

FORTUNE

置富產業信託 REIT

股份代號：778

2019年 環境、社會及 管治報告



目錄

3
關於
置富產業信託

4
創造價值

6
關於
本報告

8
行政總裁
致辭

10
可持續
發展業務

14
持份者
管理

19
商業道德

23
工作場所

25
社區

30
環境

33
獨立保證
意見
聲明書

36
內容索引

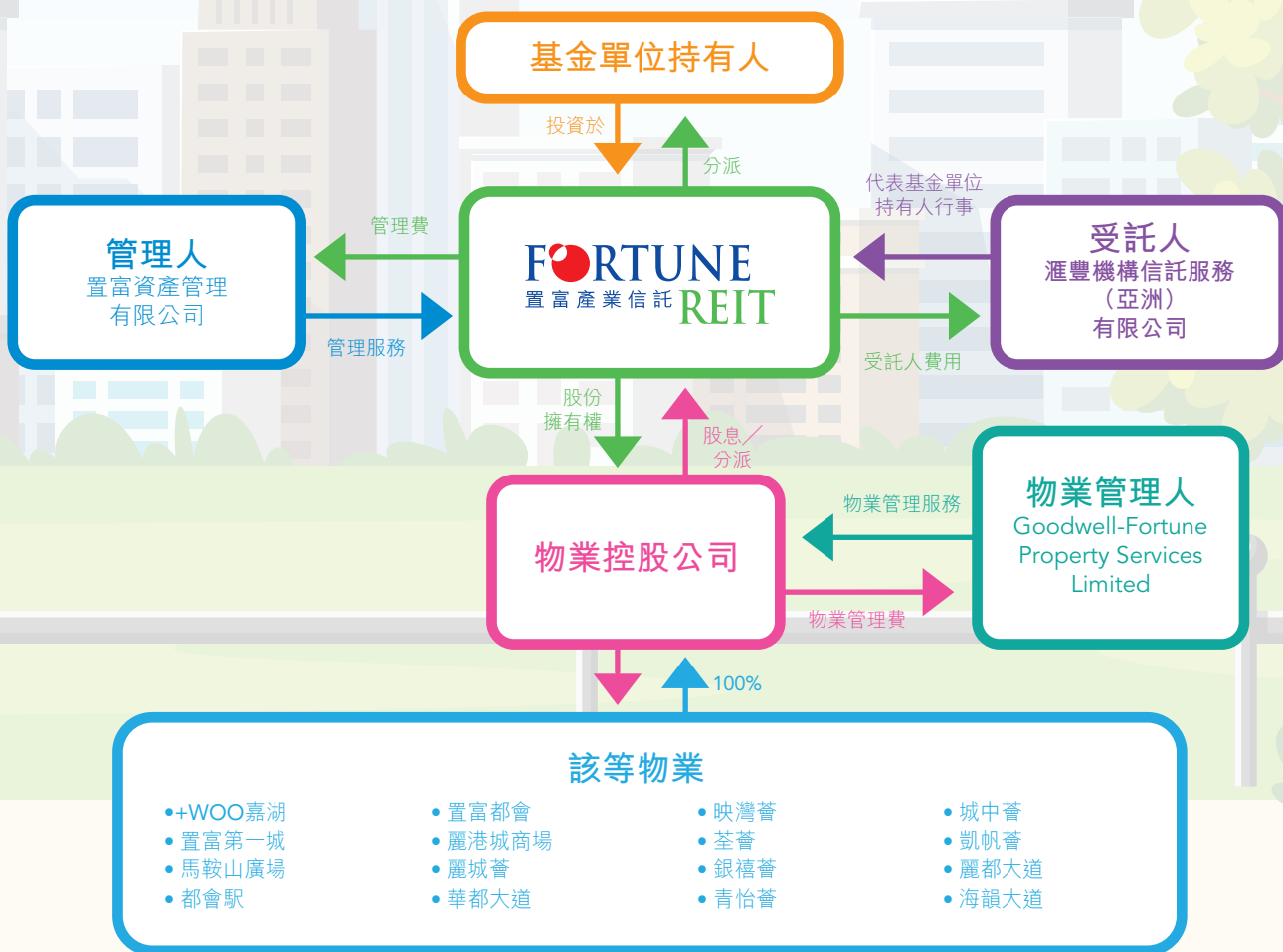


關於置富產業信託

置富產業信託於2003年成立，是一家由信託契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成的房地產投資信託基金。其為首家持有香港資產的房地產投資信託基金，現於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。置富產業信託在香港持有16個私人住宅屋苑零售物業，包括300萬平方呎零售空間及2,713個車位。

置富產業信託由置富資產管理有限公司(「**管理人**」，其為亞騰資產管理有限公司(「**亞騰**」)的全資附屬公司)管理。亞騰為一間擁有全球網絡、亞太區首屈一指的不動產資產管理公司。管理人矢志通過積極管理置富產業信託旗下的資產組合及收購可為置富產業信託的基金單位持有人帶來長遠利益的物業，為基金單位持有人提供定期及穩定的回報。滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為置富產業信託的受託人(「**受託人**」)。

置富產業信託的架構和物業組合



創造價值



[^] 指管理人的僱員

我們旨在為僱員提供受尊重、安全及健康的工作環境，令彼等能夠充分發揮潛力

- 進行僱員滿意度調查並實施改善措施（例如彈性工作時間）（第14頁）
- 提供平均29小時的培訓（每名僱員），包括由外部合作夥伴提供的可持續發展及反貪污會議（第19頁、第24頁）

創造價值

置富產業信託的座右銘「置富關懷你」一直支撐著管理人回饋社區的信念。置富產業信託矢志通過完善其經營所在社區及豐富其持份者生活，為其持份者創造價值。本概要說明了其主要持份者分享置富產業信託創造的價值。



我們承諾創建優越零售環境，以符合租戶及顧客不斷提升的期望

- 實施資產增值措施，提升顧客體驗及改善設施（第9頁、第26頁及第31頁）
- 進行租戶滿意度調查並確定須予改進之處（第25頁）
- 實施資產層面的政策並推出多項舉措確保租戶及顧客的安全（第25頁）

我們與合作夥伴密切合作以確保遵循最佳慣例

- 邀請物業管理人及主要承包商參加專題小組討論，以確定各層面的行為變化 (第14頁)
- 作為招標過程的一部分，將環境、社會及管治特定要求納入承包商聲明表，以管理供應鏈中有關環境、社會及管治的風險 (第11頁)



我們力求通過可持續發展及社區投資，創造惠及各個社區團體及活動的共享空間意識

- 投資於環境保護及社會完善等不同領域 (第26頁)
- 於報告年度，共同組織及／或參與一系列社區活動，總時長超過410小時 (第26頁)
- 設立專用空間支持110多項社區參與活動 (第26頁)



關於本報告

報告年度及範圍

此乃置富產業信託第四本環境、社會及管治報告(「**本報告**」)，載有其自2019年1月1日至12月31日財政年度(「**報告年度**」)的可持續發展表現。本報告範圍包括置富產業信託所擁有的16個私人住宅屋苑零售物業(「**置富Malls**」)及管理人之辦事處的可持續發展表現。有關詳情請參閱下表。

