



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



環境、社會及管治報告 2021

目錄

關於順豐房託	2
關於本報告	4
持份者參與	6
重要性評估	7
環境、社會及管治管理	9
1. 商業誠信	9
2. 健康及福祉	12
3. 卓越服務	21
4. 綠色運營	24
績效數據概要	31
環境、社會及管治報告指引索引	35
詞彙	44

關於順豐房託

順豐房託是首個聚焦於物流物業的房地產投資信託基金，其獲證監會認可並於2021年5月17日在香港聯交所主板上市(股份代號：2191)。順豐房託為基金單位持有人及其他潛在投資者提供投資於現代物流物業的機會。

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

截至2021年12月31日，順豐房託的物業組合包括青衣物業(名為亞洲物流中心—順豐大廈)、佛山物業(名為佛山桂城豐泰產業園)及蕪湖物業(名為蕪湖豐泰產業園)。該三項現代物流物業均鄰近公共交通網絡，故存在優質及穩定的租戶群，並因此令該等物業能夠從香港及中國內地不斷擴展的物流業界中獲益。

1. 青衣物業



亞洲物流中心—順豐大廈

物業類型

一幢15層高(加地下一層)的坡道式現代物流物業，包括一個分撥中心、倉庫、配套辦公室及停車場

位置

香港新界青衣青衣航運路36號

物業詳情

可出租面積 (平方米)	評估價值 (百萬港元)
160,322	5,660.0
(於2021年12月31日)	

2. 佛山物業



佛山桂城豐泰產業園

物業類型

一項擁有一幢三層高坡道式分撥中心及一幢配套樓宇的現代物流物業

位置

中國廣東省佛山市南海區官里路北側及桂和路西側

物業詳情

可出租面積 (平方米)	評估價值 (人民幣百萬元)
84,951	486.4
(於2021年12月31日)	

3. 蕪湖物業



蕪湖豐泰產業園

物業類型

一項包括兩幢單層倉庫、一幢兩層高分撥中心、一幢研究及開發大樓以及兩幢配套樓宇的現代物流物業

位置

中國安徽省蕪湖市鳩江區龍騰路61號

物業詳情

可出租面積 (平方米)	評估價值 (人民幣百萬元)
62,382	234.1
(於2021年12月31日)	

關於本報告

匯報標準及範圍

我們欣然提呈本報告，其內概述與順豐房託有關的環境、社會及管治的管理方針、措施及環境和社會表現。報告範圍包括順豐房託整個投資組合(包括青衣物業、佛山物業和蕪湖物業)在報告期內(即由2021年4月29日(順豐房託的成立日期)起至2021年12月31日止)的運營。

本報告根據環境、社會及管治報告指引編製。閣下應將本報告與順豐房託2021年年報內的企業管治報告一併閱讀，以了解我們為順豐房託採納的企業管治政策及常規。

本報告已於2022年3月17日由董事會批准。

匯報原則

本報告已按照下列匯報原則編製：

重要性



房託管理人透過持份者參與及重要性評估識別重要環境、社會及管治議題。

量化



本報告披露有關匯報排放量及能源消耗所使用的原則、方法及轉換系數的來源。

平衡



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。

一致性



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。

本報告語言

本報告備有繁體中文及英文版本。倘有任何歧異，概以英文版本為準。

聯絡及意見回饋

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

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



持份者參與

我們明白持份者的意見有助於我們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，使我們可取得運營效率及長遠可持續成功。因此，我們時常與已識別的主要持份者群組保持開放及建設性對話，以便更好地了解彼等的需求、關切事宜及期望。

我們透過多種渠道與不同的持份者群組持續溝通。

外部持份者



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

內部持份者



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

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

重要性評估流程

1 識別相關的環境、社會及管治議題

我們經考慮環境、社會及管治報告指引中規定的匯報標準以及順豐房託的業務戰略及運營後，識別出相關的環境、社會及管治事項，以進行重要性評估。我們識別出20項與順豐房託及我們的持份者相關的環境、社會及管治議題。



2 對重大環境、社會及管治議題進行優先排序

我們透過網上調查收集了內部持份者的觀點，並根據調查結果對已識別的環境、社會及管治議題的重要性進行了優先排序，以及結合參考行業最佳慣例以分析重大議題。

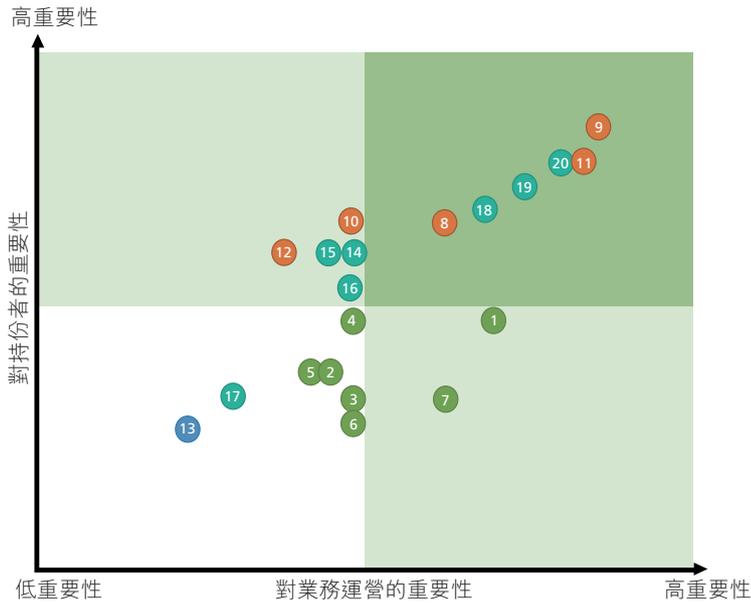


3 驗證結果

經管理層審議和討論後，我們已驗證和歸納出經識別的20項環境、社會及管治的重要議題。已識別出的20項環境、社會及管治議題各自的重要程度於重要性矩陣(見下圖)中闡明。

重要性評估

重要性矩陣



環境、社會及管治層面 – 環境

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

環境、社會及管治層面 – 僱傭及勞工常規

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

環境、社會及管治層面 – 社區投資

13. 社區投資

環境、社會及管治層面 – 運營慣例

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

根據匯報披露的重要性原則以及重要性評估的結果，本報告主要集中於歸類為最重要的環境、社會及管治議題的披露。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，致使我們的持份者獲提供於報告期內有關環境、社會及管治管理的整體管理的資訊。

