

可持續發展政策

1. 概述

基滙資本認為，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。基滙資本瞭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，我們致力將可持續發展考慮因素納入投資和投資組織者流程。

此可持續發展政策旨在列明基滙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滙資本的業務部門、基滙資本旗下管理的資產和投資，以及基滙資本旗下的所有員工。如果基滙資本對特定資產或投資的治理權有限，基滙資本將盡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

基滙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)	基滙資本相關措施
	通過提供員工教育和健康福利、流行病救災物資以及在供貨商行為準則中規定安全健康的工作條件，以促進我們員工、社區和供應商的身心健康和幸福感。
	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。
	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。
	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。

	通過考慮溫室氣體排放、廢物管理、室內空氣品質管制以及在資產優化計畫中提供無障礙綠色公共空間，以促進可持續空間。
	將氣候風險作為我們收購前ESG盡職調查流程的一部分，以促進氣候復原力。本公司計畫與氣候相關財務披露工作組（「TCFD」）的建議保持一致，以進一步加強我們的投資組合的韌性，以抵禦氣候變化所產生的影響。

3. 可持續發展關注領域

基滙資本在商業誠信、環境管理、社群及勞工道德以及社區這四個重點領域確定了一系列需要考慮的議題，我們力求將這些議題融入我們的業務運營和價值鏈中。

3.1 商業誠信

3.1.1 公司管治及對可持續發展事宜的監督

基滙資本致力於我們的業務中針對可持續發展事宜上堅持高標準的公司管治。我們的可持續發展委員會由公司的執行合夥人擔任主席，負責：

- 從策略層面監督基滙資本的 ESG 風險和機遇；
- 確保從投資、資產管理到風險管理的所有運營業務中都考慮到可持續發展相關的問題；
- 以及
- 與我們的持份者制定、評估和溝通可持續發展目標。

我們的商業活動遵循高水準的道德標準，以最大限度地提高持份者的利益。我們對所有營運中針對反賄賂、反腐敗、利益衝突和監管合規領域的不合乎道德標準行為保持零容忍。如果涉嫌不合乎道德標準的行為，相關方可通過我們的內部匿名舉報管道向基滙資本首席營運官報告，提出疑慮。公司還會在收購前進行全面的ESG盡職調查、主動監控投資、及監察行業準則，以管理可持續發展風險。有關我們公司管治的更多資訊，請參閱基滙資本網站的部分。

3.1.2 資料安全和隱私

基滙資本非常重視保護企業和持份者的資料，並通過採用最高標準的資料安全和隱私來保護資料。公司已實施資料用途和儲存限制流程和措施，例如個人資料保護程式、處理資料主體的方法以及訪問和/或更正個人資料的請求。欲瞭解更多資訊，請參閱基滙資本的《個人資料保護政策》。

3.1.3 供應鏈管理

基滙資本致力於在我們的價值鏈中追求可持續發展。正如我們的供貨商行為準則所規定的那樣，我們希望供應商建立適當的管理體系，主動地監督他們的業務運營，並在商業誠信、環境和社會方面堅守標準。欲瞭解更多資訊，請參閱基滙資本的《供貨商行為準則》。

3.2 環境管理

3.2.1 環境績效

基滙資本致力於在整個房地產開發生命週期（從設計、施工到營運）中儘量減少對環境的影響。我們將通過持續改善資產管理以達致有效的資源運用，並將重點關注能源使用、用水和廢物管理。我們的專家團隊將針對特定資產類型以制定綠色設計原則、施工方法和營運實踐。我們會持續監控環境績效指標、管理資產並向投資者彙報。

我們通過全面的環境策略，以提高員工和供應商的可持續發展意識，並在業務部門和個人層面灌輸良好的環保實踐。

3.2.2 氣候風險及其復原力

氣候變化對全球格局構成重大挑戰，因此基滙資本致力於通過氣候變化減緩和適應措施，以減少氣候變化所帶來的影響。通過專門的可持續發展團隊和投資團隊的評估，我們在投資決策中，將考慮協力廠商顧問所辨識的與氣候相關的實體風險和轉型風險，並將其納入我們的商業計畫。

我們持續監控、管理我們投資的資產組合中所排出的溫室氣體（「GHG」），並向我們的投資者彙報。隨著時間的推移，我們計畫在適當的時機設定實質的溫室氣體減排目標，並針對我們資產的實體和轉型風險制定進一步的彈性應對措施。

