

SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust
春泉產業信託

股份代號：01426



2020 環境、社會及管治報告

由春泉資產管理有限公司管理

環境、社會及管治報告

本年度環境、社會及管治(「ESG」)報告(「ESG報告」)乃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ESG報告指引(「ESG指引」)所載之規定編製，其概述春泉產業信託於二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日止期間(「報告年度」)在管理華貿物業方面的可持續發展政策、舉措及表現¹。

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持份者的參與及重要性評估，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而言屬重要或最為重要的ESG議題。

1 識別

- 審閱春泉產業信託業內同行的ESG披露情況，以識別一般披露常規。
- 對內部持份者進行網上調查，按重要程度對不同ESG議題依次排序。

2 排列優次

- 結合及分析同業評估的結果及網上調查所得結果，藉以制定各重大ESG議題的優先次序表以供確認。

3 確認

- 管理人與獨立顧問召開會議，藉以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 華貿物業由管理人委聘的北京華瑞興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」)提供一般樓宇服務。

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 關鍵績效 指標		描述	章節／備註
	指標	描述		
A. 環境				
A1 排放物	A1	一般披露		3-5
	A1.2	溫室氣體總排放量及強度		5
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及強度		3
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果		5, 7
	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		4
A2 資源使用	A2	一般披露		6-8
	A2.1	按類型劃分直接及／或間接能源總耗量及強度		6
	A2.2	總耗水量及強度		8
	A2.3	能源使用效益計劃及所得成果		7
	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		8
A3 環境及天然資源	A3	一般披露		3-9
	A3.1	描述業務活動對環境和天然資源的重大影響		3-9
B. 社會				
B1 僱傭	B1	一般披露		10
B2 健康與安全	B2	一般披露		10
	B2.3	職業健康與安全措施		10
B3 發展及培訓	B3	一般披露		11
B4 勞工準則	B4	一般披露		11
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工		11
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟		11
B5 供應鏈管理	B5	一般披露		11

環境、社會及管治報告(續)

層面	香港交易所 關鍵績效 指標		章節／備註
	指標	描述	
B6 產品責任	B6	一般披露	11
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目及應對方法	11
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	11
	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	12
B7 反貪污	B7	一般披露	12
	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	12
	B7.2	防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	12
B8 社區投資	B8	一般披露	13
	B8.1	專注貢獻範疇	13
	B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)	13

A. 環境

A1 排放物¹

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 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。

為減少廢物處理，我們已在華貿物業實施多項措施，其中包括：



引入智能回收系統，以向租戶推廣最佳的回收做法



利用污水過濾設施



在公共區域放置回收桶，方便收集及分類可回收材料



從相關政府部門取得污水排放許可證



聘用合資格及持牌承包商處理所收集的廢物並運送至廢物處理設施

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。

環境、社會及管治報告(續)

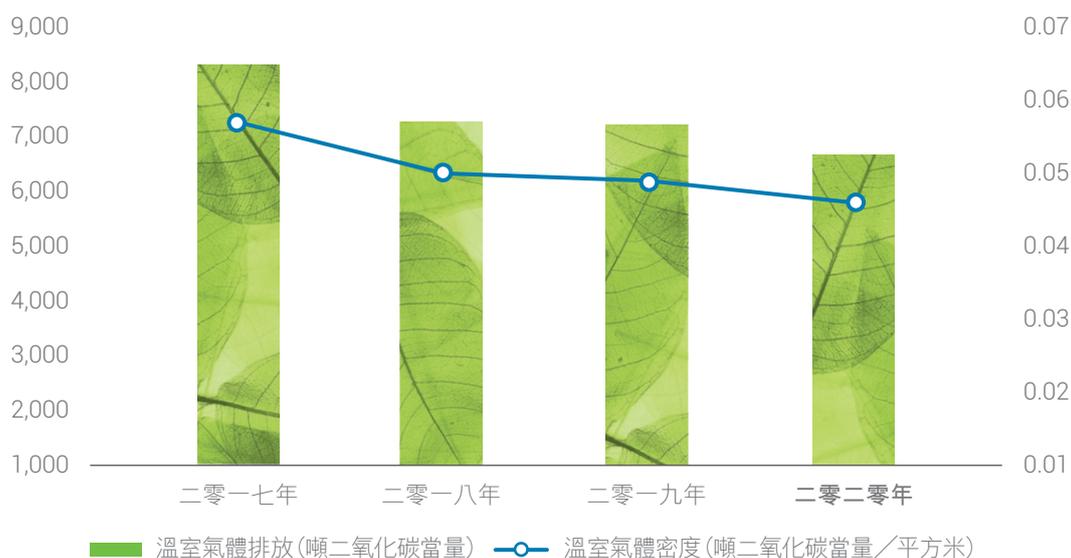
溫室氣體排放

由於華貿物業的溫室氣體排放主要來自能源的消耗，管理人積極努力節約能源並採用硬件升級，盡量減少相關碳足跡。有關更多詳情，請參閱下文「A2資源使用」一節。

於報告年度內的溫室氣體排放如下：

溫室氣體排放 ^{1、2}	單位	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年
總量	噸二氧化碳當量	6,667	7,216	7,276	8,320
密度	噸二氧化碳當量／平方米	0.046	0.049	0.050	0.057

