



招商局置地資管
有限公司

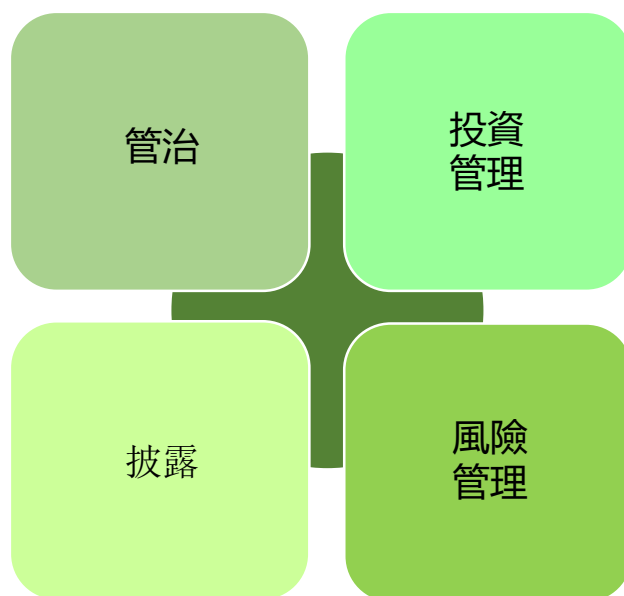
氣候相關風險政策

2024年1月

目錄

章節	頁碼
緒言	1
管治	2
投資管理	4
風險管理	5
披露	7

管理人為招商局商業房托基金識別任何相關和重大的實際和轉型氣候相關風險，並積極將環境、社會和治理問題（包括任何相關和重大的氣候相關風險和機遇）納入其整體業務戰略和投資決策。(第 4 頁)



緒言

此乃招商局置地資管有限公司（招商局商業房託基金的管理人，「房託管理人」）的氣候相關風險政策（本「政策」）。

本政策乃根據香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒佈之基金經理操守準則項下氣候相關風險條文及證監會發佈之相關通函及常見問題（統稱「有關規定」）編製。除文義另有所指外，本政策由房託管理人採納，用於所有在管資產並適用於招商局商業房託基金營運所在的相關司法權區。

為有效管理氣候風險，房託管理人將投入資源促進可持續發展，在其業務發展策略中納入環境、社會和管治（「ESG」）議題，落實各項措施，不斷加強其應對氣候變化的能力。房託管理人從四大方面應對氣候相關風險：

