



SF REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
順豐房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)

股份代號：2191



2022

環境、社會及
管治報告



目錄

關於順豐房託	2
關於本報告	5
持份者參與	7
重要性評估	8
環境、社會及管治管理	10
1. 商業誠信	11
1.1 環境、社會及管治架構	11
1.2 風險管理	12
1.3 反貪污及反洗錢	13
1.4 舉報	14
1.5 資料私隱及安全	14
2. 夥伴參與	15
2.1 定制化服務	15
2.2 客戶關係及滿意度	16
2.3 供應鏈管理	17
2.4 社區投資	18
3. 發揮員工潛能	19
3.1 勞工準則	19
3.2 僱傭慣例	20
3.3 健康及安全	21
3.4 僱員福祉	25
3.5 發展及培訓	26
4. 綠色運營	27
4.1 綠色建築	27
4.2 能源效益及溫室氣體排放	28
4.3 節約用水	30
4.4 物料消耗及廢棄物管理	32
4.5 氣候適應力	34
績效數據概要	36
環境、社會及管治報告指引索引	41
詞彙	50





關於順豐房託

順豐房託是首個聚焦於房地產投資信託基金的物流物業，於2021年5月17日在香港聯交所主板上市(股份代號：2191)，並為投資者提供投資於現代物流物業的機會。

我們(順豐房託資產管理有限公司)作為房託管理人，根據信託契約管理順豐房託。我們純粹為基金單位持有人的利益而專業地管理順豐房託的資產，目標是透過積極管理順豐房託的業務及運營表現以提升收入的穩定性、融資能力及資產增值潛力，並透過收購機會擴展順豐房託的投資組合。於本報告內，房託管理人亦稱為「我們」。

截至2022年12月31日，順豐房託的物業組合包括青衣物業(名為亞洲物流中心—順豐大廈)、長沙物業¹(名為長沙豐泰產業園)、佛山物業(名為佛山桂城豐泰產業園)及蕪湖物業(名為蕪湖豐泰產業園)。該四項現代物流物業均鄰近公共交通網絡，故存在優質及穩定的租戶群，並因此令該等物業能夠從香港及中國內地不斷擴展的物流業界中獲益。

¹ 收購長沙物業已於2022年6月24日完成，並已租予順豐集團的不同業務部門，包括快遞、貨運代理及合同物流。

1

青衣物業



亞洲物流中心－順豐大廈

物業類型

一幢15層高的坡道式現代物流物業，包括配備有自動分揀及供應鏈支持設施的倉庫以及配套辦公室

位置

香港新界青衣青衣航運路36號

物業詳情

可出租面積 (平方米)	評估價值 (百萬港元)
160,322 (於2022年12月31日)	5,944.0

2

長沙物業



長沙豐泰產業園

物業類型

一項包括一座三層高的高標準倉庫、兩座單層的倉庫、一座兩層高的坡道式分撥中心以及配套辦公室的現代物流物業

位置

中國湖南省長沙市黃興鎮合心路102號

物業詳情

可出租面積 (平方米)	評估價值 (人民幣百萬元)
119,922 (於2022年12月31日)	559.4

關於順豐房託

3

佛山物業



佛山桂城豐泰產業園

物業類型

一項包括一座三層高的坡道式及「定制化」分撥中心的現代物流物業

位置

中國廣東省佛山市南海區官里路北側及桂和路西側

物業詳情

可出租面積 (平方米)	評估價值 (人民幣百萬元)
84,951	498.1
(於2022年12月31日)	

4

蕪湖物業



蕪湖豐泰產業園

物業類型

一項包括兩座單層的高標準倉庫、一座兩層高的分撥中心以及配套辦公室的現代物流物業

位置

中國安徽省蕪湖市鳩江區龍騰路61號

物業詳情

可出租面積 (平方米)	評估價值 (人民幣百萬元)
62,698	226.0
(於2022年12月31日)	



關於本報告

匯報標準及範圍

我們欣然提呈本報告，其內概述與順豐房託有關的環境、社會及管治的管理方針、措施以及環境和社會表現。報告範圍包括順豐房託整個投資組合(包括青衣物業、長沙物業、佛山物業和蕪湖物業)在報告期內(即由2022年1月1日起至2022年12月31日止)的運營。

本報告根據《環境、社會及管治報告指引》編製。閣下應將本報告與2022年企業管治報告一併閱讀，以了解我們為順豐房託採納的企業管治政策及常規。

本報告已於2023年3月16日由董事會批准。

匯報原則

本報告已按照下列匯報原則編製：

重要性	量化
房託管理人透過持份者參與及重要性評估識別重要環境、社會及管治議題。	房託管理人披露有關匯報排放量及能源消耗所使用的準則、方法及轉換系數的來源的資料。
平衡	一致性
本報告在無偏頗的基礎上匯報環境、社會及管治各方面的表現，為讀者提供客觀的匯報披露。	本報告採納一致方法來披露關鍵的環境、社會及管治指標，以對表現作出公平比較。數據計量或計算方法如有任何變動，將於相應章節提供解釋以作參考。

本報告語言

本報告備有繁體中文及英文版本。倘中英文版本之間有任何歧異，概以英文版本為準。



關於本報告

聯絡及意見回饋

我們重視持份者對環境、社會及管治措施的意見及建議，以使我們能夠不斷改善在環境、社會及管治各方面的表現。請透過以下渠道與我們分享閣下的意見回饋及推薦建議：

電話：(852) 3690 8134
傳真：(852) 3690 8132
電郵地址：irsfreit@sf-express.com
地址：香港銅鑼灣禮頓道111號利園六期20樓2002室



持份者參與

我們明白持份者的意見有助於改善順豐房託的業務運營、未來發展及對環境、社會及管治的管理，務求達致運營效率及長遠可持續成功。因此，我們時常與已識別的主要持份者群組保持開放及建設性對話，以便更好地了解彼等的需求、關切事宜及期望。

我們透過多種渠道與不同的持份者群組持續溝通。

外部持份者

基金單位持有人及投資者	<ul style="list-style-type: none">• 公司網站• 基金單位持有人周年大會• 其他基金單位持有人大會• 公告、通函以及其他形式的公司通訊• 年報、中期報告及環境、社會及管治報告• 投資者會議及分析師簡報會• 新聞稿• 社交媒體
商業夥伴(包括服務供應商及承包商)	<ul style="list-style-type: none">• 日常會議及現地勘察• 供應商甄選、採購及招標• 表現評審及評估
租戶	<ul style="list-style-type: none">• 公司網站• 定期租戶會議• 租戶滿意度調查• 租戶探訪• 客戶熱線
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none">• 一般聯絡• 呈交文件• 合規審查及評估
社區	<ul style="list-style-type: none">• 公司網站• 社區參與計劃

內部持份者

僱員	<ul style="list-style-type: none">• 面會及線上會議• 電郵• 內部開發的「聊天」應用程式• 僱員績效評估• 公司活動及聚會
----	---



重要性評估

在獨立外部顧問的協助下，我們於報告期內進行了重要性評估，從而識別出該等可能對持份者及業務運營分別造成影響的環境、社會及管治相關議題。通過是次評估，我們可以調整環境、社會及管治策略和方針，以聚焦於重要議題。