物業	車位數目	可出租總面積 (平方呎)
置富第一城	653	414,469
+WOO嘉湖(前稱「置富嘉湖」)	622	665,244
馬鞍山廣場	290	310,084
都會駅	74	180,822
置富都會	179	332,168
麗港城商場	150	163,203
麗城薈	329	276,862
映灣薈	117	63,018
銀禧薈	97	170,616
荃薈	67	123,544
凱帆薈	35	74,734
華都大道	73	80,842
青怡薈	27	78,836
城中薈	–	43,000
麗都大道	–	9,836
海韻大道	–	14,604
總數	2,713	3,001,882

報告標準及原則

本報告遵循香港聯交所證券上市規則附錄27所載《環境、社會及管治報告指引》(「**ESG報告指引**」)的「不遵守就解釋」條文以及若干「建議披露」。此外，本報告乃參考全球報告倡議組織(「**GRI**」)準則編製。

置富產業信託於編製本報告時遵循重要性、量化、平衡及一致性的報告原則。

原則	置富產業信託的回應
重要性	本報告內容依循從識別重要的環境及社會議題到驗證報告資料的流程。
量化	關鍵績效指標於可行情況下以量化方式呈列。
平衡	本報告無偏頗地向持份者呈報置富產業信託的成就及所面臨挑戰。
一致性	置富產業信託採用一致的計量方法，可對環境、社會及管治數據在日後作有意義的比較。

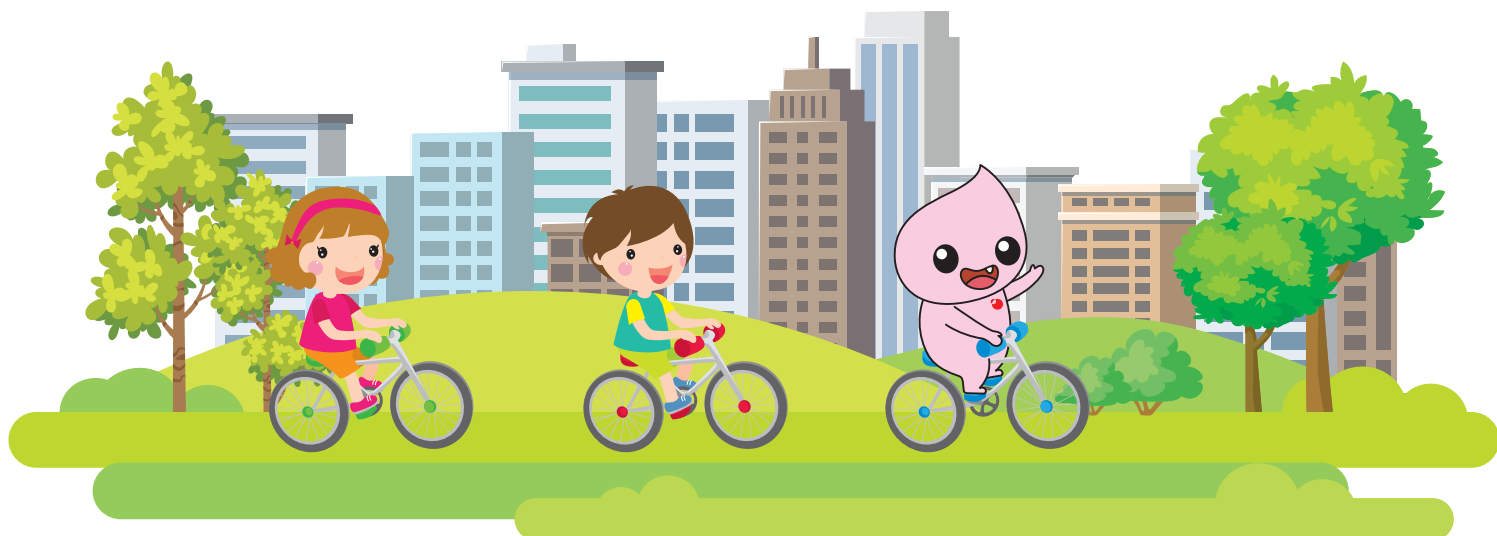
報告保證

置富產業信託已設立內部監控及正式審核程序，以確保本報告呈列的任何資料盡可能準確可靠。管理人的董事會(「**董事會**」)已在可持續發展委員會協助下審核並批准本報告。

於本年度，置富產業信託已委任英國標準協會(「**BSI**」)根據ESG報告指引為本報告及環境數據(包括能源、水、溫室氣體排放及廢物管理)提供獨立保證。該保證、工作範圍及結論可參閱第33至35頁的獨立保證意見聲明書。

反饋機制

本報告備有中英文版本，並載於置富產業信託網站(www.fortunereit.com)及香港聯交所網站。置富產業信託重視持份者的反饋及意見。歡迎持份者致函enquiries@fortunereit.com與置富產業信託分享彼等的意見，幫助置富產業信託制定及加強日後的可持續發展策略。



行政總裁致辭

置富產業信託作為服務當地社區的負責任企業公民，樂於滿足社區需求，豐富人們的生活及購物方式，我們深感自豪。

行政總裁
趙宇





2019年是置富產業信託在可持續發展方面碩果纍纍的一年。作為一家在香港經營16個私人住宅屋苑零售物業的企業，我們致力於服務社區並通過帶來價值滿足不同持份者的需求。我們將繼續努力減少環境足跡，並相信以可持續發展方式開展業務可確保置富產業信託的長遠發展，並為置富產業信託創造長期價值。

在置富產業信託環境、社會及管治相關政策的指導下，可持續發展是我們開展業務的主要考慮因素之一，並已納入於較廣泛風險管理程序及政策中。我很高興告知各位，我們正不斷改進我們的可持續發展策略。於2017年及2018年，我們確定了內外部持份者，並邀請彼等參加專題小組討論，聆聽彼等就我們如何改進所提供的意見。於2019年，我們對持份者的反饋意見作出了回應。展望未來，我們將力求實現可持續發展目標，並在我們與持份者建立長久關係的同時，繼續解決持續性問題及所提出的關注事項。

我們認為，我們的業務依賴強大的社會結構。置富產業信託作為服務當地社區的負責任企業公民，樂於滿足社區需求，豐富人們的生活及購物方式，我們深感自豪。

我們於2019年的其中一項重大里程碑是完成+WOO嘉湖一期的資產增值措施。這個位於天水圍的領先商場現已配備完善設施，並已重新定位及命名為「+WOO嘉湖」，為顧客提供煥然一新的購物體驗。+WOO嘉湖是天水圍最大的購物中心，佔地超過600,000平方呎，擁有200多家商舖及餐廳，包括天水圍區唯一一家電影院及最大型的超級市場。

作為一個傑出的物業品牌，我們深知有責任透過發展及促進社區聯繫而帶來正面影響。置富產業信託為社區成員提供聚會的購物及娛樂場所。今年，我們協辦了推動社會全面發展的活動，包括「Sounds Great慈善音樂會」、「香港公益金」及「奧比斯」。此外，我們亦通過支持VTC設計教育基金等教育計劃與社區共享資源。

同時，管理人意識到極端天氣出現的頻率不斷增加，亦影響我們的業務營運。考慮到極端天氣或會對基礎設施及人身安全造成影響，置富產業信託已正式落實執行氣候／氣候變化適應政策，並實施緩解控制措施，作為風險管理工作的一部分。可持續發展是一個永續的歷程，在管理人不斷改善環境、社會及管治常規實施情況的同時，我要感謝我們盡職盡責的僱員團隊，以及與我們攜手合作的持份者，將可持續發展融入我們開展業務的方式中。

