



# 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



**2023**  
環境、社會及管治報告



# 目錄

關於順豐房託	2
關於本報告	4
可持續發展績效概覽	6
可持續發展策略	6
2025年可持續發展目標的進展情況	8
2023年可持續發展獎項及嘉許	13
持份者參與及重要性評估	15
環境、社會及管治管理	19
1. 綠色運營	20
1.1 氣候適應力	20
1.2 綠色建築	24
1.3 能源效益與溫室氣體排放	25
1.4 節約用水	29
1.5 物料消耗及廢棄物管理	31
2. 合作夥伴參與	34
2.1 定制化服務	34
2.2 客戶關係及滿意度	35
2.3 供應鏈管理	36
2.4 社區投資	36
3. 發揮員工潛能	39
3.1 勞工準則	39
3.2 僱傭慣例	40
3.3 健康與安全	41
3.4 僱員福祉	45
3.5 發展與培訓	47
4. 商業誠信	48
4.1 環境、社會及管治管理架構	48
4.2 風險管理	50
4.3 反貪污及反洗錢	50
4.4 舉報	51
4.5 資料私隱及安全	51
4.6 可持續金融	52
5. 未來展望	53
附錄	54
績效數據概要	54
環境、社會及管治報告指引索引	59
獨立鑒證聲明	69
詞彙	75



## 關於順豐房託

順豐房託(股份代號：2191)是在香港聯交所主板上市的首個以物流物業為主的房地產投資信託基金，其為獲證監會認可並由信託契約所組成的一項集體投資計劃。順豐房託投資於全球可產生收入的房地產，而初步聚焦於物流物業。順豐房託的投資組合目前包括位於香港青衣以及中國內地佛山、蕪湖與長沙的四項物業。該四項物業全部均為現代物流物業，策略性地位處香港及中國內地的主要物流樞紐。

順豐房託由順豐房託資產管理有限公司管理，其主要職責是根據信託契約並純粹為基金單位持有人的利益而管理順豐房託及其所有資產。於本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「報告」)內，房託管理人亦稱為「我們」。

有關我們的業務表現及展望的詳情，請參閱2023年年報(<https://www.sf-reit.com/financial-reports-and-presentations/>)。

### 青衣物業

#### 物業類型

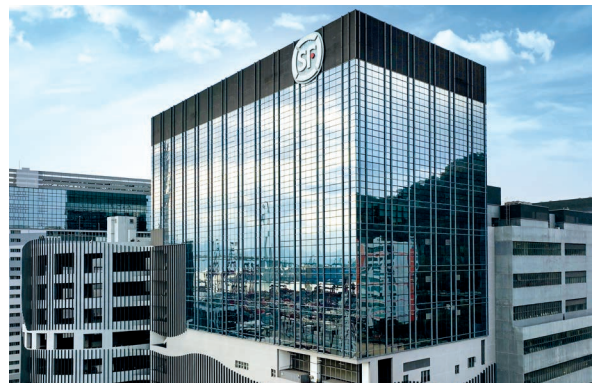
一幢15層高的坡道式現代物流物業，包括配備有自動分揀及供應鏈支持設施的倉庫以及配套辦公室

#### 位置

香港新界青衣青衣航運路36號

#### 可出租面積

160,322平方米



亞洲物流中心－順豐大廈



## 關於順豐房託



長沙豐泰產業園

### 長沙物業

#### 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

#### 可出租面積

119,922平方米

### 佛山物業

#### 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

#### 可出租面積

84,951平方米



佛山桂城豐泰產業園

### 蕪湖物業

#### 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

#### 可出租面積

62,698平方米



蕪湖豐泰產業園

關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效披露

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄



# 關於本報告

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。報告範圍包括自2023年1月1日起至2023年12月31日止期間，並專注於順豐房託的物業組合的可持續發展表現，包括青衣物業、長沙物業、佛山物業和蕪湖物業。

我們建議於閱讀本報告時可同步參閱順豐房託2023年年報及其網站的「環境、社會及管治」章節，以便全面了解我們的環境、社會及管治理念、措施及表現。

## 匯報標準及範圍

本報告根據上市規則附錄C2所載的《環境、社會及管治報告指引》並參考氣候相關財務披露工作小組的建議編製。

為與具普遍性的可持續發展目標保持一致，順豐房託已根據聯合國可持續發展目標制定其可持續發展的環境、社會及管治目標。該等目標已於本報告內披露，展示我們對可持續發展的承諾。

本報告包括於報告期內旗下投資組合的整體運營。其中，於本報告中呈列的環境數據包括來自我們運營及租戶的數據。

我們鼓勵閣下閱讀本報告的同時，也閱讀順豐房託2023年年報所載的企業管治報告，以全面了解我們的企業管治政策及常規。

本報告已於2024年3月14日由董事會批准。

## 匯報原則

本報告已按照《環境、社會及管治報告指引》的匯報原則編製。

原則	應對方案
重要性	<ul style="list-style-type: none"><li>房託管理人透過持份者參與及重要性評估識別重要的環境、社會及管治議題。本報告乃根據重大的環境、社會及管治事宜編製，並對該等事宜進行詳細討論。</li></ul>
量化	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>
平衡	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>
一致性	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>

### 本報告鑒證

於本報告期內，我們委任戴德梁行有限公司對環境績效數據(包括能源、水、溫室氣體及廢棄物)進行獨立鑒證。鑒證工作根據AccountAbility的AA1000鑒證標準第三版進行。有關更多詳情，請參閱「附錄一獨立鑒證聲明」章節。

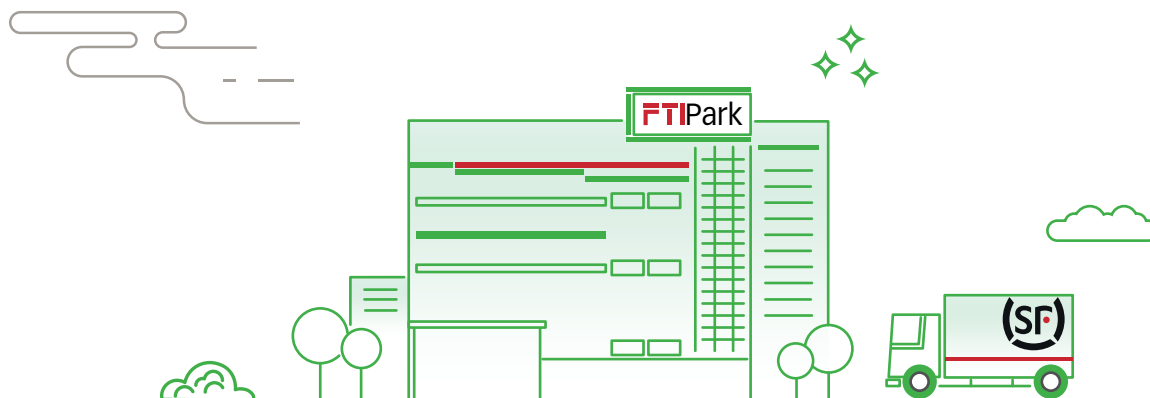
### 聯絡及意見回饋

本報告以繁體中文及英文刊發。如兩個版本之間有任何歧異，概以英文版本為準。

本報告的電子版已上載至香港聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及順豐房託網站(<https://www.sf-reit.com>)。

我們歡迎持份者就我們的環境、社會及管治措施提出回饋意見及建議。這將有助於我們不斷改進環境、社會及管治的表現。請隨時通過以下渠道與我們分享您的意見回饋及建議：

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





# 可持續發展績效概覽



## 可持續發展策略

我們正將可持續發展融入整個價值鏈，旨在創造長期的商業價值。我們力求卓越的運營及服務，同時通過健全的公司管治及高效的投資組合管理，盡量減少對環境的影響。我們的全面環境、社會及管治策略由四個關鍵支柱組成，這些支柱指導我們的工作，並加強我們對單位持有人、僱員、商業夥伴、租戶及社區可持續未來的承諾。



綠色運營



合作夥伴參與



發揮員工潛能



商業誠信



## 綠色運營<sup>1</sup>



↑ 4.5%  
可再生能源發電量



↓ 0.3%  
能源消耗密度



↓ 3.4%  
溫室氣體排放密度<sup>2</sup>



↓ 2.2%  
水消耗密度



## 綠色建築



LEED  
建築設計與施工 (BD+C) 建築主體與外殼體系級別一金級  
青衣物業



綠建環評既有建築2.0版  
(自選評估計劃)(運營管理範疇)  
青衣物業



中國綠色倉庫  
長沙物業及佛山物業

附註：

- 1 數據與2022基準年作比較
- 2 溫室氣體排放(範圍1、範圍2及範圍3)密度



## 可持續發展績效概覽



### 合作夥伴參與

**9.1/10** 租戶滿意度調查得分，回覆率高達 **98.5%**

**3** 次義工活動（與三間非政府組織合作），僱員參與率為 **94.1%**



組織環境、社會及管治活動，租戶參與率達 **60%**



首次提名為2023/24年度「商界展關懷」企業



### 發揮員工潛能

**100%** 僱員培訓率

**100%** 僱員接受安全培訓

**86.1/100** 僱員滿意度調查得分，回覆率為 **100%**



### 商業誠信

**0** 宗已審結的貪污訴訟案件



進行董事會評估問卷



### 可持續發展獎項



2023年GRESB綠色之星評級

渣打企業成就大獎 2023  
Standard Chartered Corporate Achievement Awards

渣打企業成就大獎2023  
• 可持續企業（社會責任）傑出獎



QUAMNET  
GREEN LEADERSHIP  
ESG AWARDS 2023

華富財經綠色領袖ESG大獎2023



香港投資者關係協會  
Hong Kong Investor Relations Association

2023年香港投資者關係協會第九屆投資者關係大獎

- 最佳投資者關係（主席／行政總裁）（小型股）
  - 最佳投資者關係團隊（小型股）
  - 最佳ESG（企業管治）（小型股）
  - 最佳投資者關係公司（新上市公司）

關於願豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效概覽

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄





## 可持續發展績效概覽

### 2025年可持續發展目標的進展情況

為了表明我們對可持續增長及責任的承諾，我們制定了到2025年要實現的四個核心支柱的主要可持續發展目標。我們每個可持續發展目標都與聯合國可持續發展目標一致。我們每年都會密切關注每個目標的進展情況，如有必要，我們將修訂主要可持續發展目標，以確保與我們的環境、社會及管治策略以及策略業務計劃保持一致。



方面	2025年前達成的目標	2023年的進展情況	績效	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 氣候變化	識別及評估與氣候相關的風險及對業務的潛在影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>已進行評估</li> </ul>		
	到2025年，溫室氣體排放密度比基準年降低3%	<ul style="list-style-type: none"> <li>與基準年相比，溫室氣體排放密度降低3.4%</li> </ul>		
 綠色建築	對新收購項目進行環境、社會及管治盡職審查	<ul style="list-style-type: none"> <li>已將環境、社會及管治考慮納入收購可行性研究</li> </ul>		
	為80%的投資組合採購及使用環保物料／設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>實現100%的投資組合覆蓋率</li> </ul>		

附註：














正在進行中



已實現的目標

## 可持續發展績效概覽

方面	2025年前達成的目標	2023年的進展情況	績效	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 環境認證及環境、社會及管治評級	獲得ISO 14001認證，擴大投資組合覆蓋	<ul style="list-style-type: none"> <li>獲得100%的投資組合覆蓋率</li> </ul>		
	參與環境、社會及管治評級，不斷提高績效	<ul style="list-style-type: none"> <li>參與GRESB</li> <li>獲得「綠色之星」評級</li> </ul>		
 能源效益	在整個物業組合中安裝LED燈	<ul style="list-style-type: none"> <li>實現100%的投資組合覆蓋率</li> </ul>		
	到2025年，能源消耗密度比基準年降低3%	<ul style="list-style-type: none"> <li>與基準年相比，能源消耗密度降低0.3%</li> </ul>		
 用水管理	到2025年，水消耗密度比基準年降低3%	<ul style="list-style-type: none"> <li>與基準年相比，水消耗密度減少2.2%</li> </ul>		
 廢棄物管理	在整個物業組合中安置垃圾分類箱	<ul style="list-style-type: none"> <li>實現100%的投資組合覆蓋率</li> </ul>		

關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效披露

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄



## 可持續發展績效概覽



### 合作夥伴參與

方面	2025年前達成的目標	2023年的進展情況	績效	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 <b>租戶滿意度</b>	由外部機構對整個物業組合進行租戶滿意度調查	<ul style="list-style-type: none"> <li>已進行調查</li> <li>回覆率：98.5%</li> <li>總體滿意度得分：9.1/10</li> </ul>		 
	組織租戶參與率高的環境、社會及管治相關活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>已組織環境、社會及管治活動，60%的租戶參與活動</li> </ul>		
	向所有租戶提供綠色採購指南	<ul style="list-style-type: none"> <li>已提供指南</li> </ul>		
 <b>供應鏈管理</b>	制定供應鏈管理政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>已制定政策</li> </ul>		
	每年對主要供應商進行其自我評估	<ul style="list-style-type: none"> <li>已進行自我評估</li> </ul>		
 <b>社區投資</b>	通過僱員參與率達良好水平的義工活動促進企業社會責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>與非政府組織舉行了三次義工活動</li> <li>65.8%的僱員參與活動</li> </ul>		 
	每年達到50個小時的參與時數	<ul style="list-style-type: none"> <li>達到94個參與時數</li> </ul>		
	確定年度企業社會責任預算，並每年增加預算	<ul style="list-style-type: none"> <li>已釐定2023年度企業社會責任預算，並每年增加預算</li> </ul>		