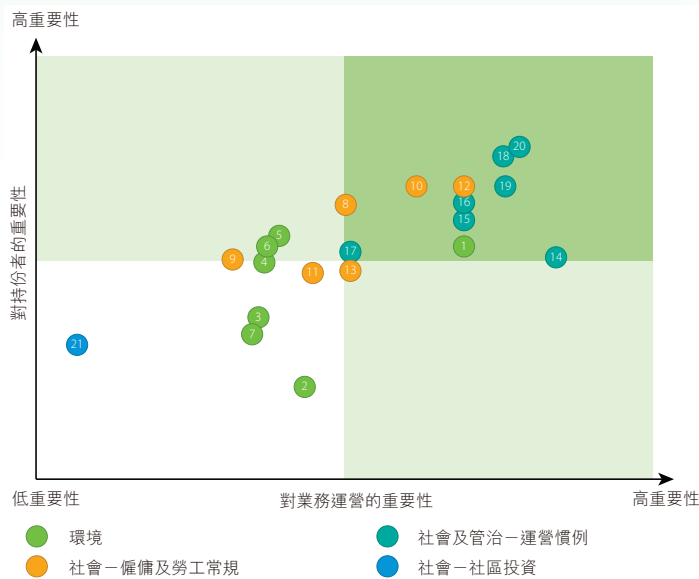
重要性評估流程





重要性評估

重要性矩陣



環境、社會及管治層面－環境

1. 能源效益
2. 溫室氣體排放
3. 氣候變化與應對
4. 廢棄物管理
5. 耗水量
6. 物料消耗
7. 綠色建築

環境、社會及管治層面－僱傭及勞工常規

8. 僱傭慣例及勞工準則
9. 多元化及共融
10. 僱員福祉
11. 僱員參與
12. 職業健康及安全
13. 培訓及職業發展

環境、社會及管治層面－運營慣例

14. 租戶滿意度
15. 租戶健康及安全
16. 租戶資料私隱保護
17. 供應鏈管理
18. 反貪污
19. 風險及內部監控管理
20. 法律合規

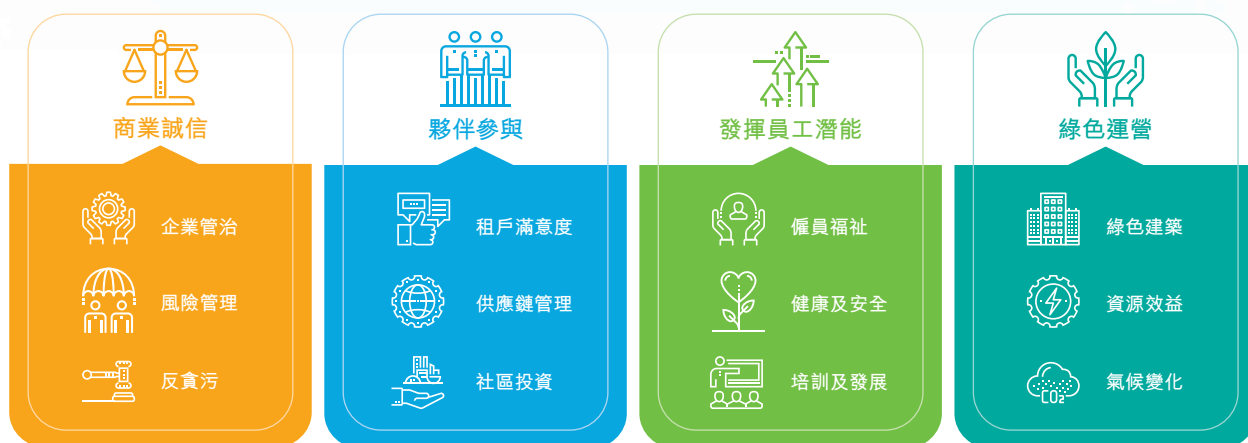
環境、社會及管治層面－社區投資

21. 社區投資

根據調查結果，我們較去年更為關注能源效益、租戶健康及安全以及租戶資料私隱保護等議題。根據匯報披露的重要性原則以及重要性評估的結果，本報告主要集中於歸類為最重要的環境、社會及管治議題的披露。此外，已識別的重大環境、社會及管治事宜將獲投放更多資源，以提升各方面的表現。對於中度或較低重要性的環境、社會及管治議題，我們則披露了一般的 management 方法，為持份者提供於報告期內有關整體環境、社會及管治管理的資訊。

環境、社會及管治管理

順豐房託致力於將可持續發展的概念貫穿整個業務價值鏈，以創造長期價值。我們旨在維持高水平的商業及行業標準，並透過採用卓越的企業管治及物流組合管理方法，盡量減少環境足跡，同時提供優質服務。為實現有關願景，我們專注於四個關鍵支柱，該四大支柱為提升整體環境、社會及管治策略管理及表現奠定基礎。



我們新制定的環境、社會及管治政策與環境、社會及管治框架相輔相成，為管理包括能源消耗、健康及安全、風險管理等各種環境、社會及管治議題提供方向，並將環境、社會及管治納入決策過程及日常業務運營中，以改善管理系統。

為監察在環境、社會及管治方面的進展，我們訂立了將於2025年前達成的一系列橫跨四個支柱的目標及年度關鍵績效指標，以持續追蹤我們的表現及實施成效，從而逐步邁向最終目標。

獎項

可持續企業(社會責任)傑出獎

於報告期內，順豐房託於渣打銀行主辦及《信報財經新聞》協辦的渣打企業成就大獎2022中榮獲「可持續企業(社會責任)－傑出獎」。此乃順豐房託首個與可持續發展相關的獎項，表彰其於跨境業務拓展及可持續發展(包括可持續發展策略及披露以及持份者積極參與)方面的努力及優秀表現。



1. 商業誠信

順豐房託致力建立穩健的治理架構，並依據一套強大的道德價值觀培養誠信文化，以秉持高標準的商業道德及提高所有僱員的反貪能力及意識。

1.1 環境、社會及管治架構

在管理順豐房託的過程中，我們深明將環境、社會及管治原則及價值觀融入商業決策過程的重要性，以為我們的持份者及整個社會創造長久價值。

為促進及維持有效的環境、社會及管治管理，我們採納一個三層、自上而下的環境、社會及管治架構。最上層是董事會，其負責監督所有與順豐房託的環境、社會及管治相關的事宜。在董事會的支持下，以行政總裁為首並包括不同職能部門主管的環境、社會及管治工作小組，會在董事會釐定的策略範圍內制定與環境、社會及管治相關的目標及行動計劃，並督促各相關職能部門執行該等行動計劃。環境、社會及管治工作小組對職能部門收集的意見回饋及數據進行審查，並向董事會報告有關環境、社會及管治的進展。

下圖所示為董事會、環境、社會及管治工作小組及不同職能部門各自在環境、社會及管治架構中所履行的角色及職責：





環境、社會及管治管理

1.2 風險管理

我們深明維持穩健的內部監控及風險管理系統以及管理業務及環境、社會及管治相關風險的重要性，藉此保障基金單位持有人的利益及投資以及順豐房託的資產。

房託管理人具有明確的風險管理程序，以識別、分析及管理各項外部及內部風險，並採納五乘五風險矩陣以評估風險水平，按各風險發生的可能性及所造成影響的嚴重程度決定風險等級評分。

我們為控制風險實施了一個三級風險監控系統以加強規管風險識別及分析。最前線的是各個職能部門主管，彼等負責識別、監控及報告日常運營中的風險（包括環境、社會及管治以及氣候相關風險）。審核委員會負責每半年審閱管理層的風險評估報告。審核委員會向董事會報告其審閱情況，就風險評估系統的有效性提出意見，並在適當時就任何風險緩減措施提出建議。在職能部門主管和審核委員會之間是由行政總裁領導並在風險管理負責人協助下的風險工作小組。風險工作小組定期進行風險評估，大致每季度進行一次。於報告期內，風險工作小組將更多環境、社會及管治風險（如氣候相關風險）納入風險評估工作，並識別出順豐房託業務及運營的主要風險。主要風險被記錄在登記冊中，以便持續監察。2022年企業管治報告中討論了風險管理系統於報告期內的充足性及有效性。由於順豐房託在一個動態且不斷變化的環境中運營，房託管理人將繼續識別最新法律及規例、市場趨勢及行業慣例的變化以更新順豐房託的風險狀況，包括對任何新出現的風險保持警惕。

1.3 反貪污及反洗錢

由董事至各階層僱員，我們均強調在業務運營中秉持高道德標準和誠信。我們絕不容忍以任何形式或在任何階層進行賄賂、貪污、欺詐及洗錢。除遵守適用法例及規例外，合規手冊載有反貪污政策以及禮品及招待政策，以訂明僱員在進行業務交易時的基本行為準則。我們嚴禁所有僱員直接或間接向客戶、商業夥伴及公共機構提供、承諾、索取及／或收受賄賂及／或任何形式的好處。於收到任何禮物或好處時，相關僱員必須即時向行政總裁遞交相關申報表，並於獲得批准後方可處置有關禮物或好處。

為提高反貪意識，我們於報告期內已提供有關反賄賂及反貪污材料以供董事閱覽，並為僱員安排有關反賄賂及反貪污的網上研討會兼提供相關培訓材料。例如，邀請經驗豐富的外部律師作為講者，講授有關反貪污及貿易合規以介紹最新的法律及規例、示範貪污情景及陷阱以及不合規的後果，繼而建立內在反貪污意識，以降低賄賂及貪污風險。除反貪污外，我們亦遵守合規手冊中所載有關反洗錢的規定，並對順豐房託的受託人及租戶進行盡職調查以避免欺詐，並將通過每年提供相關培訓繼續提高僱員的商業道德意識。



