



中國海外發展有限公司

環境政策

環境政策

中國海外發展有限公司（「中國海外發展」、「公司」或「我們」）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」，與工作團體及合作單位攜手，共同恪守核心價值，遵守道德、社會和環境責任原則。

公司設立生態環境保護工作領導小組，作為生態環境保護的最高決策機構，公司行政總裁任生態環境保護工作領導小組組長，總部工程管理部為具體監督執行機構，負責具體工作的落實及開展。

公司高度重視企業生產經營活動對環境的影響，將作為環境政策的踐行者、推動者與監督者，不斷完善公司環境管理體系，推動綠色建築發展，持續改善城市環境。

公司高度重視不同氣候變化情景下潛在的氣候災害風險，積極識別氣候災害的可能性和嚴重程度，評估氣候適應措施的可行性和有效性，並將氣候災害風險納入公司風險管理清單之中，持續強化抵禦氣候災害的能力。

公司嚴格遵守業務運營地所有涉及環境保護實踐相關的法律法規及行業規範，並開展相關培訓，讓公司員工瞭解工作活動對環境的影響，強化其環境責任意識，確保所有業務運營活動可能對環境的影響均在法律法規要求範圍內。

公司承諾將制定減少對環境影響的中長期管理目標，包括廢棄物減排、應對氣候變化、水資源使用等，並長期落實，公司承諾過程中即時監測目標落實情況並持續改進。

由於公司業務組合多元，因此會因應不同業務的情況實施此政策，並由公司委派相關部門或高級管理人員到有關運營單位進行監督。

可持續建築

可持續建築指在項目開發及運營過程中「採用或參考適當的可持續建築設計及運營標準」，標準等同於國際或本地認可建築環境評估法中達至合格以上的相關評級。我們致力：



- 在建築設計、施工及運營層面，融入綠色（包括能源、用水及排放物管理效益）、安全健康及具備氣候風險抵抗的考慮；
- 參考《中國綠色建築評價標準》，制定並適時更新公司《綠色建築技術手冊》、《COOC健康建築標準》及其他相關內部標準，包括國內常用的室內空氣質素標準，引導項目設計優化及綜合評估指標的檢視和更新工作；
- 利用科技優化建築過程，並更有效地管理對環境的影響，如從項目籌劃到營運階段應用建築信息仿真(BIM)，立體展現項目設計情況，識別隱藏缺陷，以提早發現問題及減少錯漏碰缺、建築廢物和安全風險，同時幫助營運階段達到更高效率和維修質量；
- 推動合適的新建及現有物業申請中國綠色建築星級認證、BEAM Plus、LEED、BREEAM、WELL 或任何其他可持續建築相關認證，或參考認證體系的最佳管理實務，改善能源效益；及
- 在設施管理上持續發掘機遇以提升資源耗用效益，減少溫室氣體排放和改善樓宇使用者的健康與福祉。

可持續物料

可持續物料指「從採購到使用生命週期對環境和社會產生較少不利影響的產品」，包括公司開發項目採用的建築材料。我們致力：

- 釐定物料的環保及健康標準，應用於建築、室內設計及裝修，旨在：
 - 選用環境影響較低及對人體無害的物料。
 - 在採購過程中納入氣候變化的考慮因素。
 - 使用更具能源效益及的產品和物料。
- 監察及管理供應鏈上游及下游活動的環境影響，包括：
 - 積極考慮採用具有可持續或綠色認證的建築物料。
 - 考慮物料運輸過程中的碳排放及環境影響，優先採購產地位於項目地點方圓500公里內的本地或地區原材料。
 - 謹慎考慮廢物處理方法，優先考慮採購高可回收性產品。在採購過程中納入氣候變化的考慮因素，並鼓勵使用低碳及具能源效益的產品和物料。

能源及碳排放管理

- 確立並實踐長遠的碳減排目標以減少碳足跡。
- 採納業界最佳常規實踐以提高其業務的能源效益。
- 通過在樓宇現場生產能源、購買可再生能源或其他可行方法，使樓宇增加可再生能源使用比例。
- 鼓勵其僱員、供應商和客戶在日常業務活動中盡量減少能源消耗及碳排放。



水資源管理

- 減少並妥善管理廢棄物及污水排放，包括源頭減廢、分流、回收與重用。
- 規定區域、地區及/或項目公司需規劃在建項目的節水措施，並在當地條件允許的情況下在施工現場設置雨水收集系統。
- 在新寫字樓項目中採取必要的節水環保措施，包括項目設計、設施設備、日常運營及租戶宣傳。

