



顺丰房托资产管理有限公司
(作为顺丰房地产投资信托基金的管理人)

2022 年气候相关披露报告

目录

绪言	3
管治	4
投资管理	6
风险管理	7

绪言

鉴于人类活动对自然系统的不利影响以及气候变化对全球造成的风险和影响，多个国家联合发起《巴黎协议》¹。中国作为负责任的成员国之一，在第 75 届联合国大会上宣布其承诺于 2030 年前达致碳排放峰值及于 2060 年前实现碳中和。为全力配合国家减碳决心，香港制定了于 2050 年前实现碳中和的宏伟目标。

面对日益紧迫及备受关注的气候变化问题，顺丰房地产投资信托基金（「**顺丰房托**」）积极响应政府碳中和号召，制定减碳目标并采取相关缓解措施。作为顺丰房托的管理人，顺丰房托资产管理有限公司（「**管理人**」或「**我们**」）已投入资源促进可持续发展，将气候相关问题纳入我们的业务发展策略，实施措施并鼓励持份者参与，以不断加强对气候变化的抵御能力。

此报告为管理人参照气候相关财务披露工作小组（「**TCFD**」）的建议而编制的首份气候相关披露报告（「**本报告**」）。本报告由始至终基于管治、投资管理及风险管理等核心支柱，概述我们于管理顺丰房托资产过程中与气候相关的管理方法、举措及常规：

- 于管治章节，我们阐述了气候事宜如何纳入我们的管治架构并接受我们董事会（「**董事会**」）的监督，以及管理团队于厘定气候相关战略、常规及绩效追踪方面的职责及责任。
- 投资管理章节描述了我们如何将环境、社会及管治（「**ESG**」）事宜（包括实体及过渡气候风险）纳入我们的管理流程及所有权实践，以及于投资分析及决策过程中考虑与气候相关的风险及机遇。
- 透过我们完善的风险管理及内部监控流程，我们讨论、识别及评估我们业务活动及资产面临的气候相关风险及机遇的相关性和重要性，以及我们如何采取适当措施来减低及监督该等已识别风险。

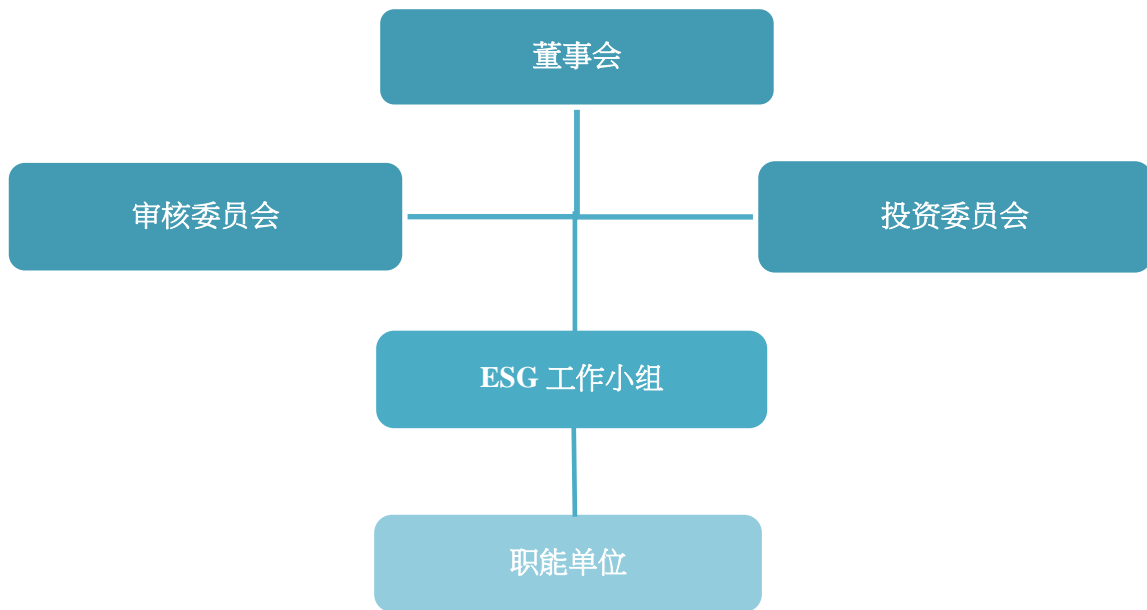
除另有说明外，本报告所述政策及常规乃由管理人针对所有在管资产而采用，适用于顺丰房托营运所在的相关司法权区。管理人将继续基于结构化汇报框架为持份者和投资者及时提供透明信息，以方便信息比较分析及决策。