2025年目標

- 所有董事及僱員接受有關商業道德的培訓

2022年進展

- 100%僱員接受有關商業道德的培訓
- 為董事提供有關反貪污的自學材料



環境、社會及管治管理

1.4 舉報

我們已採納了一項舉報政策，以確保為僱員開放合適渠道讓彼等在保密情況下舉報任何關切事項(包括財務不當行為、行賄、偽造或欺詐，及挪用或濫用資產)，而不必擔心受到傷害、歧視或不利對待。僱員可以在保密情況下向行政總裁或(如果任何僱員認為需要社外舉報)透過其個人電郵直接向審核委員會主席(彼為房託管理人的獨立非執行董事)舉報彼等所關切事項。所有收到的資料，包括(但不限於)舉報人的身份，均列作敏感資料處理，並儘可能以最嚴格方式保密。

於報告期內，我們概無發現與資料私隱及網絡安全的法律及規例並對本集團及／或房託管理人造成重大影響的不合規情況。

1.5 資料私隱及安全

為保護資料私隱，我們每季進行內部網絡安全評估，並聘請外部專家進行年度網絡安全審計以確保信息技術系統的安全及有效性。此外，所有僱員都必須嚴格遵守其僱傭合約所載的保密責任。於報告期內，為提升僱員有關資料保護的知識，我們已安排相關法律及內幕消息責任的外部講座。僱員於任何時候均不得向第三者洩露順豐房託的敏感及機密資料(例如商業計劃、財務預算及未公布內幕消息)，亦不得在未經許可的情況下使用該等資料以獲取個人利益。所有機密資料均受密碼及訪問權限所保護，並僅會在「有需要知情」的基礎下發放。任何違反保密責任的僱員將受到紀律處分。

除僱員外，我們委聘以管理順豐房託物業的運營／物業管理人必須遵守嚴謹的政策及程序以保護客戶資料的機密性及安全性，包括使用密碼及訪問權限以保護數據管理系統中的客戶資料，防止資料在未經許可的情況下被使用或處置。運營／物業管理人的僱員亦已獲提供相關政策及指引，確保彼等懂得恰當謹慎地處理客戶資料。我們會定期對運營／物業管理人的數據系統進行安全性測試，以儘可能降低數據外洩的風險。

於報告期內，我們概無發現與資料私隱及網絡安全的法例及規例有關及對本集團及／或房託管理人造成重大影響的不合規情況。

2. 夥伴參與

我們秉持「以客為尊」的經營理念，因此我們著重為客戶（租戶及訪客）提供卓越服務，從而提升客戶的滿意度及忠誠度。為向租戶提供最好的服務，我們委聘的運營／物業管理人經驗豐富，有能力為順豐房託在香港及中國內地的物業提供符合所要求標準的物業管理服務。

2.1 定制化服務

透過挑選有能力及合資格的運營／物業管理人，我們可以確保向租戶提供的物業管理服務的質素。就於中國內地的三項物業而言，我們委聘了一名經驗豐富的運營管理人，彼為順豐控股股份的附屬公司。該中國內地運營管理人目前參與管理佛山物業、蕪湖物業及長沙物業。鑒於彼對該等物業有深入的了解及認識，當順豐集團為該三項物業的主要租戶時，彼較其他第三方物業管理人更具競爭優勢。另一方面，就青衣物業而言，我們根據其往績記錄、財務及人力資源、行業經驗及物業管理能力，揀選一名獨立的第三方物業管理人。

為恰當和及時處理租戶的詢問，我們要求運營／物業管理人必須制定其客戶服務管理程序時，當中明確界定其前線物業管理人員的職責和責任。該等前線僱員須接受在職培訓及指導，以掌握處理租戶查詢時所需具備的技能，包括維持服務形象、禮儀及表達方式。例如，我們已為不同崗位及職級的僱員及物業管理人的員工制定培訓計劃，並安排涵蓋有關健康及安全、機組運作程序等各項主題的內部培訓課程，令彼等具備最新技術知識及技能。此外，青衣物業的物業管理人更進一步獲得ISO 9001質量管理體系認證，該認證是其服務質量的保證。

租戶有時候亦可能希望翻新彼等的單位。我們經由運營／物業管理人編製的租戶裝修指引列明對裝修活動的規範，要求所有租戶遵循，以儘量減少裝修和翻新工程對其他租客造成的干擾及滋擾。在租戶裝修單位期間，我們亦要求運營／物業管理人對相關工程進行定期監督，以確保所有租戶在裝修過程中嚴格遵守相關規定，及所有工程均在安全情況下進行。

於報告期內，我們概無知悉所提供的服務因質量、健康或安全理由而重大違反相關法律及規例並對本集團及／或房託管理人造成重大影響。

環境、社會及管治管理

2.2 客戶關係及滿意度

我們高度重視客戶關係及滿意度，因此向租戶提供各種投訴渠道(包括客戶熱線及微信群)，並通過定期租戶會議、租戶探訪及租戶滿意度調查收集意見回饋。我們聆聽租戶對我們服務的質量和效率的意見，以及彼等的需求及關切事宜。通過不斷的自我績效評估，我們意識到自身的優勢和需改進的空間，以及了解客戶不斷改變需求背後的原因，從而不斷提升我們的服務。於報告期內，我們舉辦了元宵節慶祝活動等多項活動，並為有需要人士提供物資，以與租戶建立緊密關係。



在蕪湖物業舉辦猜燈謎活動



在佛山物業提供物資

另一方面，我們的物業管理團隊夥拍運營／物業管理人，已確保建立起有效處理客戶投訴的系統。當租戶以口頭或書面形式提出投訴時，我們將立即就被投訴的主題事項展開調查，且會就調查、回應及補救措施與投訴人保持溝通，直至投訴人對結果完全滿意為止。根據投訴記錄，我們會進一步制定修正措施或改進內部程序，以防止日後同類投訴再次發生。

於報告期內，我們收到有關青衣物業穿梭巴士服務的一宗投訴。該個案已按照既定程序立即處理和跟進，而投訴人對結果表示滿意。

2.3 供應鏈管理

我們對環境、社會及管治的承諾不僅局限於業務運營，而是擴展到整個供應鏈。我們深信穩健的供應鏈管理有助於保證服務質素。為此，我們進行了嚴謹的供應商甄選、評估及績效審查，以確保所挑選的供應商有能力提供優質服務及產品，從而支撐了服務質素。

我們與香港物業管理人攜手對供應商進行挑選和作出評估。就此，物業管理人會考慮供應商的資歷、經驗及認證，並結合我們的環境及社會考慮因素來評估供應商的能力及服務專長。我們將優先考慮通過ISO 9001質量管理體系、ISO 14001環境管理體系及ISO 45001安全管理體系認證的供應商及／或已證明其服務或產品質素的供應商。就青衣物業而言，物業管理人備存一份獲認可的供應商名單，且只有名單上的供應商才能向我們提供產品及服務，以保持質量標準。物業管理人將對供應商的持續表現進行月度評估，並防止與不合格的供應商合作。我們將考慮停止邀請未能達到預期要求(例如質量規格、環境／健康及安全指引或法例合規性)的供應商參加日後的招標或終止與該等供應商的商業合作關係。

在中國內地，我們亦透過內地運營管理人挑選供應商。由於該內地運營管理人為順豐控股股份的附屬公司，大部份採購均通過順豐集團運行的中央採購系統進行，以維持服務及產品的質素。經中央採購系統揀選的供應商會提交予我們供物業使用。我們亦制定指定準則，每月評估及監督供應商於維修及保養服務、清潔服務及保安服務等不同範疇的人員現狀及服務質素的表現，確保供應商達到我們的標準及維持合資格。

在香港及中國內地，運營／物業管理人均必須遵循既定的招標程序，此有助於保障價格和質量，並促進公開且公平的市場競爭。我們亦將環保考量因素融入採購及挑選供應商的過程中，以追求相同綠色原則為挑選準則。我們已制定綠色採購政策，為僱員、運營管理人、物業管理人及租戶提供購買可持續產品及服務的指引。例如，我們將森林管理委員會(FSC)認可紙張用於印刷材料，以減少對原始材料的需求，並在青衣物業的僱員食堂提供可生物降解的外賣餐具。我們將繼續將更多綠色元素納入採購工作，並以系統化方式管理供應商。