3.2.3 生態影響

基滙資本瞭解到我們的商業活動可能產生潛在的生態影響。生態影響考慮（例如：生物多樣性和棲息地）已納入我們的收購前盡職調查。我們將持續追蹤我們商業活動的環境績效，以減少對環境的負面影響。

3.2.4 空氣品質

世界衛生組織指出室內空氣污染可能對樓宇居住者構成潛在的健康風險，因此，基滙資本通過減少空氣中的污染物如懸浮粒子、揮發性有機化合物（「VOC」）、甲醛和其他有害污染物等，並安裝二氧化碳監測器、有效的通風系統、安裝空氣篩檢程式、使用低VOC建築材料等措施，來改善其資產的室內空氣品質。

3.3 社群及勞工道德

3.3.1 人權

基滙資本支持並尊重於聯合國《世界人權宣言》中獲國際公認的人權保障，我們致力尊重每個人應享有的基本權利，包括根據法律法規下的公民、經濟、社會及文化權利，並致力於採取措施預防、緩解及在獲確認的情況下補救人權問題。公司不會容忍在我們的業務中有任何形式的童工或強迫勞動。

我們對人權的尊重不僅限於我們的員工，也適用於所有人，包括但不限於供應商、客戶及租戶。我們鼓勵各持份者透過基滙資本的舉報管道彙報不當行為，而毋須懼怕被報復。

3.3.2 多元化、包容及平等機會

基滙資本期望營造一個公平、負責任及多元化工作環境。透過從不同背景、文化及語言中的長處雇用員工以擁護工作環境的多元性。我們致力於建立一個在薪酬、招聘、培訓、晉升、健康、安全及其他員工福利和權利上為所有員工提供平等機會的工作環境，同時尊重不同的年齡、性別、種族、宗教、國籍、殘疾、性取向、職業、家庭狀況及其他因素。

3.3.3 健康、福祉及安全

基滙資本致力於為員工提供並維持安全、健康的工作條件，並尋求促進員工的生理、情感、知識及精神健康。我們員工擁有全面的福利待遇及醫療保險。基滙資本會透過靈活的工作安排，鼓勵員工追求健康、工作和生活平衡的生活模式。

3.3.4 員工培訓與發展

基滙資本深信投資於員工，以促進重視人才發展、事業晉升和員工培訓的工作環境。我們透過年度員工表現考核及職位相關的培訓贊助，提供職業發展的機會。公司同時通過舉辦培訓及工作坊，支持員工開發自己的技能，並可能推薦員工參與內、外部課程、講座或會議，以獲取提升職效所需的知識和技能。公司還會考慮在與員工職能及職位相關的情況下，在專業協會的會費上提供財政支援。

3.4 社區

3.4.1 社區投資

基滙資本堅信於回饋我們業務所在的社區，並透過積極參與，瞭解社區所需及期望，同時針對需求作出貢獻或投資。我們的貢獻可能包括捐款、組織非商業的義工活動及

贊助非政府機構。我們鼓勵員工以義工身份參與社區計畫，並支援與公司目標一致的慈善活動及最需要支援的本土社區。

3.4.2 社區參與

基滙資本瞭解我們在本地社區城市更新中扮演的角色的重要性，我們期望於合適的情況下，透過可持續的社區為本計畫，促進與社區的正向交流，並尋求為社區創造共用價值。在管理我們的資產時，我們會在可行情況下積極與社區成員接觸，以瞭解及滿足當地持份者的需要。在合適的情況下，我們會與非政府組織合作以推廣可持續價值。

4. 投資流程

可持續發展已納入基滙資本在投資各個階段的決策流程中，根據基滙資本對專案的控制程度、合約限制、當地慣例及資產的性質，而其實施及監測方式在每項投資中也有所不同。

基滙資本已成為責任投資原則（PRI）的簽署者，為全球金融體系更可持續的發展作出貢獻。

在審視潛在投資時，可持續發展是盡職審查過程的一部分，而相關流程是建基於如GRESB及PRI的國際框架，這些可持續發展性的考慮因素包括環境、社會及管治層面，例如但不限於緩和及適應氣候轉變、能源和水資源效益、污染及廢物管理、可再生能源以及健康和環境。我們將聘請協力廠商ESG顧問進行ESG盡職調查，以識別任何重大的ESG問題。