# 可持續發展績效概覽



## 發揮員工潛能

方面	2025年前達成的目標	2023年的進展情況	績效	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 <b>僱員福祉</b>	於僱員滿意度調查中取得總體滿意度70分或以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>已由外部機構進行調查</li> <li>總體滿意度得分：86.1/100</li> </ul>		 
	每年至少開展4項僱員福祉計劃	<ul style="list-style-type: none"> <li>已實施8項僱員福祉計劃</li> </ul>		
 <b>多元化與共融</b>	制定多元化及共融政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>已制定政策</li> </ul>		  
 <b>健康與安全</b>	每年實現僱員零傷亡	<ul style="list-style-type: none"> <li>已連續第二年實現</li> </ul>		
	每年為僱員提供職安健培訓，並對辦公室工作站進行檢查	<ul style="list-style-type: none"> <li>已連續第二年向全體僱員提供培訓</li> <li>已對辦公室工作站進行檢查</li> </ul>		
 <b>僱員培訓</b>	實現100%的僱員培訓率	<ul style="list-style-type: none"> <li>已連續第二年實現</li> </ul>		
	與基準年相比，每位僱員的平均培訓時數增加50%	<ul style="list-style-type: none"> <li>與基準年相比，每位僱員的平均培訓時數增加了20%</li> </ul>		

關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效概覽

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄



## 可持續發展績效概覽



方面	2025年前達成的目標	2023年的進展情況	績效	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 公司管治與風險管理	每兩年進行一次外部風險評估	<ul style="list-style-type: none"> <li>已進行風險評估</li> </ul>		
	每年為所有董事及僱員提供商業道德培訓	<ul style="list-style-type: none"> <li>已提供培訓</li> </ul>		
 網絡安全與資料隱私	每年定期進行網絡安全評估並為僱員提供培訓	<ul style="list-style-type: none"> <li>已進行內部及外部評估</li> <li>已提供培訓</li> </ul>		 
	 可持續金融	制定可持續金融政策及框架  提高與可持續發展掛鈎的貸款在債務融資所佔的比例	<ul style="list-style-type: none"> <li>正制定負責任的投資政策及可持續金融框架</li> <li>正探索提高與可持續發展掛鈎的貸款在債務融資所佔的比例的可能性</li> </ul>	  

## 2023年可持續發展獎項及嘉許

### 可持續企業(社會責任)傑出獎

順豐房託連續第二年在由渣打銀行主辦、《信報財經新聞》協辦的「渣打企業成就大獎2023」中獲頒「可持續企業(社會責任)一傑出獎」。

該獎項旨在表彰順豐房託在跨境業務拓展及可持續發展領域(包括可持續發展策略及資訊披露、社會責任以及持份者的參與)的努力及傑出表現。



掃描二維碼查看LinkedIn文章

### 綠色領袖環境、社會及管治獎

順豐房託榮獲著名的華富財經綠色領袖ESG大獎2023。

該獎項肯定了順豐房託通過將環境、社會及管治因素納入投資決策及實踐，對可持續發展及負責任投資的努力及承諾。



掃描二維碼查看LinkedIn文章

### 「商界展關懷」

順豐房託首年獲頒發「商界展關懷」標誌，肯定了我們推廣企業社會責任並為社會帶來積極影響的承諾。我們將致力打造一個充滿關懷的可持續營商環境，同時間為我們所服務社區的福祉作出貢獻。



掃描二維碼查看LinkedIn文章



## 可持續發展績效概覽



### 2023年香港投資者關係協會第九屆投資者關係大獎



為表彰順豐房託在投資者關係方面對最佳實踐的追求，順豐房託榮獲香港投資者關係協會頒發的四個獎項，包括最佳投資者關係(主席／行政總裁)(小型股)、最佳投資者關係團隊(小型股)、最佳ESG(企業管治)(小型股)以及最佳投資者關係公司(新上市公司)。



掃描二維碼查看LinkedIn文章



### 2023年GRESB綠色之星評級

順豐房託首次參與GRESB並榮獲綠色之星評級。此項嘉許反映我們對實踐可持續發展的承諾，突顯我們達成出色環境、社會及管治表現所作出的努力。



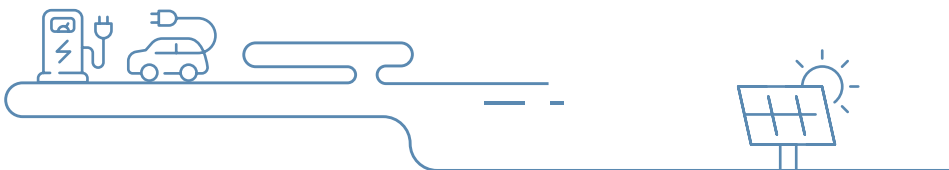
### 房地產行業會員



我們一直致力於為香港物流地產及房地產投資信託基金行業的發展作出貢獻。目前，房託管理人是香港房託基金協會的企業會員，我們的執行董事兼行政總裁翟迪強先生是香港房託基金協會的創始人之一。



掃描二維碼查看LinkedIn文章







# 持份者參與及重要性評估

我們重視持份者的意見，並深明有關意見具潛力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，我們持續與已識別的主要持份者群組開展開放及建設性對話，以便更好地了解彼等的需求、關切事宜及期望。

我們透過多種渠道定期與不同的持份者群組溝通。

## 外部持份者

持份者	溝通渠道	關注議題
 <p>基金單位持有人 及投資者</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司網站</li> <li>基金單位持有人周年大會</li> <li>其他基金單位持有人大會</li> <li>公告、通函以及其他形式的公司通訊</li> <li>年報、中期報告及環境、社會及管治報告</li> <li>投資者會議及分析師簡報會</li> <li>新聞稿</li> <li>社交媒體</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>反貪污</li> <li>風險及內部監控管理</li> <li>氣候變化與應對</li> <li>綠色建築</li> </ul>
 <p>商業夥伴 (包括服務供應商 及承包商)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常會議及現場勘察</li> <li>供應商甄選、採購及招標</li> <li>表現評審及評估</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>法律合規</li> <li>反貪污</li> <li>供應鏈管理</li> </ul>

關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效披露

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能




商業誠信

未來展望


附錄



## 持份者參與及重要性評估

持份者	溝通渠道	關注議題
 租戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公司網站</li> <li>• 定期租戶會議</li> <li>• 租戶滿意度調查</li> <li>• 租戶探訪</li> <li>• 客戶熱線</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 法律合規</li> <li>• 反貪污</li> <li>• 風險及內部監控管理</li> <li>• 租戶參與及滿意度</li> <li>• 氣候變化與應對</li> <li>• 綠色建築</li> <li>• 能源效益</li> <li>• 溫室氣體排放</li> <li>• 用水管理</li> <li>• 資源管理</li> </ul>
 政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 一般聯絡</li> <li>• 呈交文件</li> <li>• 合規審查及評估</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 法律合規</li> <li>• 反貪污</li> <li>• 職安健</li> <li>• 僱傭慣例及勞工準則</li> <li>• 氣候變化與應對</li> <li>• 溫室氣體排放</li> <li>• 用水管理</li> <li>• 資源管理</li> </ul>
 社區	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公司網站</li> <li>• 社區參與計劃</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 氣候變化與應對</li> <li>• 綠色建築</li> <li>• 社區投資</li> </ul>

內部持份者

持份者	溝通渠道	關注議題
 <p>僱員</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>面對面及線上會議</li> <li>電郵</li> <li>內部開發的即時通訊應用程式</li> <li>僱員績效評估</li> <li>公司活動及聚會</li> <li>僱員滿意度調查</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>反貪污</li> <li>職安健</li> <li>僱員福祉</li> <li>僱員參與</li> <li>僱傭慣例及勞工準則</li> <li>培訓及事業發展</li> <li>多元化及共融</li> </ul>

重要性評估

我們與持份者保持溝通交流，確保我們與時並進且獲悉有關環境、社會及管治關注領域的最新議題。此舉有助我們有效地將環境、社會及管治工作按優次排序。為確保公平性及客觀性，我們委聘了第三方環境、社會及管治顧問自2021年起進行重要性審閱，從而識別出對持份者及業務運營最密切相關的環境、社會及管治議題，讓我們可以調整環境、社會及管治策略和方針，以聚焦於該等重要議題。

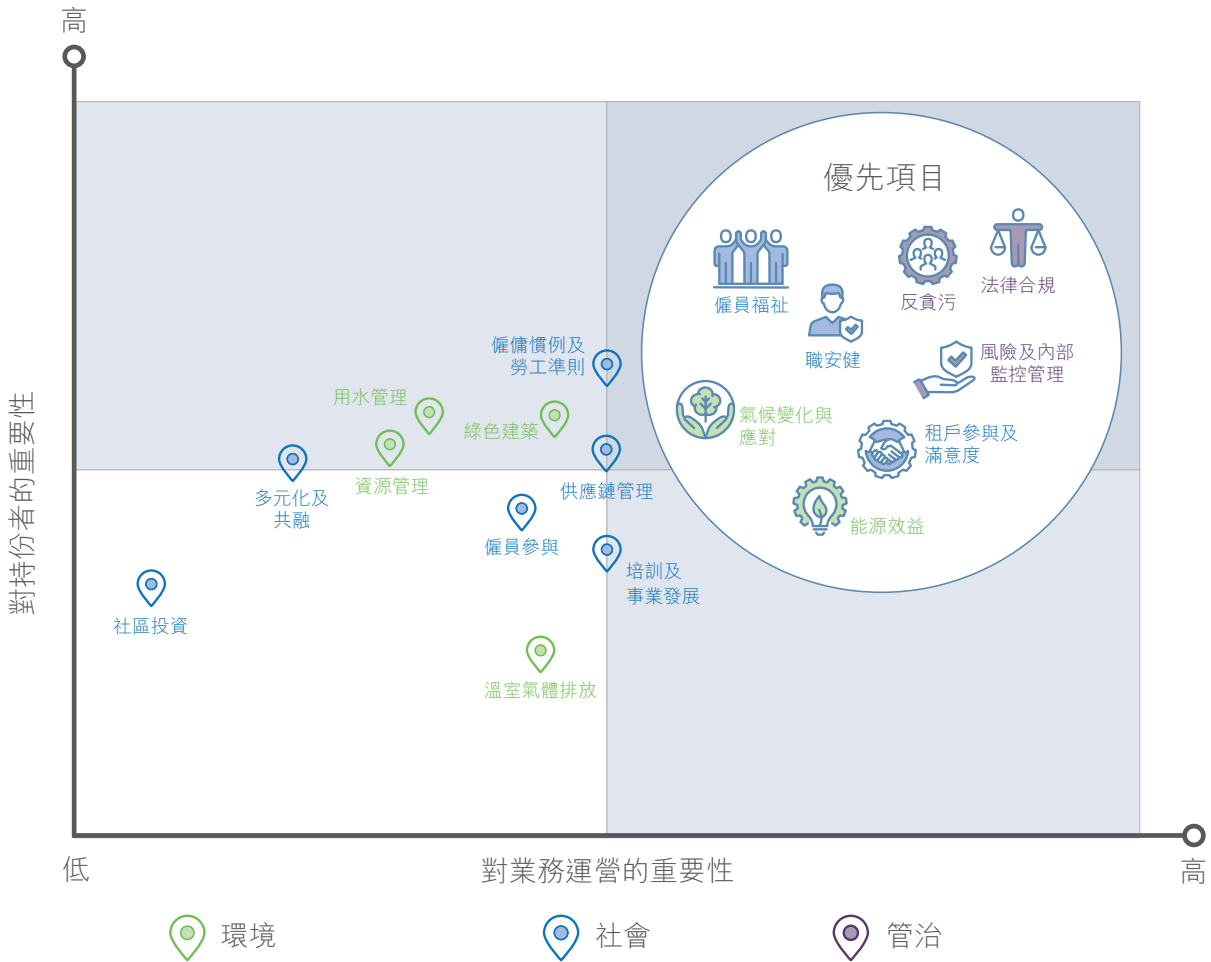
建基於報告期內進行的相同評估，是次新一輪評估有助我們持份者(特別是投資者、租戶及僱員)獲得新見解。經管理層審議和討論後，我們已驗證和歸納出經識別的18項環境、社會及管治議題的重要性。已識別出的18項環境、社會及管治議題各自的重要程度於重要性矩陣(重要性矩陣見本報告第18頁)中闡明。

近年來，氣候變化及綠色建築的重要性日益增加。為釋除持份者對氣候變化不斷增加的憂慮，我們定期對氣候相關風險進行評估，並承諾提高對氣候變化的防範及適應力。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管理方法，為持份者提供有關整體環境、社會及管治管理的資訊。



## 持份者參與及重要性評估

### 2023年重要性矩陣



# 環境、社會及管治管理

順豐房託致力於將可持續發展的原則貫穿我們的業務價值鏈，目的是創造長期業務價值。我們的目標為秉持最高業務運營及行業標準，並提供優質服務。與此同時，我們致力實行卓越的企業管治及物流組合管理方法，從而減少對環境造成的影響。我們的抱負以所專注的四個支柱為基石，該四大支柱為提升全面環境、社會及管治策略管理及表現奠定基礎。



我們的環境、社會及管治政策與環境、社會及管治框架相輔相成，為管理各種環境、社會及管治議題提供指引。我們專注的環保考量因素包括綠色建築實踐、能源消耗及排放控制以及資源管理。我們亦優先考慮勞工準則、服務品質及客戶滿意度、發展與培訓以及社區關懷等關鍵社會議題。我們已將環境、社會及管治考量因素納入決策及日常業務運營中，以提升管理系統。

為監察在環境、社會及管治方面取得的持續進展，我們訂立了目標於2025年前達成的一系列橫跨四個支柱的可持續發展目標，令我們能夠追蹤我們的表現及實施成效，從而逐步邁向最終目標。有關邁向可持續發展目標進展的更多資料，請參閱「可持續發展績效概覽－2025年可持續發展目標的進展情況」一節。



