



中國海外發展有限公司可持續金融框架

簡介

中國海外發展有限公司（「中國海外發展」、「公司」或「我們」）是中國建築集團有限公司房地產開發業務的上市旗艦平台。中國海外發展於1979年創立於香港，1992年在香港聯合交易所上市（00688.HK），並於2007年起入選香港恆生指數成份股，成為中國內地房地產行業的先導者。

歷經43年的發展、多輪經濟周期磨礪，中國海外發展堅持「成為卓越的國際化不動產開發運營集團」的戰略目標，堅持「主流城市、主流地段、主流產品」的發展定位，圍繞「住宅開發」、「城市運營」、「創意設計與現代服務」三大產業群拓展業務。著眼於可持續發展的挑戰和機遇，除了深耕住宅開發主業，中國海外發展亦將繼續投入資源於商業項目，以及於教育、養老、物流、公用事業等領域作戰略性探索，培育新的利潤增長點。

中國海外發展的可持續發展及綠色發展策略

在2021年，中國海外發展配合聯合國「發展可持續城鎮」的目標，並積極響應中國「十四五」規劃和二〇三五年遠景，力求穩健經營的同時，我們也追求經濟、環境、社會的可持續發展與和諧。中國已經宣布要在2030年前二氧化碳排放達到峰值、2060年實現碳中和的目標。為了共同構建美好城市與未來，中國海外發展也朝著中國的2060年碳中和目標努力，已經開展雙碳戰略規劃，將綠色低碳發展理念全面融入中國海外發展整體發展戰略。

企業願景

成為卓越的國際化不動產開發運營集團

- 以為客戶提供滿足居住及商務需求的全面解決方案的理想，積極地在不動產開發、投資及運營領域，並進一步拓展業務至全球各地

企業使命

我們經營幸福

- 滿足客戶 — 關注客戶的短期及長期利益，以誠意及創意賦予空間更大價值
- 成就員工 — 匯聚員工、成就員工，一同價值創造者共享成果，共築未來
- 回報股東 — 為投資者提供持續回報，致力凝聚人心、匯集力量
- 回饋社會 — 倡行節能環保、熱心公益，滿足社會文明進步的需要

企業價值觀

客戶為本，品質保證，價值創造

- 秉持行端守正、令行禁止、嚴謹求真、誠信務實的原則，通過持續創新，成就個人價值及中海百年基業的遠大目標



中國海外發展視管理可持續發展議題為實現企業願景和使命的必要路徑，並主動把環境、社會以及管治等可持續發展因素融入營運模式。透過開發及利用綠色、健康、可持續的建築與科技，以及將對環境及社會的考慮融入企業運營決策，中國海外發展致力幫助新一代應對氣候變化及城市發展帶來的挑戰。

公司致力推動可持續發展，隨著公司朝著「成為卓越的國際化不動產開發運營集團」的戰略目標進發，過程依據「四好公司」的策略「好產品、好服務、好效益、好公民」，持續匯報可持續發展目標的進展，並盡力實現可持續發展目標，與合作單位攜手，共同恪守核心價值，遵守道德、社會和環境責任原則。

可持續發展是指為顧客提供「好產品」和「好服務」、為股東創造「好效益」的同時，作為「好公民」以不損及後代滿足其需要的模式發展業務。中國海外發展致力為股東創造長遠價值，並相信此目標取決於其業務及營運業務所在小區的可持續發展。由於在環境、社會及管治評級方面表現出色，中國海外發展被納入主流的可持續發展指數，並獲得世界知名環境、社會及管治機構的多個評級及獎項，有關詳情可在中國海外發展網站查閱 (<http://www.coli.com.hk/esg/awards/>)。

中國海外發展致力於持續降低碳排放並量化相關目標。通過一系列的減碳技術路徑，中國海外發展將有效降低 2021 年至 2060 年期間運行碳排放，實現國家「早達峰、低峰值、壓翹尾、短平台、深中和」的要求。公司致力於不斷提高綠色建築佔比，並將空氣質量檢測覆蓋率和入住合格率作為首要任務。公司每年在環境、社會及管治報告中披露相關項目的量化細節和成果。

中國海外發展繼續秉持「精築幸福，創領潮流」的品牌理念、「四好公司」的核心價值、「過程精品、樓樓精品」的責任理念，積極響應低碳綠色發展目標，實踐為新時代建構健康且可持續發展小區的承諾。