溫室氣體排放及密度



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。

² 溫室氣體排放及密度減少部分是由於二零二零年爆發新冠肺炎疫情導致營運中斷所致。

環境、社會及管治報告(續)

A2 資源使用¹

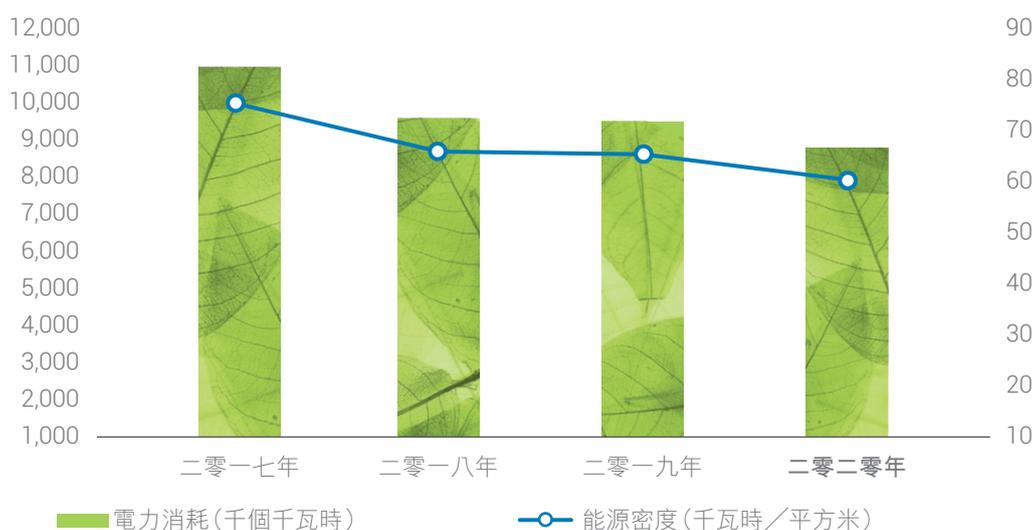
數年來，管理人與樓宇管理人通力合作，透過採取各種措施(包括宣傳活動及持續投資於節能設備)減少電力及水資源的消耗。與此同時，樓宇管理人亦積極監測水資源及能源的消耗情況，一旦發現任何異常情況，則及時進行調查及採取補救措施。

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、空調以及升降機及自動電梯運作。華貿物業於報告年度的能源消耗總量如下：

能源消耗—購買電力 ^{2、3}	單位	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年
總量	千個千瓦時	8,774	9,498	9,576	10,950
密度	千瓦時／平方米	60.36	65.33	65.87	75.32

電力消耗及密度



¹ 基於主營業務的性質，於報告年度，我們並未使用包裝材料。

² 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。

³ 能源消耗減少部分是由於二零二零年爆發新冠肺炎疫情導致營運中斷所致。

環境、社會及管治報告(續)

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。
- 將華貿物業寫字樓一期地庫貨運通道的27個傳統照明設備更換為LED燈，耗電量進一步減少；及
- 我們為所管理樓宇的盤管風機及PM2.5靜電除塵器進行清洗及維修，為租戶提供舒適及節能的工作環境。