管治

建立管理氣候相關議題及風險的健全ESG管理架構並根據既定職權範圍實施各種ESG常規。

投資管理

將ESG因素納入管理過程及企業實踐中，並在持份者參與及投資分析過程中考慮氣候風險及機遇。

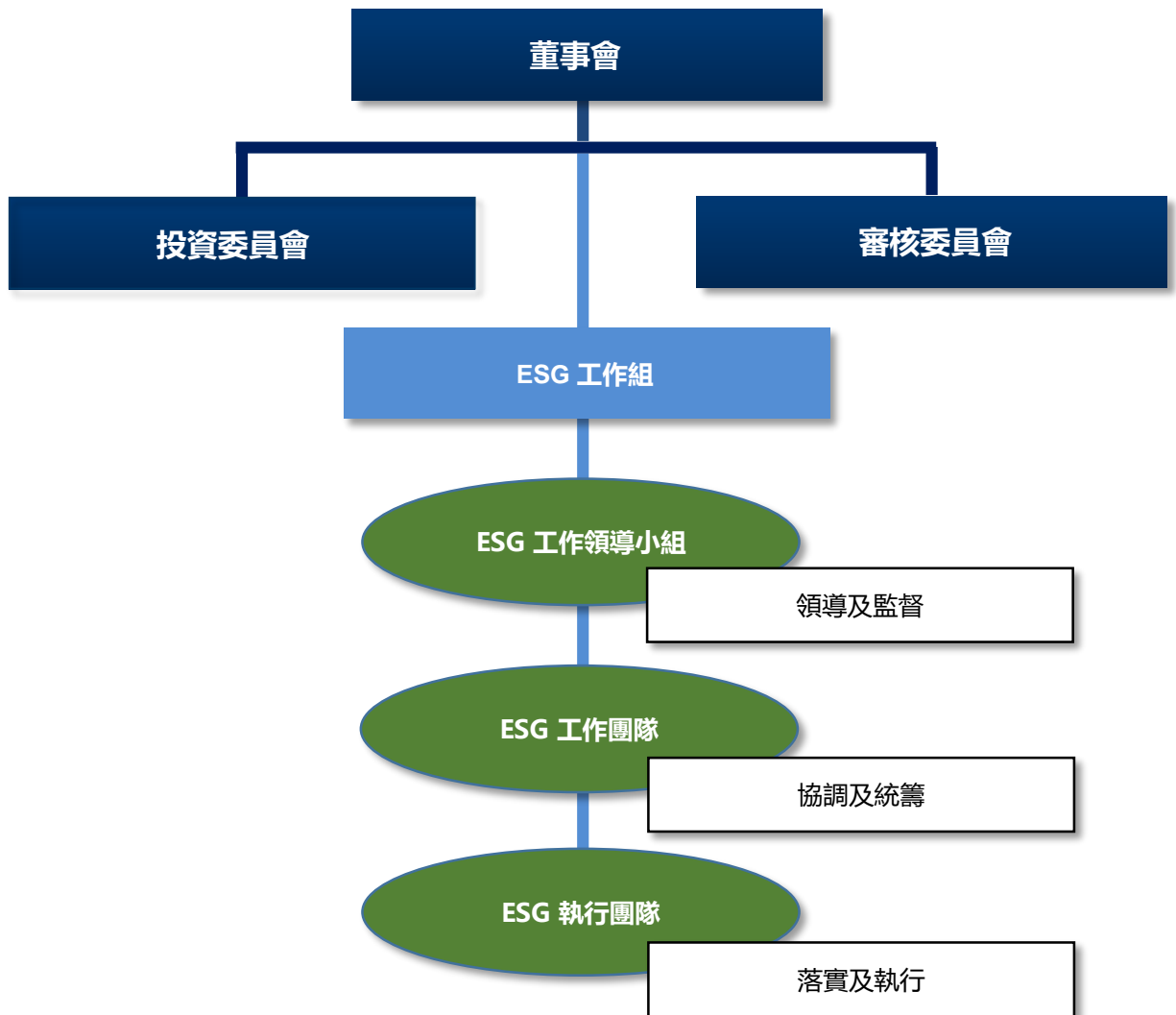
風險管理

制定識別、分析及管理氣候風險的風險管理流程並制定減輕已識別風險的計劃。

披露

經考慮有關規定及經參考氣候相關財務資訊披露工作組(Task Force on Climate-related Financial Disclosures)

（「TCFD」）的建議後，及時、透明地向持份者披露氣候相關資料及最新資料。



管治

房託管理人維持穩健及有效的管治架構，以有效管理及監察問題、風險及機遇（包括與ESG及氣候變化有關者）並跟蹤表現，從而在決策過程中實現其可持續發展目標，回應持份者關切及期望。請參閱以上房託管理人對ESG（包括氣候相關事宜）的管治架構：

房託管理人定期分析及監察有關房地產投資信託基金的不同風險領域。

房託管理人董事會（「董事會」）全面負責監督風險管理（包括氣候相關風險）及內部控制系統，確保有關管理系統、政策及常規獲有效落實及維護。董事會每年至少召開一次會議，以審閱招商局商業房託基金整個組合（「組合」）中的資金及營運風險並討論風險緩解措施的實施情況。

董事會負責制定適用的ESG目標、檢討其實施進度、制定行動計劃以及提高相關措施的有效性及適當性。董事會亦負責審閱招商局商業房託基金的ESG報告，以確保遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則。

投資委員會及審核委員會獲董事會授權，負責實施風險管理活動，並設有明確的職權範圍，負責審核投資及風險管理事宜，並將其調查結果及建議提交董事會以供審議及批准。投資委員會將評估房託管理人提出的收購所面臨的包括氣候風險在內的各種風險，並提出建議。審核委員會的任務是維持房託管理人及招商局商業房託基金的有效內部控制及風險管理系統。審核委員會協助董事會監控招商局商業房託基金的整體風險管理狀況，並制定風險評估及風險管理的政策。審核委員會至少每年舉行一次會議，以審閱整個組合的資產及營運面臨的氣候風險，並討論實施風險緩解措施。

ESG工作組下設ESG工作領導小組、ESG工作團隊及ESG執行團隊三個層級，分別負責監督ESG策略及計劃、評估ESG風險（包括氣候相關風險）以及於日常營運中執行ESG工作。ESG工作領導小組由房託管理人的部分員工組成。

ESG工作團隊由為物業組合提供營運管理服務的營運管理人（「營運管理人」）的部分員工組成，而ESG執行團隊則由為物業組合提供當地物業管理服務的物業管理人（「物業管理人」）的部分員工組成。ESG工作組由董事會成員擔任主席。ESG工作組協助董事會審閱及監控政策及相關工作，以遵守ESG相關法律及監管要求，並就持續改進提供有關ESG發展趨勢及表現的調查結果及建議。ESG工作組將向董事會報告ESG相關重大議題及風險（如有）。ESG工作組至少每年召開一次會議，討論招商局商業房託基金的ESG問題並至少每年向董事會報告。

