



順豐房託資產管理有限公司
(作為順豐房地產投資信託基金的管理人)

2022 年氣候相關披露報告

目錄

緒言	3
管治	4
投資管理	6
風險管理	7

緒言

鑒於人類活動對自然系統的不利影響以及氣候變化對全球造成的風險和影響，多個國家聯合發起《巴黎協定》¹。中國作為負責任的成員國之一，在第 75 屆聯合國大會上宣佈其承諾於 2030 年前達致碳排放峰值及於 2060 年前實現碳中和。為全力配合國家減碳決心，香港制定了於 2050 年前實現碳中和的宏偉目標。

面對日益緊迫及備受關注的氣候變化問題，順豐房地產投資信託基金（「順豐房託」）積極響應政府碳中和號召，制定減碳目標並採取相關緩解措施。作為順豐房託的管理人，順豐房託資產管理有限公司（「**管理人**」或「**我們**」）已投入資源促進可持續發展，將氣候相關問題納入我們的業務發展策略，實施措施並鼓勵持份者參與，以不斷加強對氣候變化的抵禦能力。

此報告為管理人參照氣候相關財務披露工作小組（「**TCFD**」）的建議而編製的首份氣候相關披露報告（「**本報告**」）。本報告由始至終基於管治、投資管理及風險管理等核心支柱，概述我們於管理順豐房託資產過程中與氣候相關的管理方法、舉措及常規：

- 於管治章節，我們闡述了氣候事宜如何納入我們的管治架構並接受我們董事會（「**董事會**」）的監督，以及管理團隊於釐定氣候相關戰略、常規及績效追蹤方面的職責及責任。
- 投資管理章節描述了我們如何將環境、社會及管治（「**ESG**」）事宜（包括實體及過渡氣候風險）納入我們的管理流程及所有權實踐，以及於投資分析及決策過程中考慮與氣候相關的風險及機遇。
- 透過我們完善的風險管理及內部監控流程，我們討論、識別及評估我們業務活動及資產面臨的氣候相關風險及機遇的相關性和重要性，以及我們如何採取適當措施來減低及監督該等已識別風險。

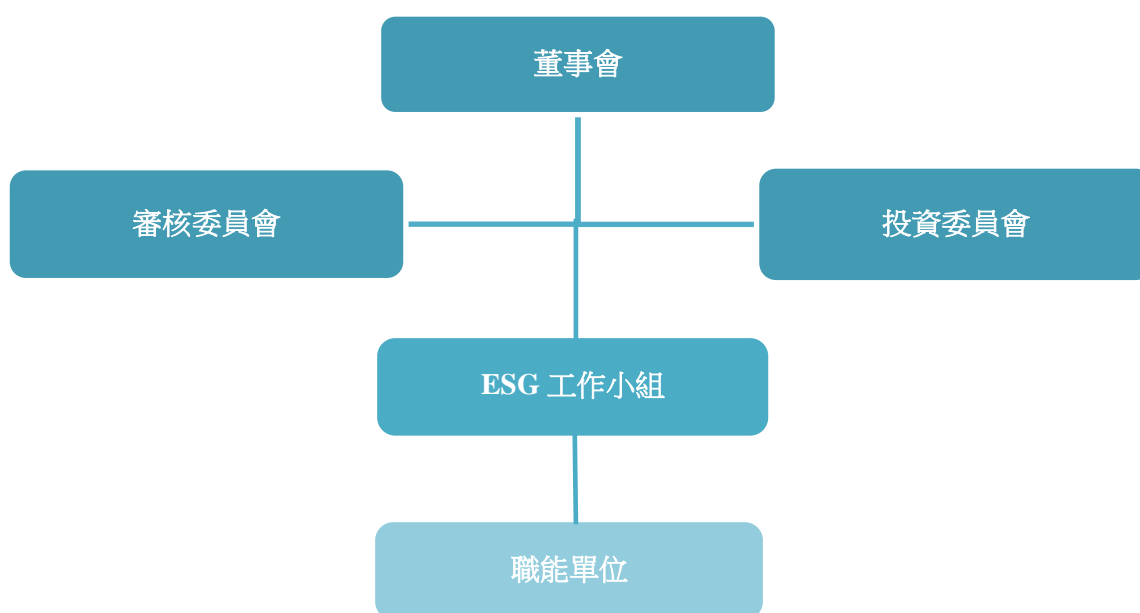
除另有說明外，本報告所述政策及常規乃由管理人針對所有在管資產而採用，適用於順豐房託營運所在的相關司法權區。管理人將繼續基於結構化匯報框架為持份者和投資者及時提供透明信息，以方便信息比較分析及決策。

