安裝10米高的玻璃門面。

此外，該項目在建築過程採用了回收物料，除保留舊建築的樁柱作地基用途外，更將多達75%的建築廢料循環再用。其他環保特色包括採用低排放油漆及塗料、地板使用獲環保森林認證的木材，並選用獲Carpet and Rug Institute頒發綠色標籤的建材，即地毯和黏合劑可釋放到室內空氣的揮發性有機化合物均受限制。除了安裝二氧化碳含量感應器來提高室內空氣質素外，九龍貿易中心的中央空調、升降機及其他電力裝置均符合國際能源效益指引，使大廈的用電量減少15%。另外，物業將冷氣系統的冷凝水回收再用，令污水排放量減少50%。



● 九龍貿易中心



開創綠色建築新技術

新鴻基地產率先混合使用金屬棚架、竹棚及爬架，開創香港建築界的先河。自2002年起，集團斥資開發有關技術，結果大幅節省建築工地使用的竹子數量，因而減少了運往堆填區的竹廢料數量。

2003年，我們引入全港首創的廢料貨車機動車蓋，成功減少在運送建築廢料過程中所產生的塵埃，為貨車司機提供較安全的工作環境。香港特區政府亦鼓勵其他廢料貨車營運商採取類似措施，截至2010年1月，全港共有1,772輛廢料貨車已安裝機動車蓋。



案例研究：實踐對可持續建築發展的承諾

綜合發展項目環球貿易廣場於2007至2010年間分階段落成。這是全港最高的建築物，其寫字樓質素及規格達頂級水平，同時享有世界級酒店、服務式套房酒店及商場等一應俱全的商業配套，成為香港的新商業中心。集團致力減低這項目的建築過程對社會及環境造成的影響，並榮獲建築環境評估法(BEAM)認證的最高白金評級。

可持續發展建築物的運作

由設計及規劃階段，以至建築、園藝及物業管理，環球貿易廣場均落實環保措施，務求達致最高的能源效益，並大大減少大廈運作所產生的溫室氣體排放量。

我們與香港理工大學展開一項為期五年的研究計劃，由學者、工程師及集團的項目專業人士合作研發創新技術。我們開發及採用了一套能源優化空調監控系統，可收集數據進行分析，並根據日夜及季節性的溫度變化來優化系統監控。該系統提供關鍵的基準資料，以調整空調系統來提高能源效益。結果，環球貿易廣場總用電量較一般寫字樓節省達15%，使每年排放的溫室氣體減少達4,900噸。該研究結果獲業界期刊及國際會議廣泛引用，我們亦計劃制定一系列運作指引，將這套監控系統應用於新發展的項目。

其他措施包括：

- 智能升降機系統可把前往相同樓層的乘客分配到指定的升降機，較其他大部分升降機系統節省12%電力，同時可縮短升降機乘客的等候時間，並透過在升降機大堂使用智能卡來達致綜合保安監控的目標。
- 採用有低輻射鍍膜的雙層玻璃幕牆—雙層玻璃可抑制熱力擴散，減輕物業的空調負荷。
- 採用高效能的T5光管及電子鎮流器，較T8光管節省達30%電力。
- 大廈外牆照明系統採用先進的LED技術，節能之餘又可減少光污染。
- 大廈緊急發電機使用超低硫柴油，可減少排放溫室氣體及空氣污染物。
- 高效能水冷式空調冷凍機。

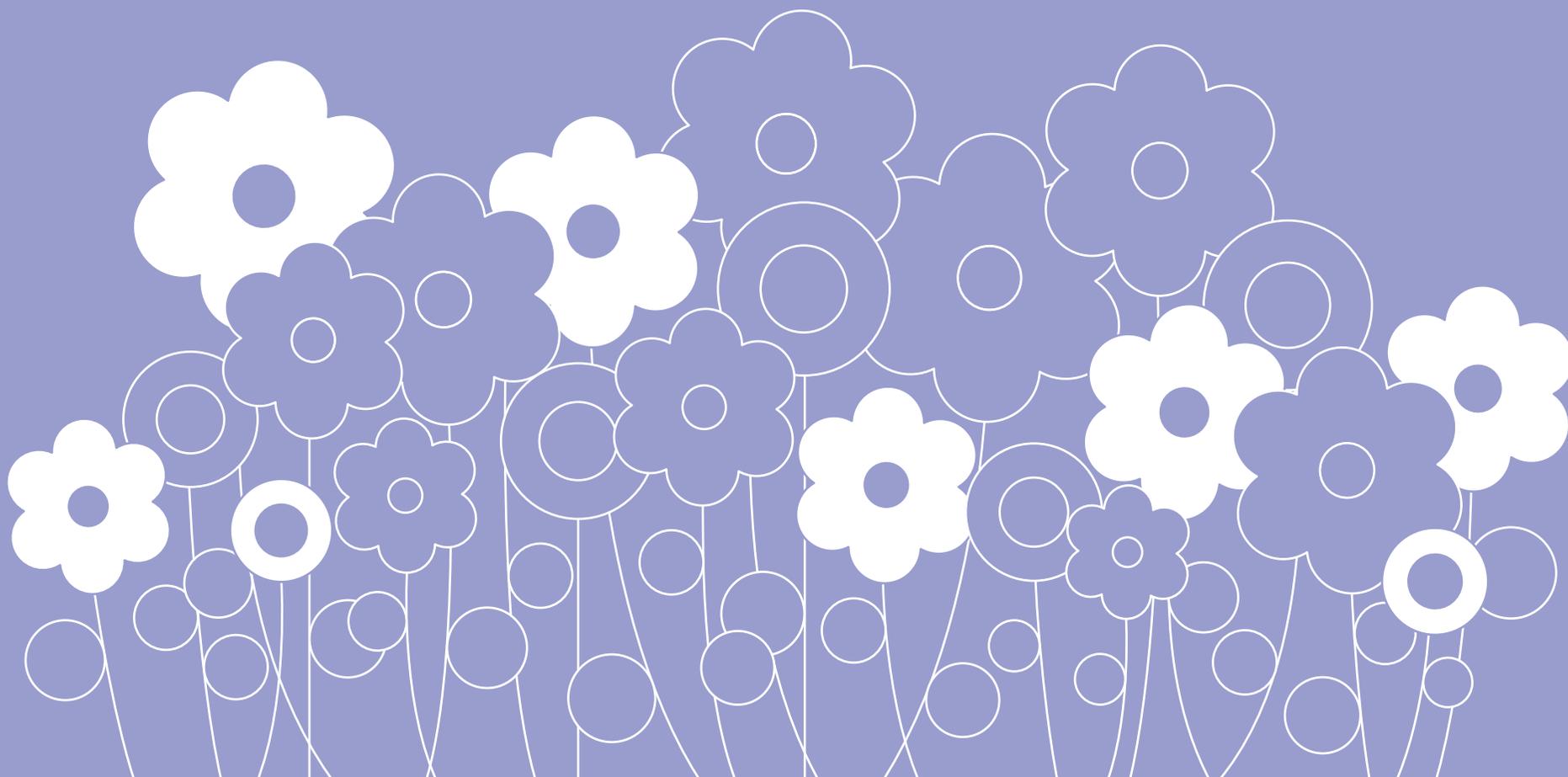
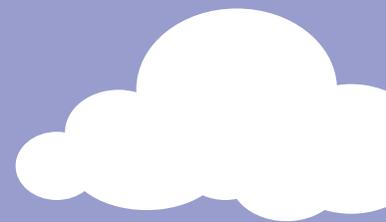
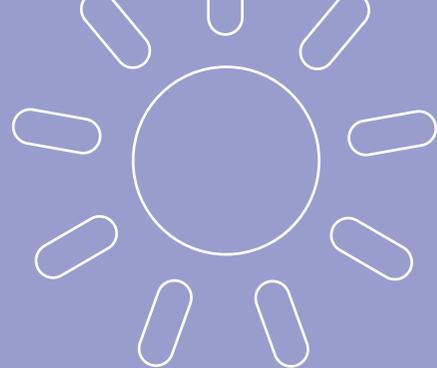
每年所節省的電力可供應6,500個四人家庭使用一個月。

