



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

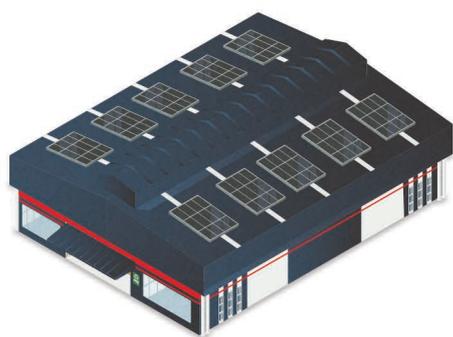


2024

環境、社會及管治報告

目錄

關於本報告	2
匯報範圍	2
匯報標準及原則	2
本報告鑒證	3
聯絡及意見回饋	3
關於順豐房託	4
董事會之可持續發展承諾	6
可持續發展績效概覽	7
可持續發展策略	7
主要獎項及嘉許	9
2025年可持續發展目標的進展情況	11
持份者參與及重要性評估	17
重要性評估	19
環境、社會及管治管理	21
1. 綠色運營	21
1.1 氣候變化與適應力	22
1.2 綠色建築實踐	26
1.3 能源效益與溫室氣體排放管理	28
1.4 節約用水	34
1.5 資源管理	37
2. 合作夥伴參與	41
2.1 定制化服務	41
2.2 客戶關係管理及滿意度	42
2.3 供應鏈管理	44
2.4 社區投資	44
3. 發揮員工潛能	51
3.1 遵守勞工準則	51
3.2 僱傭慣例	52
3.3 健康與安全	54
3.4 僱員福祉	57
3.5 發展與培訓	61
4. 商業誠信	63
4.1 環境、社會及管治管理架構	63
4.2 風險管理	65
4.3 反貪污及反洗錢	65
4.4 舉報	66
4.5 可持續金融措施	66
4.6 資料私隱及安全	67
5. 未來展望	68
附錄	69
環境、社會及管治獎項、證書及約章	69
績效數據概要	72
香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引	77
GRI內容索引	87
獨立鑒證聲明	94
詞彙	100



關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

關於本報告



匯報範圍

順豐房託(股份代號：2191)欣然提呈本報告，其內概述與順豐房託有關的環境、社會及管治的管理方針、措施以及環境和社會表現。匯報範圍涵蓋報告期，並專注於順豐房託的物業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物業(「長沙物業」)、佛山的佛山桂城豐泰產業園物業(「佛山物業」)和蕪湖的蕪湖豐泰產業園(「蕪湖物業」)。

本報告包括於報告期內旗下投資組合的整體運營。除非另有指明，本報告採用的範圍和方法與往年一致。

為了全面了解我們的企業管治政策及慣例，請將本報告與順豐房託2024年年報中的「企業管治報告」一併閱讀。

匯報標準及原則

本報告根據上市規則附錄C2所載的《環境、社會及管治報告指引》並參考GRI準則2021以及TCFD的建議編製。

為與具普遍性的可持續發展目標保持一致，順豐房託已根據聯合國可持續發展目標制定其可持續發展的環境、社會及管治目標。該等目標強調我們對可持續發展的堅定承諾，並於本報告中詳細說明，以就我們的策略措施提供透徹見解。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



關於本報告

本報告符合「遵守或解釋」規定，並已按照《環境、社會及管治報告指引》的匯報原則編製。

原則	應對方案
重要性	<ul style="list-style-type: none"> 房託管理人透過持份者參與及重要性評估識別重大的環境、社會及管治事宜。本報告乃根據重大的環境、社會及管治事宜編製，並對該等事宜進行詳細討論。
量化	<ul style="list-style-type: none"> 房託管理人披露有關匯報排放量及能源消耗所使用的準則、方法及轉換系數的來源的資料。
平衡	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 本報告採納一致方法來披露關鍵的環境、社會及管治指標，以對表現作出公平比較。數據計量或計算方法如有任何變動，將於相應章節提供解釋。

本報告鑒證

於報告期內，順豐房託委任外部驗證公司戴德梁行有限公司對本報告進行獨立鑒證。鑒證工作根據AccountAbility的AA1000鑑證標準第三版進行。有關更多詳情，請參閱「附錄一獨立鑒證聲明」章節。

本報告已於2025年3月由董事會批准。

聯絡及意見回饋

本報告以繁體中文及英文刊發。如兩個版本之間有任何歧異，概以英文版本為準。

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

我們歡迎持份者就我們的環境、社會及管治措施提出回饋意見及建議。這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

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

關於順豐房託



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

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

有關我們的業務表現及展望的詳情，請參閱我們的2024年年報 (<https://www.sf-reit.com/financial-reports-and-presentations/>)。

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

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



關於順豐房託



長沙豐泰產業園

長沙物業

2

物業類型

一項包括一座三層高的高標準倉庫、兩座單層的倉庫、一座兩層高的坡道式分撥中心以及配套辦公室的現代物流物業

位置

中國湖南省長沙市黃興鎮合心路102號

可出租面積

119,684平方米

3

佛山物業

物業類型

一項包括一座三層高的坡道式及「定制化」分撥中心的現代物流物業

位置

中國廣東省佛山市南海區官里路北側及桂和路西側

可出租面積

84,951平方米



佛山桂城豐泰產業園



蕪湖豐泰產業園

蕪湖物業

4

物業類型

一項包括兩座單層的高標準倉庫、一座兩層高的分撥中心以及配套辦公室的現代物流物業

位置

中國安徽省蕪湖市鳩江區龍騰路61號

可出租面積

62,698平方米

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

董事會之可持續發展承諾



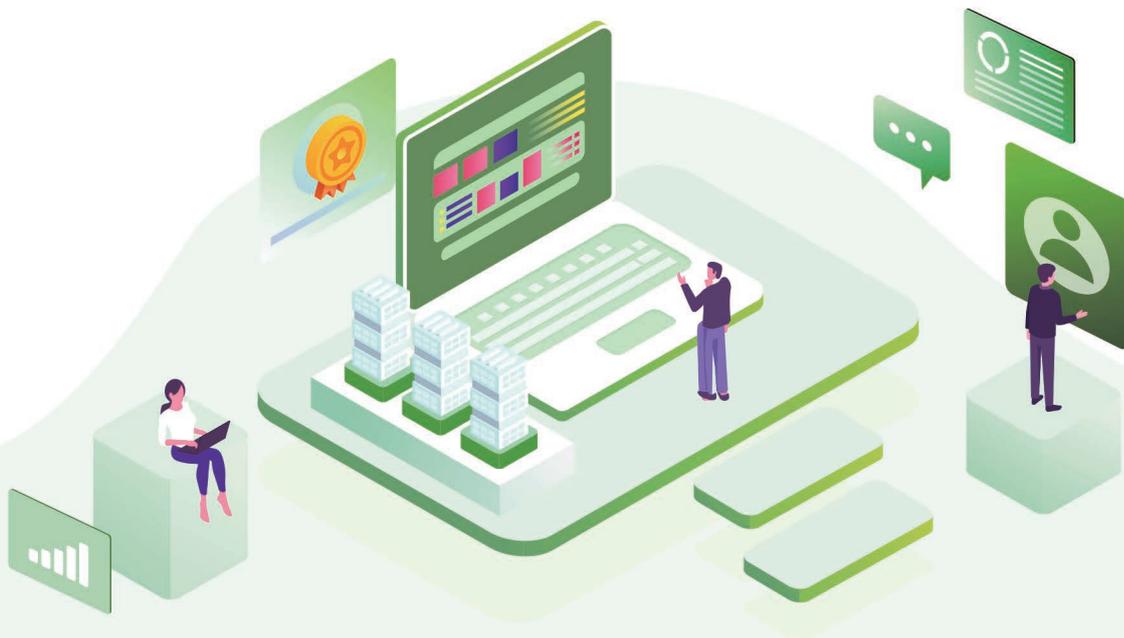
董事會監督環境、社會及管治事宜，並積極推行能帶來正面改變的措施。

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可持續發展目標保持一致，環境、社會及管治工作小組已成立以支援董事會處理與環境、社會及管治相關的事宜。工作小組積極管理及提升我們的可持續發展績效，秉持最高標準及常規，同時與持份者保持透明溝通。

過去一年，我們對可持續發展的承諾取得顯著成果。順豐房託屢獲殊榮及贏得業界讚譽，包括發行與可持續發展掛鈎的定期貸款，以及在GRESB評估中取得最高級別的五星評級。這些獎項彰顯了我們對可持續發展實踐的貢獻，亦是我們不斷努力的證明。

展望未來，董事會將一直堅定不移地推動順豐房託的可持續發展措施。我們繼續追求卓越的可持續發展表現，努力為我們的持份者創造共同價值。我們期望為順豐房託和我們所服務的社區打造一個更加可持續發展的未來。

董事會



關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



可持續發展績效概覽



可持續發展策略

我們已將可持續實踐融入整個價值鏈，以確保長期的業務成功。我們力求達致卓越的運營及服務，同時通過健全的企業管治及高效的投資組合管理，減少對環境的影響。我們的全面環境、社會及管治策略由四個關鍵支柱組成，鞏固我們致力對基金單位持有人、僱員、商業夥伴、租戶及社區可持續未來的承諾。

 綠色運營	 合作夥伴參與	 發揮員工潛能	 商業誠信
--	--	---	--



綠色運營¹



5.4%
可再生能源發電量



6.4%
溫室氣體(「溫室氣體」)排放密度²



4.4%
能源消耗密度



13.0%
水消耗密度

附註：

- 1 數據與2022基準年作比較
- 2 溫室氣體排放密度包括範圍1、範圍2及範圍3排放

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

可持續發展績效概覽



合作夥伴參與

9.1/10 租戶滿意度調查得分，回覆率高達**94.3%**

4 次義工活動，僱員參與率為**100%**，並向九個非政府組織和社會企業作出捐款



已組織環境、社會及管治活動，租戶參與率達**60%**



提名為「商界展關懷」企業



發揮員工潛能

100% 僱員培訓率

100% 僱員接受安全培訓

94.5/100 僱員滿意度調查得分，回覆率為**100%**



《好僱主約章》2024簽署方



商業誠信

0 宗已審結的貪污訴訟案件



已進行董事會評估問卷

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

可持續發展績效概覽

主要獎項及嘉許



可持續發展獎



EcoPartner 環保傑出伙伴
中銀香港 BOCHK
企業低碳環保領先大獎2023
Corporate Low-Carbon Environmental Leadership Awards

中銀香港企業低碳環保領先大獎2023
環保傑出夥伴



G R E S B
★★★★★ 2024

2024年GRESB五星評級



2024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(第5類別)
評獎委員會嘉許



Hong Kong
ESG
Reporting
Awards

香港ESG報告大獎－GRESB評分
最佳進步獎(常設投資)



港股100強研究中心及
富途安逸－ESG卓越企業獎

渣打企業成就大獎 2024
Standard Chartered Corporate Achievement Awards

渣打企業成就大獎2024－可持續企業
(社會責任)傑出獎

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

可持續發展績效概覽



主要獎項及嘉許



可持續發展獎



《好僱主約章》2024



第二十三屆香港職業安全健康大獎
— 達標證書 — 職安健報告大獎



第十屆香港投資者關係大獎

最佳投資者關係(主席／行政總裁)
最佳投資者關係(首席財務官)
最佳投資者關係團隊
最佳ESG(企業管治)
最佳年報



香港綠色和可持續金融大獎2024

傑出綠色和可持續貸款發行機構(房地產投資信託—物流物業)—卓越遠見可持續發展掛鉤貸款績效指標

傑出領袖大獎—執行董事及行政總裁

傑出策略專才大獎—首席財務官



TVB環境、社會及管治大獎2024
— ESG特別嘉許獎



「商界展關懷」標誌

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

可持續發展績效概覽



2025年可持續發展目標的進展情況

為了突顯我們對可持續增長及責任的承諾，我們針對四大核心支柱制定了關鍵的可持續發展目標。這些目標均與聯合國可持續發展目標一致。我們每年都會持續監察每個目標的進展情況，且如有需要，我們將修訂目標，以確保與我們的環境、社會及管治策略以及更廣泛策略業務計劃保持一致。這種方法確保我們的可持續發展工作保持動態，並能即時回應內部及外部發展。

