

環境、社會及管治報告

內容概念及匯報原則

本環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告(「**報告**」)載述截至二零一七年十二月三十一日止年度力高地產集團有限公司(股份代號：01622)(「**本公司**」或「**力高**」)及其附屬公司(「**本集團**」)之環境、社會及管治事宜。

本報告乃遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》而編製。

本集團的信念

本集團相信，企業取得成功須致力兼顧持份者利益與社會責任，以維持企業可持續發展，而非不顧一切追求最大利潤。本集團致力減低碳足跡並嚴格遵守相關環境法律及法規。本集團目標為秉承「精端著造、傳世榮耀」的使命，達致有關平衡及履行社會責任。

千里之行，始於足下。於二零一八年六月，本集團將其總部搬遷至位於中華人民共和國深圳市南山區的力高大廈。新總部設有最新型節能設備，包括LED照明系統、恆溫控制及節能空調以及太陽能發電板產生電力。有關安排有助改善本集團的環境表現，亦能改善員工的工作環境，以及為本集團節省成本。

概覽

作為一家專注在中國開發中、高端住宅物業及商業物業的房地產開發商，本集團致力成為負責任社會企業。本集團受多項中國國家、省、市級環境法律及法規規管，包括污染(包括空氣、嘈音及水污染)規例及有關排放建築廢物及污水的規例。本集團已實施合規程序，以確保遵守適用法律、規則及法規。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已遵守所有對本集團營運方面有重大影響的相關法律及法規。誠如本報告中以下章節所進一步詳述，本集團已實行多項措施及政策。此外，本集團亦提供公平及安全的工作環境，推廣員工多元化、提供具競爭力的薪酬福利以及根據彼等的長處及表現提供事業發展機會。本集團為僱員提供充足的持續培訓、發展及資源，使彼等能緊貼市場及行業最新發展，並同時提升彼等的表現及工作滿意度。本集團亦緊貼適用法律、規則及法規的最新變動。

本集團相信，其僱員、客戶、供應商及業務伙伴為其可持續發展的關鍵。本集團致力與僱員建立緊密關懷關係、為其客戶提供優質服務，以及促進與其業務伙伴的緊密合作。

編製環境、社會及管治報告牽涉本集團主要持分者(包括共同評估相關環境、社會及管治事宜重要性的管理層及相關員工)的參與，旨在了解本集團各持份者的預期及建議，並提供所有相關環境、社會及管治資料。



資料來源

本報告的數據及資料源於本集團各項存檔文件、記錄及統計，內容有關本集團營運及物業發展業務的核心重大項目，涵蓋有關環境管理、社會責任及管治(包括天津陽光海岸、濟南君御世家及南昌君御世家)的重大事宜及主要績效指標。本集團對實行本報告所披露措施投入及付出資源，顯示其對堅守企業公民責任的重視及決心。

反饋

如閣下對本報告有任何反饋，歡迎發送電郵至 ir@redco.cn。

關於本集團

本集團是一家專注於在中國開發中、高端住宅物業及商業物業的綜合性房地產開發商。本集團始終秉承「精端著造、傳世榮耀」的經營理念，以穩健務實的市場風格，以前瞻的戰略性投資佈局，以優秀的產品營造，以高效的運營能力，踏實踐行其跨區域發展的策略。

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的大事紀載於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報。

「以資金運營為中心，實現有質量的高週轉」，是本集團一貫堅持的經營策略，得益於這一策略的穩步踐行，本集團「質」與「量」並重發展。三年來，本集團的合約銷售複合增長率高達80%。

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團分別錄得收益人民幣5,270.1百萬元及人民幣6,734.1百萬元。截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，本公司所有者應佔溢利分別為人民幣450.8百萬元及人民幣862.2百萬元。收益增加主要由於已交付建築面積(「**建築面積**」)增加所致。

截至二零一七年十二月三十一日，本集團土地儲備總量達490萬平方米，為本集團未來三至五年的發展奠定基礎。

1. 環境

本集團物業發展項目的建築工程中無可避免地產生排放，包括廢氣、污水及建築廢物。本集團的排放主要包括溫室氣體(二氧化碳及同等物)、氮氧化物、硫氧化物及粒子。本集團亦於建築過程中處置廢料。本集團相信，提升其建築過程的效率及效益有助大大減少原材料廢物及所耗能源。