中國海外發展的《可持續金融框架》

按上述綠色及可持續發展策略，中國海外發展堅持開展綠色建築實踐，並建立此《可持續金融框架》（“框架”），為合格資產尋求綠色/社會責任融資機會。“合格資產”指滿足表 1、表 2 中合格條件的項目/資產。

該框架闡述了中國海外發展將如何進行綠色和社會責任融資交易（“可持續融資交易”或“SFTs”），以資助新增和現有的，並具有環境和/或社會效益的項目/資產。該框架適用於中國海外發展及其任何附屬實體、聯營公司和合資企業的活動。該框架與以下市場公認的標準和自願準則（“原則”）或其後可能會被修改的標準保持一致：

- [國際資本市場協會（ICMA）2021 綠色債券原則（“GBP”）](#)（附錄一於 2022 年 6 月



更新)

- [ICMA 2021 社會責任債券原則 \(“SBP”\) \(附錄一於 2022 年 6 月更新\)](#)
- [ICMA 2021 可持續發展債券指引 \(“SBG”\)](#)
- [貸款市場協會 \(“LMA”\), 銀團貸款交易協會 \(“LSTA”\) 和亞太貸款市場協會 \(“APLMA”\) 2021 綠色貸款原則](#)
- [LMA, LSTA 和 APLMA 2021 社會責任貸款原則](#)

可持續融資交易包括綠色/社會責任/可持續發展債券、綠色/社會責任貸款和其他形式的債務融資交易，其結構均具備通過將募集資金用於本框架所界定的合格資產來促進可持續發展的特點。框架將隨著市場做法的演變而更新。

本框架由四個核心組成部分而構成：

1. 募集資金用途
2. 項目評估與遴選流程
3. 募集資金管理，和
4. 報告

1. 募集資金用途





每筆可持續融資交易的淨募集資金將專門用於公司或其附屬公司、聯營公司和合資企業的合格資產的融資和/或再融資。合格資產必須帶來明顯的環境或社會可持續效益，並能夠支持社會的可持續發展。

中國海外發展在開展可持續融資交易時，會盡力向市場披露預計用於新增融資和再融資的分配比例，包括通過市場推介材料、網上路演、全球投資人電話會等方式。




如對合格資產進行再融資，公司承諾回溯期不超過自發行之日前 36 個月，並會盡可能選擇回溯期自相關可持續融資交易之日前 24 個月以內的合格資產。平均回溯期會在年度報告中披露。

中國海外發展承諾自發行之日起儘早並不晚於[24 個月內]將每筆可持續融資交易的淨募集資金及時分配至合格資產。募集資金分配情況將在年度報告中披露。

表格 1：合格綠色資產類別

合格資產類別	合格條件	環境效益	對標聯合國可持續發展目標 ¹
(i) 綠色建築	<p>1. 獲得或預期獲得以下一項或多於一項第三方綠色建築標準認證的新建築或改造項目，包括住宅及商業用途建築：</p> <ul style="list-style-type: none"> 中國綠色建築評價標準： <ul style="list-style-type: none"> - 2019 版：GB/T50378 - 2019：預評價或評價達到二星級或以上 - 2014 版：GB/T50378 - 2014：設計或運行評價達到二星級或以上 英國建築研究所 BREEAM 綠色建築評估標準：達到 Excellent 評級或以上 美國綠色建築委員會 LEED 綠色建築認證：達到金標認證或以上 具有上述同等標準的任何其他綠色建築標籤。 <p>2. 符合以上具有公信力第三方綠色建築標準的綠色建築技術研發，例如綠色建材科技及綠化遮陽裝置。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 優化能源、水和其他資源的有效利用 回收更多的材料進行循環利用，減少廢物從而防止污染 通過更好的通風系統改善室內空氣質量 	
(ii) 能源效益提升及/或可再生能源	<p>符合以下條件的現有建築翻新或維修工程、或在建/待建建築工程：</p> <ul style="list-style-type: none"> 節能降耗或可再生能源相關工程，例如暖通設施改造、安裝太陽能發電裝置等；及 經獨立第三方證明工程完成後將為翻新或維修部分的能源效益提高至少 10%。 	<ul style="list-style-type: none"> 提高能源效率，減少能源消耗 通過生產可再生能源減少溫室氣體排放 	  

¹參考 [ICMA 綠色，社會和可持續發展債券：與聯合國可持續發展目標的對標 \(Green, Social and Sustainability Bonds: A High Level Mapping to the Sustainable Development Goals\)](#)