關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效概覽

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄

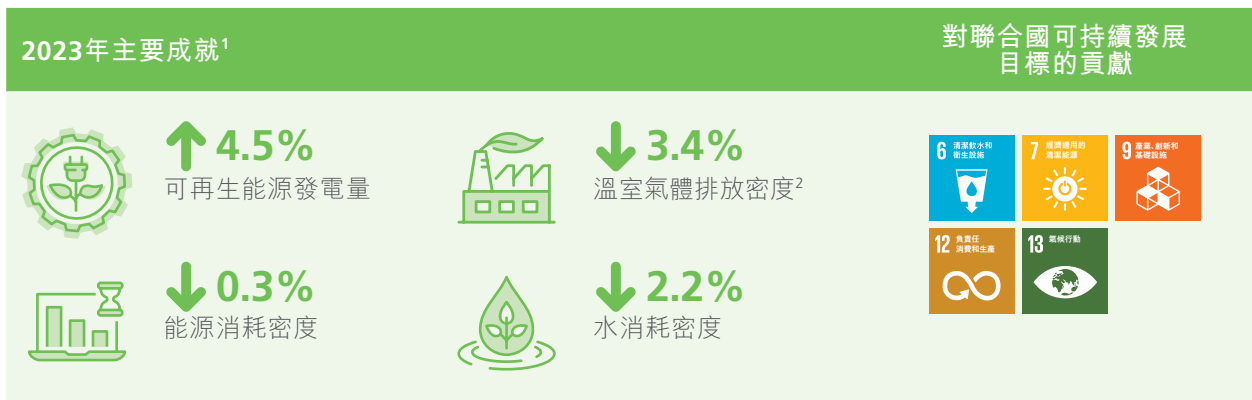


## 環境、社會及管治管理



### 1. 綠色運營

我們認識到環境保護的重要性，並將這一原則融入我們的日常運營及業務決策中。我們的業務活動嚴格遵守適用的環保法律及規例，並積極採用可再生能源及於投資組合中提高能源效益。我們旨在通過節約能源、污染控制及資源回收利用等各種措施，改善我們的環境足跡。此外，我們亦在僱員、租戶及商業夥伴中培養環保意識，以期共同改善環境狀況，實現更可持續的綠色運營。



附註：

- 1 所有數據與2022基準年作比較
- 2 溫室氣體排放(範圍1、範圍2及範圍3)密度

### 1.1 氣候適應力

#### 氣候變化政策與氣候相關財務披露工作小組

面對氣候變化的挑戰，我們意識到自然災害的頻率及嚴重程度的增加可能會對我們的財產及社區造成破壞。為了應對全球去碳化及向低碳經濟轉變的緊迫性，我們考慮到可能影響我們的業務運營及持份者的氣候相關風險的重要性。因此，我們制定了氣候變化政策，明確概述了我們管理氣候相關問題的方法。

該政策涵蓋氣候風險的識別、評估及管理，以及實施緩解措施，以盡量減少氣候變化的影響。此外，我們亦致力於根據氣候相關財務披露工作小組建議共用氣候相關資訊，重點關注管治、策略、風險管理以及指標及目標。我們相信，通過採取積極主動的措施，努力實現可持續發展的未來，我們可以為所有人建設一個適應力更強、更繁榮的世界。





管治



董事會對我們的企業可持續發展策略、進展及環境、社會及管治議題(包括與氣候相關的風險及機遇)負基本責任。環境、社會及管治工作小組負責制定策略中與環境、社會及公司管治以及氣候相關的目標及行動計劃。各職能部門負責實施既定目標及行動計劃，確保我們的運營符合環境、社會及管治及氣候相關目標。有關更多詳情，請參閱「商業誠信—環境、社會及管治管理架構」章節。





策略

為了確定與氣候相關的主要風險，並評估其對我們的物業及運營可能產生的直接及長期影響，我們進行了一次定性氣候風險評估，其中包括與我們的業界同行的表現進行比照，分析歷史氣候資料，以及研究我們運營所在地區的當地政策，如下圖所示：

實體風險

風險類別	風險	財務影響
 立即性	極端天氣事件(如颱風、洪水、暴雨等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務中斷造成的收入減少，如交通困難造成的停工及供應鏈中斷</li> <li>因維護及更換受損及/或毀壞的資產及/或設備而增加的資本成本</li> </ul>
 長期性	氣溫上升(如熱浪)	<ul style="list-style-type: none"> <li>由於極端高溫導致生產力降低，包括戶外工作受到限制，以致收入減少</li> <li>製冷令運營成本增加</li> </ul>

轉型風險

風險類別	風險	財務影響
 政策和法規	增加與氣候相關的匯報責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>因遵守新標準及披露規定而導致運營成本增加</li> <li>因違反最新法規而產生的訴訟或罰款的額外成本</li> </ul>
 市場	市場對綠色金融的需求增加	<ul style="list-style-type: none"> <li>若企業無法獲得綠色融資，借貸成本會增加</li> <li>與低碳提升措施相關的潛在運營成本增加</li> </ul>

關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效披露

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄





## 環境、社會及管治管理

### 我們的應對措施

我們制定了應急計劃，以提高我們的物業處理重大災害及事故的能力，從而減少颱風、暴雨及洪水等極端天氣事件可能造成的損失。這種積極主動的做法確保了我們僱員、租戶及物業的安全。

管理辦公室負責应急管理：



- 協調應急行動，包括人員安排、通知及安全檢查；
- 監督所有安全措施的执行情況及應急供應商的準備情況；及
- 記錄設備損壞及事故情況，並向維修服務供應商匯報，以便進一步處理。

為增強物業的抗災能力，我們通過以下措施努力提高能源效益，減少碳足跡：



- 維持有效的樓宇管理系統，管理空調系統，包括空調數量及運行時間，以保持舒適的室內溫度及最少的能源消耗；
- 優先使用有能源標籤的設備及產品以及本地低碳物料，以盡量提高能源及物料效益；
- 推廣綠色建築要求，獲得相關建築認證。例如，在我們的產品組合中使用低輻射幕牆，以降低室內空氣溫度，從而減少建築物的冷卻需要及耗電量；及
- 盡量利用可再生能源，於所有物業安裝太陽能電池板，並支持香港的「上網電價計劃」，以減少溫室氣體排放。

有關我們的緩解措施的更多詳情，將在「綠色運營—綠色建築、能源效益與溫室氣體排放、節約用水和物料消耗及廢棄物管理」章節中披露。



### 風險管理

鑒於對可能威脅我們業務運營的氣候相關風險的意識不斷提高，我們已將這些風險納入我們的風險管理程序，包括識別、評估及管理氣候相關風險。

為了盡量減少與氣候變化相關的潛在影響，我們在評估與氣候相關的風險時，會考慮其發生的可能性及其影響的嚴重性。有關更多詳情，請參閱「商業誠信－風險管理」章節。



### 指標及目標

我們確定了以下指標來監控與氣候相關的風險：

	溫室氣體排放 (包括範圍1、2及3)		獲得綠色建築認證 的物業數量		太陽能發電量
	節水		減少廢棄物		

我們預計未來將納入更多範圍3排放量類別，以提高資料的完整性。有關更多詳情，請參閱「附錄－績效數據概要－環境」章節。

此外，我們亦制定了2025年溫室氣體排放及能源目標，以表明我們對提高氣候適應能力的承諾。我們將探索制定長期目標的可能性及可行性。有關進展的更多資訊，請參閱「可持續發展績效概覽－2025年可持續發展目標的進展情況」章節。

關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效概覽

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄



## 環境、社會及管治管理

### 1.2 綠色建築

自2021年起，青衣物業獲得了美國綠色建築委員會頒發的領先能源與環境設計認證(LEED)金級認證。該認證證明了我們在用水效益、能源及大氣、物料及資源以及室內環境品質等多個領域實施可持續建築實踐的決心。在綠建環評方面，青衣物業在管理方面獲得卓越等級，這反映了香港綠色建築議會對我們負責任的管理方法及促進可持續資產管理措施的認可。

在中國內地，長沙物業及佛山物業已成功獲得中國倉儲與配送協會頒授的中國綠色倉庫的建築認證，我們目前正在研究蕪湖物業獲得相同認證的可能性。

同時，我們正通過提高能源及用水效益以及採用創新的低碳技術，加大力度減少資源消耗及環境影響。



#### LEED

自2021年起，青衣物業獲得了美國綠色建築委員會頒發的領先能源與環境設計認證(LEED)建築設計與施工(BD+C)：建築主體與外殼體系級別一金級。



#### 綠建環評

在報告期內，青衣物業獲得了由香港綠色建築委員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。



#### 中國綠色倉庫建築認證

長沙物業及佛山物業已成功獲得中國倉儲與配送協會頒授的中國綠色倉庫最高級別的建築認證。



### 1.3 能源效益與溫室氣體排放

我們物業的溫室氣體排放主要來自能源消耗。因此，我們為所有物業制定了相關的能源管理準則。我們實施了各種節能措施，以減少能源消耗，提高能源效率，最終達到減少溫室氣體排放的目的。我們亦鼓勵租戶參與節能計劃及活動。

#### 太陽能



附註：

1 根據機電工程署的資料，香港每戶每年的平均耗電量約為3,300千瓦時。



#### 安裝太陽能板

##### 我們物業的屋頂太陽能

我們致力於在所有物業中推廣使用可再生能源。為此，我們在所有物業的屋頂上安裝了太陽能光伏系統，這有助於我們減少對化石燃料的依賴，並顯著降低我們的總體碳排放量。

於2023年，我們每月平均發電約657,000千瓦時，這相當於代替了374,000噸二氧化碳當量的傳統能源使用。



青衣物業



長沙物業



佛山物業



蕪湖物業

所有物業已安裝屋頂太陽能系統



## 環境、社會及管治管理

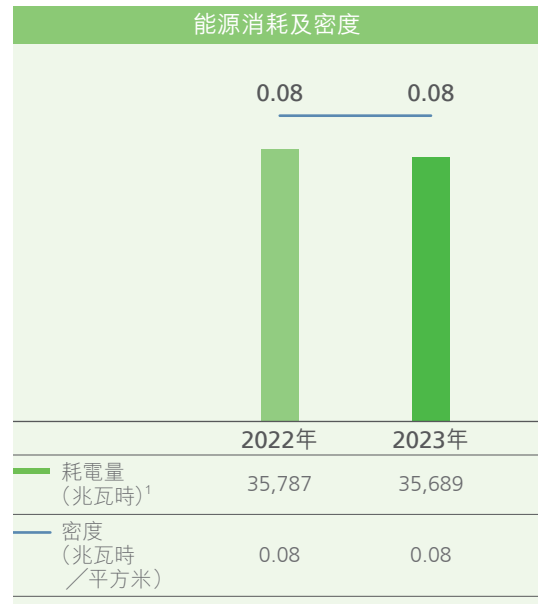
### 節約能源

為支持香港政府對節約能源及緩解氣候變化的呼籲，我們已成為《香港氣候行動藍圖2030+》中節約能源約章及4Ts約章的簽署人。

我們亦連續第三年參加了世界自然基金會的「地球一小時」活動。在規定時間內，青衣物業內所有非必要的照明都被調暗或關閉。

於2023年，我們的物業共消耗35,689兆瓦時的能源。雖然能源密度與前一年持平，但與基準年相比，耗電量下降了0.3%。能源消耗減少的主要原因是我們在青衣物業不斷努力節約用電。

我們定期評估現有節能措施及倡議的成效，並與租戶合作，提高我們所有物業的能源效益。



### 節能措施

- 酌情將電器設置為低耗模式
- 利用日光，在不使用時關閉所有照明及空調設備
- 不使用電腦及螢幕等辦公設備時，關閉或轉為「省電」模式
- 優先使用節能電器，如LED燈具或帶有1級能源標籤或同等標準的產品
- 將室內溫度保持在24℃至26℃之間
- 採用低輻射幕牆降低室內溫度
- 使用太陽能熱水器以降低能源消耗
- 制定夏季及冬季空調溫度控制標準
- 調整空調系統運行時間，減少耗電量
- 在開關旁張貼節能提示，提醒僱員在離開前關閉設備
- 盡量使用可再生能源系統(太陽能)，並申請由中華電力有限公司推出的「上網電價計劃」

附註：

1 該數據涵蓋我們所有物業整座建築物的能源消耗。



節能

青衣物業的光感測器

室外照明使用光感測器控制開關，減少了不必要的用電量。



青衣物業天台及9樓的光感應器

LED照明裝置

青衣物業已逐步將現有的傳統T5螢光燈管更換為LED燈管，覆蓋大堂、走廊及停車場等區域。

截至2023年12月31日，共安裝了2,859支LED燈管。



青衣物業走廊及停車場的LED照明裝置



節能證書

青衣物業於2021年已獲環境運動委員會頒發節能證書—卓越級別，以表彰我們對節省及管理能源所作出的努力。



關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效披露

持份者參與  
及重要性評估

綠色運輸

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄



## 環境、社會及管治管理

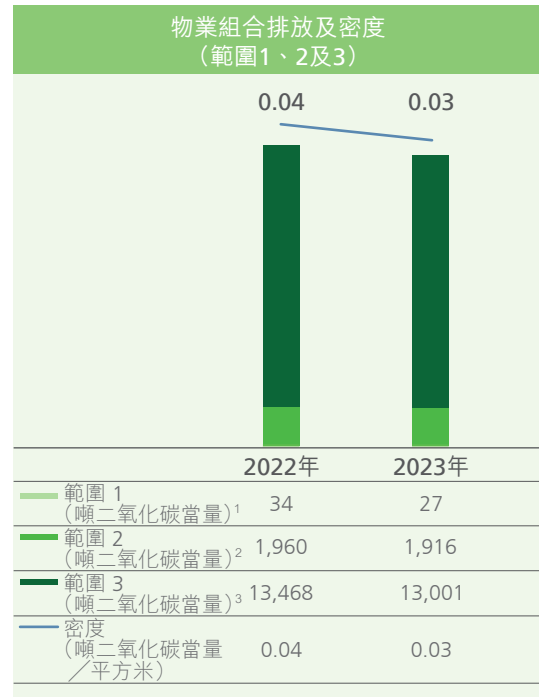
### 溫室氣體排放

範圍1排放指順豐房託所擁有及／或控制的運營的直接溫室氣體排放。於2023年，我們產生的範圍1排放量為27噸二氧化碳當量，排放量較2022年的34噸二氧化碳當量減少19.3%。