環境、社會及管治報告

本集團致力減少碳足跡及能源消耗，並已實行內部及外部環境保護政策，盡力減低業務活動對環境的影響，以及支持環境保護倡議，包括：

- i. 就外部而言，於物業發展的樓宇工地，(i) 於相同或近似的條件下，本集團優先選用電力供應商提供的電力，以代替柴油發電機，此乃由於預期電力供應商的發電系統更具效率，且較傳統工地柴油發電機更能有效減少碳排放；(ii) 關閉閒置機器，以減低不必要的燃料耗用及減少空氣污染物；(iii) 展開建築項目前，本集團將評估及預計將產生的排放量，並制定有效管理排放及生產的最佳計劃；(iv) 於建築階段時，本集團將監察排放及廢物，確保並無超過任何法定適用限制；及(v) 於本集團若干項目中，屋頂空間將放置綠色植物及／太陽能發電板。
- ii. 就內部而言，於辦公室內，(i) 不時提醒員工每日離開辦公室前關上空調及辦公室照明，以及不時檢查公共空間的照明及設備在不使用時有否關閉；(ii) 提醒員工在完成是日工作後關閉電腦及屏幕；(iii) 鼓勵員工雙面印刷以節省用紙；(iv) 在影印機旁設回收箱以收集已單面使用紙張，以供重用；(v) 在公司內部循環再用舊信封；及(vi) 空調恆溫設於攝氏25度。

本集團將持續檢討其業務營運對環境造成的影響、留意最新的環保機器及推行最佳慣例、記錄及監察資源耗用數據以及實行更佳的績效策略，從而透過良好的環境措施，對環境可持續性作出進一步貢獻。

本集團受多項有關環境保護、環境影響、嘈音污染及發展項目環境保護的中國法律及法規所規限，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》及《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉有任何未有遵守有關空氣及溫室氣體排放、污水排放、陸基排放，以及產生有害及無害廢料的相關法律及法規且對本集團有重大影響之情況。

溫室氣體及其他空氣污染物

下表載列本年度排放的溫室氣體及其他空氣污染物：

排放類別	單位	數量
溫室氣體(二氧化碳同等物)	公斤	156,701
氮氧化物	公斤	5,311
硫氧化物	公斤	2,027
粒子	公斤	8,351

透過實施上述的政策，本集團成功減少排放，與去年相比減排逾3%。

廢物

下表載列本年度產生的廢物：

廢物類別	單位	數量
有害廢物	公斤	0
無害廢物	公斤	70,365

廢物包括樓宇瓦礫、瀝青、木材、泥土及金屬碎片。

本集團業務性質將無可避免地產生廢物，故本集團與承建商及建築工人緊密合作，推行多項措施減少廢物，包括建築廢物(包括鋼鐵、玻璃、廢紙及混凝土塊)分類及循環再用。本集團將於工程展開前審慎分析建築計劃，以減少整修或拆除的需要，有關工程將造成大量工業廢物。

2. 資源使用

於二零一七年，本集團持續實施減少耗能及節約能源的措施。

能源消耗

載於上文「1. 環境」一段的政策亦以本集團總部及建築過程的內部節約能源及資源作為目標。此外，於本集團項目建築及設計過程中，本集團亦著重可利用天然照明及通風的設計以節約能源。於本年度，本集團的大部分項目已安裝LED照明。

環境、社會及管治報告

下表載列本集團的能源消耗：

能源	單位	消耗量	密度(每一單位除以總面積)
電力	千瓦時	1,030,927	0.65

與去年相比，本集團耗電密度減逾5%。

水消耗

本集團的項目建築及辦公室日常運作均須使用水。

為遵守相關環境法例，本集團項目的所有建築工地已設置污水淨化器，而建築廢水、雨水及其他日常污水將抽入淨化器進行過濾。過濾水其後將循環再用作汽車清潔及除塵。水管會作定期檢查及保養，以確保並無滲漏。概無有關建築用水水源的問題。

儘管本集團不能就辦公室場所的用水量設置自動控制，本集團仍不時提醒員工節約用水，包括減低茶水間及洗手間的不必要浪費。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團用水量為67,995立方米。

3. 環境及天然資源

本集團為物業開發商。本集團相信，於日常業務過程中的每一個建築步驟，本集團的活動均會對周遭環境及社區造成影響。本集團的業務性質須使用原材料，包括水泥、鋼鐵、瓷磚、玻璃板及油漆。於建築過程中，本集團將使用電力或其他形式的能源。此外，本集團必須管理建築過程中產生的廢物及副產品(包括排放及污水)。

本集團並無於業務過程中耗用包裝物料，故並無應用包裝物料披露。

本集團須執行所有上文所述者以遵守中國相關法例及法規，亦嘗試將環境保護納入其生產鏈的每一程序中，以限制其對環境及天然資源造成的影響。本集團一方面嘗試透過使用現代科技及建築確保其建築程序與時並進，相信其有助提高效率以及減少碳足跡，另一方面，本集團實行「1. 環境」及「2. 資源使用」一節所述的多項政策，以盡力減低用水量、減少排放及廢物。