環境、社會及管治管理

順豐房託致力於將可持續發展的概念貫穿於整個業務價值鏈，以實現長期價值創造。我們在制定及衡量我們的環境、社會及管治表現時，專注於四個關鍵支柱—商業誠信、健康及福祉、卓越服務及綠色運營。

環境、社會及管治策略發展的關鍵支柱



1. 商業誠信

順豐房託致力建立健全的治理架構，並依據一套強大的道德價值觀培養誠信文化，以維護高標準的商業道德，提高所有僱員的反貪能力及意識。

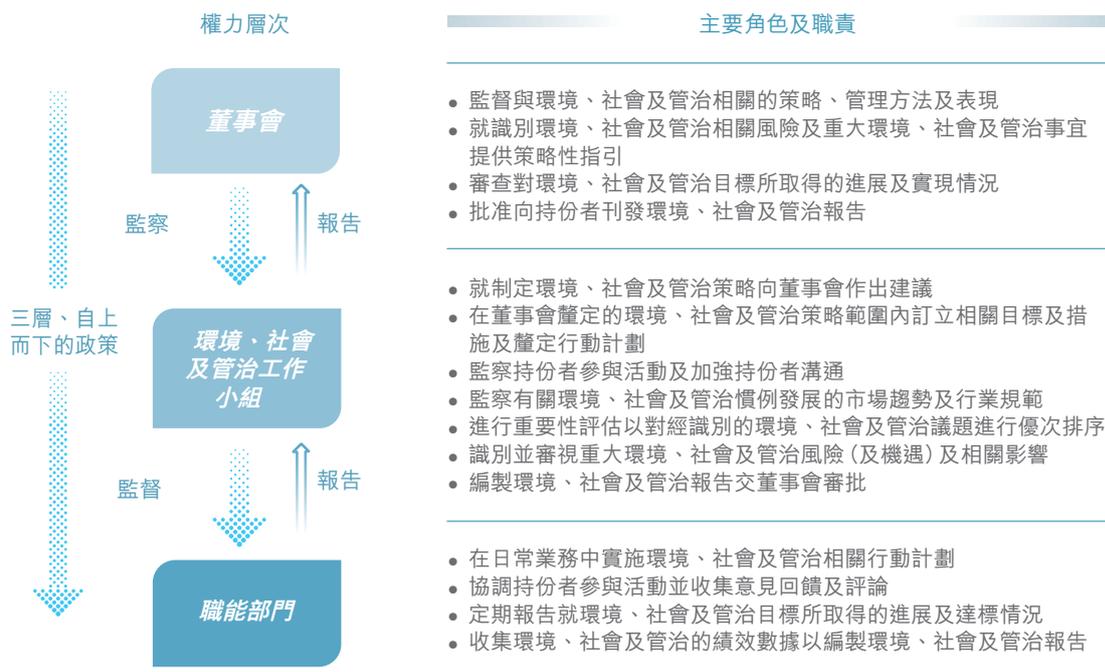
1.1 環境、社會及管治架構

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

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

環境、社會及管治管理

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



1.2 風險評估

我們深明維持健全的內部監控及風險管理系統的重要性，藉此保障基金單位持有人的利益及投資、順豐房託的資產，以及管理業務風險。

房託管理人實施了一個三級風險監控系統以控制風險。最前線的是各個職能部門主管，彼等負責識別、監控及報告日常運營中的風險（包括環境、社會及管治以及氣候相關風險）。審核委員會負責每半年審閱管理層的風險評估報告。審核委員會向董事會報告其審閱情況，就風險評估系統的有效性提出意見，並在適當時就任何風險緩減措施提出建議。在職能部門主管和審核委員會之間是由行政總裁領導並在風險管理負責人協助下的風險工作小組。風險工作小組定期進行風險評估，大致每季度進行一次。於報告期內，風險工作小組開展了全面的風險評估工作，並識別出順豐房託業務及運營的主要風險。主要風險被記錄在登記冊中，以便持續監察。年報2021所載的企業管治報告中討論了於報告期內我們風險管理系統的有效性。由於順豐房託在一個動態且不斷變化的環境中運作，房託管理人將繼續識別順豐房託風險狀況的變化，包括對任何新出現的風險保持警惕。

1.3 反貪污及反洗錢

由董事至各階層僱員，我們均強調在業務運營中秉持高道德標準和誠信。我們絕不容忍以任何形式或在任何階層進行賄賂、貪污、欺詐及洗錢。除符合適用法例及規例外，我們的合規手冊載有禮物及娛樂政策，以訂明僱員在進行業務交易時的基本行為準則。我們嚴禁所有僱員直接或間接向我們的客戶、商業夥伴及公共機構索取及／或收受賄賂及／或任何形式的好處。於收到任何禮物或好處時，相關僱員必須即時向行政總裁遞交相關申報表，並於獲得批准後方可處置有關禮物或好處。為提高反貪意識，我們於報告期內已為董事安排網上研討會，並為僱員提供反貪污材料。除反貪污外，我們亦遵守合規手冊中所載有關反洗錢的規定，並對順豐房託的受託人及租戶進行盡職調查。

1.4 舉報

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

於報告期內，我們概無知悉任何有關違反賄賂、敲詐勒索、欺詐及洗錢的相關法例及規例的情況。

¹ 包括(但不限於)香港法例第201章《防止賄賂條例》、香港法例第615章《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》、香港法例第455章《有組織及嚴重罪行條例》、香港法例第575章《聯合國(反恐怖主義措施)條例》、《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》及《中華人民共和國反洗錢法》

環境、社會及管治管理

1.5 資料私隱及安全

為保護資料私隱，我們所有僱員都必須嚴格遵守其僱傭合約所載的保密責任。僱員於任何時候均不得向第三者洩露順豐房託的敏感及機密資料(例如商業計劃、財務預算及未公布內幕消息等)，亦不得在未經許可的情況下使用該等資料以獲取個人利益。所有機密資料均受密碼及訪問權限所保護，並僅會在「需要知道」的基礎上發放。任何違反保密責任的僱員將受到紀律處分。