綠色運營

範疇	2025年前達成的目標	2024年的進展情況	績效	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 <p>氣候變化及能源效益</p>	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"> 已進行評估 		
	到2025年，溫室氣體排放密度及能源消耗密度比基準年降低3%	<ul style="list-style-type: none"> 由於租戶的業務活動增加，與基準年相比，溫室氣體排放密度及能源消耗密度分別增加6.4%及4.4% 安裝兩個全新的電動汽車充電站，各配備兩個充電位 向租戶提供《綠色建築使用者指南》 		

附註：



正在進行中



已實現的目標

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

可持續發展績效概覽



範疇	2025年前達成的目標	2024年的進展情況	績效	對聯合國可持續發展目標的貢獻
	在整個物業組合中安裝LED燈	<ul style="list-style-type: none"> 實現100%的投資組合覆蓋率 		
 綠色建築	對新收購項目進行環境、社會及管治盡職審查	<ul style="list-style-type: none"> 已將環境、社會及管治考慮納入收購可行性研究 		 9 產業、創新和基礎設施 12 責任消費與生產
	為80%的投資組合採購及使用環保物料／設備	<ul style="list-style-type: none"> 實現100%的投資組合覆蓋率 		
 環境認證及環境、社會及管治評級	獲得ISO 14001認證，擴大投資組合覆蓋	<ul style="list-style-type: none"> 獲得100%的投資組合覆蓋率 		 12 責任消費與生產
	參與環境、社會及管治評級，不斷提高績效	<ul style="list-style-type: none"> 參與GRESB 由三星評級提升至五星評級 		
 用水管理	到2025年，水消耗密度比基準年降低3%	<ul style="list-style-type: none"> 與基準年相比，水消耗密度減少13.0% 		 6 清潔飲水和衛生設施
 廢棄物管理	在整個物業組合中安置垃圾分類箱	<ul style="list-style-type: none"> 實現100%的投資組合覆蓋率 		 12 責任消費與生產

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

可持續發展績效概覽

合作夥伴參與

範疇	2025年前達成的目標	2024年的進展情況	績效	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 <p>租戶滿意度</p>	對整個物業組合進行租戶滿意度調查	<ul style="list-style-type: none"> 已進行調查，回覆率為94.3% 總體滿意度得分：9.1/10 		 
	組織租戶參與率達60%或以上的環境、社會及管治活動	<ul style="list-style-type: none"> 已組織環境、社會及管治活動，租戶參與率達60% 		
	向所有租戶提供綠色採購指南	<ul style="list-style-type: none"> 已向所有租戶提供指南 		
 <p>供應鏈管理</p>	制定供應鏈管理政策	<ul style="list-style-type: none"> 已制定政策 		
	制定供應商行為準則	<ul style="list-style-type: none"> 已分發予所有供應商 		
	每年對主要供應商進行其自我評估	<ul style="list-style-type: none"> 已進行自我評估 		

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

可持續發展績效概覽

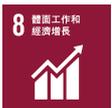


範疇	2025年前達成的目標	2024年的進展情況	績效	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 社區投資	通過義工活動及僱員高參與率以促進企業社會責任(「企業社會責任」)	<ul style="list-style-type: none"> 舉行了四次義工活動並向九個非政府組織和社會企業作出捐款 100%的僱員參與率 		 1 無貧窮
	每年達到50個小時的參與時數	<ul style="list-style-type: none"> 達到199個參與時數 		 2 零飢餓
	確定年度企業社會責任預算，並每年增加預算	<ul style="list-style-type: none"> 已釐定2025年度企業社會責任預算，並每年增加預算 		 3 健康與福祉
				 4 優質教育
				 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

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

可持續發展績效概覽

發揮員工潛能

範疇	2025年前達成的目標	2024年的進展情況	績效	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	<ul style="list-style-type: none"> 已進行調查，總體滿意度得分達94.5/100 		
	每年至少開展四項僱員福祉計劃	<ul style="list-style-type: none"> 已實施十項僱員福祉計劃 		
 多元化、公平與共融	制定多元化、公平與共融政策	<ul style="list-style-type: none"> 已制定及審核政策 		  
 健康與安全	每年實現僱員零傷亡	<ul style="list-style-type: none"> 已連續第三年實現 		
	為僱員提供職業安全與健康(「職安健」)培訓	<ul style="list-style-type: none"> 已連續第三年向全體僱員提供培訓 		
	每年對辦公室工作站進行檢查	<ul style="list-style-type: none"> 已進行100%辦公室工作站檢查 		
 僱員培訓	實現100%的僱員培訓率	<ul style="list-style-type: none"> 已連續第三年實現 		
	與基準年相比，每位僱員的平均培訓時數增加40%	<ul style="list-style-type: none"> 與基準年相比，每位僱員的平均培訓時數增加了46% 		

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

可持續發展績效概覽



商業誠信

範疇	2025年前達成的目標	2024年的進展情況	績效	對聯合國可持續發展目標的貢獻
 公司管治與風險管理	每兩年進行一次外部風險評估	<ul style="list-style-type: none"> 已進行風險評估 		 10 制度的正義與和平
	每年為所有董事及僱員提供商業道德培訓	<ul style="list-style-type: none"> 已提供培訓，參與率達100% 		
	每年為董事會提供商業道德培訓	<ul style="list-style-type: none"> 已提供培訓 		
	每年為所有僱員提供商業道德培訓	<ul style="list-style-type: none"> 已提供培訓 		
 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"> 已進行內部及外部評估 已提供培訓 		 9 產業、創新和基礎設施  10 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"> 已制定負責任的投資政策及可持續金融框架 		
 可持續金融	提高與可持續發展掛鈎的貸款在債務融資所佔的比例	<ul style="list-style-type: none"> 已提高與可持續發展掛鈎的貸款在債務融資所佔的比例 		 9 產業、創新和基礎設施  13 氣候行動
	制定可持續金融政策及框架	<ul style="list-style-type: none"> 已制定負責任的投資政策及可持續金融框架 		

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



持份者參與及重要性評估

在順豐房託，我們非常重視持份者的意見，並深明有關意見對於改善順豐房託的業務運營、推動未來發展及加強對環境、社會及管治的管理實踐尤其重要。我們旨在達致運營效率及長遠可持續成功。因此，我們持續與主要持份者群組開展開放及建設性對話，以便更好地了解彼等的需求、關切事宜及期望。

我們透過多種渠道定期與不同的持份者群組溝通，旨在加強彼此之間的關係並確保透明度。

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"> 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 社交媒體 	<ul style="list-style-type: none"> 反貪污 風險及內部監控管理 氣候變化與適應力 綠色建築
 <p>商業夥伴 (包括服務供應商 及承包商)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 日常會議及現場勘察 供應商甄選、採購及招標 表現評審及評估 	<ul style="list-style-type: none"> 反貪污 法律合規 供應鏈管理

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

持份者參與及重要性評估



持份者	溝通渠道	關注議題
 租戶	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • 電郵 	<ul style="list-style-type: none"> • 反貪污 • 法律合規 • 風險及內部監控管理 • 租戶參與及滿意度 • 氣候變化與應對 • 綠色建築 • 能源效益 • 溫室氣體排放 • 用水管理 • 資源管理
 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 反貪污 • 法律合規 • 職安健 • 僱傭慣例及勞工準則 • 氣候變化與應適應力 • 溫室氣體排放 • 用水管理 • 資源管理
 社區	<ul style="list-style-type: none"> • 公司網站 • 社區參與計劃 • 社交媒體 	<ul style="list-style-type: none"> • 氣候變化與應對 • 綠色建築 • 社區投資

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

持份者參與及重要性評估



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"> 面對面及線上會議 內聯網 電郵 內部開發的即時通訊應用程式 僱員績效評估 公司活動及聚會 僱員滿意度調查 舉報機制 	<ul style="list-style-type: none"> 反貪污 職安健 僱員福祉 僱員參與 僱傭慣例及勞工準則 事業發展及培訓 多元化、公平與共融

重要性評估

我們持續與持份者保持交流溝通，以了解有關環境、社會及管治的最新議題。此舉有助我們改善執行策略及匯報準則，並有效地將環境、社會及管治工作按優次排序。為確保公平性及客觀性，我們委聘了外部環境、社會及管治顧問進行重要性評估，從而識別出對持份者及業務運營最密切相關的环境、社會及管治事宜，讓我們可以調整策略和方針，以聚焦於該等重要事宜。

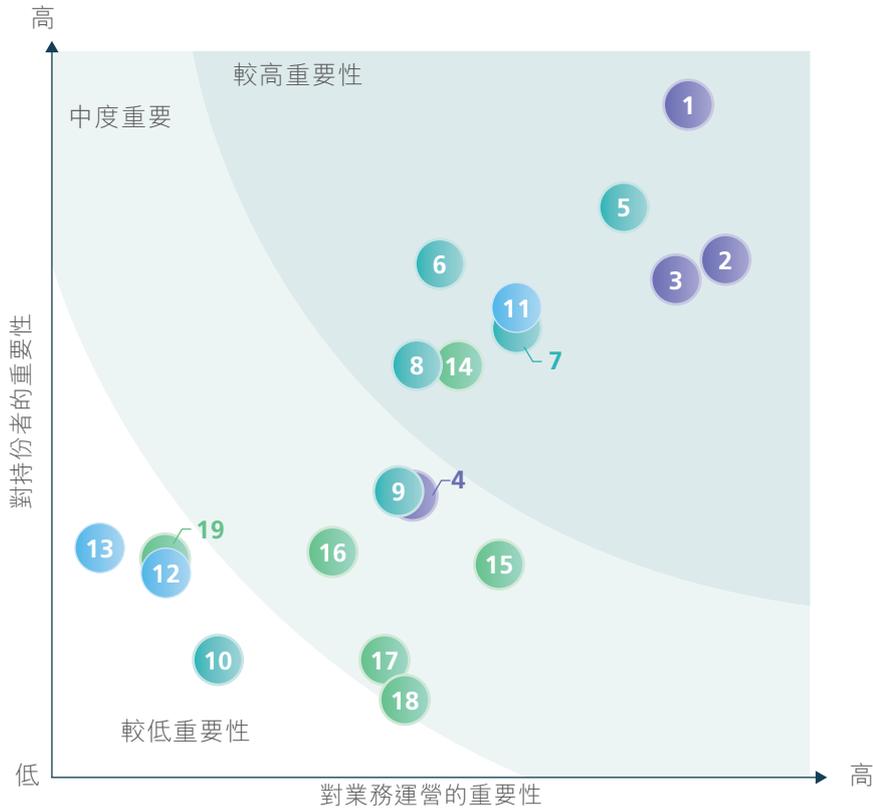
於報告期內，我們進行新一輪重要性評估，以確保我們的可持續發展工作排序符合持份者期望。經管理層深入審議和討論後，我們已驗證和歸納出經識別的19項環境、社會及管治的重要事宜。其中，我們將可持續投資納入為重要議題，強調其在我們整體策略中日益增長的重要性。已識別出的19項環境、社會及管治事宜的重要程度於下列重要性矩陣中闡明。

近年來，氣候變化的重要性日益增加。為回應持份者對氣候變化和不斷變化的氣候披露要求的持續擔憂，我們致力提高對氣候變化的防範及適應力。為實現目標，我們將定期評估氣候相關風險，以更好了解對我們的運營及資產的潛在影響，確保我們持續積極應對氣候相關挑戰。

持份者參與及重要性評估



2024年重要性矩陣



● 商業誠信 ● 發揮員工潛能 ● 合作夥伴參與 ● 綠色運營

商業誠信	發揮員工潛能	合作夥伴參與	綠色運營
1 反貪污	5 僱傭慣例及勞工準則	11 租戶參與及滿意度	14 氣候變化與應對
2 法律合規	6 僱員福祉	12 供應鏈管理	15 能源效益
3 風險管理	7 職業健康與安全	13 社區投資	16 綠色建築
4 可持續金融	8 培訓及事業發展		17 資源管理
	9 僱員參與		18 用水管理
	10 多元化、公平與共融		19 溫室氣體排放

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



綠色運營

順豐房託致力於將可持續發展的原則融入我們的整個業務價值鏈，以創造長期業務價值。我們亦致力秉持最高運營及行業標準，並提供優質服務。與此同時，我們積極實行卓越的企業管治及有效的物流組合管理實踐，從而減少對環境造成的影響。