我們高度重視您對本報告的反饋和建議。您可透過下列電郵地址隨時與我們分享您的意見：irsfreit@sf-express.com。

¹ 一項國際氣候變化協定。於 2015 年獲採納，協議涵蓋緩解及適應氣候變化以及融資事宜。

管治

我們已建立穩健的自上而下的 ESG 管治架構，以確保對 ESG 事宜（包括氣候相關問題）的策略管理及有效監督始終列入企業議程，以及實現我們的 ESG 目標和為我們的持份者及社會創造長期價值。



董事會全權負責監督順豐房託的 ESG 策略及框架方向、風險管理、政策制定及績效審閱。其亦主導評估 ESG 及氣候事宜的風險程度，為根據相關業務影響及順豐房託的長期定位確定及評估 ESG 議題（包括氣候相關風險及機遇）的優先次序及重要性提供指引。董事會定期舉行會議，審閱 ESG 工作的整體績效以及 ESG 相關目標及指標的達成情況，以確保我們的 ESG 績效與業務目標一致。

審計委員會確保建立健全有效的內部監控及風險管理系統，以識別及優先處理業務不同階段（從資產收購到資產管理及剝離）的所有重大風險。委員會負責定期審閱風險管理情況及風險評估報告（包括 ESG 及氣候相關風險），並向董事會匯報結果及建議，以便董事會了解並監督整體風險管理機制是否行之有效。上述報告由風險工作組在行政總裁的領導及風險管理主管經理的協助下編製。

投資委員會監督順豐房託的整體投資策略及目標，並透過履行受託責任及盡職調查程序，將 ESG 及氣候相關風險納入潛在資產收購及出售的考慮因素，以維持我們 ESG 管理方法的一致性和質素。

在首席執行官的領導下，我們的 ESG 工作小組負責制定 ESG 框架及倡議，根據董事會確定的戰略制定 ESG 相關目標及行動計劃，識別及評估與 ESG 相關的重大風險及機遇，並監督職能部門在日常運營中實施相關的 ESG 做法。另一方面，它協助董事會監測最新的 ESG 市場趨勢，更新監管要求，以確保我們的 ESG 及氣候相關管理方法、政策及程序符合最新的國家及地區政策及法規。它審查各職能單位收集的反饋及數據，並定期向董事會報告 ESG 的進展情況。為了促進持續改進，它提供關於 ESG 及氣候相關問題的建議及見解，如 ESG 發展趨勢、氣候復原力及低碳經濟轉型以及 ESG 業績進展的更新。

管理人為順豐房託制定了**氣候變化政策**，該政策概述了我們的承諾，即在我們的業務活動中考慮到氣候風險，並通過制定戰略及行動來應對這些風險，以加強我們整個運營過程中的氣候緩解及復原力，從而有效防止對運營業績及成本的潛在不利影響。

隨著可持續發展形勢的不斷變化，我們將繼續投入必要的資源，通過提供培訓課程及傳播與環境保護及氣候變化相關主題的有用信息，提高董事會成員及不同級別員工的專業能力，提高 ESG 意識以應對不斷變化的 ESG 市場環境。管理團隊將在必要時尋求外部顧問的專業意見，以更好地履行管理 ESG 及氣候相關風險的基本職責，確保符合監管要求，並做出全面的投資分析及決策。

投資管理

順豐房託旨在為向單位持有人提供穩定分派及分派的長期可持續增長潛力以及提升物業組合價值。作為負責任的管理人，我們充分認識到我們在促進可持續發展方面的作用，並積極將 ESG 風險及機遇納入我們的整體業務及投資策略中。

我們的**投資政策**詳述投資策略及目標以及投資重點的標準。誠如**合規手冊**所規定，投資管理流程為投資團隊提供指引，以確定投資組合的投資偏好及限制，與交易方公司保持溝通，公平管理並監測實際及潛在的利益衝突，以監管整體的投資管理機制，確保所有的投資決策均符合房地產投資信託基金守則、證券及期貨事務監察委員會（「**證監會**」）對基金管理人的要求以及其他適用於順豐房託的相關規則規定。

在開始進行新收購事項及／或處置資產時，我們進行全面的投資篩查，以防止、減輕並說明 ESG 相關風險，如健康風險、環境損害以及投資組合中氣候變化補救措施及適應能力。在投資分析過程中，我們亦進行 ESG 盡職調查，該項工作旨在確保我們在投資決策過程中不僅考慮財務影響，亦考慮創造的環境及社會價值及／或造成的損害。在外部顧問協助下，除評估財務業績外，投資團隊積極參與整個投資分析過程，以了解並審查潛在資產所面臨的 ESG 相關重大風險。在此過程中，我們將仔細評估 ESG 及氣候相關風險，並將評估結果納入整體投資分析，並向董事會匯報以供作出最終決策。

