



2025

環境、社會及管治報告

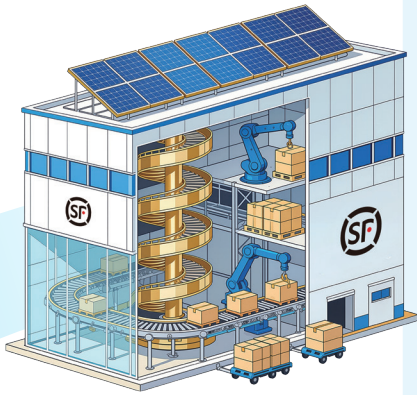
SF REAL ESTATE INVESTMENT TRUST  
順豐房地產投資信託基金

(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



# 目錄



關於順豐房託	2
關於本報告	4
匯報範圍	4
匯報框架	4
匯報原則	5
聯絡方式及意見回饋	5
我們的可持續發展方針	6
董事會之可持續發展承諾	6
可持續發展與環境、社會及管治管理架構	7
2025年可持續發展重點	9
主要獎項及嘉許	10
可持續發展策略及進展	12
可持續發展目標進展情況	12
持份者參與	18
重要性評估	21
專題故事：規劃氣候韌性之路	23
氣候管治	23
培訓與能力發展	23
氣候策略	24
識別及評估氣候相關風險與機遇	24
風險管理	29
氣候風險管理與整合	29
氣候風險披露與監測	29
目標與指標	29
綠色運營	30
環境管理	31
物業組合環境倡議	32
綠色建築	33
綠色租賃	34
能源效益與溫室氣體排放管理	35
能源效益	35
溫室氣體排放	37
節約用水	38
廢棄物管理	40
無害廢棄物管理	40
有害廢棄物管理	41
生物多樣性	42
合作夥伴參與	43
優質的運營及物業管理服務	43
客戶關係管理及滿意度	44
供應鏈管理	46
綠色採購	47
社區投資	47
發揮僱員潛能	51
遵守勞工準則	51
僱傭慣例	52
健康與安全	54
僱員福祉	55
發展與培訓	57
商業誠信	59
董事會有效性	59
風險管理	60
反貪污及反洗錢	61
舉報	62
安全及便捷的舉報渠道	62
公平、及時及透明的處理	62
保密及免受報復的承諾	63
可持續金融措施	63
資料隱私及安全	65
附錄	66
環境、社會及管治獎項、證書及約章	66
績效數據概要	68
香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》內容索引—A-C部分	72
香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》內容索引—D部分	80
GRI內容索引	95
獨立鑒證聲明	100
詞彙表	104

## 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。其為獲證券及期貨事務監察委員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（「房託管理人」、「我們」）管理，其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。

# 1

### 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

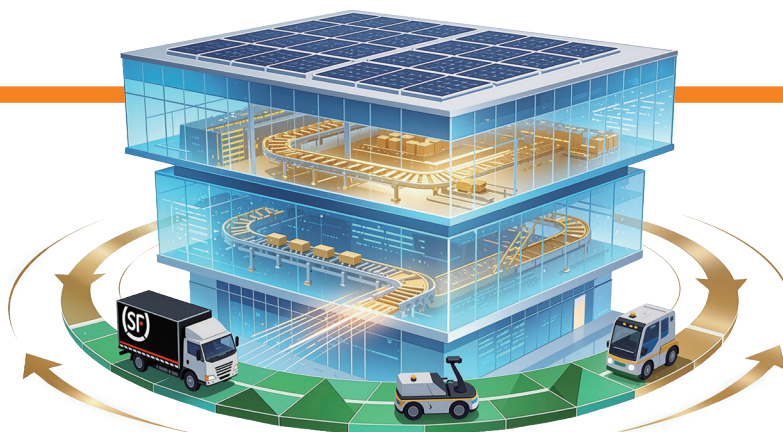


#### 可出租面積

160,324平方米



亞洲物流中心 — 順豐大廈



## 關於順豐房託

## 2

## 長沙物業

## 物業類型

長沙物業為一座現代物流綜合體，位於長沙臨空經濟發展區，涵蓋一幢兩層坡道式分撥中心、一幢三層高標準倉庫、兩座單層倉庫、配套辦公室，並直達機場、高速公路及高鐵基礎設施。



## 位置

中國湖南省長沙市黃興鎮合心路102號



長沙豐泰產業園



## 可出租面積

119,684平方米

## 3

## 佛山物業

## 物業類型

佛山物業位於南海區，為一項大型三層坡道式現代物流設施，涵蓋一幢量身訂造的分撥中心，配備智能技術及自動分揀系統，並連接區域主要交通樞紐。



## 位置

中國廣東省佛山市南海區官里路北側及桂和路西側



佛山桂城豐泰產業園



## 可出租面積

84,951平方米

## 4

## 蕪湖物業

## 物業類型

蕪湖物業為一座大型現代物流設施，位於蕪湖鳩江經濟發展區，涵蓋兩座單層高標準倉庫、一幢二層分撥中心（配備自動分揀系統）、配套辦公室，並鄰近區域主要交通樞紐。



## 位置

中國安徽省蕪湖市鳩江區龍騰路61號



蕪湖豐泰產業園



## 可出租面積

62,698平方米

## 關於本報告



### 匯報範圍

順豐房託欣然提呈本報告，概述於報告期的環境、社會及管治管理方針、措施及環境與社會表現。匯報範圍涵蓋報告期，並專注於順豐房託投資組合的可持續發展表現，包括位於香港青衣的亞洲物流中心—順豐大廈（「青衣物業」）、位於中國內地長沙的長沙豐泰產業園（「長沙物業」）、佛山的佛山桂城豐泰產業園（「佛山物業」）及蕪湖的蕪湖豐泰產業園（「蕪湖物業」）。

本報告反映報告期內投資組合的整體運營。除非另有註明，本報告所採用的範圍及方法與往年一致。為全面了解我們的企業管治政策及慣例，請將本報告與2025年年報中的《企業管治報告》一併閱覽。

### 匯報框架

本報告根據香港聯合交易所有限公司上市規則附錄C2所載的《環境、社會及管治報告守則》編製，符合其中強制披露規定及「不遵守就解釋」條文。本報告亦參考GRI準則2021及TCFD的建議，以及香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》S1及S2。



## 關於本報告

## 匯報原則

原則	回應方式
重要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>本環境、社會及管治報告內容建基於持份者參與及重要性評估。此過程包括識別環境、社會及管治相關議題、收集及審閱內部管理層與各方持份者的意見、評估該等事宜的關聯性與重要性，以及編製及驗證所披露數據。本報告詳述一系列涵蓋關鍵持份者關注議題的重點議題。</li> </ul>
量化	<ul style="list-style-type: none"> <li>本環境、社會及管治報告披露定量環境及社會關鍵績效指標，以讓持份者全面了解本集團的環境、社會及管治表現。凡適用，本報告亦載列計算該等KPI所採用的標準、方法、參考依據、數據來源及轉換係數。</li> </ul>
平衡	<ul style="list-style-type: none"> <li>本環境、社會及管治報告秉持公正原則呈現本集團的環境、社會及管治表現，確保就本年度環境、社會及管治相關成就作出客觀及真實的披露。</li> </ul>
一致性	<ul style="list-style-type: none"> <li>為確保各年度環境、社會及管治表現具可比性，本集團盡量採用一致的報告格式及計算方法。計算方法如有任何變動，將於相應章節清晰陳述並解釋原因。</li> </ul>

## 聯絡方式及意見回饋

本報告以英文及繁體中文刊發。如兩個版本之間有任何歧異，概以英文版本為準。

本報告電子版已上載至香港聯合交易所有限公司網站(<https://www.hkexnews.hk>)及順豐房託網站(<https://www.sf-reit.com>)。

我們歡迎持份者就本集團的環境、社會及管治措施提出意見回饋及建議。這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

## 我們的可持續發展方針



### 董事會之可持續發展承諾

董事會負責監督順豐房託的環境、社會及管治事宜，並致力推行能帶來正面環境、社會及管治成果的措施。我們深知，將可持續發展融入核心業務策略，對於為基金單位持有人創造長期價值、提升運營韌性，以及履行我們作為負責任企業公民的責任，至關重要。

為有效指導順豐房託的可持續發展策略，並確保我們的行動與目標保持一致，我們已成立環境、社會及管治工作小組，以協助董事會處理環境、社會及管治相關事宜。該工作小組積極管理及提升本集團的可持續發展表現，恪守最高標準及實踐，並促進與價值鏈中各持份者的透明溝通。

於2025年，隨著我們原定2025年目標屆滿，我們更新並擴展了可持續發展路線圖，訂立了嶄新且具雄心的2030年可持續發展目標。這些新的目標體現了我們對持續改善的承諾，融合了新興最佳實踐，並與全球框架如聯合國可持續發展目標保持一致。

於2022年，順豐房託亦發布根據TCFD建議編製的氣候相關披露報告。此舉標誌着本集團在氣候管治及透明度方面邁出重大一步。順豐房託亦參照香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》S1及S2，進一步提升可持續發展報告的透明度與可比性。

展望未來，董事會將堅定不移地將環境、社會及管治原則融入運營的各個層面。我們將持續加強氣候韌性、深化持份者參與，並推動實現淨零目標的具體進展，確保順豐房託繼續成為可持續物流房地產投資領域的領導者。

董事會

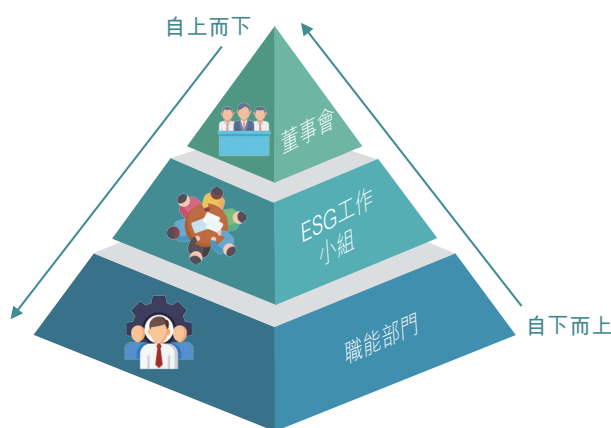


## 我們的可持續發展方針

### 可持續發展與環境、社會及管治管理架構

在順豐房託，我們深明將環境、社會及管治原則及價值觀融入核心業務決策的重要性。此舉不僅有助為持份者創造長遠價值，亦可提升運營韌性、管理風險，並維護我們作為負責任房地產投資者之聲譽。

為確保環境、社會及管治管理穩健有效，順豐房託已建立一套自上而下的三層環境、社會及管治管理架構，其由董事會、環境、社會及管治工作小組及各職能部門共同構成。此架構確保本集團在策略方向上保持一致、責任歸屬明確，並能貫徹落實環境、社會及管治承諾。



主要角色	職責
董事會	<ul style="list-style-type: none"> <li>對順豐房託的環境、社會及管治及氣候相關策略提供戰略性監督，包括識別重大環境、社會及管治事宜、風險管理及評估表現。</li> <li>將氣候相關風險與機遇納入戰略規劃、重大投資決策及企業風險管理，並考量相關取捨。</li> <li>審閱環境、社會及管治及氣候相關目標、指標及關鍵績效指標進展，並評估其與集團業務策略的一致性。</li> <li>核准年度環境、社會及管治報告及其他環境、社會及管治相關披露，包括氣候相關披露，包括向持份者提供的氣候相關披露。</li> <li>確保投放充足的資源、能力、制度及內部監控機制，以支援氣候相關策略的有效落實及重大事宜的監督。</li> </ul>

## 我們的可持續發展方針



主要角色	職責
環境、社會及管治工作小組	<ul style="list-style-type: none"> <li>由行政總裁擔任主席，成員涵蓋跨職能部門的主管，負責氣候相關風險與機遇行使委派的管理監督職責，確保與董事會策略保持一致。</li> <li>就環境、社會及管治策略、重要性評估、目標設定，以及對重大環境、社會及管治相關議題（包括對業務的氣候風險）的評估與優先排序，向董事會提供建議。</li> <li>制訂、實施及監督環境、社會及管治及氣候行動計劃，包括設定氣候相關目標，並將氣候考量納入企業風險管理。</li> <li>監測環境、社會及管治的法律、法規、市場趨勢及行業守則的變化，並適時向董事會匯報重大氣候事宜。</li> <li>協調環境、社會及管治數據收集、驗證及相關披露，並透過標準化監測與跨職能協作，確保運營實務符合環境、社會及管治原則。</li> <li>定期經行政總裁向董事會匯報進展、發現及建議，會議至少每年舉行一次或按需要召開。</li> </ul>
職能部門	<ul style="list-style-type: none"> <li>在日常運營中落實已批准的環境、社會及管治及氣候行動計劃，並於各自職能範疇內執行相關措施。</li> <li>將氣候考量納入運營流程、內部監控及決策過程。</li> <li>收集、驗證及匯報環境、社會及管治表現數據，供年度環境、社會及管治報告及表現監測之用。</li> <li>監測環境、社會及管治及氣候目標達標進展，確保與集團整體目標保持一致。</li> <li>協調持份者參與、收集回饋意見，並支援重要性評估流程。</li> </ul>

## 我們的可持續發展方針

## 2025年可持續發展重點



## 綠色運營\*



**8,224.5兆瓦時**  
可再生能源發電量



**-16%**  
溫室氣體排放密度



**-2%**  
水消耗密度

\* 數據與基準年比較



## 合作夥伴參與

**9.61/10** 租戶滿意度調查得分，  
回覆率達**100%**

**5**次義工活動，並向5個非政府組織及社會企業捐款，僱員參與率達**100%**



已組織環境、社會及管治活動，  
租戶參與率達**100%**



## 發揮僱員潛能

**100%** 僱員培訓率

**98.5/100** 僱員滿意度調查得分，  
回覆率達**100%**

**100%** 僱員接受安全培訓



## 商業誠信

**0** 宗貪污訴訟案件



已進行董事會評估問卷

# 我們的可持續發展方針



## 主要獎項及嘉許



香港綠色與可持續發展貢獻大獎2025  
可持續發展物業貢獻金獎—推動環境保護  
可持續發展物業貢獻金獎—推動社區關懷



2025年香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎  
公司管治卓越獎  
ESG表現優異獎



TVB《環境、社會及管治大獎》2025  
ESG特別嘉許獎



中銀香港企業低碳環保領先大獎  
《環保傑出伙伴》標誌



2025年香港環境、社會及管治報告大獎(HERA)  
最佳ESG報告(小市值)—嘉許獎



國際ARC大獎2025  
設計及圖表—房地產投資信託基金：  
商業／工業／辦公室項目—金獎  
封面及主頁—房地產投資信託基金：  
商業／工業／辦公室項目—優異獎

## 我們的可持續發展方針



## Corporate Treasurer Awards 2025

機構大獎－企業組別（香港特別行政區）－卓越  
現金管理獎－高度推薦  
機構大獎－企業組別（香港特別行政區）－卓越  
風險管理獎－勝出者



## 全球房地產可持續標準(GRESB) 2025

五星評級



## 《好僱主約章》2025



## 「商界展關懷」標誌

IR Impact大獎  
最佳股東溝通創新獎

## 香港投資者關係協會第十一屆投資者關係大獎

最佳投資者關係公司大獎  
ESG最高榮譽大獎  
最佳投資者關係公司  
最佳投資者關係（主席／行政總裁）  
最佳投資者關係（財務總監）  
最佳ESG（環境）  
最佳ESG（社會）  
最佳ESG（管治）  
最佳投資者推介材料  
最佳年度報告  
最佳投資者關係團隊

## 我們的可持續發展方針



### 可持續發展策略及進展

我們將可持續發展實踐融入整個價值鏈，以提升企業的長期韌性並推動業務成功。憑藉穩健的企業管治及有效的投資組合管理，我們致力追求運營與服務的卓越表現，同時積極降低對環境的影響。我們以四大核心支柱為架構的全面性環境、社會及管治策略，體現了我們為基金單位持有人、僱員、商業夥伴、租戶以及我們運營所在的社區創造共享價值的承諾。



綠色運營



合作夥伴參與



發揮僱員潛能



商業誠信









### 可持續發展目標進展情況

為展現我們對可持續發展的承諾，我們跟據聯合國可持續發展目標，在四大核心支柱制定了關鍵可持續發展目標。我們每年檢視進展，並視需要調整目標，以確保其持續與我們的環境、社會及管治策略及業務計劃保持一致。

隨著原定2025年目標的屆滿，我們已擴展及更新我們的可持續發展目標，訂立了全新的2030年可持續發展目標。此次更新參考了同業基準及國際環境、社會及管治評級框架，並納入更宏大的目標與新興的最佳實踐，以確保目標持續具備相關性與影響力。





## 我們的可持續發展方針


**綠色運營**

範疇	2030年前達成的目標	2025年表現	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 <b>氣候變化與能源效益</b>	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2030年，溫室氣體排放密度較基準年降低8%	<ul style="list-style-type: none"> <li>較基準年減少16%</li> </ul>	
	到2030年，公用區域能源消耗密度較基準年降低8%	<ul style="list-style-type: none"> <li>較基準年增加8%，主因為租戶業務活動增加</li> </ul>	
	逐步以太陽能照明取代傳統室外照明 <span style="background-color: #f96; border-radius: 50%; padding: 2px;">新</span>	<ul style="list-style-type: none"> <li>正逐步更換設備</li> </ul>	
	於所有室內公共區域照明安裝感應器 <span style="background-color: #f96; border-radius: 50%; padding: 2px;">新</span>	<ul style="list-style-type: none"> <li>正逐步更換設備</li> </ul>	
 <b>綠色建築</b>	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、社會及管治考量納入收購可行性研究</li> </ul>	
	在投資組合中實現環保、可持續材料與設備80%的採用率	<ul style="list-style-type: none"> <li>實現100%的投資組合覆蓋率</li> </ul>	
 <b>環境認證及環境、社會及管治評級</b>	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>GRESB得分92/100</li> </ul>	
	每年取得綠色建築證書(例如LEED) <span style="background-color: #f96; border-radius: 50%; padding: 2px;">新</span>	<ul style="list-style-type: none"> <li>目標於2026年第一季度取得蕪湖物業綠色建築證書</li> </ul>	