作為置富產業信託管理人之
置富資產管理有限公司

行政總裁
趙宇

可持續發展業務

可持續發展管治

置富產業信託董事會的基本職責為在行政總裁領導的可持續發展委員會協助下，對環境、社會及管治策略及報告進行監督及問責。

根據董事會的指引及所設立的目標，可持續發展委員會採取行動協調可持續發展，並負責確定為置富產業信託可持續發展方向奠定基礎的可持續發展議題及釐定其優先次序。



在此過程中，可持續發展風險及機遇均會予以考慮。可持續發展委員會亦會協助董事會計量及匯報環境、社會及管治表現，並向董事會報告可持續發展議題、行動及舉措。

於報告年度中，可持續發展委員會舉行了四次會議，以審核策略及營運層面上各方面的重大議題。為實現以2018年為基準年的五年節能目標，可持續發展委員會除了審核環境、社會及管治數據以及監察改善工作的有效性外，亦已評估及採用多項策略提高置富產業信託物業的能源效率。



可持續發展委員會關注以下環境、社會及管治相關主題：



環境保護

- 對實現減少能耗的五年目標進行進度審查。
- 檢查用電量及改進工作的建議，包括安裝太陽能電池板以及更換更節能的冷凍水機組及照明系統。
- 分析用水量，並對用水量的任何顯著增加進行調查。



僱員安全

- 審核職業性損傷案例並採取改善措施。
- 討論並批准安裝防墜落保護系統，並為操作人員安排培訓課程。



供應鏈管理

- 討論、批准及實施擴展承包商聲明範圍，要求承包商聲明其於過去12個月內並無涉及任何環境、社會及管治相關不當行為、處罰、事件或事故，包括任何不遵守相關法律及規例(包括但不限於財產權、人權、反競爭行為、違反反托拉斯及反壟斷法、競爭法及公平競爭)。



顧客及租戶關係

- 審閱顧客及租戶反饋的分析報告。
- 跟進顧客及租戶的反饋。



管治

- 聘請第三方顧問進行滿意度調查。
- 聘請第三方顧問對若干設施進行節能及技術評估。

案例

管理整個供應鏈中的環境及社會風險

管理人已承諾在其營運及整個供應鏈中管理環境及社會風險。我們的供應鏈包括眾多服務提供商及產品供應商。作為招標工作及風險管理的一部分，有意投標者須聲明其於過去12個月內並無違反環境、社會及管治相關法律及規例，以及並無發生任何環境、社會及管治相關的處罰、事件或事故。

可持續發展業務

為確保置富產業信託的可持續發展策略可符合其業務策略及持份者的期望，我們會定期開展持份者參與活動以收集其反饋。彼等的反饋有助置富產業信託審核其表現並完善其管理方式及可持續發展策略。更多詳情請參閱本報告「持份者管理」一節。

可持續發展風險管理

置富產業信託了解在現今瞬息萬變的環境中進行有效風險管理及緩解風險的重要性。管理人亦明白其於識別、評估及管理風險的職責及責任，並已建立內部監控系統。風險管理計劃(包括與業務的環境、社會及管治方面有關的風險)會予以定期監察及加以完善，並由董事會委派審核委員會每半年討論及審核一次結果，從而保障置富產業信託的資產。

就新收購事項而言，盡職審查將包括評估供應商於環境、健康及安全事宜(包括健康危害案例)的表現。

在公眾關注及全球氣候行動的背景下，管理人已檢查與業務的環境、社會及管治方面相關的剩餘風險(包括與氣候變化、貪污、客戶個人資料及職業安全有關的風險)水平，且認為對相關風險的現有控制屬充分有效。



案例

應對可持續發展大趨勢

除確保風險管理系統的有效性外，管理人亦及時了解可持續發展的最新趨勢。我們已委任一名獨立可持續發展顧問，以評估可能影響置富產業信託營運所在地的經濟、社會及環境的大趨勢。置富產業信託已通過深入了解內外挑戰為應對全球及當地的新興趨勢做好準備。

趨勢	子趨勢	描述	置富產業信託的回應
環境挑戰	城市復原力	政府應對氣候變化的措施嚴重缺乏，例如經濟手段及監管政策	為極端天氣事件作準備，並與決策者就緩解氣候問題進行溝通
	循環經濟	通過將廢物管理概念整合到營運中，支持負責耗能及生產常規	致力採購自非原生來源可重複使用、翻新或回收的產品
	環境認證及標準增加	可能影響物業價值的認證計劃愈見普遍	計劃擴展資產層面的綠色建築認證
數碼化	網上零售	網上購物吸引力上升，導致實體店的銷售減少，從而影響對實體零售空間的需求	計劃引入更多基於客戶體驗的租戶，並與零售租戶合作以了解客戶技術需求
	網絡安全及資料私隱	由於業務依賴數碼資料，網絡安全及資料私隱為主要風險	探索加強網絡安全及私隱保護常規的方式
不斷變化的社會及人口狀況	不平等狀況增加	或會產生因資源分配不均引起的社會問題	通過投資於旨在改善弱勢群體福祉的措施，並聘請更多女士(特別是加入管理層)支持包容性社會
	人口老齡化	社區中在職人士與長者的比例或會影響總體消費模式及整體經濟表現	實施長者友善措施並審核退休政策以適應老齡化人口增長

持份者管理

持份者回應機制

置富產業信託了解聆聽及回應持份者反饋的重要性，並認為有效的持份者回應機制可實現互惠互利。持份者參與政策亦列明置富產業信託致力於與內外部持份者合作，以建立並維持與置富產業信託營運所在社區的積極關係。

我們已採納四步法作為持份者回應機制的一部分：



案例

回應僱員反饋

根據設立的四步法，管理人收集僱員就對彼等及置富產業信託而言屬重要的各項相關主題所提供的意見，並積極考慮彼等的反饋，以創造一個更理想的工作環境。

職業健康與安全

建議調整空調系統，以免辦公室內的空氣分佈及溫度不均。



僱員的反饋

包容的工作環境

建議採取家庭友善做法，使僱員能夠兼顧工作及家庭責任。

管理人已於2019年4月遷至新辦公室，該辦公室配備空調及照明分區，僱員可調整至感到舒適的空調溫度及照明。



置富產業信託的回應

我們於2019年6月引入彈性工作時間計劃，使僱員能夠更好地安排時間。此外，僱員可以優惠價為其家人購買醫療保險。

重要性評估

於報告年度，為確保置富產業信託重大議題的相關性，我們委聘獨立顧問就多項可能對置富產業信託或其持份者構成影響的潛在環境、社會及管治議題進行評估。

重要性評估過程

階段1：準備

識別相關可持續發展議題及主要持份者

- 經檢討去年重大議題以及國際及本地報告標準後，已識別30項可持續發展議題。
- 透過此活動所識別的「可持續發展議題」分為五大類：經濟、環境、僱傭及勞工常規、營運慣例及社區投資。
- 確定主要內部及外部持份者群體。