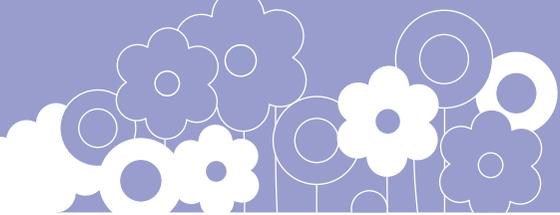
大廈採用的其他技術包括大型機電系統的能源分析儀、電泵和風扇的變頻驅動器、高效能水冷式空調冷凍機，以及低漂移率的蒸發冷卻塔。



• 環球貿易廣場

對員工的承諾





對員工的承諾

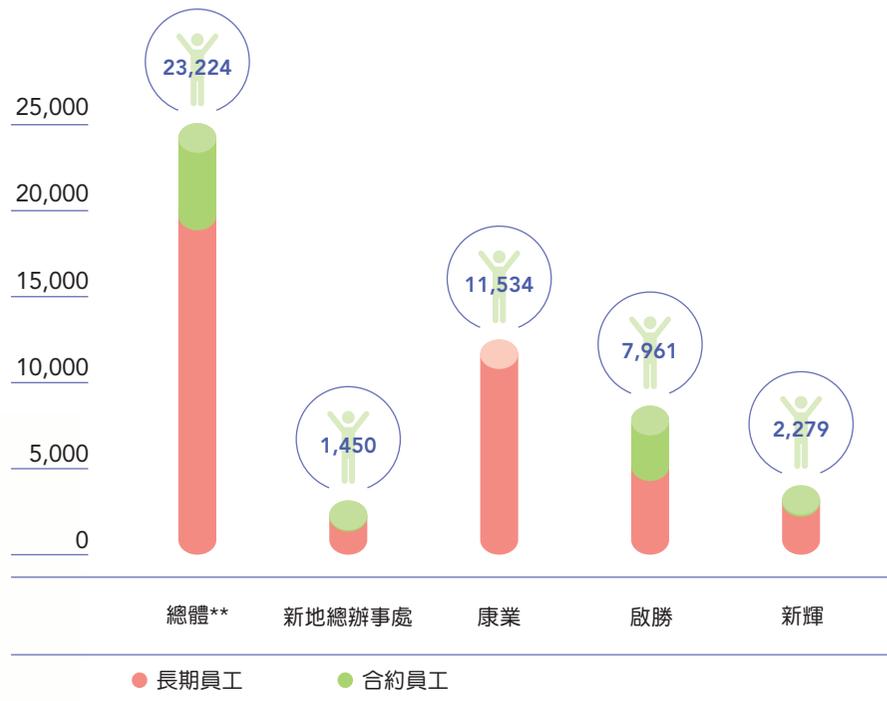
新鴻基地產是香港規模最大的地產發展公司之一。我們相信人才是成功推展業務發展的核心，亦重視員工的個人發展及終身學習，以及多元化員工團隊的實力。

為吸引及挽留人才，我們提供具競爭力的薪酬，並按員工表現發放花紅。不論長期或合約員工，均可享有免費午餐、醫療保健及退休福利，以及參加由集團舉辦的各項康樂活動。此外，員工亦可申請優惠利率的按揭貸款或私人貸款。