## 我們的可持續發展方針



範疇	2030年前達成的目標	2025年表現	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 用水管理	到2030年，水消耗密度較基準年降低8%	<ul style="list-style-type: none"> <li>較基準年減少2%</li> </ul>	 6 清潔飲水和衛生設施
 廢棄物管理	於投資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>	 12 責任消費與生產



### 合作夥伴參與

範疇	2030年前達成的目標	2025年表現	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 租戶滿意度	對投資組合進行租戶滿意度調查	<ul style="list-style-type: none"> <li>回覆率100%，滿意度得分9.61/10</li> </ul>	 11 可持續城市及社區
	籌辦環境、社會及管治活動，達成租戶參與率100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>租戶參與率達100%</li> </ul>	
	向所有租戶提供綠色採購指南	<ul style="list-style-type: none"> <li>已向所有租戶提供指南</li> </ul>	
	實現租戶全面參與《綠色建築使用者指南》 <small>新</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>已向租戶派發指南</li> </ul>	
	於新簽署及續期租約中加入綠色租賃條款 <small>新</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>正逐步將綠色租賃條款納入新簽署及續期租約</li> </ul>	

## 我們的可持續發展方針

範疇	2030年前達成的目標	2025年表現	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 供應鏈管理	制定供應鏈管理政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>已制定政策</li> </ul>	 12 責任消費與生產
	制定供應商行為準則	<ul style="list-style-type: none"> <li>已分發予所有供應商</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>	
 社區投資	通過義工活動及僱員高參與率以促進企業社會責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>舉行5次義工活動，向5個非政府組織及社會企業捐款</li> <li>僱員參與率達100%</li> </ul>	 1 無貧窮  2 零飢餓  3 健康與福祉  4 優質教育
	每年達到50小時的參與時數	<ul style="list-style-type: none"> <li>達成50+小時參與時數</li> </ul>	
	釐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2026年度企業社會責任預算，並每年增加預算</li> </ul>	
			 10 減少不平等  13 氣候行動  14 水下生物  15 陸地生物  17 促進目標實現的夥伴關係

## 我們的可持續發展方針











## 發揮僱員潛能

範疇	2030年前達成的目標	2025年表現	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 僱員福祉	於僱員滿意度調查中取得總體滿意度70分或以上 每年至少開展4項僱員福祉計劃	<ul style="list-style-type: none"> <li>滿意度得分 98.5/100</li> <li>已實施7項僱員福祉計劃</li> </ul>	 
 多元化、公平與共融	制定僱員多元化政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>已制定政策</li> </ul>	  
 健康與安全	每年實現僱員零傷亡 為僱員提供職安健培訓 每年對辦公室工作站進行檢查	<ul style="list-style-type: none"> <li>已連續第四年實現</li> <li>已連續第四年向全體僱員提供培訓</li> <li>100%辦公室工作站檢查</li> </ul>	 
 僱員培訓	實現100%的僱員培訓率 維持每位僱員平均20小時培訓時數 向董事會及全體僱員提供環境、 <span style="background-color: #f08080; border-radius: 50%; padding: 2px;">新</span> 社會及管治相關培訓	<ul style="list-style-type: none"> <li>已連續第四年實現</li> <li>達成31.8小時培訓時數</li> <li>參與率100%</li> </ul>	

## 我們的可持續發展方針



## 商業誠信

範疇	2030年前達成的目標	2025年表現	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 公司管治與風險管理	每三年進行一次外部風險評估 <span style="background-color: #f9a825; border-radius: 50%; padding: 2px;">新</span>	<ul style="list-style-type: none"> <li>下次風險評估將於明年進行</li> </ul>	 16 制度的正義與和平
	每年為董事會提供商業道德培訓	<ul style="list-style-type: none"> <li>參與率100%</li> </ul>	
	每年為所有僱員提供商業道德培訓	<ul style="list-style-type: none"> <li>參與率100%</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>	 9 產業、創新和基礎設施   16 制度的正義與和平
	制定可持續金融政策及框架	<ul style="list-style-type: none"> <li>已制定負責任的投資政策及可持續金融框架</li> </ul>	 9 產業、創新和基礎設施
 可持續金融	取得可持續發展掛鈎貸款 <span style="background-color: #f9a825; border-radius: 50%; padding: 2px;">新</span>	<ul style="list-style-type: none"> <li>已取得可持續發展掛鈎貸款</li> </ul>	 13 氣候行動

## 持份者參與



在順豐房託，我們非常重視持份者的意見，並深知這些意見對於提升運營效能、推動可持續發展成長以及強化環境、社會及管治管理至關重要。

這些持份者參與工作受兩項政策協調：《企業溝通政策》及《基金單位持有人溝通政策》，這兩項政策指引我們的持份者溝通工作，雖各司其職，卻又相輔相成。

### 企業溝通政策

本政策闡述了處理投訴及管理有關順豐房託運營之對外溝通的系統化方法。該政策確保能及時確認收悉、公正審查及作出適當回應，同時規定官方聲明僅限由指定人員發布，且該等人員僅可引用已公開披露的資訊。監督工作由董事會負責，而高級管理層則負責監察及批准關鍵行動。


### 基金單位持有人溝通政策

該政策旨在促進與基金單位持有人及投資界之間透明且一致的溝通，確保各方能公平獲取重要資訊並有機會參與互動。董事會負責監督此項工作，而高級管理層則確保相關措施持續有效，並與順豐房託的運營保持一致。

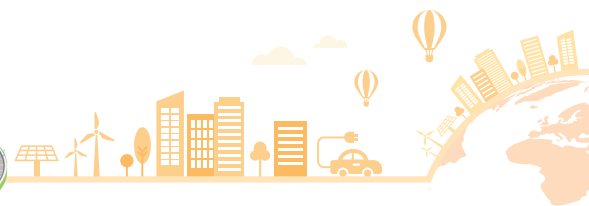
為建立信任並確保透明度，我們透過一致且適當的溝通管道，與主要持份者團體（包括基金單位持有人、租戶、僱員、商業夥伴、監管機構及當地社區）保持開放、及時且具建設性的對話。

## 持份者參與

## 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>順豐房託網站</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>氣候變化與適應力</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>反貪污</li> <li>法律合規</li> <li>供應鏈管理</li> </ul>
 <p>租戶</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>順豐房託網站</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> <li>電郵</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>反貪污</li> <li>法律合規</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>

## 持份者參與



持份者	溝通渠道	關注議題
 <p>政府及監管機構</p>	<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>反貪污</li> <li>法律合規</li> <li>職安健</li> <li>僱傭慣例及勞工準則</li> <li>氣候變化與適應力</li> <li>溫室氣體排放</li> <li>用水管理</li> <li>資源管理</li> </ul>
 <p>社區</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>順豐房託網站</li> <li>社區參與計劃</li> <li>社交媒體</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>

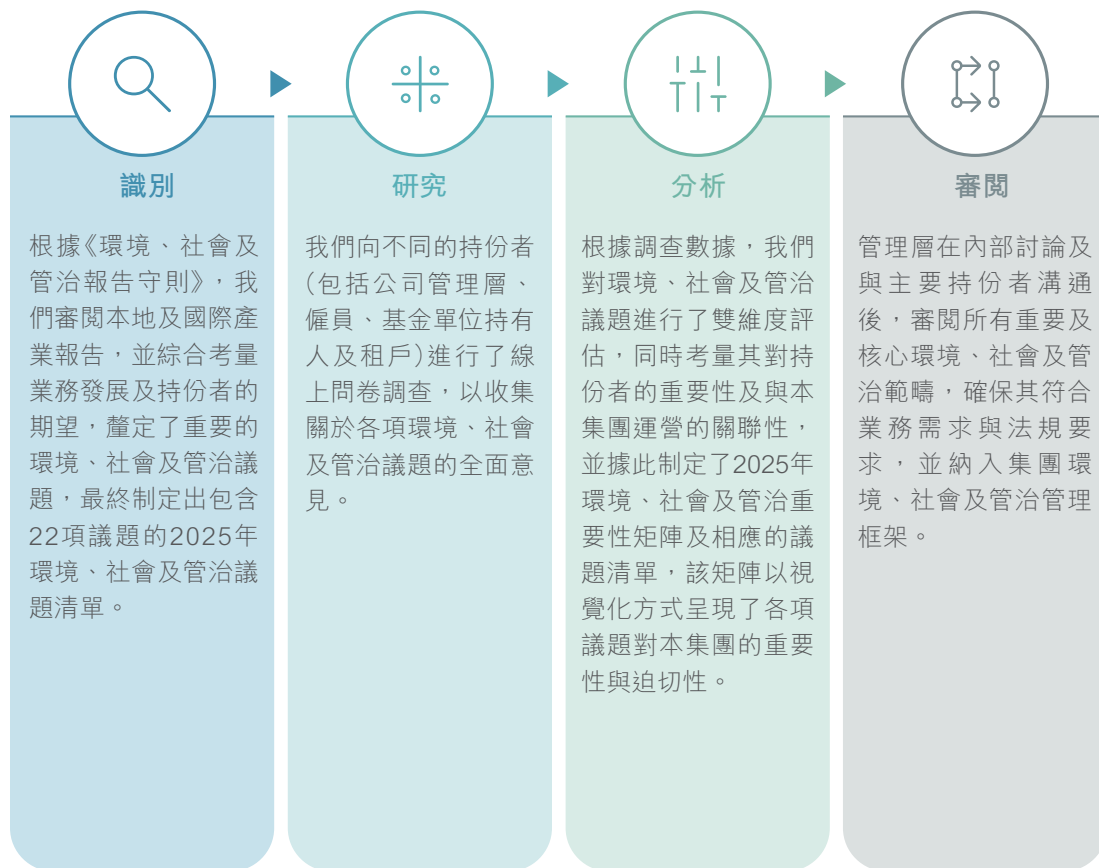
## 內部持份者

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>內聯網</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> <li>舉報機制</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>職業發展及培訓</li> <li>多元化、公平與共融</li> </ul>

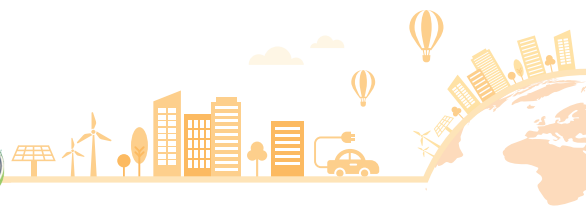
## 持份者參與

## 重要性評估

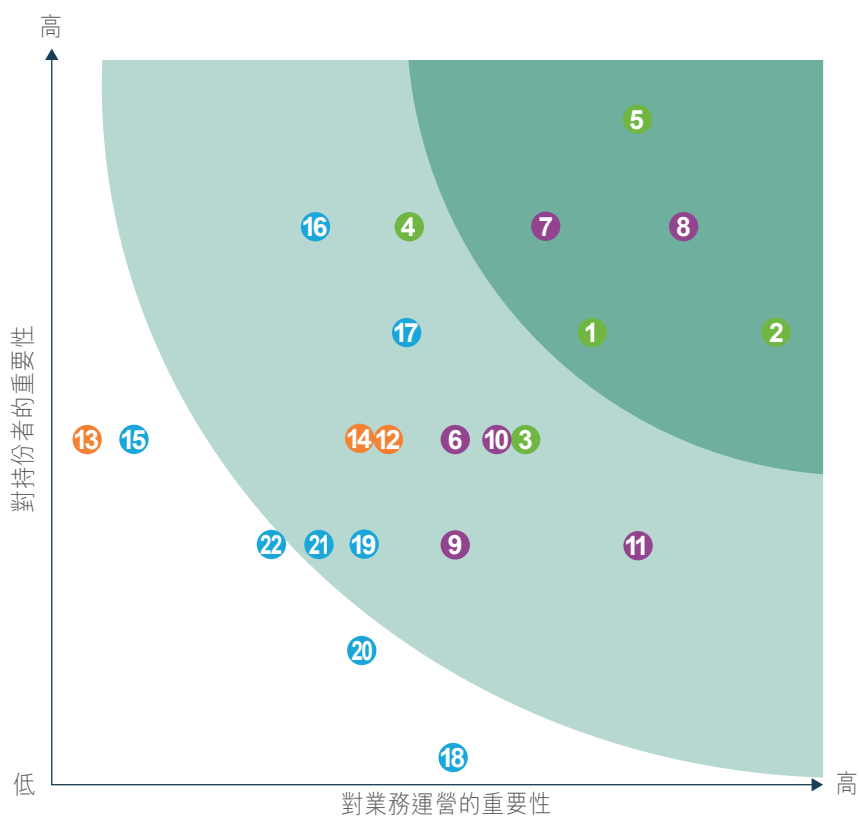
2025年，本集團委聘了環境、社會及管治顧問公司透過持份者問卷調查進行客觀的重要性評估，以掌握各界對其環境、社會及管治工作的最新看法與期望，並根據這些意見，將環境、社會及管治議題歸類為四大類別，使本集團得以優先處理持份者的反饋，並有系統地完善其環境、社會及管治策略與管理政策。



## 持份者參與



### 2025年重要性矩陣



商業誠信	發揮僱員潛能	合作夥伴參與	綠色運營
1 反貪污	6 僱傭條例及勞工準則	12 租戶參與及滿意度	15 綠色租賃*
2 法律合規	7 僱員福祉	13 供應鏈管理	16 氣候變化與韌性*
3 風險管理	8 職業健康與安全	14 社區投資	17 能源效益
4 可持續金融	9 培訓及職業發展		18 綠色建築
5 資料私隱及網絡安全*	10 僱員參與		19 廢棄物管理*
	11 多元化、公平與共融		20 用水管理
			21 溫室氣體排放
			22 生物多樣性*

\* 2025年新增議題



## 專題故事： 規劃氣候韌性之路

在當今不斷變化中的房地產格局中，極端天氣到氣溫上升等氣候風險，已不再是未來的關注事項，而是當前的現實，尤其對香港等沿海高密度市場而言。隨着聯交所《環境、社會及管治報告守則》等監管要求日益嚴格，以及投資者對長期韌性的關注日益增加，順豐房託意識到，將氣候考量融入策略，不僅是為合規所需，更是為整個投資組合及所有持份者創造持久價值的根本。

### 氣候管治

順豐房託已建立一套以《氣候變化政策》為基礎、結構化且自上而下的氣候治理框架。該政策闡明了順豐房託致力於提升氣候韌性、降低投資組合的碳排放，並將氣候相關考量融入業務運營與決策過程的承諾。此政策適用於所有受管理資產，並在適用的情況下延伸至外部物業管理公司、租戶及主要供應商。有關氣候管治架構內的詳細職責，請參閱「可持續發展與環境、社會及管治管理架構」一節。

### 培訓與能力發展

順豐房託高度重視氣候相關風險管理能力的培養，並將其視為有效治理與卓越運營的關鍵要素。在現有僱員發展框架的基礎上，順豐房託持續強化針對董事會、高級管理層及全體僱員的環境、社會及管治與氣候能力建構計劃。

為提升組織能力，順豐房託已推行一項聚焦於可持續發展與氣候相關風險管理的全公司培訓計劃。該培訓涵蓋氣候風險管理原則、新興政策與法規的解讀，以及實務執行方法等關鍵主題，使各層級僱員能在日常運營與決策中，更深入地理解並考量氣候相關風險。

展望未來，本集團將持續檢討及優化氣候相關培訓內容與實施方式，以配合業務需求及管治期望的變化，並強化董事會、管理層及僱員管理氣候相關風險與機遇的能力。

## 專題故事： 規劃氣候韌性之路



### 氣候策略

#### 識別及評估氣候相關風險與機遇

順豐房託認知到氣候變化乃影響其業務運營及所服務社區的重要因素。「氣候變化與韌性」於2025年環境、社會及管治重要性評估中再次被確認為中等優先級議題。與氣候相關的考量已融入順豐房託的戰略規劃流程，以系統性地識別、評估及優先處理與持份者及核心房地產運營相關的氣候風險與機遇。

2025年，順豐房託委聘獨立第三方顧問，針對其房地產運營中的氣候相關風險與機遇進行結構化評估，涵蓋實體風險與轉型驅動因素。該評估考量了短期(0-3年)、中期(3-5年)及長期(5年以上)內，對資產表現、運營連續性及財務成果的潛在影響。評估結果將作為戰略規劃、資本配置，以及風險緩解與韌性建設措施優先順序設定的依據。

#### 氣候情景分析

作為評估的一部分，本次評估進行了氣候情境分析，以加深對隨時間推移而產生的潛在物理氣候風險的理解。該分析採用符合政府間氣候變遷專門委員會第六次評估報告(「AR6」)的前瞻性方法，並在多種可能的未來路徑下評估氣候風險。這使順豐房託能夠考量不同層級的氣候減緩措施及社會經濟發展，將如何影響短期、中期及長期風險敞口。

#### IPCC(AR6)情景

氣候路徑(IPCC)	• SSP1 2.6 (低排放)	• SSP2 4.5 (中等排放)	• SSP5 8.5 (高排放)
時間範疇	2025(短期)、2030年(中期)、2050年(長期)		
評估之氣候風險	與房地產運營相關的主要急性及慢性物理氣候災害		
關鍵假設	評估基於具代表性的氣候災害預測及指示性財務影響考量		
局限性	受限於氣候科學及建模固有不確定性；結果僅具指示性，非預測性		

