

SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust
春泉產業信託

股份代號：01426

由春泉資產管理有限公司管理



2019 環境、
社會及管治報告

環境、社會及管治報告

管理人謹根據香港聯合交易所有限公司(「香港交易所」)證券上市規則附錄二十七《環境、社會及管治(「ESG」)報告指引》(「ESG指引」)所載之規定提呈二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間(「報告年度」)之本年度ESG報告(「ESG報告」)。

本ESG報告涵蓋春泉產業信託在管理華貿物業方面的可持續發展舉措、政策及表現¹。華貿物業由管理人委聘北京華瑞興貿房地產諮詢有限公司作為物業管理人(「物業管理人」)管理。物業管理人已委聘北京華貿第一太平物業管理有限公司(「樓宇管理人」)提供一般樓宇管理服務。

持份者的參與及重要性評估

在編製ESG報告的過程中，我們已按三個步驟進行重要性評估，讓管理人、物業管理人及樓宇管理人識別對春泉產業信託及其持份者²而言屬重要或最為重要的ESG議題。

- | | |
|------------|---|
| 第一步：識別 | <ul style="list-style-type: none">這一步旨在審閱春泉產業信託本地及區域同業的ESG披露情況，以識別與該行業最為相關的ESG議題。同時，內部及外部持份者均獲邀參與網上調查，按重要程度對不同ESG議題依次排序。 |
| 第二步：排列優次 | <ul style="list-style-type: none">綜合同業評估的結果以及網上調查所得結果，藉以制定重大ESG議題的優先次序表以供確認。 |
| 第三步：確認重要議題 | <ul style="list-style-type: none">管理人確認一系列的重要關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)以供披露。 |

¹ 英國組合由單一租戶佔用及管理，因此，英國組合並不被認為屬重大且不包括在本年度ESG報告的範圍內。

² 內部及外部持份者於本年度參與其中。

環境、社會及管治報告(續)

被視為重要的ESG議題列示如下，且已於本ESG報告中作出相應披露。

層面	香港交易所 所關關鍵績 效指標	描述	章節／備註
A. 環境			
A1 排放物	A1	一般披露	第3頁
	A1.2	溫室氣體總排放量及強度	第4頁
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及強度	第3頁
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	第4頁
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，減低產生量的措施及所得成果	第3至4頁
A2 資源使用	A2	一般披露	第4頁
	A2.1	按類型劃分直接及／或間接能源總耗量及強度	第5頁
	A2.2	總耗水量及強度	第5頁
	A2.3	能源使用效益計劃及所得成果	第5頁
	A2.4	求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃	第6頁
A3 環境及天然資源	A3	一般披露	第4頁
	A3.1	描述業務活動對環境和天然資源的重大影響	第3至6頁
B. 社會			
B1 僱傭	B1	一般披露	第7頁
B2 健康與安全	B2	一般披露	第7頁
	B2.3	職業健康與安全措施	第7頁
B3 發展及培訓	B3	一般披露	第8頁
B4 勞工準則	B4	一般披露	第8頁
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	第8頁
B5 供應鏈管理	B5	一般披露	第8頁

環境、社會及管治報告(續)

層面	香港交易所關鍵績效指標	描述	章節／備註
B6 產品責任	B6	一般披露	第8至9頁
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	第8頁
	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	第9頁
B7 反貪污	B7	一般披露	第9頁
	B7.1	於報告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	第9頁
B8 社區投資	B8	一般披露	第9頁
	B8.1	專注貢獻範疇	第9頁
	B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)	第9頁

A. 環境

A1 排放物

廢物處理

管理人致力以負責任的方式管理資源，因此華貿物業實施減少、重用及回收計劃。管理人亦會確保華貿物業遵守國家的所有相關環保法律和法規，並保持與最新的監管改進一致。

於報告年度，自華貿物業的租戶所收集廢物的估計總量如下：

廢物類型 ¹	二零一九年	二零一八年
不可回收廢物(噸)(包括生活垃圾及家庭垃圾)	367	216
可回收廢物(噸) (包括塑料、紙張、玻璃及其他可回收物品)	3,600	3,240
一般建築廢料(噸) (包括室內裝修及建築改造工程產生的廢料)	12,960	14,400

¹ 基於主營業務的性質，於報告年度，我們的業務並無產生任何重大的空氣污染排放物或有害廢物。

環境、社會及管治報告(續)

為減少廢物處理，我們已在華貿物業實施多種措施；於報告年度內，我們所實施的措施如下：

- 在公共區域放置回收桶，方便收集及分類可回收材料
- 聘用合資格及持牌人員將所收集廢物運往廢物處理設施
- 利用污水過濾設施
- 從政府的相關負責部門取得污水排放許可證