我們的員工福利亦照顧到他們的子女需要，設有「新地集團員工子女本科獎學金」資助有經濟需要的員工子女於香港或內地升學。



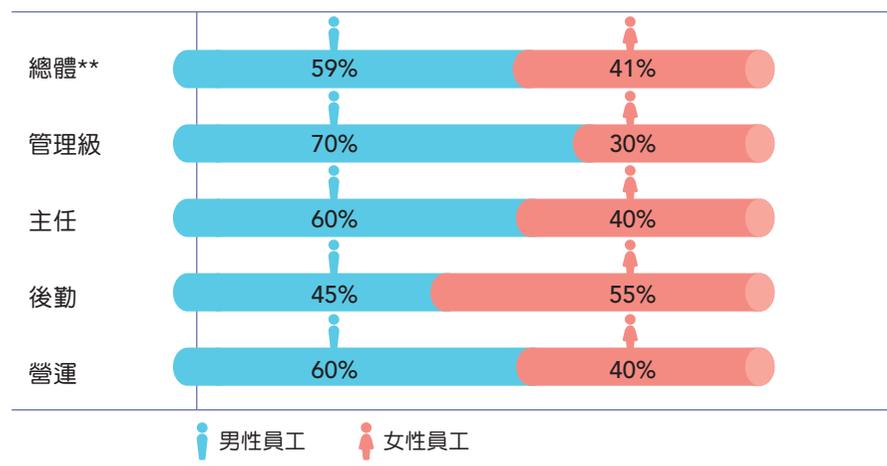
按僱用方式劃分的員工 (僱員人數)



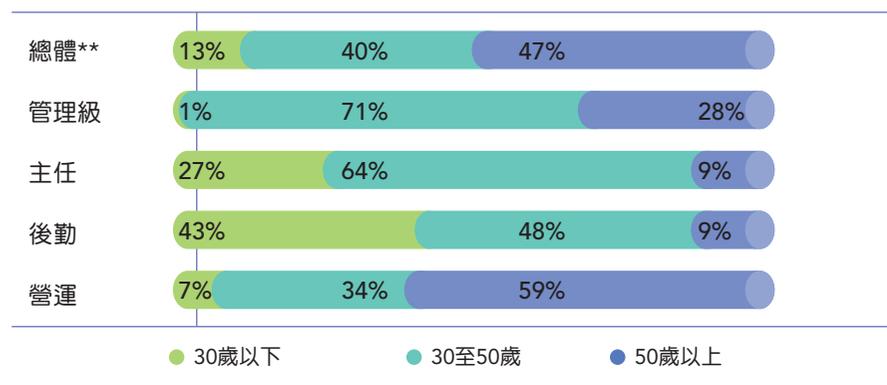
** 總體只包括本報告範圍所涵蓋的僱員，而非集團全體員工

• 為員工提供免費午餐

按職級及性別劃分的員工



按職級及年齡劃分的員工



** 總體只限於本報告範圍所涵蓋的僱員，而非集團全體員工

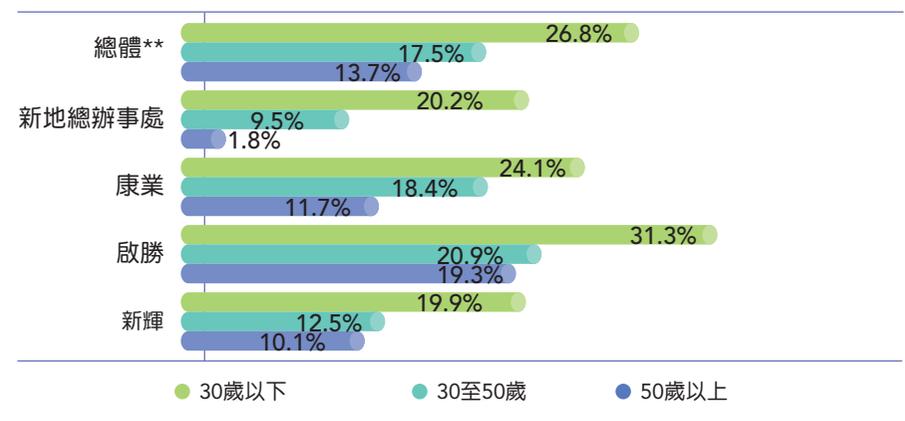
流失率 = 流失人數 / 員工總數 x 100

由於業務性質使然，集團附屬建築公司主要聘用男性員工。於2010年，本報告範圍所涵蓋的營運部門的整體流失率為16.9%。業務單位的流失率各有差異，總辦事處的流失率為9.8%、康業為15.1%、啟勝為22%及新輝為12.7%。

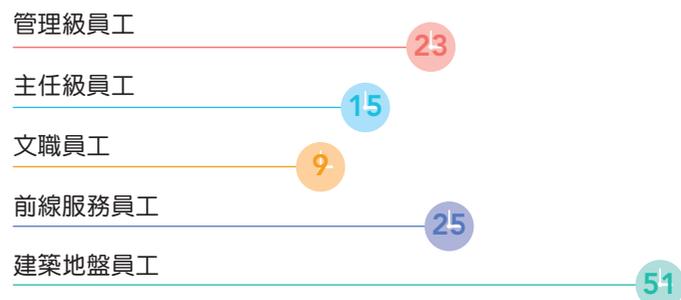
按業務運作及性別劃分的流失率#



按業務運作及年齡劃分的流失率#



2010年員工平均培訓時數



協助員工準備退休生活

我們亦關心即將退休的員工，例如為他們舉辦退休前工作坊及講座，主題包括個人理財規劃及健康護理等。新鴻基地產於2004年成立新地長青會，透過定期舉行社交活動，讓集團與退休員工保持緊密聯繫。另一方面，集團為快將退休的員工安排在相關部門擔任顧問，協助員工從工作崗位過渡至退休生活。

員工培訓及終身學習

我們為公司各級員工提供發展機會，包括內部培訓、座談會、獎勵計劃，以至資助員工修讀由其他機構提供的培訓課程。我們亦邀請哈佛商學院的學者、商界領袖，以及著名機構及大學的專家協助員工培訓。另外，公司出版一份內部培訓季刊，為員工提供管理及督導工作貼士，以至有關語文、環保及科技的最新資訊。

我們亦為具優厚潛質的員工舉辦管理及領袖培訓活動，挑選管理人員前赴海外修讀行政人員培訓課程。

此外，我們在培訓設施投入大量資源，包括提供可容納180人的演講廳、設備完善的培訓室，以及培訓圖書館。我們於2010年提供合共2,820項培訓課程，而員工培訓總時數達301,175小時，範圍包括管理及個人發展，以至銷售、顧客服務、公共事務等專門培訓。