我們的承諾源於對四個關鍵支柱的重視，這些支柱構成了我們全面的環境、社會及管治戰略管理及績效的基礎：



在環境、社會及管治框架支持下，我們的環境、社會及管治政策為管理各項環境、社會及管治事宜提供指引。我們高度重視若干關鍵的環境考量因素，包括綠色建築實踐、能源消耗與排放控制以及資源管理。除環保議題外，我們亦優先考慮勞工準則、服務品質及客戶滿意度、僱員發展與培訓以及社區投資等重要社會議題。透過將環境、社會及管治考量因素納入決策及日常業務運營中，我們旨在提升管理系統及整體績效。這種全面的做法不僅確保我們符合監管要求，並對環境和社會作出正面貢獻，從而為持份者創造長期價值。

為監察在環境、社會及管治方面取得的持續進展，我們訂立了目標於2025年前達成的一系列橫跨四個關鍵支柱的可持續發展目標，作為我們計量績效、評估實施策略的成效，確保持續邁向長期可持續發展目標。有關邁向可持續發展目標進展的更多資料，請參閱「[可持續發展績效概覽 – 2025年可持續發展目標的進展情況](#)」章節。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

綠色運營



1. 綠色運營

我們意識到環境保護的重要性，並將這一原則融入我們的日常運營及業務決策中。我們的業務活動嚴格遵守所有相關的環保法律及規例，並積極整合可再生能源解決方案推動業務組合中的能源效率提升。

為減少我們的環境足跡，我們實施各種策略，如節約能源、污染控制及資源回收利用。此外，我們亦在僱員、租戶及商業夥伴中培養環保意識。透過緊密合作，我們致力推動環境績效改進，並推廣更加可持續和環保的運營方式。

2024年主要成就^{3,4}

對聯合國可持續發展目標的貢獻



5.4%

可再生能源發電量



6.4%

溫室氣體排放密度



4.4%

能源消耗密度



13.0%

水消耗密度



附註：

3 所有數據與2022基準年作比較

4 溫室氣體排放密度包括範圍1、範圍2及範圍3排放

1.1 氣候變化與適應力

氣候變化政策

為應對氣候變化所帶來與日俱增的挑戰，我們意識到自然災害的頻率及強度的增加會對我們的財產及社區構成風險。為了回應全球去碳化及向低碳經濟轉變的呼籲，我們意識到應對氣候相關風險的迫切需求，這些風險可能會影響我們的業務運營和持份者。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



綠色運營

為此，我們制定了氣候變化政策，涵蓋氣候風險的識別、評估及管理，以及實施緩解措施，以盡量減少氣候變化的影響。除了持續努力，我們亦制定應急計劃，以應對颱風、暴雨及洪水等潛在氣候事件。這些計劃旨在標準化我們的緊急應變程序，確保所有相關領域均保持高度應對準備。透過積極管理氣候風險及增強我們的抵禦能力，我們致力保障我們的運營、保護持份者的利益以及為建立更加可持續及更強氣候韌性的未來作出貢獻。

此外，我們亦致力參考TCFD披露氣候相關信息，重點關注管治、策略、風險管理以及指標及目標。我們相信，通過採取積極主動措施，努力實現可持續發展的未來，我們可以為所有人建設一個適應力更強、更繁榮的世界。

管治

董事會對我們的企業可持續發展策略、進展及環境、社會及管治議題(包括與氣候相關的風險及機遇)負基本責任。環境、社會及管治工作小組負責設定與環境、社會及公司管治以及氣候相關的目標，並在策略中制定行動計劃。各職能部門負責實施既定目標及行動計劃，確保我們的運營符合環境、社會及管治及氣候相關的目標。

有關更多資料，請參閱「商業誠信—環境、社會及管治管理架構」章節。

策略

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



關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

綠色運營



實體風險

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

轉型風險

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

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



綠色運營

我們的應對措施

我們制定了全面應急計劃，以提高我們的物業處理重大災害及事故的應變能力。該等計劃旨在減少颱風、暴雨及洪水等極端天氣事件可能造成的損失。我們優先考慮僱員、租戶的安全及福祉以及物業及財產，確保在面臨氣候相關挑戰時的業務連續性及運營穩定性。

管理辦公室負責監督應急管理，其中包括：

- 協調應急行動，包括人員安排、發布通知及進行安全檢查；
- 監督所有安全措施的执行情況，及確保應急物資準備齊全；及
- 記錄設備損壞及事故情況，並向維修服務供應商匯報，以便進一步處理。

為增強物業的抗災能力，我們通過以下措施努力提高能源效益，減少碳足跡：

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

有關我們的緩解措施的更多詳情，將在「綠色運營」章節中披露。

風險管理

鑒於對氣候相關風險及其對業務運營造成潛在影響的意識不斷提高，我們已將這些風險納入風險管理程序，包括識別、評估及減低氣候相關風險。

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

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

綠色運營



指標及目標

我們確定了以下指標來監控與氣候相關的風險：

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

我們預計未來將納入更多範圍3排放類別，以提高資料的完整性。此次納入將有助於我們更準確全面了解環境影響，從而識別及應對更多需要改善的領域。有關更多詳情，請參閱「附錄－績效數據概要」章節。

此外，我們亦制定了2025年溫室氣體排放及能源目標，以表明我們對提高氣候適應能力的承諾。隨著2025年臨近，我們將評估及調整長期可持續發展目標。持續評估將確保我們的目標仍然切合實際，反映可持續發展工作的最新進展及挑戰。有關進展的更多資訊，請參閱「可持續發展績效概覽－2025年可持續發展目標的進展情況」章節。

1.2 綠色建築實踐

綠色建築實踐對於減少對環境的影響及運營成本至關重要。

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

在中國內地，我們所有物業(長沙物業、佛山物業及蕪湖物業)已成功獲得中國倉儲與配送協會頒授的中國綠色倉庫的建築認證。此項認證反映了我們對可持續實踐的承諾，強調能源效益及資源優化。

同時，我們正通過提高能源及用水效益以及採用創新的低碳技術，加大力度減少資源消耗及環境影響。這些舉措反現了我們對環境管理的決心，以及我們對建設更可持續發展的綠色世界抱持樂觀態度。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



綠色運營

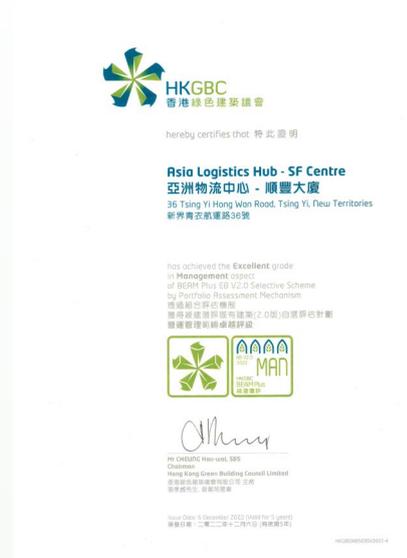
LEED

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



綠建環評

青衣物業獲得了由香港綠色建築委員會頒發的綠建環評既有建築2.0版(自選評估計劃)(運營管理範疇)卓越評級。



關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

綠色運營



中國綠色倉庫建築認證

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



1.3 能源效益與溫室氣體排放管理

能源消耗是我們物業溫室氣體排放的主要來源。為解決問題，我們制定了全面能源管理指引，其中包括各種節能措施。這些措施旨在提高能源效率，減少能源消耗，最終達到顯著減少溫室氣體排放的目的。指引涵蓋了最佳實踐的案例，包括為節能照明系統及電器進行升級、優化暖通空調系統及提升隔熱能力。

除上述內部措施外，我們亦積極鼓勵租戶參與節能計劃及活動。透過促進合作，我們期盼共同承諾減少對環境的整體影響。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



綠色運營

太陽能



附註：

5 根據機電工程署的資料，香港每戶每年的平均耗電量約為3,300千瓦時。

案例研究

我們物業的屋頂太陽能

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

於2024年，我們每月平均發電約662,845千瓦時，這相當於代替了4,956噸二氧化碳當量（「二氧化碳當量」）的傳統能源使用。

安裝太陽能板



青衣物業



長沙物業



佛山物業



燕湖物業

所有物業已安裝屋頂太陽能系統

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

綠色運營



節約能源

我們不遺餘力支持香港政府對節約能源及緩解氣候變化的措施。為此，我們已簽署《香港氣候行動藍圖2030+》中節約能源約章及4Ts約章。

於報告期內，青衣物業參與中電舉辦的「高峰用電管理」計劃。該計劃旨在優化高峰時段的能源消耗。透過降低高峰時段的需求，並將其轉移至非高峰時段，我們賺取節能獎賞，以抵銷電力成本。這項措施提高了運營穩定性，同時促進了電網的整體穩定性及彈性。此外，青衣物業亦已參加環境及生態局推行的《戶外燈光約章》。作為約章的簽署人，我們已關掉現時對戶外環境有影響的裝飾、宣傳或廣告燈光裝置。

此外，青衣物業亦連續第八年參加了世界自然基金會（「世界自然基金會」）的「地球一小時」活動。在規定時間內，青衣物業內所有非必要的照明都被調暗或關閉，與全球努力提高對氣候變化和節能意識的行動保持一致。

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

於報告期內，我們的物業共消耗36,439兆瓦時的能源。



關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



綠色運營

節能措施

- 酌情將電器設置為低耗模式
- 利用日光，在不使用時關閉所有照明及空調設備
- 不使用電腦及螢幕等辦公設備時，關閉或轉為「省電」模式
- 優先使用節能電器，如LED燈具或帶有1級能源標籤或同等標準的產品
- 將室內溫度保持在24℃至26℃之間
- 採用低輻射幕牆降低室內溫度
- 使用太陽能熱水器以降低能源消耗
- 制定夏季及冬季空調溫度控制標準
- 調整空調系統運行時間，減少耗電量
- 在開關旁張貼節能提示，提醒僱員在離開前關閉設備
- 進行定期維護設備，以保持最佳效率及減少能源浪費
- 推廣使用可再生能源系統，如太陽能板
- 於升降機機房天花板應用節能油漆，以減低空調的能源消耗



關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

綠色運營



案例研究

青衣物業的光感測器

室外照明使用光感測器，可根據環境照明條件自動調節開關，確保照明僅在必要時開啟，大幅減少不必要的耗電量。



青衣物業天台及9樓的光感應器

節能

LED照明裝置

青衣物業已逐步將現有的傳統T5螢光燈管更換為節能LED燈管，覆蓋大堂、走廊及停車場等區域。截至2024年12月31日，共安裝了2,859支LED燈管。



青衣物業走廊及停車場的LED照明裝置

引入電動汽車充電站

佛山物業已安裝兩個電動汽車充電站，每個充電站配備兩個充電位。總體而言，我們的物業共配備了12個充電位。

我們旨在鼓勵租戶及僱員採用新能源，從而減少排放並支持可持續發展目標。



電動汽車充電站

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



綠色運營

獎項及嘉許

節能證書

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



證書

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2024年，我們產生的範圍1排放量為7噸二氧化碳當量，排放量較2022年的34噸二氧化碳當量減少80.2%。範圍1排放量的減少主要由於報告期內對青衣物業和長沙物業的銷售車輛進行的戰略資源管理和分配所致。

範圍2排放指的是運營活動使用從當地電力公司購買的電能所產生的間接溫室氣體排放。與2022年相比，範圍2排放減少了3.8%至2024年的1,885噸二氧化碳當量。範圍2排放減少的主要原因是高效的節能措施。

範圍3排放⁶指的是範圍2排放以外的所有間接溫室氣體排放。範圍3排放增加了8.1%，由2022年的13,468噸二氧化碳當量增加至2024年的14,563噸二氧化碳當量。與基準年比較，範圍1、2及3排放密度於2024年增加6.4%至0.04噸二氧化碳當量／平方米。範圍3排放量及範圍1、2及3排放密度的增加主要是由於租戶業務活動的增加所致。

未來，我們致力於透過各種措施減少溫室氣體排放，例如實施節能技術、優化資源利用以及與租戶密切合作以促進可持續實踐。租戶將收到《綠色建築使用者指南》，透過有效溝通、共享資訊、協助節能與廢棄物管理工作，促進與租戶的合作並提升其可持續意識。

附註：

6 範圍3排放指的是範圍2排放以外的所有間接溫室氣體排放。



關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

綠色運營



1.4 節約用水

節水

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強調為水資源貧乏的地區。在這些地區，每一滴水均至關重要。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。這種穩定性使我們能夠順利維持運營，並專注於節水工作。透過優先提高用水效益，我們旨在為環境作出有利貢獻，並確保資源的可持續發展，造福子孫後代。