範圍2排放指的是運營活動使用從當地電力公司購買的電能所產生的間接溫室氣體排放。範圍2排放減少了2.2%至2023年的1,916噸二氧化碳當量。範圍2排放減少的主要原因是高效節能。

範圍3排放指的是範圍2排放以外的所有間接溫室氣體排放。範圍3排放減少了3.5%，由2022年的13,468噸二氧化碳當量降至2023年的13,001噸二氧化碳當量。

範圍1、2及3排放密度於2023年降低3.4%至0.03噸二氧化碳當量／平方米。



附註：

- 1 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。
- 2 由於可得數據有限，範圍2排放於本報告僅涵蓋青衣物業公共區域的數據。
- 3 由於難以分開公共區域及租戶範圍的能源消耗，並考慮到租戶範圍佔中國物業的大部分建築面積，範圍3排放於本報告包括青衣物業租戶範圍以及佛山物業、長沙物業及蕪湖物業整座建築物的數據。請注意僅有一小部分的排放來自中國物業公共區域。



## 1.4 節約用水

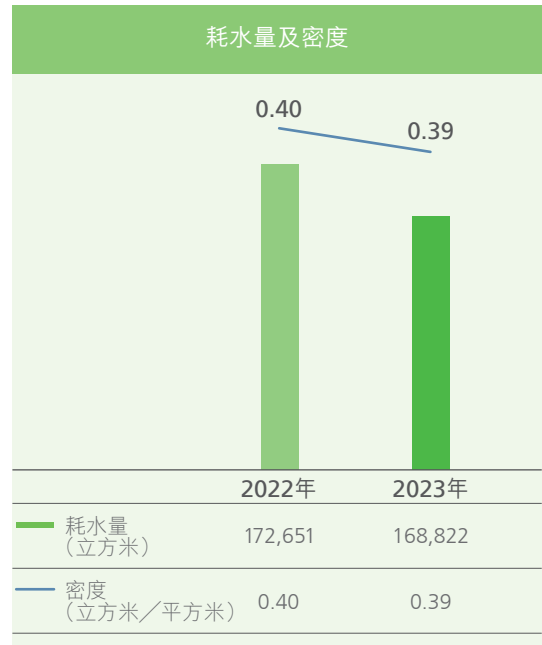
### 節水

作為珍貴的資源，水對我們的運營及整個社會而言均為不可或缺。儘管物流設施的水足跡通常低於其他物業，但我們明白，在中國等獲世界資源研究所認證為水資源貧乏的國家中，節水尤為重要。於報告期內，順豐房託在取水方面並無遇到任何問題。

於2023年，物業的總耗水量為168,822立方米，與基準年相比下跌2.2%。由於耗水量下跌，用水密度比率亦下降2.2%至0.39立方米／平方米。全賴我們在節水方面的不懈努力，尤其是在青衣物業的節水工作，我們方能取得此等正面成果。



我們致力於追蹤用水情況，並採納措施減少耗水量。為展示我們的承諾及分擔節約用水的責任，我們簽署了2023年「商約」惜水約章。





## 環境、社會及管治管理

我們已採納多項措施，旨在減少旗下物業的用水量，並在僱員、租戶及訪客間營造節約用水的文化。此外，我們繼續尋找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
- 調校水龍頭，防止滴水
- 對供水設施進行定期檢查，防止漏水
- 盡可能採取不用水的刷拭方法
- 減少清潔劑的使用量
- 積極監察耗水量，監測異常的使用模式
- 安裝雨水收集系統，以作回收重用，如作灌溉用途
- 與維修服務供應商合作，以減少冷卻塔的耗水量



### 節水

#### 青衣物業的低耗水廁所設施

青衣物業的洗手間設施(包括水龍頭及馬桶)採用低耗水模式，以減少耗水量及廢水排放。



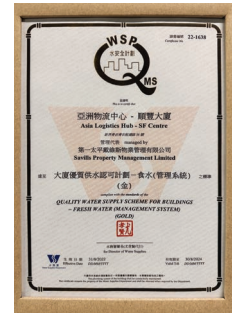
青衣物業採用低耗水模式



獎項

水質

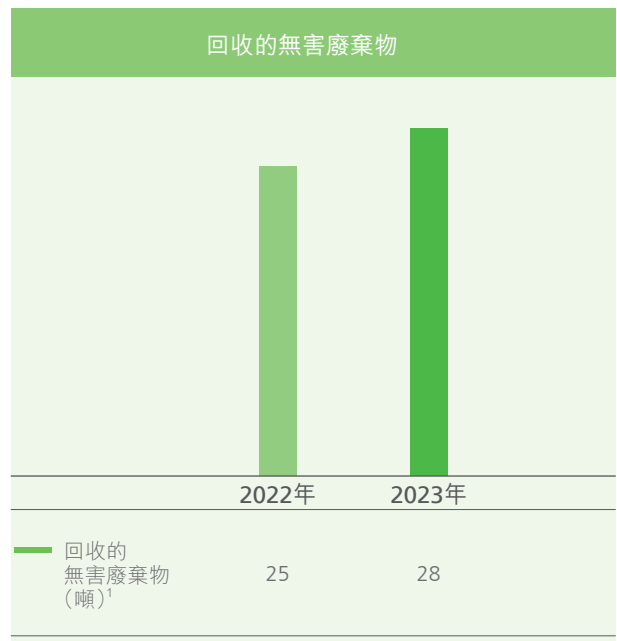
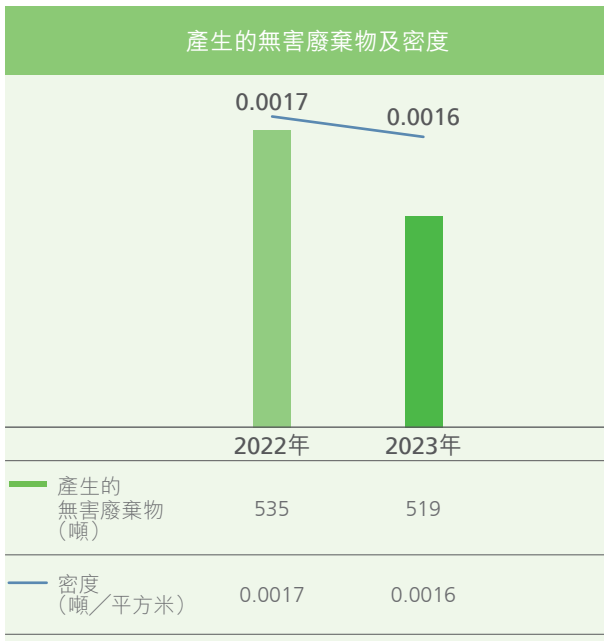
除了通過各種措施努力節約用水外，順豐房託優先考慮提高物業的水質。我們深知為商業空間提供清潔安全用水的重要性。通過採用先進的過濾系統、定期檢測及遵守嚴格的水質標準，我們成功改善了物業的整體水質。我們致力於確保客戶的福祉及滿意度，不僅致力於節約用水，亦致力於提供卓越的用水體驗，促進健康及可持續發展。



1.5 物料消耗及廢棄物管理

減少廢棄物

近年來，廢棄物管理日益重要，因為負責任的廢棄物處理及廢棄物回收有助於減少對環境的負面影響。除了廢棄物分類、儲存及處理等標準化程序外，我們亦在物業實施各種廢棄物管理措施，並在辦公場所採用綠色管理方法，以減少碳足跡。



附註：

1 於報告期內產生的無害廢棄物種類包括青衣物業、佛山物業及無湖物業的廢紙及廢棄塑料。

關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效披露

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄



## 環境、社會及管治管理

於2022年，我們產生了535噸無害廢棄物，密度為0.0017噸／平方米。於2023年，我們的廢棄物產生量減少到519噸，廢棄物密度為0.0016噸／平方米，廢棄物產生總量及廢棄物密度減少了約3%。該等減少表明了我們在廢棄物管理及提高資源效益方面的努力。

此外，我們在廢棄物回收方面的努力也取得了積極成果。於2022年，我們成功回收了25噸無害廢棄物。於2023年，我們進一步加強了回收工作，共回收了28噸無害廢棄物。這表明回收的廢棄物量增加了約12.2%，反映了我們通過回收措施貫徹減少廢棄物的持續承諾。



### 廢棄物管理措施

- 通過減少日常運營中的物料消耗及回收可再利用物料，從源頭上解決產生廢棄物的問題
- 採用4R原則(減少、再用、更換及回收)
- 在我們的物業內設置廢棄物分類設施、膠樽回收機及回收箱
- 將塑膠、金屬及紙張等可回收的無害廢棄物妥善分類，交由持牌廢棄物管理服務供應商收集
- 張貼提示及說明，提高租戶的回收意識
- 鼓勵承包商改進垃圾分類安排
- 使用廢棄物壓縮機減少廢棄物數量
- 確保餐飲業產生的廢水經隔油池處理後排放，以避免管道堵塞及產生異味



青衣物業與碳世界有限公司合作設立膠樽回收箱



青衣物業與綠領行動開展利是封回收計劃



位於蕪湖物業的垃圾分類箱



### 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，並為自攜外賣容器的僱員提供用餐折扣



於青衣物業提倡使用可生物降解餐具



### 連續第三年榮獲「減廢證書」

由於我們在減廢方面不遺餘力，青衣物業自2021年起連續第三年榮獲香港綠色機構認證頒發的「減廢證書—良好級別」。



### 有害廢棄物管理

我們非常重視有害廢棄物的管理，以減輕對環境及社區的潛在影響。對於臨時儲存，所有有害廢棄物都會妥善包裝或儲存在指定區域的容器中。儲存區附近會張貼警告標誌，並在儲存容器上牢固地貼上適當的標籤，以標明廢棄物的類型。所有廢棄物處理記錄均由負責部門保存，以確保妥善處理。

於報告期內，所產生的有害廢棄物種類主要涵蓋慳電膽及光管。此外，我們亦通過參與充電池回收計劃及慳電膽及光管回收計劃，努力將有害廢棄物的污染降至最低，以減少因不當處置此類廢棄物而造成的環境風險，並回收可再利用的資源。此外，碳粉盒由承包商定期收集並送往回收。我們致力於評估當前廢棄物管理措施的成效，並與租戶合作減少物料消耗。我們的最終目標是提高廢棄物再利用及回收率，從而減少垃圾堆填量。

關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效披露

持份者參與  
及重要性評估

綠色運輸

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄











## 環境、社會及管治管理



### 2. 合作夥伴參與

我們的經營理念是一切以客戶為中心。我們相信，為客戶(包括租戶及訪客)提供優質服務，才能提高他們的滿意度及忠誠度。

2023年主要成就		對聯合國可持續發展目標的貢獻	
<b>9.1/10</b> 租戶滿意度調查得分，回覆率高達 <b>98.5%</b>	<b>3</b> 次義工服務活動(與三間非政府組織合作)，僱員參與率為 <b>94.1%</b>		
 組織環境、社會及管治活動，租戶參與率達 <b>60%</b>	 首次獲提名為2023/24年度「商界展關懷」企業		
			

### 2.1 定制化服務

#### 高質量的運營及物業管理服務

為向租戶提供優質的物業管理服務，我們注重甄選有能力、合格的運營及物業管理人。我們聘請了一家經驗豐富的運營管理人(順豐控股股份的附屬公司)管理中國物業。這使他們比其他第三方物業管理人更具優勢，因為他們對該等物業有著廣泛的知識及瞭解，尤其是當順豐控股集團是該等物業的主要租戶時。就青衣物業而言，選擇獨立第三方物業管理人的依據是他們的業績記錄、財務及人力資源、行業經驗以及在物業管理方面的專業知識。

我們的運營及物業管理人制定了客戶服務管理程序，以高效率地處理租戶的諮詢。我們還為不同級別的員工及物業經理構思了培訓計劃，為他們提供一系列主題的內部培訓課程，包括健康與安全、設備操作說明等。此外，青衣物業的物業管理人已獲ISO 9001質量管理體系認證，確保服務質素優良。



我們提供的服務並無基於質量、健康或安全原因而出現任何重大違反相關法律及規例的行為





## 2.2 客戶關係及滿意度

### 卓越的客戶服務

我們深知與客戶關係以及他們對我們服務滿意度的重要性。為了優先考慮租戶的滿意度，我們建立了各種渠道，包括供租戶的客戶熱線，以處理投訴。我們通過會議、探訪及調查等方式積極收集意見回饋，了解租戶對服務品質、效率的看法，解決租戶關心的問題。我們亦已籌劃各種活動，如回收使用過的月餅盒、向租戶發放禁煙宣傳資料等，以提高租戶的環保意識，倡導健康生活。



青衣物業的物業經理向租戶發放禁煙宣傳資料



於青衣物業回收使用過的月餅盒

我們的物業管理團隊建立了一套高效的客戶投訴處理系統。在接到投訴後，我們會立即對問題進行調查，並隨時告知投訴人我們的調查結果、採取的行動以及任何必要的跟進行動。我們對所有投訴進行全面記錄，以便找出需要改進的地方，防止今後出現類似問題。



0 宗就我們物業服務作出投訴的事件



關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效綜覽

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄



## 環境、社會及管治管理

### 2.3 供應鏈管理

除業務運營外，我們亦將環境、社會及管治承諾延伸至整個供應鏈。為確保健全的供應鏈管理，我們執行了嚴格的供應商甄選、評估及績效審查程序。

#### 綠色採購政策

我們與香港的物業管理人合作甄選及評估供應商。我們的物業管理人在評估供應商的能力及服務專長時，會考慮環境及社會因素。擁有ISO 9001品質管理體系、ISO 14001環境管理體系及ISO 45001安全管理體系等認證的供應商將更優先獲得考慮。我們的物業管理人為青衣物業保存了一份認可供應商名單，為我們提供符合我們品質標準的產品及服務。

中國物業的採購流程由國內運營管理人管理，其為順豐控股股份的附屬公司，具備中央採購系統，以確保服務品質。我們定期評估及監控供應商在不同領域的表現。我們的評估標準旨在確保供應商符合我們的標準並保持其資質。