下表摘要列出已識別的主要氣候相關風險與機遇，連同其傳導路徑、指示性財務影響、潛在時間範疇及相應韌性措施。



## 專題故事： 規劃氣候韌性之路

### 氣候風險與機遇識別及影響摘要

氣候相關 風險／機遇	傳導路徑	當前／預期財務影響	潛在時間範圍	韌性措施
<b>物理風險／機遇</b>				
<b>急性：洪水、颱風</b>  極端天氣事件 (如洪水、颱風) 頻率及密度增加	<ul style="list-style-type: none"> <li>資產結構、設施及設備遭受實體損壞</li> <li>清理及維修成本增加</li> <li>業務中斷、運營日數減少</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>因結構維修及清理導致運營及維護成本增加</li> <li>因財產損毀及業務中斷索償增加，保險費率上升</li> <li>潛在資產價值貶值</li> </ul>	短／中／長期	<ul style="list-style-type: none"> <li>透過應急安排及業務持續計劃定期檢討，提升運營韌性</li> <li>針對高風險資產進行資產層面氣候韌性評估，以識別其脆弱性並指引適應性投資路線圖的制定</li> </ul>
<b>慢性：極端高溫</b>  熱浪更頻密、更持久，平均氣溫上升	<ul style="list-style-type: none"> <li>僱員舒適度所需電力及用水量增加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>因空調使用增加導致運營成本上升</li> </ul>	短／中／長期	<ul style="list-style-type: none"> <li>將氣候盡職審查納入物業收購及投資決策</li> </ul>

## 專題故事： 規劃氣候韌性之路



氣候相關 風險／機遇	傳導路徑	當前／預期財務影響	潛在時間範圍	韌性措施
<b>轉型風險／機遇</b>				
<b>機遇能源效益升級</b>  能源效益升級及投資可再生能源解決方案壓力日增	<ul style="list-style-type: none"> <li>對提升建築能源效益及透過高效系統減排的監管及市場壓力日增</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>因系統升級增加資本成本</li> <li>因年度維護增加運營成本</li> </ul>	短／中期	<ul style="list-style-type: none"> <li>制訂能源管理指引，強制要求於所有物業持續提升能源效益，並列出多項節能措施</li> <li>在例行維護及翻新工程中，採用先進低碳科技，如LED照明及智能暖通空調系統)</li> </ul>
<b>綠色建築認證及可持續倡議</b>  對投資綠色建築、環保實踐及與租戶溝通的需求日益增加	<ul style="list-style-type: none"> <li>因減排及市場差異化提升租戶吸引力及滿意度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>潛在資本支出增加</li> <li>可能提高租金溢價</li> <li>提升入住率及資產估值</li> </ul>	短／中期	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資組合已實現100%綠色建築認證覆蓋率</li> </ul>

## 專題故事： 規劃氣候韌性之路

氣候相關 風險／機遇	傳導路徑	當前／預期財務影響	潛在時間範圍	韌性措施
<p><b>優化運營資源效率及數碼化</b></p> <p>增加實施能源效益及智能建築系統的需求，以及向數碼文件及報表轉型</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>因採用智能建築系統提升運營效率</li> <li>減少浪費及降低辦公用品成本</li> <li>減少對紙張流程依賴</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新科技投資增加資本成本</li> <li>效率提升及潛力返利降低運營成本</li> <li>降低辦公用品及廢物處理成本</li> </ul>	短／中期	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資組合100%採購及使用具環保標籤之物料</li> <li>將綠色實踐(如數碼化溝通、雙面列印、再用單面紙張)融入日常運營，以減低碳足跡</li> </ul>
<p><b>可再生能源轉型</b></p> <p>轉向低碳排放能源，以減低碳排放及保障電力供應(尤其於須倚賴發電機供電的市場)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>因採用可再生能源減少碳排放</li> <li>因清潔能源提升租戶吸引力及滿意度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>採用可再生能源增加資本投資</li> <li>減低溫室氣體排放及預期碳稅／定價降低運營成本及風險敞口</li> </ul>	短／中期	<ul style="list-style-type: none"> <li>探索可行方案(如綠色租賃條款及捆綁公用事業解決方案)，以擴大可再生能源使用並推動共享淨零目標</li> </ul>
<p><b>綠色金融市場需求</b></p> <p>投資者對綠色及可持續金融的期望日增，並隨綠色及可持續金融框架的普及而提升</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資者日益青睞符合綠色及可持續金融框架的資產與發行機構</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>改善可持續融資渠道及潛在降低資本成本</li> <li>若未滿足期望，可能面臨融資受限風險</li> </ul>	短／中期	<ul style="list-style-type: none"> <li>順豐房託已簽訂與可持續發展掛鈎的貸款</li> <li>我們亦已制定可持續金融政策及框架，連同負責任的投資政策及可持續金融框架</li> </ul>

## 專題故事： 規劃氣候韌性之路



氣候相關 風險／機遇	傳導路徑	當前／預期財務影響	潛在時間範圍	韌性措施
<b>轉型風險／機遇</b>				
<b>客戶偏好及保險 成本轉變</b>  市場偏好加速轉 向可持續運營， 持份者對可信氣 候行動的期望日 增	<ul style="list-style-type: none"> <li>租戶偏好轉向綠色 物流及可持續運營</li> <li>因排放管理不善， 保險費率上升</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>因保險費率上升 導致運營成本增 加</li> </ul>	中／長期	<ul style="list-style-type: none"> <li>將氣候相關考量納入收 購盡職審查，確保與市 場期望及可持續發展標 準一致</li> <li>加深與租戶的合作，作 為推動共享可持續發展 及脫碳目標的關鍵夥 伴，透過協作倡議推動 進展</li> </ul>

### 氣候韌性措施及行動

順豐房託正推進一套結構化的氣候轉型策略，透過業務模式及針對性資源配置，應對已識別的氣候相關風險與機遇，並系統性將氣候考量融入整體策略發展過程——由風險識別至行動規劃。

順豐房託採取協調性的自上而下與自下而上雙軌並行策略，將董事會層級的監督與企業、業務及運營各職能部門的執行工作相結合。此策略以明確目標為指引：減緩實體氣候風險、推動綠色運營，以及維護長期資產價值。透過這些努力，順豐房託旨在作出審慎的投資決策，並強化投資組合的韌性，以面對不斷演變的氣候相關風險與機遇。關鍵行動包括：制定並追蹤能源效率目標、採用節能產品與服務、開發再生能源、爭取綠色建築認證，以及將氣候考量納入收購可行性評估與企業風險管理框架。這些實踐已融入管理公司的核心業務流程與政策中，體現了對可持續發展的持續承諾，並致力於降低順豐房託的碳足跡。



## 專題故事： 規劃氣候韌性之路

### 風險管理

#### 氣候風險管理與整合

為回應氣候相關風險的重要性日益提升，順豐房託已逐步強化其風險管理框架。氣候考量正逐步整合至本集團企業風險管理流程，包括風險識別、評估及緩解。氣候相關風險會與其他業務風險一併考量，以制定一致且整合的風險管理方法。

有關本集團風險管理架構內的角色及職責詳情，請參閱「商業誠信」一節下的「風險管理」部分。

#### 氣候風險披露與監測

我們採用結構化監測方法，主要採用定性指標來追蹤氣候相關風險敞口，並根據本集團的風險胃納提供監督支持。此方法有助於識別新興的風險考量，並及時檢討緩解措施。

氣候相關風險透過順豐房託的年度企業風險審查週期進行監控，該週期由高級管理層監督，並由審核委員會審閱。作為此流程的一部分，重大氣候相關風險會根據其對本集團運營的潛在相關性、與風險胃納的契合度，以及現有控制措施的有效性進行評估。

房託管理人會定期更新風險登記冊，納入外部環境的變化（包括法規改變及市場發展），並在適用情況下更新內部控制措施。針對重大風險（包括氣候相關項目）所採取的緩解措施，將於年度內進行追蹤，並適時向審核委員會匯報最新進展。

與氣候相關評估（包括情景分析）正逐步納入企業風險登記冊，以支持在考量其他主要風險類別的同時，對氣候相關風險進行更明智且一致的評估。

有關本集團風險管理及內部監控框架的進一步資料，請參閱順豐房託2025年年報中的《企業管治報告》。

### 目標與指標

本集團深知透明披露氣候績效的重要性，並持續堅定承諾在追求可持續成長的同時，妥善管理氣候相關風險。有關目標及進展詳情，請參閱本2025年環境、社會及管治報告的「可持續發展策略及進展」部分。

## 綠色運營



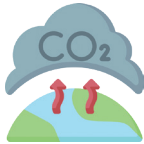
我們意識到環境保護的關鍵重要性，並將此原則融入我們的日常運營及業務決策中。我們的各項活動嚴格遵守所有適用的環境法律與法規，並積極推動能源效率、採用再生能源解決方案，以及實施綠色租賃措施，透過與租戶合作，鼓勵建築物的可持續發展運營。

為減少我們的環境足跡，我們推行包括節能、污染防治、廢棄物減量及資源回收在內的各項策略。此外，我們亦在可行的範圍內於旗下資產組合推動生物多樣性，並在僱員、租戶及商業夥伴中培育環境盡責管理文化。

### 2025年主要成就\*



8,224.5兆瓦時  
可再生能源發電量



-16%  
溫室氣體排放密度



-2%  
水消耗密度

### 對聯合國可持續發展目標的貢獻



\* 數據與基準年比較



## 環境管理

順豐房託的環境管理框架建基於三項關鍵政策：氣候變化政策、環境、社會及管治政策及淨零政策。該等政策共同界定本集團管理環境影響、提升氣候韌性，以及將可持續發展融入房地產投資組合及運營的方法。

我們在治理架構中明確釐定了落實環境承諾的責任歸屬。董事會負責監督，並由負責協調政策執行的環境、社會及管治工作小組提供支援。與氣候及環境、社會及管治相關的風險會系統性地向董事會及審核委員會匯報以供審查，確保健全的治理及適時的決策。

我們致力於持續改善環境表現。上述三項政策均由環境、社會及管治工作小組進行審查，以確保符合不斷演變的監管要求、國際標準及業界最佳實踐。我們透過既定的關鍵績效指標追蹤環境目標的進展，並於年度環境、社會及管治報告中予以披露。

我們已訂立具體、可量度的目標以減輕環境足跡。此等目標包括訂立節能目標、實施能源及用水管理計劃並監控表現。

持份者諮詢是我們策略不可或缺的一環。上述三項政策均明定會與主要持份者（包括租戶、承包商及供應商）分享，並鼓勵其積極支持。我們亦透過回饋渠道、合作計劃及可持續發展服務與持份者互動，以共同創造價值並提升集體影響力。

為建立內部能力，我們持續為僱員及物業經理提供知識分享與意識提升活動。這些活動包含應對極端天氣事件的指引、能源、水資源及廢棄物最佳實踐的培訓，以及為租戶提供的能源審計等自願性可持續發展服務。這些有系統的活動能有效協助僱員理解並管理我們的環境影響。

## 綠色運營



### 物業組合環境倡議

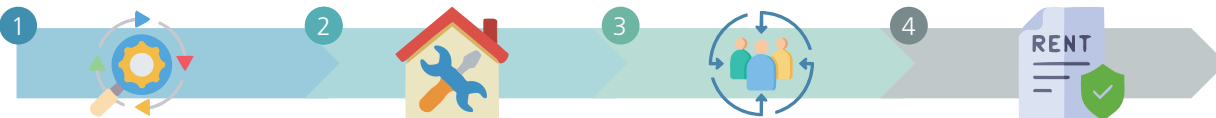
本集團的環境倡議貫穿整個資產的生命週期：

#### 1 收購前盡職審查

針對所有潛在資產收購，我們均會進行環境、社會及管治盡職調查，以協助做出明智的投資決策，並降低重大風險，包括與氣候及可持續發展相關的風險。

#### 3 持份者參與

我們透過指南、電子報及協作平台宣導最佳實踐，鼓勵租戶採用可持續裝修實踐並參與節能倡議。



#### 2 可持續維護

我們在物業組合中引入節能技術(例如LED照明、智慧型暖通空調系統)、節水設備及廢棄物分類系統。定期檢查以預防滲漏與浪費，同時將綠色建築標準融入翻新及運營階段。

#### 4 綠色租賃

淨零政策積極推動綠色租賃，以激勵能源效率並達成共同可持續發展目標。環境、社會及管治考量已納入租賃管理體系，並鼓勵租戶在裝修工程中採用環保規範。

## 綠色運營

## 綠色建築

綠色建築透過提升能源與資源效率、減少碳排放以及改善室內環境品質，在推動可持續發展方面發揮著關鍵作用。這些措施不僅能將建築物在整個生命週期中的環境足跡降至最低，更能降低運營成本並提升長期資產價值。

青衣物業自2021年起已獲美國綠色建築委員會頒發LEED金級認證，彰顯本集團於能源、用水效益、物料管理及室內環境品質等多方面的可持續承諾。該物業亦獲香港綠色建築議會頒發BEAM Plus現有建築2.0版(自選評估計劃)(管理範疇)卓越評級，彰顯我們在可持續發展資產管理方面採取的積極且負責任的態度。

於中國內地，我們位於長沙、佛山與蕪湖物業均已成功取得中國倉儲與配送協會頒授的中國綠色倉庫最高級別建築認證，反映本集團對能源效益與資源最優化的卓越表現。



在所有物業中，我們持續透過節能與節水倡議，加強環境管理，推動邁向更綠色、更可持續的未來。

## 綠色運營



### 綠色租賃

綠色租賃是一種協作模式，將可持續考量融入業主與租戶的關係中，協助將運營實踐與更廣泛的環境、社會及管治目標相結合。此模式創造了降低能源、用水、廢棄物及碳排放等環境影響的機會，同時打造更健康、更高效的工作場所。

本集團的綠色租賃方針反映與租戶攜手推動可持續的共同承諾。本集團以具前瞻性的《綠色租賃條款》及務實的《綠色建築使用者指南》為基礎，鼓勵租戶自願協作，促進環境管理，而不附加主租約以外的法律義務。

我們與租戶共同聚焦八項關鍵領域：



廢棄物管理



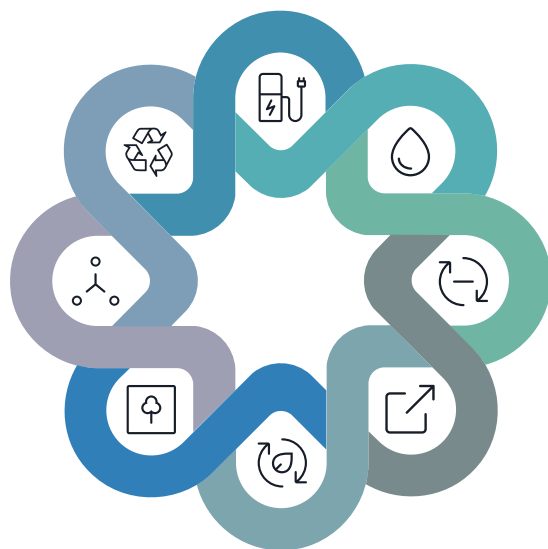
可持續採購



室內舒適度



綠色認證支援



能源效益



用水管理



碳減排



數據共享與協作

## 能源效益與溫室氣體排放管理

### 能源效益

能源消耗是我們所有物業溫室氣體排放的主要來源。為此，我們已制定全面的能源管理指引，推動能源效率的持續提升，並顯著減少能源使用量與排放量。

我們的策略結合內部運營措施與積極的租戶參與。我們定期監察及分析能源消耗模式，以識別改善機會、制定針對性能源管理計劃，並在例行維護及翻新工程中採用先進低碳科技（如LED照明及智能暖通空調系統）。我們根據嚴謹的基準評估，為節能設定明確且量化的目標，並針對第一類與第二類溫室氣體排放訂立階段性目標。我們透過定期監測溫室氣體評估進展，且通常由第三方進行驗證。

我們正透過擴展現場可再生能源發電（如太陽能板）及採購場外可再生能源，加速向清潔能源轉型。在可行情況下，我們利用政府提供的「上網電價」等優惠措施，以推動採用可再生能源，並透過剩餘能源創造收益。



**8,224.5兆瓦時**  
可再生能源發電

我們的承諾亦延伸至支持公共可持續發展倡議。我們已簽署香港政府《氣候行動藍圖2030+》中的節約能源約章及4Ts約章。自2021年起，青衣物業已獲環境運動委員會頒發節能證書一卓越級別，表彰其在節能及能源管理方面的一貫卓越表現。報告期內，青衣物業參與中電香港有限公司舉辦的「高峰用電管理」計劃，將非必要用電轉移至非高峰時段，以減輕電網負荷並賺取節能獎賞。同一物業亦簽署環境及生態局推行的戶外燈光約章，關掉影響戶外環境的裝飾、宣傳或廣告燈光裝置。青衣物業連續第九年參與世界自然基金會的「地球一小時」活動，在指定時間關掉所有非必要照明，支援全球氣候意識倡議。

能源消耗	單位	2025	2024
電力	兆瓦時	<b>37,502.57</b>	36,361.56
燃料	兆瓦時	<b>17.21</b>	77.30
總能源消耗量	兆瓦時	<b>37,519.78</b>	36,438.86
能源消耗密度	兆瓦時／平方米	<b>0.09</b>	0.08

## 綠色運營



### 節能措施



#### 1. 行為及運營實踐

- 閒置時關閉照明、空調及辦公設備（如電腦、螢幕），或將其設定為「省電」模式。
- 最大限度利用日光，減少對人工照明的依賴。
- 在開關旁及插座附近張貼節能提示，提醒僱員離開前關閉設備。

