



招商局置地資管有限公司

China Merchants Land Asset Management Co., Limited

招商局置地資管

招商局商業房地產投資信託基金管理人

氣候相關披露報告

2022

目錄

引言.....	3
管治.....	4
投資管理.....	5
風險管理.....	6

引言

本報告為招商局商業房地產投資信託基金（「招商局商業房託基金」）之管理人招商局置地資管有限公司（「招商局置地資管」或「我們」）之首份氣候相關披露報告（「報告」）。報告概述我們管理招商局商業房託基金資產過程中採取之氣候相關管理方法、舉措及常規。

報告乃根據香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）發佈之有關基金經理管理及披露氣候相關風險的諮詢總結—進階標準並參考「氣候相關財務信息披露工作組」（「TCFD」）之建議後編製。除另有註明外，報告所提述之政策及常規已獲招商局置地資管應用於所有在管資產，並適用於招商局商業房託基金經營所在相關司法權區。招商局商業房託基金於二零二二年財政年度之物業組合碳足跡將於截至十二月三十一日止財政年度後四至六個月內單獨披露。

我們深知氣候風險對我們的業務運營乃至全球所帶來之風險及威脅。為有效管理氣候風險，我們積極投入資源促進可持續發展、將環境、社會及管治（「ESG」）議題納入我們的業務發展策略，採取措施不斷加強我們抗禦氣候變化的能力。招商局置地資管從三大支柱著手處理氣候相關風險，相關內容載列於本報告：