集團所有全職員工均接受工作表現檢討，配合員工培訓計劃，並透過員工與主管會面溝通，以助制訂個人發展計劃和工作表現目標。



• 演講廳可供舉行員工培訓

「管理培訓生計劃著重員工的個人發展，而管理層亦支持我們參加培訓課程。此外，新地更會邀請大學講師和外界人士主持講座。」

新地管理培訓生陳駿業

與員工緊密聯繫

我們鼓勵各級員工加強溝通，並舉辦康樂活動及非正式聚會，讓員工加強聯繫。高級管理層亦經常非正式探訪不同的業務單位。在員工的迎新活動上，集團副主席兼董事總經理亦會向員工介紹公司的企業文化。我們還透過公司內聯網及員工通訊《新地動態》發放資訊，讓員工掌握公司內部發展、員工活動等的最新情況。

為加深了解員工的看法和關注，新鴻基地產定期進行員工小組討論及部門問卷調查。集團附屬建築公司每年均進行一次問卷調查，以收集員工對薪酬、表現花紅及其他獎勵、年度表現評核、假期及超時補薪、員工培訓及團隊合作等意見。有關調查結果的分析及建議會提交予高級管理層。展望未來，我們將檢討在環保及社會措施、員工福利等與員工的溝通渠道。

「新鴻基地產設有關顧員工小組，為員工提供各種服務，包括專為員工及家屬而設的24小時熱線，提供第三方心理輔導服務。我期望公司會進一步推廣該小組所提供的服務。」

新地副經理王焯東



重視平等機會

新鴻基地產致力成為員工心目中的首選僱主，並重視多元化員工團隊的實力，這點集團透過內聯網提供的人權政策文件中向全體員工申明。我們招攬來自不同背景的人才，而且重視平等機會，嚴禁在僱用方面涉及任何不同程度的歧視，包括招聘、培訓及個人發展、工作分配、薪酬、福利、工作表現檢討等。我們有既定程序、培訓及監督架構，務求在營運過程中貫徹最高的平等標準。



職業健康及安全

我們致力為員工提供安全及健康的工作環境，而健康及安全政策已為各方面的業務運作訂立有關標準。我們遵守所有法例，並制定了職業健康及安全管理系統(OHSAS 18001)認證的職業健康及安全管理系統。我們定期檢討相關政策及管理制，並定期舉辦職業健康及安全培訓。於2010年，我們共舉辦了117,872小時的安全培訓活動。

對建築工地來說，維持職業健康及安全重點目標，因此我們為各級員工舉辦培訓活動。於2010年，共有63名督導級員工報讀建築安全主管證書課程，而所有工人必須出席在公司培訓室舉行的安全入門課程，以及工地特定的安全入門培訓。工地人員還會在每星期以及工作流程有改動時，舉辦有關風險評估和安全系統的培訓以及工地座談會。於2010年，集團附屬建築公司在工地為逾200,000名工人(包括承建商工人)舉辦超過15,000場培訓班。

我們還藉著每三個月舉辦的比賽，邀請建築工地的員工發揮創意，提交有關工作安全的改善建議。

儘管集團已制定各種風險及安全管理程序，但環球貿易廣場建築工地於2009年仍然發生了一宗導致六人死亡的意外。事發後，我們立即行動，集團副主席兼董事總經理郭炳江亦趕抵現場，並於兩小時內會見傳媒。郭先生親自向死者家屬表達深切慰问，而集團亦承諾向每名死者的家屬無條件發放港幣120萬元援助金，並承擔一切殮葬費用。郭先生同時下令完全停止該地盤的建築工程，並與進行調查的政府部門通力合作。

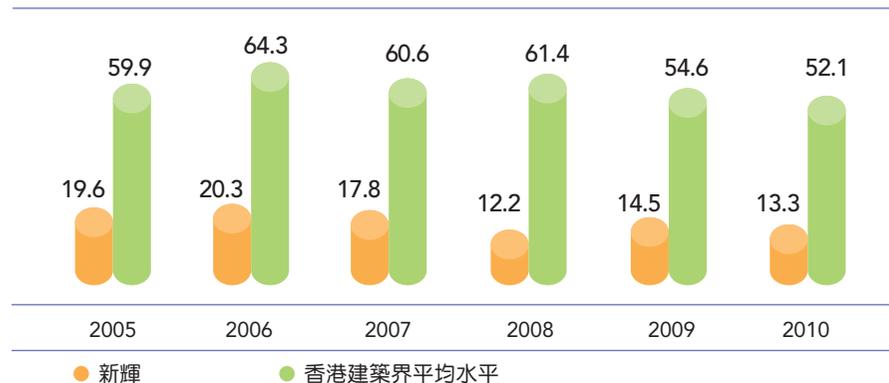


• 在辦公室舉辦職業健康及安全培訓

事發翌日，每名死者的家屬均獲發特惠金。此外，集團更承諾為受影響家庭的子女支付全數大學學費，以助在香港完成第一個本科學位課程。共有14名學生獲得資助。

集團亦委託獨立安全顧問以及工程和學術界代表對事故進行檢討，於完成檢討後，集團已提高所有建築工地的安全標準。

每年按每千名建築工人計算的意外率



2010年職業健康及安全數據

涉及因工死亡事故的員工數目	0
涉及工傷事故的員工數目	771
與工作有關的意外及疾病(職業性)所造成的損失工作日數	16,640
其他病假(與工傷無關)造成的損失工作日數	62,688
每千名工人的意外率	33.2
每200,000工時的損失工作日比率	3.3
每200,000工時的缺勤率	46.8