4. 僱傭及勞工常規

在招聘過程中，本集團倡導公平、公正、公開的原則廣納及挽留人才。

本集團已實行並遵從僱傭指引，以避免年齡、國籍、種族、信仰、性取向、性別、婚姻狀況或政治取向等就業歧視。

我們亦向招聘人員提供招聘及挑選人才培訓，確保招聘程序符合本集團的標準。

本集團會依法與員工簽訂勞動合同，保障勞工權益，包括切實執行標準工時制度。本集團給予員工有薪假期、社會保險及公積金的基本保障。此外，本集團重視女性員工的合法權益，確保她們能夠按需要申請產檢假、哺乳假及年度婦科檢查，同時主動安排她們參與女職工安康互助保障計劃。就性別多元化方面，於二零一七年十二月三十一日，本集團員工總人數為950人，其中男性僱員佔58.2%，女性僱員佔41.8%。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉任何未有遵守對有關薪酬及解僱、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對發行人有重大影響的相關法律及法規之情況。

5. 健康與安全

本集團致力於持續提升本集團安全表現，確保為所有員工提供安全的工作環境。為此，本集團行政管理中心開展合規性評價及危險點安全管控工作，同時聘請外部技術顧問公司就本公司的環境、健康及安全(EHS)等項目進行專業指導。

為確保能切實地執行職業健康與安全的相關指引，本集團行政管理中心會要求各附屬公司定期提交反饋報告，並根據本集團的職業安全評核機制分析及評估其表現。同時，本集團亦會通過開展專項安全調查，監督各附屬公司執行規例的情況。

除職業健康與安全外，本集團亦同等重視員工的精神健康，鼓勵並支持員工維持工作與家庭的平衡。本集團每年組織各種親子活動，並每年為各員工提供健康檢查。

我們經常組織員工座談會，有助各階層員工的意見交流，讓問題可得到及時解決。

本集團已成立安全生產委員會，並組建本公司內部的專項安全工作小組，以定期開展專項安全檢查，改善本公司作業現場的安全狀況。本集團同時採取工程技術手段，在產生粉塵及噪音的主要設備加裝除塵裝置，保障員工的人身健康。安全培訓方面，本集團會定期每半年舉行一次安全管理培訓，提升安全管理意識。

本集團亦透過科技的提升減少潛在危險，以保障員工安全。建築方面，本集團優先採用裝配化住宅施工技術及工廠預製外牆組件的方式，可以免卻在現場設置支架及外牆模板的製造工作，從而大幅減少需要高空作業的人員及時間，避免將員工暴露於危險之中，提高建築安全。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉任何未有遵守對有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業化危害對發行人有重大影響的相關法律及法規之情況。

環境、社會及管治報告

6. 發展及培訓

本集團期望員工與本公司能共同進步，鼓勵員工發展並向員工提供培訓，加速本公司發展。

新員工在入職首日便需接受培訓，內容包括行政人事制度、行政管理制度及人事管理制度等，令他們了解企業的文化。

本公司管理層亦會定期與新入職員工進行入職匯報及訪談，分享其工作感受。對於在職員工，本集團每月亦會舉辦各種培訓，透過內部分享、公開課及外部交流等方式，提升管理能力及強化專業技術等。例如，公司於年內為銷售人員提供培訓課程，包括銷售心理學、銷售團隊管理等，以幫助他們提高業務水平。

本集團極為重視員工發展。本集團已成立力高學院，為所有員工提供有系統的培訓課程，以熟悉力高的文化及行業，並不時提供定期培訓增進員工的知識。

於二零一七年，本公司人均受訓時數逾2.5小時。隨著本集團不斷發展，為確保團隊質素不斷提升，本集團將增加員工的培訓機會，並不斷檢視和改進培訓課程，以配合業務營運和員工的需要。

7. 勞工準則

本集團認為嚴格遵守國家勞動法的規定尤關重要，以防止僱用童工及強制勞工。有關限制已納入本集團甄選過程中的招聘手冊，包括達到法定年齡的規定及於展開工作前訂立勞工合約。申請人須提交身份證明文件以確保所有潛在招聘屬合法，及避免出現任何童工或強制勞工的情況。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉任何未有遵守對有關防止僱用童工或強制勞工對發行人有重大影響的相關法律及法規之情況。

8. 供應鏈管理

本集團的供應鏈架構簡單而明確。其透過前期考察和市場尋源機制挑選供應商，並建立供應商數據庫，將供應商分為「認可供應商」及「優秀供應商」兩種。

透過內部經挑選名單機制，優秀的「認可供應商」可晉升成為「優秀供應商」，並得到更多參與本集團項目的機會。本集團將不再與其不合格供應商合作，以確保數據庫內的供應商質素。