於2024年，物業的總耗水量為151,766立方米，與基準年的總耗水量172,651立方米相比下跌12.1%。由於耗水量下跌，用水密度比率下降13.0%，以基準年的0.40立方米／平方米下降至0.35立方米／平方米。此等正面成果反映出我們在節水方面的不懈努力，我們亦會不遺餘力地推動落實更多節約用水及可持續發展的措施。



我們致力於監察用水情況，並採取措施減少耗水量。我們致力於透過負責任用水管理以達到節約用水，並已成為2024年「商約」惜水運動約章的簽署人。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



綠色運營

我們已採納一系列措施，旨在減少旗下物業的用水量。這些舉措不僅著重技術改進，亦在僱員、租戶及訪客間培養節約用水的文化。透過宣傳活動及參與計劃，我們鼓勵負責用水，並推廣有助於長期可持續發展的最佳實踐。

此外，我們繼續探索在整個運營過程中提高用水效益的方法：

減低耗水的措施

- 在合適的地方(如洗手間及茶水間)張貼節水提示
- 調校水龍頭，防止滴水
- 對供水設施進行定期檢查，防止漏水
- 盡可能採取不用水的刷拭方法
- 減少清潔劑的使用量
- 積極追蹤耗水量，識別異常的使用模式
- 安裝雨水收集系統，以作回收重用，如作灌溉
- 與維修服務供應商合作，以減少冷卻塔的耗水量

案例研究

在青衣物業，我們在洗手間設施(包括水龍頭及馬桶)設置低耗水模式，旨在大幅減少用水量及廢水排放。

節水



青衣物業採用低耗水模式

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

綠色運營



獎項

水質

除了各種節約用水措施外，順豐房託深知為商業空間提供清潔安全用水的重要性，優先考慮提高物業的水質。通過採用先進的過濾系統、進行定期檢測及遵守嚴格的水質標準，我們成功改善了物業的整體水質。

我們不僅於節水工作追求卓越，更致力於提供優質的用水體驗，優先考慮健康及可持續發展。

我們的努力亦獲得水務署的認可，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。

證書



食水



沖廁水

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



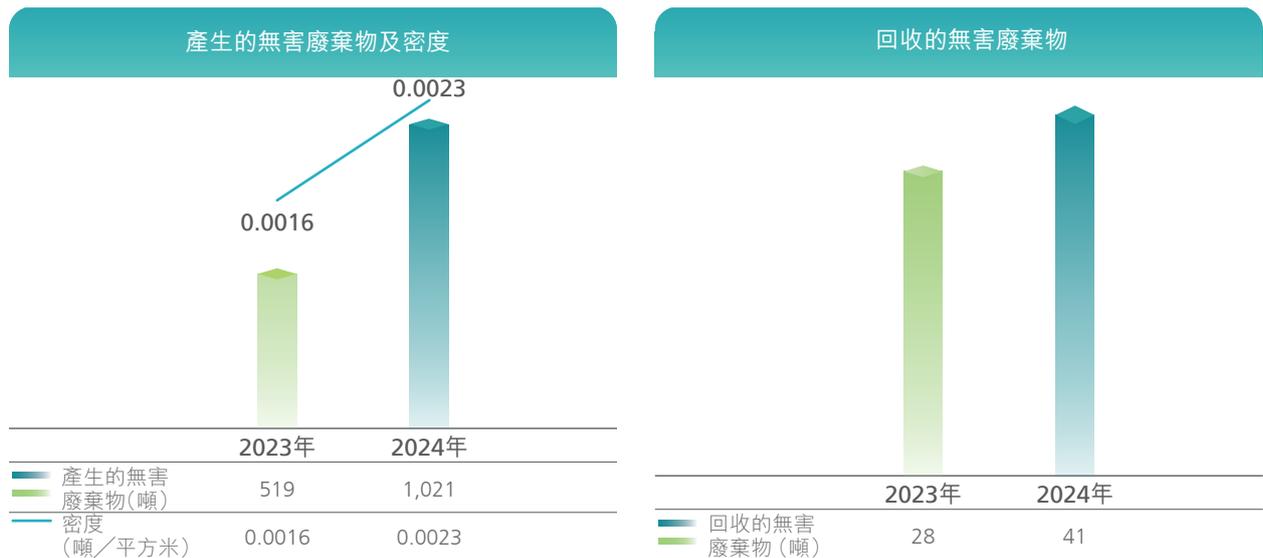
綠色運營

1.5 資源管理

減少廢棄物

近年來，廢棄物管理日益重要，因為負責任的廢棄物處理及廢棄物回收對於減少對環境的影響發揮關鍵作用。除了遵守廢棄物分類、儲存及處理等標準化程序外，我們亦在物業實施各種廢棄物管理措施。

此外，我們在辦公場所採用綠色實踐，以進一步減少碳足跡。措施包括將文件電子化，減少紙張消耗，設立回收站以及在僱員之間推廣可持續發展文化。



於2023年，我們產生了519噸無害廢棄物，密度為0.0016噸/平方米。於2024年，我們產生了1,021噸無害廢棄物，密度為0.0023噸/平方米。於報告期內，我們加強並擴大於長沙物業的有害及無害廢棄物數據的收集。因此，已記錄的消耗量數據增加主要是由於改善了於長沙物業的廢棄物數據報告。

此外，我們在廢棄物回收方面的努力也取得了顯著成果。於2023年，我們成功回收了28噸無害廢棄物。於2024年，我們進一步加強了回收工作，共回收了41噸無害廢棄物。回收的廢棄物量較之前增加了約47.3%，反映了我們通過有效回收計劃貫徹減少廢棄物的持續承諾。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

綠色運營



廢棄物管理措施

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



青衣物業與碳世界有限公司合作設立膠樽回收箱



青衣物業與綠領行動開展利是封回收計劃



蕪湖物業垃圾分類及回收宣傳



關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



綠色運營

辦公場所實施的綠色管理

- 推廣使用電腦進行內部溝通及文件傳閱，以減少紙張消耗
- 採用雙面打印並重複使用單面紙張進行打印或擬稿
- 在打印機旁放置回收箱／盒
- 避免使用一次性即棄物品，以避免不必要的材料浪費
- 於青衣物業僱員食堂內使用的所有塑料餐具更換為可生物降解餐具



廚餘收集先導計劃

我們積極參與了環境保護署推行的廚餘收集先導計劃。該計劃旨在分流堆填區經源頭分類的廚餘，再於香港首個有機資源回收中心一期轉化為再生能源，並製成堆肥。



關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

綠色運營



獎項及嘉許

連續第四年榮獲「減廢證書」

由於我們在減廢方面不遺餘力，青衣物業自2021年起連續第四年榮獲香港綠色機構認證頒發的「減廢證書－良好級別」。

證書



有害廢棄物管理

管理有害廢棄物是我們的首要任務，以盡量減輕對環境及社區的潛在影響。我們遵守嚴格的處理、儲存及處置規程，確保符合監管要求及秉持最高安全標準。對於臨時儲存，所有有害廢棄物都會妥善包裝或儲存在指定區域的容器中。在儲存區附近顯著位置會張貼警告標誌，並在儲存容器上牢固地貼上適當的標籤，以標明廢棄物的類型。此外，所有廢棄物處理記錄均由負責部門保存，以確保妥善處理並遵守法規。

於報告期內，所產生的有害廢棄物種類主要涵蓋慳電膽及光管。我們亦通過參與充電池回收計劃及慳電膽回收計劃，努力將有害廢棄物的污染降至最低，並推廣負責任處置。這些措施有助減少因不當處置而造成的環境風險，並回收可再資源。此外，碳粉盒由承包商定期收集並送往回收。

我們致力於評估當前廢棄物管理措施的成效，並與租戶緊密合作減少物料消耗。我們的核心目標是提高廢棄物再利用及回收率，從而減少送往堆填區的垃圾量。透過促進合作並持續改善廢棄物管理策略，我們旨在創造更具可持續發展性且對環境負責的運營。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

合作夥伴參與



2. 合作夥伴參與

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

2024年主要成就

對聯合國可持續發展目標的貢獻

9.1/10 租戶滿意度調查得分，
回覆率高達**94.3%**

4 次義工活動，僱員參與率為**100%**，並向九個非政府組織和社會企業作出捐款



組織環境、社會及管治活動，租戶參與率達**60%**



獲提名為「商界展關懷」企業



2.1 定制化服務

高質量的運營及物業管理服務

為向租戶提供優質的物業管理服務，我們甄選有能力、合格的運營及物業管理人。我們聘請了一家經驗豐富的運營管理人(順豐控股股份的附屬公司)管理中國內地物業。這使他們比其他第三方物業管理人更具優勢，因為他們對該等物業有著廣泛的知識及瞭解，尤其是當順豐控股集團是該等物業的主要租戶時。

就青衣物業而言，我們根據其過往業績記錄、財務和人力資源、行業經驗以及物業管理專業知識，選擇了一家獨立的第三方物業管理公司。

為進一步提升租戶體驗，我們的運營及物業管理人制定了有效客戶服務程序，以即時處理租戶的諮詢。我們還為不同級別的員工及物業經理構思了全面培訓計劃，為他們提供一系列主題的內部培訓課程，包括健康與安全、設備操作說明等。此外，青衣物業的物業管理人已獲ISO 9001質量管理體系認證，確保服務質素優良。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

合作夥伴參與



0

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

案例研究

「能源效益及節約能源」現場講座

我們已邀請機電工程署的代表參觀我們的大樓，並舉辦「能源效益及節約能源」的講座。這活動就有關實用節能措施、採用可再生能源以及節約能源對於創建更可持續的建築環境的重要性提供了寶貴見解。



租戶參與活動

2.2 客戶關係管理及滿意度

卓越的客戶服務

我們深知與維持良好客戶關係以及確保他們對我們服務滿意度的重要性。我們通過定期會議、實地探訪及滿意度調查等方式積極與租戶溝通，收集租戶對服務品質、運營效率及整體體驗的寶貴意見回饋。

我們的物業管理團隊建立了一套全面系統以有效處理客戶投訴。在接到投訴後，我們會立即對問題進行調查，並隨時告知客戶我們的調查結果、採取的行動以及任何必要的跟進行動。

我們對所有投訴進行記錄，以便識別需要改進的地方，並採取積極措施，防止今後出現類似問題。此外，我們已安排向尊貴客戶發送節日問候，表達我們對於他們長期支持的謝意，致力促進正面關係。這種系統化方法確保我們有效解決問題，並持續提高服務品質。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



合作夥伴參與

案例研究

大笑瑜伽課程

為推動心理健康及正向工作環境，我們邀請了職業安全健康局代表舉辦「大笑瑜伽工作坊」。在工作坊，講師透過指導參加者練習，介紹大笑瑜伽概念，提升心理健康並在租戶間營造友好、無壓力的氛圍。



租戶參與活動

新生精神康復會舉辦的「心靈樽」工作坊

我們邀請了新生精神康復會安排一輛流動車「樂享330」到訪我們的大樓，為租戶提供特別心理健康體驗。流動車設有兩層活動區，租戶可體驗按摩、參與放鬆及正念練習，以促進情緒健康。這項措施成功提升參加者的心理健康，並提倡平衡積極的生活方式。



0 宗就我們物業服務作出投訴的事件

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

合作夥伴參與



2.3 供應鏈管理

除直接業務運營外，順豐房託亦將環境、社會及管治承諾延伸至整個供應鏈。為維持健全的供應鏈管理，我們執行了嚴格的供應商甄選、評估及績效審查程序，有助我們維持高標準，並確保我們的供應商符合我們的可持續發展目標及道德規範。

綠色採購政策

我們與香港的物業管理人緊密合作甄選及評估供應商。我們的物業管理人在評估潛在供應商的能力及服務專長時，會考慮環境及社會因素。擁有ISO 9001品質管理體系、ISO 14001環境管理體系及ISO 45001安全管理體系等認證的供應商將更優先獲得考慮。此外，我們的物業管理人為青衣物業存置了一份認可供應商名單，確保所有產品及服務均符合我們嚴格的品質要求，同時支持我們更廣泛的可持續發展目標。

中國內地物業的採購流程由國內運營管理人管理，其為順豐控股股份的附屬公司，透過中央採購系統，確保服務品質。我們定期評估及監控供應商在不同領域的表現。這個評估過程有助維持高標準服務，同時降低績效不佳的風險，從而加強我們對卓越運營和可持續供應鏈管理的承諾。

我們使用經森林管理委員會（「森林管理委員會」）認證的紙張製作印刷品，以減少對新材料的需求。此外，青衣物業的僱員食堂提供可生物降解的外賣餐具，旨在減少塑膠垃圾及其對環境的負面影響。