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

於報告期間，我們概無發現任何有關資料私隱的法例及規例的不合規情況。

2. 健康及福祉

2.1. 健康及安全

僱員的福祉與安全是我們日常運營中至關重要的事宜。我們已嚴格遵守適用的健康及安全法例²，並竭盡所能地為所有僱員以及租戶及我們物業的其他訪客提供一個健康及安全的環境，以防止發生與工作有關的傷害及疾病。

我們時刻遵循職業健康安全慣例，並將我們的運營程序規範化，以符合相關監管及其他規定。我們透過實施各種職業健康安全措施，持續監察及改善我們的健康及安全表現，務求為僱員創造一個安全的工作環境。

於報告期內，我們概無任何違反有關職業健康安全法例及規例的事件發生。

² 對順豐房託有重大影響的法例為香港法例第509章《職業安全及健康條例》



主要職業健康安全措施

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

於報告期內，我們為所有僱員安排與電腦工作有關的職業健康安全培訓，以提高彼等對正確工作姿勢的認識，使彼等在重複性電腦操作下能應付職業健康的風險。

除我們的僱員外，我們高度重視租戶的健康及安全，並要求我們的物業管理人對物業設施投放適度的關注。我們的物業管理人須定期檢查我們物業的樓宇服務系統，例如樓宇管制系統及升降機，以確保其性能及安全並符合標準化的樓宇管理要求。此外，在我們物業管理人的協助下，消防逃生路線及消防設備會被定期檢查。我們亦要求物業管理人成立應急小組，並制定應變方案，以及時應對任何緊急情況。定期進行的安全培訓課程則旨在提高工人對工作場所潛在職業事故及風險的認識。我們在所有的物業舉行消防演習，以協助僱員及租戶熟悉有效的疏散及應急程序，從而提高彼等的安全意識及處理緊急情況的能力。我們所有的努力均旨在加強我們物業的整體安全。



環境、社會及管治管理

優先選用職安健星級企業約章

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



好心情@健康工作間約章

參與好心情@健康工作間約章提醒我們為僱員提供涵蓋健康飲食、體能活動及心理健康的全面福祉計劃的重要性。



安全表現大獎(傑出中小企)

我們的青衣物業獲由職業安全健康局舉辦的第二十屆香港職業安全健康大獎的安全表現大獎(傑出中小企)，以表彰我們在職業健康安全領域的成就。



2.2. 對抗COVID-19疫情

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

對抗COVID-19疫情的措施

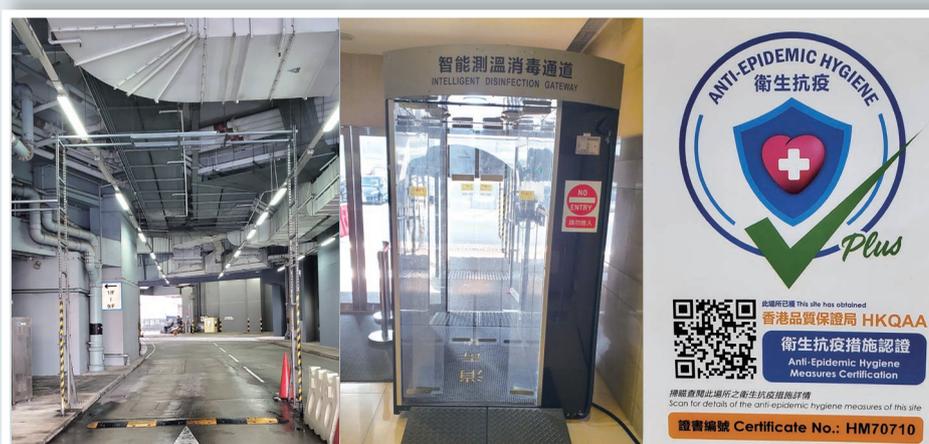
- 向僱員及租戶傳閱有關COVID-19疫情的健康建議及最新消息
- 在我們的物業運營中保持足夠的防疫物資及個人防護裝備，例如外科口罩、護目鏡、手套、消毒劑、酒精和消毒搓手液
- 在樓宇主要入口進行體溫篩檢
- 在物業的入口處提供消毒搓手液，以便僱員、租戶及其他訪客進行手部清潔
- 提醒僱員、租戶及其他訪客在進入物業時佩戴外科口罩
- 經常進行環境清潔，包括定期對公共區域、洗手間、升降機、泊車位和經常接觸的表面(例如門把手、傢俱和共同使用的物品)進行消毒處理
- 作出特別座位安排，以保持社交距離，減少面對面的會議
- 限制曾在中/高危地區停留14天的人員及車輛進入
- 要求僱員、租戶及其他訪客在進入我們中國內地的物業前出示其健康碼進行驗證

我們青衣物業的防感染措施

為對抗COVID-19疫情，在我們委聘的物業管理人的協助下，我們在青衣物業內設置了先進的消毒設備及作出若干衛生安排，以加強對我們的僱員、租戶及其他訪客的消毒成效，並減輕感染風險。

該等設備及安排包括：

- 在走廊及僱員食堂的動態溫度測量
- 360度超聲波乾式霧化機
- 智能測溫消毒通道
- 在車道上安裝車輛消毒系統
- 僱員食堂的特別座位及餐具派發安排



為進一步加強租戶對我們青衣物業的信心，該大樓獲得由香港品質保證局及香港旅遊發展局共同舉辦的衛生抗疫措施認證計劃的認證。此外，公共區域、辦公室及中轉場會進行全面消毒，並獲得TNT集團的衛生及消毒認證。

在撰寫本報告時，COVID-19的不同變種正在侵襲社區，嚴重擾亂香港。感染個案甚至死亡率以驚人速度上升。為響應政府「**同心抗疫**」的倡議，我們已加大力度對抗COVID-19在我們青衣物業的傳播。