於報告年度，管理人並無得悉有任何不遵守相關適用環保法律及規例的情況。

溫室氣體排放

華貿物業的溫室氣體排放主要來自能源的消耗。於報告年度內的溫室氣體排放如下：

溫室氣體排放 ¹	單位	二零一九年	二零一八年	二零一七年
總量	噸二氧化碳當量	7,216	7,276	8,320
密度	噸二氧化碳當量/平方米	0.049	0.050	0.057

華貿物業的碳足跡有所減少，證明管理人所實施的各種節能措施的有效性。有關更多詳情請參閱下文「A2資源使用」一節。

A2 資源使用

管理人一直致力於提升營運效率及在華貿物業營運中優化資源的使用。管理人與樓宇管理人通力合作，透過採取各種措施(包括宣傳活動及投資於資源節約設備)減少電力及水資源的消耗。於報告年度，管理人引入智能回收系統，以向租戶推廣最佳的回收做法。樓宇管理人會定期監測水資源及能源的消耗情況，一旦發現任何異常情況，則及時進行調查及採取補救措施。

¹ 碳排放量乃參考世界資源研究所(WRI)及世界可持續發展工商理事會(WBCSD)所發佈的溫室氣體盤查議定書；中國國家發展和改革委員會應對氣候變化司所頒佈的「中國區域電網基準線排放因子」；以及香港交易及結算所有限公司所頒佈的「環境、社會及管治報告指引」計算得出。關於碳排放的報告已涵蓋範圍1及範圍2。

環境、社會及管治報告(續)

能源的使用

華貿物業的能源消耗主要來自公共區域的照明、空調、升降機及自動電梯運作所耗用的電力。華貿物業於報告年度的能源消耗情況如下：

能源消耗－購買電力 ¹	單位	二零一九年	二零一八年	二零一七年
總量	千個千瓦時	9,498	9,576	10,950
密度	千個千瓦時／平方米	65.33	65.87	75.32

我們採取了以下措施來提升能源效率：

- 採用Techcon-EEC節能專家控制系統，為中央空調及暖氣系統的運行提供先進的能源管理、能效控制及消耗診斷解決方案。該系統亦能分析消耗模式，可為提升能源效率提供優化的解決方案。於二零一八年十一月至二零一九年十一月，該系統的總節能率達19.4%。
- 將華貿寫字樓一期內於消防逃生路徑的350個傳統照明設備更換為LED燈，耗電量減少了約37%。
- 我們為樓宇內的三座冷卻塔、盤管風機及PM2.5靜電除塵器進行清洗及維修，以進一步提高能源效率。
- 將華貿物業寫字樓一期內16台客梯的冷卻系統升級，以便提升乘客舒適感及減少耗電量。

水資源的使用

於報告年度，租戶及管理人就行政設施的用水量如下：

用水量 ¹	單位	二零一九年	二零一八年	二零一七年
總量	立方米	173,838	195,319	192,552
密度	立方米／平方米	1.20	1.34	1.32

¹ 不包括並非由物業管理人及樓宇管理人直接控制的租賃單位的租戶消耗

環境、社會及管治報告(續)

華貿物業已實施多項節水措施，其中包括：

- 在公共洗手間使用感應水龍頭
- 使用回收水灌溉園林
- 定期進行漏水評估
- 在公共區域張貼鼓勵節水的標誌

A3 環境及天然資源

除上述環境問題外，於報告年度內已識別並處理的其他重大議題如下：

翻新

由樓宇管理人設立的翻新工程管理辦公室(「翻新管理辦公室」)負責控制在華貿物業內的租戶場所及公共區域展開翻新活動時所產生的噪音、氣味及廢物。我們已發佈並落實書面指引。

指引包括以下規定：

- 所用物料應符合我們的環保標準，即無危險、無臭、無害
- 僅可在非辦公時段及公眾假期進行翻新
- 不可將易燃物料存放在辦公區域
- 應妥善包裝並在指定區域處理翻新工程所產生的廢料
- 翻新管理辦公室會進行視察，以評估工程對公共安全的潛在影響

環境、社會及管治報告(續)

B. 社會

B1 僱傭

作為一個投資信託，春泉產業信託並無任何僱員。然而，在僱傭待遇方面，管理人已為其員工制定一套全面的政策，當中涵蓋以下領域：

- 提供具競爭力的薪酬及福利待遇，以吸引及挽留人才
- 執行招聘、解聘、晉升的標準程序，從而確保公平性
- 定期進行表現評核，向僱員提供反饋意見及提供職業發展機會
- 為僱員提供充足的休息時間

管理人致力於為全體員工提供平等及安全的環境，並確保所有員工不論其國籍、種族、宗教、性別、年齡或家庭狀況均獲得平等機會。

於報告年度，管理人並無得悉任何有關不遵守僱傭方面法律及規例的情況。

B2 健康與安全

管理人深明華貿物業的租戶及訪客一直相當關注北京的空氣質素。為提供一個舒適健康的環境，我們已安裝空氣淨化系統，當中融合了靜電過濾器及活性炭層。此舉顯著降低了PM2.5水平，使華貿物業的室內空氣質素達到75微克／立方米的一級國家標準。