2.4 社區投資

企業社會責任計劃

我們確信我們的企業社會責任是服務並貢獻於我們的社區。我們致力於加強與僱員、租戶及整個社區的關係，鼓勵社區內的互助意識，旨在對社會產生正面的影響。

我們將社區關懷、環境保護及青年培育作為社區參與計劃的三個重點專注範疇。透過專注於上述範疇，我們旨在為我們所服務的社區帶來有意義的改變，並支持改善社區福祉。



2024年參與
時數達**199**小時

商界展關懷

caringcompany®

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

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



合作夥伴參與

展望未來，順豐房託將繼續加大力度發展社區參與工作。我們旨在增加與非政府組織和社會企業合作的機會，投資於各種社區項目。我們亦鼓勵僱員參與義工工作，並計劃擴大我們的義工活動。透過深化社區參與，我們的目標是對我們所服務的社區產生更實質正面的影響，滿足當區需求，改善生活質素，並培養慷慨、相互支持的文化。

案例研究

社區參與

世界自然基金會元洲仔自然環境保護研究中心義工活動

我們參觀了世界自然基金會位於大埔的元洲仔自然環境保護研究中心，並進行了一次有意義的海灘清潔活動，我們積極參與清理海灘垃圾，協助為保護海岸自然美景作出貢獻。這次實地活動加強了我們對環境管理的承諾，同時為保護當地生態系統作出貢獻，體現了我們致力對環境產生正面影響的決心。



惜食堂義工活動

為了深入了解食物浪費及社區支持，我們參加了惜食堂義工活動，積極參與廚房操作，協助為有需要人士製作飯盒。我們總共預備了1,635個飯盒。這次活動為我們提供寶貴機會，向周遭有需要人士傳遞愛和關懷，同時亦讓我們提高意識減少食物浪費及支持有需要人士。我們的參與不僅有助解決暫時飢餓問題，亦加強了我們對社會責任和社區支援的承諾。



關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

合作夥伴參與



九龍樂善堂派發福袋活動

我們連續第二年與九龍樂善堂合作，在農曆新年前為長者送上歡樂和溫暖。我們探訪黃大仙的獨居長者，並派發福袋，送上新春祝福。是次活動讓我們有機會回饋社會，新春送暖。我們由衷感恩是次難得機會，為社區帶來正面影響，並在這個特別的時節向倍感孤單的受惠者傳達節日歡樂。



慶祝2024年國際婦女節

於2024年3月8日，我們舉辦一系列特別活動慶祝國際婦女節，旨在對社區的婦女們表示鼓勵尊重。我們與鄰里分享小吃，並舉辦專為女性參加者提供豐厚獎品的抽獎活動，從而培養團結精神並欣賞女性在社會中發揮重要作用。



關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



合作夥伴參與

香港傷殘青年協會－愛·共融「健障行」慈善步行樂

我們參加了香港傷殘青少年協會舉辦的愛·共融「健障行」慈善步行樂。是次共融活動彰顯運動無界限的信念，旨在推廣殘疾人普及運動和藝術活動，並為未來運動及文化活動籌募經費。

透過親身參與，我們加強了對共融、社會賦權及社區支援的承諾，為殘疾人士參與更多有意義活動創造機會。



香港神託會贊助中秋福袋

透過贊助中秋福袋，我們向西貢及將軍澳的復康人士及低收入家庭傳播中秋歡樂，培養社區支援的意識，加強我們關懷有需要人士的承諾，並為弱勢社群帶來節日溫暖。



關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

合作夥伴參與



支援社會企業 – Hello Cocoa

我們與社會企業 Hello Cocoa合作。Hello Cocoa致力透過精品朱古力工廠，支援有特殊學習需要人士的個人全面發展。透過與我們尊貴的商業夥伴分享月餅，我們不僅共同慶祝中秋傳統，亦為促進包容及振興社區作出貢獻。



公益金 – 便服日捐款

我們參與了公益金舉辦的便服日。公益金支持六大服務領域，包括兒童及青少年服務、安老服務、家庭及兒童福利服務、醫療及衛生服務、復康及善後護理服務和社區發展。透過參與便服日，我們為支持當地社區及其多元需要作出貢獻。



關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



合作夥伴參與

案例研究

香港證券及投資學會個案競賽

我們已連續第二年成為香港證券及投資學會(「香港證券及投資學會」)個案競賽的項目贊助商，比賽開放予香港及大灣區高等院校學生，旨在培養下一代金融及可持續發展的專業人士。我們深信，年輕人才將可不斷展示其創新的可持續發展理念。

青年培育



學生實習計劃

作為香港證券及投資學會個案競賽的項目贊助商，我們為比賽表現優秀學生提供實習機會。我們的實習計劃旨在為年輕人才提供寶貴行業見解及實戰經驗，為應對現實世界挑戰及機遇做好準備。

此外，我們亦與香港中文大學建立實習計劃的合作夥伴關係。我們為學生提供全職實習職位，使他們獲得寶貴培訓機會，並深入了解真實商業環境，尤其房地產領域。學生更可在學年期間以兼職方式參與實習，讓他們在靈活工作的同時豐富自己的經驗。



香港證券及投資學會個案競賽最佳表現得獎者



香港中文大學學生

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

合作夥伴參與



案例研究

救世軍回收計劃捐贈活動

我們與救世軍回收計劃合作，積極鼓勵租戶捐贈衣服、手袋、飾物、玩具、文具及書籍等物品。該計劃旨在透過賦予物品第二次生命以支持有需要人士，同時推廣可持續發展。我們藉此培養一種慷慨及肩負環境責任的文化，並加強了我們對社區關懷及減少廢棄物的承諾。

租戶參與



關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

發揮員工潛能



3. 發揮員工潛能

在順豐房託，我們堅信僱員是我們最重要的資產，也是我們長期業務成功及發展的基石。我們努力為僱員提供一個安全、健康、多元化及相互尊重的工作環境，體現了我們為所有僱員促進個人成長及職業發展所作出的努力。

透過全面健康及安全計劃，我們優先考慮僱員的福祉，確保僱員能夠獲得發展所需的資源及支援。

此外，我們亦投資於持續學習及發展機會，藉著提供培訓計劃、工作坊及指導，協助僱員規劃職業生涯。透過培養成長及發展文化，我們使僱員能夠充分發揮其潛能，為本集團的成功作出有意義的貢獻。

2024年主要成就

對聯合國可持續發展目標的貢獻



100%
僱員培訓率



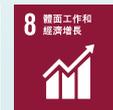
100%
僱員接受安全培訓



94.5/100
僱員滿意度調查得分，回覆率為100%



《好僱主約章》
2024簽署方



3.1 遵守勞工準則

確保達致勞工準則

我們遵守所有相關的勞工法律及規例，保障僱員的權利。我們制定了全面多元化及共融政策，以營造一個沒有任何歧視的工作環境。政策確保我們在招聘過程中，並無性別、年齡、家庭狀況、殘疾、種族或宗教歧視。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

發揮員工潛能



我們根據應聘者的表現、資歷、工作經驗、態度及職業道德操守對其進行評估，並將該等素質與我們的工作要求相匹配。我們致力於僱員管理流程中促進多元化、公平及共融，確保每個人均得到公平尊重對待。

此外，我們亦尊重及保護工作場所的人權，嚴禁以任何形式僱用童工或強制勞工。僱傭合約明確規定了對工作崗位要求、薪酬、工作時間、職業道德及誠信、休假以及其他福祉及待遇，確保高度透明、合規性及問責制，加強我們為所有僱員提供公平、符合道德及共融的工作場所的承諾。



0 宗與僱傭及僱用童工及強制勞工有關的違規案例

3.2 僱傭慣例

多元化的僱員團隊

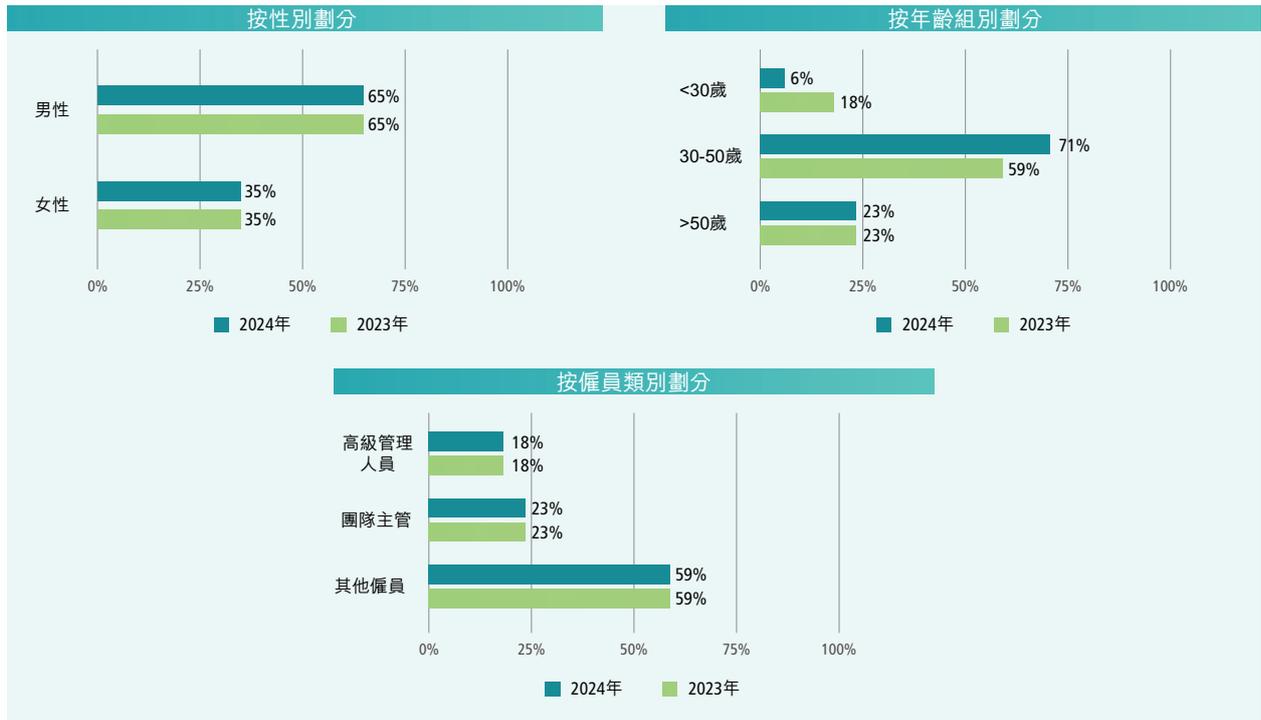
我們深信，多元化的僱員團隊對於培養創造力、創新和有效的解決問題能力至關重要。透過匯集不同的觀點，我們能夠提升決策能力並推動全面的解決方案。多元化亦可透過創建一個重視每個人的共融環境，從而提高僱員參與性及留任率。多元化的承諾提高了我們的聲譽，吸引頂尖人才，並確保遵守反歧視法律。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



發揮員工潛能

截至2024年12月31日，房託管理人共有17名在香港工作的全職僱員。我們的僱員組成按性別、年齡組別及僱員類別劃分，概況如下：



具有競爭力的薪酬，成功留住人才

我們深明，提供具有競爭力的薪酬待遇能夠成功留住頂尖人才。我們的獎勵制度考慮到個人能力及表現，包括酌情績效獎金。我們亦通過多元化的工作體驗、輪崗、培訓補貼及專業會員費報銷，優先考慮個人事業發展。透過僱員績效評估機制，我們定期檢視、調整及優化僱員薪酬福利計劃，以提高僱員滿意度及留任率。我們的僱員受益於多樣的休假選項，包括病假、生日假、婚假、喪假、侍產假／產假、考試假、義工服務假及陪審員服務假。我們的目標是讓我們的僱員掌握最新的專業知識及必要的技能，以便在商業環境中脫穎而出，提供卓越的服務。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

發揮員工潛能



與可持續發展掛鈎的薪酬體系

為表明我們對環境管理的承諾，我們已將環境、社會及管治相關考量因素納入薪酬政策。僱員薪酬與實現有關我們的環境、社會及管治影響的關鍵績效指標（「**關鍵績效指標**」）掛鈎，我們確保可持續發展是我們策略性決策的核心。這舉措不僅可降低與環境、社會及管治相關的風險，亦可推動我們採取實際行動以實現可持續發展目標。我們要求僱員對環境績效負責，並會獎勵其寶貴的貢獻，從而培養創建一個更可持續發展未來的文化。