我們使用經森林管理委員會認證的紙張製作印刷品，以減少對原生物料的需求。此外，青衣物業的僱員食堂提供可生物降解的外賣餐具。

### 2.4 社區投資

#### 企業社會責任計劃

我們深知服務社區、貢獻社區的企業社會責任。我們致力於加強與僱員、租戶及整個社區的關係，鼓勵社區內的互助意識，旨在對社會產生正面的影響。我們將社區關懷、環境保護及青年培育作為社區參與計劃的重點專注範疇。



2023年  
義工服務  
時數達**94**小時

商界展關懷  
caringcompany®

我們參與了由香港社會服務聯會發起的2023/24年度「商界展關懷」計劃，以推廣良好企業公民意識，創建一個更加共融的社會。

展望未來，我們計劃加大力度發展社區參與計劃。我們尋求與非政府組織合作的機會，投資於各種社區項目。我們亦鼓勵僱員參與義工工作，並致力於擴大我們的義工活動。





## 環境、社會及管治管理



### 社區參與

#### 派發福袋活動

我們與九龍樂善堂合作，為長者、基層家庭及樂善堂公屋家庭送上歡樂。我們通過派發福袋，送上新春祝福。是次活動惠及近800戶家庭，為他們送上蘿蔔糕／年糕、利是封、揮春及食品等必需品。



#### 樂餉社活動

為了深入了解食物的價值及效率，我們積極參加了樂餉社活動。在活動中，我們將各種食物及膳食裝入應急食物盒。該等盒子隨後被分發給專門為有需要人士提供服務的慈善機構。



#### 米埔自然保護區義工活動

我們參加了世界自然基金會舉行的米埔自然保護區參觀活動，該保護區是多種生態系統的重要棲息地。參觀期間，我們積極參與剪草活動，修剪雜草叢生的地方，以維護保護區內的生態平衡。通過移除剪下的雜草，我們為維持野生動物的理想棲息地、保護該地區的生物多樣性及自然美景作出了貢獻。



關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效披露

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄



## 環境、社會及管治管理



### 青年培育

#### 香港證券及投資學會個案競賽

作為香港證券及投資學會個案競賽的項目贊助商，我們邀請大學生為順豐房託及房託管理人展示創新的可持續發展理念。此舉旨在鼓勵大學生投身於可持續發展。



### 租戶參與

#### 與租戶共同慶祝國際婦女節

每年，我們都會與中國物業的租戶共同慶祝國際婦女節，以表彰女性的成就並促進性別平等。同時，我們也藉此機會與租戶進行交流，了解他們的需求。我們堅信，與租戶進行定期及非正式的溝通，可以增進我們與租戶之間的聯繫，使我們更好地了解他們的需要。



於蕪湖物業慶祝國際婦女節

#### 綠化辦公室

作為改善租戶工作環境承諾的一部分，我們為租戶提供了植物盆栽，放在他們的辦公桌上，為他們提供一個綠色清新的工作環境，促進身心健康。

該等植物不僅具有美觀價值，亦有改善空氣品質、減輕壓力等多種對健康的益處。我們的租戶可以享受到在工作區擁有一小片大自然的好處。



於長沙物業的綠化辦公室



### 3. 發揮員工潛能

在順豐房託，我們堅信僱員是我們最重要的資產，也是我們長期業務成功及發展的基石。我們努力為僱員提供一個安全、健康、多元化及相互尊重的工作環境，促進僱員的個人成長及事業發展。

#### 2023年主要成就

#### 對聯合國可持續發展目標的貢獻

- 100%** 僱員培訓率
- 100%** 僱員接受安全培訓
- 86.1/100** 僱員滿意度調查得分，回覆率為**100%**



#### 3.1 勞工準則

##### 確保達致勞工準則

我們遵守所有相關的勞工法律及規例，保障僱員的權利。我們制定了多元化及共融政策，以營造一個沒有任何歧視的工作環境。在招聘僱員時，我們並無性別、年齡、家庭狀況、殘疾、種族或宗教歧視。我們根據應聘者的表現、資歷、工作經驗、態度及職業道德操守對其進行評估，並將該等素質與我們的工作要求相匹配。我們致力於僱員管理流程中促進多元化、公平及共融。

我們亦尊重及保護工作場所的人權，嚴禁僱用童工或強制勞工。僱傭合約明確規定了對工作崗位、薪酬、工作時間、職業道德及誠信、休假以及其他福祉及待遇的要求。



**0** 宗與僱傭及僱用童工及強制勞工有關的違規案例

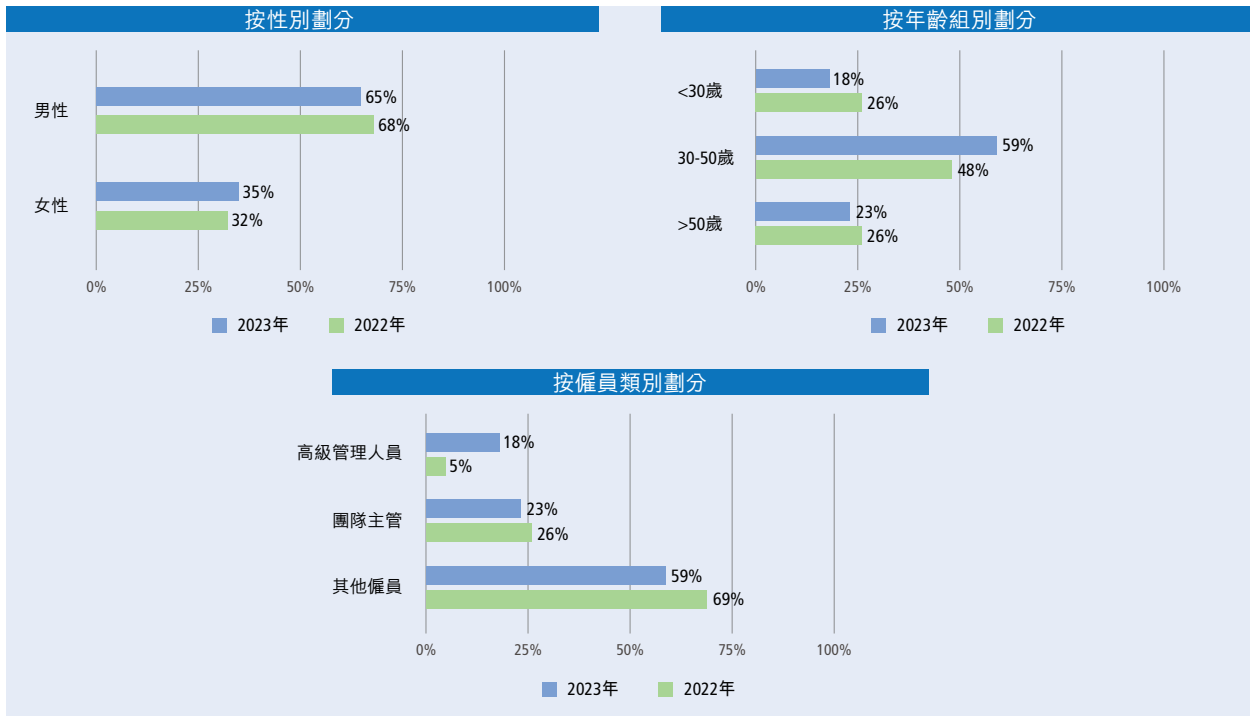


## 環境、社會及管治管理

### 3.2 僱傭慣例

#### 多元化的僱員團隊

截至2023年12月31日，房託管理人共有17名在香港工作的全職僱員。我們的僱員組成按性別、年齡組別及僱員類別劃分，概況如下：



#### 具有競爭力的薪酬，成功留住人才

我們提供具有競爭力的薪酬待遇，以吸引及留住頂尖人才。我們的獎勵制度考慮到個人能力及表現，包括酌情績效獎金、醫療保險及退休金計劃。我們亦通過多元化的工作體驗、輪崗、培訓補貼及專業會員費報銷，優先考慮個人事業發展。我們的僱員可以選擇不同的休假選項，包括病假、生日假、婚假、喪假、侍产假／產假、考試假、義工服務假及陪審員服務假。我們的目標是讓我們的僱員掌握最新的專業知識及必要的技能，以便在商業環境中脫穎而出，提供卓越的服務。



## 環境、社會及管治管理

### 與可持續發展掛鈎的薪酬體系

為表明我們對環境管理的承諾，我們已將環境、社會及管治相關考量因素納入薪酬政策。僱員薪酬與實現有關我們的環境、社會及管治影響的關鍵績效指標掛鈎。我們的目標是通過確保我們的僱員對環境績效負責，並因其為更可持續的未來作出貢獻而獲得獎勵，從而推動策略性決策及行動，有助我們對可持續發展的承諾，並降低與環境、社會及管治相關的風險。

### 3.3 健康與安全

僱員的福祉及安全是我們日常運營的基礎。我們遵守相關的健康與安全法律及規例，努力為我們的僱員、租戶及其他訪問我們物業的訪客營造一個安全健康的環境，從而降低與工作相關的事故或疾病風險。

#### 確保僱員健康與安全

我們制定了健康與安全政策，以降低健康與安全風險及其不利影響。該政策說明了我們在業務運營中管理健康與安全問題的立場及方法，包括識別及評估健康與安全風險以及採取緩解措施。我們始終堅持職安健實踐，規範操作程式，以滿足所有相關法規及其他要求。

為證明我們對物業室內空氣質素的有效管理，青衣物業參與了由環境保護署推行的室內空氣質素檢定計劃。此外，我們積極與租戶及承包商合作，加強日常運作的安全規程，並與非政府組織合作，促進社會福祉。



工作場所**0**宗傷亡事故，並**無**發生任何違反相關職安健法律及規例的事件

關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效披露

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄



## 環境、社會及管治管理



### 主要職安健措施

- 提供可調校的座椅，並在工作桌上提供充足的儲存空間
- 提供正確工作姿勢及伸展運動的指示，預防背痛
- 提供人手搬運操作的指導，以避免扭傷和拉傷等受傷情況
- 保持良好的照明狀況，以減少眼睛疲勞和不適
- 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
- 籌辦有關工作壓力的職安健培訓課程



### 案例研究

### 促進職安健的承諾

#### 優先選用職安健星級企業約章

為配合我們在工作場所保持高健康及安全標準的首要任務，我們承諾自2021年起參與職安健星級企業計劃。我們的主要重點是在「維修、保養、改建及加建工程」中實施有效的安全管理系統，以加強工作場所的職安健。



#### 護心約章

我們參與了由勞工處及職業安全健康局發起的「護心計劃」。這項計劃旨在提高人們對心腦血管疾病的認識，並鼓勵僱員及青衣物業的前線員工養成健康的生活方式。我們積極鼓勵關愛心臟的行動，通過「早期篩查」、「早期預防」及「早期管理」的策略來降低此類風險。





### 優先考慮健康及安全

我們優先考慮租戶及僱員以及物業的健康與安全。這些措施包括：



- 要求我們的物業管理人定期檢查我們的物業，確保其樓宇管理系統(如電梯及其他設施)符合標準化的樓宇管理要求，並能安全使用



- 要求物業管理人設立應急小組及應變計劃，及時處理緊急情況



- 定期為租戶及僱員舉辦安全培訓課程，讓他們了解工作場所潛在的職業事故及風險



- 在所有物業舉行消防演習，幫助僱員及租戶熟悉有效的疏散及應急程序



- 為接觸職業危害的僱員提供健康檢查，以監測他們的健康狀況



### 案例研究

### 健康與安全

#### 緊急應變教育巴士巡迴宣傳

為配合我們在工作場所維持高健康及安全標準的首要任務，我們與香港消防處合作舉辦了一次巡迴宣傳活動，向租戶傳達安全預防措施及資訊。





## 環境、社會及管治管理



### 大廈優質供水認可計劃－食水

我們獲得由水務署發起的「大廈優質供水認可計劃－食水」的金證書及藍證書。

這一認證肯定了我們在物業內保持高標準水質的決心，從而為僱員、租戶及訪客的健康及福祉作出貢獻。



### 第22屆香港職業安全健康大獎比賽中小型企業安全表現獎

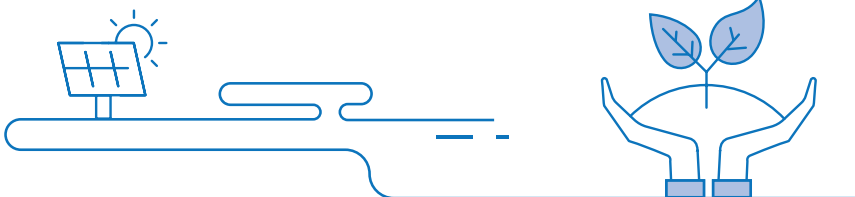
我們的青衣物業獲頒發中小型企業安全表現獎。

我們於職安健的努力得到了認可，我們很自豪能為僱員提供更安全、更健康的工作環境，尤其是在高溫期間。



### 香港無煙領先企業大獎2023

我們的青衣物業榮獲由香港吸煙與健康委員會舉辦的香港無煙領先企業大獎2023優異獎。此項嘉許突顯我們對促進無煙實踐以及保障租戶、僱員及社區的健康及福祉的承諾。我們將繼續致力營造無煙環境，進一步提升所有持份者的整體福祉。



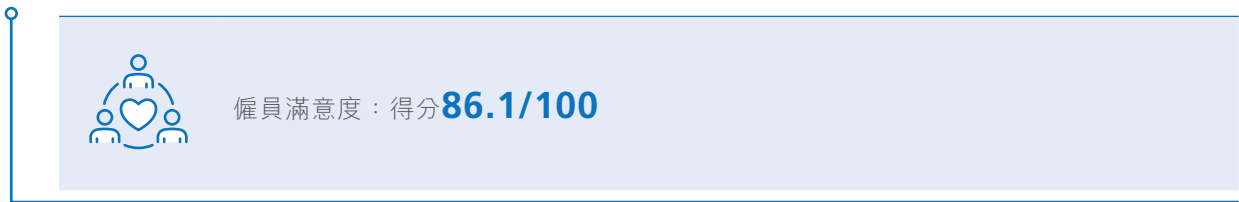


### 3.4 僱員福祉

#### 僱員積極參與

我們明瞭僱員參與的重要性，並通過於整個報告期內定期溝通來滿足他們的需求。我們為僱員建立了意見回饋及申訴渠道。我們實行開放政策，鼓勵僱員就其受僱工作的各方面提出其關注事項。在處理申訴方面，我們建立了內部機制，明確規定了將與工作有關的申訴上報至更高管理層的程序。