此外，我們還安裝了先進的泊車系統，為駕駛者提供有用資訊(如到達最近空置車位的最短路線等)，從而減少車輛產生的污染物排放。

為維持健康及安全的工作環境，物業管理人及樓宇管理人須識別及預防華貿物業的任何安全隱患。在展開樓宇保養工作時，我們僅會派遣具備相關證書及牌照的合資格人員操作重型機器及設備。此外，我們為所有的保養人員提供適當的個人防護裝備。同時我們在樓宇內設置自動體外心臟去顫器(「自動體外心臟去顫器」)，作為緊急情況的防範措施。樓宇管理人亦安排所有操作人員參加相關培訓以確保彼等具備有效操作自動體外心臟去顫器的必備技能及知識。

於報告年度，管理人並無得悉任何有關不遵守職業健康與安全法律及規例的情況。

B3 發展及培訓

管理人致力為員工提供專業及個人成就方面的持續發展機會。我們鼓勵物業管理人及樓宇管理人為在華貿物業工作的操作人員舉辦安全及技術培訓課程，使彼等做好充足準備應對與彼等工作職責相關的所有情況。承包商亦須確保向其工人提供視為適當的足夠培訓。

B4 勞工準則

我們嚴禁在營運及供應鏈中使用童工及強制勞工。就業機會僅應按照公平、公開及自願原則提供。我們要求物業管理人及樓宇管理人採取適當的審查及預防措施，以盡量降低相關風險。該等措施包括簽署僱傭合約，當中規定保障雙方權益的僱傭條款及條件。

於報告年度，管理人並無得悉任何有關不遵守勞工準則法律及規例的情況。

B5 供應鏈管理

春泉產業信託鼓勵供應商將ESG最佳應用融入營運過程中及維持公平的勞工準則，並遵守我們在環境及社會責任方面的常規。樓宇管理人持有ISO-14001環境管理體系認證，以期加強我們對潛在環境影響的系統化管理能力。

B6 產品責任

客戶服務及品質保證

物業管理人已委聘一位經驗豐富的物業管理代理作為樓宇管理人，其已獲得ISO 9001質量管理體系認證及獲得由中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的一級資質物業管理企業等資歷。我們已派發用戶手冊，向租戶提供有關樓宇管理人所提供服務的全面指引，並已於華貿物業內部設立客戶服務部，以及時向租戶提供專門支持。

為更好地評估樓宇管理人的表現，我們每半年會進行一次租戶滿意度調查，以收集租戶對我們客戶服務質素的反饋。在二零一九年八月所進行的最新調查中，租戶的平均滿意度超過96%，回覆率為90%。

環境、社會及管治報告(續)

負責任的投資

為了創造長遠可持續的價值，春泉產業信託在作出每項投資決策時均會考慮ESG因素，同時會執行後續流程和控制以評估每項投資決策的ESG影響。

資訊安全政策

物業管理人設有一套健全的數據安全體系，可保護我們存儲或處理的任何敏感資料。我們遵守所有相關的地方法規，並設立恰當的程序以確保對資訊(例如其租戶的具體數據)保密。所有敏感資料均通過使用物理及系統性程序保護，僅可由指定僱員按「應知方知」的基準獲取。機密資訊的保存乃根據相關法例或合約予以明確規定。

於報告年度，管理人並無得悉任何有關不遵守產品責任法律及規例的情況。

B7 反貪污

管理人決不容忍任何形式的賄賂及貪污行為。我們嚴禁管理人的任何成員在開展業務活動時索取、接受或提供任何賄賂。彼等必須拒絕會影響彼等客觀性或可能被認為或被指控行為失當的好處及／或利益。合規總監會負責就反貪污相關事宜提供指引及支援。管理層遇到潛在利益衝突時亦須立即向合規總監報告。

於報告年度，管理人並無得悉任何有關不遵守反貪污法律及規例的情況。

B8 社區投資

於報告年度，我們鼓勵華貿物業的租戶參與由樓宇管理人及其他機構所舉辦的各種社區活動，包括但不限於以下各項：

- 加強安全及防火管理-在華貿物業周圍安排額外的巡邏車及電動消防車，以確保在發生任何潛在緊急情況時能夠即時做出反應。
- 反吸煙運動-成立禁煙小組委員會，於華貿物業周圍的公共區域內進行日常巡查，旨在防止該等場所內出現亂扔煙頭及非法吸煙的情況。

SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust

春泉產業信託

股份代號：01426

由春泉資產管理有限公司管理

www.springreit.com