房託管理人維持妥當履行管理氣候相關風險職責所需的人力及技術資源，包括以下各項：

- (a) 為董事會及員工舉辦有關ESG及氣候能力的培訓課程，以加強其專業能力，應對不斷變化的市場環境；及
- (b) 必要時尋求外部顧問的專業意見，以幫助進行風險評估，改善決策流程及房託管理人遵守FMCC、證監會發佈的《房地產投資信託守則》（「房地產投資信託守則」）各項規定和其他氣候韌性及披露相關規則及規定的情況。

投資管理

房託管理人的目標是為投資者提供穩定的分派、可持續長期分派增長潛力以及組合價值的提升。作為招商局商業房託基金的負責管理人，房託管理人為招商局商業房託基金識別任何相關及重大的實體及轉型氣候相關風險，並積極將環境、社會及管治報告問題（包括任何相關及重大的氣候相關風險和機遇）納入其整體業務戰略及投資決策。

房託管理人已將其投資目標、指引及流程納入其合規手冊。房託管理人的投資流程規管識別潛在物業投資及組合限制、與交易對手公司保持對話以及公平管理實際及潛在利益衝突的整體方針。

房託管理人在開展任何新收購或出售以及關鍵業務交易時，會進行篩選及盡職審查流程（包括環境、社會及管治以及氣候相關事宜），確保物業資產符合所有適用的法律及法規，包括但不限於房託守則及證監會對基金管理人的氣候相關風險要求。房託管理人投資團隊亦會在投資分析過程中與賣方公司接洽，了解潛在目標資產管理、財務及非財務表現以及社會及環境影響的質量及深度，進而評估環境、社會及管治因素，並將研究結果納入整體投資分析。

房託管理人的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潛在的氣候相關風險並會影響房託管理人的未來運營或招商局商業房託基金。

投資委員會將至少每年檢討房託管理人的投資策略，特別是在資產管理、收購、資本管理及風險管理方面，並在適當情況下建議董事會對其氣候相關事宜的政策及程序作出更改。

房託管理人與各持份者接洽，並每年進行重要性評估徵求他們的反饋意見，以決定如何管理招商局商業房託基金業務面臨的環境、社會及管治風險及機遇。根據對重要性評估結果的分析，氣候變化及應對被視為與招商局商業房託基金相關的重大環境、社會及管治議題。

房託管理人了解招商局商業房託基金業務運營對租戶、僱員、投資者、政府及供應商等持份者的影響。為此，房託管理人積極與不同持份者保持開放的雙向溝通，以更好地了解他們對不同環境、社會及管治事宜的關注及期望。房託管理人在制定相關策略及政策時，亦會考慮招商局商業房託基金持份者的意見，以持續提升招商局商業房託基金的環境、社會及管治表現。

風險管理

風險管理策略

房託管理人深知氣候變化帶來的風險及威脅，積極優化招商局商業房託基金的氣候風險管理策略及政策，以提高其物業的氣候韌性。

房託管理人透過其風險管理及內部控制架構，識別、分析及緩解與ESG相關的（如氣候變化）風險及機遇。房託管理人已採用風險矩陣，根據事宜的可能性及嚴重程度，確定重大ESG事宜的優先次序。發生概率高且可能對招商局商業房託基金造成嚴重影響的風險被視為關鍵風險，並針對該類關鍵風險制定緩解措施及/或行動計劃，以將該類風險降至可接受水平。房託管理人定期審閱並酌情更新與風險管理有關的程序，以將與環境及氣候相關風險納入考慮。

風險識別及評估

房託管理人藉分析同行基準、研究主要營運地區的歷史氣候數據及當地政策，對氣候風險進行定性評估，以確定每項投資策略的實體及轉型氣候相關風險，並評估對其業務活動、資產營運及招商局商業房託基金業績的潛在影響。所作風險評估均存置記錄。

以下為評估示例：

實體風險

類別	風險	財務影響
急性	極端天氣事件（例如颱風、洪水等）	<ul style="list-style-type: none">收益減少，有關人員的健康及安全風險增多（包括損失人手及曠工），令成本上漲業務中斷（例如供應鏈因交通出行難而中斷）令收益減少維修及更換受損及/或被毀資產，令資本成本上漲
慢性	氣溫上升（例如熱浪）	<ul style="list-style-type: none">酷熱令生產力下降，包括限制戶外工作，從而令收益減少為進行冷卻而令營運成本增加
	海平面上升	<ul style="list-style-type: none">採取適應措施令資本成本上漲，例如建築物地下室須加建防水層保費上漲，「高風險」地區的資產可投保保險減少

