

绿色金融报告 2020



关于 本报告

本报告是旭辉控股（集团）有限公司（港交所 00884，简称“旭辉”或“我们”）发行的首份绿色金融报告。旭辉作为中国综合实力排名 Top 20 的房地产企业，积极推行绿色发展理念，凭借在绿色建筑、透明建造、绿色金融等方面的积累，逐渐构筑起企业的“绿色竞争力”。

这份报告参考旭辉 2020 年 4 月订立的《绿色金融框架》进行编制，重点披露旭辉 2020 年 7 月发行的首批 5 亿美元 5.25 年期绿色债券（ISIN: XS2205316941）的资金用途及其产生的环境影响，以及于 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间的资金管理和分配情况。报告主要由可持续发展承诺、合资格绿色项目标准、资金分配、环境影响和第三方独立鉴证报告五部分组成。

我们通过 ESG 工作小组监督和执行《绿色金融框架》的相关规定，向 ESG 管理委员会汇报符合绿色项目的资金使用情况 & 环境影响。2021 年 5 月，旭辉发行第二笔总额 5 亿美元的绿色债券，本次发行创下公司境外美元债发行最长

期限记录。我们将在未来的绿色金融报告中对该笔债券的资金使用情况及环境影响等信息进行详细披露。

我们将继续探索多元化的绿色融资途径助推企业的绿色发展。欢迎前往旭辉官方网站（www.cifi.com.cn）或查阅《2020 环境、社会及管治报告》，了解我们的更多“绿色行动”。

一 目录

01 可持续发展的承诺

02 我们的亮点绩效

03 独立鉴证报告

05 合资格绿色项目标准

06 资金分配报告

09 合资格绿色项目



旭辉集团

可持续发展的 承诺

立足“用心构筑美好生活”的企业使命，为企业的可持续发展制定策略。我们在联合国可持续发展目标（SDGs）的引领下，将“美好生活”诠释为品质生活、绿色生活、精彩生活和和谐生活，让可持续发展元素融入运营的各个环节和业务决策，推动企业的持续发展，成就美好生活的无限可能。

致力更高的标准和要求，为企业的可持续发展许下承诺。我们努力寻找产品竞争力与建筑全生命周期环境影响间的平衡点，要求旗下所有住宅产品必须至少满足绿色建筑一星标准，所有新获取的商业综合体项目必须满足绿色建筑二星标准，努力向低碳、高效和可持续发展的企业转型。

2020年，旭辉竣工的项目中97.4%的项目满足绿色建筑标准，其中上海恒基·旭辉天地获得国家绿色建筑二星级认证、LEED（Gold）认证和WELL（Gold）认证。

将可持续发展理念纳入融资机制，推动企业成长和可持续发展的正向循环。我们于2020年4月发布《绿色金融框架》，希望通过绿色债券和绿色贷款等多元化途径获得绿色融资，作为构筑“绿色”竞争力的关键支撑。我们将投资符合资格的绿色项目，覆盖绿色建筑、清洁运输、能源效益、可再生能源、水资源管理、废物处理以及气候变化应对等领域。

我们在可持续发展道路上的探索和实践已取得一些成绩和认可。2020年7月，我们成功发行了首批5亿美元境外绿色债券；2021年5月，我们再次发行总额为5亿美元的绿色债券，其中包括3.5亿美元的5.25年期债券以及1.5亿美元的7年期债券。明晟MSCI ESG评级上调至BB级，并首次获纳入恒生可持续发展企业基准指数。

未来，旭辉也将持续倡导并奉行负责任的发展理念，把可持续发展作为循序渐进的系统工程和长远规划，更加坚定地走绿色、低碳、高质量和可持续的发展路径。

首批绿色债券详情

2020年7月，我们成功发行了首笔5亿美元5.25年期的境外绿色债券。我们将绿色融资所募集的资金投入合资格绿色项目，以提升企业的环保表现，推动城市低碳发展。

本次发行获评标准普尔绿色债券E1最高评级，并纳入港交所“可持续及绿色交易所（STAGE）”，成为“绿色交易所”首批企业中唯一入选的中国内地房企。



| | |
|------|----------------------|
| 发行金额 | 5 亿美元 |
| 年期 | 5.25 年 |
| 发行日 | 2020 年 7 月 20 日 |
| 到期日 | 2025 年 10 月 20 日 |
| 票面息率 | 5.95% |
| 发行价 | 99.968% |
| 评级 | 惠誉 BB 标准普尔 BB- |
| 上市 | 香港交易所 |
| 认证 | 香港品质保证局绿色金融认证发行后阶段证书 |

我们的 亮点绩效



依据绿色债券原则 2018
及绿色贷款原则 2018 等制定
《绿色金融框架》



2020 年发行 5 亿美元 5.25 年期债券
成为旭辉首批境外绿色债券
并获纳入港交所“**可持续及绿色交易所 (STAGE)**”



首批绿债资金投入
2 个合格绿色项目



上海 LCM 置汇旭辉广场
国家绿色建筑二星级认证



济南旭辉奥体·铂悦府
国家绿色建筑三星级认证



聘请安永提供
独立第三方鉴证

独立 鉴证报告



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道 979 號
太古坊一座 27 樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