對供應鏈承擔責任

集團作為地產發展公司，旗下工地有大量受僱於承建商的工人。為減低工人承受的風險，集團的建築部門與承建商緊密合作，並推行以下措施：

自動轉賬 — 為妥善解決承建商工人被拖欠薪金的常見問題，集團於2002年開創先河，採用薪金自動轉賬，讓集團建築工地的工人直接從分包商出糧，以防範任何舞弊行為。

監察支薪 — 若無法採用自動轉賬，承建商須提供所有合約工人的支薪記錄，並由工人於收訖工資時簽署作實。集團更進行突擊檢查，防止舞弊行為。

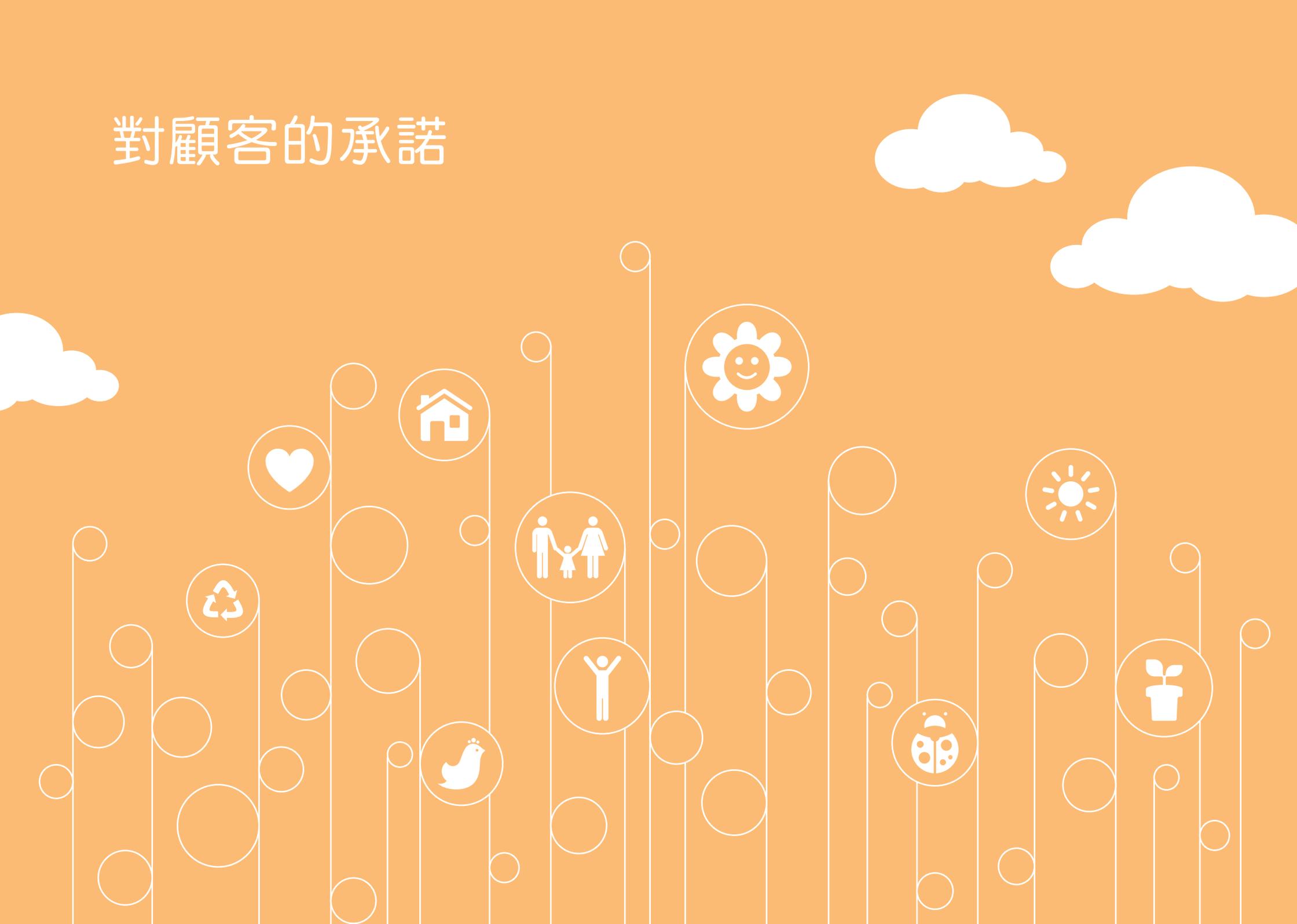
強制性公積金 — 強制性公積金計劃於2000年推行後，部分合約工人視之為減薪措施，而業內亦有分包商扣起員工強積金供款的個案。為鼓勵分包商持續強積金供款，我們於2007年建立了一套電腦系統，在確認分包商履行強積金供款責任後，他們會獲發還部分行政支出。

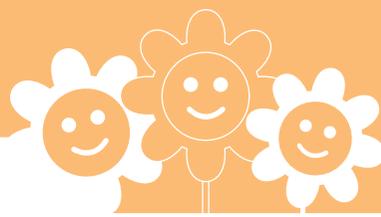
最低工資 — 承建商必須按合約條款向工人支付不低於平均市場薪金的工資。我們特別為承建商建立了一個內聯網，詳列有關《最低工資條例》的資料。

勞工保險及賠償 — 我們在標書合約中規定承辦商須為工人購買勞工保險，並向罹患職業性傷病的工人作出賠償。有關的索償程序刊載於派予各承建商及地盤工人的手冊內。

我們於2010年與工會會面及多番諮詢工會組織，已將清潔工人的薪金上調至超過政府指引所定的最低工資水平。

對顧客的承諾





對顧客的承諾

集團擁有廣泛的顧客群，包括住宅物業的租戶及業主，以及商場、寫字樓及工廈的租戶。我們致力提供卓越服務，並高度重視與所有顧客的雙向溝通。

確保顧客稱心滿意

我們的顧客服務團隊專責處理服務熱線及公眾網上論壇，廣泛收集顧客意見。新地會除了向逾300,000名會員提供集團最新發展項目的資訊外，亦聽取住宅業主及租戶對集團產品及服務的意見。此外，我們會定期進行意見調查、小組討論及顧客訪問，均有助提升顧客服務的水平。