階段2：識別

收集持份者的反饋

- 進行一系列的溝通，包括兩次焦點小組討論、問卷調查及與管理層代表訪談。

階段3：評估

識別重大可持續發展議題

- 邀請持份者根據議題對彼等本身的重要性，以及置富產業信託的業務活動對經濟、環境及社會的影響，對30項可持續發展議題進行評級。彼等亦協助識別置富產業信託可在可持續發展方面作出更多具有正面貢獻的議題。

階段4：驗證

確認評估結果

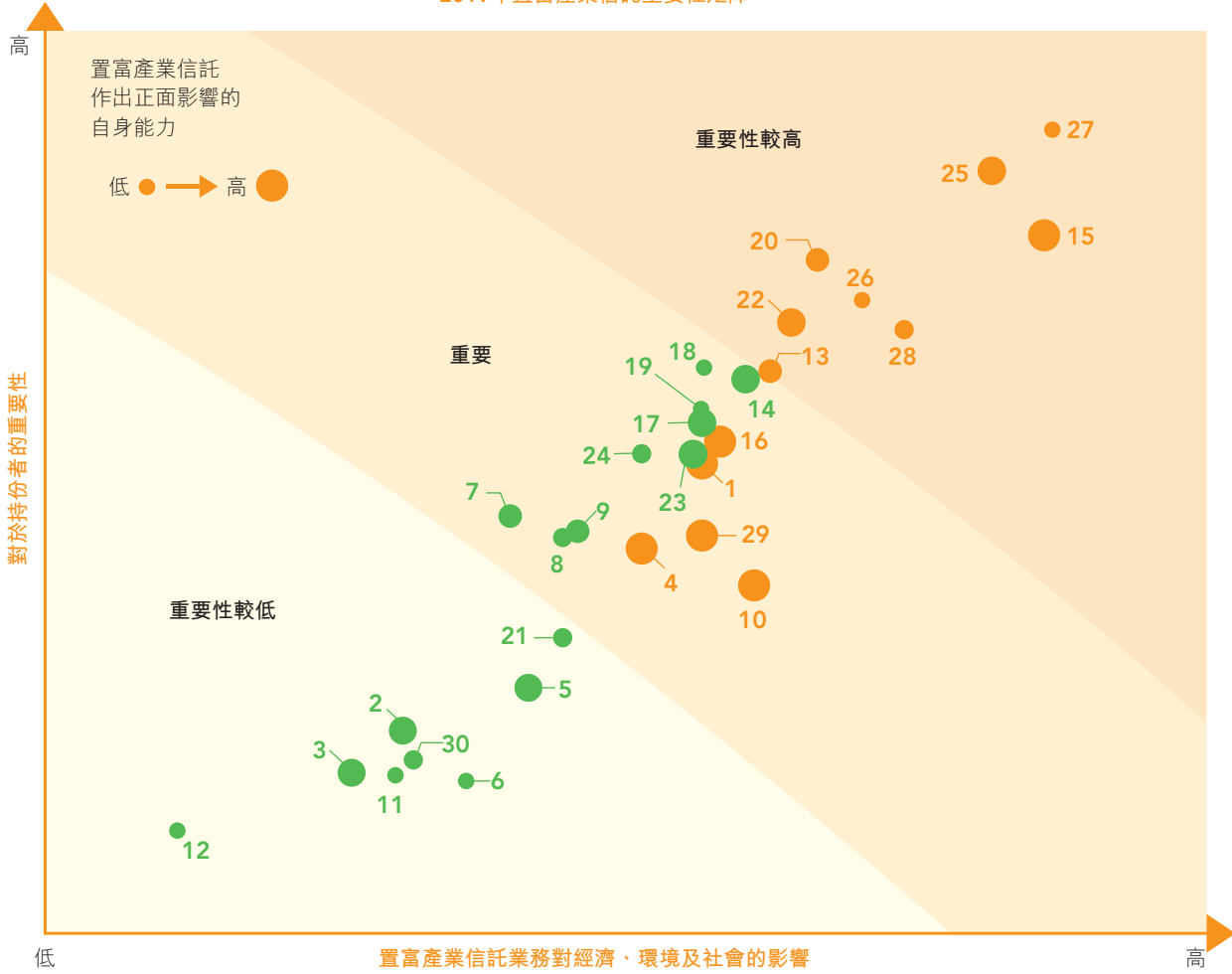
- 已編製持份者溝通結果並提交管理層及董事會進行檢討及審批。
- 已確認13項對置富產業信託屬重大的議題。



持份者管理

2019年重要性評估已用作編製一系列對置富產業信託及其持份者極為重要的重大議題。下表載列2019年13項最重大的議題及其相關範圍，以及置富產業信託的相應影響範圍。大部分重大議題具有相關性，同時亦加入兩項新經濟議題(即經濟表現及市場表現)。

2019年置富產業信託重要性矩陣





重大可持續發展議題	範圍				影響
	僱員 [^]	承包商及 供應商	客戶	社區	頁碼
27 反貪污	V	V			19
25 客戶私隱	V	V	V		20
15 安全及健康的工作環境	V	V			23
20 尊重人權	V	V	V		21
28 防止反競爭行為	V	V	V		20
26 知識產權	V	V			21
22 客戶健康及安全	V	V	V		25
13 僱傭管理系統	V	V			23
16 培訓及發展	V	V			24
1 經濟表現	V	V		V	10-13
29 社區參與、影響評估及投資	V	V		V	26-29
10 資源使用	V	V		V	30-32
4 市場表現	V	V		V	20

[^] 管理人的僱員



持份者管理

我們積極與持份者溝通，以了解彼等的期望。於報告年度，管理人委託第三方顧問與不同組別的持份者進行焦點小組討論，探討置富產業信託可如何為社區增值。

持份者反饋

提高廢物管理的意識

置富產業信託回應



除提供廢物回收設施外，置富產業信託已為租戶提供廢物管理指引。

透過引入更多本地商舖改善租戶組合

置富產業信託將繼續提供鋪位給本地商舖，藉此向消費者提供各種產品及服務。

增加遊樂設施



除營運馬鞍山廣場內的旋轉木馬外，置富產業信託亦在旗下商場設立兒童遊樂場。於節日期間，置富產業信託亦會在商場安裝節日裝飾、舉辦活動、展覽以及設有工作坊，為一家大小提供歡度節日的好去處。



置富產業信託遵紀守法、恪守道德並堅持高標準的商業誠信，致力成為負責任的企業公民。置富產業信託已制定政策、程序或協議，為更好的治理定下基調。

貪污風險管理

置富產業信託不容忍業務過程中任何貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢行為。誠如其管治守則所載，管理人已建立反欺詐內部監控，以防止及查察欺詐。

管理人亦意識到，提供及接受禮金與利益衝突事宜或不公平交易行為有內在聯繫。為確保有關供應商或客戶的最高操守標準，根據《防止賄賂條例》，禁止所有崗位的僱員以提供賄賂、禮金或其他福利的形式贈送禮品或款待第三方，亦鼓勵僱員拒絕與置富產業信託有業務關係的任何個人或組織提供價值過高的禮品。價值超過一定金額的禮品必須根據亞騰集團的商業行為守則正式申報。僱員手冊亦列明其他控制措施，例如酬酢報銷限額及批准程序。