環境、社會及管治管理

2025年目標

- 制定綠色採購的政策
- 制定供應商行為守則

2022年進展

- 已制定綠色採購政策
- 已了解供應商行為守則的規定

2.4 社區投資

順豐房託深明其在服務與貢獻社區方面的企業社會責任。因此，我們致力建立更牢固的租戶關係及發揚社區互助精神，旨在創造正面的社會影響。

於報告期內，我們成立了順豐房託義工隊，積極參與非政府組織(如香港公益金及樂善堂)舉辦的公益慈善活動。我們於2022年10月參與香港公益金舉辦的便服日，鼓勵員工穿著便服宣揚開心正能量，共襄善舉。

展望新的一年，我們將繼續加大力度建立社區參與計劃，並將善用順豐集團的品牌優勢和經驗，尋找與非政府組織合作的機會以投資於多元化的社區項目。我們亦鼓勵僱員參與義務工作，並開展更多義工服務。

端午佳節 慈善活動

於2022年5月，我們的義工隊夥拍樂善堂，向香港樂民新村的長者居民派發含有粽子及防疫物資的福袋，通過傳遞愛與關懷，一同慶祝端午佳節。



2025年目標

- 每年參與總時數達到50小時

2022年進展

- 參與總時數已達到21小時

3. 發揮員工潛能

順豐房託時刻謹記僱員為實現業務長期成功及發展最寶貴的資產。因此，我們致力提供一個多元化、健康且互相尊重的工作環境，並投放資源支持僱員的職業發展及個人成長。

3.1 勞工準則

我們嚴格遵守適用的勞工法例及規例，以保障僱員利益及權利。為確保工作環境不存在任何形式的歧視，我們恪守機會平等原則(不論性別、年齡、家庭狀況、殘疾、種族或宗教)並在招聘僱員時應用該原則。對候選人的能力及適合性評估會基於其個人表現、資歷、工作經驗、態度及道德操守，並將該等特質與我們的職位要求互相配對。我們繼續透過將多元化及共融理念融入整個僱員管理程序將此理念推而廣之。

我們尊重及保障人權，並完全禁止在工作場所使用任何形式的童工或強制勞工。我們亦進行入職前的身份審查，以排除僱用童工和強制勞工。有關職位、報酬、工作時間、專業道德及誠信、休假以及其他待遇及福利的要求會在僱傭合約中列明。

於報告期內，我們概無知悉任何與僱傭及使用童工和強制勞工有關的不合規案例。

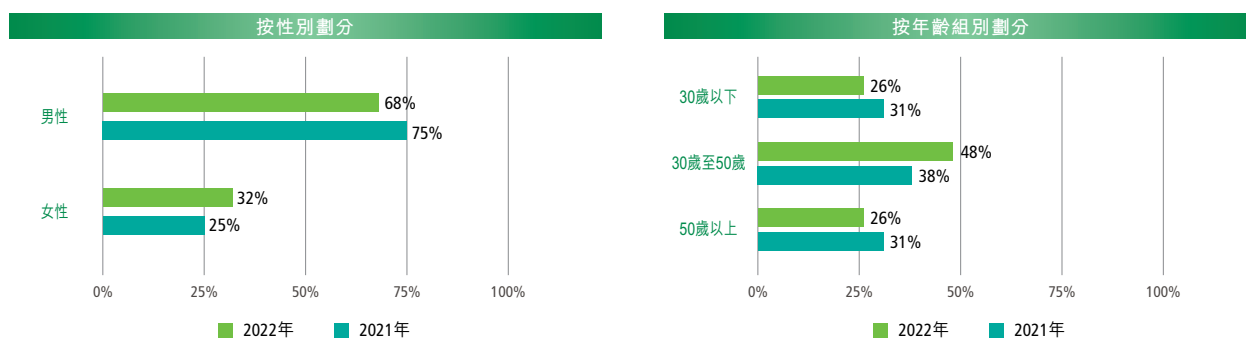


環境、社會及管治管理

3.2 僱傭慣例

為吸引及挽留高質素人才，我們提供具競爭力的薪酬待遇，並奉行一個認可個人能力及表現的獎勵制度。除基本工資外，我們提供酌情表現花紅、醫療保險及退休金，以保障僱員的基本福利。此外，我們亦極力鼓勵公司內部的個人職業發展，透過提供不同的工作機會及輪換工作以及培訓補貼及專業會員費報銷，令彼等具備在瞬息萬變的營商環境下所需的最新專業知識及技能，繼而提供卓越服務。除法定假期及年假外，我們亦向僱員提供病假、生日假、婚假、喪假、侍產假／產假、考試假、志願假及陪審員假。我們旨在令僱員福利符合市場慣例，並將參考市場趨勢及同業慣例定期對薪酬待遇及福利作出審閱及對比。

截至2022年12月31日，房託管理人擁有19名全職僱員，彼等全部身處香港。按性別及年齡組別劃分的僱員概況如下：



3.3 健康及安全

僱員的福祉與安全是我們日常運營中至關重要的事宜。我們已嚴格遵守適用的健康及安全法例及規例，並竭盡所能地為僱員以及租戶及我們物業的其他訪客提供一個健康及安全的環境，以防止發生與工作有關的傷害及疾病。

為盡量降低健康及安全風險及所造成的不利影響，我們已制定健康及安全政策，以反映於業務運營中處理健康及安全問題的態度及方法(包括健康及安全風險的識別與評估以及緩解措施)。我們時刻遵循職業健康安全慣例，並將運營程序規範化，以符合相關監管及其他規定。我們透過實施各種職業健康安全措施，持續監察及改善健康及安全表現，務求為僱員創造一個安全的工作環境。此外，我們積極與租戶及承包商合作以加強日常運營期間的安全措施，同時與非政府組織合作以促進社會福祉。

於報告期內，我們概無任何違反有關職業健康安全的法律及規例並對本集團及／或房託管理人造成重大影響的事件發生。

主要職業健康安全措施



- 提供可調較的座椅及電腦設備，並在工作枱上提供足夠的存儲空間
- 提供正確工作姿勢及伸展運動的指示，防止背痛
- 提供人手搬運操作的指導，以避免扭傷和拉傷等傷害
- 保持良好的照明，以減少視覺疲勞和不適
- 在辦公室進行日常清潔，保持良好的內務管理，防止事故發生

於報告期內，我們為僱員安排與電腦工作及工作壓力有關的職業健康安全培訓，以提高彼等對正確工作姿勢的認識，使彼等在重複性電腦操作下能應付職業健康的風險，並幫助彼等通過多做運動舒緩工作壓力。



環境、社會及管治管理

除僱員外，我們高度重視租戶的健康及安全，並要求運營／物業管理人對物業設施投放適度的關注。運營／物業管理人須定期檢查我們物業的樓宇服務系統，例如樓宇管理系統及升降機，以確保其性能及安全並符合標準化的樓宇管理要求。此外，在運營／物業管理人的協助下，消防逃生路線及消防設備會被定期檢查。我們亦要求運營／物業管理人成立應急小組，並制定應變方案，以及時應對任何緊急情況。我們為面臨職業性危害的工人提供身體檢查以監察彼等的健康狀況，並於所有物業定期舉行安全培訓課程，當中涵蓋機組運作程序、高空工作、交通安全、預防溺水、中暑及盜竊等廣泛主題，藉此提高工人對工作場所潛在職業事故及風險的認識。我們在所有物業已舉行消防演習，以協助僱員及租戶熟悉有效的疏散及應急程序，從而提高彼等的安全意識及處理緊急情況的能力。所有努力均旨在加強我們物業的整體安全。



在蕪湖物業進行健康及安全培訓



在佛山物業舉行消防演習

致力推廣
職業健康安全

優先選用職安健星級企業約章

秉承在工作場所維持高健康與安全標準的共同理念，我們自2021年起承諾優先選用在「維修、保養、改建及加建工程」均實踐有效安全管理制度的職安健星級企業，以促進工作場所的職業健康及安全。



