

基匯資本：可持續發展政策

1. 概述





基匯資本認為，對房地產投資採取負責任的態度將保護並提高我們的投資價值，從而提升我們基金投資者的回報。基匯資本了解到許多的基金投資者都對探索負責任的經濟、環境和社會實踐（以下稱為“可持續發展”）感興趣，因此，我們致力把可持續發展考量因素納入投資和投資組合管理流程。



此可持續發展政策旨在列明基匯資本在可持續發展方面的投資原則、目標和管理體系，以及負責任的商業實踐。

本可持續發展政策的範圍適用於基匯資本的業務部門、基匯資本旗下管理的資產和投資，以及基匯資本旗下的所有員工。如果基匯資本對特定資產或投資的治理權有限，基匯資本將儘可能以其立場鼓勵可持續實踐。

2. 我們首要的可持續發展目標

基匯資本致力為實現聯合國可持續發展目標（“SDGs”）做出貢獻，並秉承可持續發展目標的價值觀，以應對全球挑戰及構建韌性策略。我們已經確定以下六個首要可持續發展目標，並已針對這些目標採取了以下行動：

聯合國可持續發展目標 (SDGs)	基匯資本相關措施
 <p>3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING</p>	通過提供員工教育和健康福利、流行病救災物資以及在供應商行為準則中規定安全健康的條件，以促進我們員工、社區和供應商的身心健康和幸福感。
 <p>4 QUALITY EDUCATION</p>	通過員工培訓和發展，開展企業社會責任（CSR）活動以及與非政府組織（NGO）合作，促進青年教育。
 <p>5 GENDER EQUALITY</p>	通過確保董事會和管理層的多元化、為相關員工制定生育福利以及開展企業社會責任（CSR）活動和促進性別平等的非政府組織（NGO）合作來促進性別平等。
 <p>7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY</p>	在資產層面的盡職調查活動和可行性評估中考慮可再生能源。

	通过考虑温室气体排放、废物管理、室内空气质量管制以及在资产优化计划中提供无障碍绿色公共空间，以促进可持续空间。
	把气候风险作为我们收购前ESG尽职调查流程的一部分，以促进气候复原力。本公司计划与气候相关财务披露工作组（“TCFD”）的建议保持一致，以进一步加强我们的投资组合的韧性，以抵御气候变化所产生的影响。

3. 可持续发展关注领域

基汇资本在商业诚信、环境管理、社群及劳工道德以及社区这四个重点领域确定了一系列需要考虑的议题，我们力求把这些议题融入我们的业务运营和价值链中。

3.1 商业诚信

3.1.1 公司治理及对可持续发展事宜的监督

基汇资本致力于我们的业务中针对可持续发展事宜上坚持高标准的公司治理。我们的可持续发展委员会由公司的执行合伙人担任主席，负责：

- 从策略层面监督基汇资本的 ESG 风险和机遇；
- 确保从投资、资产管理到风险管理的所有运营业务中都考虑到可持续发展相关的问题；以及
- 与我们的利益相关者制定、评估和沟通可持续发展目标。

我们的商业活动遵循高水准的道德标准，以最大限度地提高利益相关者的利益。我们对所有营运中针对反贿赂、反腐败、利益冲突和监管合规领域的不合乎道德标准行为保持零容忍。如果涉嫌不合乎道德标准的行为，相关方可通过我们的内部匿名举报渠道向基汇资本首席营运官报告，提出疑虑。公司还会在收购前进行全面的ESG尽职调查、主动监控投资、及监察行业准则，以管理可持续发展风险。有关我们公司治理的更多资讯，请参阅基汇资本网站的部分。

3.1.2 数据安全和隐私

基汇资本非常重视保护企业和利益相关者的数据，并通过采用最高标准的数据安全和隐私来保护数据。公司已实施数据用途和储存限制流程和措施，例如个人数据保护程式、处理数据主体的方法以及访问和/或更正个人数据的请求。欲了解更多资讯，请参阅基汇资本的《个人数据保护政策》。

3.1.3 供应链管理

基汇资本致力于在我们的价值链中追求可持续发展。正如我们的供应商行为准则所规定的那样，我们希望供应商建立适当的管理体系，主动地监督他们的业务运营，并在商业诚信、环境和社会方面坚守标准。欲了解更多资讯，请参阅基汇资本的《供应商行为准则》。

3.2 环境管理

3.2.1 环境绩效

基汇资本致力于在整个房地产生命周期（从设计、施工到营运）中尽量减少对环境的影响。我们将通过持续改善资产管理以达致有效的资源运用，并将重点关注能源使用、用水和废物管理。我们的专家团队将针对特定资产类型以制定绿色设计原则、施工方法和营运实践。我们会持续监控环境绩效指标、管理资产并向投资者汇报。