除了對僱員進行抽查、輪崗及背景調查外，管理人設有舉報政策及程序，作為其反貪污內部監控的一部分。政策規定僱員以及任何其他人士可就任何可能存在的不當行為，公正無詐地向審核委員會或接報負責人提出關注，同時確保所有投訴均向董事會報告，並保護舉報者免受報復或不利後果。於報告年度，並無接獲任何舉報投訴。

案例

向董事及僱員提供反貪污培訓

由於違反貪污相關規例可導致刑事指控及受到政府機關或監管機構譴責等嚴重後果，故貪污是一種具有重大影響的固有風險。此外，必須讓董事及僱員熟悉反貪污的所有層面及幫助彼等識別及減輕相關風險。於報告年度，管理人已向其董事及僱員提供反貪污培訓。



反競爭行為

置富產業信託推崇的基本價值觀為所有業務活動均應以誠信及公平方式進行，以獲取業務合作夥伴、租戶、投資者及公眾的信任。管理人致力於維持自由市場並遵守《競爭條例》。全體董事及僱員均須遵守有關與競爭者的限制性協議、價格操控、瓜分市場、圍標及資料交換的指引及程序。

置富產業信託於其供應鏈中致力提供公平競爭的商業環境，以公平及透明的方式進行重大工程的採購及招標。招標清單包含合資格及經審批公司，並會不時更新及予以評估。只有名單上的公司方會獲邀請投標。

保障客戶私隱

置富產業信託深明其業務必須能夠處理及保障有關客戶敏感個人資料。置富產業信託透過制定適當措施保障客戶私隱，致力於與客戶建立信任並避免違反私隱法律。



管理方針

物業管理人已受委託負責商場的日常營運。物業管理人已制定用以保障個人資料安全及處理的程序。其列明有關收集、查閱、更新、安全性、儲存及銷毀客戶提供的資料等資料處理的最佳措施。



風險評估

隨著公眾越來越關注客戶私隱，其已成為一項固有風險較高的事宜。現行措施已經審閱並確認為有效。



溝通

於收集個人資料時，會向客戶提供私隱政策聲明或個人資料收集聲明，列明將收集的資料及其使用方式。



保障知識產權

置富產業信託深明知識產權屬於商業機密資料，必需時刻謹慎處理。誠如管理人資訊科技政策所規定，只有獲管理層批准的指定僱員方可查閱機密資料。

尊重人權

置富產業信託致力於尊重人權，並深明其作為負責任的企業公民推動人權的責任。童工及強迫勞工政策以及工人權利政策等配套政策為公平僱傭提供指引，並為商業道德行為設定期望。

在該等政策的指引下，管理人於其業務範圍內不容忍任何形式的童工或強迫勞工，包括奴隸勞工、監獄勞工、契約勞工、抵債勞工及強迫加班。為確保負責任的供應鏈，童工及強迫勞工政策亦應用於置富產業信託的供應商、承包商及服務提供商。

管理人明白必須平等對待及尊重全體僱員。為了於整個僱傭過程中提供平等機會，並確保僱員不會因殘疾、性屬、性別、性取向、婚姻狀況、種族、膚色、宗教信仰、年齡、國籍或民族而受到較差待遇，已制定多元化及平等機會政策。此政策已分發給全體僱員，以確保彼等知悉管理人尊重人權的立場。

合規管理

遵守所有法律及規例是置富產業信託的基本要求及首要任務。管理人已實施確保置富產業信託經營堅持最高標準的問責及商業誠信的政策、指引及慣例。

層面	有重大影響的相關法律及規例
排放物 (有關廢氣及溫室氣體排放、污水排放及廢物產生)	《空氣污染管制條例》、《水污染管制條例》及《廢物處置條例》等環境法律及規例
僱傭 (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、童工及強迫勞工)	《僱傭條例》等有關僱傭及勞工常規的法律及規例
健康與安全 (有關職業健康與安全)	《職業安全及健康條例》等法律及規例

層面	有重大影響的相關法律及規例
產品責任 (有關客戶健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜)	《個人資料(私隱)條例》等有關產品及服務責任的法律及規例
反貪污 (有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢)	《防止賄賂條例》等法律及規例
反競爭 (有關反競爭行為、反托拉斯及壟斷行為)	《競爭條例》(第619章)等法律及規例

不遵守相關法律及規例的影響可能導致監管人員採取強制行動、罰款及／或處罰等後果。於報告年度，置富產業信託及／或管理人已遵守有重大影響的相關法律及規例，包括《僱傭條例》、《個人資料(私隱)條例》、《最低工資條例》、《職業健康及安全條例》及《競爭條例》，且置富產業信託並無發生不遵守相關法律及法規的行為。

董事會已建立一個置富產業信託和管理人的管治框架，包括內部監控制度及業務風險管理程序。董事會透過審核委員會檢討管理人及置富產業信託內部監控的充足度及有效性。此外，置富產業信託的內部核數師進行審核以審閱風險管理框架以及程序及測試置富產業信託內部監控制度(包括關鍵財務、營運及合規監控)的有效性。



擁有充滿活力、才能且積極投入的員工團隊為公司業務增長及促進可持續發展的核心支柱。置富產業信託及管理人均致力於營造一個安全、公平、多元化及充滿活力的工作環境，讓僱員受到尊重並獲得栽培。

職業健康及安全

職業安全已植根於置富產業信託的企業文化。管理人已採用安全管理體系，並制定一系列適用於置富產業信託所有業務的政策及程序。例如，職業安全政策載明，其承諾為僱員提供一個健康安全的工作場所，並確保相關營運符合相關職業健康與安全規例。於報告年度，管理人及置富產業信託概無發生因工作關係而受傷或死亡的事故。

此外，於工地開展合約工程時，須遵守一系列規管承包商良好做法的規則。物業管理人須根據國際認可的OHSAS 18001或ISO 45001標準建立健康及安全管理體系。同時，健康、安全及環境委員會經已成立，以確保有效實施安全措施。除日常監察及檢查外，委員會成員亦負責執行資產層面的預防措施，包括定期檢討安全措施並向所有僱員提供安全培訓。

僱傭管理

置富產業信託致力在工作文化中灌輸其核心價值觀以及公平、平等機會及多元化原則。

管理人已制定並透過僱員手冊向所有僱員傳達僱傭相關政策。該等政策明確界定僱傭相關事宜，以保護僱主及僱員的權利，包括僱傭條款及條件、海外差旅政策、僱員福利、培訓及發展、職業操守及紀律、溝通及終止僱傭。

置富產業信託重視僱員關注事宜。於報告年度，管理人透過進行僱員滿意度調查，收集了僱員就各項對彼等及置富產業信託而言屬重要的相關主題提供的意見，並對僱員的反饋作出了回應。



培訓及發展

除僱員手冊外，置富產業信託亦已制定僱員表現及職業發展政策，其於該政策中承諾提供適當的專業知識。為實現共同目標，管理人每年會進行學習需求分析，以確定及填補所需技能及專業知識與當前技能及專業知識水平之間的差距。

除提供內部培訓外，我們亦鼓勵管理人僱員參與由外部專業人士舉辦的會議及研討會，更新彼等的技能及知識，或增強彼等的業務網絡。管理人亦為合資格僱員提供補貼，用於參加工作相關課程及學術課程。

