



中國海外發展有限公司 綠色金融框架

一、 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。中國海外發展于 1979 年創立於香港，1992 年在香港聯合交易所上市（股票代碼：00688），並於 2007 年起入選香港恒生指數成份股，成為中國內地房地產行業的先導者。

歷經 41 年的發展、多輪經濟週期磨礪，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專案，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。

二、 中國海外發展的可持續發展及綠色發展策略

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，我們致力助新世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」，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社區的可持續發展。



三、 中國海外發展的《綠色金融框架》

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《綠色金融框架》（「框架」），為符合條件的項目尋求綠色融資機會。


本框架旨在為公司（及其全資子公司）未來可能發行的綠色債券和綠色貸款提供分別符合國際資本市場協會（ICMA）發佈的《綠色債券原則》¹及貸款市場協會（LMA）、亞太區貸款市場工會（APLMA）及銀團貸款與交易協會（LSTA）聯合發佈的《綠色貸款原則》²的結構性指引。此框架分為四部分：

- 1、 募集資金用途；
- 2、 項目評估和篩選流程；
- 3、 募集資金管理； 及
- 4、 報告。

1、 募集資金用途

中國海外發展會將綠色債券及綠色貸款所募集到的淨資金，全數用於屬於公司或其子公司合格資產的新融資或/和再融資。

「合格資產」指符合以下任何一類合格專案分類類別所定義的合格條件的項目/資產，該專案/資產需具有明顯環境可持續效益和支援社會的低碳發展：



合格項目分類類別	合格條件	對標聯合國可持續發展目標 ³
(i) 綠色建築	<p>一、獲得或預期獲得以下一項或多於一項協力廠商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 修訂版：GB/T50378 - 2019：預評價或評價達到一星級或以上 - 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 	

¹ <https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

² <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

³ 參照國際資本市場協會發佈的《綠色、社會責任及可持續發展債券：與可持續發展目標的高度對標》



合格項目分類類別	合格條件	對標聯合國可持續發展目標 ³
	二、符合以上協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。	
(ii) 能源效益提升及/或可再生能源	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： <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%。 	
(iii) 適應氣候變化	旨在增強建築及建築選址抗禦氣候變化影響（如應對颱風、洪水等極端天氣事件）的專案，例如雨水調蓄設計及防洪系統的設置安裝與升級。	
(iv) 可持續水資源管理	為提高用水效率及/或再利用率的水資源管理系統，例如雨水收集再利用系統。	

2、 項目評估和篩選流程

發行綠色債券或推出綠色貸款之前，中國海外發展環境、社會及管治（ESG）工作小組下設的可持續產品小組將會按項目的環境資料審批初步合格資產清單。ESG 工作小組組長（即運營總監）將就合格資產清單作最終批核。

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，並保持獨立、正式的內部記錄。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。

待募集資金投放完畢後，公司財務資金部將在綠色債券及綠色貸款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維持投放在合格資產上。



4、 報告

(一) 綠色債券：

公司將按綠色債券的資金使用狀況每年公開在中國海外發展官方網頁 (<http://www.coli.com.hk/>) 的環境、社會及管治報告裡面披露，截至所有募集資金完全投放完畢。資金使用部分將按每筆已發行的綠色債券，披露以下資料：

- (i) 已投放的合格資產清單（包括項目簡介、建築類別、施工情況、投放金額、總項目規模等）、已投放資產的地域分佈；及
- (ii) 尚未投放的資金金額。

公司將盡可能提供已投放項目清單所預期產生的環境效益相關信息，如獲得的綠色建築認證級別、節能資料、碳減排量及相關的計算方式等。

(二) 綠色貸款：

公司將按貸方要求，提供綠色貸款的資金使用報告，及按情況盡可能提供投放項目預計產生的環境效益相關信息。在貸方同意的前提下，公司會將報告資料在中國海外發展官方網頁的環境、社會及管治報告裡面披露。