我们通过全面的环境策略，以提高员工和供应商的可持续发展意识，并在业务部门和个人层面灌输良好的环保实践。

3.2.2 气候风险及其复原力

气候变化对全球格局构成重大挑战，因此基汇资本致力于通过气候变化减缓和适应措施，以减少气候变化所带来的影响。通过专门的可持续发展团队和投资团队的评估，我们在投资决策中，将考虑第三方顾问所辨识的与气候相关的实体风险和转型风险，并将其纳入我们的商业计划。

我们持续监控、管理我们投资的资产组合中所排出的温室气体（“GHG”），并向我们的投资者汇报。随着时间的推移，我们计划在适当的时机设定实质的温室气体减排目标，并针对我们资产的实体和转型风险制定进一步的弹性应对措施。

3.2.3 生态影响

基汇资本了解到我们的商业活动可能产生潜在的生态影响。生态影响考量（例如：生物多样性和栖息地）已纳入我们的收购前尽职调查。我们将持续追踪我们商业活动的环境绩效，以减少对环境的负面影响。

3.2.4 空气质量

世界卫生组织指出室内空气污染可能对楼宇居住者构成潜在的健康风险，因此，基汇资本通过减少空气中的污染物如悬浮粒子、挥发性有机化合物（“VOC”）、甲醛和其他有害污染物等，并安装二氧化碳监测器、有效的通风系统、安装空气过滤器、使用低VOC建筑材料等措施，来改善其资产的室内空气质量。

3.3 社群及劳工道德

3.3.1 人权

基汇资本支持并尊重于联合国《世界人权宣言》中获国际公认的人权保障，我们致力尊重每个人应享有的基本权利，包括根据法律法规下的公民、经济、社会及文化权利，并致力于采取措施预防、缓解及在获确认的情况下补救人权问题。公司不会容忍在我们的业务中有任何形式的童工或强迫劳动。

我们对人权的尊重不仅限于我们的员工，也适用于所有人，包括但不限于供应商、客户及租户。我们鼓励各利益相关者透过基汇资本的举报渠道汇报不当行为，而毋须惧怕被报复。

3.3.2 多元化、包容及平等机会

基汇资本期望营造一个公平、负责任及多元化工作环境。通过从不同背景、文化及语言中的长处雇用员工以拥护工作环境的多元性。我们致力于建立一个在薪酬、招聘、培训、晋升、健康、安全及其他员工福利和权利上为所有员工提供平等机会的工作环境，同时尊重不同的年龄、性别、种族、宗教、国籍、残疾、性取向、职业、家庭状况及其他因素。

3.3.3 健康、福祉及安全

基汇资本致力于为员工提供并维持安全、健康的工作条件，并寻求促进员工的生理、情感、知识及精神健康。我们的员工拥有全面的福利待遇及医疗保险。基汇资本会通过灵活的工作安排，鼓励员工追求健康、工作和生活平衡的生活模式。

3.3.4 员工培训与发展

基汇资本深信投资于员工，以促进重视人才发展、事业晋升和员工培训的工作环境。我们透过年度员工表现考核及职位相关的培训赞助，提供职业发展的机会。公司同时通过举办培训及工作坊，支持员工开发自己的技能，并可能推荐员工参与内、外部课程、讲座或会议，以获取提升职效所需的知识和技能。公司还会考虑在与员工职能及职位相关的情况下，在专业协会的会费上提供财政支持。

3.4 社区

3.4.1 社区投资

基汇资本坚信于回馈我们业务所在的社区，并通过积极参与，了解社区所需及期望，同时针对需求作出贡献或投资。我们的贡献可能包括捐款、组织非商业的义工活动及赞助非政府机构。我们鼓励员工以义工身份参与社区计划，并支持与公司目标一致的慈善活动及最需要支持的本土社区。

3.4.2 社区参与

基汇资本了解我们在本地社区城市更新中扮演的角色的重要性，我们期望于于合适的情况下，透过可持续的社区为本计划，促进与社区的正向交流，并寻求为社区创造共享价值。在管理我们的资产时，我们会在可行情况下积极与社区成员接触，以了解及满足当地利益相关者的需要。在合适的情况下，我们会与非政府组织合作以推广可持续价值。

4 . 投资流程

可持续发展已纳入基汇资本在投资各个阶段的决策流程中，根据基汇资本对项目的控制程度、合约限制、当地惯例及资产的性质，而其实施及监测方式在每项投资中也有所不同。

基汇资本已成为责任投资原则（PRI）的签署者，为全球金融体系更可持续的发展作出贡献。

在审视潜在投资时，可持续发展是尽职审查过程的一部分，而相关流程是建基于如GRESB及PRI的国际框架，这些可持续发展性的考虑因素包括环境、社会及治理层面，例如但不限于缓和及适应气候转变、能源和水资源效益、污染及废物管理、可再生能源以及健康和安全管理。