(iii) 適應氣候變化	旨在增強建築及建築選址抗御氣候變化影響（如應對颱風、洪水等極端天氣事件）的項目，例如雨水調蓄設計及防洪系統的設置安裝與升級。	減輕氣候相關風險，增強抵禦能力	 
(iv) 可持續水資源管理	提高用水效率和/或重複用水的水資源管理系統，如雨水收集和再利用系統。	保護水資源，提高用水效率	

表格 2：合格社會責任資產類別

合格資產類別	合格條件	社會責任效益	對標聯合國可持續發展目標
(i) 基礎設施和基本服務的可獲得性	<ul style="list-style-type: none"> 發展、擴大或翻新基礎設施（如飲用水基礎設施、衛生服務等）的項目。 為社會弱勢群體建造、升級或維護基本設施的項目（如在貧困地區建學校）。 	改善目標人群在物業內部使用基礎設施和服務的可獲得性和流動性	 
(ii) 可負擔的住宅	為大眾或社會弱勢群體提供可負擔的住宅，其標準符合地方政府定義。	增加可負擔住宅數量，提高弱勢群體的生活質量	 
(iii) 促進社會經濟進步和創造就業機會	投資於企業或項目以支持社會經濟進步，如： <ul style="list-style-type: none"> 鼓勵創業的創業支持計劃； 社會流動計劃（如以產業、消費及教育幫扶提升當地農民收入）；和 培訓和導師計劃。 	教授新技能、提供培訓，促進就業和創業	 



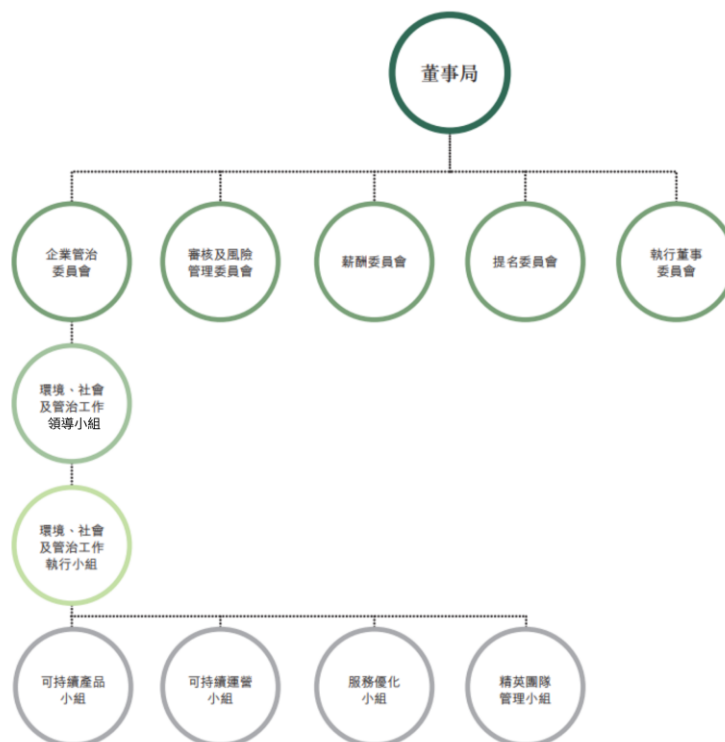
中國海外發展承諾從可持續融資交易中籌集的資金不會用於以下相關的融資或再融資活動：

- 化石燃料和清潔煤
- 核相關項目
- 軍備/武器
- 其他在最新的國際金融公司排除清單（2007）中列出的活動²

2. 項目評估和篩選流程

治理結構

為系統性的推行企業可持續發展管理，中國海外發展制定《中國海外發展地產環境、社會及管治工作管理辦法》，明確可持續發展事務的統籌與執行職責，以及相關的工作匯報機制。



工作小組轄下設有四個執行小組（可持續產品小組、可持續運營小組、服務優化小組、精英團隊管理小組），同為跨部門性質，各自專注負責其成員部門負責管理的議題，確保各項政策和措施落實到位。

² 參考 [國際金融公司排除清單（2007）](#)



發行可持續債券或推出可持續貸款之前，中國海外發展環境、社會及管治（ESG）工作執行小組將從整體上考慮所有擬建項目，識別環境及社會風險，確保合格資產對利益相關方及更廣泛的社會產生正面的環境及社會影響，並審批初步合格資產清單。ESG 工作領導小組組長將就合格資產清單作最終批核。

如合格資產被審查為不再合格或受到延期、取消或撤資的影響，中國海外發展承諾在收到通知後 24 個月內盡快重新分配募集資金。有關監測將在可持續融資交易的存續期內進行。