於報告年度，管理人所有僱員均已參與培訓計劃，促進彼等的專業發展及個人成長。僱員的平均培訓時間為29小時，而於2018年則為22.5小時。此外，管理人亦為不同部門的僱員組織有關多項可持續發展主題的培訓，其中參與者就置富產業信託為社區作出正面貢獻的方式展開討論。為向僱員提供更多獲取培訓機會的渠道，管理人已建立電子培訓系統，以便僱員進行網上培訓申請。

管理人亦注重每位僱員的職業規劃及發展，並制定正式績效評估程序以評估僱員績效、表彰僱員的成就及確定須予改進之處。於報告年度，所有僱員均已參與該項評估，以確保僱員發展及績效改進符合業務重點及個人需要。



置富產業信託珍惜積極促進社區發展的機會。作為一家在香港經營16個私人住宅屋苑零售物業的企業，置富產業信託致力透過迎合不同持份者的需求服務當地社區。

客戶健康及安全

置富產業信託為其租戶及顧客恪守較高的健康及安全標準。

就企業層面而言，置富產業信託投資於擁有良好聲譽及信譽的物業。誠如資產層面安全政策所述，管理人會委聘獨立顧問進行盡職調查，包括與環境質素及樓宇安全有關的事宜。

就資產層面而言，管理人與物業管理人緊密合作以確保物業安全。根據健康及安全管理體系，物業管理人進行定期檢查並執行改善計劃。於報告年度，我們每半年對自動扶梯及消防安全設備進行安全檢查及每年對升降機進行安全檢查。

此外，確保僱員做好應對緊急情況的準備乃至關重要。鑑於管理人搬遷辦公室，除張貼明確的逃生路線及在合適位置放置滅火器外，我們於報告年度亦籌劃了培訓方案(例如消防演習及疏散演習)，以確保在發生緊急狀況時僱員已掌握必要的知識。



購物體驗

置富產業信託重視客戶的體驗。鑑於客戶的期望各不相同，管理人透過徵詢持份者的反饋意見不斷探索租戶及客戶的需求，從而為彼等提供更充實的購物體驗。

與租戶及客戶保持有效溝通對滿足客戶要求至關重要。我們已設立多個渠道，讓置富產業信託能夠收集客戶的反饋意見並迎合彼等的期望。除設立客戶熱線及於置富產業信託的公司網站上創建溝通渠道外，我們亦已進行租戶滿意度調查以收集反饋意見。

我們服務社區的另一種方式是為客戶提供出色的服務。物業管理人透過打造強大的客戶服務團隊為客戶提供最佳購物體驗。除為客戶服務團隊組織培訓課程以提高彼等應對不同類型客戶的技能及知識外，置富產業信託亦透過客戶的反饋及意見追蹤物業管理人的表現。

為實現平等包容，管理人已增加商場的無障礙設施，為長者、年青家庭成員及殘疾人士提供安全保障及便利。該等設施包括無障礙通道、殘疾人士專用坡道、升降機、商場入口的自動門、母嬰室及家庭洗手間。

社區投資



置富產業信託作為負責任的企業公民，致力構建豐富多彩的社區生活，例如支持非政府組織策辦的慈善活動及提供捐贈。

26

2019年環境、社會及管治報告

於報告年度，置富義工隊一直積極深入社區，並與博愛集團攜手舉辦了盆菜宴，招待來自當地社區的30名參與者，為參與者及其家人帶來了許多歡笑和樂趣。義工隊亦邀請約160名來自天水圍及屯門的小朋友在+WOO嘉湖觀賞《反斗奇兵4》。

管理人樂於提供場地，協助非政府組織在置富Malls舉辦110多項社區參與活動，包括「Sounds Great慈善音樂會」等一系列活動，並捐款支持教育計劃。

除投資社區發展外，置富義工隊合共參與超過410個小時的社區服務工作，以期在環境管理、社會發展及教育支持等不同領域改善社區生活。



在+WOO嘉湖與多個家庭共享盆菜宴

置富義工隊與博愛集團攜手在天水圍舉辦了是次活動。合共30名來自當地社區的參與者與其家人一同玩遊戲。



2019年郊野公園遠足植樹日

置富義工隊參加是次活動以保護鄉郊生態並了解更多有關保育的知識。



惜食堂愛心飯製作活動

置富義工隊的25名代表參與惜食堂愛心飯製作活動，合共製備了1,450個便當並分發予有需要人士。



端午節馬鞍山長者探訪活動

置富義工隊與Radiance Hub共同舉辦探訪活動，與恒安邨的長者提前慶祝端午節並贈送粽子。





在+WOO嘉湖觀賞《反斗奇兵4》

置富義工隊與博愛醫院吳鴻茂紀念家庭多元智能中心合作，邀請約160名居住在天水圍及屯門的小朋友在+WOO嘉湖觀賞《反斗奇兵4》。百老匯影院為是次活動的所有參與者免費提供爆谷和飲料。



為食跑2019

置富義工隊的20名代表參加「為食跑2019」活動。選手們燃燒的卡路里均被轉化為等量卡路里的食物，並捐贈予我們的慈善合作夥伴「JT Life」。



海岸清潔日

置富義工隊的代表參加是次活動，清理烏溪沙海星灣的垃圾。



濕地探險導賞團

置富義工隊與博愛醫院文柱石家庭多元智能中心攜手合作，為小學生安排了濕地公園之旅。

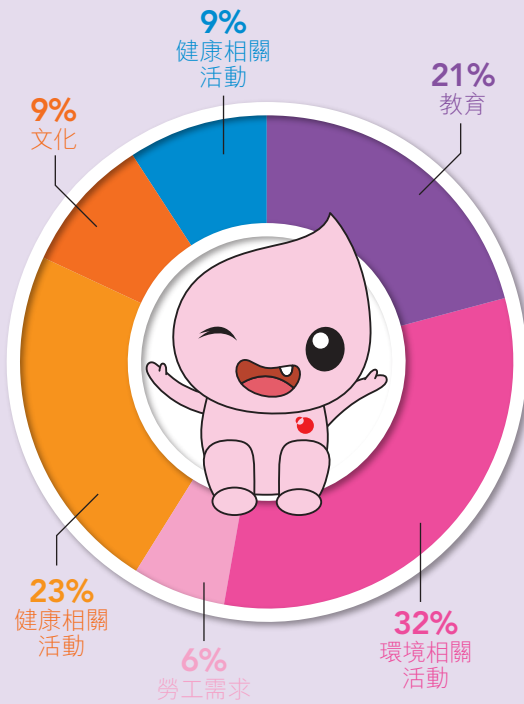
案例

了解社區需求規劃未來

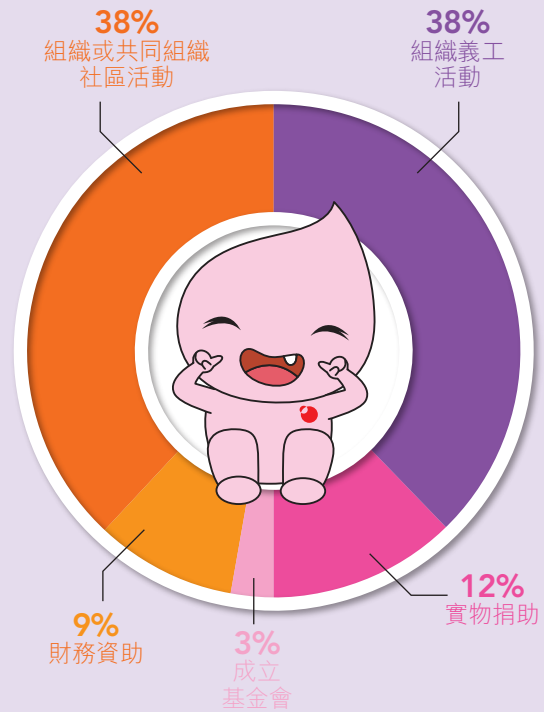
業務可行性取決於企業對持份者需求的回應。積極回應持份者的期望乃置富產業信託企業營運及發展中不可或缺的一部份。秉持著這個理念，管理人已制定了持份者參與政策，當中列明管理人致力於與持份者合作。