僱員的福祉

為減少社交接觸，除少數僱員必須輪班到青衣物業工作以維持我們的服務外，我們為僱員作出「居家辦工」安排。

危機管理小組及應急程序

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

僱員食堂管理

所有進入僱員食堂的客戶均需掃描「安心出行」處所二維碼確認行蹤，並根據最新監管要求透過「疫苗通行證」進一步識別。

租賃活動

為空置單位提供視頻睇盤以代替實地視察，並安排線上會議與潛在租戶討論租賃問題。

與現有租戶的溝通

我們通過線上會議代替面會與租戶溝通，從而了解彼等的業務或其他特殊需求，並根據需要提供協助。

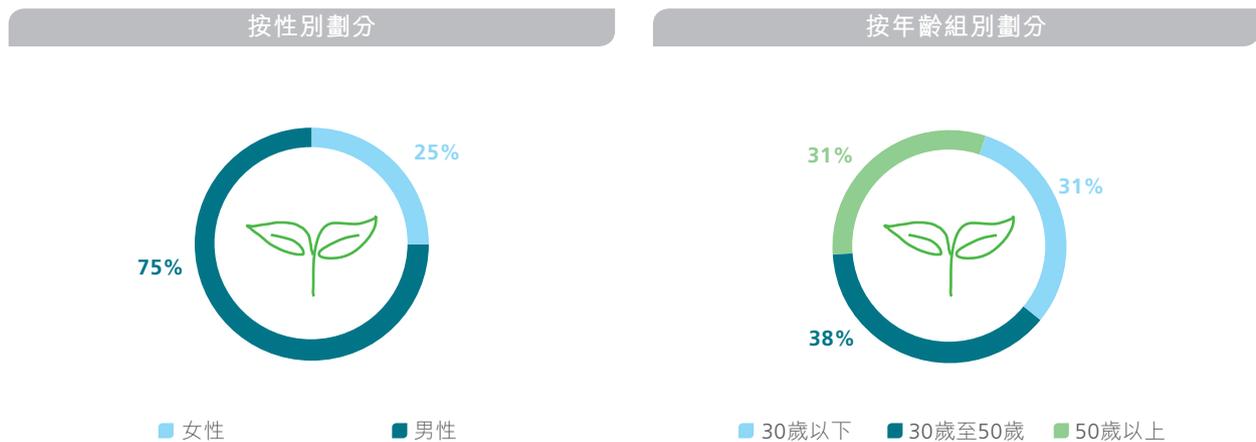


環境、社會及管治管理

2.3. 僱員管理

我們時刻謹記僱員是為順豐房託帶來長期成功的最大資產。我們致力為僱員提供一個多元化、平等且互相尊重的工作環境。我們奉行一個認可個人能力及表現的獎勵制度，以吸引及挽留合適人才。我們定期檢討我們的薪酬待遇以確保其在市場上保持競爭力。我們亦透過提供不同的工作機會及輪換工作以支持社內個人職業發展，並鼓勵僱員參與持續發展，包括內部培訓計劃及僱主補貼下的外間培訓課程。

於2021年12月31日，房託管理人擁有16名全職僱員，彼等全部身處香港。按性別及年齡組別劃分的僱員概況如下：



2.4. 勞工準則

我們嚴格遵守適用的勞工法例及規例³。為確保我們的工作環境不存在任何形式的歧視，我們恪守機會平等原則，無視性別、年齡、家庭狀況、殘疾、種族或宗教等，並在招聘僱員時應用該原則。對候選人的能力及適合性評估會基於其個人表現、資歷、工作經驗、態度及道德操守，並將該等特質與我們的職位要求互相配

³ 對順豐房託有重大影響的法律及規例包括香港法例第57章《僱傭條例》、香港法例第282章《僱員補償條例》、香港法例第480章《性別歧視條例》、香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》、香港法例第487章《殘疾歧視條例》、香港法例第527章《家庭崗位歧視條例》、香港法例第602章《種族歧視條例》及香港法例第608章《最低工資條例》。

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

於報告期內，我們概無知悉任何與僱傭及使用童工和強迫勞動有關的不合規案例。

2.5. 僱傭慣例

我們提供具競爭力的薪酬待遇以吸引高質素候選人。除基本工資外，我們提供酌情表現花紅、醫療保險及退休金，以保障僱員的基本福利。我們亦向僱員提供培訓補貼及專業會員費報銷。除法定假期及年假外，我們亦向僱員提供病假、生日假、婚假、喪假、侍產假／產假、考試假及陪審員假。我們旨在令我們的僱員福利符合市場慣例，並將參考市場趨勢定期對我們的薪酬待遇及福利作出檢討和審閱。

為激勵僱員的積極性，我們奉行獎罰分明的機制。新入職僱員須接受試用評審，而所有僱員則須接受年度績效評審。僱員將獲得與其業績及貢獻相稱的加薪或晉升機會，以認可其成就，並為其為職業生涯的下一步規劃做好準備。違反公司規則及規例的僱員將遭受紀律處分，其中可能包括解僱處分。