根據盡職調查結果，基滙資本可能排除存在重大可持續性風險的投資目標。我們不會自動排除可以通過改善可持續發展表現來創造價值的潛在投資目標。

5. 資產管理

5.1 由基滙資本管理的資產

基滙資本相信透過改善可持續發展性的表現，有助未被充份利用的物業重新定位，同時為我們的投資組合增加策略價值。我們致力通過制定可持續發展目標、監察及每季彙報主要可持續發展表現的指標如：能源及水資源使用、廢物管理是否符合GRESB。此外，我們亦會透過INREV框架彙報品質指標，覆蓋包括健康與安全、資產的環境管理及社會管治等的領域。

根據資產類別，我們的團隊將致力推動綠色資產優化及可持續經營措施，包括但不限於：

- 能源管理措施：項目的可再生能源（如：太陽能板）、能源管理系統（EMS）、高能源效益設備或電器，如LED照明及運動感測器。
- 水資源管理措施：自動讀表、耐旱植物園林綠化、高效用水設備、滲漏偵測。
- 廢物管理措施：在可行的情況下推動再利用、回收或堆肥、參與回收計畫及在需要時處理或棄置剩餘的有害或無害廢物。

上述做法不僅適用於正在營運的物業，同時適用於正在建設的專案。為提升我們投資組合的可持續發展性的標準，我們將在可行情況下為我們的資產尋求獲取綠色建築認證。

基滙資本同時期望透過賦能建設措施，將可持續發展的理解擴展至我們的夥伴及持份者，因為管理者及營運者在改善資產的可持續表現上扮演重要角色，我們將為這些員工提供培訓，覆蓋與管理及經營相關的可持續措施。如有需要，我們會為租戶提供可持續指引及培訓，以鼓勵租戶與我們保持一致目標，並於他們的租用範圍內採納可持續措施。

5.2 基滙資本擁有有限治理權的資產

當基滙資本於資產的管理和營運上擁有有限治理權時，我們會與協力廠商物業管理就我們的可持續目標進行溝通，並鼓勵他們採納與我們所管理的資產一致的目標及彙報措施（例如：每季彙報主要可持續指標如能源及水資源消耗、廢物管理是否符合GRESB披露要求）。

同樣地，在與合資夥伴的關係上，基滙資本於投資組合的物業上治理權有限，我們會與投資夥伴溝通我們的可持續目標，並鼓勵他們採取與基滙資本一致的目標及彙報措施。我們亦鼓勵合資夥伴在投資管理流程中融入可持續因素。

5.3 基滙資本處於開發階段的資產

作為負責任的房地產投資者，基滙資本將綠色建築開發置於首位，以減少對環境的影響並惠及持份者。我們與營運夥伴緊密合作，提倡在建築設計和開發過程中融入可持續因素，例如可行的節能設計和現場可再生能源的利用。基滙資本亦致力於推廣在可行的情況下使用可持續材料，包括低含碳材料、低揮發性有機物料、快速可再生材料及可回收材料。我們不會使用紅皮書所禁止的材料或成分，並將盡可能與國際建築標準保持一致。

在施工階段，基滙資本將優先考慮工人和供應商的現場安全，並鼓勵採取建築廢棄物管理和建築污染防控等措施。我們的專案經理會密切監控所有開發環節，以確保施工符合我們的可持續原則。

6. 私募股權平臺

基滙資本目標是將上述可持續發展措施整合至我們的私募股權業務領域中。

在盡職審查階段，我們會審視投資前篩選問卷，該問卷旨在支持各持份者在投資流程中針對ESG因素的考慮。任何潛在的ESG憂慮均會被標示，並供我們的團隊評估可能的緩解措施。基滙資本會確保所有投資均有一個合適、綜合ESG的商業計畫。

在投資後階段，我們會要求所投資的公司簽署可持續發展聲明表格，承諾致力達到可持續發展的高標準。我們透過投資後監測問卷的方式，檢視專案的可持續發展表現。當我們定義ESG因素及訂立目標後，我們隨即訂立改善可持續發展議程、財務及經營表現的流程。基滙資本會與被投公司維持緊密接觸，以追蹤相關進展並確保所有目標維持一致。

基滙資本對我們所投資的公司之可持續發展事務的影響力，將根據資產類別、投資結構及合同賦予之權利而有所不同。在基滙資本影響力有限的情況下，例如當我們是少數股東，在治理權及獲得可持續發展相關表現的資訊有限時，基滙資本在既定事實及情況下，將只會應用本可持續發展政策內可行的要素及前述做法。

7. 聲明

本可持續發展政策于 2023 年更新，並會每年進行審視，以便與行業最佳做法維持一致，此政策由基滙資本判斷所需及可取的情況下進行修改。本可持續發展政策如有任何差異，以英文版本為準。