3. 募集資金管理

公司財務資金部將就募集資金的使用進行管理及追蹤，每筆可持續融資交易的淨募集資金將由公司財務資產部管理，並存入公司的一般資金賬戶。分配到合格資產的淨募集資金將通過內部台賬（“可持續台賬”）進行記錄。對於每筆可持續融資交易，可持續台賬將包含發行日期、募集資金本金、國際證券識別號（如適用）和到期日等信息。

任何暫未被投放至合格資產的資金將由財務資金部按公司資金管理政策進行管理和使用。公司將向投資者披露其關於未分配募集資金的臨時處置類型，並承諾不會將未分配的募集資金投資於任何高污染活動或任何與本框架的遴選標準相衝突的項目。

待募集資金投放完畢後，公司財務資金部將在可持續融資交易的存續期內每年檢查已投放的合格資產，並及時進行必要的增補或置換，以確保資金在存續期內持續投放在合格資產上。

4. 報告

對於在本框架下發行的每筆可持續融資交易，中國海外發展將在發行後的一年內，按照每年的頻率於公司網站（<http://www.coli.com.hk/>）發布與淨募集資金等值的資金分配報告，直到淨募集資金全部分配至合格資產，以及在之後項目出現任何重大變化時。公司將持續提供此類信息，直至所有淨募集資金分配完畢。

對於可持續貸款，在貸方同意的情況下，公司將提供資金使用的報告或相關披露，並儘可能提供投放合格資產預計產生的環境和/或社會效益相關信息。在貸方同意的前提下，公司可以調整相關披露信息。

(1) 資金分配報告

- 按合格資產類別劃分的募集資金金額（表格 1 和表格 2 第一列）
- 為融資和再融資分配的募集資金金額
- 報告期末未分配的募集資金餘額（如有）
- 再融資項目的回溯期



- 綠色和/或社會責任項目描述

(2) 效益報告

取決於信息的可獲得性，中國海外發展將報告已分配合格資產的預計和實際環境和/或社會責任效益。

如合格資產有除可持續融資交易以外的其他融資來源，中國海外發展將報告按比例帶來的效益，或在報告合格資產總效益的情況下，提供來自可持續融資交易募集資金的融資份額佔合格資產總融資的百分比。

取決於信息的可獲得性，中國海外發展計劃將報告與國際資本市場協會的“[手冊—效益報告框架 \(2021年6月\)](#)”中描述的組合方法相結合。在效益報告中，中國海外發展將提供用於計算效益指標的方法和使用的假設。下表列舉了效益指標的示例：

表格 3：效益報告指標示例清單

合格資產類別	效益報告指標示例
綠色建築	<ul style="list-style-type: none"> • 獲得的綠色建築認證 • 認證綠色建築總建築面積（平方米） • 每年減少/避免的溫室氣體排放量（噸二氧化碳/tCO₂）
能源效益提升及/或可再生能源	<ul style="list-style-type: none"> • 可再生能源發電量（千瓦時） • 避免的溫室氣體（噸） • 節能（兆瓦時） • 避免的二氧化碳和其他溫室氣體（噸） • 現有建築的能源使用強度相較於基線的下降比率（%）
適應氣候變化	<ul style="list-style-type: none"> • 海綿城市相關項目覆蓋面積（平方公里） • 益於洪水風險的降低和海綿城市相關項目所帶來效益的人數
可持續水資源管理	<ul style="list-style-type: none"> • 節約水量（立方米） • 提供雨水收集設施的實施情況 • 現有建築的用水強度與基線相比降低的比率（%）
基礎設施和基本服務的可獲得性	<ul style="list-style-type: none"> • 所建設施和所服務的弱勢社區數量 • 醫療設備/設施數量 • 教育和培訓設備/設施數量
可負擔的住宅	<ul style="list-style-type: none"> • 無障礙設施數量 • 受益目標人群的類型/數量
促進社會經濟進步和創造就業機會	<ul style="list-style-type: none"> • 受益的中小企業數量 • 通過業務救濟計劃創造和/或保留的就業機會數量 • 當地就業率（%）



外部評審

發行前外部評審

中國海外發展將聘請獨立評審機構出具第二方意見，以評估本可持續融資框架是否符合相關原則。

發行後外部評審

中國海外發展將聘請獨立第三方機構對募集資金分配和效益報告進行鑑證，直到可持續融資交易的募集資金全部分配完成，或合格資產發生重大變化時。

框架、發行前及發行後外部評審將在中國海外發展網站上公佈：<http://www.coli.com.hk/>。

該政策每三年更新一次；必要時，可適時檢討更新。

更新：2023年2月