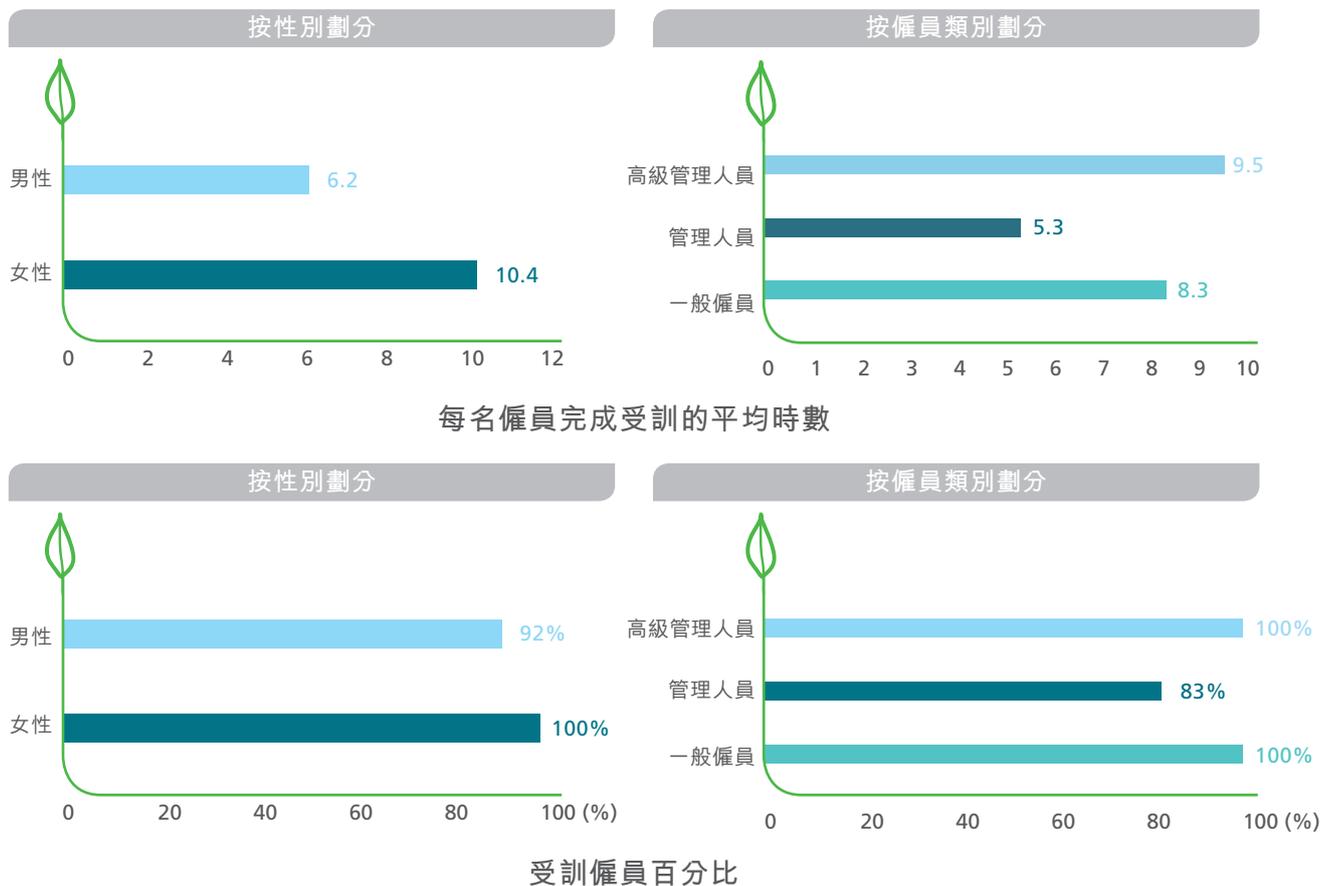
除生理安全與健康外，我們亦關注僱員的心理健康。我們簽署了由衛生署和職業安全健康局發起的「好心情@健康工作間約章」，以營造健康的工作環境。我們的目標是在工作中營造家一般的氛圍，並強調僱員工作與生活的平衡。就此而言，我們組織諸如午餐及晚餐聚會的僱員聚餐，諸如聖誕派對的節日慶祝，以及其他公司活動，以促進和諧並加強僱員之間的聯繫，亦展示企業精神。

2.6. 僱員發展及培訓

我們高度重視僱員的持續個人發展。透過持續投資於人才培養計劃，我們相信能提高僱員的能力和工作效率的同時，企業的競爭力亦得以提升。因此，我們安排內部培訓計劃，並為僱員提供持續自學補貼以參加外間培訓課程。

環境、社會及管治管理

於報告期內，我們的僱員參加與工作相關的培訓合共116小時，涵蓋不同專業領域，而費用則由房託管理人承擔。按性別及僱員類別劃分的平均受訓時數及受訓僱員百分比如下：



2.7 社區投資

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

展望新的一年，我們擬投入更多時間和精力來建立我們的社區參與計劃。我們將善用順豐控股股份集團的品牌優勢和經驗，並尋找與非政府組織合作的機會以投資於社區項目。我們亦計劃鼓勵僱員參與志願工作。所有該等計劃均將列入新一年的應辦事項內。

中秋節探訪租戶

我們的僱員連同我們青衣物業的物業管理人的僱員在2021年舉辦了月餅贈送活動，藉此加固我們與租戶的關係。除增添節日氣氛及表達我們對租戶的感謝外，我們通過探訪亦與租戶保持雙向溝通，以了解我們租戶的需求及關注事宜。



3. 卓越服務

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

3.1. 定制化服務

透過挑選有能力及合資格的物業管理人，我們可以確保向我們租戶提供的物業管理服務的質素。就我們中國內地的兩項物業，我們委聘了兩名經驗豐富的物業管理人，彼等為順豐控股股份的附屬公司。該兩名中國內地物業管理人自佛山物業及蕪湖物業的建造階段已參與管理該等物業。鑒於彼等對該等物業有深入的了解及認識，當順豐控股股份集團為該兩項物業的主要租戶時，彼等較其他第三方物業管理人更具競爭優勢。另一方面，就我們的青衣物業而言，我們根據其往績記錄、財務及人力資源、行業經驗及物業管理能力，揀選一名獨立的第三方物業管理人。

環境、社會及管治管理

在管理我們的物業時，我們所委聘的物業管理人的其中一項主要職責是以恰當和合適的方式處理租戶的詢問。就此，我們要求所有物業管理人必須制定其客戶服務管理程序時，當中明確界定其前線物業管理人員的職責和責任。該等前線僱員須接受在職培訓及指導，以掌握處理租戶查詢時所需具備的技能，包括維持服務形象、禮儀及表達方式。我們青衣物業的物業管理人更進一步獲得ISO 9001質量管理體系認證，該認證是其服務質量的保證。

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

於報告期內，我們概無知悉我們所提供的服務概因質量、健康或安全理由而重大違反相關法例及規例。

3.2. 客戶關係及滿意度

我們高度重視客戶關係及滿意度，因此我們通過定期租戶會議、租戶探訪及租戶滿意度調查，收集來自我們租戶的意見回饋。我們聆聽我們租戶對我們服務的質量和效率的意見，以及彼等的需求及關切事宜。通過不斷的自我績效評估，我們認識到自身的優勢和需改進的空間，以及了解客戶不斷變化需求背後的原因，從而不斷提升我們的服務。

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

於報告期內，我們收到有關青衣物業樓宇環境及穿梭巴士服務的兩宗投訴。兩宗個案均已按照既制定程序立即處理和跟進，而每項個案的投訴人對結果均表示滿意。

3.3 供應鏈管理

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

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

在中國內地，我們亦透過兩名內地物業管理人挑選供應商。由於該兩名內地物業管理人為順豐控股股份的附屬公司，採購均通過順豐控股股份集團運行的中央採購系統進行，以維持服務及產品的質素。經中央採購系統揀選的供應商會提交予我們審批。

在香港及中國內地，我們的物業管理人均必須遵循既定的招標程序，此有助於保障價格和質量，並促進公開公平的市場競爭。我們會儘可能將環保考量因素融入我們的採購中，並挑選追求相同綠色原則的供應商。例如，我們將FSC認可紙張用於印刷材料，以減少對原始材料的需求，並在我們青衣物業的僱員食堂提供可生物降解的外賣餐具。