廢棄物及污水管理

- 規定區域、地區及/或項目公司需規劃在建項目的有害及無害廢棄物、污水管理方案。
- 在自持運營項目（如寫字樓、購物中心及長租公寓等商業項目，以及教育、養老、物流及產業園等創新業務項目），構建生活垃圾分類與回收系統，並加強業主、租戶及住戶參與，提高社區的垃圾分類率。

生物多樣性及棲息地保護

生物多樣性是指「各種各樣的生命形態，包括來自陸地、海洋和其他水生生態系統及其所構成的生態綜合體」。我們致力：

- 確保項目土地在獲取前的可研階段進行地塊風險排查，對地質地形、土壤風險、環境污染和特殊保護等生態環境相關風險點進行分析，識別項目地塊及周邊的環境風險並按照項目情況；進行第三方環境影響評估，當中包含土地生物多樣性的分析。
- 保護瀕危物種及推廣可持續使用對生物多樣性至為重要的天然資源，盡量減低業務營運對生物多樣性和生態系統的不利影響。
- 與政府機構、非政府組織、承包商、供應商和其他機構等利益相關方合作，努力減少對生物多樣性與野生動物的影響。
- 促進僱員、客戶、供應商及與公司有業務往來人士對生物多樣性與保育事務的意識。
- 在對公司業務營運有重要影響的範疇促進生態系統復原。
- 在建造過程中，避免對水、空氣、土壤等環境造成生態影響。若無法避免開發綠地，我們則在綠地上開發符合綠色建築標準的項目，盡最大可能減少對生態環境的影響。

森林治理与保护

- 在建造過程中，杜絕毀林行為，不通過焚燒或砍伐清除土地，不改變自然生態系統。
- 逐步健全監督機制，以控制、監測公司運營和供應鏈環節遵守零毀林承諾的情況。
- 與政府機構、非政府組織、承包商、供應商和其他機構等利益相關方合作，努力實現全球森林保護目標。



利益相關方參與

除改善自身運營模式，我們亦努力通過不同方式，與公司的重要利益相關方加強有關環境管理及保護的溝通、協調與合作，創造更大的環境效益。

供應商及承建商

- 在《供應商行為守則》及其他供應商、承建商管理相關政策中，涵蓋能源、碳排放等環境管理規範，要求供應商（包括集採及非集採供應商）及承建商按相關準則承諾進行採取環境管理及保護措施。
- 適時舉辦內容包括環境管理的供應商大會，要求關鍵的集中採購供應商檢視及匯報其環保成效。
- 監督承建商妥善管理現場空氣、污水、噪音和廢棄物（特別是建築及拆卸廢料），以合乎法規及公司標準要求；針對違法違規情況採取適當的整改及懲罰措施。
- 推動區域、地區及/或項目公司需與承包商加強溝通，改善能源管理及資源利用效率，盡力減少施工過程所產生的溫室氣體排放。

商業樓宇用戶

- 推廣綠色及可持續租賃，制定並為商業樓宇用戶提供有關可持續裝修之指引。
- 舉辦以環境保護為主題的社區公益或推廣活動，鼓勵客戶及公眾積極參與。
- 通過智能建築設計和便捷的在線參與平台，加強物業用戶的參與。

監督及報告

本政策由中國海外發展環境、社會及管治工作小組負責監督，關鍵的影響及改善目標的過程亦會報告予小組組長。

與物業生命週期相關的工作部門 - 物業發展、項目管理、建築、室內設計、租務、銷售、企業傳訊均由中國海外發展環境、社會及管治工作小組牽頭負責實際進度，並對工作小組組長及時溝通匯報。

與物業生命週期相關的環境及社會風險因素已列入《風險分類表》，供上述部門每六個月進行一次評估。

評估結果將報告予董事會。緊急風險可透過內部事件通報機制上報，以便及時應對。中國海外發展在可持續建築方面的舉措將於中國海外發展年度報告及可持續發展報告內呈報。



查詢

如需查詢本政策，請透過電郵 coli_esg@cohl.com 聯絡中國海外發展環境、社會及管治工作執行小組。

該政策每三年更新一次；必要時，可適時檢討更新。

更新：2023 年 12 月