独立鉴证报告

致旭辉控股（集团）有限公司董事会：

鉴证范围

我们受旭辉控股（集团）有限公司（以下简称“贵公司”）的委托，对截至 2020 年 12 月 31 日的《绿色金融报告 2020》—资金分配（以下简称“鉴证对象”）按照《国际鉴证业务准则第 3000 号—除历史财务信息审计和审阅之外的鉴证业务》实施有限鉴证程序工作。

除了上述段落中所陈述的对本次鉴证范围的设置以外，我们没有对报告中包含的其余信息执行鉴证程序，因此，我们不对其余信息发表结论。

报告标准

贵公司在鉴证对象的编制过程中，应用国际资本市场协会发布的《绿色债券原则 2018》作为编制标准（以下简称“报告标准”）。

贵公司责任

贵公司管理层（“管理层”）负责选择报告标准，并负责按照报告标准从所有实质性角度列报鉴证对象。具体责任包括建立及维持内部控制体系，维持与鉴证对象相关的充分记录及做出必要估算，以避免不论因欺诈或失误原因造成的实质性错报。

我们的责任

我们的责任是基于已获取的证据对鉴证对象发表有限鉴证结论。

我们的鉴证程序符合《国际鉴证业务准则第 3000 号—除历史财务信息审计和审阅之外的鉴证业务》（“ISAE3000”）以及我们与贵公司就本次工作所商定的职权范围。这些标准要求我们计划和实施鉴证工作以对鉴证对象取得从所有实质性角度均符合报告标准的有限鉴证，并出具鉴证报告。所采取鉴证程序的内容、时间、程度依据我们的职业判断，包括对于不论是欺诈或失误原因造成重大错报的风险评估。

我们认为所获得的证据作为有限鉴证结论的基础是充分且恰当的。

我们的独立性

我们遵循了安永全球独立性政策。安永全球独立性政策是根据国际专业会计师道德准则（“准则”）的要求而制定的，我们相信没有任何事项或其他项目服务的提供会损害到我们的独立性。

执行程序

我们的鉴证程序用于取得有限程度的鉴证结论。有限鉴证工作包括开展对鉴证对象及相关信息编制负责人的询问，及采取分析与其他恰当程序。

- ▶ 审核贵公司所建立有关绿色金融管理的相关政策与程序，及其执行情况；
- ▶ 访谈选定合格项目的工作人员，以了解其如何识别有关鉴证对象与报告标准不符合的风险，及其如何应用相关政策与程序应对相应风险；
- ▶ 审核贵公司鉴证对象相关文件中有关管理层如何合理使用及管理募集资金的政策与程序，及其执行情况；
- ▶ 审核贵公司有关管理层如何评估与选定鉴证对象相关合格项目的政策与程序，及其执行情况；
- ▶ 审核合格项目相关文件，及确认所选定项目的资格；
- ▶ 审核合格项目环境绩效演算的准确性；
- ▶ 审核贵公司有关管理层如何汇总与披露鉴证对象相关信息的政策与程序，及其执行情况；
- ▶ 获取与复核鉴证对象相关证据，以确保其符合报告标准。

我们亦实施了其他我们认为必要的鉴证程序。

鉴证结论

根据所执行的程序及已取得的证据，我们没有注意到该鉴证对象截至 2020 年 12 月 31 日存在任何需调整的重大事项，以与报告标准保持一致。

限定使用

本报告仅供贵公司参考及按协议使用，不得提供给除指定方以外的任何人使用。

Ernst & Young

Ernst & Young

24 June 2021

Hong Kong

合资格绿色 项目标准

截至 2020 年 12 月 31 日，旭辉首次发行的总金额 5 亿美元的绿色债券已分配至合资格绿色项目，具体分配情况如本报告“资金分配报告”章节所示。合资格绿色项目的范围包括 2020 年 12 月 31 日前在建或已投入使用的住宅项目或商业项目。

符合绿色项目的定义为：

- ⌘ **LEED** 获得不低于 Gold（金级）级别的认证的项目；
- ⌘ **BEAM Plus** 获得不低于 Gold（金级）级别的认证；
- ⌘ **BREEAM** 获得不低于 Excellent（优秀）级别的认证；
- ⌘ **BCA Green Mark** 获得不低于 Gold（金级）级别的认证；
- ⌘ **中国绿色建筑评价标准** 获得不低于绿色建筑二星标准的认证。

其中，《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2014）为旭辉住宅与商业产品线设计的主要参考标准。《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2014）是由中国住房和城乡建设部编制的自愿性第三方认证标准，该标准用于评价住宅建筑和办公建筑、商场等公共建筑。

评价指标体系包括以下六大指标：

- ⌘ 节地与室外环境
- ⌘ 节能与能源利用
- ⌘ 节水与水资源利用
- ⌘ 节材与材料资源利用
- ⌘ 室内环境质量
- ⌘ 运营管理（住宅建筑）、全生命周期综合性能（公共建筑）