#### 2. 設備及電器效益

- 採購及升級時，優先選用節能電器（如LED燈具或具1級能源標籤或同等標準之產品）。
- 使用太陽能熱水器，降低熱水能耗。



#### 3. 建築外殼及設計特徵

- 安裝低輻射率幕牆以減少太陽熱增益。
- 塗刷節能反光塗料（例如塗佈於升降機機房屋頂），以降低升降機機房內空調設備的能耗。

#### 4. 暖通空調及系統優化

- 將室內溫度保持在24°C至26°C之間，並執行夏冬季空調溫度控制標準。
- 根據佔用情況及需要調整暖通空調系統運行時間。
- 定期維護建築系統及設備，以確保最佳效率及減少能源浪費。



#### 5. 可再生能源整合

- 推廣現場可再生能源，包括屋頂太陽能板。

我們定期評估節能倡議成效，並與租戶緊密合作，以發掘提升物業組合能效的新契機。

## 綠色運營

## 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2025年，我們產生的範圍1排放量為4.21噸二氧化碳當量，較2022年的34.04噸二氧化碳當量減少88%。範圍1排放量的減少，主要由於出售所有物業相關車輛，作為強化資源管理與配置所採取的策略性處置措施。

範圍2排放指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。於2025年，範圍2排放較2022年減少6%至1,836.88噸二氧化碳當量。此項減排成效可歸因於集團運營市場的電網持續推動的脫碳化進程，該進程降低了使用電力的碳密度，進而減少了範圍2排放量。

順豐房託了解下游租賃資產佔其範圍3排放之顯著比例，此現象與房地產業普遍的排放型態相符。為此，本集團正積極與租戶合作，鼓勵採取可持續發展實踐，並打造更環保的建築環境。有關綠色租賃倡議的詳情，請參閱「綠色租賃」一節。範圍3排放改變為5%，由2022年的13,468噸二氧化碳當量下降至2025年的12,858.86噸二氧化碳當量。

整體而言，2025年範圍1、2及3排放密度較基準年減少16%至0.03噸二氧化碳當量／平方米，主要歸功於我們在整個物業組合中實施的節能措施。

溫室氣體排放	單位	2025	2024
直接溫室氣體排放(範圍1)	噸二氧化碳當量	4.21	6.75
間接溫室氣體排放(範圍2)	噸二氧化碳當量	1,836.88	1,885.43
其他間接溫室氣體排放(範圍3)	噸二氧化碳當量	12,858.86	14,562.76
溫室氣體總排放量(範圍1、2及3)	噸二氧化碳當量	14,699.95	16,454.94
溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量／平方米	0.03	0.04

展望未來，我們將持續致力於透過具體措施來減少溫室氣體排放，包括引入節能技術、優化資源利用，以及加強與租戶的合作以推動可持續發展實踐。租戶將收到綠色建築使用者指南，該指南透過促進清晰溝通、分享實用資訊，以及針對節能與廢棄物管理措施提供指引，以促進各方在可持續發展方面的共同努力。

## 綠色運營



### 節約用水

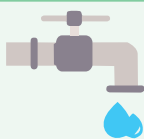
水是珍貴的資源，對我們的運營及整個社會而言均為不可或缺。儘管物流設施的水足跡通常低於其他類型的物業，但我們明白節水乃至關重要，尤其是在中國內地等獲世界資源研究所判定為水資源貧乏的地區。因此，我們致力實施有效的節水措施，並在設施內推動實踐可持續發展。

於報告期內，順豐房託在取水方面並無遇到任何問題，使我們能夠順利維持運營，並專注於節水工作。我們致力透過基礎設施升級、運營實踐優化及持份者的協作，在物業組合中盡量減少用水量。

於2025年，物業的總耗水量為170,505.00立方米，較基準年的172,650.89立方米下跌1%。由於耗水量下跌，用水密度比率下降2%，由基準年的0.40立方米／平方米下降至0.39立方米／平方米。這些成果反映了我們對節水的堅定承諾，我們將持續推動具影響力的可持續發展計劃。

## 綠色運營

## 節水措施



## 1. 基礎設施與技術

- 在翻新工程及日常維護中安裝高效能或免水沖洗設備，並推廣先進技術。
- 考慮設置雨水收集系統，將雨水回收用於灌溉等非飲用用途。
- 在可行情況下採用耐旱景觀植物，以減少淡水依賴。

## 2. 監測及規劃

- 安裝漏水感測器，以偵測供水系統的漏水情況。
- 制訂物業級用水管理計劃，包含明確目標及行動項目。
- 持續監察用水設備及分析消耗模式，以識別異常情況及改善機會。



## 3. 維護及運營

- 定期檢查管線、供水系統及水龍頭，及時發現並修復漏水。
- 在可行情況下採用乾式刷洗及其他節水清潔方法，並盡量減少清潔劑的使用，以降低沖洗用水需求。

## 4. 持份者參與

- 向僱員、租戶及供應商分享用水數據，以提高意識並鼓勵負責任用水。
- 在洗手間、茶水間及公共區域張貼節水提示，以鞏固每日運營的可持續文化。



在節約用水之外，我們更將水質列為首要考量，以確保商業空間內供水安全可靠。這包括部署先進的過濾系統、進行例行水質檢測，並遵守嚴格的品質標準。此等努力已獲香港水務署認可，獲頒「大廈優質供水認可計劃—食水(管理系統)」及「大廈優質供水認可計劃—沖廁水(管理系統)」證書。

透過兼顧水量與水質的綜合策略，並在僱員、租戶及服務夥伴之間培養共同的責任文化，我們致力於保護水資源並支持長期的可持續發展。



## 綠色運營



### 廢棄物管理

#### 無害廢棄物管理

廢棄物管理是我們環境策略的重要組成部分，因為負責任的廢棄物處理與回收能顯著降低我們的生態足跡。在我們的物業中，我們不僅止於基本的廢物分類、儲存及處理，更透過實施針對性的措施，以盡量減少廢物產生並提升資源回收率。

於2024年，順豐房託產生1,021.14噸無害廢棄物（0.0023噸／平方米），至2025年增至1,038.82噸（0.0024噸／平方米）。當中62.05噸獲回收，較前一年顯著增加，彰顯我們持續致力透過有效的回收計劃來減少廢棄物。

無害廢棄物產出與密度	單位	2025	2024
無害廢棄物產出	噸	1,038.82	1,021.14
無害廢棄物回收量	噸	62.05	40.65
無害廢棄物產出密度	噸／平方米	0.0024	0.0023

在我們的辦公場所，我們已將環保措施融入日常運作，以減少碳足跡。這些措施包括將內部通訊及文件流程電子化以減少用紙量、採用雙面列印，以及將單面紙張重複用於草稿。回收箱已策略性地設置在印表機旁及茶水間區域，同時已淘汰一次性用品，改用可重複使用的替代品。值得一提的是，在青衣物業僱員食堂，所有塑膠餐具已全面更換為可生物降解的替代品。

我們亦積極支持更廣泛的公共可持續發展工作。青衣物業參與環境保護署的「食物廢物收集試驗計劃」，將經源頭分類的食物廢物從堆填區轉運至O-PARK1 —— 香港首個有機資源回收中心 —— 以轉化為可再生能源及堆肥。

此等持續行動促使青衣物業自2021年起連續第四年榮獲香港綠色機構認證頒發的「減廢證書－良好級別」，彰顯我們對減少廢物及推行循環經濟的持續承諾。

## 綠色運營

## 廢棄物管理措施



## 1. 廢棄物預防及源頭減量

- 推行無紙辦公室，並優先採購環保、可重用及可回收物料，以減少一次性物品。
- 減少日常運營及裝修工程中的材料消耗，著重於在源頭回收可重複使用的資源。

## 2. 分類、收集及基建

- 於受管理物業內設置清晰標示的廢棄物分類、回收箱以及膠樽回收機，以協助僱員、租戶及承辦商妥善處理。
- 將可回收無害廢棄物（如紙張、塑膠、金屬）正確分類，並交由持牌廢棄物管理服務供應商收集。
- 使用廢棄物壓縮機，以減低體積及提升處理效率。



## 3. 運營管控及合規

- 確保食堂產生的廢水經隔油池處理後排放，以避免管道堵塞及異味問題。
- 鼓勵承辦商加強現場廢棄物分類安排，特別於裝修及維護期間。

## 4. 意識提升及持份者參與

- 張貼清晰標示及指示，引導正確的回收行為。
- 向僱員、租戶、供應商及承辦商分享最佳實踐及表現數據，以促進共擔廢棄物減量責任。
- 追蹤及分析廢棄物數據，以識別改善廢棄物分流、再用及回收率的機會。



## 有害廢棄物管理

順豐房託極為重視有害廢物的安全及合規管理，以保護環境與當地社區。所有有害物質均嚴格依照法規要求進行處理、儲存及處置。在臨時儲存期間，廢物會存放於指定區域內密封妥當且貼有標籤的容器中，並設置清晰的危險警示標誌，以確保安全並提高警覺。

相關部門會保存廢棄物處理活動的完整紀錄，以驗證處理程序的正確性並證明符合規範。在報告期間，產生的主要危險廢棄物類別為螢光燈管。為負責任地處理此類廢棄物，我們已加入針對螢光燈具及充電式電池的專業回收計劃。廢棄的碳粉匣亦會由經核准的供應商定期回收。

## 綠色運營



除了廢棄物處置外，我們致力於與租戶合作，以降低整體材料使用量並提升回收及再用率。透過定期檢視廢棄物管理措施並促進合作，我們旨在提高回收與再利用率，減少送往掩埋場的廢棄物量，從而支持更可持續發展的運營模式。

有害廢棄物產出與密度	單位	2025	2024
有害廢棄物產出	噸	0.00	0.00
有害廢棄物產出密度	噸／平方米	0.00	0.00

## 生物多樣性

順豐房託致力於透過實際的保育措施，保護生物多樣性並提升都市生態健康。透過舉辦實地參與的活動，順豐房託旨在維護當地棲息地、減輕環境壓力，並提升僱員、租戶及更廣泛社區的環保意識。順豐房託的採購政策進一步強化了這項努力，該政策禁止採購會耗損生物多樣性的產品，並優先選用可持續發展來源的材料，例如森林管理委員會認證的木材，以保護自然棲息地。此計劃與順豐房託更廣泛的環境、社會及管治目標相契合，並彰顯其對可持續發展及保護自然的堅定承諾。

## 山徑清潔活動

為提高公眾對香港郊區日益嚴重的垃圾問題的關注，我們與綠色希望合作舉辦了登山徑清理活動。參與者在清理熱門步道上的垃圾時，學習了正確的山區清理技巧，並實踐「無痕山林」原則。這項活動將環境教育與實際行動相結合，激勵社區守護自然棲息地，並採用更可持續發展的戶外活動方式。



## 合作夥伴參與

以客戶為本是我們核心的經營理念。我們致力為租戶、訪客及所有持份者提供高質素的服務，以專業、細心且高效的態度滿足其需求。透過持續提升服務標準及應對速度，我們力求超越期望、提升長期滿意度，並建立持久的忠誠度。以客戶為本的理念驅動我們的日常運營及策略決策進而鞏固信任並強化我們旗下各物業之間的關係。

### 2025年主要成就



9.61/10 租戶滿意度調查得分，回覆率達100%



舉行5次義工活動，並向5個非政府組織及社會企業捐款，僱員參與率達100%



已組織環境、社會及管治活動，租戶參與率達100%

### 對聯合國可持續發展目標的貢獻



### 優質的運營及物業管理服務

為提供優質的物業管理服務，順豐房託根據專業知識、資源及過往業績，審慎挑選具能力及資格的運營商。於中國內地物業，我們委聘經驗豐富的運營管理人(順豐控股股份的附屬公司)，善用其對資產及運營需求的深入認識，特別是順豐控股集團為該等物業的主要租戶。相反，青衣物業則由獨立第三方管理公司負責，該公司因具備豐富的行業經驗、穩健的財務狀況、專業的人才團隊以及經實證的物業管理能力而獲選。

## 合作夥伴參與



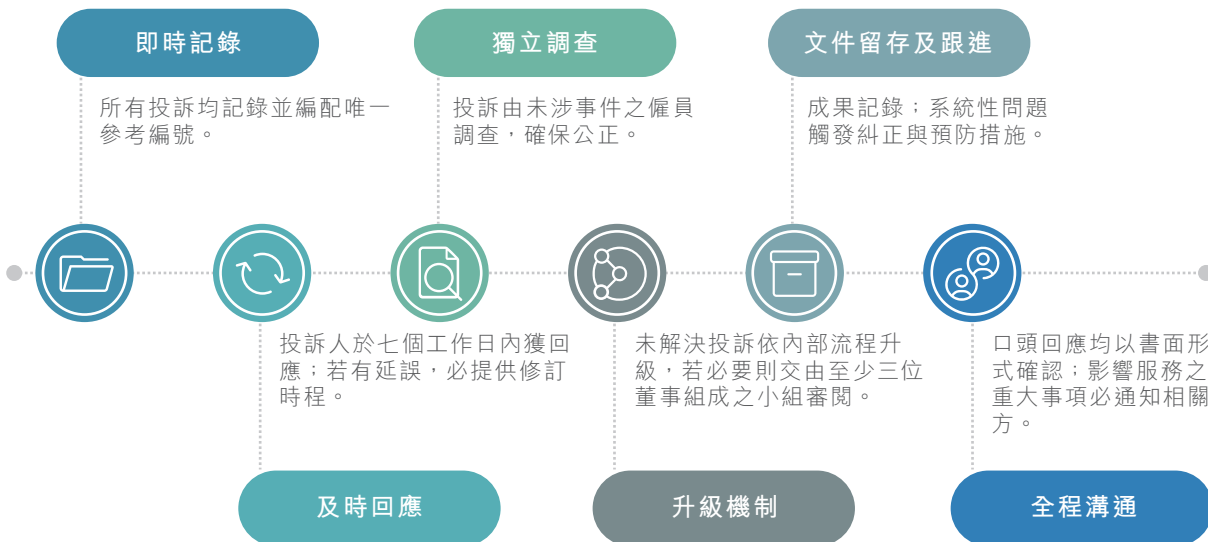
為進一步提升租戶體驗，兩支團隊均實施高效服務流程，以迅速及有效地處理查詢。我們已建立涵蓋各層級的系統化培訓框架，提供有關健康與安全、設備操作及服務標準的內部培訓課程。值得注意的是，青衣物業的物業管理公司已獲ISO 9001品質管理體系認證，凸顯其對服務卓越的承諾。

報告期內，本集團旗下物業組合在服務品質、健康或安全方面，並無違反適用法律或法規的重大事件。

## 客戶關係管理及滿意度

我們極為重視透過主動溝通與迅速回應的服務，來建立並維持與租戶之間的良好關係。我們定期舉行會議、進行現場訪查及滿意度調查，以收集有關服務品質、運營效率及整體體驗的回饋意見。

我們已建立一套完善的投訴管理系統，以確保及時解決問題：每項投訴都會迅速調查，並向租戶通報調查結果、矯正措施及後續追蹤。所有回饋均會記錄在案，用以辨識趨勢並推動持續改善，同時實施預防措施以避免問題重演。



## 合作夥伴參與

為表謝意，我們亦會向租戶寄送節日賀卡，以感謝他們的合作並加強彼此的關係。值得一提的是，在報告期內並未收到任何關於物業服務的正式投訴，這反映出我們在租戶互動及服務提供方面的做法成效顯著。

於青衣物業，我們舉辦多項租戶環境、社會及管治參與活動，包括廢棄物管理講座、心理健康工作坊、能源效益研討、工作生活平衡講座、消防演習及戒煙攤位，培育互助的社區氛圍，並重申我們對租戶福祉及負責任物業管理的承諾。

### 母親節與父親節活動

我們透過溫馨的母親節與父親節慶祝活動，強化租戶參與及社區關懷承諾。在母親節當天，我們向租戶贈送康乃馨，這份象徵愛與感激的禮物，營造出溫暖而真摯的氛圍。至於父親節，我們則分發實用的螺絲起子工具組，以此呼應許多父親所扮演的親力親為、鼎力支持的角色。這些既具文化共鳴又別具深意的舉動，彰顯了我們致力於與租戶建立有意義且充滿關懷的關係。



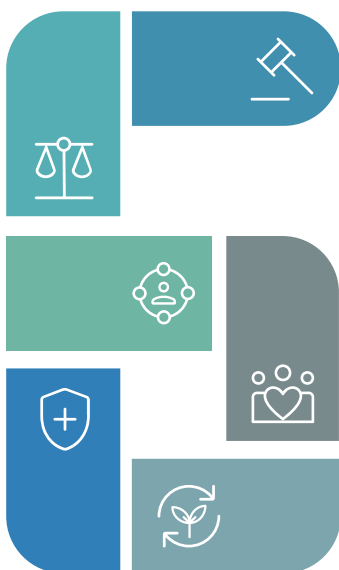
## 合作夥伴參與



### 供應鏈管理

順豐房託已將環境、社會及管治承諾延伸至整個供應鏈，範圍已超越我們的直接運營。為加強供應鏈監管，我們已建立嚴格的供應商篩選、績效評估及持續審查流程。這些措施確保供應商符合我們的可持續發展與道德標準，同時維持一貫的品質與負責任的運營做法。