於報告年度，置富產業信託就社區需求進行了調查，以便規劃隨後數年的社區投資。調查結果如下：

置富產業信託 應優先考慮 下列哪些社區活動？



置富產業信託應以 何種方式回饋社區？



有關見解將有助置富產業信託日後擬定具有針對性的適當措施，並相應地配置資源。管理人團隊將繼續與社區不同層面的成員合作，以期創造舒適空間，滿足社區當前及日後的需求。

環境保護與氣候變化為當代最緊迫的全球挑戰之一。誠如氣候變化適應政策及環境政策所述，置富產業信託的可持續發展目標之一為保護環境，且其業務策略已計及環境因素，藉以支持業務持續增長、管理風險並為持份者創造長期價值。

為了保護環境，管理人確認其對環境的直接及間接影響，並努力提升其環境表現，著重提高能源效益，減少天然資源消耗並提高僱員的環境保護意識。管理人與物業管理人員已制定能耗管理政策、用水管理政策、廢物管理政策、溫室氣體排放管理政策及建築材料環境屬性政策。該等政策為減少溫室氣體排放、有效利用資源、管理廢物以及盡量減少對環境的影響設定標準。

資源使用及排放物

置富產業信託的營運消耗大量資源，特別是能源及水。

置富產業信託已就此設定在2018年的基礎上實現能源使用密度減少5%的五年目標。可持續發展委員會成員負責收集及審閱相關環境數據，為進一步評估促進置富產業信託的物業提高能效的各項措施奠定基礎。

報告年度摘要

根據五年減排目標，管理人已實施一系列節能措施管理其營運過程中的能源使用，並專注於以更節能的型號替換老化的電器及系統，例如照明及冷凍水機組。我們已於置富第一城購物商場及停車場中使用LED照明替代傳統照明，並於麗港城商場選定區域安裝新玻璃板以降低室內溫度，從而節省能源並減少碳排放。

置富產業信託深知有效用水的重要性。管理人會定期監察物業的用水量，並檢討其減少用水及廢水的整體策略。主要策略包括安裝節水型水龍頭、定期檢查以防止漏水及雨水循環再用。

為更全面了解環境足跡，管理人將其收集能源數據的範圍由直接營運（例如由管理人直接及間接管理的公共區域）擴展至租戶區域。



於報告年度，能源消耗總量為54,388.5兆瓦當量(「兆瓦當量」)(2018年：52,950兆瓦當量)。密度於連續兩個報告年度保持不變，為0.02兆瓦當量／平方呎。能源消耗的主要來源為電力(54,381.1兆瓦當量)，而能源消耗的其他來源分別為柴油(6.6兆瓦當量)及太陽能光伏(0.8兆瓦當量)。

儘管置富產業信託採取多種節能措施，空調的能耗仍有所增加，導致能源消耗量增長。能源消耗總量增加主要歸因於+WOO嘉湖的資產增值措施完成後的租戶出租率較2018年+WOO嘉湖仍在進行翻新時的租戶出租率提高。

置富產業信託致力於減低其對自然環境造成的不利影響，在此指導下，管理人繼續監察及管理排放物及廢物，同時努力確定可能需要改進的範圍。

管理人每年評估及監察其溫室氣體(「溫室氣體」)排放量，據此制定碳管理策略。今年是置富產業信託第三年委聘外部顧問根據《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》並參考ISO 14064標準及溫室氣體核算體系等其他國際標準進行溫室氣體評估¹。

營運產生的溫室氣體排放總量為30,689.4噸二氧化碳當量，較先前報告年度的溫室氣體排放總量29,098噸二氧化碳當量高5.5%²，乃主要由於冷凍水機組維修消耗製冷劑所致。空調用電量急劇上升乃由於天氣變暖，2019年11個月的平均溫度高於2018年，以及+WOO嘉湖的資產增值措施完成後的租戶出租率較2018年+WOO嘉湖仍在進行翻新時的租戶出租率提高。可持續發展委員會將繼續監察及探討減低營運中碳排放量的方法，包括就安裝太陽能電池板進行可行性分析。溫室氣體排放密度為0.010噸二氧化碳當量／平方呎，與先前報告年度相同。

由於水乃最寶貴的天然資源之一，置富產業信託致力於優化用水，並在其營運中盡量減少廢水的產生。於報告年度，用水總量為68,800立方米(2018年：83,683立方米)。於2018年環境、社會及管治報告中報告的用水總量(102,329立方米)包括數家食品店的用水量(18,646立方米)，而2019年的數據不包括若干商場2019年11月及12月的用水量，原因是截至刊發日期尚未獲得水費單。就此，並未呈列用水密度作比較用途。



除轉型至低碳社會外，減少資源消耗及廢物亦為首要的可持續發展事宜。就廢物管理而言，管理人繼續強調從源頭上減少廢物。此外，管理人已於置富產業信託旗下的所有物業放置回收箱，以收集紙張、塑料、金屬及可充電電池。於報告年度，+WOO嘉湖在翻新後已放置更多回收箱。有關廢物管理方法使管理人在過去6年連續獲得減廢證書「卓越級別」。



於報告年度，置富產業信託的營運產生0.26噸有害廢物(密度：0.09噸／百萬平方呎)，包括熒光燈管及電池。根據其廢物處理程序，管理人委聘獲環境署許可的廢物收集商收集有害廢物，確保有害廢物乃根據相關法律及規例進行處理。商場產生的約10,772噸一般廢物(密度：3.58噸／千平方呎)已被丟棄，而426噸可回收再用物品已被廢物回收商收集作回收再用，其餘廢物則運往堆填區。

1. 溫室氣體評估涵蓋六類溫室氣體，即二氧化碳(CO₂)、甲烷(CH₄)、氧化亞氮(N₂O)、氫氟碳化物(HFCs)、全氟碳化物(PFCs)及六氟化硫(SF₆)；而「財務控制」被選定為綜合排放方法。
2. 排放係數乃相應地選取自《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》、中電控股《2019年可持續發展報告》及香港電氣《2018年可持續發展報告》；及所採用全球變暖潛能值(GWP)的資料來源為政府間氣候變化專門委員會第五次評估報告(AR5)。



獨立保證意見聲明書

聲明書號碼：SRA-HK 723584



英國標準協會獨立於置富產業信託(於本聲明書下文簡稱為「置富產業信託」)及置富資產管理有限公司(作為置富產業信託的管理人(「管理人」))，除了針對置富產業信託2019年環境、社會及管治報告(「報告」)進行評估和核查外，於置富產業信託的營運中並無任何財務利益。