根据尽职调查结果，基汇资本可能排除存在重大可持续性风险的投资目标。我们不会自动排除可以通过改善可持续发展表现来创造价值的潜在投资目标。

5. 资产管理

5.1 由基汇资本管理的资产

基汇资本相信通过改善可持续发展性的表现，有助未被充份利用的物业重新定位，同时为我们的投资组合增加策略价值。我们致力通过制定可持续发展目标、监察及每季汇报主要可持续发展表现的指标如：能源及水资源使用、废物管理是否符合GRESB。此外，我们亦会透过INREV框架汇报质量指标，覆盖包括健康与安全、资产的环境管理及社会治理等的领域。

根据资产类别，我们的团队将致力推动绿色资产优化及可持续经营措施，包括但不限于：

- 能源管理措施：项目的可再生能源（如：太阳能板）、能源管理系统（EMS）、高能源效益设备或电器，如LED照明及运动传感器。
- 水资源管理措施：自动读表、耐旱植物园林绿化、高效用水设备、渗漏侦测。
- 废物管理措施：在可行的情况下推动再利用、回收或堆肥、参与回收计划及在需要时处理或弃置剩余的有害或无害废物。

上述做法不仅适用于正在营运的物业，同时适用于正在建设的项目。为提升我们投资组合的可持续发展性的标准，我们将在可行情况下为我们的资产寻求获取绿色建筑认证。

基汇资本同时期望透过赋能建设措施，将可持续发展的理解扩展至我们的伙伴及利益相关者，因为管理者及营运者在改善资产的可持续表现上扮演重要角色，我们将为这些员工提供培训，覆盖与管理及经营相关的可持续措施。如有需要，我们会为租户提供可持续指引及培训，以鼓励租户与我们保持一致目标，并于他们的租用范围内采纳可持续措施。

5.2 基汇资本拥有有限治理权的资产

当基汇资本于资产的管理和营运上拥有有限治理权时，我们会与第三方物业管理就我们的可持续目标进行沟通，并鼓励他们采纳与我们所管理的资产一致的目标及汇报措施（例如：每季汇报主要可持续指标如能源及水资源消耗、废物管理是否符合GRESB披露要求）。

同样地，在与合资伙伴的关系上，基汇资本于投资组合的物业上治理权有限，我们会与投资伙伴沟通我们的可持续目标，并鼓励他们采取与基汇资本一致的目标及汇报措施。我们亦鼓励合资伙伴在投资管理流程中融入可持续因素。

5.3 基汇资本处于开发阶段的资产

作为负责任的房地产投资者，基汇资本将绿色建筑开发置于首位，以减少对环境的影响并惠及利益相关者。我们与营运伙伴紧密合作，提倡在建筑设计和开发过程中融入可持续因素，例如可行的节能设计和现场可再生能源的利用。基汇资本也致力于推广在可行的情况下使用可持续材料，包括低含碳材料、低挥发性有机物料、快速可再生材料及可回收材料。我们不会使用红皮书所禁止的材料或成分，并将尽可能与国际建筑标准保持一致。

在施工阶段，基汇资本将优先考虑工人和供应商的现场安全，并鼓励采取建筑废弃物管理和建筑污染防控等措施。我们的项目经理会密切监控所有开发环节，以确保施工符合我们的可持续原则。

6 . 私募股权平台

基汇资本目标是将上述可持续发展措施整合至我们的私募股权业务领域中。

在尽职审查阶段，我们会审视投资前筛选问卷，该问卷旨在支持各利益相关者在投资流程中针对ESG因素的考量。任何潜在的ESG忧虑均会被标示，并供我们的团队评估可能的缓解措施。基汇资本会确保所有投资均有一个合适、综合ESG的商业计划。

在投资后阶段，我们会要求所投资的公司签署可持续发展声明表格，承诺致力达到可持续发展的高标准。我们通过投资后监测问卷的方式，检视项目的可持续发展表现。当我们定义ESG因素及订立目标后，我们随即订立改善可持续发展议程、财务及经营表现的流程。基汇资本会与被投资公司维持紧密接触，以追踪相关进展并确保所有目标保持一致。

基汇资本对我们所投资的公司可持续发展事务的影响力，将根据资产类别、投资结构及合同赋予之权利而有所不同。在基汇资本影响力有限的情况下，例如当我们是少数股东，在治理权及获得可持续发展相关表现的资讯有限时，基汇资本在既定事实及情况下，将只会应用本可持续发展政策内可行的要素及前述做法。

7 . 声明

本可持续发展政策于2023年第二季更新，并会每年进行审视，以便与行业最佳做法保持一致，此政策由基汇资本判断所需及可取的情况下进行修改。本可持续发展政策如有任何差异，以英语版本为准。