管治

- 我們已建立穩健的 ESG 管理架構，以管理氣候相關事宜及風險，並根據已訂立的職權範圍開展各項 ESG 工作。

投資管理

- 我們已將 ESG 因素納入我們的管理流程及所有權實踐，並在持份者參與及投資分析過程中將氣候風險及機遇納入考慮。

風險管理

- 我們已制定識別、分析及管理氣候風險之風險管理流程，並已制定已識別風險之緩解計劃。

招商局置地資管將繼續為持份者提供及時透明之氣候相關信息披露，並每年審閱相關披露。

歡迎閣下就本報告向我們提供反饋及建議。請透過下列方式聯絡我們：

電話：(852) 3976 5300

電郵地址：ir@cmcreit.com.hk

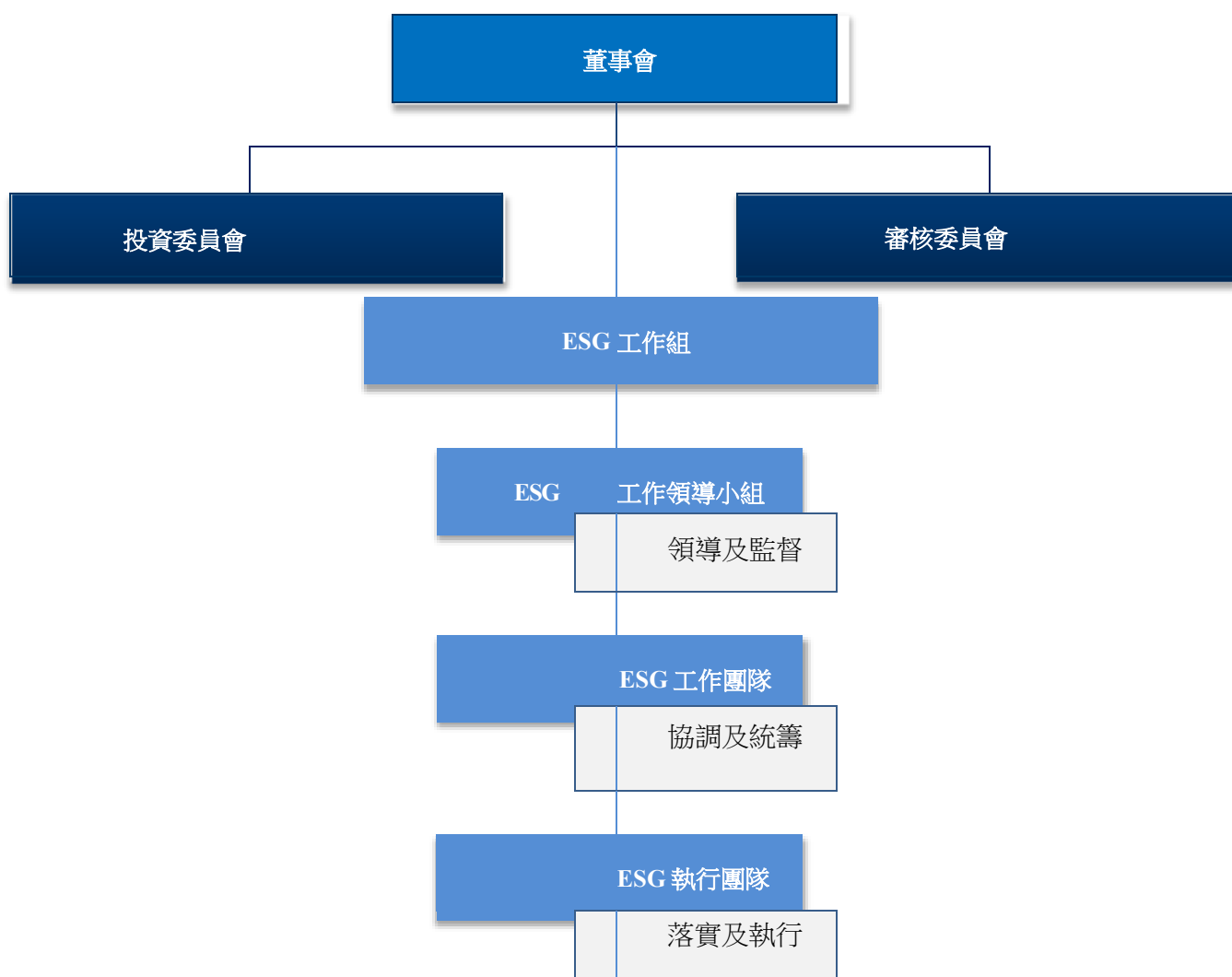
地址：中國香港

干諾道 168 - 200 號

信德中心招商局大廈 26 樓 2603 - 2606 室

管治

招商局置地資管認為需要建立穩健及有效之管治架構，這有助我們有效管理及監察議題、風險及機遇（包括與 ESG 及氣候變化相關之議題、風險及機遇）以及跟進表現情況，從而實現我們的可持續發展目標並在決策過程中回應持份者之關注及期望。



招商局置地資管董事會（「**董事會**」）全面負責監督我們之風險管理（包括氣候相關風險）及內部監控系統，確保相關管理體系、政策及常規行之有效。董事會每年檢視物業組合中的資產及營運風險，並討論實施風險緩解措施。

投資委員會及審核委員會由董事會授權負責開展風險管理活動，並設有明確之職權範圍，負責審閱投資及風險管理事宜以及將其檢討結果及建議呈交董事會考慮及審批。投資委員會會對擬議資產收購及出售之氣候風險敞口進行評估並提供建議，批准預算及審閱所有主要支出之實際費用，並審閱招商局置地資管之財務表現、預測及年度財務計劃。審核委員會負責為招商局置地資管及招商局商業房託基金維持有效之內部監控及風險管理體系，協助董事會監察我們的風險管理的整體情況，並制定管治風險評估及風險管理之政策。招商局置地資管定期分析及監控與房地產投資信託基金相關之多個風險領域。

由董事會成員領導之 ESG 工作組由三個層級組成，分別為 ESG 工作領導小組、ESG 工作團隊及 ESG 執行團隊，負責在日常營運中監督 ESG 策略及計劃、評估 ESG 風險（包括氣候相關風險）及開展 ESG 工作。ESG 工作組協助董事會檢討及監察我們的政策與常規以遵守 ESG 相關法律及監管規定，並就 ESG 發展趨勢及表現提供檢討結果及建議，以不斷作出改進。ESG 工作組將向董事會報告 ESG 相關重大事宜及風險（如有）。

我們將繼續為董事會及員工組織 ESG 及氣候相關之技能培訓，以提高彼等在瞬息萬變的市場環境中的專業能力。我們亦在必要時向外部顧問尋求專業意見，從而更好地推進決策流程，促使招商局置地資管遵守基金經理操守準則、房地產投資信託基金守則之各項規定及有關氣候抵禦力及披露之其他相關規則及法規。

投資管理

我們旨在為投資者提供穩定分派、長期可持續分派增長之潛力及提升物業組合價值之機會。作為招商局商業房託基金負責任之管理人，我們深知自身在促進可持續發展方面之責任，因而積極將氣候相關風險及機遇等 ESG 議題納入我們的整體業務策略及投資決策中。

我們已將投資目標、指引及程序納入*合規手冊*。我們的投資程序對整體方針作出規定，以識別潛在物業投資及投資組合限制，與交易對手公司保持溝通，公平管理實際及潛在之利益衝突。

在著手新的資產收購及出售以及重要交易時，我們會進行篩選及盡職審查（包括 ESG 及氣候相關事宜），確保物業資產遵從所有適用法律及法規，包括但不限於房地產投資信託基金守則及證監會對基金經理披露氣候相關風險之規定。我們的投資團隊亦將在投資分析過程中與供應商公司溝通，了解潛在目標資產管理之質素及深度、財務及非財務表現以及社會和環境影響，從而評估 ESG 因素並將結果納入整體投資分析。