我们高度重视您对本报告的反馈和建议。您可透过下列电邮地址随时与我们分享您的意见：irsfreit@sf-express.com。

¹ 一项国际气候变化协议。于 2015 年获采纳，协议涵盖缓解及适应气候变化以及融资事宜。

管治

我们已建立稳健的自上而下的 ESG 管治架构，以确保对 ESG 事宜（包括气候相关问题）的策略管理及有效监督始终列入企业议程，以及实现我们的 ESG 目标和为我们的持份者及社会创造长期价值。



董事会全权负责监督顺丰房托的 ESG 策略及框架方向、风险管理、政策制定及绩效审阅。其亦主导评估 ESG 及气候事宜的风险程度，为根据相关业务影响及顺丰房托的长期定位确定及评估 ESG 议题（包括气候相关风险及机遇）的优先次序及重要性提供指引。董事会定期举行会议，审阅 ESG 工作的整体绩效以及 ESG 相关目标及指针的达成情况，以确保我们的 ESG 绩效与业务目标一致。

审计委员会确保建立健全有效的内部监控及风险管理系统，以识别及优先处理业务不同阶段（从资产收购到资产管理及剥离）的所有重大风险。委员会负责定期审阅风险管理情况及风险评估报告（包括 ESG 及气候相关风险），并向董事会汇报结果及建议，以便董事会了解并监督整体风险管理机制是否行之有效。上述报告由风险工作组在行政总裁的领导及风险管理主管经理的协助下编制。

投资委员会监督顺丰房托的整体投资策略及目标，并透过履行受托责任及尽职调查程序，将 ESG 及气候相关风险纳入潜在资产收购及出售的考虑因素，以维持我们 ESG 管理方法的一致性和质素。

在首席执行官的领导下，我们的 ESG 工作小组负责制定 ESG 框架及倡议，根据董事会确定的战略制定 ESG 相关目标及行动计划，识别及评估与 ESG 相关的重大风险及机遇，并监督职能部门在日常运营中实施相关的 ESG 做法。另一方面，它协助董事会监测最新的 ESG 市场趋势，更新监管要求，以确保我们的 ESG 及气候相关管理方法、政策及程序符合最新的国家及地区政策及法规。它审查各职能部门收集的反馈及数据，并定期向董事会报告 ESG 的进展情况。为了促进持续改进，它提供关于 ESG 及气候相关问题的建议及见解，如 ESG 发展趋势、气候复原力及低碳经济转型以及 ESG 业绩进展的更新。

管理人为顺丰房托制定了**气候变化政策**，该政策概述了我们的承诺，即在我们的业务活动中考虑到气候风险，并通过制定战略及行动来应对这些风险，以加强我们整个运营过程中的气候缓解及复原力，从而有效防止对运营业绩及成本的潜在不利影响。

随着可持续发展形势的不断变化，我们将继续投入必要的资源，通过提供培训课程及传播与环境保护及气候变化相关主题的有用信息，提高董事会成员及不同级别员工的专业能力，提高 ESG 意识以应对不断变化的 ESG 市场环境。管理团队将在必要时寻求外部顾问的专业意见，以更好地履行管理 ESG 及气候相关风险的基本职责，确保符合监管要求，并做出全面的投资分析及决策。

投资管理

顺丰房托旨在为向单位持有人提供稳定分派及分派的长期可持续增长潜力以及提升物业组合价值。作为负责任的管理人，我们充分认识到我们在促进可持续发展方面的作用，并积极将 ESG 风险及机遇纳入我们的整体业务及投资策略中。

我们的**投资政策**详述投资策略及目标以及投资重点的标准。诚如**合规手册**所规定，投资管理流程为投资团队提供指引，以确定投资组合的投资偏好及限制，与交易方公司保持沟通，公平管理并监测实际及潜在的利益冲突，以监管整体的投资管理机制，确保所有的投资决策均符合房地产投资信托基金守则、证券及期货事务监察委员会（「证监会」）对基金管理人的要求以及其他适用于顺丰房托的相关规则规定。

在开始进行新收购事项及 / 或处置资产时，我们进行全面的投资筛查，以防止、减轻并说明 ESG 相关风险，如健康风险、环境损害以及投资组合中气候变化补救措施及适应能力。在投资分析过程中，我们亦进行 ESG 尽职调查，该项工作旨在确保我们在投资决策过程中不仅考虑财务影响，亦考虑创造的环境及社会价值及 / 或造成的损害。在外部顾问协助下，除评估财务业绩外，投资团队积极参与整个投资分析过程，以了解并审查潜在资产所面临的 ESG 相关重大风险。在此过程中，我们将仔细评估 ESG 及气候相关风险，并将评估结果纳入整体投资分析，并向董事会汇报以供作出最终决策。