所有供應商均須遵守我們的《供應商行為準則》，該準則針對六大關鍵領域訂立了明確的期望：



#### 法律及法規合規

供應商必須遵守所有適用法例，並持有有效商業牌照。



#### 反貪污及誠信

對貪污採取零容忍政策；供應商必須披露潛在利益衝突，並維持透明的反貪污政策。



#### 勞工準則

禁止童工及強迫勞工；承諾平等機會、公平待遇、合理工時及結社自由。



#### 職業健康與安全

提供安全、整潔的工作場所，並採取有效措施預防職業傷害。



#### 環境管理

制訂政策以衡量、報告及減低環境影響，包括碳排放、廢棄物(特別是有害廢棄物)及用水。



#### 資料私隱與保密

保護機密資訊，並遵守資料私隱法例，包括香港《個人資料(私隱)條例》。

## 合作夥伴參與

### 綠色採購

順豐房託的《綠色採購政策》體現了我們致力於將環境與社會考量融入整個供應鏈的承諾，其範圍不僅限於直接運營，更涵蓋投資組合及運營層面的採購活動。

該政策要求所有供應商遵守適用的環境及社會法例及標準。本政策優先選用能降低環境及社會影響的產品，例如低揮發性有機化合物物料、獲森林管理委員會認證的木製產品、低碳足跡材料，以及高再生含量物品。該政策亦支持淘汰有毒、危害環境及耗損生物多樣性的產品，盡量減少包裝，推廣可重複使用或可回收的替代品以取代一次性用品，並優先選用耐用且可維修的商品，以減少能源及用水消耗，並降低相關碳排放。產品使用期間對健康的影響亦納入考量。

在香港，順豐房託與其委聘的物業管理人緊密合作，以甄選及評估供應商。環境及社會準則已納入供應商評估，並優先考慮持有國際認可認證的供應商，包括ISO 9001(品質管理)、ISO 14001(環境管理)及ISO 45001(職業健康與安全)。針對青衣物業，我們已設立認可供應商名單，以確保始終符合品質與可持續發展要求。

於中國內地物業，採購由順豐房託中國內地運營管理人(順豐控股股份附屬公司)透過中央採購系統管理。我們會根據多項標準定期監控供應商表現，以維持服務品質並支持可持續發展供應鏈目標。

《綠色採購政策》規定，任何被發現未遵守相關環境或社會法規的供應商，必須立即實施矯正行動計劃。若持續違規，可能導致業務關係終止。管理人會定期檢討採購系統及採購項目，以確保持續符合該政策原則。

### 社區投資

順豐房託深知，負責任的企業經營不僅限於運營層面，更包含積極為我們工作與運營所在的社區福祉作出貢獻。我們致力於與僱員、租戶及當地持份者建立堅實且具合作性的關係，以創造共同價值並產生正面的社會影響。

我們的社區參與策略聚焦於三個優先領域：社區關懷、支持社會企業，以及青年發展。透過在這些領域推行針對性的計劃，我們旨在回應地區需求、支援弱勢群體，並推動可持續發展。

## 合作夥伴參與



### 社區關懷

#### 東華三院長者藝術工作坊

我們的義工隊伍參與東華三院舉辦的藝術工作坊，長者參與粉彩繪畫及流體熊藝術創作。此共融活動培養創意、促進跨代交流及互相理解。歡樂聚會以真摯禮物交換結束，傳遞溫暖並深化義工與長者之間的連繫，彰顯我們對同理心、賦權及有意義社區參與的承諾。



#### 銀杏館端午節粽子派發

在端午節前夕，我們與順豐速運(香港)有限公司及銀杏館長者義工合作，向油麻地地區的弱勢群體(包括獨居長者及基層家庭)派發粽子及福袋。此項合作計劃為社區弱勢人士帶來節日喜悅、加強社會凝聚力，並突顯關懷夥伴的集體影響力。



#### 九龍樂善堂中秋節福袋派發

連續第三年，我們與九龍樂善堂攜手向長者派發中秋節福袋。除提供實質支援外，探訪亦提供陪伴及情感關懷，讓長者於節日期間感到被重視及連繫。此舉加強跨代聯繫，並體現我們對仁愛及社區福祉的持續承諾。



## 合作夥伴參與

### 支援社會企業

#### 中秋節銀杏館手工月餅

今年，我們與社企銀杏館合作，由長者悉心製作中秋節月餅，分享予尊貴商業夥伴。此舉慶祝傳統文化，同時支持長者共融及社區福祉。為體現我們的共同價值觀，月餅盛載於特製禮盒中，設計靈感源自我們的旗艦物業「亞洲物流中心—順豐大廈」，將節日問候昇華為富有意義的品牌使命表達。



### 青年培育

#### 實習計劃

今年夏天，我們迎來三位大學學生參與實習計劃。透過參與實務項目工作及專屬導師的指導，他們將學術知識付諸實踐，並為團隊帶來嶄新的想法與活力。這項全職且沉浸式的體驗旨在提供有意義的專業發展機會，並讓實習生深入了解職場實況，從而協助他們做好就業準備。此舉彰顯了我們對培育年輕人才及推動社區可持續發展教育的承諾。



#### 中學實習計劃

我們與Young Founders School (YFS/BSD)合作，共同推動其2025年高中實習計劃——這是我們首次讓中學生參與的計劃。

從七月至八月，三位學生加入我們的實習行列，貢獻新穎的想法及研究成果，同時累積了市場研究、人工智慧應用、批判性思考及團隊協作等實戰經驗，這也體現了我們培育未來人才的承諾。



## 合作夥伴參與



展望未來，我們將透過擴大與非政府組織及社會企業的合作、投資有意義的在地計劃，也是我們長期成功的基石，以及透過有系統的義工計劃鼓勵更多僱員更積極參與，深化我們的影響力。順豐房託將社區參與融入長期環境、社會及管治策略，致力促進包容性成長、提升生活品質，並秉持關懷與責任的文化。

## 發揮僱員潛能

在順豐房託，我們視僱員為最寶貴的資產，也是我們長期成功的基石。我們致力營造一個安全、健康、包容及相互尊重的工作環境，讓每位僱員皆能蓬勃發展。這項承諾體現於我們完善的健康與安全計劃中，這些計劃為僱員提供必要的資源與支持，以維護其身心健康。

我們積極投資於僱員的成長，提供持續學習的機會，包括系統化的培訓課程、專業工作坊及導師計劃。透過培育重視發展與賦權的文化，我們讓僱員能夠提升技能、發展職涯，並為集團持續取得的成就作出有意義的貢獻。

### 2025年主要成就



100%  
僱員培訓率



100%  
僱員接受安全培訓



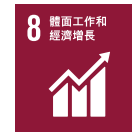
98.5/100  
僱員滿意度調查得分，  
回覆率達100%

### 對聯合國可持續發展 目標的貢獻



3

健康  
與福祉



8

體面工作和  
經濟增長



10

減少不平等

### 遵守勞工準則

順豐房託全面遵守所有適用的勞工法律及規例，以保障僱員的權益與福祉。我們堅定致力於維護職場人權，並對任何形式的童工及強迫勞動採取零容忍政策。所有僱傭合約均明確列明關鍵條款，包括職責、薪酬、工時、假期權益、福利，以及對職業道德與誠信的期望。此透明框架確保全體僱員皆能受到問責、遵守法規並獲得公平對待。

報告期內，未發生任何涉及僱傭實務或使用童工及強迫勞動的違規案例，再次印證我們致力於維護公平、道德及共融的工作環境。

## 發揮僱員潛能



### 僱傭慣例

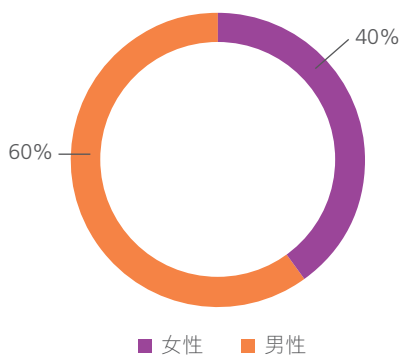
#### 多元化的僱員團隊

順豐房託致力於打造無歧視的工作環境，並以全面的《僱員多元化政策》為基礎。本政策確保所有人在招聘過程中獲得公平對待，嚴禁基於性別、年齡、家庭狀況、殘疾、種族或宗教的偏見。候選人的評估僅基於表現、資歷、工作經驗、態度及道德操守，且評估標準與各職位的具體要求相符。

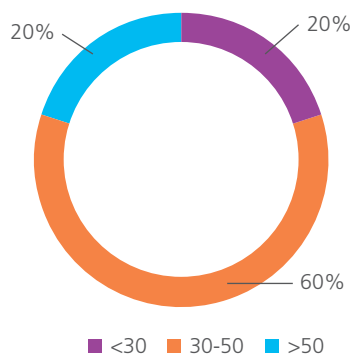
我們深信僱員多元化是推動創意、創新及有效解決問題的基石。透過接納多元觀點，我們能強化決策能力並制定更全面的解決方案。包容性的環境不僅能提升僱員參與度與留任率，更能鞏固我們作為首選僱主的聲譽，有助吸引頂尖人才，並確保持續遵守反歧視法規。透過這些努力，我們在僱員管理的各個層面恪守公平、尊重與包容的承諾。

截至2025年12月31日，房託管理人共有15名於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：

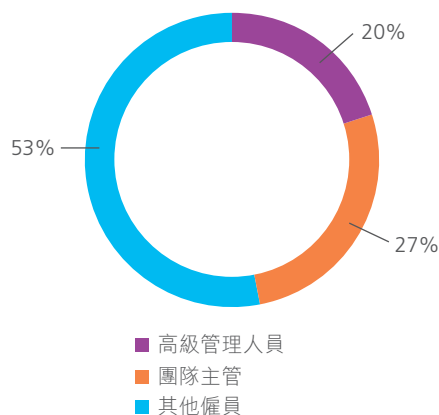
按性別劃分



按年齡組別劃分



按僱員類別劃分



## 發揮僱員潛能

### 具競爭力的薪酬以成功留住人才

我們深知具競爭力且結構完善的薪酬制度對吸引與留住頂尖人才至關重要。我們的獎勵機制以績效為導向，綜合考慮個人能力與貢獻，並包含酌情績效獎金。

除金錢獎勵外，我們透過多元工作經驗、職務輪調、培訓資助及專業會員費報銷等措施，支持僱員的長期職涯發展。我們透過績效評估框架定期檢視並優化僱員薪酬與福利，以提升滿意度與留任率。

為促進僱員的全面福祉，我們提供全面的休假選項，涵蓋病假、生日假、婚假、喪假、產假／待產假、考試假及義工服務假及陪審團服務假。這些安排體現我們對僱員身心健康、家庭責任及個人發展的尊重與支持。

### 與可持續發展掛鈎的薪酬體系

為強化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。僱員薪酬的一部分與特定環境、社會及管治相關關鍵績效指標的達成掛鈎，確保可持續發展始終是戰略與運營決策的核心。

這種基於績效的模式不僅有助於緩解環境、社會及管治風險，更能激勵我們在實現可持續發展目標方面取得實質進展。透過讓僱員對環境績效負責，並認可其對此的貢獻，我們培育了共同承擔責任的文化，並推動集體行動，邁向更可持續的未來。

## 發揮僱員潛能



### 健康與安全

僱員、租戶及訪客的健康、安全與福祉，是順豐房託運營的核心。我們嚴格遵守所有適用的職安健法規，並制定全面的《健康與安全政策》，用以指導我們識別、評估及減輕工作場所風險的方法。

此政策明確規範業務運營中的健康安全程序，包含透過系統性風險評估機制，用以評估危害發生的可能性、頻率、潛在影響及整體嚴重程度。透過此評估體系，我們能夠實施針對性的管控措施，並持續改善工作環境。於報告期內，我們並無發生任何職場死亡或傷害事故，亦無違反相關職業安全健康法規之事件。

為確保我們所有物業組合的安全與健康環境，我們採取以下關鍵措施：



#### 主動式設施管理

物業管理人員定期檢查建築物系統，包括電梯、消防設備及機械裝置，以確保符合法定及運營安全標準。

#### 緊急應變準備

所有物業均已部署應急響應團隊及應變計劃，並透過定期消防演習讓租戶熟悉疏散程序。這些計劃已融入日常運營，以確保在危機情況下能隨時應對。



#### 事故調查

已建立正式程序，用以調查所有工作相關事故、找出根本原因，並實施糾正措施以防止事故重演。

#### 培訓與意識提升

僱員與租戶持續接受安全培訓，以提高對職業危害的認知並推廣安全行為。



#### 職業健康支援

接觸潛在工作場所危害的僱員可接受定期健康檢查，以監測其健康狀況。

#### 室內環境品質

青衣物業參與了環境保護署的室內空氣質素認證計劃，彰顯我們致力維持高標準室內空氣質素的承諾。



## 發揮僱員潛能

### 致力推動職業安全健康

青衣物業於第24屆香港職業安全健康大獎中榮獲「傑出獎—安全表現獎(中小型企業)」，此殊榮肯定我們對職業安全健康的堅定承諾。這項榮譽彰顯我們積極維護安全健康工作環境的努力，尤其在高溫期間，並體現我們對保障僱員福祉的決心。

自2021年起，順豐房託參與職安健星級企業計劃，持續落實工作場所安全承諾。我們優先委聘獲職安健星級企業計劃認證的承包商，即具備經證實安全管理系統及通過職安局審計的企業，負責所有維修、保養及裝修工程，強化物業風險預防措施。

我們亦參與勞工處與職業安全健康局合辦的《護心約章》，向青衣物業的僱員及前線人員推廣「早檢測、早預防、早處理」的心腦血管風險管理理念，以促進僱員的長遠健康與福祉。

### 僱員福祉

#### 僱員積極參與

我們深知，開放且持續的溝通對於理解及回應僱員需求至關重要。為此，我們建立了多管道的意見回饋與疑難反映機制，並以開放溝通政策為基礎，鼓勵僱員就工作體驗的各個層面分享看法，從而培育透明、信任與包容的文化。

作為此承諾的一部分，我們每半年進行一次有系統的績效評估，讓僱員能根據先前設定的目標檢視自身進展、獲得主管的建設性回饋，並就其成就、挑戰、待改進之處及未來目標進行開放式討論。

為確保投訴能獲得公平且高效的處理，我們設有正式的內部申訴機制，明確說明如何將工作相關問題上報至高層管理。這種有系統的做法不僅能及時解決問題，更鞏固了支持性的職場環境。

## 發揮僱員潛能



在報告期內，我們進行了一項僱員滿意度調查，參與率達100%，整體滿意度評分為98.5/100，反映出僱員高度的投入度以及對領導層的信心。基於這項積極成果，我們已制定行動計劃，以進一步提升我們的人力資源管理實踐：

### 領導與管理

為高潛力僱員提供領導力發展計劃，並舉辦以強化領導能力為重點的團隊建設活動。



### 發展與培訓

持續為僱員提供全面的專業培訓與發展機會，以滿足其技能需求並支持其職業發展。



### 薪酬與獎勵

持續對薪酬及福利方案進行年度檢討，以確保其市場競爭力與公平性。



這些舉措彰顯了我們持續傾聽僱員心聲、積極回應並不斷優化順豐房託僱員體驗的承諾。

## 健康工作間

除了保障僱員的身體健康與安全外，順豐房託亦高度重視僱員的心理健康。自2021年起，我們持續簽署由衛生署與職業安全健康局共同發起的《好心情@健康工作間約章》(Joyful@Healthy Workplace Charter)，彰顯我們致力營造全面關懷、注重健康的職場文化。



為積極促進員工的快樂感、心理安全感與歸屬感，我們全年舉辦多項參與活動，包括節日慶祝、團隊建設及促進健康計劃。這些措施旨在加強人際連繫、提振士氣，並營造一個共融環境，讓僱員在職業與個人生活中皆能感受到被重視、獲得支持，並擁有充分的自主權。

## 發揮僱員潛能

### 團隊建設

我們組織了一場以大型密室逃脫挑戰為主題的深圳團隊建設活動。僱員們分組合作，在時間限制下解決複雜的謎題，從而培養了信任、開放的溝通以及相互支持。這場引人入勝且沉浸式的體驗，不僅強化了人際關係，更為團隊提供工作外的放鬆——這不僅有助於提升心理健康，更打造出一個凝聚力更強、更具韌性的團隊。



### 發展與培訓

我們高度重視支持僱員的個人與職業成長，確保他們能隨時獲取有助於職涯發展及實現目標的資源。為因應快速變化的商業環境，我們提供與業界認可的認證及資格相符的針對性專業培訓課程。我們透過以下方式促進內部發展：

#### 團隊協作與同儕學習

透過我們的領導力發展計劃，同事們輪流主導特定主題，並鼓勵他們引導同儕、分享知識，從而提升協作技能與領導能力。



#### 內部學習平台

開放予各級僱員使用，提供符合其專業領域量身打造的內容。



#### 在職培訓

主管透過直接指導與輔導，協助下屬在日常運營中發展實務技能並傳承知識。



## 發揮僱員潛能

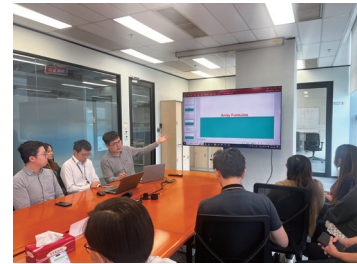


為進一步鼓勵持續學習，我們為參加相關培訓的僱員提供財務補助，並設有專用的僱員發展基金，以支持參加經核准的培訓課程。透過對人才發展的持續投資，我們旨在同時強化僱員能力與組織競爭力。

於報告期內，我們的僱員平均接受31.8小時與工作相關的培訓，相關費用由房託管理人承擔。僱員培訓覆蓋率連續第四年達到100%。

### 團隊分享會

為了讓同事掌握最新的行業標準，並協助培養軟實力，我們定期舉辦團隊分享會及領導力培訓計劃。每月由團隊成員輪流分享見解與經驗，以此培育持續學習與協作的文化。這些分享會涵蓋廣泛的主題——從專業知識到休閒活動及個人發展——營造出一個全面且吸引的學習環境。