於報告期內，我們聘請第三方顧問開展了僱員滿意度調查，以衡量僱員滿意度，並收集僱員對日常運營的意見回饋以及對管理層領導的信心。調查覆蓋率為100%，僱員回覆率為100%。整體分數令人滿意，達到86.1分。根據意見回饋，我們將制定行動計劃，解決僱員提出的任何問題，以完善我們對僱員參與的策略，提高僱員滿意度。



#### 僱員參與的主要提升計劃

重點領域	具體行動
<p>領導與管理</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>向具高潛質的僱員提供領袖課程</li> <li>舉辦與領導技巧相關的團隊建設活動</li> </ul>
<p>發展與培訓</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>識別僱員所需的特定技能或知識</li> <li>為高級職員提供行政培訓</li> </ul>
<p>薪酬與獎勵</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱現有的僱員福利待遇，確保其在業內保持競爭力</li> <li>推行電子績效評核系統，以提高透明度及增加所得的意見回饋</li> </ul>



## 環境、社會及管治管理

### 健康工作間

除了將僱員的身體健康及安全放在首位，我們亦十分重視僱員的心理健康。自2021年以來，我們一直是好心情@健康工作間約章(Joyful@Healthy Workplace Charter)的簽署方，該約章由衛生署及職業安全健康局發起，旨在培養注重健康的工作環境。



### 福祉計劃

我們提供不同福祉計劃，以培養健康愉快的工作環境。我們的計劃包括團隊午餐、燒烤活動、團隊建設活動及聖誕派對。



每月團隊午餐

我們每月舉辦一次團隊午餐會，以改善僱員的福祉、加強僱員之間的關係及促進僱員之間的合作。這不僅提高了僱員的整體工作滿意度，亦對僱員的心理健康產生了正面影響。



燒烤活動

燒烤活動是同事、朋友及家人連繫和建立關係的好方法。在報告期內，我們為僱員舉辦燒烤活動，讓他們彼此交流及享用美食。該活動取得圓滿成功，所有人都度過了愉快的時光。



野戰遊戲

作為僱員發展項目的一部分，我們在報告期內舉辦野戰遊戲，以改善僱員的團隊合作、溝通、協作、解難、建立信任、領導能力及排解衝突的技巧。該活動為僱員提供安全、有趣的環境學習及培養技能，同時增進僱員之間的友誼及團隊精神。

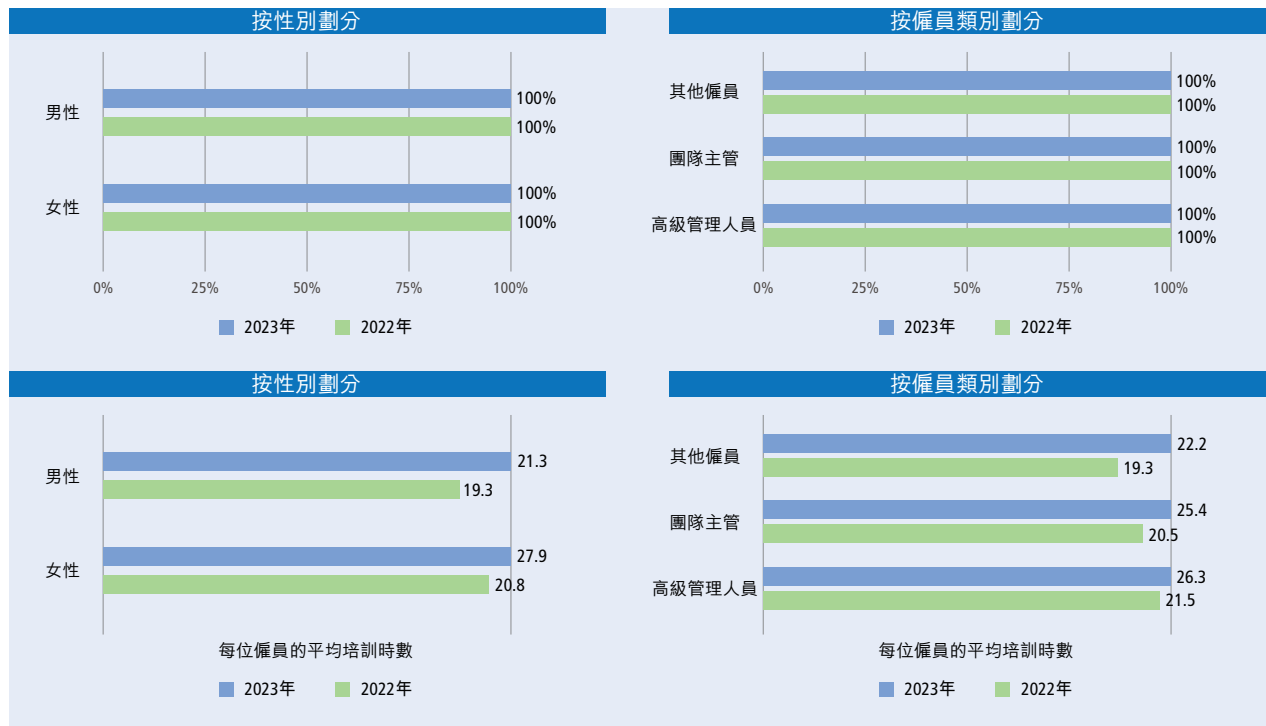
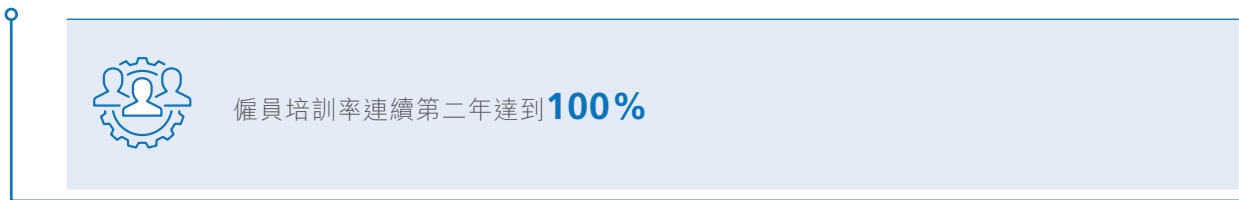
整體而言，該野戰遊戲取得圓滿成功，我們相信該活動將對僱員作為具凝聚力的團隊互相合作、有效解決問題及實現共同目標的能力帶來正面影響。

### 3.5 發展與培訓

#### 人才持續發展

我們非常重視僱員的持續事業發展及個人成長。我們相信，通過定期投資於人才培養計劃，可以增強公司競爭力，提高僱員的能力及效率。我們亦通過提供持續學習補貼，鼓勵僱員參加外部培訓課程。通過這種方式，我們可以根據僱員的個人需求及興趣，提高他們的技術技能。

於報告期內，在房託管理人的資助下，我們的僱員平均每人接受了23.7個小時與工作相關的培訓。按性別及僱員類別劃分的每位僱員的平均培訓時數及受訓僱員比例如下：





## 環境、社會及管治管理



### 4. 商業誠信

順豐房託致力於建立穩健的管治框架，並在核心價值觀的基礎上培育道德文化。我們的目標是堅持高標準的商業道德，讓所有僱員都具備反貪污的能力及意識。

為確保董事會有效運作，其已於報告期內進行年度績效評估。該評估是透過向董事發送一份量身定制的線上問卷的方式進行，藉此收集彼等的意見及評論以識別於企業管治中潛在的改進範疇。為鼓勵自由表達意見，整個過程以匿名方式進行。評估結果和調查結果已由提名及薪酬委員會及董事會檢討及考量。

#### 2023年主要成就

對聯合國可持續發展目標的貢獻

0 宗已審結的貪污訴訟案件



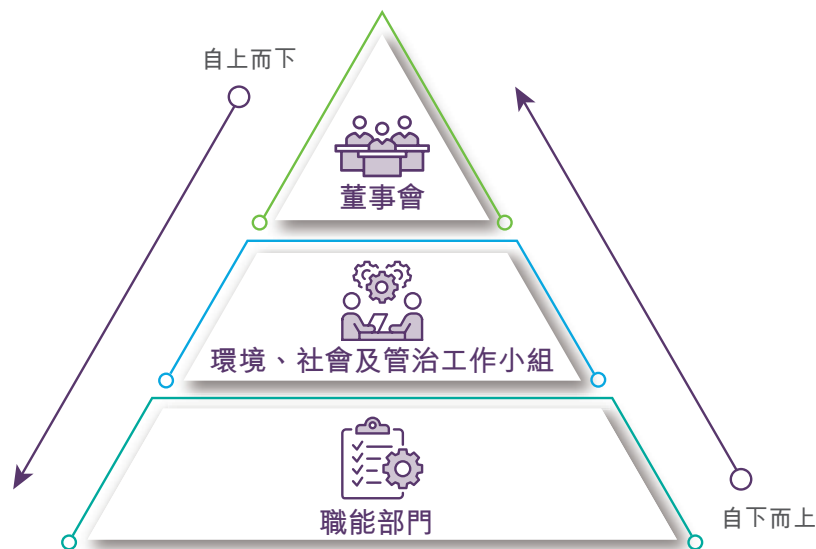
進行董事會評估問卷



#### 4.1 環境、社會及管治管理架構

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遠價值。

為確保有效的環境、社會及管治，我們採納一個三層、自上而下的環境、社會及管治管理架構。下圖所示為董事會、環境、社會及管治工作小組及各職能部門在環境、社會及管治的管理架構中各自擔當的角色及職責：



### 主要角色及職責



#### 董事會

- 監督環境、社會及管治策略、管理方法及績效
- 就識別環境、社會及管治相關風險及重大環境、社會及管治問題(包括氣候相關問題)提供策略指導
- 審閱環境、社會及管治目標的進展及達標情況
- 批准環境、社會及管治年度報告以及其他與環境、社會及管治相關的報告，並向持份者發布



#### 環境、社會及管治工作小組

- 就制定環境、社會及管治策略向董事會作出建議
- 在董事會釐定的環境、社會及管治策略範圍內，設定環境、社會及管治相關的目標及措施，並制定行動計劃
- 定期向董事會報告環境、社會及管治措施及行動計劃的進展情況
- 識別主要持份者群體，監督持份者的參與活動，及加強持份者的溝通
- 監測與環境、社會及管治慣例發展相關的市場趨勢、法律及規例以及行業規範
- 進行重要性評估以對已識別的環境、社會及管治議題進行優次排序
- 識別、評估及審查與環境、社會及管治相關的重大風險(及機遇)及相關影響
- 編制環境、社會及管治年度報告，並提交該報告供董事會審批



#### 職能部門

- 在日常運營中實施環境、社會及管治相關行動計劃
- 協調持份者的參與活動，收集意見回饋及評論
- 定期報告環境、社會及管治相關目標的進展及達標情況
- 收集環境、社會及管治績效數據及資料以供編制環境、社會及管治年度報告及進行績效跟蹤

關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效披露

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄





## 環境、社會及管治管理

### 4.2 風險管理

順豐房託認為，維持穩健的內部監控及風險管理系統對於保障基金單位持有人的利益及投資以及我們的資產至關重要。

我們建立了三級風險監控系統，以更好地管理風險識別及分析。於報告期內，風險工作小組擴大了風險評估工作，納入了更多環境、社會及管治風險，如氣候相關風險，並識別了與順豐房託業務及運營相關的主要風險。主要風險已記錄在登記冊中，以便進行持續監察。報告期內，我們的風險管理系統的成效及是否充足已在2023年年報所載的企業管治報告中闡述。由於順豐房託於動態及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、市場趨勢及行業守則的變化，以不斷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。

### 4.3 反貪污及反洗錢

在我們的業務運營中，從董事至所有僱員，我們都把致力秉持高道德標準及促進公平競爭放在首位。對於任何形式的賄賂、貪污、欺詐及洗錢行為，無論其發生在哪個層面，我們都採取「零容忍」的強硬立場。為確保遵守這些原則，我們已採納反貪污政策，並以禮品與招待政策作為補充。這些政策規定了董事及僱員在業務交易時的基本行為標準，以及遵守適用法律及規例的義務。我們嚴禁任何董事或僱員直接或間接向我們的客戶、商業夥伴或公共機構提供、承諾、索取及／或收受賄賂及／或任何形式的好處。

我們已著力提升對反貪污的意識及理解。例如，我們向董事們提供了有關反賄賂及反貪污的資訊性材料供其閱讀，同時亦為董事及僱員提供反賄賂及反貪污培訓。這些舉措旨在培養內部意識，降低賄賂及貪污風險。

除反貪污外，我們亦嚴格遵守合規手冊中的反洗錢規定，並對順豐房託的受託人及租戶進行盡職審查程序，以防止欺詐行為。為進一步提高董事及僱員對商業道德的認識，我們將繼續每年提供相關培訓課程。

#### 4.4 舉報

為了確保為所有僱員提供一個安全穩妥的環境，我們實施了穩健的舉報政策。該政策為僱員提供了適當的渠道舉報任何彼等可能關注的事項，包括但不限於財務不當行為、賄賂、偽造或欺詐及挪用或濫用資產。我們鼓勵僱員在保密情況下向行政總裁舉報該等關注事項。然而，如果僱員認為有必要向組織外舉報，他們可以選擇直接聯絡審核委員會主席（彼為獨立非執行董事）。我們優先考慮為舉報人保密，並盡可能將收到的所有資訊（包括舉報人的身份）視為敏感資訊並予以保密。我們的舉報政策旨在確保所有僱員在舉報關注事項時不會擔心受到傷害、歧視或不利。