3.3 健康與安全

僱員的福祉及安全是我們日常運營的基礎。我們嚴格遵守所有相關的健康與安全法律及規例，努力為我們的僱員、租戶及訪客營造一個安全健康的環境，從而有效降低與工作相關的事故或疾病風險，確保為所有人提供一個安全友善的工作場所。

確保僱員健康與安全

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

為證明我們對物業室內空氣質素（「**室內空氣質素**」）的有效管理，青衣物業參與了由環境保護署推行的室內空氣質素檢定計劃。此外，我們積極與租戶和承包商合作，加強日常運營中的安全規程。我們亦與非政府組織和社會企業密切合作，促進社會福祉。

我們定期對各個物業進行工作場所安全風險評估，以識別潛在風險因素，包括其可能性、頻率、潛在影響及整體風險水平，使我們能夠降低風險，並確保為每個人提供更安全的工作環境。



0

報告期內，工作場所0宗傷亡事故，並無發生任何違反相關職安健法律及規例的事件

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



發揮員工潛能



主要職安健措施

- 提供可調校的座椅，並在工作桌上提供充足的儲存空間
- 提供正確工作姿勢及伸展運動的指示，預防背痛
- 提供人手搬運操作的指導，以避免扭傷和拉傷等受傷情況
- 定期進行消防演習
- 保持良好的照明狀況，以減少眼睛疲勞和不適
- 制定應變計劃，以應對潛在緊急情況
- 在辦公室進行日常清潔，保持良好的內務管理，防止事故發生
- 籌辦有關處理工作壓力的職安健培訓課程

案例研究

推廣職安健的承諾

優先選用職安健星級企業約章

為履行我們對維持工作場所高健康及安全標準的承諾，我們自2021年起參與職安健星級企業計劃。我們優先聘用實施有效安全管理制度並通過職安局嚴格安全審核的職安健星級企業，進行「維修、保養、改建及加建工程」，以加強工作場所的職安健。透過優先考慮取得認證的承包商，我們在所有物業均加強了對工作場所安全、風險預防和持續改善安全的承諾。



護心約章

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



關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

發揮員工潛能



優先考慮健康及安全

我們優先考慮租戶及僱員以及物業的健康與安全。這些措施包括：



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



- 指導物業管理人設立應急小組及應變計劃，及時處理緊急情況



- 定期為租戶及僱員舉辦安全培訓課程，以提高對工作場所潛在的職業事故及風險的意識



- 在所有物業舉行消防演習，幫助僱員及租戶熟悉有效的疏散及應急程序



- 為接觸職業危害的僱員提供健康檢查，以監測他們的健康狀況

案例研究

健康與安全

消防演習

為加強消防安全意識，我們定期進行消防演習，確保僱員做好充分準備應對緊急情況。演習就疏散程序、緊急應變方案及防火措施提供實際經驗。



火災警報控制台操作訓練

我們就操作火災警報控制台進行全面訓練，旨在確保僱員能夠熟練使用設備，從而大幅提升我們的緊急應變能力。



關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



發揮員工潛能

案例研究

第23屆香港職業安全健康大獎比賽中小型企業安全表現大獎－傑出獎

我們獲頒發中小型企業安全表現大獎－傑出獎，證明了我們於職安健的努力。我們很自豪能為僱員提供更安全、更健康的工作環境，尤其是在高溫期間。



獎項及嘉許

大廈優質供水認可計劃－食水

青衣物業獲得由水務署發起的「大廈優質供水認可計劃－食水」的金證書及藍證書。這認證肯定了我們在物業內保持優質水質的決心，從而為僱員、租戶及訪客的健康及福祉作出貢獻。



3.4 僱員福祉

僱員積極參與

我們明瞭僱員參與的重要性，並通過持續溝通來滿足他們的需求。為實現目標，我們建立各種支援渠道讓僱員提供意見回饋及關注事項。我們實行開放政策，鼓勵僱員就其受僱工作的各方面發表意見，從而培養高度透明及共融的文化。

為確保有效處理申訴，我們建立了內部機制，明確規定了將與工作有關的申訴上報至更高管理層的程序，有助於我們及時處理及解決問題，以創造一個有效支援及迅速回應的工作環境。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

發揮員工潛能



於報告期內，我們進行了僱員滿意度調查，以衡量僱員整體滿意度，並收集僱員對日常運營的意見回饋以及對管理層領導的信心。調查覆蓋率為100%，僱員回覆率達100%。整體滿意度得分達到94.5分，顯示出卓越的結果。根據所收集的意見回饋，我們將制定行動計劃，解決僱員提出的任何問題，以完善我們對僱員參與的策略，保持高滿意度得分。



僱員滿意度調查得分 **94.5/100**

僱員參與的主要提升計劃

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

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



發揮員工潛能

健康工作間

除了將僱員的身體健康及安全放在首位，我們亦十分重視僱員的心理健康。自2021年以來，我們一直是《好心情@健康工作間約章》(Joyful@Healthy Workplace Charter)的簽署方，該約章由衛生署及職業安全健康局發起，旨在培養注重健康的工作環境。透過參與，我們加強了對培養優先考慮身心健康的工作場所文化的承諾，確保僱員在職業及個人健康方面的感受被重視及支持。



案例研究

職安健禮物

為了支持同事在工作中的身體健康，我們提供了健脊背墊及按摩器，有助於改善姿勢，減輕背部疼痛，緩解肌肉繃緊，促進放鬆，確保為我們的僱員提供更健康、更舒適的工作環境。



福祉計劃

燒烤聚會

於11月，作為我們致力於培養積極、協作的工作場所文化的一部分，我們舉行了一次燒烤聚會。燒烤活動為僱員提供一個輕鬆歡愉的環境，讓彼此享用美食及交流經驗，加強工作以外的人際關係。



關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

發揮員工潛能



案例研究

福祉計劃

團隊建設活動－西貢營地日營

我們在北潭涌營地進行年度團隊建設活動，旨在加強協作、策略思維及團隊活力。活動當日包括各種有趣的互動遊戲，從節奏明快的井字遊戲挑戰到令人興奮的尋寶遊戲，以促進培養團隊合作、溝通及解決問題能力。

這種沉浸式體驗為僱員提供在動態環境中一起合作的機會，有助於加強人際關係，建立信任並提高整體團隊協同作用。透過參與這些活動，我們加強了對培養正面、協作和高效的工作場所文化的承諾，確保僱員感到自信、有連繫並有動力實現共同目標。



生日派對

我們為僱員舉辦生日慶祝活動，營造一個歡愉、共融的職場文化。聚會提供小食及飲料，共享歡笑時光，營造出溫暖而喜慶的氛圍。

慶祝員工的生日有助於增強團隊氛圍，並讓我們表達對他們為組織所作貢獻的感激之情。



關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



發揮員工潛能

案例研究

福祉計劃

聖誕派對

聖誕節是慶祝、團聚和感恩的日子。為了培養團隊精神和增進同儕間情誼，我們舉辦了一場聖誕派對，讓僱員有機會在歡愉的氛圍中交流、放鬆和享受節日。



3.5 發展與培訓

人才持續發展

我們非常重視僱員的個人成長，並盡力為僱員提供資源，以促進職業發展並實現目標。為了適應快速變化的商業環境，我們致力於提供專業培訓課程並附設相關證書及約章。我們亦為參加相關培訓的僱員提供補貼，同時設立僱員發展基金，並支持僱員參加專門培訓課程。透過定期投資於人才培養計劃，我們旨在增強公司競爭力，提高僱員的能力及效率。

於報告期內，我們的僱員平均每人接受了28.9個小時與工作相關的培訓，費用由房託管理人承擔。



100% 僱員培訓率連續第三年達到100%

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

發揮員工潛能



案例研究

發展及培訓計劃

團隊分享會

為了確保我們的同事緊貼行業標準，我們定期舉辦團隊分享會。不同的團隊每月輪流分享見解及經驗，培養持續學習及協作的文化。這些課程涵蓋了廣泛的主題，不限於專業知識，亦包括休閒及個人發展主題，從而打造全面的學習環境。



關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



商業誠信



4. 商業誠信

順豐房託致力於建立穩健的管治框架，並在核心價值觀的基礎上培育道德文化。我們的目標是堅持高標準的商業道德，確保所有僱員都具備反貪污的能力及意識。為實現目標，我們提供全面培訓課程，裝備僱員識別及預防不道德行為的必要技能。此外，我們實施嚴格政策及程序，以提高順豐房託的透明度及問責。

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

2024年主要成就

對聯合國可持續發展目標的貢獻



0 宗已審結的貪污訴訟案件



已進行董事會表現評估問卷



4.1 環境、社會及管治管理架構

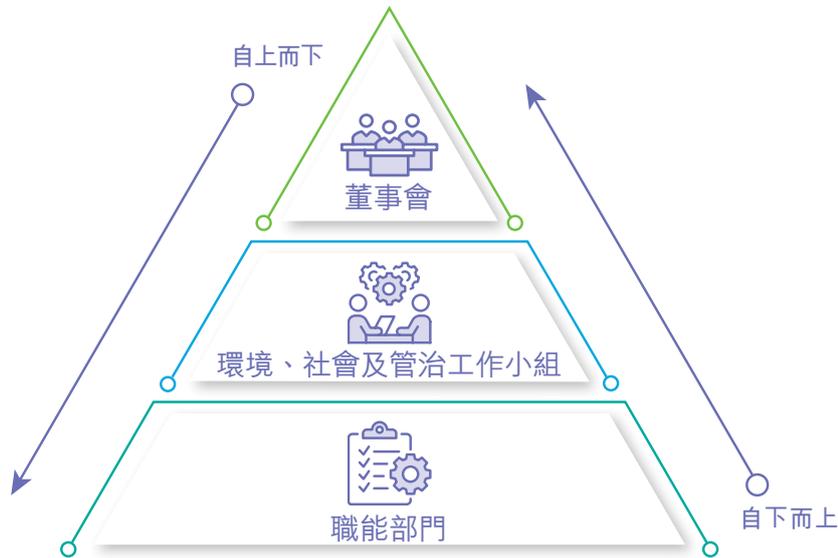
在順豐房託，我們深明將環境、社會及管治原則及價值觀融入商業決策過程的重要性。這種方法不僅有助我們為持份者及整個社會創造長遠價值，而且亦提高我們的聲譽，有效管理風險及改善運營效率。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

商業誠信



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



主要角色及職責

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

此外，環境、社會及管治工作小組就制定環境、社會及管治策略向董事會作出建議，設定環境、社會及管治相關的目標及措施，並制定行動計劃，定期向董事會匯報進展情況。環境、社會及管治工作小組亦識別主要持份者群體，加強持份者的溝通，監測與環境、社會及管治相關的市場趨勢、法律及規例以及行業規範，進行重要性評估以及審查與環境、社會及管治相關的重大風險及機遇以及相關影響。環境、社會及管治工作小組亦負責編製環境、社會及管治年度報告，並提交該報告供董事會審批。

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

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



商業誠信

4.2 風險管理

順豐房託認為，維持穩健的內部監控及風險管理系統對於保障基金單位持有人的利益及投資以及我們的資產至關重要。我們致力實施全面措施，確保運營的完整性及安全性。

我們建立了三級風險監控系統，以更好地管理風險識別及分析。風險工作小組擴大了風險評估工作，納入了更多環境、社會及管治風險，如氣候相關風險，並識別了與順豐房託業務及運營相關的主要風險。主要風險已記錄在登記冊中，以便進行持續監察。報告期內，我們的風險管理系統的成效及是否充足已在2024年年報所載的企業管治報告中闡述。由於順豐房託於動態及不斷變化的環境中運營，房託管理人將繼續識別最新法律及規例、市場趨勢及行業守則的變化，以不斷更新順豐房託的風險狀況，包括對任何新出現的風險保持警惕。

4.3 反貪污及反洗錢

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

順豐房託已著力提升對反貪污措施的意識及理解。例如，我們定期向董事及僱員提供了有關反賄賂及反貪污的資訊性材料供其閱讀。於報告期內，我們進行反賄賂培訓，作為我們持續致力培養內部高透明度及道德行為文化的一部分，確保所有人員均充分了解並有能力維持集團內最高誠信及道德行為標準。