## 商業誠信

順豐房託致力於維持健全的治理架構，並培育以核心價值為根基的道德文化。我們透過全面的培訓計劃，提升僱員的意識並強化其識別及預防不道德行為的能力，確保所有僱員理解並遵守反貪腐原則，從而恪守最高的商業誠信標準。與此同時，我們執行明確的政策與程序，以強化本集團的透明度、問責制及符合道德的決策。

### 2025年主要成就



**0宗**  
貪污訴訟案件



已進行董事會表現評估問卷

對聯合國可持續發展目標  
的貢獻



### 董事會有效性

為進一步強化治理效能，董事會於報告期間進行了年度績效評估。此評估透過向全體董事發送量身訂製的匿名線上問卷進行，旨在鼓勵針對董事會運作動態、流程及待改進領域提供坦率反饋。提名及薪酬委員會及全體董事會均審閱了評估結果與發現，並據此持續優化我們的企業治理實踐。

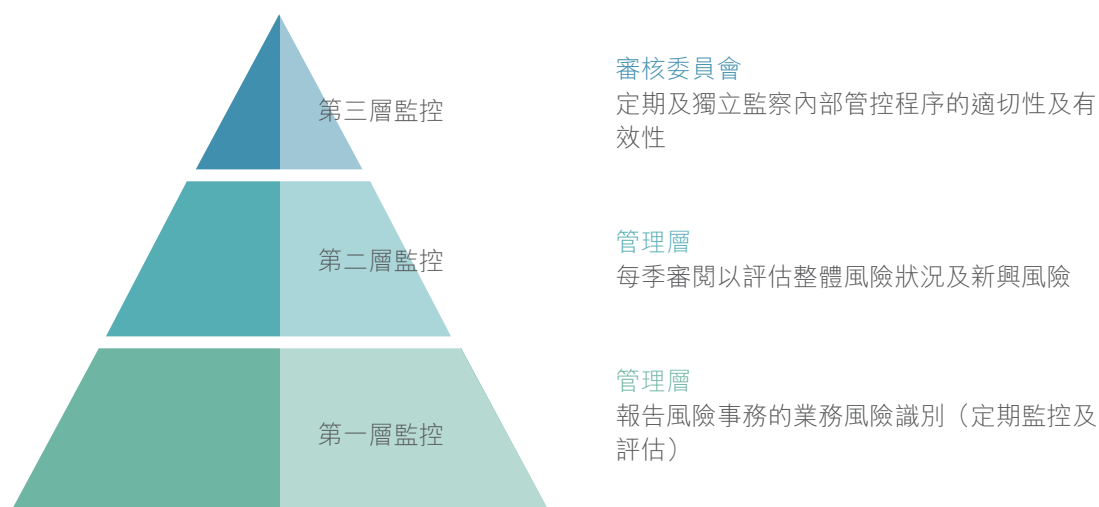
董事會致力於將獨立性與多樣性作為健全治理的核心支柱。在《董事會多元化政策》的指引下，董事會考量性別、年齡、文化、教育背景、專業經驗、技能、知識及任期年限，以提升決策品質及持份者代表性，並設定可量化的目標，即每性別至少有一名董事。董事會通過提名及薪酬委員會監督政策執行、每年檢視董事會的多樣性狀況、將其納入效能評估，並確保相關進展於《企業管治報告》中予以披露。

## 商業誠信



### 風險管理

順豐房託深知，健全的內部控制與積極主動的風險管理框架，對於保障基金單位持有人權益、維護資產安全及確保運營誠信至關重要。



為加強監管，我們維持一套三層級的風險監控系統，以支持全組織範圍內對風險進行系統性的識別、評估及治理。於報告期間，風險專責小組擴大其職權範圍，納入與環境、社會及管治相關的關鍵風險（包括氣候相關風險），並識別出對順豐房託業務最具影響力的風險。這些風險已正式記錄於風險登記冊中，以便進行持續追蹤及及時應對。

為履行適應性管治承諾，房託管理人持續監測不斷演變的法律、法規、市場動態及行業標準，以確保我們的風險概況保持最新狀態，並能對新興威脅作出迅速反應。有關報告期內風險管理系統的有效性及其充分性詳情載於《企業管治報告》。



## 反貪污及反洗錢

順豐房託堅定致力於在運營的各個層面恪守最高標準的誠信、透明度及道德操守。我們秉持對賄賂、貪腐、欺詐及洗錢採取嚴格「零容忍」的立場，制定了完善的《反貪腐政策》，並輔以相應的《禮品及款待政策》。這些政策適用於所有董事及僱員，並根據適用法律及法規（包括香港《防止賄賂條例》）對商業行為訂立明確的期望。我們的《反貪腐政策》已獲董事會採納，該政策的執行亦受審核委員會的監督，體現了我們對負責任及合乎道德的商業行為的堅定承諾。在此框架下，嚴禁直接或間接向客戶、商業夥伴、承包商或公職人員提供、承諾、索取或接受任何形式的賄賂、回扣或不當利益。

為鞏固此道德基礎，順豐房託積極於本集團內推廣對反貪腐原則的認知與理解。董事及僱員會定期收到有關反賄賂及反貪腐最佳實踐的最新資訊與實務指引。任何涉嫌或實際違反本政策之行為，均須透過既定舉報渠道進行通報；所有舉報均會被嚴肅看待並徹底調查。違規行為的紀律處分可能包括終止僱傭或合作關係，並在必要時移交執法機關處理。於報告期間，我們舉辦了專題反貪腐培訓，作為持續培育各層級問責與誠信文化之努力的一環。

順豐房託制定了完善的《反洗錢及打擊恐怖分子籌資政策》，該政策完全符合合規手冊中所載的適用香港監管要求。該政策體現了我們堅決防止服務被濫用於洗錢或資助恐怖主義的承諾，並已融入本集團的整體風險管理及企業管治架構之中。

## 商業誠信



### 舉報

在順豐房託，誠信是我們管治架構及運營文化的基石。為恪守此原則，我們制定了全面的《舉報政策》，該政策已獲董事會採納，並由審核委員會監察。審核委員會定期檢討該政策的成效，並提出改進建議，以確保其持續保持強健、靈活，並與不斷演變的最佳實踐保持一致。此政策是維護道德操守、問責制及所有持份者的長期利益的重要保障。

《舉報政策》鼓勵僱員以及其他持份者，包括供應商、服務提供商或業務夥伴，以保密方式提出對集團內部任何違規、涉嫌不當行為、失職或不當行為的疑慮，且無須擔心遭到報復或不公平對待。應通報事項涵蓋廣泛的潛在不當行為，包括但不限於：違反法律或監管要求；刑事或民事罪行；財務不當行為，例如詐欺、虛假報告或不當費用申報；不道德的商業行為，如賄賂或偽造文件；涉及歧視、騷擾、報復或健康與安全威脅的工作場所問題；濫用或侵佔公司資產；以及蓄意隱瞞上述任何行為的企圖。

### 安全及便捷的舉報渠道

順豐房託提供多個安全及保密渠道，以促進負責任的舉報。舉報者可將其疑慮透過電郵直接向行政總裁或審核委員會主席報告。

實體報告亦可寄送至房託管理人在香港的註冊辦事處，信封須清楚標示「嚴格保密—僅收件人開啟」。雖然接受匿名提交，但如有可能提供聯絡資料，將極大協助調查過程及跟進。

### 公平、及時及透明的處理

我們會嚴肅且審慎地處理每份收到的舉報。收件人將立即確認收件，並告知是否會展開調查、概述預期調查範圍，以及提供合理的解決時限。若涉及潛在的犯罪活動、貪腐或違反監管規定，順豐房託可能依法有義務將此事上報相關當局，包括香港警務處、廉政公署、香港聯交所或證監會，視情況而定，並遵守適用法律。

所有與舉報報告相關的文件，包括調查結果、已採取的行動及補救措施，均會依照法律義務及內部治理標準予以保存，以確保透明度、問責制及持續改進。

## 商業誠信

### 保密及免受報復的承諾

整個過程中均嚴格維持保密性，惟受法律及運營限制所限。順豐房託對報復採取零容忍政策：任何善意提出真實關注事項的個人，均受《舉報政策》全面保障。參與或支援調查的僱員及其他持份者同樣受保障。反之，明知故犯或惡意作出虛假或誣衊報告（懷有不當動機）者，可能招致紀律處分（包括僱員遭解僱），並於適當時訴諸法律途徑，以處理所造成之損害。

### 可持續金融

我們深知，可持續金融對企業的長期成功至關重要，且與我們對道德實踐及可持續發展的承諾相契合。在順豐房託，綠色金融不僅能推動環境與社會影響，更能激勵可持續績效的提升。在充滿挑戰的經濟環境中，我們仍致力於審慎的資本管理，以確保長期為基金單位持有人提供穩定的派息。

此承諾透過兩份基礎文件落實：即《負責任投資政策》與《可持續發展金融框架》。兩者共同提供一套清晰且整合的方針，將環境、社會及管治考量融入投資決策與融資活動之中。

## 商業誠信



順豐房託致力透過三項核心原則，使投資與融資實務與更廣泛的社會利益保持一致：



### 將環境、社會及管治理念融入投資分析及決策

包括維持對環境、社會及管治相關風險的意識、對新收購或出售項目進行全面篩選，以及進行涵蓋氣候風險、能源及用水使用、碳排放、廢棄物管理及第三方可持續發展認證的環境、社會及管治盡職審查。



### 透明披露及報告

定期監察及報告投資組合層面的環境、社會及管治表現，並按關鍵可持續發展指標進行。



### 推動負責任投資實踐

為投資專業人員配備環境、社會及管治知識，並積極與行業同業、持份者及政策制定者合作，推動可持續金融。

透過這個強健且整合的框架，順豐房託確保其可持續金融措施能為環境管理、社會責任，以及為所有持份者創造長期價值作出實質貢獻。



## 資料隱私及安全

順豐房託依據其資訊科技政策，建立一套全面的資料隱私與資訊安全框架，該框架符合證監會的監管要求，特別是在使用外部電子資料儲存供應商方面。該政策確立了明確的治理架構及職責分工，以保障電子監管記錄的完整性、機密性及可用性，並完全符合證監會的要求。

為強化網絡安全韌性，順豐房託每季進行內部網絡安全評估，並每年委託獨立第三方進行外部網絡安全審計。這些評估有助於識別潛在漏洞，並確保我們的安全態勢持續改善。所有僱員均受僱傭合約中嚴格的保密義務約束，並明確禁止向任何第三方披露敏感或機密資訊。於報告期間，僱員參與了內部培訓課程，以提升其對資料保護法規及處理內幕資訊相關責任的認知。

順豐房託亦已實施《個人資料保護政策》及《個人資料收集聲明》，以規範個人資料的合法及安全處理。該等文件闡明個人資料的收集、使用、儲存及保護方式，確保符合適用的隱私法規。於報告期，順豐房託並無發生任何違反數據隱私及網絡安全相關法律法規的事件，反映出本集團控制措施的有效性及其問責文化。

## 環境、社會及管治獎項、證書及約章



獎項	主辦單位
<b>公司獎項及證書</b>	
GRESB 2025五星評級	GRESB
香港綠色與可持續發展貢獻大獎2025 <ul style="list-style-type: none"> <li>可持續發展物業貢獻金獎－推動環境保護</li> <li>可持續發展物業貢獻金獎－推動社區關懷</li> </ul>	香港品質保證局
香港投資者關係協會第十一屆投資者關係大獎 <ul style="list-style-type: none"> <li>最佳投資者關係公司大獎</li> <li>ESG最高榮譽大獎</li> <li>最佳投資者關係公司</li> <li>最佳投資者關係(主席／行政總裁)</li> <li>最佳投資者關係(財務總監)</li> <li>最佳ESG(環境)</li> <li>最佳ESG(社會)</li> <li>最佳ESG(管治)</li> <li>最佳投資者推介材料</li> <li>最佳年度報告</li> <li>最佳投資者關係團隊</li> </ul>	香港投資者關係協會
中銀香港企業低碳環保領先大獎 <ul style="list-style-type: none"> <li>《環保傑出伙伴》標誌</li> </ul>	中國銀行(香港)
2025年香港環境、社會及管治報告大獎(HERA) <ul style="list-style-type: none"> <li>最佳ESG報告(小市值)－嘉許獎</li> </ul>	香港環境、社會及管治報告大獎
2025年香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎 <ul style="list-style-type: none"> <li>公司管治卓越獎</li> <li>ESG表現優異獎</li> </ul>	香港上市公司商會
TVB《環境、社會及管治大獎》2025 <ul style="list-style-type: none"> <li>ESG特別嘉許獎</li> </ul>	TVB
「商界展關懷」標誌	香港社會服務聯會
《好僱主約章》2025	勞工處
IR Impact大獎 <ul style="list-style-type: none"> <li>最佳股東溝通創新獎</li> </ul>	IR Magazine
CorporateTreasurer Awards 2025 <ul style="list-style-type: none"> <li>機構大獎－企業組別(香港特別行政區)－卓越現金管理獎－高度推薦</li> <li>機構大獎－企業組別(香港特別行政區)－卓越風險管理獎－勝出者</li> </ul>	CorporateTreasurer
國際ARC大獎2025 <ul style="list-style-type: none"> <li>設計及圖表－房地產投資信託基金：商業／工業／辦公室項目－金獎</li> <li>封面及主頁－房地產投資信託基金：商業／工業／辦公室項目－優異獎</li> </ul>	MerComm Inc

## 環境、社會及管治獎項、證書及約章

獎項	主辦單位
<b>環境相關獎項、證書及約章</b>	
BEAM Plus現有建築(自選評估計劃)	香港綠色建築議會有限公司
綠適樓宇基金－參與	中華電力有限公司
上網電價計劃－參與	中華電力有限公司
地球一小時活動－參與	世界自然基金會
惜食約章	環境環保署
廚餘收集先導計劃	環境環保署
清新室內空氣證書	環境環保署
節約能源約章	環境及生態局
戶外燈光約章	環境運動委員會及環境及生態局
節能證書(EW-7212-3881)－卓越級別	環境運動委員會及環境及生態局
節能證書(EW-7212-3881)－卓越級別	環境運動委員會及環境及生態局
大廈優質供水認可計劃－食水(管理系統)－金證書	水務署
大廈優質供水認可計劃－沖廁水(管理系統)－金證書	水務署
「商約」惜水運動	環保促進會
<b>社會相關獎項、證書及約章</b>	
健康工作間約章	職業安全健康局
優先選用職安健星級企業約章	職業安全健康局

# 績效數據概要



## 環境<sup>1</sup>

	單位	截至2025年12月31日 止年度	截至2024年12月31日 止年度
<b>廢氣排放</b>			
氮氧化物(NO <sub>x</sub> )	千克	0	3.68
硫氧化物(SO <sub>x</sub> )	千克	0.03	0.04
顆粒物(PM)	千克	0	0.72
<b>溫室氣體排放<sup>2</sup></b>			
直接溫室氣體排放(範圍1) <sup>3</sup>	噸二氧化碳當量	4.21	6.75
間接溫室氣體排放(範圍2) <sup>4</sup>	噸二氧化碳當量	1,836.88	1,885.43
間接溫室氣體排放(範圍3) <sup>5</sup>	噸二氧化碳當量	12,858.86	14,562.76
溫室氣體排放總量 (範圍1、範圍2及範圍3)	噸二氧化碳當量	14,699.95	16,454.94
密度(範圍1、範圍2及範圍3) <sup>6</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 <sup>7</sup>	兆瓦時	37,502.57	36,361.56
可再生能源(太陽能)	兆瓦時	5,755.13	5,503.58
燃料 <sup>8</sup>	兆瓦時	17.21	77.3
柴油	兆瓦時	17.21	21.50
天然氣 <sup>9</sup>	兆瓦時	0	52.03
無鉛汽油 <sup>10</sup>	兆瓦時	0	3.77
能源總消耗量	兆瓦時	37,519.78	36,438.86
密度 <sup>6</sup>	兆瓦時/平方米	0.09	0.08
太陽能生產及輸出量	兆瓦時	2,469.41	2,450.56
<b>水</b>			
水量	立方米	170,505.00	151,766.00
水密度 <sup>6</sup>	立方米/平方米	0.39	0.35
<b>廢棄物</b>			
有害廢棄物	噸	0	0
有害廢棄物密度 <sup>6</sup>	噸/平方米	0	0
無害廢棄物	噸	1,038.82	1,021.14
無害廢棄物密度 <sup>6</sup>	噸/平方米	0.0024	0.0023
回收之無害廢棄物總量	噸	62.05	40.65

## 績效數據概要

### 社會

	單位	截至2025年12月31日 止年度	截至2024年12月31日 止年度
<b>僱員資料</b>			
僱員總人數 <sup>11</sup>	人數	15	17
<b>按性別劃分之僱員人數</b>			
男性	人數	9	11
女性	人數	6	6
<b>按年齡組別劃分之僱員人數</b>			
30歲以下	人數	3	1
30至50歲	人數	9	12
50歲以上	人數	3	4
<b>按僱傭類型劃分之僱員人數</b>			
全職	人數	15	17
兼職	人數	0	0
<b>按地區劃分之僱員人數</b>			
香港	人數	15	17
<b>僱員流失比率<sup>12</sup></b>			
<b>按性別<sup>13</sup></b>			
男性	%	33	18
女性	%	50	33
<b>按年齡組別<sup>13</sup></b>			
30歲以下	%	33	100
30至50歲	%	44	25
50歲以上	%	33	0
<b>按地區</b>			
香港	%	40	24