4. 綠色運營

我們深明環境保護的重要性，並將環保考慮融入我們的日常運營及商業決策中。我們按照適用的環境法例及規例⁴進行我們的業務，並透過控制污染、節能及資源回收，積極優化我們的環境績效。我們亦培育我們的僱員、租戶及商業夥伴的環保意識，希望我們所有人能夠向更好的環境及更成功的綠色運營之路攜手邁進。

4.1. 綠色建築

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



我們的青衣物業已獲美國綠色建築委員會認證，符合領先能源與環境設計(LEED)金級標準。該項認證是對我們承諾在不同方面(用水效益、能源及氣候、材料及資源以及室內環境質素)採用可持續建築性能的認可。對於我們的佛山物業及蕪湖物業，我們亦致力透過提高能源及用水效益以及使用創新低碳技術，優化資源消耗及減輕環境影響。

4.2. 能源效益

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

⁴ 對順豐房託有重大影響的法例和規例包括香港法例第311章《空氣污染管制條例》、香港法例第354章《廢物處置條例》、香港法例第358章《水污染管制條例》及香港法例第400章《噪音管制條例》、《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國節約能源法》、《中華人民共和國水污染防治法》及《中華人民共和國固體廢物防治法》

為支持香港政府對節約能源和應對氣候變化的呼籲，我們已成為《香港氣候行動藍圖2030+》中節能約章及4Ts約章的簽署人。展望未來，我們將考慮制定能源消耗及碳排放的量化減省目標，以支持向低碳轉型。我們將繼續評估現有節能措施及舉措的有效性，並與我們的租戶合作，提高物業的能源效率。

我們的節能措施

- 將電器設備設置為低電模式
- 在不使用時，將所有照明及空調關閉
- 當辦公設備(如電腦和屏幕)不使用時，將之關閉或轉為「省電」模式
- 採購節能電器設備(如LED燈具)或附有1級能源標籤的產品
- 將室內溫度保持在24℃至26℃之間
- 在開關旁張貼節能提示，提醒僱員在離開前關閉設備
- 開發可再生能源系統(太陽能)，並申請參與中華電力有限公司推出的上網電價計劃

青衣物業天台的太陽能板

我們在天台安裝了由200塊太陽能板組成的太陽能發電系統。太陽能發電系統平均每月產生5,800千瓦時的電量。此舉措可減少整體碳排放及支持使用可再生能源。



節能證書

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



4.3. 節約用水

水是珍貴的資源，對我們的運營及社會而言均是不可或缺。為分擔節約用水的責任，我們採納多項措施以減少我們物業的耗水量，並向我們的僱員、租戶及我們物業的其他訪客推廣節約用水的概念。我們將繼續評估在整個運營過程中提高用水效率的機會。

儘量減低耗水的措施

- 在合適的地方(如洗手間及茶水間)張貼節水提示
- 擰緊水龍頭，防止滴水
- 對供水設施進行定期檢查，防止漏水
- 儘可能採取不用水的刷拭方法
- 減少清潔劑的使用量
- 密切監察耗水量，監測異常的使用模式

大廈優質供水認可計劃 – 食水(管理系統)

我們的青衣物業獲得水務署發出的大廈優質供水認可計劃 – 食水(管理系統)的「金」證書，以認可我們對保護物業內飲用水素質所作出的努力。



大廈優質供水認可計劃 – 沖廁水

我們的青衣物業獲得水務署發出的大廈優質供水認可計劃 – 沖廁水的「藍」證書，以認可我們對妥善維護物業內的水管系統所作出的努力。



雨水收集系統

我們在青衣物業安裝了雨水收集系統，以用於雨水回收及再利用。收集到的雨水優先用於灌溉，以減少食水用量。



環境、社會及管治管理

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

4.4. 物料消耗及廢棄物管理

正確使用物料及廢棄物管理均對減輕社會的環境負擔極為重要。為嚴格遵守當地環保部門的適用法例及法規，並盡量減少環境污染，我們已在我們的物業推行多項廢棄物管理措施並在我們的辦公場所實施綠色管理(見下文)，以減少運營期間的物料消耗及所產生的廢棄物。

我們的廢棄物管理措施

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

我們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，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
- 於我們青衣物業僱員食堂內的所有塑料餐具更換為可生物降解餐具，並為自携外賣容器的僱員提供用餐折扣

我們亦透過參與充電池回收計劃及光管回收計劃試圖盡量減少有害廢棄物的污染，以降低不當處置該類廢棄物所帶來的環境風險並回收可再用資源。於報告期內，我們回收的電池和光管的總量為0.03噸。此外，墨盒均由承包商定期收集並送往回收。我們將繼續評估現有廢棄物管理措施的有效性，並與租戶合作減少物料消耗及提高廢棄物再利用及回收率，以及減少運往堆填區的廢棄物。

「工商業廢物源頭分類獎勵計劃」金獎

我們的青衣物業榮獲環境保護署舉辦的「工商業廢物源頭分類獎勵計劃」的金獎。



減廢證書 – 良好級別

我們的青衣物業獲得香港綠色機構認證頒發「良好級別」的「減廢證書」。



4.5. 氣候適應力

因氣候變化所湧現的新挑戰，加上更嚴峻的相關自然災害的發生，令我們的物業以至社區遭受更多破壞。隨著全球對減碳及向低碳經濟轉型所作出的緊急呼籲及行動，我們明瞭需急切考慮可能影響我們業務運營及持份者的氣候相關風險，並評估該等風險對我們的物業及運營所帶來的即時及長遠影響。

我們識別出下列可能對我們業務構成潛在影響的氣候相關風險：

風險	潛在後果
更頻密的極端天氣狀況發生(例如颱風及暴雨)可引致我們樓宇的結構性損壞	<ul style="list-style-type: none">• 更高昂的運營及保養成本(例如樓宇的保養維修費用)• 我們及租戶的業務遭中斷而引致收入受損• 對我們的僱員、租戶及物業的其他訪客構成額外的健康安全危害
更頻繁及更持久的極端天氣模式(例如熱浪)可影響我們的運營	<ul style="list-style-type: none">• 更高昂的運營成本(例如空調的能源消耗以維持室內舒適溫度)• 服務穩定性下降(例如租賃交易減少)而可能導致收入受損甚至長期業務干擾。
香港及中國內地就應對氣候變化所制定更進取及嚴謹的氣候政策和規例可引致合規問題	<ul style="list-style-type: none">• 因未符合最新氣候政策和規則(例如碳排放責任)的訴訟或罰款• 對潔淨能源的資本投資增加• 更高昂的運營及保養成本(例如碳稅及有關使用再生能源的成本)