轉型風險

類別	風險	財務影響
政策及法律	碳定價 氣候相關報告責任增加	<ul style="list-style-type: none">• 稅款增加• 遵守新標準及披露規定令營運成本增加• 政策改變令現有設備及器具報廢及提早退役
科技	資產的技術改進	<ul style="list-style-type: none">• 採用新技術或新方法（例如使用可再生能源）令資本投資及營運成本增加

風險管理流程

(綠色營運)

於經營性資產層面，房託管理人確保所有營運管理人及物業管理人於整個組合中貫徹實施通用 ISO 14001 認證環境管理體系，並將該體系作為定期監測已識別環境及氣候風險及其 ESG 表現的工具。已為營運管理人制定標準化環境管理手冊、營運程序及工作指引，以管理與氣候變化、能源消耗及用水效率有關的營運問題，從而加強整個組合的氣候韌性，支持招商局商業房託基金向綠色低碳營運轉型。

於物業翻新過程中，房託管理人與營運管理人、物業管理人及顧問合作設計並於物業中融入綠色元素，以實現生態效益。物業廣泛採用牆面及屋頂綠化，以降低室內空氣溫度，從而降低建築物的製冷要求及耗電量。房託管理人旨在通過綠色設計減少碳足跡的同時，為租戶及訪客提供舒適環境。

風險管理流程

(緊急應變計畫)

為應對各種極端天氣事件，房託管理人確保組合內的所有物業均備有應急預案及響應制度。各物業均設立應急工作小組，確保各項應急預案有效實施。發生緊急情況時，物業負責人負責協調應急救援行動，各部門在相應領域提供支持。此舉提高了物業處理重大災害及事故的能力，最大限度地減少災害造成的潛在損害，並保護客戶、僱員及物業的安全。

房託管理人每年進行行業風險審查，包括根據最新全球及科學進展，評估情景分析在評估其投資策略應對氣候相關風險的韌性方面的相關性及實用性。倘若情景分析的評估結果被認為相關及有用，房託管理人將制定計劃在合理時間框架內實施情景分析。房託管理人繼續優化其氣候風險管理及應對措施，以提高其投資策略的韌性。

組合碳足跡

房託管理人根據財政年度末的情況，採取合理措施評估招商局商業房託基金的物業組合碳足跡。該評估包括與組合相關的範圍一（直接排放）及範圍二（購買電力間接排放）溫室氣體排放，前提是相關數據可得或能夠合理估計。

房託管理人已制定組合內各項物業的工具表，以收集環境、社會及管治相關數據。房託管理人每年收集各項物業的能源消耗數據，以計算組合的範圍一及範圍二排放範圍一排放包括購買的電力直接產生的溫室氣體排放。計算方法來源包括世界資源研究所刊發的《溫室氣體盤查議定書：企業會計與報告準則》及香港聯合交易所有限公司發佈的《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》，並參考電力公司提供的排放係數。

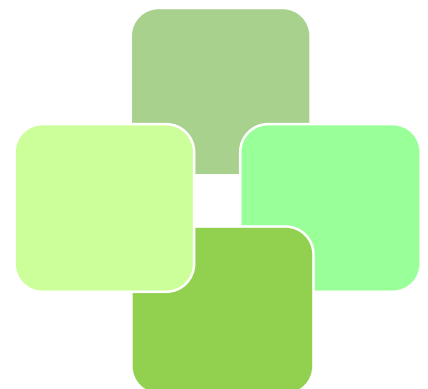
組合碳足跡乃參考《碳會計金融機構夥伴關係全球溫室氣體盤查和報告準則》（PCAF標準）計算。組合及個別物業的價值由第三方認證估值師釐定，並於招商局商業房託基金的年報「估值報告」一節披露。組合碳足跡乃按合併範圍一及範圍二溫室氣體排放除以組合總價值釐定。

披露

房託管理人繼續透過官方網站及其他刊物向持份者提供及時及透明的氣候相關風險披露。進行披露時，房託管理人遵循以下原則：

- (a) 所披露的資料應與投資及風險管理過程中考慮的氣候相關風險水平相稱；
- (b) 資料應以書面形式充分披露，並以電子或其他方式傳達至招商局商業房託基金的基金單位持有人；及
- (c) 披露情況應至少每年審閱一次並於適當情況下予以更新，發生任何重大變動的，應於切實可行情況下盡快告知投資者。

房託管理人於編製披露時計及FMCC下的披露相關要求及其他有關規定。就組合碳足跡披露而言，相關披露於12月31日財政年度結束後四至六個月內作出，且於任何情況下不遲於招商局商業房託基金年報的通常到期日。





招商局 置地資管有限公司

China Merchants Land Asset Management Co., Limited

Room 2603-2606, 26/F, China Merchants Tower, Shun Tak Centre, 168-200 Connaught Road, Central, Hong Kong