投資委員會負責審閱投資團隊提出之投資方案，以及考慮潛在氣候相關風險會否影響我們的未來營運。投資委員會將至少每年檢討我們之投資策略，尤其是資產管理、收購、資本管理及風險管理領域，並適時向董事會建議修訂氣候相關事宜之政策及程序。

於決定如何管理我們業務面臨之 ESG 風險及機遇時，我們每年均會與各類持份者進行溝通，展開重要性評估，以徵詢彼等之反饋意見。基於重要性評估結果之分析，氣候變化及應對措施被視為招商局商業房託基金之相關及重大 ESG 議題。

風險管理

風險管理方法

招商局置地資管明白氣候變化帶來之風險及威脅，因而一直為招商局房託基金積極優化其氣候風險管理方針及政策，提高物業的氣候變化適應能力。

我們透過風險管理及內部控制框架識別、分析及緩解 ESG 相關（包括氣候變化）風險及機遇。基於各項事宜之可能性及影響，我們已採用風險矩陣釐定重大 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之風險被視為重大風險，我們針對該等風險確定緩解措施及／或行動計劃，以將有關風險降低至可接受水平。招商局置地資管將定期審閱並適時完善風險管理相關流程，以將環境及氣候相關風險納入考慮範圍。

風險及機遇識別

招商局置地資管透過分析同行對標、研究主要營運區域之歷史氣候數據以及地方政策，完成初步定性氣候風險評估。對我們的業務活動及資產經營有潛在影響之已識別氣候相關實體及轉型風險列示如下：

實體風險

風險類別	風險	財務影響
急性	極端天氣事件（如颱風、水災等）	<ul style="list-style-type: none">● 員工之健康及安全風險增大（包括人員流失及缺勤）導致收益減少及成本增加● 業務中斷令收益減少，例如交通困難導致供應鏈中斷● 修復及更換損壞及／或毀壞資產導致資本成本增加
慢性	氣溫上升（如熱浪）	<ul style="list-style-type: none">● 極端之酷熱天氣造成產能下降（包括限制戶外工作），從而令收益減少● 製冷導致經營成本增加
	海平面上升	<ul style="list-style-type: none">● 建築物內地庫進行額外防水等適應措施造成資本成本增加● 保險費增加及「高風險」地區資產之保險供應減少

轉型風險

風險類別	風險	財務影響
政策及法律	碳定價	<ul style="list-style-type: none">● 稅費增加● 為遵守新標準及披露規定所產生之經營成本增加
	氣候相關申報責任加強	<ul style="list-style-type: none">● 政策變動導致現有設備及器械需要撇銷及提早退役
科技	資產方面的技術改進	<ul style="list-style-type: none">● 資本投資增加及採用新技術或實踐（如使用可再生能源），導致經營成本增加

我們對已識別風險及機遇之回應

綠色營運

於經營性資產層面，招商局置地資管確保營運管理人員已就我們之物業組合實施通用 ISO 14001 環境管理體系認證，而該體系一直充當定期監察已識別環境和氣候風險以及我們 ESG 表現之工具。我們已制定標準化之環境管理手冊、操作程序和工作指南，以管理與氣候變化、能源消耗及水效益相關之經營事項，從而提升我們物業組合對氣候變化之適應能力，助力招商局商業房託基金實現向綠色低碳營運過渡。

在物業升級改造工程中，我們設計及將綠化元素融入到物業當中，打造平衡生態。我們的物業均廣泛採用垂直綠化及屋頂綠化，減低室內氣溫，從而降低建築物的製冷負荷及電力消耗。我們希望美化環境的綠化設計在減少碳足跡的同時，為租戶及訪客提供舒適的空間。

應急計劃

招商局置地資管針對各種極端天氣事件，確保我們的所有物業均已制定應急計劃及應急預案。各物業亦已成立應急小組以確保各項應急預案的有效執行，當緊急情況發生時，物業負責人負責指揮緊急情況下之搶險救援行動，而部門成員則負責相應範疇的支援工作。這種做法提高了各物業處理重大災害事故的能力，最大程度地預防及減少災害事故可能造成的損害，保障客戶、員工及我們物業的安全。

在未來三至五年，招商局置地資管將根據全球最新科學發展針對選定場景進行行業層面之風險審查。此舉將為管理層提供有關我們投資之進一步深入見解，以便彼等可參考預測及歷史數據，持續改善已識別氣候相關風險評估流程。我們將持續優化氣候風險之管理和應對措施，以不斷加強我們抗禦氣候變化之能力。

物業組合碳足跡

招商局商業房託基金於二零二二年財政年度之物業組合碳足跡將於截至十二月三十一日止財政年度後四至六個月內予以披露。