0 宗違反有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢的相關法律及規例的事件

#### 4.5 資料私隱及安全

為確保資料隱私以及資訊科技系統的安全性及有效性，我們每季進行一次內部網絡安全評估。我們已聘請外部專家進行年度網絡安全審核。此外，我們要求所有僱員嚴格遵守僱傭合約中規定的保密責任。於報告期內，我們的僱員從內部及外部講座中學習與內幕消息數據保護相關的法律及責任。我們嚴禁僱員在未經授權的情況下，向第三者披露順豐房託的敏感及機密資料，例如商業計劃、財務預算及未經公布的內幕消息，或利用該等資料為個人謀取利益。

除了我們的僱員外，獲委任管理順豐房託物業的運營及物業管理人，亦須遵守嚴謹的政策及程序，以確保客戶資料保密及安全，包括保障數據管理系統中的客戶資料，並設有密碼保護及限制訪問權限，以防止資料在未經許可的情況下被使用或處置。



0 宗違反資料隱私及網絡安全相關法律及規例的事件



## 環境、社會及管治管理

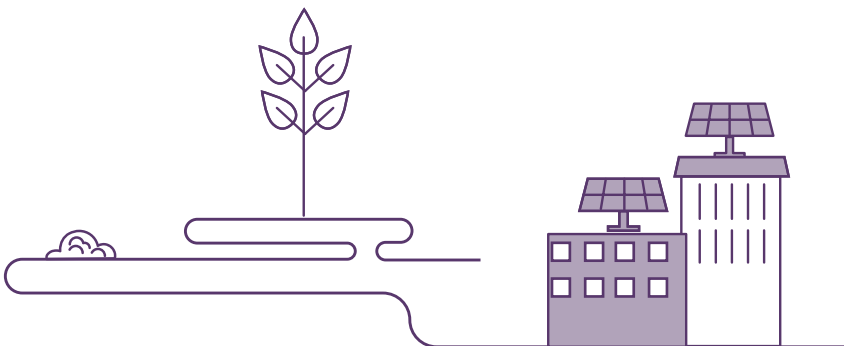
### 4.6 可持續金融

我們了解可持續金融對於確保企業長遠業務成功的重要意義，它與我們致力於道德常規及可持續發展的理念不謀而合。因此，我們正在制定一項負責任的投資政策，明確概述我們將環境、社會及管治因素納入投資運營的立場及方法。

此外，我們正在制定可持續金融框架，透過與可持續發展掛鈎的融資工具為未來融資提供條理清晰的指引。我們努力為持份者創造長期價值，同時為社會及環境作出正面貢獻。我們期待著未來的征程，並樂意把握征程上促進我們迎向更可持續發展的未來的商機。



✓ 正在制定負責任的投資政策及可持續金融框架



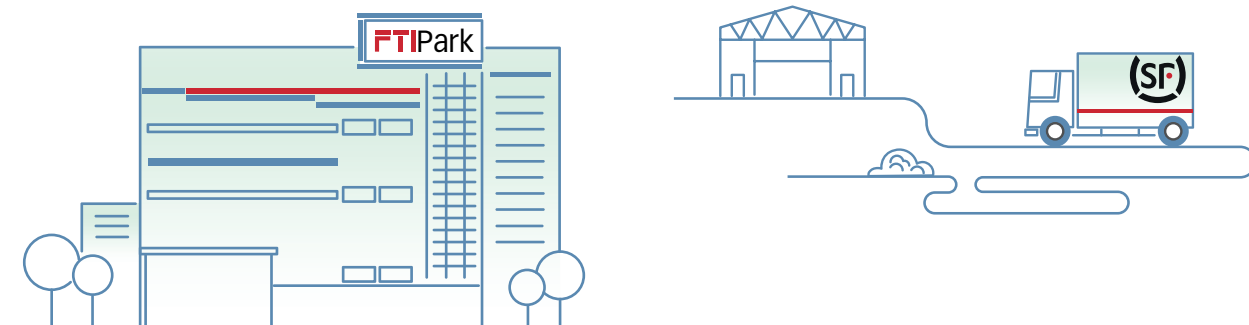




## 環境、社會及管治管理

### 5. 未來展望

展望未來，順豐房託致力於通過各種措施提升可持續發展表現。我們致力於實現2025年可持續發展目標，並不斷改進我們的環境、社會及管治慣例，為持份者創造長期價值。我們將實施健全的計量及監控系統，以跟進我們的進展並識別需要改進的領域。此外，我們亦將加強與持份者的參與，以更好地了解他們的期望並解決他們關切的事宜。通過合作與夥伴關係，我們將推動創新，採用可持續技術，盡量減少對環境的影響。此外，我們亦將優先考慮僱員培訓及發展，在整個組織內培養可持續發展文化。通過將可持續發展融入我們的核心業務運營及決策過程，我們有信心提高我們的可持續發展績效，並為我們運營所在的社區作出正面貢獻。



關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效概覽

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄



# 績效數據概要

## 環境<sup>1,2</sup>

單位		截至2023年 12月31日止年度	截至2022年 12月31日止年度
<b>溫室氣體排放<sup>3</sup></b>			
直接溫室氣體排放(範疇1) <sup>4</sup>	噸二氧化碳當量	27.48	34.04 <sup>10</sup>
間接溫室氣體排放(範疇2) <sup>5</sup>	噸二氧化碳當量	1,915.76	1,959.75 <sup>10</sup>
其他間接溫室氣體排放(範疇3) <sup>6</sup>	噸二氧化碳當量	13,000.52	13,468.41
溫室氣體總排放量(範疇1、範疇2及範疇3)	噸二氧化碳當量	14,943.76	15,462.20
密度(範疇1、範疇2及範疇3) <sup>7</sup>	噸二氧化碳當量/平方米	0.03	0.04
<b>資源使用</b>			
<b>能源</b>			
電力	兆瓦時	35,577.61	35,651.62
可再生能源(太陽能)	兆瓦時	5,369.84	5,039.06
<b>燃料<sup>8</sup></b>			
—柴油	兆瓦時	38.84	77.48 <sup>10</sup>
—天然氣	兆瓦時	62.94	43.86
—無鉛汽油	兆瓦時	10.07	13.61
能源總消耗量 <sup>9</sup>	兆瓦時	35,689.46	35,786.57 <sup>10</sup>
密度 <sup>11</sup>	兆瓦時/平方米	0.08	0.08
太陽能生產及輸出量	兆瓦時	2,518.40	2,509.64
水	立方米	168,822.00	172,650.89
密度 <sup>11</sup>	立方米/平方米	0.39	0.40
<b>廢氣排放<sup>12</sup></b>			
氮氧化物	千克	1.50	2.04
硫氧化物	千克	0.03	0.04
顆粒物	千克	0.11	0.15
有害廢棄物 <sup>13</sup>	噸	0.02	0
密度 <sup>11</sup>	噸/平方米	0	0
無害廢棄物 <sup>14</sup>	噸	519.12	535.18
密度 <sup>11</sup>	噸/平方米	0.0016	0.0017
回收無害廢棄物總量	噸	27.59	24.59

社會

	單位	截至2023年 12月31日止年度	截至2022年 12月31日止年度
<b>僱員資料</b>			
僱員總人數 <sup>15</sup>	人數	17	19
<b>按性別劃分的僱員人數</b>			
男性	人數	11	13
女性	人數	6	6
<b>按年齡組別劃分的僱員人數</b>			
30歲以下	人數	3	5
30歲至50歲	人數	10	9
50歲以上	人數	4	5
<b>按僱傭類型劃分的僱員人數</b>			
全職	人數	17	19
兼職	人數	0	0
<b>按地區劃分的僱員人數</b>			
香港	人數	17	19
<b>僱員流失比率<sup>16</sup></b>			
<b>按性別<sup>17</sup></b>			
男性	%	36	23
女性	%	0	17
<b>按年齡組別<sup>18</sup></b>			
30歲以下	%	33	20
30歲至50歲	%	20	11
50歲以上	%	25	40
<b>按地區</b>			
香港	%	24	21

關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效披露

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄



## 績效數據概要

	單位	截至2023年 12月31日止年度	截至2022年 12月31日止年度
<b>僱員培訓</b>			
按性別劃分的受訓僱員百分比			
男性	%	100	100
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
團隊主管	%	100	100
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	21.3	19.3
女性	小時	27.9	20.8
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	26.3	21.5
團隊主管	小時	25.4	20.5
一般僱員	小時	22.2	19.3
<b>職業安全與健康<sup>19</sup></b>			
過去三年因工亡故的人數	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
<b>供應商數目<sup>20</sup></b>			
香港	數目	101	88
中國內地	數目	99	78
<b>反貪污</b>			
對本集團或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目	案件數目	0	0



## 績效數據概要

附註：

1. 房託管理人向順豐房託提供資產管理服務而並無從事製造業。因此，所用包裝物料不適用於順豐房託及房託管理人。
2. 本數據概要項下的績效數據涵蓋順豐房託物業組合於報告期內的消耗數據。
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《關於做好2023-2025年發電行業企業溫室氣體排放報告管理有關工作的通知》及香港中華電力有限公司的2022年可持續發展報告所載的排放因子。由於可得數據有限，範圍2排放僅包括青衣物業公共區域的數據。
6. 範圍3排放指的是範圍2排放以外的所有間接溫室氣體排放。由於難以分開公共區域及租戶範圍的能源消耗，並考慮到租戶範圍佔中國物業大部分建築面積，範圍3排放包括青衣物業租戶範圍以及中國物業整座建築物的數據。請注意僅有一小部分的排放來自中國物業公共區域。
7. 密度計算的基礎為順豐房託物業組合的總建築面積。溫室氣體排放密度指範圍1排放、範圍2排放及範圍3排放的總和除以順豐房託物業組合的總建築面積。
8. 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年碳揭露專案(CDP)技術說明：將燃料數據轉換為兆瓦時。
9. 該數據涵蓋青衣物業、長沙物業、佛山物業及蕪湖物業整座建築物的能源消耗。
10. 該等數據已獲重列，以反映於該年度的實際消耗量。
11. 密度計算的基礎為順豐房託物業組合的總建築面積。
12. 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。

關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效披露

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄



## 績效數據概要

13. 2022年及2023年的有害廢棄物數據涵蓋青衣物業、佛山物業及蕪湖物業。報告期內產生的有害廢棄物種類包括慳電膽及光管。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。
14. 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。
15. 僱員總數指房託管理人截至報告期末的僱員總人數。
16. 僱員流失比率指於報告期內離開的房託管理人僱員。
17. 按性別劃分的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各性別組別的僱員總人數。
18. 按年齡組別劃分的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各年齡組別的僱員總人數。
19. 過去三年概無因工亡故的事故。
20. 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
<b>強制披露規定</b>		
<b>管治架構</b>	<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 商業誠信</li> <li>— 環境、社會及管治管理架構和風險管理</li> </ul>
<b>匯報原則</b>	<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><b>重要性：</b>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><b>量化：</b>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><b>一致性：</b>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
<b>匯報範圍</b>	<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

關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效披露

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄



## 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>A. 環境</b>		
<b>層面A1：排放物</b>		
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、社會及管治政策、氣候變化政策、綠色採購政策  環境、社會及管治管理 – 綠色運營 – 能源效益與溫室氣體排放和物料消耗及廢棄物管理
<b>關鍵績效指標A1.1</b>	排放物種類及相關排放數據。	附錄 – 績效數據概要
<b>關鍵績效指標A1.2</b>	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)。	附錄 – 績效數據概要
<b>關鍵績效指標A1.3</b>	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)。	附錄 – 績效數據概要
<b>關鍵績效指標A1.4</b>	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)。	附錄 – 績效數據概要
<b>關鍵績效指標A1.5</b>	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。	可持續發展績效概覽 – 2025年可持續發展目標的進展情況： 環境、社會及管治管理 – 綠色運營 – 能源效益與溫室氣體排放



## 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>關鍵績效指標A1.6</b>	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。	可持續發展績效概覽 —2025年可持續發展目標的進展情況； 環境、社會及管治管理 —綠色運營 —物料消耗及廢棄物管理
<b>層面A2：資源使用</b>		
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、社會及管治政策、氣候變化政策  環境、社會及管治管理 —綠色運營 —綠色建築、能源效益與溫室氣體排放和節約用水
<b>關鍵績效指標A2.1</b>	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)。	附錄 —績效數據概要
<b>關鍵績效指標A2.2</b>	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	附錄 —績效數據概要
<b>關鍵績效指標A2.3</b>	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。	可持續發展績效概覽 —2025年可持續發展目標的進展情況； 環境、社會及管治管理 —綠色運營 —綠色建築和能源效益與溫室氣體排放

關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效概覽

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄



## 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>關鍵績效指標A2.4</b>	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。	可持續發展績效概覽 — 2025年可持續發展目標的進展情況； 環境、社會及管治管理 — 綠色運營 — 節約用水
<b>關鍵績效指標A2.5</b>	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。	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。
<b>層面A3：環境及天然資源</b>		
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、社會及管治政策、氣候變化政策、綠色採購政策  環境、社會及管治管理 — 綠色運營 — 能源效益與溫室氣體排放、節約用水和物料消耗及廢棄物管理
<b>關鍵績效指標A3.1</b>	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 — 能源效益與溫室氣體排放、節約用水和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
<b>層面A4：氣候變化</b>		
一般披露	氣候變化政策	環境、社會及管治管理 —綠色運營 —氣候適應力
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。		
<b>關鍵績效指標A4.1</b>	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
<b>B. 社會</b>		
<b>僱傭及勞工常規</b>		
<b>層面B1：僱傭</b>		
一般披露	環境、社會及管治政策	環境、社會及管治管理 —發揮員工潛能 —勞工準則和僱傭慣例
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。		
<b>關鍵績效指標B1.1</b>	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。	附錄 —績效數據概要
<b>關鍵績效指標B1.2</b>	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	附錄 —績效數據概要