護心約章

於報告期內，我們參與由香港勞工處及職業安全健康局合辦的「護心計劃」，以提高對心腦血管病的關注，並鼓勵於青衣工作的人員建立健康生活習慣，積極加入「護心」行列，通過「及早篩查」、「及早預防」及「及早管理」減低有關患病風險。



2025年目標

- 保持每年於工作場所零死亡及工傷事故
- 所有僱員接受有關健康及安全的培訓

2022年進展

- 已達致於工作場所零死亡及工傷事故
- 100%僱員已接受有關健康及安全的培訓



環境、社會及管治管理

對抗COVID-19疫情

COVID-19疫情在全球爆發，令健康及安全成為焦點。我們已密切監察運營所在地區的疫情，並嚴格遵守當地政府的政策、規例及防疫措施，協力對抗疫情。為應對健康及個人衛生意識的提高，我們推行多項抗疫程序及預防措施，以保障僱員、租戶及我們物業的其他訪客的福祉。

對抗COVID-19疫情的措施



- 向僱員及租戶傳閱有關COVID-19疫情的健康建議及最新消息
- 在物業運營中保持足夠的防疫物資及個人防護裝備，例如外科口罩、護目鏡、手套、消毒劑、酒精和消毒搓手液
- 在樓宇主要入口進行體溫篩檢
- 在物業的入口處提供消毒搓手液，以便僱員、租戶及其他訪客加強手部清潔
- 提醒僱員、租戶及其他訪客在進入物業時佩戴外科口罩
- 經常進行環境清潔，包括定期對公共區域、洗手間、升降機、泊車位和經常接觸的表面(例如門把手、傢俱和共同使用的物品)進行消毒處理
- 作出特別座位安排，以保持社交距離，減少面對面的會議
- 要求僱員、租戶及其他訪客在進入中國內地的物業前出示其健康碼進行驗證

於報告期內，COVID-19的不同變種對社區造成影響及構成嚴重干擾，初期感染個案的死亡率以驚人速度上升。

危機管理小組及應急程序

為應對危急情況，我們迅速成立了危機管理小組，並制定詳細的應急程序和應對COVID-19確診病例的工作規程，並交由管理層辦公室執行。為向租戶提供一個安全的工作環境，令其在嚴峻疫情下保持正常運營，我們讓租戶及時了解疫情的最新情況，並提醒彼等維持良好的個人和環境衛生習慣。租戶必須向管理層辦公室報告任何感染病例以進行處理。當接獲感染報告時，大樓公共區域及僱員食堂將在同一天進行及完成徹底消毒及深層清潔。

3.4 僱員福祉

除生理健康與安全外，我們亦高度重視僱員的心理健康。我們自2021年起簽署了由衛生署和職業安全健康局發起的「好心情@健康工作間約章」，以營造健康的工作環境，亦旨在於工作中營造家一般的氛圍，與僱員保持公開及雙向溝通。就此而言，我們組織諸如月度團隊午餐及晚餐及聖誕派對的節日慶祝，以促進和諧並加強僱員之間的聯繫，亦展示企業精神。此外，我們進行年度僱員滿意度調查，以收集僱員對日常運營及整體管理的意見回饋，從而深入了解僱員的需要及期望。據此，我們將採取行動主動回應僱員的疑慮，繼而優化對僱員參與的管理方式，並提高僱員滿意度。

健康飲食 工作坊

於報告期內，我們與職業安全健康局共同協辦有關健康飲食的工作坊，以鼓勵僱員選擇均衡且營養豐富的膳食。



2025年目標

- 僱員滿意度調查的整體滿意度總分達到70分以上

2022年進展

- 已進行僱員滿意度調查，整體滿意度總分達到88.1分

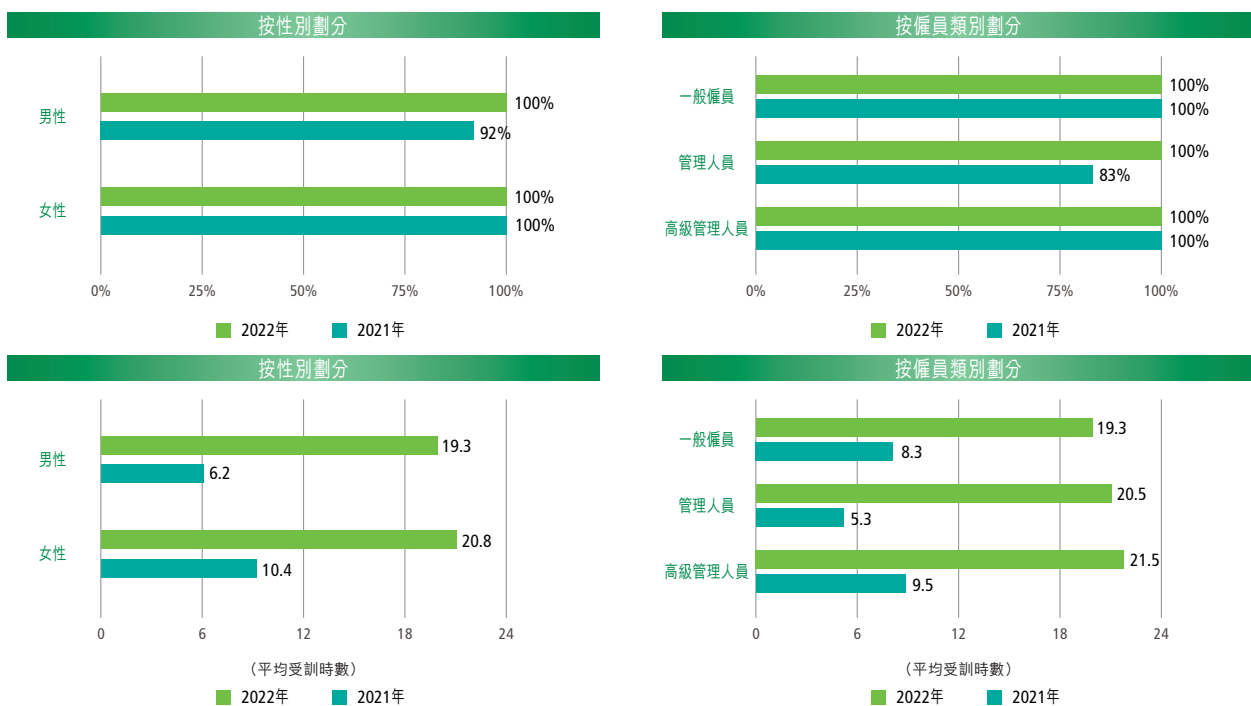
環境、社會及管治管理

3.5 發展及培訓

我們高度重視僱員的持續職業發展及自我成長。為激勵僱員的積極性，我們奉行獎罰分明的機制。新入職僱員須接受試用評審，而所有僱員則須接受年度績效評審。僱員將獲得與其表現及貢獻相稱的加薪或晉升機會，以認可其成就，並為其職業生涯的下一步規劃做好準備。

透過持續投資於人才培養計劃，我們相信在提高僱員的能力和工作效率的同時，企業的競爭力亦得以提升。因此，我們安排涵蓋有關健康及安全、金融、行業最新情況等多項主題的內部培訓計劃，並通過提供持續自學補貼鼓勵僱員參加外部培訓課程，讓僱員根據個人需要及興趣提升專業技能。

於報告期內，僱員參加與工作相關的培訓合共375.7小時，而費用則由房託管理人承擔。為提高環境保護意識，我們亦為僱員舉辦氣候變化網上學習課程，以介紹氣候變化與人類活動之間的關係。按性別及僱員類別劃分的平均受訓時數及受訓僱員百分比如下：



2025年目標

- 所有僱員接受培訓
- 在2022年的基準上，於2025年前增加每名僱員的平均受訓時數50%

2022年進展

- 100%僱員已接受培訓
- 已釐定表現跟進的基準

4. 綠色運營

我們深明環境保護的重要性，並將環保概念融入日常運營及商業決策中。我們按照適用的環境法律及規例經營業務，並透過控制污染、節能及資源回收，積極優化環境績效。我們亦培育僱員、租戶及商業夥伴的環保意識，希望所有人能夠向更好的環境及更成功的綠色運營之路攜手邁進。