投資委員會負責審閱投資團隊提出的投資建議，並考慮是否存在任何可能對我們未來運營產生不利影響的潛在氣候相關風險。該報告亦考慮到順豐房託在業務週期不同階段（包括資產管理、收購、資本管理及撤資）的投資策略，並根據當時的物業市場及我們經營所在地的經濟情況，就投資及庫務管理的政策及程序的更新情況向董事會提供建議，包括在適當情況下識別及評估投資分析的氣候相關風險。

我們與不同的持份者接洽，並就可持續發展數據披露的了解及期望以及我們對 ESG 及氣候相關議題的管理徵求他們的反饋意見。基於對同行基準的分析、重要性評估及企業風險評估的結果，氣候變化被視作與順豐房託有關，惟並不屬重大。

風險管理

風險管理方法

管理人認識到氣候變化所帶來的風險及威脅，主動將 ESG 及氣候相關風險納入整個風險管理流程，以確保優化順豐房託的風險管理方法及政策有利於改善資產的氣候變化復原力。

我們設有明確的氣候管理流程，用以識別、分析及管理多種風險（包括氣候相關風險及機遇）。職能部門負責人，亦為風險承擔人，經參考可能影響順豐房託的不同外部及內部風險的風險範圍，負責識別、監督及報告日常業務過程中的風險。我們採納 5x5 風險矩陣評估風險水平，根據各風險的發生概率及所造成的影響嚴重程度進行風險評級。發生可能性高且可能對順豐房託造成嚴重影響的風險被視為重大風險，並釐定緩解措施及／或行動計劃，以將此類風險降低至可接受水平。

風險工作組進行風險評估，審查風險管理相關流程，每季度定期更新公司風險登記冊，以確保相關重大風險及新出現風險（包括 ESG 及氣候相關風險）得以及時處理。

風險及機遇識別

管理人已通過同行績效基準測試、研究我們運營所在地的過往氣候數據及當地政策對氣候風險進行定性評估。因此，我們將氣候相關風險視作有關但非重大風險，而已識別對我們業務運營造成潛在影響及作用的氣候相關風險列示如下：

實體風險

風險類別	風險	財務影響
急性	極端天氣事件（如颱風、洪水、暴雨）	<ul style="list-style-type: none">因業務中斷（例如因交通困難造成的停工及供應鏈中斷）而導致收入減少保養及更換受損及／或毀壞資產及／或設備所造成的資本成本增加
慢性	氣溫升高（如熱浪）	<ul style="list-style-type: none">由於極端高溫（包括對戶外工作的限制）導致生產力下降，從而引致收入減少降溫的運營成本增加

轉型風險

風險類別	風險	財務影響
政策及法律	強化氣候相關報告義務	<ul style="list-style-type: none">因遵守新標準及披露規定而導致運營成本增加因未遵守最新法規所造成的訴訟或罰款而產生的額外成本

我們對已識別風險及機遇的回應

管理人確保制定應急計劃，以提高物業應對重大災難及事故的能力，並將颱風、暴雨及洪水等極端天氣事件導致的潛在損害降至最低，從而保護我們的僱員、租戶及物業。管理辦公室負責應急管理工作，其職責包括：

- 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實施情況及應急物資的籌備情況；及
- 記錄設備損壞及事故，並報告予維修服務提供方作進一步處理。

為加強物業的抵禦風險能力，管理人高度重視提高能源效率及減少碳足跡，並採取下列措施：

- 維持有效的建築物管理制度以管理空調系統，包括空調的數量及運行時間，以最低能源消耗保持舒適的室內溫度為目標。
- 優先使用貼有能源標籤的設備及產品以及當地低碳材料，以最大限度提高能源及材料的效率。
- 推廣綠色建築要求並取得相關建築認證。例如，在我們的產品組合中使用低排放幕牆來降低室內氣溫，從而降低建築物的製冷要求及電力消耗。
- 在我們的所有物業安裝太陽能板，並支持香港的上網電價計劃，以減少溫室氣體排放，從而最大限度地利用可再生能源。

展望未來，我們正計劃將 ESG 倡議納入我們的資本及庫務管理中，並尋求通過可持續發展掛鉤貸款發展可持續組合融資，以促進資產增值。我們將繼續加強順豐房託組合的氣候變化復原力，以於整個房地產生命週期處理氣候相關風險及機遇。於投資管理及運營階段，為應對氣候相關風險配置充足的資源，充分說明我們應對氣候變化的承諾。