高級管理層經常到訪集團旗下屋苑、商場及寫字樓項目，主動關懷顧客，為各級員工樹立榜樣。

我們的服務承諾基礎是為新入伙物業提供的兩年維修保證，每項新物業的交樓程序均由跨部門的交樓小組專責監督，而所有買家均享有最周全的售後服務及質素保證。

「新鴻基地產為物業買家提供十足信心，尤其是首次置業人士。除了非常貼心的售後服務外，集團更樂意為買家提供多於法例規定的維修或改動服務。」

新地顧客李曼



產品及服務資訊

新鴻基地產尊重顧客的知情權，並在銷售說明書及公司網站提供有關物業項目的清晰資訊。顧客亦可透過企業簡介、《新地季刊》、《新地會會訊》等不同渠道獲得相關資訊。

我們對物業資料作出的披露及銷售說明書，乃遵照消費者委員會及香港地產建設商會發出的指引，以及相關政府部門不時訂出的各項規定。為進一步提高透明度，並讓物業代理全面了解物業發展項目，我們於2010年制定了一套全新的銷售指引，並為物業代理進行培訓。



• 新地會舉行的活動適合一家人參加

為顧客提供健康環境

集團旗下所有住宅及商用物業，致力為顧客提供健康舒適的環境，首要確保良好的室內空氣質素。在物業發展項目的規劃階段，我們進行各項研究，以確保室內空氣清新健康。於2010年，我們獲「香港環保卓越計劃」頒發12項清新室內空氣標誌，引證我們達致認證規定的室內空氣質素。

在環球貿易廣場，我們採用二氧化碳監測器網絡，廣泛監察室內空氣質素，並按此調節進入大廈內的鮮風。其他措施還包括在各樓層安裝獨立排氣口控制污染，以及為終端風箱安裝直接數碼監控裝置，而通風系統還配備活動面板，方便定期檢查及清潔。

停車場的室內空氣質素備受關注，在可行情況下，我們盡量確保半開放式停車場採用自然通風。此外，集團正在本港大型商業及住宅物業裝設電動車充電設施，減少汽車的廢氣排放量。我們於2010年設立了十個充電點，並繼續於2011年增設同類設施。

我們重視保障市民的健康。在2010年集團於旗下63個地點和商廈內設置心臟復甦機，並培訓1,100名前線員工使用這種設備。



• 上水廣場的電動車充電設施

公平使用設施

我們相信任何人都有使用集團所有設施的平等機會，並於所有物業的設計階段貫徹這項原則。在設計商場的時候，我們會考慮不同年齡群的需要，並首創兒童洗手間的設計。我們還提供多元化的育嬰設施及輪椅服務。除了全面遵守有關提供傷殘人士設施的法例規定外，我們還提供高於規定的服務，包括提供升降機控制板的點字標記及視障引路徑，以照顧視障人士的需要。

我們相信不論收入與社會地位，人人都應享有使用康樂及娛樂設施的權利。集團在旗下商場及社區項目(如馬灣公園)提供免費服務及設施，滿足不同收入人士的需要，部分設施更是免費入場。