4.1 綠色建築

綠色建築

自2021年起，青衣物業榮獲美國綠色建築委員會頒發(建築設計與施工：核心與外殼級別金級)。



- 於報告期內，青衣物業獲得香港綠色建築議會頒發的綠建環評既有建築2.0版(自選評估計劃)(運營管理範疇)卓越評級。





環境、社會及管治管理

青衣物業已獲美國綠色建築委員會認證，符合領先能源與環境設計(LEED)金級標準。該項認證是對我們承諾在不同方面(用水效益、能源及氣候、材料及資源以及室內環境質素)採用可持續建築性能的認可。就綠建環評而言，青衣物業在運營管理範疇取得卓越評級，顯示香港綠色建築議會對我們負責任的管理慣例及規定的認可，以鼓勵對所管理的資產進行可持續管理。對於在中國內地的物業，我們正在發掘不同機會，以取得中國綠色倉庫建築認證，同時透過提高能源及用水效益以及引入創新低碳技術，不斷致力優化資源消耗及減輕環境影響。



2025年目標

- 為80%的順豐房託物業組合採購及使用具備環保標籤的材料

2022年進展

- 已為37%的順豐房託物業組合採購及使用具備環保標籤的材料

4.2 能源效益及溫室氣體排放

我們物業的能源消耗是溫室氣體排放的主要來源。因此，我們已就各項物業制定相關的能源管理指引，並採取各種節能措施，一方面降低能量消耗，另一方面提高能源效益，以最終達至減少溫室氣體排放。我們亦邀請租戶參與節能計劃及活動。

為支持香港政府對節約能源和應對氣候變化的呼籲，我們已成為《香港氣候行動藍圖2030+》中節約章及4Ts約章的簽署人，並於過去兩年參與《地球一小時》活動。我們亦定期評估現有節能措施及舉措的有效性，並與租戶合作，提高物業的能源效益。

我們的節能措施

- 將電器設備設置為低電模式(如適用)
- 儘量善用日光；在不使用時，將所有照明及空調關閉
- 當不使用辦公設備(如電腦和屏幕)時，將之關閉或轉為「省電」模式
- 優先選購節能電器設備(如LED燈具)或附有1級能源標籤或同級標準的產品
- 將室內氣溫保持在24℃至26℃之間
- 採用低排放幕牆，以降低室內氣溫
- 在開關旁張貼節能提示，提醒僱員在離開前關閉設備
- 儘量使用可再生能源系統(太陽能)，並申請參與中華電力有限公司推出的上網電價計劃

天台的 太陽能板

我們致力於物業中支持可再生能源的使用，並已在所有物業的天台安裝太陽能板組成的太陽能發電系統，以進行發電。太陽能發電系統平均每月產生約629,000千瓦時的電量。此舉措可減少對化石燃料的依賴及整體碳排放。



環境、社會及管治管理

節能證書

青衣物業自2021年起獲環境運動委員會頒發節能證書，以表彰我們對節省及管理能源所作出的努力。



2025年目標

- 在2022年基準上，於2025年前將能源消耗密度降低3%
- 在2022年基準上，於2025年前將溫室氣體排放密度降低3%

2022年進展

- 已釐定績效追蹤基準
- 已釐定績效追蹤基準

4.3 節約用水

水是珍貴的資源，對我們的運營及社會而言均是不可或缺。為展示我們的承諾及分擔節約用水的責任，我們簽署2022年「商約」惜水約章，採納多項措施以減少物業的耗水量，並向僱員、租戶及我們物業的其他訪客推廣節約用水的概念。我們亦將繼續探索機會以在整個運營過程中提高用水效益。

減低耗水的措施

- 在合適的地方(如洗手間及茶水間)張貼節水提示
- 調較水龍頭，防止滴水
- 對供水設施進行定期檢查，防止漏水
- 儘可能採取不用水的刷拭方法
- 減少清潔劑的使用量
- 密切監察耗水量，監測異常的使用模式
- 安裝雨水收集系統，以作回收重用，如灌溉用途



於報告期內，由於我們物業內的用水全由當地供水部門直接供應，因此在求取適用水源上並無遇到問題。



2025年目標

- 在2022年基準上，於2025年前將用水密度降低3%

2022年進展

- 已釐定績效追蹤基準

環境、社會及管治管理

4.4 物料消耗及廢棄物管理

正確使用物料及廢棄物管理均對減輕社會的環境負擔極為重要。為嚴格遵守當地環保部門的適用法律及規例，並儘量減少環境污染，我們已將廢棄物分類、儲存及處理的廢棄物管理程序規範化。我們亦已在我們物業推行多項廢棄物管理措施並在辦公場所實施綠色管理(見下文)，以減少運營期間的物料消耗及所產生的廢棄物。

廢棄物管理措施

- 於廢棄物管理中採用4R原則(即「減少」(Reduce)、「重用」(Reuse)、「替代」(Replace)及「回收」(Recycle))
- 透過減少物料消耗達至源頭減廢，並在日常運營中回收可再用物料而不是直接棄置
- 在我們的物業中放置廢棄物分類設施及回收箱，以及在回收箱上方張貼提醒及指引，提高僱員及租戶的回收意識
- 對可回收的無害廢棄物(如塑料、金屬及紙張)進行適當分類，以便由持牌廢棄物服務供應商收集
- 鼓勵承包商改善廢棄物分類及回收的安排
- 確保餐飲產生的廢水在排放前經過隔油池處理，以避免管道堵塞及氣味滋擾



辦公場所實施的綠色管理

- 提倡使用電腦進行內部溝通及文件傳閱，以減少紙張消耗
- 採用雙面打印並重複使用單面紙張進行打印或擬稿
- 在打印機旁放置回收箱／盒
- 避免使用一次性即棄物品，以避免不必要的材料浪費
- 於青衣物業僱員食堂內所使用的所有塑料餐具更換為可生物降解餐具，並為自携外賣容器的僱員提供用餐折扣

我們非常重視有害廢棄物管理，以防止對環境及社區造成不利影響。所有有害廢棄物均妥善包裝或存放於指定區域的容器作暫存。儲存區域附近均有張貼警告標示；而適當的標籤亦已貼在儲存容器上，以有效標示廢棄物。所有廢棄物處理記錄均由負責部門保存，以確保妥善處理。此外，我們亦透過參與充電電池回收計劃及光管回收計劃嘗試減少有害廢棄物的污染，以降低不當處置該類廢棄物所帶來的環境風險並回收可再用資源。另外，墨盒均由承包商定期收集並送往回收。我們將繼續評估現有廢棄物管理措施的有效性，並與租戶合作減少物料消耗及提高廢棄物再利用及回收率，以及減少運往堆填區的廢棄物。

減廢證書 – 良好級別

自2021年起，青衣物業獲得香港綠色機構認證頒發「良好級別」的「減廢證書」。



2025年目標

- 所有順豐房託物業組合均採用垃圾分類箱

2022年進展

- 37% 順豐房託物業組合已採用垃圾分類箱

環境、社會及管治管理

4.5 氣候適應力

因氣候變化所湧現的新挑戰，加上更嚴峻的相關自然災害的發生，令我們的物業以至社區遭受更多破壞。隨著全球對減碳及向低碳經濟轉型所作出的緊急呼籲及行動，我們明瞭需急切考慮可能影響業務運營及持份者的氣候相關風險。因此，我們已制定氣候變化政策，當中闡明對氣候相關問題的管理，包括識別、評估及管理氣候相關風險，以及應對氣候影響的緩解措施。

我們已進行量化氣候風險評估，以同行績效為基準，研究歷史氣候數據及運營所在地區的當地政策，以識別與氣候相關的關鍵風險，並評估有關風險對我們的物業及運營的潛在直接及長期影響，概況如下：

風險類別	風險	財務影響
物理風險		
 突發	極端天氣事件 (如颱風、洪水、暴雨)	<ul style="list-style-type: none">由於交通擠塞導致停工及供應鏈中斷等業務中斷導致收入減少保養及更換損壞及／或損毀資產及／或設備增加資本成本
 長期	氣溫上升 (如熱浪)	<ul style="list-style-type: none">由於酷熱造成生產力下降(包括戶外工作的限制)，導致收入減少製冷運營成本增加
過渡性風險		
 政策及法規	增加與氣候相關的匯報責任	<ul style="list-style-type: none">遵守新標準及披露規定而導致運營成本增加因違反最新法規而產生的訴訟或罰款的額外費用