水資源的使用

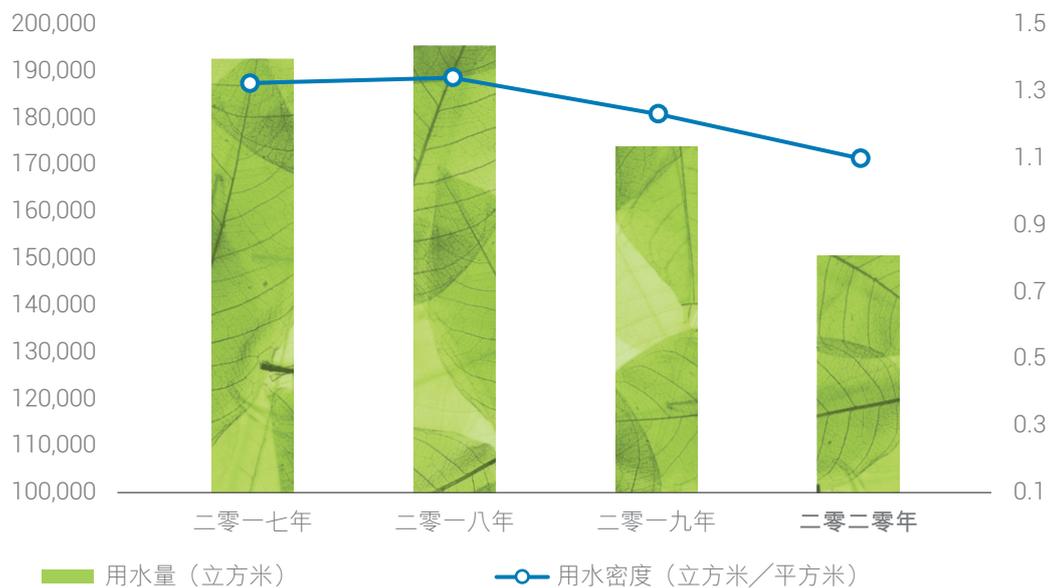
於報告年度，租戶及管理人就行政設施的用水量如下：

用水量 ^{1、2}	單位	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年
總量	立方米	150,634	173,838	195,319	192,552
密度	立方米／平方米	1.04	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

² 用水量減少部分是由於二零二零年爆發新冠肺炎疫情導致營運中斷所致。

用水量及密度



華貿物業已實施多項節水措施，其中包括：



在公共洗手間安裝感應水龍頭



定期進行漏水評估



使用回收水灌溉園林



在公共區域張貼鼓勵節水的標誌

A3 環境及天然資源

除上述環境層面外，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、無氣味、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；及
- 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。

於二零二零年，華貿物業獲得能源與環境設計先鋒評級(LEED)「既有建築的運營及維護」鉑金級認證，此乃對我們盡職管理樓宇對環境及天然資源的重大影響的認可。



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，從而確保公正及平等機遇；
- 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；及
- 為僱員提供充足的休息時間。

管理人致力於根據員工個人的優點、經驗及資質，為全體員工提供平等及包容性的工作環境，而不論其國籍、種族、宗教、性別、年齡或家庭狀況。

於報告年度，管理人並無得悉任何有關不遵守僱傭方面的法律及規例的情況。

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。

華貿物業的空氣質量達到一級國家標準35微克／立方米。

此外，為齊心協力減少車輛產生的排放，我們引入智能泊車系統，為駕駛者提供及時有用的資訊，如到達最近空置車位的最短路線等。此乃有助盡量減少搜索時間及油耗，從而減少空氣污染排放。

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潛在職業隱患。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人員操作重型機器及設備。此外，我們將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除顫器(「自動體外除顫器」)，作為緊急情況的預防措施。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除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。

環境、社會及管治報告(續)

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(如消防演習及反欺詐課程)，使彼等做好充足準備應對與彼等工作職責相關的不同情況。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。凡發現管理人、物業管理人或樓宇管理人的任何成員違反勞工規定，均將受到紀律處分及／或可能被起訴。

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可持續發展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。我們已向租戶派發用戶手冊，向彼等提供全面服務指引，亦已設立客戶服務部，及時滿足租戶需求及解決問題。根據我們的標準投訴處理程序，一旦接到投訴個案，我們的客戶服務部人員將記錄相關事宜，並向責任方及責任部門匯報。屆時將委派專人進行徹底調查並及時跟進相關投訴。

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。在二零二一年一月所進行的最新調查中，租戶的平均滿意度超過97%，回覆率為90%。



我們為滿足租戶需求所奉上的優質服務廣受認可

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貪污行為或任何形式的瀆職行為。我們嚴禁管理人的任何員工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。

為配合我們道德操守政策落實，管理人設立舉報政策，為員工提供渠道舉報任何不當行為。為鼓勵及協助舉報人提出投訴而無需擔心被報復，所有舉報報告會以保密形式處理，並提交專人作進一步調查。同時，我們的內部核數師會定期檢討舉報程序，以評估其成效。

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。

環境、社會及管治報告(續)

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：

- 樓宇環保意識-該活動旨在響應政府關於負責任的廢物管理的號召。透過設立指定攤位及展示環保橫幅，我們致力提升租戶有關減廢及循環利用意識。



- 禁煙活動-為向租戶提供無煙工作環境，我們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。於二零二零年，我們加大控煙力度，方式為於我們所管理樓宇的升降機大堂內推廣北京控制吸煙條例及相關禁煙渠道。



- 植樹日-於二零二零年三月，我們於華貿物業寫字樓周圍組織植樹活動，旨在提升公眾對生態保護重要性的意識。在參與者的共同努力下，我們成功種植12棵玉蘭樹。



SpringREIT

Spring Real Estate Investment Trust
春泉產業信託

股份代號：01426

www.springreit.com

由春泉資產管理有限公司管理