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

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

商業誠信



4.4 舉報

為了確保為所有僱員提供一個安全穩妥的環境，我們實施了透明的舉報政策。該政策為與房託管理人及／或順豐房託合作的僱員及第三方提供渠道，可在保密情況下舉報房託管理人及／或順豐房託內部任何違規行為、疑似不當行為、瀆職或失當行為，而毋須擔心遭到報復及傷害。任何舉報人均可在保密情況下向行政總裁舉報該等關注事項。然而，如果僱員認為有必要向組織外舉報，他們可以選擇直接聯絡審核委員會主席（彼為獨立非執行董事）。我們優先考慮為舉報人保密，並盡可能將收到的所有資訊（包括舉報人的身份）視為敏感資訊並予以保密。我們的舉報政策旨在確保所有僱員在舉報關注事項時不會擔心受到傷害、歧視或不利。



0 宗違反有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢的相關法律及規例的事件

4.5 可持續金融措施

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

報告期內，我們已簽訂兩項與可持續發展掛鈎的貸款融資，分別為：1)金額為21.59億港元的可持續發展掛鈎定期貸款融資，為期三年，可延期兩年，由知名銀行提供支持；2)與香港一家地區銀行建立2億港元(或等值人民幣)的可持續發展掛鈎的循環貸款。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



商業誠信

在順豐房託，我們深明綠色金融的重要性，激勵我們支持可持續發展，同時有效降低我們的融資成本。尤其在如此充滿挑戰的時代，我們將堅定不移地維持審慎資本管理，確保順豐房託一直處於有利位置，能夠為我們的基金單位持有人提供長期可持續分配。



✓ 有抵押與可持續發展掛鈎定期貸款

4.6 資料私隱及安全

為確保資料隱私以及資訊科技系統的安全性及有效性，我們每季進行一次內部網絡安全評估，並已聘請外部專家進行年度網絡安全審核。我們要求所有僱員嚴格遵守僱傭合約中規定的保密責任。於報告期內，我們的僱員從內部及外部講座中學習與數據保護及內幕消息相關的法律及責任。

此外，我們嚴禁僱員在未經授權的情況下，向第三者披露順豐房託的敏感及機密資料，例如商業計劃、財務預算及未經公布的內幕消息。我們制定了《個人資料保護政策》以及《個人資訊收集聲明》，以確保所有個人資料均妥善儲存。這項政策對於保護我們公司的誠信及確保所有專利資訊安全保密至關重要。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

商業誠信



獲委任管理順豐房託物業的運營及物業管理人均須遵守嚴謹的政策及程序，以確保客戶資料保密及安全，包括保障數據管理系統中的客戶資料，並設有密碼保護及限制訪問權限，以防止敏感資料在未經許可的情況下被使用或處置，從而維持最高標準的資料安全及隱私。



0 宗違反資料隱私及網絡安全相關法律及規例的事件

5. 未來展望

展望未來，順豐房託致力於通過各種措施提升可持續發展表現。我們致力於實現2025年可持續發展目標，並不斷改進我們的環境、社會及管治常規，為持份者創造長期價值。我們將實施健全的計量及監控系統，以跟進我們在環境、社會及管治方面的進展並識別需要改進的領域。

此外，我們亦將加強與持份者的參與，以更好地了解他們的期望並有效解決他們關切的事宜。透過促進持續開放對話，我們旨在建立更穩健關係，確保透明度，並維持策略與持份者不斷變化的需求及期望保持一致，從而有助我們及早識別潛在問題，適應不斷變化的期望，以及提高持份者的整體滿意度及信任。

我們將一直前進，繼續與外部夥伴合作，推動可持續技術的創新。透過這些合作關係，我們旨在盡量減少環境足跡，採取有助於創建更環保且具韌性未來的解決方案。此外，我們了解到僱員發展的重要性，將繼續投資培訓計劃及可持續學習，以在順豐房託內部培養積極的可持續發展文化。

通過將可持續發展融入我們的核心業務運營及決策過程，我們有信心提高我們的可持續發展績效，並為我們運營所在的社區作出正面貢獻，有助我們建立一個有韌性的可持續未來，同時推動創新、提高效率以及為所有持份者創造持久價值。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



環境、社會及管治獎項、證書及約章

主辦單位	
企業獎項及證書	
中銀香港企業低碳環保領先大獎2023環保傑出夥伴	中國銀行
2024年GRESB五星評級	GRESB
2024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(第5類別) 評獎委員會嘉許	香港上市公司商會
GRESB評分最佳進步獎(常設投資)	香港ESG報告大獎
最佳投資者關係(主席／行政總裁) 最佳投資者關係(首席財務官) 最佳投資者團隊 最佳ESG(企業管治) 最佳年報	香港投資者關係協會
「機構嘉許計劃」－傑出綠色和可持續貸款發行機構(房地產投資信託－物流物業) －卓越遠見可持續發展掛鈎貸款績效指標 傑出領袖大獎－執行董事及行政總裁 傑出策略專才大獎－首席財務官	香港品質保證局
渣打企業成就大獎2024－可持續企業(社會責任)傑出獎	渣打銀行香港
ESG卓越企業獎	港股100強研究中心及富途安逸
TVB環境、社會及管治大獎2024－ESG特別嘉許獎	電視廣播有限公司
環保相關獎項、證書及約章	
參與「綠適樓宇基金」	中華電力有限公司
參與「上網電價計劃」	中華電力有限公司
參與「高峰用電管理計劃」	中華電力有限公司

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

環境、社會及管治獎項、證書及約章



	主辦單位
戶外燈光約章	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
獲香港綠色機構認證	環境運動委員會及環境及生態局
減廢證書(WW-8314-5654)－良好級別	環境運動委員會及環境及生態局
惜食約章	環境保護署
清新室內空氣證書	環境保護署
廚餘收集先導計劃	環境保護署
「商約」惜水運動	環保促進會
綠建環評既有建築(自選評估計劃)	香港綠色建築議會有限公司
「大廈優質供水認可計劃－沖廁水(管理系統)」－金證書	水務署
「大廈優質供水認可計劃－食水(管理系統)」－金證書	水務署
參與「地球一小時」	世界自然基金會

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



環境、社會及管治獎項、證書及約章

主辦單位	
社會相關獎項、證書及約章	
「商界展關懷」	香港社會服務聯會
《好僱主約章》2024	香港勞工處
第十一屆最佳職安健物業管理大獎－參與證書	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
護心約章	職業安全健康局
健康工作間約章	職業安全健康局
第二十三屆香港職業安全健康大獎－達標證書－職安健報告大獎	職業安全健康局

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

績效數據概要



環境¹

單位		截至2024年 12月31日止年度	截至2023年 12月31日止年度
溫室氣體排放²			
直接溫室氣體排放(範圍1) ³	噸二氧化碳當量	6.75	27.48
間接溫室氣體排放(範圍2) ⁴	噸二氧化碳當量	1,885.43	1,915.76
間接溫室氣體排放(範圍3) ⁵	噸二氧化碳當量	14,562.76	13,000.52
溫室氣體總排放量(範圍1、範圍2及範圍3)	噸二氧化碳當量	16,454.94	14,943.76
密度(範圍1、範圍2及範圍3) ⁶	噸二氧化碳當量/ 平方米	0.04	0.03
資源使用			
能源			
電力 ⁷	兆瓦時	36,361.56	35,577.61
可再生能源(太陽能)	兆瓦時	5,503.58	5,369.84
燃料⁸			
柴油	兆瓦時	21.50	38.84
天然氣 ⁹	兆瓦時	52.03	62.94
無鉛汽油	兆瓦時	3.77	10.07
能源總消耗量 ¹⁰	兆瓦時	36,438.86	35,689.46
密度 ¹¹	兆瓦時/平方米	0.08	0.08
太陽能生產及輸出量	兆瓦時	2,450.56	2,518.40
水			
	立方米	151,766.00	168,822.00
密度 ¹¹	立方米/平方米	0.35	0.39
廢氣排放			
氮氧化物	千克	3.68	1.50
硫氧化物	千克	0.04	0.03
顆粒物	千克	0.72	0.11
有害廢棄物 ¹²	噸	0.00	0.02
密度 ¹¹	噸/平方米	0.00	0.00
無害廢棄物 ¹³	噸	1,021.14	519.12
密度 ¹¹	噸/平方米	0.0023	0.0016
回收無害廢棄物總量	噸	40.65	27.59

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



績效數據概要

社會

	單位	截至2024年 12月31日止年度	截至2023年 12月31日止年度
僱員資料			
僱員總人數 ¹⁴	人數	17	17
按性別劃分的僱員人數			
男性	人數	11	11
女性	人數	6	6
按年齡組別劃分的僱員人數			
30歲以下	人數	1	3
30歲至50歲	人數	12	10
50歲以上	人數	4	4
按僱傭類型劃分的僱員人數			
全職	人數	17	17
兼職	人數	0	0
按地區劃分的僱員人數			
香港	人數	17	17
僱員流失比率¹⁵			
按性別¹⁶			
男性	%	18	36
女性	%	33	0
按年齡組別¹⁷			
30歲以下	%	100	33
30歲至50歲	%	25	20
50歲以上	%	0	25
按地區			
香港	%	24	24

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

績效數據概要



單位	截至2024年 12月31日止年度	截至2023年 12月31日止年度
僱員培訓		
按性別劃分的受訓僱員百分比		
男性	%	100
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
團隊主管	%	100
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	31.1
女性	小時	24.9
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	32.1
團隊主管	小時	25.6
一般僱員	小時	29.3
職業安全與健康¹⁸		
因工亡故的人數	人數	0
因工亡故的比率	%	0
工傷數目	人數	0
因工傷損失工作日數	日	0
供應商數目¹⁹		
香港	數目	80
中國內地	數目	118
反貪污		
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

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



績效數據概要

附註：

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》及香港中華電力有限公司的2022年可持續發展報告所載的排放因子。由於可得數據有限，範圍2排放僅包括青衣物業公共區域的數據。
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。
6. 密度計算的基礎為順豐房託物業組合的總建築面積。溫室氣體排放密度指範圍1排放、範圍2排放及範圍3排放的總和除以順豐房託物業組合的總建築面積。
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年碳揭露專案(「CDP」)技術說明：將燃料數據轉換為兆瓦時。
9. 天然氣消耗量指的是租戶在蕪湖物業的消耗量。
10. 該數據涵蓋青衣物業、長沙物業、佛山物業及蕪湖物業整座建築物的能源消耗。於報告期內，我們出售此兩項物業的輕型貨車以改善資源管理及分配。
11. 密度計算的基礎為順豐房託物業組合的總建築面積。
12. 2023年的有害廢棄物數據涵蓋青衣物業、佛山物業及蕪湖物業。於2024年，我們加強並擴大於長沙物業的有害廢棄物數據的收集。
13. 2023年的無害廢棄物數據涵蓋青衣物業、佛山物業及蕪湖物業。於2024年，我們加強並擴大於長沙物業的無害廢棄物數據的收集。因此，已記錄的消耗數據增加主要是由於長沙物業的廢棄物數據報告有所改善。所產生的無害廢棄物種類包括一般廢料、廢紙、廢棄塑料及廢棄金屬。
14. 僱員總人數指房託管理人截至報告期末的僱員總人數。
15. 僱員流失比率指於報告期內離開的房託管理人僱員。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

績效數據概要



16. 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。
17. 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。
18. 過去三年概無因工亡故的事故。
19. 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。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

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>	商業誠信－環境、社會及管治管理架構和風險管理
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

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引



環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
A. 環境		
層面A1：排放物		
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；資源管理
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	附錄－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)。	附錄－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)。	附錄－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)。	附錄－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。	可持續發展績效概覽－2025年可持續發展目標的進展情況； 綠色運營－能源效益與溫室氣體排放管理

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

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。	可持續發展績效概覽－2025年可持續發展目標的進展情況； 綠色運營－資源管理
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)。	附錄－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)。	附錄－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。	可持續發展績效概覽－2025年可持續發展目標的進展情況； 綠色運營－綠色建築實踐和能源效益與溫室氣體排放管理

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引



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。	可持續發展績效概覽－2025年可持續發展目標的進展情況； 綠色運營－節約用水
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)每生產單位估量。	由於順豐房託的業務性質而不適用
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、節約用水和資源管理
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。	綠色運營－能源效益與溫室氣體排放管理、節約用水和資源管理

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

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		氣候變化政策
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。		綠色運營－氣候變化與適應力
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。	綠色運營－氣候變化與適應力
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面B1：僱傭		
一般披露		發揮員工潛能－遵守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。	附錄－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。	附錄－績效數據概要