環境、社會及管治管理

為有效管理氣候變化問題，我們積極將氣候相關風險納入整體業務及投資策略。我們亦確保制定應急計劃，以增強我們的物業應對不斷增加的重大災害及事故的能力，並減少極端天氣事件造成的潛在損失，從而保障僱員、租戶及物業。此外，我們透過採取「能源效益及溫室氣體排放」部分中說明的有效措施，以不斷加強我們物業的氣候適應力。

展望未來，我們計劃於開始新收購及／或處置資產時就環境、社會及管治進行盡職調查，以預防、減輕環境、社會及管治以及氣候相關的風險及機遇，並為此負責。我們亦將密切關注國家及地區政策法規的變動，並按照更加嚴格的要求及時採取行動。在投資管理及運營階段，我們將配置充足資源以管理氣候相關風險，從而展示應對氣候變化的承諾。



2025年目標

- 按照氣候相關財務披露工作小組及證監會的要求發布氣候相關披露報告

2022年進展

- 已制定氣候變化政策
- 按照氣候相關財務披露工作小組及證監會的要求，審閱氣候相關風險及發布氣候相關披露報告

績效數據概要

環境績效^{1,2}

	單位	於2021年	
		截至2022年 12月31日止年度	4月29日(成立日期) 起至2021年 12月31日止期間
溫室氣體排放³			
直接排放(範疇1) ⁴	噸二氧化碳當量	27.25	19.75
間接能源排放(範疇2) ⁵	噸二氧化碳當量	12,976.75	8,685.70
溫室氣體總排放量(範疇1及範疇2)	噸二氧化碳當量	13,004.00	8,705.45
密度(範疇1及範疇2) ⁶	噸二氧化碳當量/ 平方米	0.03	0.03
資源使用			
能源			
電力	兆瓦時	35,651.62	21,033.66
可再生能源(太陽能)	兆瓦時	5,039.06	不適用
燃料⁷			
柴油	兆瓦時	51.47	37.99
天然氣	兆瓦時	43.86	47.01
無鉛汽油	兆瓦時	13.61	-
能源總消耗量	兆瓦時	35,760.56	21,118.66
密度 ⁸	兆瓦時/平方米	0.08	0.07
太陽能生產及輸出量	兆瓦時	2,509.64	50.64
水	立方米	172,650.89	75,949.91
密度 ⁸	立方米/平方米	0.40	0.24
廢氣排放⁹			
氮氧化物	千克	2.04	1.92
硫氧化物	千克	0.04	0.01
顆粒物	千克	0.15	0.18
有害廢棄物 ¹⁰	噸	0	0.03
密度 ⁸	噸/立方米	0	0.0000001
無害廢棄物 ¹¹	噸	535.18	503.18
密度 ⁸	噸/立方米	0.0017	0.0016
回收無害廢棄物總量	噸	24.59	28.27

社會績效

	單位	截至2022年 12月31日止年度	於2021年 4月29日(成立日期) 起至2021年 12月31日止期間
僱員資料			
僱員總人數 ¹²	人數	19	16
按性別劃分的僱員人數			
男性	人數	13	12
女性	人數	6	4
按年齡組別劃分的僱員人數			
30歲以下	人數	5	5
30歲至50歲	人數	9	6
50歲以上	人數	5	5
按僱傭類型劃分的僱員人數			
全職	人數	19	16
兼職	人數	0	0
按地區劃分的僱員人數			
香港	人數	19	16
僱員流失比率¹³			
按性別¹⁴			
男性	%	23	8
女性	%	17	25
按年齡組別¹⁵			
30歲以下	%	20	20
30歲至50歲	%	11	17
50歲以上	%	40	0
按地區			
香港	%	21	13

績效數據概要

	單位	截至2022年 12月31日止年度	於2021年 4月29日(成立日期) 起至2021年 12月31日止期間
僱員培訓			
按性別劃分的受訓僱員百分比			
男性	%	100	92
女性	%	100	100
按僱員類別劃分的受訓僱員百分比			
高級管理人員	%	100	100
管理人員	%	100	83
一般僱員	%	100	100
按性別劃分的每名僱員完成受訓的平均時數			
男性	小時	19.3	6.2
女性	小時	20.8	10.4
按僱員類別劃分的每名僱員完成受訓的平均時數			
高級管理人員	小時	21.5	9.5
管理人員	小時	20.5	5.3
一般僱員	小時	19.3	8.3
職業健康與安全¹⁶			
因工亡故的人數	人數	0	0
因工亡故的比率	%	0	0
工傷數目	人數	0	0
因工傷損失工作日數	日	0	0
供應商數目¹⁷			
香港	數目	88	94
中國內地	數目	78	20
反貪污			
對本集團或房託管理人的僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目	案件數目	0	0

附註：

1. 房託管理人提供資產管理服務而並無從事製造業。因此，所用包裝材料不適用於順豐房託。
2. 本數據概要項下的績效數據涵蓋本集團於報告期內直接管理的物業的消耗數據。2022年績效數據涵蓋長沙物業自收購日2022年6月24日起計的數據。
3. 溫室氣體排放量乃根據溫室氣體協議所提供的方法進行分類。溫室氣體排放數據乃參照世界可持續發展工商理事會刊發的《溫室氣體盤查議定書：企業會計與報告標準》及香港聯交所發布的《如何準備環境、社會及管治報告－附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》計算。
4. 範圍1排放指來自順豐房託所擁有及／或控制的固定源及流動車輛燃燒燃料的直接溫室氣體排放。
5. 範圍2排放指使用從當地電力公司購買的電力所產生的能源的間接溫室氣體排放。有關計算乃依據中國生態環境部發布的《企業溫室氣體排放核算方法與報告指南－發電設施(2022年修訂本)》及香港中華電力有限公司的2021年可持續發展報告所載的排放因子。為作出有意義比較及監控外購電力的溫室氣體排放變化，2021年的排放數據按中國最新排放因子及透過重新分類順豐房託各投資組合的物流物業的排放進行重申。
6. 密度計算的基礎為各物業組合的總樓面面積。溫室氣體排放密度指範圍1排放及範圍2排放兩者的總和除以順豐房託各物業組合的總樓面面積。為作出有意義比較，2021年的密度計算按2021年各物業組合的總樓面面積重申。密度單位的變動反映我們物業的運營控制及實施有關控制後資源消耗的實際情況。
7. 從燃料消耗量的體積單位轉換至能源單位的轉換系數乃參照2021年CDP技術說明：將燃料數據轉換為兆瓦時。2021年柴油數據經數據審核後重述以提高準確性。
8. 密度計算的基礎為各物業組合的總樓面面積。為作出有意義比較，2021年的密度計算經已重列，以反映我們物業的運營控制及實施有關控制後資源消耗的實際情況。
9. 廢氣排放僅指用於在青衣物業及長沙物業的輕型貨車所產生的排放數據。
10. 2021年及2022年的有害廢棄物數據僅涵蓋青衣物業、佛山物業及蕪湖物業。報告期內並無產生有害廢棄物。我們將檢討長沙物業的廢棄物數據收集方法，並於次年收集數據。



績效數據概要

11. 青衣物業、佛山物業及蕪湖物業僅於報告期內產生的無害廢棄物種類包括生活廢物、廢紙及廢棄塑料。我們將檢討長沙物業的廢棄物數據收集方法，並於次年收集數據。
12. 僱員總數指房託管理人於報告期末的僱員總人數。
13. 僱員流失比率指於報告期內自願辭職的房託管理人僱員。
14. 僱員流失比率相等於有關性別組別的僱員流失總人數除以該性別組別的僱員總人數。
15. 僱員流失比率相等於有關年齡組別的僱員流失總人數除以該年齡組別的僱員總人數。
16. 順豐房託於2021年5月17日在香港聯交所主板上市。因此，本報告概無過去三年的相關完整數據。
17. 香港及中國內地供應商主要提供保安和清潔服務、建築材料供應及設施維修的服務。香港的供應商同時提供穿梭巴士服務。