供應商的考核及管理由各城市附屬公司全權負責。

本公司一直使用參與環保工作的供應商，要求供應商改善作業手法，降低操作過程中產生的廢料，同時必須遵守節能規定，禁止浪費水、電及煤氣等資源。我們要求供應商遵守環境保護法律法規，包括項目當地的環境保護管理辦法及施工現場防止揚塵污染管理規定。如發現有供應商行為失當，將會對其進行罰款處理。

本公司設有專門的監督機構，並定時約談供應商，確保良性互動，保證供應商的意見及本公司能夠及時準確地回應任何潛在不合規情況。



9. 產品責任

本集團建設住宅物業，旨在打造舒適家居及和諧社區。

本集團一直嚴格控制旗下物業的安全，期望能透過建造優質住宅提升大眾的生活水平，為大眾安居樂業貢獻一份力量。在施工過程當中，本集團會確保嚴格按照《中華人民共和國合同法》及《中華人民共和國建築法》等國家法律，並遵從《建設工程質量管理條例》等相關施工及驗收規定，減少出錯及紕漏的機會。

為確保相關規範得到確實執行，本公司及第三方施工監理機構會定期進行實地巡查，確保施工過程及相關安排符合要求。本集團亦會對項目進行季度檢查評估，考核指標包括安全文明、工程質量及項目管理等，以確保建築符合當地安全標準。

在營銷過程中，本集團遵守《商品房銷售管理辦法》《房地產廣告發布暫行規定》等法律法規，為顧客提供真實、準確的樓盤資料。同時，本集團根據《關於印發的通知》等法律法規，為客戶提供規範的售樓合同，保障他們的利益。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉任何未有遵守對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對發行人有重大影響的相關法律及法規之情況。

本集團從「了解客戶所需」的角度出發，致力建設優質社區。為使客戶意見迅速傳達，本集團已制訂全面的投訴處理流程，並建立「客戶關係管理」(CRM)系統及本集團投訴、風險信息上報機制。

在接到客戶投訴時，客戶服務人員與現場物業代理將跨部門合作，隨時通過CRM系統進行可視化追蹤處理，透過積極溝通制定最終解決方案，確保投訴能得到有效解決，為客戶帶來稱心服務。為更廣泛地收集住戶的意見、建議或投訴，並針對此改善整體服務質素，本集團設有三個投訴渠道，讓住戶可更輕易向管理層傳達意見：

1. 小區物業客服中心—讓物業管理人員直接向該區住戶提供即時跟進；及
2. 線上投訴表單—讓客戶可隨時填寫意見，並直接讓該意見進入本公司的後勤系統。

本集團將不斷完善其服務管理體系，建立更完善的消費者隱私保障政策，加強對客戶權利的維護。

環境、社會及管治報告

10. 防範貪污

截至二零一七年十二月三十一日，本集團並不知悉任何未有遵守對有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢對發行人有重大影響的相關法律及法規之情況。

廉潔透明的運營環境對企業的穩健發展意義非凡。為防範貪污案件，本集團已制訂明確的企業管理守則及監察流程，並確保所有員工均了解當中的內容。同時，本集團亦設立監察部門，按照項目及本公司部門進行責任細分，並由專項人員執行監察工作。

在合規方面，本集團嚴格遵守國家法律法規，明文規定員工不得以任何形式賄賂任何人士，包括公職人士、政府官員，及任何政府機構關聯人士。同時，所有員工亦不得挪用、盜竊、匿藏或濫用本公司財產。若發現有員工違反公司防貪的守則，本集團會進行內部調查，懲處涉事員工，包括停職及解除勞動合約等方式。如他們涉及觸犯國家法例，本公司將立即向相關部門報案，並將涉事職員移交司法機構辦理。

在供應商方面，本集團要求合作供應商簽署《廉潔協議書》，旨在透過簽署具約束力的文件，確保供應商遵守廉潔營運要求，防範貪污腐敗現象的發生。此外，本集團亦設有匿名舉報制度及獎勵系統，鼓勵供應商、員工及其他持份者主動向本公司舉報貪污情況。風險管理部將負責接收舉報電話，並由審計檢查部在移交司法機關處置前進行內部核實。隨著業務的發展，本集團將進一步完善反貪污的制度體系，不斷強化和加大監管力度，為本集團可持續發展提供有力保障。於二零一七年，本集團任何成員公司概無任何有關其僱員的貪污個案。

11. 社區投資

支援教育及建設更具生產力社區乃本集團社區投資戰略及本集團成立的「力高慈善基金」所作捐款的主要導向。於二零一七年，本集團已向昌南新城(東新鄉)教育獎勵基金中心及廣東省市黃圃鎮三社社區捐款人民幣300,000元。