由於氣候變化是一個長期且緊迫的問題，我們將加快制定我們的策略性計劃及行動，以應對氣候相關風險。例如，我們已為物業制定颱風應急計劃。我們亦將密切留意香港及中國內地的政府政策和規例的任何改變，並適時採取行動遵守任何新規定。我們還將關注任何可能干擾我們業務及運營的潛在氣候相關問題，並將氣候相關風險納入我們的定期風險評估中。

績效數據概要

環境績效

	單位	2021年數據 ¹
溫室氣體排放²		
直接排放(範圍1) ³	噸二氧化碳當量	19.78
能源間接排放(範圍2) ⁴	噸二氧化碳當量	10,406.36
溫室氣體總排放量	噸二氧化碳當量	10,426.14
密度 ⁵	噸二氧化碳當量/ 平方米	0.034
資源使用		
能源		
電力	兆瓦時	21,033.66
燃料 ⁶		
柴油	兆瓦時	0.38
天然氣	兆瓦時	47.01
能源總消耗量	兆瓦時	21,081.06
密度	兆瓦時/平方米	0.07
水	立方米	75,949.91
密度	立方米/平方米	0.25
廢氣排放⁷		
氮氧化物	千克	1.92
硫氧化物	千克	0.01
顆粒物	千克	0.18
有害廢棄物 ⁸	噸	0.03
密度	噸/立方米	0.0000001
無害廢棄物 ⁹	噸	503.18
密度	噸/立方米	0.0016
回收無害廢棄物總量	噸	28.27

績效數據概要

社會績效

	單位	2021年數據 ¹
僱員資料		
僱員總人數 ¹⁰	人數	16
按性別劃分的僱員人數		
男性	人數	12
女性	人數	4
按年齡組別劃分的僱員人數		
30歲以下	人數	5
30歲至50歲	人數	6
50歲以上	人數	5
按僱傭類型劃分的僱員人數		
全職	人數	16
兼職	人數	0
按地區劃分的僱員人數		
香港	人數	16
僱員流失比率¹¹		
按性別¹²		
男性	%	8
女性	%	25
按年齡組別¹³		
30歲以下	%	20
30歲至50歲	%	17
50歲以上	%	0
按地區		
香港	%	13

	單位	2021年數據 ¹
僱員培訓		
按性別劃分的受訓僱員百分比		
男性	%	92
女性	%	100
按僱員類別劃分的受訓僱員百分比		
高級管理人員	%	100
管理人員	%	83
一般僱員	%	100
按性別劃分的每名僱員完成受訓的平均時數		
男性	小時	6.2
女性	小時	10.4
按僱員類別劃分的每名僱員完成受訓的平均時數		
高級管理人員	小時	9.5
管理人員	小時	5.3
一般僱員	小時	8.3
職業健康與安全		
因工亡故的人數 ¹⁴	人數	0
因工亡故比率	%	0
工傷數目	人數	0
因工傷損失工作日數	日	0
供應商數目¹⁵		
香港	數目	94
中國內地	數目	40
反貪污		
對本集團或房託管理人僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目	案件數目	0

績效數據概要

附註：

1. 績效數據涵蓋報告期總計(即由2021年4月29日(順豐房託成立日期)起至2021年12月31日止期間)。於2021年12月31日，順豐房託投資組合的可出租面積總計為307,655平方米。此項相關數據用於計算密度。房託管理人提供資產管理服務而並無從事製造業。因此，所用包裝材料不適用於順豐房託。
2. 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。
3. 範圍1排放指來自本集團的固定源及流動源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國家發展和改革委員會發布的《2011年和2012年中國區域電網平均二氧化碳排放因子》及香港中華電力有限公司的2020年可持續發展報告所載的排放因子。
5. 溫室氣體排放密度相等於範圍1排放及範圍2排放兩者的總和除以密度單位。
6. 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2020年CDP技術說明：將燃料數據轉換為兆瓦時。
7. 廢氣排放僅指一輛用於在香港運輸的輕型貨車所產生的排放數據。
8. 於報告期內產生的有害廢棄物種類包括墨盒及電腦配件。
9. 於報告期內產生的無害廢棄物種類包括家居廢棄物、廢紙及廢棄塑料。
10. 僱員總數指房託管理人於報告期末的僱員總人數。
11. 僱員流失率指於報告期內自願辭職的房託管理人僱員。
12. 僱員流失率相等於有關性別組別的僱員流失總人數除以該性別組別的僱員總人數。
13. 僱員流失率相等於有關年齡組別的僱員流失總人數除以該年齡組別的僱員總人數。
14. 順豐房託於2021年4月29日成立，及本報告為自順豐房託於2021年5月17日在香港聯交所主板上市以來的首本環境、社會及管治報告。因此，本報告概無過去兩年的相關數據。
15. 香港及中國內地供應商主要提供保安和清潔服務、建築材料供應及設施維修的服務。香港的供應商同時提供穿梭巴士服務。

環境、社會及管治報告指引索引

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



環境、社會及管治報告指引索引

環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
A. 環境		
層面A1：排放物		
<p>一般披露</p> <p>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：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例</p> <p>的資料。</p>		<p>環境、社會及管治管理－綠色運營－能源效益和物料消耗及廢棄物管理</p>
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	績效數據概要
關鍵績效指標A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	績效數據概要
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	績效數據概要
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	績效數據概要
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	由於今年是房託管理人追蹤、監測及披露排放數據的第一年，房託管理人將繼續評估及審閱排放模式，並於未來訂立量化的減排目標。

環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	環境、社會及管治管理－綠色運營－物料消耗及廢棄物管理 由於今年是房託管理人追蹤、監測及披露排放數據的第一年，房託管理人將繼續評估及審閱廢棄物產生模式，並於未來訂立量化的減排目標。
層面A2：資源使用		
一般披露 有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。		環境、社會及管治管理－綠色運營－綠色建築、能源效益和節約用水
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	績效數據概要
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	績效數據概要
關鍵績效指標 A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	由於今年是房託管理人追蹤、監測及披露消耗數據的第一年，房託管理人將繼續評估及審閱消耗模式，並於未來訂立量化的減排目標。