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引



環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
層面B2：健康與安全		
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：		環境、社會及管治政策、健康與安全政策
(a) 政策；及		發揮員工潛能－健康與安全和僱員福祉
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		
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。	發揮員工潛能－健康與安全和僱員福祉 附錄－績效數據概要
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	附錄－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。	發揮員工潛能－健康與安全和僱員福祉
層面B3：發展及培訓		
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。		發揮員工潛能－發展與培訓
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。	附錄－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。	附錄－績效數據概要

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

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、社會及管治政策 發揮員工潛能－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。	發揮員工潛能－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。	發揮員工潛能－勞工準則
營運慣例		
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、社會及管治政策、綠色採購政策 合作夥伴參與－供應鏈管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	附錄－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。	合作夥伴參與－供應鏈管理

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引



環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
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。	合作夥伴參與－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。	合作夥伴參與－供應鏈管理
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：	環境、社會及管治政策
(a) 政策；及		合作夥伴參與－定制化服務和客戶關係及滿意度；商業誠信－資料私隱及安全
(b) 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。	合作夥伴參與－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。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	合作夥伴參與－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。	商業誠信－資料私隱及安全
層面B7：反貪污		
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"> (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 		環境、社會及管治政策、反貪污政策、禮品與招待政策、合規手冊(附表9)、舉報政策 商業誠信－反貪污及反洗錢；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。	附錄－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。	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。	商業誠信－反貪污及反洗錢

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引



環境、社會及管治報告指引		章節／解釋
社區		
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	環境、社會及管治政策 合作夥伴參與－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)。	合作夥伴參與－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)。	合作夥伴參與－社區投資

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

GRI內容索引



指標	說明	章節／解釋
GRI 2：一般揭露2021		
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	報導期間、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； 環境、社會及管治管理－合作夥伴參與－供應鏈管理； 附錄－績效數據概要
2-7	員工	合作夥伴參與－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	持份者參與及重要性評估； 附錄－績效數據概要

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

GRI內容索引



指標	說明	章節／解釋	
2-9	治理結構及組成	董事會的可持續發展聲明； 商業誠信－環境、社會及管治管理架構、風險管理、反貪污及反洗錢、舉報； 2024年年報－企業管治報告	
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		
2-15	利益衝突		
2-16	溝通關鍵重大事件		
2-17	最高治理單位的群體智識		
2-18	最高治理單位的績效評估		
2-19	薪酬政策		環境、社會及管治管理－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		可持續發展績效概覽－可持續發展策略；
2-23	政策承諾		
2-24	納入政策承諾		持份者參與及重要性評估；
2-25	補救負面衝擊的程序		
2-26	尋求建議和提出疑慮的機制		商業誠信－環境、社會及管治管理架構
2-27	法規遵循		

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



GRI內容索引

指標	說明	章節／解釋
2-28	公協會的會員資格	可持續發展績效概覽－2024年可持續發展獎項及嘉許
2-29	利害關係人議合方針	持份者參與及重要性評估
GRI 3：重大主題2021		
3-1	決定重大主題的流程	持份者參與及重要性評估
3-2	重大主題列表	
3-3	重大主題管理	
GRI 205：反貪腐2016		
3-3	重大主題管理	商業誠信－環境、社會及管治管理架構、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	
GRI 302：能源2016		
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；
302-1	組織內部的能源消耗量	
302-3	能源密度	附錄－績效數據概要

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

GRI內容索引



指標	說明	章節／解釋
GRI 303：水與放流水2018		
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	
GRI 305：排放2016		
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(範疇一)溫室氣體排放	
305-2	能源間接(範疇二)溫室氣體排放	
305-3	其它間接(範疇三)溫室氣體排放	
305-4	溫室氣體排放強度	
305-7	氮氧化物(NO _x)、硫氧化物(SO _x)，及其他重大的氣體排放	
GRI 306：廢棄物2020		
3-3	重大主題管理	綠色運營－資源管理； 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	

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



GRI內容索引

指標	說明	章節／解釋
GRI 401：勞雇關係2016		
3-3	重大主題管理	發揮員工潛能－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	新進員工和離職員工	
401-2	提供給全職員工(不包含臨時或兼職員工)的福利	
401-3	育嬰假	
GRI 403：職業安全衛生2018		
3-3	重大主題管理	發揮員工潛能－遵守勞工準則； 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	
GRI 404：訓練與教育2016		
3-3	重大主題管理	發揮員工潛能－發展與培訓； 附錄－績效數據概要
404-1	每名員工每年接受訓練的平均時數	
404-2	提升員工職能及過渡協助方案	

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

GRI內容索引



指標	說明	章節／解釋
GRI 405：員工多元化與平等機會2016		
3-3	重大主題管理	發揮員工潛能－遵守勞工準則、僱傭慣例； 附錄－績效數據概要
405-1	治理單位與員工的多元化	
GRI 406：不歧視2016		
3-3	重大主題管理	發揮員工潛能－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 413：當地社區2016		
3-3	重大主題管理	合作夥伴參與－社區投資； 附錄－績效數據概要
413-1	經當地社區議合、衝擊評估和發展計畫的營運活動	
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	

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



GRI內容索引

指標	說明	章節／解釋
GRI 418：客戶隱私2016		
3-3	重大主題管理	商業誠信－資料私隱及安全 概無任何關於侵犯客戶隱私或遺失客戶資料的投訴記錄。
418-1	經證實侵犯客戶隱私或遺失客戶資料的投訴	

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

獨立鑒證聲明



1. 目的

順豐房託資產管理有限公司(「**管理人**」)委聘戴德梁行有限公司(「**戴德梁行**」)就順豐房地產投資信託基金(「**順豐房託**」)2024年環境、社會及管治報告(「**環境、社會及管治報告**」)所載的資料及已識別項目(「**已識別項目**」)進行獨立鑒證。

戴德梁行對管理人遵循《AA1000鑒證標準第三版》(「**AA1000鑒證標準第三版**」)所載四項AA1000審驗原則(包容性、重要性、回應性及影響)的情況進行評估。此外，戴德梁行對根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)發布的《環境、社會及管治報告指引》(「**環境、社會及管治報告指引**」)所編製的2024年環境、社會及管治報告中披露的已識別項目的可靠性及質量提供有限度鑒證。

2. 獨立性及能力

戴德梁行並無參與收集及計算2024年環境、社會及管治報告內的數據或編製2024年環境、社會及管治報告。由於數據鑒證是管理人委託的唯一工作，故戴德梁行保證與管理人合作的獨立性及公正性。戴德梁行聲稱，戴德梁行與管理人在提供鑒證工作方面並無利益衝突。概無鑒證團隊成員參與制定或維持管理人所實施的政策、程序及內部控制。

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

3. 管理人的責任

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

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



獨立鑒證聲明

4. 戴德梁行的責任

戴德梁行負責根據AA1000鑑證標準第三版及聯交所發布的環境、社會及管治報告指引向管理人的董事會出具獨立鑒證聲明。本獨立鑒證聲明僅適用於順豐房託2024年環境、社會及管治報告中所指定的範圍及就鑒證工作發表結論，並不用作任何其他意圖或用途。

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

5. 鑒證類型及範圍

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

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

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

獨立鑒證聲明



6. 已識別項目及限制

管理人已提供以下環境績效數據，並根據溫室氣體（「溫室氣體」）協議計算溫室氣體排放量。本鑒證聲明涵蓋2024年環境、社會及管治報告所載截至2024年12月31日止年度的已識別項目（即環境績效數據）：

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

戴德梁行的鑒證僅涉及截至2024年12月31日止年度的資料，並不包括：

- 評估2024年環境、社會及管治報告以外資料的準確性或公正性；
- 審閱歷史數據並因此提供鑒證；
- 審閱管理層作出的前瞻性陳述。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



獨立鑒證聲明

7. 方法

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

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

- 評估管理人對持份者參與及外部持份者所提出重要議題的方針；
- 審閱文件，包括但不限於內部政策、已識別項目的燃料消耗記錄、電費賬單、太陽能發電記錄、水費賬單及溫室氣體計算文件；
- 與負責的管理人員跟進，以收集已識別項目的證據，並要求對數據收集及計算方法附加說明；
- 對已識別項目進行抽樣檢查；
- 核查已識別項目的數據來源及證明文件；
- 根據所提供的證據重新計算已識別項目，以核實有關數字；
- 評估管理人的報告及報告管理流程是否按照《AA1000審驗原則(2018)》(「AA1000審驗原則(2018)」)所述的包容性、重要性、回應性及影響原則進行；
- 評估2024年環境、社會及管治報告與環境、社會及管治報告指引的符合程度；及
- 執行我們認為必要的其他程序。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

獨立鑒證聲明



8. 調查結果及結論

根據我們對所披露已識別項目的有限度鑒證程序，我們並無注意到任何迹象表明2024年環境、社會及管治報告並無適當說明管理人對下述原則的遵守情況及已識別項目的可靠性。我們的調查結果及結論如下：

包容性

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

重要性

管理人已進行重要性評估，以識別報告中對管理人及持份者而言屬重要的議題，而重要性評估的結果已於2024年環境、社會及管治報告中闡述。我們的專業意見認為，管理人遵循重要性原則。

回應性

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

影響

管理人已制定程序以了解、衡量、評估及管理其影響，從而作出更有效的決策及管理，並已於2024年環境、社會及管治報告中披露有關影響。我們的專業意見認為，管理人遵循影響原則。

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



獨立鑒證聲明

聯交所的環境、社會及管治報告指引

環境及社會範疇的資料以及已識別項目的披露在所有重大方面均已按照強制披露規定編製，與聯交所發布的環境、社會及管治報告指引保持一致。管理人已披露主要持份者於重要性評估過程的參與情況；客觀地披露業務所帶來的影響；計算及披露相關環境及社會範疇的數據。我們對2024年環境、社會及管治報告的意見已於出具本鑒證聲明前獲管理人採納或解釋。

已識別項目

基於戴德梁行執行的鑒證程序及戴德梁行取得的證據，我們並無注意到任何事項使我們懷疑2024年環境、社會及管治報告中所披露的已識別項目的可靠性及質量。



戴德梁行有限公司

中國香港特別行政區鰂魚涌華蘭路18號
太古坊港島東中心27樓
發布日期：2025年3月19日

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

詞彙



除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

2024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
基準年	指	2022年
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	2024年年報所載順豐房託於報告期內的企業管治報告
企業社會責任	指	企業社會責任
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、社會及管治工作小組	指	由管理層組成的工作小組，協助董事會處理環境、社會及管治相關事宜
環境、社會及管治報告指引	指	上市規則附錄C2所載的環境、社會及管治報告指引
森林管理委員會	指	森林管理委員會
建築面積	指	建築面積
可出租面積	指	可出租面積
溫室氣體	指	溫室氣體
GRI	指	全球報告倡議組織

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄



詞彙

本集團	指	順豐房託及其附屬公司以及房託管理人的統稱
GRESB	指	全球房地產可持續標準
香港綠色建築議會	指	香港綠色建築議會
香港證券及投資學會	指	香港證券及投資學會
香港	指	中國香港特別行政區
香港聯交所或聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
室內空氣質素	指	室內空氣質素
ISO	指	國際標準化組織
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的功能、設計、建造、保養、運營及效益提供第三方驗證而制定及發表的全球綠色建築認證系統
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
中國內地	指	中華人民共和國(但不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣)
非政府組織	指	非政府組織
提名及薪酬委員會	指	由董事會成立的提名及薪酬委員會
職安健	指	職業安全與健康
中國	指	中華人民共和國
中國內地物業	指	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

關於本報告	關於順豐房託	董事會之可持續發展承諾	可持續發展績效概覽	持份者參與及重要性評估
綠色運營	合作夥伴參與	發揮員工潛能	商業誠信	附錄

詞彙



房託管理人	指	順豐房託資產管理有限公司，作為順豐房託的管理人
報告	指	順豐房託就報告期刊發的環境、社會及管治報告
報告期	指	於2024年1月1日起至2024年12月31日止期間
順豐房託	指	順豐房地產投資信託基金，根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃及由信託契約所組成
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	指	順豐控股股份及其附屬公司
平方米	指	平方米
噸二氧化碳當量	指	噸二氧化碳當量
TCFD	指	氣候相關財務披露工作小組
信託契約	指	由順豐房託的受託人與房託管理人於2021年4月29日為組成順豐房託而訂立的信託契約，經不時修訂
基金單位持有人	指	順豐房託基金單位的持有人
聯合國可持續發展目標	指	聯合國可持續發展目標
世界自然基金會	指	世界自然基金會
%	指	百分比