嚴格遵守顧客私隱

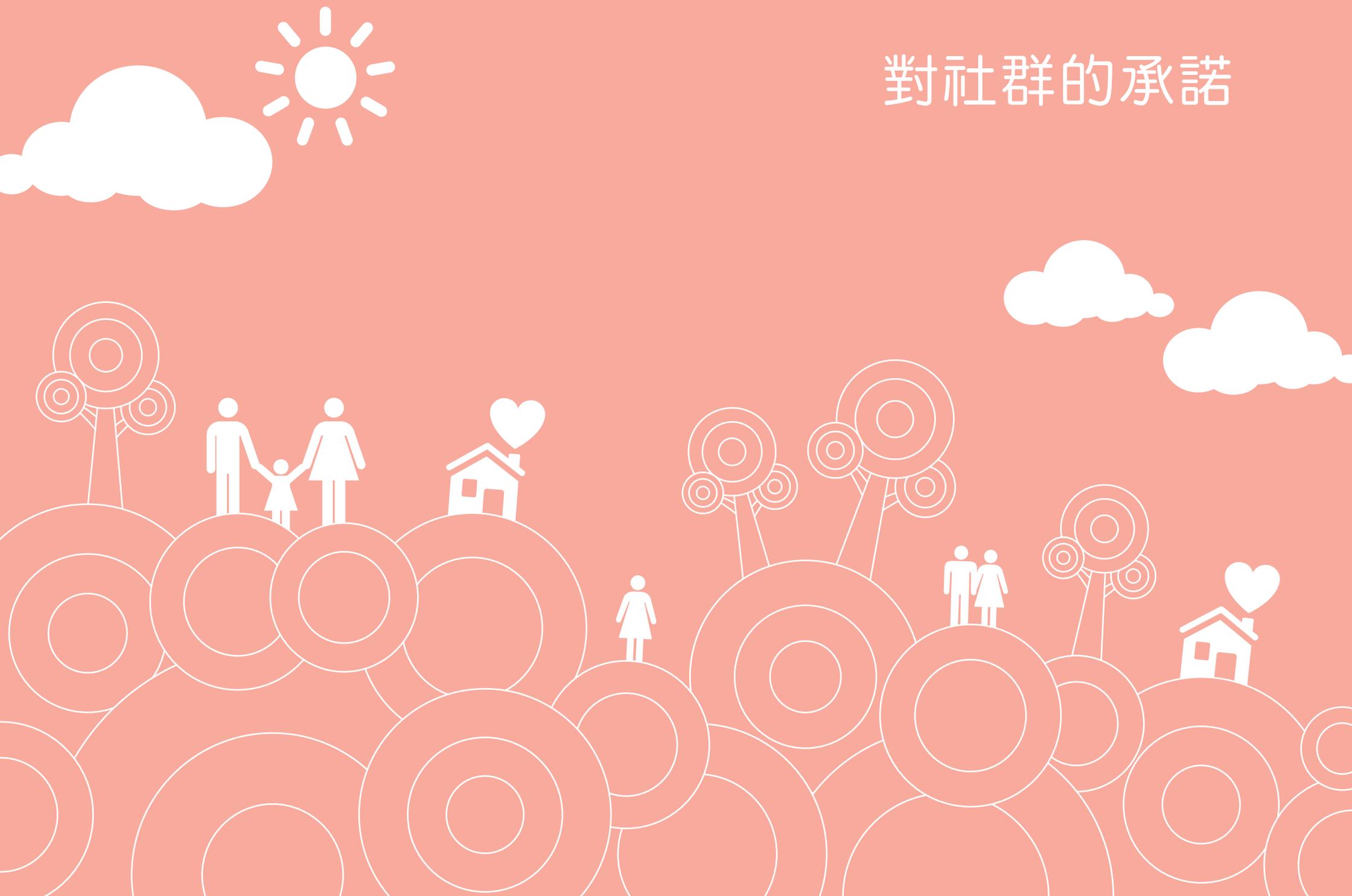


我們認真看待顧客的私隱問題，除了訂立一套指引外，還設有專責團隊，嚴格按照本港私隱條例來管理客戶資料庫。



• 馬灣大自然公園

對社群的承諾





對社群的承諾

我們致力推動香港社區的可持續發展。集團的發展項目均以改善市民的生活環境為目標，更動員員工及廣泛的業務夥伴及顧客網絡，共同回應社會的需要。

建立睦鄰關係

我們致力減少業務營運對市民的影響。集團進行任何項目發展時，均會委託外界顧問公司進行交通及社會影響評估。專責項目團隊與相關的持份者聯繫，以減輕工程造成的負面影響及滋擾，並配合社區的實際需要，包括投資增進睦鄰關係和改善交通的項目。

在九龍貿易中心的規劃階段，公司成立工作小組，成員包括新鴻基地產、葵青區議會、葵青民政事務處及運輸署的代表，以探討如何將工程項目的負面影響減至最低，以及提高對該社區的貢獻。工作小組透過與持份者團體的溝通，有助降低項目施工及運作的有關風險。在這個過程中，工作小組發現有迫切需要改善項目與鄰近地區的交通聯繫。為減少鄰近地區的交通流量及路邊車輛排放，九龍貿易中心以一條行人天橋連接港鐵站，同時在地庫提供單車專用的存放區，鼓勵市民採用單車代步。我們亦為項目對面的大連排道遊樂場進行美化工程，為市民提供珍貴的康樂設施。

至於環球貿易廣場，我們積極規劃項目周圍的改善工程，包括改善道路以紓緩交通擠塞，並在政府「綠化總綱圖」的規定之外，進行公共行人天橋進行美化工程。我們還透過設置藝術品、街道設施、綠化設施及天然石鋪路等，進一步提升公共空間的價值。

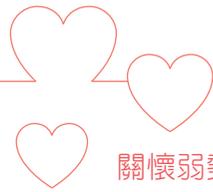
我們的社區投資原則

- 鼓勵員工直接參與社區活動
- 與非政府組織維持緊密的夥伴關係
- 持之以恆地融入社群，舉辦長期的社區活動
- 運用集團的優勢、網絡及專長



• 九龍貿易中心
通往港鐵葵興站的
行人天橋





與社區保持策略性聯繫

我們專注五大範疇的工作：教育、弱勢社群、提倡社會和諧、環境保育，以及員工的義務工作。

在2010/11財政年度，我們的慈善捐款共達港幣3億4千萬元。除了慈善捐款外，集團還作出社區投資，回應社會及環境需要。

我們按企業社會責任團隊或員工的提議，與非政府組織合辦各類社區項目。根據公司內部指引，獲選社區投資項目須符合集團的主要社區投資準則的一項或多項條件。若建議的社區活動能鼓勵員工積極參與及有效運用集團的專長，則會獲得優先考慮。

投放資源培育社會棟樑

教育是集團社區投資策略的重要一環。我們透過各種活動鼓勵終身學習及專業培訓，同時推動提升整個社會的教育水平。

新鴻基地產於2005年設立「新地開心閱讀」計劃，大力推廣閱讀及寫作，並與非牟利團體及學校舉辦多次全港性寫作及閱讀比賽。我們亦舉辦了三屆年輕作家創作比賽，支持有志成為作家的年輕人出版首部作品，至今已接獲超過3,000份參賽作品。



• 年輕作家創作比賽

關懷弱勢社群

我們於2010年展開「以心建家送暖行動」，旨在為本港的弱勢社群提供即時的財政援助，亦協助公屋租戶進行家居裝修，提供資助及裝修相關的技術支援。參與的員工更可運用本身的專業技能，如油漆、鋪地板、安裝傢俬及設備，為有需要家庭服務。

集團與多個非政府組織及政府代表，包括區議會、民政事務處及社會福利署，於2011年一月農曆新年期間，在元朗和港島東為2,500名長者舉辦「萬歲宴」，驅寒送暖。集團義工隊亦向全港約6,000名有需要長者派發裝有日用品的福袋。

我們亦透過免費提供活動場地，支持社區組織，2010年便有逾180場慈善活動在集團旗下主要商場舉行。我們亦免收費用或只收取每月港幣一元的象徵式租金，為社區組織如香港耆康老人福利會及奧比斯提供寫字樓。



• 向長者派發福袋

「新鴻基地產積極參與各類社區活動，並鼎力支持眾多的非政府組織及慈善團體。」

非政府組織小組討論參與者



提倡社會和諧

馬灣公園是由集團及香港特區政府興建的非牟利社區設施，為社會作出獨特貢獻，並體現一個嶄新的商業模式。公園自負盈虧，若錄得盈餘會全部用於維修保養及設施改善。

馬灣公園現正分階段興建，當中的大自然公園和挪亞方舟已經啟用。挪亞方舟有不少互動教育設施，推動愛生命、愛家庭、愛地球的正面價值觀。項目由集團與五間非政府組織共同發展及營運，並獲香港社會服務聯會頒發「2009/10傑出伙伴合作計劃獎」，表揚集團透過可持續發展社區項目與非政府組織分享專長及資源。

促進環境保育

環境保育是集團社區投資策略的重要支柱。我們憑藉廣泛的住宅及商用物業的網絡，向旗下屋苑的住客，以及商場、寫字樓及工廈的租戶宣揚環保意識。

我們全力支持環保及節能活動，包括世界自然基金會每年舉辦的「地球一小時」熄燈行動、「知慳惜電節能比賽」、《良心回收約章》、「放駕一天」減碳行動、綠色和平的「香港無車日」、環境保護署的「行街認住回收桶」計劃等。