本獨立保證意見聲明書乃為置富產業信託而編製，僅為對有關報告的聲明作出保證(進一步詳述於下文範圍內)，而不可作任何其他目的。於提供本獨立保證意見聲明書時，英國標準協會並不負有或承擔法律或其他責任，亦不對此聲明書可獲使用的任何其他目的或與此相關或閱讀此獨立保證意見聲明書的任何人士承擔責任。本聲明書擬供置富產業信託的持份者及管理層以及其管理人使用。

本獨立保證意見聲明書是基於英國標準協會對置富產業信託的管理人向其提供的資料進行的審查而編製。審查範圍並無超出且僅基於有關資料。於進行審查時，英國標準協會假設所有有關資料均屬完整及準確。

因本獨立保證意見聲明書或與之相關的事項而可能產生的任何疑問應僅向置富產業信託的管理人提出。

範圍

與管理人協定的委聘範圍包括以下各項：

1. 保證涵蓋整份報告，並專注於置富產業信託於2019年1月1日至2019年12月31日止期間在香港的系統及活動，包括營運私人住宅屋苑零售物業。報告乃根據香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》(「ESG報告指引」)編製，當中涵蓋來自置富產業信託、其租戶及管理人的數據，並包括營運位於香港的16個置富Malls所產生的能源數據、溫室氣體排放數據、用水量數據及廢物管理數據。
2. 根據《AA1000保證標準(2008)》，第一類型中度保證等級評估置富產業信託及／或管理人遵循以下三項報告原則的本質與程度：包容性、重大性及回應性。於報告內披露的指定可持續發展的表現資料／數據已予評估。

意見聲明

我們認為，報告公允反映置富產業信託於報告年度的可持續發展計劃與表現。我們相信，社會及環境表現指標乃於報告內公允展現，其中置富產業信託為實現可持續發展所作出的努力備受持份者的廣泛認同。

我們的工作是由一組可持續發展報告保證人根據《AA1000保證標準(2008)》執行。我們規劃及執行該部分工作以獲得必要的資料及說明。我們認為，置富產業信託及其管理人已提供充足證據，證明置富產業信託就符合香港聯交所ESG報告指引作出的自我聲明乃公允的描述。

方法

我們的工作旨在收集能讓我們得出結論的證據。我們執行了以下工作：

- 對外部人士所提出可能與置富產業信託政策有關的議題進行最高層級的審查，以核查報告中所作聲明的合適性
- 與置富產業信託高級人員討論持份者參與的方式。我們並無直接接洽外部持份者
- 訪問涉及可持續發展管理、報告編製及提供報告資料的員工
- 審查集團的主要發展內容
- 審查報告中所作宣告的支持性證據，包括經甄選可持續發展資料的原始數據及支持性證據
- 評估公司的報告及報告管理流程是否按照《AA1000當責性原則標準》所述的包容性、重大性及回應性的原則進行

結論

按照AA1000當責性原則(包容性、重大性及回應性)及香港聯交所ESG報告指引進行的詳盡審查載列如下：

包容性

報告反映置富產業信託及其管理人透過各種渠道尋求持份者的參與，例如僱員滿意度調查、租戶滿意度調查、電子郵件、焦點小組討論、社區活動、社區參與活動、持份者回應機制、可持續發展委員會會議、焦點小組討論、問卷調查、訪談、持份者反饋、客戶熱線、企業網站、社區需求調查等。

置富產業信託的營運涉及持份者每日參與的各種方式。報告涵蓋持份者關注的經濟、社會及環境層面，並作出公允的披露。根據我們的專業意見，置富產業信託遵循了包容性原則。我們對報告的改善意見已於發出本意見聲明書前獲置富產業信託及／或其管理人採納。

重大性

置富產業信託發佈可持續發展資訊，使其持份者可對置富產業信託的管理及表現作出知情判斷。根據我們的專業意見，報告遵循了重大性原則，並透過採用合適的重要性分析方法及以矩陣方式展示重要議題，識別出置富產業信託的重要層面。我們對報告的改善意見已於發出本意見聲明書前獲置富產業信託及／或其管理人採納。

回應性

置富產業信託及其管理人已實行措施以回應持份者的期望與意見，包括對內部及外部持份者進行各種調查及設立反饋機制。根據我們的專業意見，置富產業信託遵循了回應性原則。我們對報告的改善意見已於發出本意見聲明書前獲置富產業信託及／或其管理人採納。

香港聯交所ESG報告指引

根據我們的鑒定結果，我們確定，於環境、社會及管治的兩個主題範疇(環境及社會)的社會責任及可持續發展關鍵表現指標與披露乃根據香港聯交所ESG報告指引進行報告。

根據我們的專業意見，報告包括置富產業信託的社會責任及可持續發展議題。我們對報告的改善意見已於發出本意見聲明書前獲置富產業信託及／或其管理人採納。

保證等級

我們於審查時提供的第一類型中度保證等級乃按本聲明書內所述的範圍及方法界定。

責任

管理人的高級管理層有責任確保報告中呈列的資料屬準確。我們的責任是向持份者提供獨立保證意見聲明書，並基於所描述的範圍與方法提供專業意見。

能力與獨立性

保證團隊是由業內具有豐富經驗並接受過一系列有關可持續發展、環境及社會標準(包括GRI G3、GRI G3.1、GRI G4、GRI標準、AA1000、香港聯交所ESG報告指引、聯合國全球契約十項原則、ISO 20121、ISO 14064、ISO 14001、OHSAS 18001、ISO 45001、ISO 9001及ISO 10002等)培訓的主要審計員組成。英國標準協會為於1901年成立的全球領先標準及評估機構。本保證乃依據英國標準協會的公平交易準則進行。

代表英國標準協會



Chris Cheung
亞太區合規及風險部總監

香港
2020年4月23日



AA1000
Licensed Assurance Provider
000-157

內容索引

主要層面	內容	頁碼索引
A1. 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；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	21-22, 30
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	柴油空氣排放佔能源消耗總量不足1%，故不被視為對置富產業信託的營運屬重大。
A1.2	溫室氣體總排放量及(如適用)密度。	31-32
A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度。	32
A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度。	32
A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	32
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，減少相應排放量採取的措施及取得的成果。	32
A2. 一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	30
A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源消耗總量及密度。	31
A2.2	總耗水量及密度。	31
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	30-31
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。	在求取水源上並無任何問題。 29
A2.5	製成品所用包裝材料的總量及(如適用)每生產單位估量。	發行人的營運並不涉及包裝材料。



主要層面	內容	頁碼索引
A3. 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。	30
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。	對環境並無重大影響。
B1. 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；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	21-23
B2. 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；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	21-23
B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	23
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	23
B3. 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。描述培訓活動。	24
B4. 一般披露	有關防止童工及強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	21-22
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	21



內容索引

主要層面	內容	頁碼索引
B5. 一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	11
B6. 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；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	鑒於發行人的業務性質及重要性評估的結果，營銷溝通(包括廣告及標籤)不被視為重大事宜。 20-22, 25
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	21
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	20
B7. 一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	19, 21-22
B7.1	於報告期間對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	22
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	19
B8. 一般披露	有關以社區參與以了解發行人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。	26-29
B8.2	在專注範疇所動用資源。	26-29





www.fortunemalls.com.hk
www.fortunereit.com

管理人

ARA

置富資產管理有限公司