環境、社會及管治報告指引索引

環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
強制披露規定		
管治架構	<p>由董事會發出的聲明，當中載有下列內容：</p> <p>(i) 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管；</p> <p>(ii) 董事會的環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的環境、社會及管治相關事宜(包括對發行人業務的風險)的過程；及</p> <p>(iii) 董事會如何按環境、社會及管治相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連。</p>	<p>環境、社會及管治管理</p> <p>— 商業誠信</p> <p>— 環境、社會及管治架構和風險管理</p>
匯報原則	<p>描述或解釋在編備環境、社會及管治報告時如何應用下列匯報原則：</p> <p>重要性：環境、社會及管治報告應披露：(i)識別重要環境、社會及管治因素的過程及選擇這些因素的準則；(ii)如發行人已進行持份者參與，已識別的重要持份者的描述及發行人持份者參與的過程及結果。</p> <p>量化：有關匯報排放量／能源耗用(如適用)所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。</p> <p>一致性：發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更(如有)或任何其他影響有意義比較的相關因素。</p>	關於本報告
匯報範圍	<p>解釋環境、社會及管治報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若匯報範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因。</p>	關於本報告



環境、社會及管治報告指引索引

環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
A. 環境		
層面A1：排放物		
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。		環境、社會及管治管理 — 綠色運營 — 能源效益及溫室氣體排放和物料消耗及廢棄物管理
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。	績效數據概要
關鍵績效指標 A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	績效數據概要
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	績效數據概要
關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	績效數據概要
關鍵績效指標 A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	環境、社會及管治管理 — 綠色運營 — 能源效益及溫室氣體排放
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	環境、社會及管治管理 — 綠色運營 — 物料消耗及廢棄物管理



環境、社會及管治報告指引索引

環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
層面A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	環境、社會及管治管理 —綠色運營 —綠色建築、能源效益及溫室氣體排放和節約用水
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	績效數據概要
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	績效數據概要
關鍵績效指標 A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	環境、社會及管治管理 —綠色運營 —綠色建築、能源效益及溫室氣體排放
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	環境、社會及管治管理 —綠色運營 —節約用水
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	由於順豐房託及房託管理人均非從事製造業，此關鍵績效指標並不適用。



環境、社會及管治報告指引索引

環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
層面A3：環境及天然資源		
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。		環境、社會及管治管理 — 綠色運營 — 能源效益及溫室氣體排放、節約用水和物料消耗及廢棄物管理
關鍵績效指標 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。	環境、社會及管治管理 — 綠色運營 — 能源效益及溫室氣體排放、節約用水和物料消耗及廢棄物管理
層面A4：氣候變化		
一般披露 識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。		環境、社會及管治管理 — 綠色運營 — 氣候適應力
關鍵績效指標 A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	環境、社會及管治管理 — 綠色運營 — 氣候適應力



環境、社會及管治報告指引索引

環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面B1：僱傭		
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。		環境、社會及管治管理 — 發揮員工潛能 — 勞工準則、僱傭慣例和僱員福祉
關鍵績效指標 B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	績效數據概要
關鍵績效指標 B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	績效數據概要
層面B2：健康與安全		
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。		環境、社會及管治管理 — 發揮員工潛能 — 健康及安全和僱員福祉

環境、社會及管治報告指引索引

環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
關鍵績效指標 B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	績效數據概要
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	績效數據概要
關鍵績效指標 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。	環境、社會及管治管理 －發揮員工潛能 －健康及安全及僱員福祉
層面B3：發展及培訓		
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。		環境、社會及管治管理 －發揮員工潛能 －發展及培訓
關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	績效數據概要
關鍵績效指標 B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	績效數據概要
層面B4：勞工準則		
一般披露 有關防止童工或強制勞工的： (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。		環境、社會及管治管理 －發揮員工潛能 －勞工準則
關鍵績效指標 B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	環境、社會及管治管理 －發揮員工潛能 －勞工準則
關鍵績效指標 B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	環境、社會及管治管理 －發揮員工潛能 －勞工準則



環境、社會及管治報告指引索引

環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
營運慣例		
層面B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	環境、社會及管治管理 — 夥伴參與 — 供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	績效數據概要
關鍵績效指標 B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	環境、社會及管治管理 — 夥伴參與 — 供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	環境、社會及管治管理 — 夥伴參與 — 供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	環境、社會及管治管理 — 夥伴參與 — 供應鏈管理
層面B6：產品責任		
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。	環境、社會及管治管理 — 夥伴參與 — 定制化服務和客戶關係及滿意度； 商業誠信 — 資料私隱及安全

環境、社會及管治報告指引索引

環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
關鍵績效指標 B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	由於順豐房託及房託管理人均非從事製造業，此關鍵績效指標並不適用。
關鍵績效指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	環境、社會及管治管理 — 夥伴參與 — 客戶關係及滿意度
關鍵績效指標 B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	由於業務性質，知識產權並不被視為順豐房託的重大環境、社會及管治議題。
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	環境、社會及管治管理 — 夥伴參與 — 定制化服務
關鍵績效指標 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。	環境、社會及管治管理 — 商業誠信 — 資料私隱及安全
層面B7：反貪污		
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。	環境、社會及管治管理 — 商業誠信 — 反貪污及反洗錢和舉報



環境、社會及管治報告指引索引

環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
關鍵績效指標 B7.1	於匯報期內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。	績效數據概要
關鍵績效指標 B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	環境、社會及管治管理 — 商業誠信 — 反貪污及反洗錢和舉報
關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	環境、社會及管治管理 — 商業誠信 — 反貪污及反洗錢和舉報
社區		
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解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。	環境、社會及管治管理 — 夥伴參與 — 社區投資
關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	環境、社會及管治管理 — 夥伴參與 — 社區投資
關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	環境、社會及管治管理 — 夥伴參與 — 社區投資



詞彙

2022年年報	指	順豐房託就報告期刊發的年報
審核委員會	指	由董事會成立的審核委員會
董事會	指	房託管理人的董事會
長沙物業	指	長沙豐泰產業園，由順豐房託擁有位於中國內地長沙的現代物流物業。收購長沙物業已於2022年6月24日完成，並已租予順豐集團的不同業務部門，包括快遞、貨運代理及合同物流。更多詳情，請參閱順豐房託日期為2022年6月7日的通函以及順豐房託日期分別為2022年6月2日、2022年6月8日、2022年6月22日、2022年6月24日及2022年8月18日的公告。
行政總裁	指	房託管理人的行政總裁
合規手冊	指	房託管理人就順豐房託的管理及運營所採納的合規手冊
2022年企業管治報告	指	2022年年報所載順豐房託於報告期內的企業管治報告
COVID-19	指	2019冠狀病毒病
董事	指	房託管理人的董事
環境、社會及管治	指	環境、社會及管治
環境、社會及管治報告指引	指	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
佛山物業	指	佛山桂城豐泰產業園，由順豐房託擁有位於中國內地佛山的現代物流物業
建築面積	指	建築面積
溫室氣體	指	溫室氣體



詞彙

可出租面積	指	可出租面積
本集團	指	順豐房託及其附屬公司
港元	指	香港法定貨幣港元
香港綠色建築議會	指	香港綠色建築議會
香港	指	中國香港特別行政區
香港聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
關鍵績效指標	指	關鍵績效指標
LEED	指	領先能源與環境設計認證，為美國綠色建築委員會就綠色建築物的功能、設計、建造、保養、運營及效益提供第三方驗證而制定及發表的全球綠色建築認證系統
中國內地	指	僅就本報告而言，中國(但不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
非政府組織	指	非政府組織
職業健康安全	指	職業健康安全
中國	指	中華人民共和國
房地產投資信託基金	指	房地產投資信託基金
房託管理人	指	順豐房託資產管理有限公司，作為順豐房託的管理人
報告期	指	於2022年1月1日起至2022年12月31日止期間
人民幣	指	中國法定貨幣人民幣
順豐房託	指	順豐房地產投資信託基金，根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃及由信託契約所組成



詞彙

證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
順豐控股股份	指	順豐控股股份有限公司，一間於中國成立及其股份於深圳證券交易所上市的公司，且為順豐房託的控權單位持有人(定義見證監會頒布的房地產投資信託基金守則)
順豐集團	指	順豐控股股份及其附屬公司
平方米	指	平方米
氣候相關財務披露工作小組	指	氣候相關財務披露工作小組
本報告	指	順豐房託就報告期刊發的環境、社會及管治報告
信託契約	指	由順豐房託的受託人與房託管理人於2021年4月29日為組成順豐房託而訂立的信託契約
青衣物業	指	亞洲物流中心－順豐大廈，由順豐房託擁有位於香港青衣的現代物流物業
基金單位持有人	指	順豐房託基金單位的持有人
蕪湖物業	指	蕪湖豐泰產業園，由順豐房託擁有位於中國內地蕪湖的現代物流物業
%	指	百分比