於2010年，我們成為世界自然基金會「地球一小時」熄燈行動參與率最高的地產發展公司之一，旗下共有150項物業響應。自2009年起，位於馬灣的私人屋苑珀麗灣便每月舉辦一次熄燈行動，並推行多項提升能源效益的措施，使2010年的溫室氣體排放量減少達660噸。我們更為九龍貿易中心、創紀之城、新都會廣場、上水廣場及新都廣場的租戶提供免費能源審計服務，以助其提升能源效益。

推動員工參與公益活動

集團積極推動義工服務，鼓勵管理層以至前線員工共同參與，回饋社會。我們認為義務工作是吸引和挽留人才的重要一環，同時回應社會需要。

新地義工隊共有1,800名義工，由集團副主席兼董事總經理郭炳聯領導。新地義工隊參與各種長期計劃，幫助包括長者、低收入家庭、傷殘人士等不同社群。於2010年，義工隊的服務總時數超過78,000小時。

義工隊更於2010年成立「陽光小組」，成員包括新地員工的子女，以鼓勵兒童及青少年參與義工服務。



• 義工為長者進行家居裝修

「與本地機構的合作帶給我很大滿足感，而新地義工隊提供的援助，使受惠人士重拾自信，迎接生命中的挑戰。」

新地義工隊總領袖梁麗慈

全球報告倡議組織(GRI)索引

本報告按全球報告倡議組織G3.1指引來編製。該指引是一種自願性的匯報架構，為工商機構匯報可持續發展表現提供指引。

本頁載列的圖表包括報告中已記載的GRI G3.1標準披露及表現指標。其他未有於報告內回應的指標，我們作出了簡短說明。

頁次	內容	GRI 指標
1	我們的報告方針	3.1 – 3.3, 3.5 – 3.8
2	副主席兼董事總經理的話	1.1
3	我們的業務	2.2 – 2.10, 4.12, 4.13, SO5
7	我們的可持續發展理念	1.2, 4.1 – 4.3, 4.8, 4.9
8	對持份者的承諾	4.14 – 4.17
11	對環境的承諾	EN4-EN6, EN14, EN16, EN18, SO1
17	案例研究：實踐對可持續建築發展的承諾	EC8
18	對員工的承諾	EC3, LA1-LA3, LA7, LA8, LA10-LA13
24	對顧客的承諾	PR1, PR5, PR6
27	對社群的承諾	SO1, EC8
30	全球報告倡議組織索引	3.12, 2.1, 3.4
32	核實聲明	3.13

GRI 指標	評語
3.10	解釋重列舊報告所載資料的影響及原因 這是我們第一本可持續發展報告，所以這項指標並不適用
3.11	報告的範圍、界限或所用的衡量方法與以往報告的重大分別 這是我們第一本可持續發展報告，所以這項指標並不適用
EC4	政府給予的重大財政援助 政府並無給予我們任何重大財政援助
EN23	嚴重溢漏的總次數及溢漏量 2010年並無發生任何溢漏
LA4	受集體談判協議保障的僱員百分比 集團並無任何員工受到集體談判協議保障
SO3	已接受機構反貪污政策及程序培訓的僱員百分比 259名僱員曾接受培訓，包括3家附屬公司的寫字樓及前線員工
HR6	已發現業務運作中存在與童工有關的重大事故風險，以及採取有助消除童工的措施 香港並無任何業務出現與童工有關的事故風險
HR7	已發現業務運作中存在與強迫及強制勞工有關的重大事故風險，以及採取有助消除這類勞工的措施 香港並無任何業務出現與強迫及強制勞工有關的事故風險
PR8	與違反客戶私隱及遺失客戶資料有關的經證實投訴個案總數 並無接獲這類經證實的投訴
PR9	因違反提供與使用產品及服務的規例而受重罰的總金額 並無這類巨額罰款



聯絡我們

我們非常重視持份者的意見。如欲提供意見，請聯絡：
sustainability@shkp.com

核實聲明

新鴻基地產發展有限公司(新鴻基地產)委託商界環保協會核實其2010年可持續發展報告之內容。此核實旨在檢視報告的完整性、數據充足度、準確性及可靠性。核實結果如下：

報告範圍及報告完整性

本會透過審閱新鴻基地產的相關文件及數據記錄，以及與其參與編制報告的負責人員會面，抽樣檢視報告內具代表性的數據及陳述。報告涵蓋以下範圍：

- 重要安全及健康、社會、環境及經濟等可持續發展事宜的管理方針
- 可持續發展框架、措施實例、業務策略、安全及健康管理、環境管理、社會責任
- 持份者參與策略，以及持份者在參與過程中提出的意見

數據充足度及準確性

報告內的指標反映新鴻基地產的可持續發展表現，並讓讀者能比較集團一直以來之表現。此外，報告亦重點討論近日社會上相關的議題，而新鴻基地產則據此確立未來方針及目標。報告同時向讀者展示新鴻基地產在可持續發展相關範疇的未來方向及策略。報告也充分解釋計算相關數據所用的方法及相關假設。另一方面，本會亦建議新鴻基地產輕微地調整並糾正報告中的數據，從而確保報告中的資料更一致和準確。

本會認為報告清晰地陳述其於經濟、業務、社會、安全及健康和環境方面的表現，而其內容的範圍及相關程度亦能迎合目標讀者的需要。而在核實過程中審閱的文件及數據，以及在會面中取得的資料，均與報告所載的資料一致。

意見

總的來說，我們認為報告客觀、全面、準確及可靠地載列新鴻基地產於報告期間，有關核心業務及主要市場的可持續發展方面的承諾、挑戰、實施措施上的表現及成效。

本會建議新鴻基地產在將來編製報告時考慮納入以下範疇：

- 擴大報告範圍，以涵蓋更多業務單位的可持續發展表現
- 繼續針對不同組群進行獨立持份者參與，同時披露參與方法及結果，並呈報持份者的回應
- 根據全球報告倡議組織(GRI)的可持續發展報告指引披露更多環境及社會指標，以及匯報相關目標



商界環保協會
企業可持續發展總監
貝蔓翹博士
2011年9月

www.shkp.com