投资委员会负责审阅投资团队提出的投资建议，并考虑是否存在任何可能对我们未来运营产生不利影响的潜在气候相关风险。该报告亦考虑到顺丰房托在业务周期不同阶段（包括资产管理、收购、资本管理及撤资）的投资策略，并根据当时的物业市场及我们经营所在地的经济情况，就投资及库务管理的政策及程序的更新情况向董事会提供建议，包括在适当情况下识别及评估投资分析的气候相关风险。

我们与不同的持份者接洽，并就可持续发展数据披露的了解及期望以及我们对 ESG 及气候相关议题的管理征求他们的反馈意见。基于对同行基准的分析、重要性评估及企业风险评估的结果，气候变化被视作与顺丰房托有关，惟并不属重大。

风险管理

风险管理方法

管理人认识到气候变化所带来的风险及威胁，主动将 ESG 及气候相关风险纳入整个风险管理流程，以确保优化顺丰房托的风险管理方法及政策有利于改善资产的气候变化复原力。

我们设有明确的气候管理流程，用以识别、分析及管理多种风险（包括气候相关风险及机遇）。职能部门负责人，亦为风险承担人，经参考可能影响顺丰房托的不同外部及内部风险的风险范围，负责识别、监督及报告日常业务过程中的风险。我们采纳 5x5 风险矩阵评估风险水平，根据各风险的发生概率及所造成的影响严重程度进行风险评级。发生可能性高且可能对顺丰房托造成严重影响的风险被视为重大风险，并厘定缓解措施及 / 或行动计划，以将此类风险降低至可接受水平。

风险工作组进行风险评估，审查风险管理相关流程，每季度定期更新公司风险登记册，以确保相关重大风险及新出现风险（包括 ESG 及气候相关风险）得以及时处理。

风险及机遇识别

管理人已通过同行绩效基准测试、研究我们运营所在地的过往气候数据及当地政策对气候风险进行定性评估。因此，我们将气候相关风险视作有关但非重大风险，而已识别对我们业务运营造成潜在影响及作用的气候相关风险列示如下：

实体风险

风险类别	风险	财务影响
急性	极端天气事件（如台风、洪水、暴雨）	<ul style="list-style-type: none">因业务中断（例如因交通困难造成的停工及供应链中断）而导致收入减少保养及更换受损及 / 或毁坏资产及 / 或设备所造成的资本成本增加
慢性	气温升高（如热浪）	<ul style="list-style-type: none">由于极端高温（包括对户外工作的限制）导致生产力下降，从而引致收入减少降温的运营成本增加

转型风险

风险类别	风险	财务影响
政策及法律	强化气候相关报告义务	<ul style="list-style-type: none">因遵守新标准及披露规定而导致运营成本增加因未遵守最新法规所造成的诉讼或罚款而产生的额外成本

我们对已识别风险及机遇的回应

管理人确保制定应急计划，以提高物业应对重大灾难及事故的能力，并将台风、暴雨及洪水等极端天气事件导致的潜在损害降至最低，从而保护我们的雇员、租户及物业。管理办公室负责应急管理工作，其职责包括：

- 协调应急行动，包括人员安排、通知及安全检查；
- 监督所有安全措施的实施情况及应急物资的筹备情况；及
- 记录设备损坏及事故，并报告予维修服务提供方作进一步处理。

为加强物业的抵御风险能力，管理人高度重视提高能源效率及减少碳足迹，并采取下列措施：

- 维持有效的建筑物管理制度以管理空调系统，包括空调的数量及运行时间，以最低能源消耗保持舒适的室内温度为目标。
- 优先使用贴有能源标签的设备及产品以及当地低碳材料，以最大限度提高能源及材料的效率。
- 推广绿色建筑要求并取得相关建筑认证。例如，在我们的产品组合中使用低排放幕墙来降低室内气温，从而降低建筑物的制冷要求及电力消耗。
- 在我们的所有物业安装太阳能板，并支持香港的上网电价计划，以减少温室气体排放，从而最大限度地利用可再生能源。

展望未来，我们正计划将 ESG 倡议纳入我们的资本及库务管理中，并寻求通过可持续发展挂钩贷款发展可持续组合融资，以促进资产增值。我们将继续加强顺丰房托组合的气候变化复原力，以于整个房地产生命周期处理气候相关风险及机遇。于投资管理及运营阶段，为应对气候相关风险配置充足的资源，充分说明我们应对气候变化的承诺。