## 績效數據概要



		截至2025年12月31日	截至2024年12月31日
單位		止年度	止年度
<b>僱員培訓<sup>14</sup></b>			
<b>按性別劃分之受訓僱員百分比</b>			
男性	%	100	100
女性	%	100	100
<b>按僱員類別劃分的受訓僱員百分比</b>			
高級管理人員	%	100	100
團隊主管	%	100	100
一般僱員	%	100	100
<b>按性別劃分的每名僱員完成受訓的平均時數</b>			
男性	小時	25.7	23.5
女性	小時	21.6	23.3
<b>按僱員類別劃分的每名僱員完成受訓的平均時數</b>			
高級管理人員	小時	20.6	32.1
團隊主管	小時	19.6	23.9
一般僱員	小時	27.0	21.2
<b>職業安全與健康<sup>15</sup></b>			
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>供應商數量<sup>16</sup></b>			
香港	數目	404	367
中國內地	數目	58	44
<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

### 註釋：

1. 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。
2. 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》及香港聯合交易所有限公司發布的《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。
3. 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。
4. 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《關於發布2023年電力碳足跡因子數據的公告》及中華電力有限公司2025年可持續發展報告所載的排放因子。
5. 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，包括運營中產生的廢棄物、商務差旅及下游租賃資產。我們正計劃擴展範圍3排放類別，並建立數據收集機制。
6. 密度計算的基礎為順豐房託物業組合的總建築面積。
7. 耗電量包括順豐房託及其租戶所消耗的電力及可再生能源。
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年碳披露專案技術說明：將燃料數據轉換為兆瓦時。
9. 2024年，蕪湖物業僱員食堂升級為使用電力而非天然氣。因此，本報告期內並無天然氣消耗。
10. 2024年，所有物業相關車輛均售出以改善資源管理及分配。因此，本報告期內並無無鉛汽油消耗。
11. 僱員流失比率指於報告期內離開的房託管理人僱員。
12. 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。
13. 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。
14. 2024年僱員培訓時數已重新表述以確保數據準確性。
15. 過去三年概無因工亡故的事故。
16. 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。

# 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引 – A-C部分



環境、社會及管治報告準則		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>	我們的可持續發展方針—董事會之可持續發展承諾、環境、社會及管治管理架構
<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>	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。	關於本報告

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引 – A-C部分

環境、社會及管治報告準則		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：	環境、社會及管治政策、氣候變化政策、綠色採購政策
(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。	綠色運營－能源效益與溫室氣體排放管理；廢棄物管理
<b>關鍵績效指標 A1.1</b>	排放物種類及相應的排放數據。	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）。	
<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）。	
<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）。	
<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。	我們的可持續發展方針－可持續發展策略及進展  綠色運營－能源效益與溫室氣體排放管理
<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。	我們的可持續發展方針－可持續發展策略及進展  綠色運營－廢棄物管理

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引—A-C部分



環境、社會及管治報告準則		章節／解釋
<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  綠色運營—綠色建築實踐、能源效益與溫室氣體排放管理、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)。	
<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。	我們的可持續發展方針—可持續發展策略及進展  綠色運營—綠色建築實踐、能源效益與溫室氣體排放管理
<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。	我們的可持續發展方針—可持續發展策略及進展  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)每生產單位佔量。	由於順豐房託的業務性質而不適用

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引 – A-C部分

環境、社會及管治報告準則		章節／解釋
<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  綠色運營－能源效益與溫室氣體排放管理、節約用水、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。	綠色運營－能源效益與溫室氣體排放管理、節約用水、廢棄物管理
<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  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：		發揮僱員潛能－遵守勞工準則、僱傭慣例
(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。	附錄一績效數據概要
<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。	

# 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引—A-C部分



環境、社會及管治報告準則		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：		環境、社會及管治政策、健康與安全政策
(a) 政策；及		發揮僱員潛能－健康與安全、僱員福祉
(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 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。	發揮僱員潛能－健康與安全、僱員福祉  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。	發揮僱員潛能－健康與安全和僱員福祉
<b>層面B3：發展及培訓</b>		
一般披露		環境、社會及管治政策
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。		發揮僱員潛能－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。	

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引 – A-C部分

環境、社會及管治報告準則		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：		發揮僱員潛能－遵守勞工準則
(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。	發揮僱員潛能－遵守勞工準則
<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。	
<b>運營慣例</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。		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。	合作夥伴參與－供應鏈管理
<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。	
<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。	

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引—A-C部分



環境、社會及管治報告準則		章節／解釋
<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  合作夥伴參與－優質的運營及物業管理服務、客戶關係管理及滿意度；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。	合作夥伴參與－客戶關係管理及滿意度
<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要環境、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。	合作夥伴參與－優質的運營及物業管理服務
<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。	商業誠信－資料私隱與安全

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引 – A-C部分

環境、社會及管治報告準則		章節／解釋
<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： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 政策；及</li> <li>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</li> </ul>		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  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。	商業誠信－反貪污及反洗錢、舉報
<b>關鍵績效指標 B7.3</b>	描述向董事及僱員提供的反貪污培訓。	
<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運營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  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）。	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）。	

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引—D部分



TCFD 組成部分	披露要求	章節 (不遵守就解釋)
<b>管治</b>		
目的	發行人須披露有關以下方面的資料： (a) 負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構（可包括董事會、委員會或其他同等治理機構）或個人的資訊。具體而言，發行人須指出有關機構或個人及披露以下資訊：	我們的可持續發展方針 —可持續與環境、社會及管治管理架構
技能及勝任能力	(i) 該機構或個人如何釐定當前或將來是否有適當的技能和勝任能力來監督應對氣候相關風險和機遇的策略；	專題故事：規劃氣候韌性之路—氣候管治—培訓與能力發展
方式及頻率	(ii) 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率；	我們的可持續發展方針 —可持續與環境、社會及管治管理架構
董事會的角色及職責	(iii) 該機構或個人在監督發行人的策略、重大交易決策和風險管理程序及相關政策的過程中，如何考慮氣候相關風險和機遇，包括該機構或個人是否有考慮與該等氣候相關風險和機遇相關的權衡評估；及	我們的可持續發展方針 —可持續與環境、社會及管治管理架構
監察進度	(iv) 該機構或個人如何監督有關氣候相關風險和機遇的目標制定並監察達標進度，包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入。	我們的可持續發展方針 —可持續與環境、社會及管治管理架構  <i>目前薪資指標尚未納入氣候相關考量。集團正積極推動將氣候相關考量納入其薪酬架構，並考量其氣候策略、治理安排及適宜且可衡量指標的可用性。</i>

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引-D部分

TCFD 組成部分	披露要求	章節 (不遵守就解釋)
管理層的角色及職責	<p>(b) 管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色，包括以下資訊：</p> <p>(i) 該角色是否被委託給特定的管理層人員或管理層委員會以及如何對該人員或委員會進行監督；及</p> <p>(ii) 管理層可有使用監控措施及程序協助監督氣候相關風險和機遇；如有，這些監控措施及程序如何與其他內部職能部門進行整合。</p>	我們的可持續發展方針 — 可持續與環境、社會及管治管理架構
<b>策略</b>		
氣候相關風險和機遇	<p>(a) 描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇；</p> <p>(b) 就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險是與氣候相關物理風險或與氣候相關轉型風險；</p> <p>(c) 就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍 (短期、中期或長期)；及</p> <p>(d) 解釋發行人如何定義短期、中期及長期，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鉤。</p>	專題故事：規劃氣候韌性之路—氣候策略—識別及評估與氣候相關風險與機遇

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引—D部分



TCFD 組成部分	披露要求	章節 (不遵守就解釋)
業務模式和價值鏈	(a) 描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響；及	專題故事：規劃氣候韌性之路—氣候策略—識別及評估與氣候相關風險與機遇
	(b) 描述在發行人的業務模式和價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方（例如，地理區域、設施及資產類型）。	
策略和決策	(a) 有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的資訊，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。具體而言，發行人須披露以下資訊： <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 因應氣候相關風險和機遇而在當前及預期將來對發行人業務模式（包括資源配置）作出的變動；</li> <li>(ii) 已經或預期將進行的任何適應或減緩工作（直接或間接）；</li> <li>(iii) 發行人任何與氣候相關轉型計劃（包括制定轉型計劃時使用的主要假設的資訊，以及該計劃所依賴的因素），或若發行人並未有這樣的計劃，則作適當的否定聲明；及</li> <li>(iv) 發行人計劃如何實現任何氣候相關目標（包括任何溫室氣體排放目標（如有））；及</li> </ul>	氣候策略—識別及評估與氣候相關風險與機遇 本集團正在制定與氣候相關的轉型規劃。部分細節仍在開發中，且在某些情況下具有商業敏感性。如適用，集團已實施商業敏感性寬免，並將於每個報告日重新評估其適用性。隨著計畫成熟，披露將進一步加強。
	(b) 有關發行人當前及將來計劃如何為根據以上(a)段披露的行動提供資源。	
	(c) 發行人須披露先前各匯報期內按照以上(a)段所披露計劃的進度。	

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引 – D部分

TCFD 組成部分	披露要求	章節 (不遵守就解釋)
財務狀況、財務表現及現金流量	發行人須披露關於當前財務影響的定性和量化資料：	<b>專題故事：規劃氣候韌性之路 – 氣候策略 – 識別及評估與氣候相關風險與機遇</b> 根據報告日可取得的合理且可支持的資訊，本集團未識別對其財務狀況、績效或現金流的單獨衡量氣候相關影響。評估將持續精進。
	(a) 氣候相關風險和機遇如何影響發行人在匯報期的財務狀況、財務表現及現金流量；及  (b) 當存在將導致下一匯報年度相關財務報表中的資產和負債帳面價值發生重要調整的重大風險時，關於以上(a)段中識別的氣候相關風險和機遇的資訊。	

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引—D部分



TCFD 組成部分	披露要求	章節 (不遵守就解釋)
財務狀況、財務表現及現金流量	<p>發行人須披露關於<b>預期財務影響</b>的定性和量化資料：</p> <p>(a) 發行人經考慮其管理氣候相關風險和機遇的策略後，並考慮到以下各項，預期其財務狀況在短期、中期及長期內將如何變化：</p> <p>(i) 其投資及處置計劃；及</p> <p>(ii) 其為實施策略所需的資金的計劃資金來源；及</p> <p>(b) 基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期的變化。</p>	<p><b>專題故事：規劃氣候韌性之路—氣候策略—識別及評估與氣候相關風險與機遇</b></p> <p>預期財務影響的量化估算存在重大不確定性，且無法利用合理且可支持的資訊在報告期內無需過度成本或努力即可確定。隨著分析能力與資料可用性提升，披露將進一步強化。</p>

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引-D部分

TCFD 組成部分	披露要求	章節 (不遵守就解釋)
氣候韌性	<p>(a) 發行人截至匯報日對其氣候韌性的評估，其有助於了解：</p> <p>(i) 發行人的分析結果對其策略和業務模式的影響 (如有)，包括發行人需要如何應對氣候相關情景分析中確定的影響；</p> <p>(ii) 發行人對氣候韌性的評估中考慮的重大不確定因素的範疇；及</p> <p>(iii) 發行人根據氣候發展調整其短期、中期和長期策略和業務模式的能力；</p>	<p>專題故事：規劃氣候韌性之路－氣候策略－識別及評估與氣候相關風險與機遇</p>

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引—D部分



TCFD 組成部分	披露要求	章節 (不遵守就解釋)
氣候韌性	<p>(b) 如何及何時進行氣候相關情景分析，包括：</p> <p>(i) 使用的輸入數據，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 發行人在分析中使用的氣候相關情景及其來源；</li> <li>(2) 分析是否涵蓋多種不同的氣候相關情景；</li> <li>(3) 分析所使用的氣候相關情景是否與氣候相關轉型風險或氣候相關物理風險有關；</li> <li>(4) 發行人在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景；</li> <li>(5) 發行人為何認為所選擇的氣候相關情景與評估其氣候相關變化、發展或不確定性的韌性相關；</li> <li>(6) 發行人在分析中所使用的時間範圍；及</li> <li>(7) 發行人分析所涵蓋的營運範圍 (例如分析所涵蓋的營運地點及業務單位)；</li> </ol> <p>(ii) 發行人在分析中所作的關鍵假設；及</p> <p>(iii) 進行氣候相關情景分析的匯報期。</p>	<p><b>專題故事：規劃氣候韌性之路—氣候策略—識別及評估與氣候相關風險與機遇</b></p> <p>氣候相關情境分析已根據報告日可取得的合理且可支持的資訊進行，反映集團目前的能力與資源。隨著方法論與內部專業知識的持續發展，範圍、假設與細節層級將隨時間提升。</p>

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引—D部分

TCFD 組成部分	披露要求	章節 (不遵守就解釋)
<b>風險管理</b>		
風險管理	<p>(a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策，包括有關以下方面的資訊：</p> <p>(i) 發行人使用的輸入資料及參數（例如資料來源及程序所涵蓋的業務範圍）；</p> <p>(ii) 發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險；</p> <p>(iii) 發行人如何評估有關風險的影響的性質、可能性及程度（例如發行人可有考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準）；</p> <p>(iv) 發行人可有及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險的優次排列；</p> <p>(v) 發行人如何監察其氣候相關風險；及</p> <p>(vi) 與上一個匯報期相比，發行人可有及如何改變其使用的流程；</p>	<p>專題故事：規劃氣候韌性之路—氣候策略—識別及評估與氣候相關風險與機遇；</p> <p>風險管理—氣候風險管理與整合、氣候風險披露與監測</p>
風險監察	<p>(b) 發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程（包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊）；及</p>	
風險整合	<p>(c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。</p>	<p>專題故事：規劃氣候韌性之路—風險管理—氣候風險管理與整合、氣候風險披露與監測</p>

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引—D部分



TCFD 組成部分	披露要求	章節（不遵守就解釋）
<b>指標及目標</b>		
溫室氣體排放	(a) 發行人須披露匯報期內的溫室氣體絕對總排放量（以公噸二氧化碳當量表示），並分為： <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 範圍1溫室氣體排放；</li> <li>(ii) 範圍2溫室氣體排放；及</li> <li>(iii) 範圍3溫室氣體排放。</li> </ul>	<b>附錄—績效數據概要</b> 本集團正依據溫室氣體議定書，擴展範圍3溫室氣體排放的資料收集，涵蓋與其運營相關的類別，包括第1、2、3、5、6、7及13類。隨著集團能力與數據覆蓋的提升，披露將逐步加強。
	(b) 除非管轄機關或發行人上市之另一交易所另有要求，否則發行人須根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準（2004年）》計量其溫室氣體排放；	<b>附錄—績效數據概要</b>
	(c) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法，包括： <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方法、輸入資料及假設；</li> <li>(ii) 發行人為何選擇該計量方法、輸入資料及假設計量溫室氣體排放；及</li> <li>(iii) 發行人在匯報期對計量方法、輸入資料及假設進行的任何變更以及變更原因；</li> </ul>	

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引—D部分

TCFD 組成部分	披露要求	章節 (不遵守就解釋)
溫室氣體排放	(d) 就根據範圍2溫室氣體排放，披露其以地域為基準的範圍2溫室氣體排放，並提供有助於了解該排放的任何所需合約文書的資訊；及	附錄—績效數據概要
	(e) 就根據披露的範圍3溫室氣體排放，根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準(2011年)》所述的範圍3類別披露發行人計量範圍3溫室氣體排放中包含的類別。	本集團正依據溫室氣體議定書，擴展範圍3溫室氣體排放的資料收集，涵蓋與其運營相關的類別，包括第1、2、3、5、6、7及13類。隨著更多合理資訊的出現，披露將持續提升，且不需額外成本或努力。

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引—D部分



TCFD 組成部分	披露要求	章節(不遵守就解釋)
跨行業指標	(a) 發行人須披露受影響的資產或業務活動的金額及百分比，包括： <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 氣候相關轉型風險；</li> <li>(ii) 氣候相關物理風險；及</li> <li>(iii) 氣候相關機遇。</li> </ul>	專題故事：規劃氣候韌性之路—氣候策略—識別及評估與氣候相關風險與機遇
	(b) 發行人須披露用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。	氣候相關資本支出、融資與投資的識別與追蹤，正持續發展內部定義與系統。在報告期內，鑑於本集團現有能力和此類資訊並非在無故取得時付出過多成本或努力。隨著系統與流程的進一步發展，披露將進一步加強。
內部碳定價	(a) 闡釋發行人可有及如何在決策中應用碳定價(例如投資決策、轉移定價及情景分析)；及 (b) 發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價；  或適當的否定聲明，確認發行人沒有在決策中應用碳定價。	本集團目前在決策中未採用內部碳定價。本集團積極監控法規發展及市場實務，以指導其碳相關考量的策略。

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引-D部分

TCFD 組成部分	披露要求	章節 (不遵守就解釋)
薪酬	發行人須披露氣候相關考慮因素可有及如何納入薪酬政策，或提供適當的否定聲明。	目前尚未將氣候相關考量納入薪酬指標。集團積極推動氣候相關考量納入薪酬架構，並與氣候策略及不斷演進的治理實務相契合。
行業指標	本交易所鼓勵發行人披露與一項或多項特定的業務模式和活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特徵有關的行業指標。在決定披露哪些行業指標時，本交易所鼓勵發行人參考《〈國際財務報告可持續披露準則S2號〉行業披露指南》和其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指標，並考慮其是否適用。	附錄 – 績效數據概要