關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效披露

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄



## 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>層面B2：健康與安全</b>		
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、社會及管治政策、健康與安全政策  環境、社會及管治管理 – 發揮員工潛能 – 健康與安全和僱員福祉
<b>關鍵績效指標B2.1</b>	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	附錄 – 績效數據概要
<b>關鍵績效指標B2.2</b>	因工傷損失工作日數。	附錄 – 績效數據概要
<b>關鍵績效指標B2.3</b>	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 – 健康與安全和僱員福祉
<b>層面B3：發展及培訓</b>		
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、社會及管治政策  環境、社會及管治管理 – 發揮員工潛能 – 發展與培訓
<b>關鍵績效指標B3.1</b>	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。	附錄 – 績效數據概要
<b>關鍵績效指標B3.2</b>	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	附錄 – 績效數據概要

## 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>層面B4：勞工準則</b>		
一般披露		環境、社會及管治政策
有關防止童工或強制勞工的：		環境、社會及管治管理 — 發揮員工潛能 — 勞工準則
(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。		
<b>關鍵績效指標B4.1</b>	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
<b>關鍵績效指標B4.2</b>	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
<b>營運慣例</b>		
<b>層面B5：供應鏈管理</b>		
一般披露		環境、社會及管治政策、綠色採購政策
管理供應鏈的環境及社會風險政策。		環境、社會及管治管理 — 合作夥伴參與 — 供應鏈管理
<b>關鍵績效指標B5.1</b>	按地區劃分的供應商數目。	附錄 — 績效數據概要
<b>關鍵績效指標B5.2</b>	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 — 合作夥伴參與 — 供應鏈管理

關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效披露

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄



## 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>關鍵績效指標B5.3</b>	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 — 合作夥伴參與 — 供應鏈管理
<b>關鍵績效指標B5.4</b>	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 — 合作夥伴參與 — 供應鏈管理
<b>層面B6：產品責任</b>		
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、社會及管治政策  環境、社會及管治管理 — 合作夥伴參與 — 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
<b>關鍵績效指標B6.1</b>	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。
<b>關鍵績效指標B6.2</b>	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 — 合作夥伴參與 — 客戶關係及滿意度

## 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>關鍵績效指標B6.3</b>	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。
<b>關鍵績效指標B6.4</b>	描述質量檢定過程及產品回收程序。	環境、社會及管治管理 — 合作夥伴參與 — 定制化服務
<b>關鍵績效指標B6.5</b>	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
<b>層面B7：反貪污</b>		
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、社會及管治政策、反貪污政策、禮品與招待政策、合規手冊(附表9)、舉報政策  環境、社會及管治管理 — 商業誠信 — 反貪污及反洗錢和舉報
<b>關鍵績效指標B7.1</b>	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。	附錄 — 績效數據概要
<b>關鍵績效指標B7.2</b>	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

關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效披露

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄



## 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>關鍵績效指標B7.3</b>	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
<b>社區</b>		
<b>層面B8：社區投資</b>		
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、社會及管治政策  環境、社會及管治管理 — 合作夥伴參與 — 社區投資
<b>關鍵績效指標B8.1</b>	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 — 合作夥伴參與 — 社區投資
<b>關鍵績效指標B8.2</b>	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 — 合作夥伴參與 — 社區投資





# 獨立鑒證聲明

## 1. 目的

順豐房託資產管理有限公司(「**管理人**」)委聘戴德梁行有限公司(「**戴德梁行**」)就順豐房地產投資信託基金(「**順豐房託**」)2023年環境、社會及管治報告(「**環境、社會及管治報告**」)所載的資料及已識別項目(「**已識別項目**」)進行獨立鑒證。

戴德梁行對管理人遵循《AA1000鑑證標準第三版》(「**AA1000鑑證標準第三版**」)所載四項AA1000審驗原則(包容性、重要性、回應性及影響)的情況進行評估。此外，戴德梁行對根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)發布的《環境、社會及管治報告指引》(「**環境、社會及管治報告指引**」)所編製的2023年環境、社會及管治報告中披露的已識別項目的可靠性及質量提供有限度鑒證。

## 2. 獨立性及能力

戴德梁行並無參與收集及計算2023年環境、社會及管治報告內的數據或編製2023年環境、社會及管治報告。由於數據鑒證是管理人委託的唯一工作，故戴德梁行保證與管理人合作的獨立性及公正性。戴德梁行聲稱，戴德梁行與管理人在提供鑒證工作方面並無利益衝突。概無鑒證團隊成員參與制定或維持管理人所實施的政策、程序及內部控制。

戴德梁行為可持續發展鑒證服務的獨立持牌提供商，設有嚴格的監管機制、合規程序並擁有具備合適資格的人員。所有認證評估及核查結果均由經驗豐富的高級管理團隊審查，以確保準確性及透明度。

## 3. 管理人的責任

管理人負責編製其環境、社會及管治報告，並負責收集及呈列環境、社會及管治報告中的績效數據。其亦負責提供已識別項目(包括但不限於燃料消耗記錄、電費賬單、太陽能發電記錄、水費賬單及溫室氣體計算文件的副本)。上述責任包括妥善保存有關記錄、制定及維持內部控制以及進行與編製已識別項目相關的計算。管理人須確保所提供的所有材料並無重大錯誤陳述。

關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效披露

持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄



## 獨立鑒證聲明

### 4. 戴德梁行的責任

戴德梁行負責根據AA1000鑒證標準第三版及聯交所發布的環境、社會及管治報告指引向管理人的董事會出具獨立鑒證聲明。本獨立鑒證聲明僅適用於順豐房託2023年環境、社會及管治報告中所指定的範圍及就鑒證工作發表結論，並不用作任何其他意圖或用途。

戴德梁行確保參與鑒證工作的所有人員均符合專業資格、培訓及經驗要求，並具備進行鑒證工作的能力。所有鑒證結果均由高級人員進行內部審閱，以確保過程中使用的方法充分嚴格及透明。

### 5. 鑒證類型及範圍

鑒證範圍內提供的資料乃根據AA1000鑒證標準第三版第2類型中度等級要求進行評估。AA1000鑒證標準第三版包括四項原則：包容性、重要性、回應性及影響。第2類型鑒證要求獨立機構評估該組織對所有四項原則的遵守情況，並提供相關的調查結果及結論。此外，戴德梁行亦已評估及核查順豐房託披露資料的可靠性及質量，以及我們的調查結果及結論中的具體可持續發展績效。

納入編製已識別項目的範圍涵蓋順豐房託的物業組合，當中包括青衣物業（即亞洲物流中心－順豐大廈）、長沙物業（即長沙豐泰產業園）、佛山物業（即佛山桂城豐泰產業園）及蕪湖物業（即蕪湖豐泰產業園）。

## 6. 已識別項目及限制

管理人已提供以下環境績效數據，並根據溫室氣體（「**溫室氣體**」）協議計算溫室氣體排放量。本鑒證聲明涵蓋2023年環境、社會及管治報告所載截至2023年12月31日止年度的已識別項目（即環境績效數據）：

- 溫室氣體總排放量（範疇1、範疇2及範疇3）
  - a. 直接溫室氣體排放（範疇1）
  - b. 間接溫室氣體排放（範疇2）
  - c. 其他間接溫室氣體排放（範疇3）
  
- 能源總消耗量
  - a. 總耗電量
  - b. 可再生能源（太陽能）總耗用量
  - c. 燃料總消耗量（包括柴油、天然氣及無鉛汽油的消耗量）
  
- 太陽能生產及輸出量
  
- 總耗水量
  
- 所產生有害廢棄物總量
  
- 所產生無害廢棄物總量

戴德梁行的鑒證僅涉及截至2023年12月31日止年度的資料，並不包括：

- 評估2023年環境、社會及管治報告以外資料的準確性或公正性；
- 審閱歷史數據並因此提供鑒證；
- 審閱管理層作出的前瞻性陳述。

關於順豐房託

關於本報告

可持續發展  
績效披露持份者參與  
及重要性評估

綠色運營

合作夥伴參與

發揮員工潛能

商業誠信

未來展望

附錄



## 獨立鑒證聲明

### 7. 方法

有限度鑒證聲明中涉及的程序乃按照AA1000鑒證標準第三版第2類型中度等級要求，並根據戴德梁行對已識別項目的鑒證方法及鑒證範圍執行。

我們對已識別項目的鑒證方法包括鑒證前審查、作出查詢、收集及分析所提供的資料、與相關人士跟進以及要求及審閱進一步證據。這包括：

- 評估管理人對持份者參與及外部持份者所提出重要議題的方針；
- 審閱文件，包括但不限於內部政策、已識別項目的燃料消耗記錄、電費賬單、太陽能發電記錄、水費賬單及溫室氣體計算文件；
- 與負責的管理人員跟進，以收集已識別項目的證據，並要求對數據收集及計算方法附加說明；
- 對已識別項目進行抽樣檢查；
- 核查已識別項目的數據來源及證明文件；
- 根據所提供的證據重新計算已識別項目，以核實有關數字；
- 評估管理人的報告及報告管理流程是否按照《AA1000審驗原則(2018)》(「AA1000審驗原則(2018)」)所述的包容性、重要性、回應性及影響原則進行；
- 評估2023年環境、社會及管治報告與環境、社會及管治報告指引的符合程度；及
- 執行我們認為必要的其他程序。



### 8. 調查結果及結論

根據我們對所披露已識別項目的有限度鑒證程序，我們並無注意到任何迹象表明2023年環境、社會及管治報告並無適當說明管理人對下述原則的遵守情況及已識別項目的可靠性。我們的調查結果及結論如下：

#### 包容性

管理人已識別其持份者，並定期與各持份者溝通，以了解彼等的期望及主要關注事項。在此基礎上，管理人在制定政策時考慮到主要持份者所關注的事項及其對主要持份者的影響。我們的專業意見認為，管理人遵循包容性原則。

#### 重要性

管理人已進行重要性評估，以識別報告中對管理人及持份者而言屬重要的議題，而重要性評估的結果已於2023年環境、社會及管治報告中闡述。我們的專業意見認為，管理人遵循重要性原則。

#### 回應性

管理人已定期為其持份者設立渠道，以了解彼等的期望及關注事項，並已設有相關機制回應主要持份者。管理人亦已識別重要的披露議題，以回應主要持份者對查閱資料的要求。我們的專業意見認為，管理人遵循回應性原則。

#### 影響

管理人已制定程序以了解、衡量、評估及管理其影響，從而作出更有效的決策及管理，並已於2023年環境、社會及管治報告中披露有關影響。我們的專業意見認為，管理人遵循影響原則。



## 獨立鑒證聲明

### 聯交所的環境、社會及管治報告指引

環境及社會範疇的資料以及已識別項目的披露在所有重大方面均已按照強制披露規定編製，與聯交所發布的環境、社會及管治報告指引保持一致。管理人已披露主要持份者於重要性評估過程的參與情況；客觀地披露業務所帶來的影響；計算及披露相關環境及社會範疇的數據。我們對2023年環境、社會及管治報告的意見已於出具本鑒證聲明前獲管理人採納或解釋。

### 已識別項目

基於戴德梁行執行的鑒證程序及戴德梁行取得的證據，我們並無注意到任何事項使我們懷疑2023年環境、社會及管治報告中所披露的已識別項目的可靠性及質量。



戴德梁行有限公司

中國香港特別行政區鰂魚涌華蘭路18號  
太古坊港島東中心27樓  
發布日期：2024年3月27日



# 詞彙

除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

<b>2023年年報</b>	指	順豐房託就報告期刊發的年報	關於順豐房託
<b>審核委員會</b>	指	由董事會成立的審核委員會	關於本報告
<b>董事會</b>	指	房託管理人的董事會	可持續發展 績效披露
<b>基準年</b>	指	2022年	持份者參與 及重要性評估
<b>長沙物業</b>	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	綠色運營
<b>行政總裁</b>	指	房託管理人的行政總裁	合作夥伴參與
<b>合規手冊</b>	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	發揮員工潛能
<b>企業管治報告</b>	指	2023年年報所載順豐房託於報告期內的企業管治報告	商業誠信
<b>企業社會責任</b>	指	企業社會責任	未來展望
<b>董事</b>	指	房託管理人的董事	
<b>環境、社會及管治</b>	指	環境、社會及管治	
<b>環境、社會及管治工作小組</b>	指	由管理層組成的工作小組，協助董事會處理環境、社會及管治相關事宜	
<b>環境、社會及管治報告指引</b>	指	上市規則附錄C2所載的環境、社會及管治報告指引	
<b>佛山物業</b>	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	
<b>森林管理委員會</b>	指	森林管理委員會	
<b>可出租面積</b>	指	可出租面積	
<b>建築面積</b>	指	建築面積	



## 詞彙

溫室氣體	指	溫室氣體
<b>GRESB</b>	指	全球房地產可持續發展基準
香港社會服務聯會	指	香港社會服務聯會
香港綠色建築議會	指	香港綠色建築議會
香港投資者關係協會	指	香港投資者關係協會
香港房託基金協會	指	香港房託基金協會
香港證券及投資學會	指	香港證券及投資學會
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
室內空氣質素	指	室內空氣質素
<b>ISO</b>	指	國際標準化組織
關鍵績效指標	指	關鍵績效指標
<b>LEED</b>	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
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
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



## 詞彙

提名及薪酬委員會	指	董事會提名及薪酬委員會	關於順豐房託
職安健	指	職業安全與健康	
中國	指	中華人民共和國	關於本報告
中國物業	指	長沙物業、佛山物業及蕪湖物業的統稱	
房地產投資信託基金	指	房地產投資信託基金	可持續發展 績效披露
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	指	順豐房託就報告期刊發的環境、社會及管治報告	持份者參與 及重要性評估
報告期	指	於2023年1月1日起至2023年12月31日止期間	
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	綠色運營
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(定義見香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則)	合作夥伴參與
平方米	指	平方米	發揮員工潛能
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	
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	商業誠信

未來展望

附錄



## 詞彙

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
聯合國可持續發展目標	指	聯合國可持續發展目標
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
世界自然基金會	指	世界自然基金會
%	指	百分比