環境、社會及管治報告指引索引

環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	<p>環境、社會及管治管理－綠色運營－節約用水</p> <p>由於今年是房託管理人追蹤、監測及披露消耗數據的第一年，房託管理人將繼續評估及審閱消耗模式，並於未來訂立量化的減排目標。</p>
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	由於順豐房託及房託管理人均非從事製造業，此關鍵績效指標並不適用。
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境、社會及管治管理－綠色運營－能源效益、節約用水和物料消耗及廢棄物管理
關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境、社會及管治管理－綠色運營－能源效益、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		章節／解釋
層面A4：氣候變化		
一般披露		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。		環境、社會及管治管理－綠色運營－氣候適應力
關鍵績效指標 A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	環境、社會及管治管理－綠色運營－氣候適應力
B. 社會		
僱員及勞工常規		
層面B1：僱傭		
一般披露		環境、社會及管治管理－健康及福祉－僱員管理、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。		
關鍵績效指標 B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	績效數據概要
關鍵績效指標 B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	績效數據概要



環境、社會及管治報告指引索引

環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
層面B2：健康及安全		
一般披露 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。		環境、社會及管治管理－健康及福祉－健康及安全 和對抗COVID-19疫情
關鍵績效指標 B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	績效數據概要
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	績效數據概要
關鍵績效指標 B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	環境、社會及管治管理－健康及福祉－健康及安全
層面B3：發展及培訓		
一般披露 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。		環境、社會及管治管理－健康及福祉－僱員發展及培訓
關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	績效數據概要
關鍵績效指標 B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	績效數據概要

環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
層面B4：勞工準則		
一般披露 有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。		環境、社會及管治管理－健康及福祉－勞工準則
關鍵績效指標 B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	環境、社會及管治管理－健康及福祉－勞工準則
關鍵績效指標 B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	環境、社會及管治管理－健康及福祉－勞工準則
運營慣例		
層面B5：供應鏈管理		
一般披露 管理供應鏈的環境及社會風險政策。		環境、社會及管治管理－卓越服務－供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	績效數據概要
關鍵績效指標 B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	環境、社會及管治管理－卓越服務－供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	環境、社會及管治管理－卓越服務－供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	環境、社會及管治管理－卓越服務－供應鏈管理



環境、社會及管治報告指引索引

環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
層面B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。	環境、社會及管治管理－卓越服務－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
關鍵績效指標 B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	由於順豐房託及房託管理人均非從事製造業，此關鍵績效指標並不適用。
關鍵績效指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	環境、社會及管治管理－卓越服務－客戶關係及滿意度
關鍵績效指標 B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	由於業務性質，知識產權並不被視為順豐房託的重大環境、社會及管治議題。
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	環境、社會及管治管理－卓越服務－定制化服務
關鍵績效指標 B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	環境、社會及管治管理－商業誠信－資料私隱及安全

環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
層面B7：反貪污		
<p>一般披露</p> <p>有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例</p> <p>的資料。</p>		環境、社會及管治管理－商業誠信－反貪污及反洗錢和舉報
關鍵績效指標 B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	績效數據概要
關鍵績效指標 B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	環境、社會及管治管理－商業誠信－反貪污及反洗錢和舉報
關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	環境、社會及管治管理－商業誠信－反貪污及反洗錢
社區		
層面B8：社區投資		
<p>一般披露</p> <p>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。</p>		環境、社會及管治管理－健康及福祉－社區投資
關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	環境、社會及管治管理－健康及福祉－社區投資
關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	環境、社會及管治管理－健康及福祉－社區投資



詞彙

2021年年報	指	順豐房託就報告期刊發的年報
審核委員會	指	由董事會成立的審核委員會
董事會	指	房託管理人的董事會
行政總裁	指	房託管理人的行政總裁
合規手冊	指	房託管理人就順豐房託的管理及運營所採納的合規手冊
企業管治報告	指	2021年年報所載順豐房託於2021年5月17日(順豐房託的上市日期)至2021年12月31日止期間的企業管治報告
COVID-19	指	2019冠狀病毒病
董事	指	房託管理人的董事
環境、社會及管治	指	環境、社會及管治
環境、社會及管治報告指引	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七所載的環境、社會及管治報告指引
佛山物業	指	佛山桂城豐泰產業園，由順豐房託擁有位於中國內地佛山的現代物流物業
FSC	指	森林管理委員會
溫室氣體	指	溫室氣體
可出租面積	指	可出租面積
本集團	指	順豐房託及其附屬公司
港元	指	香港法定貨幣港元
香港	指	中國香港特別行政區
香港聯交所	指	香港聯合交易所有限公司

關鍵績效指標	指	關鍵績效指標
LEED	指	領先能源與環境設計認證，為美國綠色建築委員會就綠色建築物的功能、設計、建造、保養、運營及效益提供第三方驗證而制定及發表的全球綠色建築認證系統
中國內地	指	僅就本報告而言，中國(但不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
非政府組織	指	非政府組織
職業健康安全	指	職業健康安全
中國	指	中華人民共和國
房地產投資信託基金	指	房地產投資信託基金
房託管理人	指	順豐房託資產管理有限公司，作為順豐房託的管理人
報告期	指	於2021年4月29日(順豐房託的成立日期)起至2021年12月31日止期間
人民幣	指	中國法定貨幣人民幣
順豐房託	指	順豐房地產投資信託基金，根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃，並由信託契約所組成
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
順豐控股股份	指	順豐控股股份有限公司，一間於中國成立及其股份於深圳證券交易所上市的公司，且為順豐房託的控權單位持有人(定義見證監會頒布的房地產投資信託基金守則)
順豐控股股份集團	指	順豐控股股份及其附屬公司
平方米	指	平方米

詞彙

本報告	指	順豐房託就報告期刊發的環境、社會及管治報告
信託契約	指	由順豐房託的受託人與房託管理人於2021年4月29日為組成順豐房託而訂立的信託契約
青衣物業	指	亞洲物流中心－順豐大廈，由順豐房託擁有位於香港青衣的現代物流物業
基金單位持有人	指	順豐房託基金單位的持有人
蕪湖物業	指	蕪湖豐泰產業園，由順豐房託擁有位於中國內地蕪湖的現代物流物業
%	指	百分比