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引—D部分

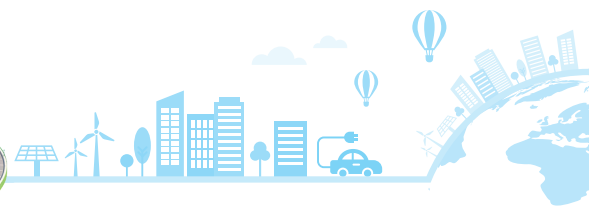


TCFD 組成部分	披露要求	章節(不遵守就解釋)
氣候相關目標	<p>發行人須披露</p> <p>(a) 其為監察實現其策略目標的進展而設定的與氣候相關的定性及量化目標；及(b)法律或法規要求發行人達到的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。發行人須就每個目標逐一披露：</p> <p>(i) 用以設定目標的指標；</p> <p>(ii) 目標的目的(例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措)；</p> <p>(iii) 目標的適用範圍(例如目標是適用於發行人整個集團還是部分(如僅適用於某個業務單位或地理區域))；</p> <p>(iv) 目標的適用期間；</p> <p>(v) 衡量進度的基準期間；</p> <p>(vi) 階段性目標或中期目標(如有)；</p> <p>(vii) 如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標；及</p> <p>(viii) 最新氣候變化國際協議(包括該協議產生的司法承諾)如何幫助發行人設定目標。</p>	<p>我們的可持續發展方針 —可持續發展策略及進展</p>

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引—D部分

TCFD 組成部分	披露要求	章節 (不遵守就解釋)
氣候相關目標	(b) 發行人須披露其設定及審核每項目標的方法，以及其如何監察達標進度，包括： <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證；</li> <li>(ii) 發行人審核目標的程序；</li> <li>(iii) 用於監察達標進度的指標；及</li> <li>(iv) 任何修訂目標的內容及原因。</li> </ul>	我們的可持續發展方針 — 可持續發展策略及進展 本集團已根據現行方法訂立了氣候相關目標。雖然這些目標尚未經過外部驗證，但集團設有相關流程，包括借助外部專業意見，以協助審視關鍵的溫室氣體排放相關要素，從而提升透明度，並確保與市場慣例保持一致。
	(c) 發行人須披露有關每項氣候相關目標的績效的資訊以及對發行人績效的趨勢或變化分析；	我們的可持續發展方針 — 可持續發展策略及進展
	(d) 就按(a)-(c)披露的每一項溫室氣體排放目標，發行人須披露： <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 目標涵蓋哪些溫室氣體；</li> <li>(ii) 目標是否涵蓋範圍1、範圍2 或範圍3溫室氣體排放；</li> <li>(iii) 此目標是溫室氣體排放總量目標還是溫室氣體排放淨額目標。如為溫室氣體排放淨額目標，發行人須另外披露相關的溫室氣體排放總量目標；</li> <li>(iv) 目標是否是採用行業脫碳方法得出的；及</li> </ul>	我們的可持續發展方針 — 可持續發展策略及進展 可持續發展策略及進展 集團已建立能源與水資源消耗基準。雖然資料收集機制仍在完善中，範圍1、2和3的目標將於稍後設定。

## 香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引—D部分



TCFD 組成部分	披露要求	章節(不遵守就解釋)
氣候相關目標	<p>(e) 發行人計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現任何溫室氣體排放淨額目標。關於使用碳信用的計劃，發行人須披露：</p> <p>(i) 依賴使用碳信用以實現任何溫室氣體排放淨額目標的程度及方式；</p> <p>(ii) 該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證；</p> <p>(iii) 碳信用的類型，包括相關抵消是否是基於自然還是基於科技的碳消除，以及相關抵消是通過減碳還是碳消除實現；及</p> <p>(iv) 為讓人了解發行人計劃使用的碳信用的可信度和完整性所必需的任何其他重要因素(例如，對碳抵消效果的假設)。</p>	<p>本集團目前不使用碳權，也不參與碳抵消計劃。我們持續關注碳市場的發展及法規指引，以指導我們的排放管理策略。</p>

## GRI內容索引

指標	說明	章節／解釋
<b>GRI 2：2021年一般揭露</b>		
2-1	組織詳細資訊	關於順豐房託
2-2	組織永續報導中包含的實體	關於本報告
2-3	報告期間、頻率及聯絡人	
2-4	資訊重編	
2-5	外部保證／確信	附錄－獨立鑒證聲明
2-6	活動、價值鏈和其他商業關係	關於本報告； 合作夥伴參與－供應鏈管理； 附錄－績效數據概要
2-7	僱員	發揮僱員潛能－遵守勞工準則、僱傭慣例、健康與安全、僱員福祉； 附錄－績效數據概要
2-8	非員工的工作者	持份者參與 附錄－績效數據概要

## GRI內容索引



指標	說明	章節／解釋
2-9	治理結構及組成	我們的可持續發展方針－董事會之可持續發展承諾、可持續發展與環境、社會及管治管理架構
2-10	最高治理單位的提名與遴選	
2-11	最高治理單位的主席	
2-12	最高治理單位於監督衝擊管理的角色	
2-13	衝擊管理的負責人	
2-14	最高治理單位於永續報導的角色	商業誠信－董事會有效性、風險管理、反貪污及反洗錢、舉報；
2-15	利益衝突	
2-16	溝通關鍵重大事件	2025年年報－企業管治報告
2-17	最高治理單位的群體知識	
2-18	最高治理單位的績效評估	
2-19	薪酬政策	合作夥伴參與－僱傭慣例
2-20	薪酬決定流程	
2-22	永續發展策略的聲明	我們的可持續發展方針－可持續發展與環境、社會及管治管理架構、可持續發展策略及進展
2-23	政策承諾	
2-24	納入政策承諾	
2-25	補救負面衝擊的程序	
2-26	尋求建議與提出疑慮的機制	持份者參與
2-27	法規遵循	關於本報告； 綠色運營；合作夥伴參與；發揮僱員潛能；商業誠信
2-28	公協會的會員資格	我們的可持續發展方針－主要獎項及嘉許
2-29	利害關係人議合方針	持份者參與
<b>GRI 3：重大主題2021</b>		
3-1	決定重大主題的過程	持份者參與
3-2	重大主題列表	
3-3	重大主題管理	

## GRI內容索引

指標	說明	章節／解釋
<b>GRI 205：反貪腐 2016</b>		
3-3	重大主題管理	商業誠信－董事會有效性、 風險管理、反貪污及反洗錢、 舉報
205-2	已確認的貪腐事件及採取的行動	
<b>GRI 302：能源 2016</b>		
3-3	重大主題管理	綠色運營－能源效益與溫室氣 體排放管理；  附錄－績效數據概要
302-1	組織內部的能源消耗量	
302-3	能源密度	
<b>GRI 303：水與放流水 2018</b>		
3-3	重大主題管理	綠色運營－節約用水；  附錄－績效數據概要
303-1	共享水資源之相互影響	
303-5	耗水量	
<b>GRI 305：排放 2016</b>		
3-3	重大主題管理	綠色運營－能源效益與溫室氣 體排放管理；  附錄－績效數據概要
305-1	直接(範圍1)溫室氣體排放	
305-2	能源間接(範圍2)溫室氣體排放	
305-3	其他間接(範圍3)溫室氣體排放	
305-4	溫室氣體排放強度	
305-7	氮氧化物(NO <sub>x</sub> )、硫氧化物(SO <sub>x</sub> )，及其他重大的氣體排 放	
<b>GRI 306：廢棄物 2020</b>		
3-3	重大主題管理	綠色運營－廢棄物管理；  附錄－績效數據概要
306-1	廢棄物的產生與廢棄物相關顯著衝擊	
306-2	廢棄物相關顯著衝擊之管理	
306-3	廢棄物的產生	
306-5	廢棄物的直接處置	

## GRI內容索引



指標	說明	章節／解釋
<b>GRI 401：勞僱關係 2016</b>		
3-3	重大主題管理	發揮僱員潛能－遵守勞工準則、僱傭慣例、健康與安全、僱員福祉；  附錄－績效數據概要
401-1	新進僱員和離職僱員	
401-2	提供給全職僱員（不包含臨時或兼職僱員）的福利	
401-3	育嬰假	
<b>GRI 403：職業安全衛生 2018</b>		
3-3	重大主題管理	發揮僱員潛能－遵守勞工準則、健康與安全；  附錄－績效數據概要
403-3	職業健康服務	
403-4	有關職業安全衛生之工作者參與、諮詢與溝通	
403-5	有關職業安全衛生之工作者訓練	
403-7	預防和減緩與業務關係直接相關聯之職業安全衛生的衝擊	
403-9	職業傷害	
<b>GRI 404：訓練與教育 2016</b>		
3-3	重大主題管理	發揮僱員潛能－發展與培訓；  附錄－績效數據概要
404-1	每名僱員每年接受訓練的平均時數	
404-2	提升僱員職能及過渡協助方案	
<b>GRI 405：僱員多元化與平等機會 2016</b>		
3-3	重大主題管理	發揮僱員潛能－遵守勞工準則、僱傭慣例；  附錄－績效數據概要
405-1	治理單位與僱員的多元化	
<b>GRI 406：不歧視 2016</b>		
3-3	重大主題管理	發揮僱員潛能－遵守勞工準則及僱傭慣例  概無任何歧視事件的記錄。
406-1	歧視事件以及組織採取的改善行動	

## GRI內容索引

指標	說明	章節／解釋
<b>GRI 413：當地社區 2016</b>		
3-3	重大主題管理	合作夥伴參與－社區投資；
413-1	經當地社區議合、衝擊評估和發展計畫的營運活動	附錄－績效數據概要
413-2	對當地社區具有顯著實際或潛在負面衝擊的營運活動	概無任何對當地社區具有顯著實際或潛在負面衝擊的營運活動的記錄。
<b>GRI 418：客戶隱私 2016</b>		
3-3	重大主題管理	商業誠信－資料私隱及安全
418-1	經證實侵犯客戶隱私或遺失客戶資料的投訴	概無任何關於侵犯客戶隱私或遺失客戶資料的投訴記錄。

# 獨立鑒證聲明



## 1. 目的

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「**仲量聯行**」)獲順豐房託資產管理有限公司(「**房託管理人**」)委聘，就順豐房地產投資信託基金(「**順豐房託**」)2025年環境、社會及管治報告(「**環境、社會及管治報告**」)所載資訊及已識別項目(「**已識別項目**」)進行獨立鑒證。

仲量聯行依據《AA1000鑑證標準第三版》(「**AA1000鑑證標準第三版**」)所載四項審驗原則(包容性、重要性、回應性及影響)執行環境、社會及管治報告之鑒證工作。此外，仲量聯行亦就環境、社會及管治報告中根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告守則》所選定披露之已識別項的可靠性與質量提供有限度鑒證。

本鑒證聲明供順豐房託董事會、管理層及相關持份者使用。如本鑒證聲明之中文版本與英文版本有任何不一致之處，概以英文版本為準。

## 2. 職責

房託管理人之董事會及高級管理層對環境、社會及管治報告所載資訊及數據之完整性與準確性負有責任。仲量聯行作為獨立第三方，負責根據AA1000鑑證標準第三版標準，就指定鑒證範圍內之文字內容、數據陳述、圖表呈現及相關聲明提供意見。

## 3. 鑒證類型及範圍

本次鑒證流程依據AccountAbility發佈之AA1000鑑證標準第三版第2類型中度等級執行。我們的鑒證收集流程旨在取得合理程度之保證，以形成鑒證結論。

## 獨立鑒證聲明

納入編製已識別項目的範圍涵蓋順豐房託物業組合，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）。

環境、社會及管治報告所述期間為2025年1月1日至2025年12月31日，鑒證範圍包括以下項目：

- 範圍1溫室氣體排放
- 範圍2溫室氣體排放
- 範圍3溫室氣體排放
- 總燃料消耗量（包括柴油消耗）
- 總電力消耗量
- 可再生能源（太陽能）總消耗量
- 太陽能發電及輸出量
- 總用水量
- 有害廢棄物產生總量
- 非有害廢棄物產生總量
- 僱員總人數
- 僱員培訓
- 僱員滿意度
- 反貪腐培訓

## 4. 方法

仲量聯行之鑒證工作包括以下內容：

- 審閱環境、社會及管治報告編製流程，包括持份者參與及重要性評估程序。
- 驗證可持續發展績效數據之收集、彙整及報告流程。
- 與負責可持續發展績效及數據收集之管理人員進行訪談。
- 對選定之代表性數據及資訊進行抽樣驗證，包括審核轉換係數及計算方法，並徹底檢視原始數據及支持性證據。
- 評估順豐房託之可持續發展活動在多大程度上符合AA1000鑑證標準第三版之包容性、重要性、回應性及影響原則。
- 執行仲量聯行認為必要之其他程序。

## 獨立鑒證聲明



### 5. 獨立性與能力

仲量聯行未參與環境、社會及管治報告數據之收集、計算或報告編製工作。仲量聯行之鑒證工作獨立於房託管理人。仲量聯行由具備豐富行業經驗之專業人士組成，於非財務資訊、可持續發展管理及社會與環境議題方面擁有充分之專業知識與經驗，足以勝任本次工作。相關團隊成員已接受可持續發展相關標準之專業培訓，包括AA1000鑒證標準第三版、聯交所環境、社會及管治報告守則、TCFD、ISO 14064、ISO 14065、ISO 17029等標準。

### 6. 限制

第三方所提供之資料(包括但不限於植樹數據及從經獨立審計之財務報表中提取之財務數據)未經核證，因其不屬仲量聯行鑒證範疇。此外，仲量聯行假設所有提供之資訊均完整、真實且準確。

### 7. 結論

根據AA1000鑒證標準第三版之包容性、重要性、回應性及影響原則，我們之發現及結論詳述如下：

- 包容性：房託管理人已識別關鍵持份者，並建立溝通渠道以了解其關注事項及期望。
- 重要性：房託管理人已透過適當方法，基於關鍵持份者之期望與關注、自身行業特性、法律法規要求及對外經濟社會影響，識別其重要議題，並於環境、社會及管治報告中披露重要性評估之方法、過程及結果。
- 回應性：房託管理人已建立持份者溝通渠道以了解其關注事項與期望，並透過環境、社會及管治報告披露企業可持續發展策略、管理體系、管理重點、關鍵持份者參與活動及主要可持續發展議題，以回應關鍵持份者。
- 影響：房託管理人已評估其對持份者之影響，並認識到該等影響，以促進組織內部更有效之決策制定及成果導向管理。

## 獨立鑒證聲明

- 特定績效資訊：根據仲量聯行所執行之程序及取得之證據，對於ESG報告中所選定的特定績效信息，我們沒有發現任何事項使我們懷疑其可靠性及質量或未能符合列於ESG報告中的編製基礎。
- 環境、社會及管治報告已遵守環境、社會及管治報告守則所載全部強制披露要求及「不遵守就解釋」條文，並以平衡、清晰、一致及及時之方式闡述順豐房託於所有重要及相關層面和／或議題之可持續發展表現。

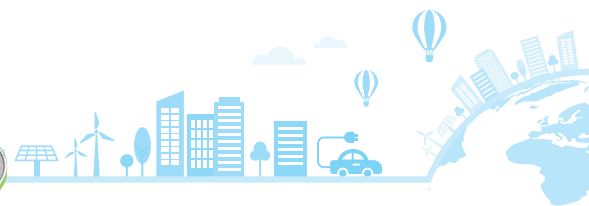
此致，代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

二零二六年三月六日



**AA1000**  
Licensed Report  
000-359/V3-LOAV6

## 詞彙表



除上下文另有規定外，下列詞語應具有下列涵義：

<b>2025年年報</b>	順豐房託就報告期刊發的年報
<b>審核委員會</b>	由董事會成立的審核委員會
<b>基準年</b>	2022年
<b>董事會</b>	房託管理人的董事會
<b>行政總裁</b>	房託管理人的行政總裁
<b>中國內地</b>	中華人民共和國(不含香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣)
<b>合規手冊</b>	房託管理人就順豐房託的管理及運營所採納的合規手冊
<b>企業管治報告</b>	2025年年報所載順豐房託於報告期內的企業管治報告
<b>企業社會責任</b>	企業社會責任
<b>董事</b>	房託管理人的董事
<b>環境、社會及管治</b>	環境、社會及管治
<b>環境、社會及管治報告守則</b>	上市規則附錄C2所載的環境、社會及管治報告守則
<b>環境、社會及管治工作小組</b>	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>森林管理委員會</b>	森林管理委員會
<b>溫室氣體</b>	溫室氣體
<b>可出租面積</b>	可出租面積
<b>GRESB</b>	全球房地產可持續標準

## 詞彙表

<b>GRI</b>	全球報告倡議組織
<b>本集團</b>	順豐房託及其附屬公司以及房託管理人的統稱
<b>香港財務報告準則</b>	香港財務報告準則
<b>香港會計師公會</b>	香港會計師公會
<b>香港</b>	中國香港特別行政區
<b>香港聯交所或聯交所</b>	香港聯合交易所有限公司
<b>室內空氣質素</b>	室內空氣質素
<b>ISO</b>	國際標準化組織
<b>關鍵績效指標</b>	關鍵績效指標
<b>LEED</b>	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
<b>上市規則</b>	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
<b>非政府組織</b>	非政府組織
<b>提名及薪酬委員會</b>	由董事會成立的提名及薪酬委員會
<b>職安健</b>	職業安全與健康
<b>職安局</b>	職業安全健康局
<b>中國</b>	中華人民共和國
<b>中國內地物業</b>	長沙物業、佛山物業及蕪湖物業的統稱，載於本報告「關於順豐房託」一節

## 詞彙表



房託管理人	順豐房託資產管理有限公司，作為順豐房託的管理人
報告	順豐房託就報告期刊發的環境、社會及管治報告
報告期	2025年1月1日至2025年12月31日期間
順豐房託	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
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
順豐控股股份	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及香港聯交所上市的公司，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	順豐控股股份及其附屬公司
平方米	平方米
TCFD	氣候相關財務披露工作小組
噸二氧化碳當量	噸二氧化碳當量
信託契約	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，經不時修訂
基金單位持有人	順豐房託基金單位的持有人
聯合國可持續發展目標	聯合國可持續發展目標
%	百分比