LEED是由美国绿色建筑委员会（USGBC）开发的自愿性第三方建筑认证标准，为旭辉对标国际同行标准的主要参考依据。

该标准包括以下几个方面：

- ⌘ 从整个建筑的角度评估建筑生命周期内的环境绩效；
- ⌘ 为“绿色建筑”的构成提供明确的标准；
- ⌘ 提高建筑师和建筑承包商的环保意识；
- ⌘ 鼓励设计和建造使用可持续或绿色资源和材料的节能、节水建筑。

资金 分配报告

旭辉发行的绿色债券符合国际资本市场协会（ICMA）的 2018 年绿色债券原则（GBP）的要求，涵盖资金用途、项目评估和选择过程、资金管理、资金披露等四个方面。

资金用途

旭辉的绿色金融交易所得款项净额将全部或部分用于新的或现有的符合 GBP2018 绿色项目的融资或再融资，旨在解决气候变化、自然资源枯竭、生物多样性丧失以及空气、水和土壤污染等环境问题。

旭辉于 2020 年 7 月发行的绿色债券所得款项全部用于上海 LCM 置汇旭辉广场项目和济南旭辉奥体·铂悦府项目的再融资。

济南旭辉奥体·铂悦府

1.77 亿 美元

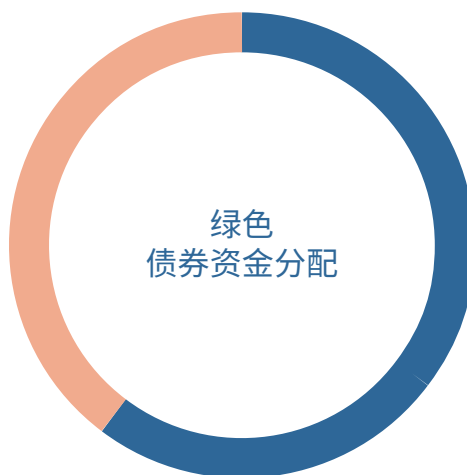
35.4%



上海 LCM 置汇旭辉广场

3.23 亿 美元

64.6%





项目评估和选择过程

旭辉在其正常业务过程中实施严格的环境和风险管理政策。合格绿色项目是通过由多个职能领域参与的过程来确定和选择的。

旭辉 ESG 工作小组根据绿色项目定义进行讨论和选择，确定上海 LCM 置汇旭辉广场和济南旭辉奥体·铂悦府满足《绿色金融框架》中的绿色债券募集资金使用标准，并提呈至 ESG 管理委员会审批后获通过。

资金管理

发行绿色债券所得募集资金将由旭辉的财务团队管理，资金将存放在旭辉的一般资金账户中。旭辉将维护一个绿色融资交易登记册，以跟踪每笔绿色融资交易所得款项的使用情况。绿色融资交易登记册将包含以下信息：

融资交易类型

关键信息包括发行人 / 借款人实体、交易日期、交易数量、收益本金、还款或摊销情况、到期日、利息或息票，以及债券交易的 ISIN 编号。



募集资金用途分配

- 根据旭辉《绿色金融框架》分配绿色金融交易所获得款项的合格绿色项目的名称和描述
- 分配给每个符合条件的绿色项目的金额
- 未分配资金的余额
- 未分配资金的临时投资信息

根据上述评估和选择程序，首批发行的绿色债券的资金使用情况已按资金管理要求录入登记册。

资金披露

本报告旨在概述报告期内旭辉绿色融资对《绿色金融框架》的遵守情况，包含绿色债券的资金分配情况与绿色项目的环境影响。

我们将在《绿色金融报告》《年度报告》《环境、社会及管治报告》和官方网站中提供更多有关绿色实践的信息。

合资格 绿色项目

上海 LCM 置汇旭辉广场



建筑面积

29.04 万立方米



绿债收益分配

64.6 %

| | |
|----------|---------------|
| 项目名称 | 上海 LCM 置汇旭辉广场 |
| 建筑面积 | 29.04 万立方米 |
| 建筑类型 | 商业建筑及办公楼 |
| 地点 | 上海市浦东新区张杨路 |
| 项目现状 | 投入使用 |
| 绿色建筑认证情况 | 国家绿色建筑二星级认证 |
| 绿色债券分配金额 | 3.23 亿美元 |

环境效益

建筑节能率¹
65%

- 采用低能耗供暖、通风与空调系统降低建筑能耗
- 接入智能照明控制系统，集中控制节能照明设备
- 采用节能变压器、节能电梯等大型节能设备
- 采用排风热回收系统

非传统水源利用率²
0.37%

- 依据上海市气候条件，采用雨水回收利用系统，用于景观补水、绿化灌溉等，提升非传统水源利用率

绿地率³
25.42%

- 综合采用屋顶绿化与垂直绿化提升绿化面积

可再循环建筑材料用量比⁴
10.09%

- 使用混凝土、保温卷材、玻璃幕墙等可再循环建筑材料

¹ 设计标准参考上海市《公共建筑节能设计标准》(DGJ08-107-2012)

² 非传统水源使用量占传统水源使用量的百分比

³ 绿地面积占总用地面积的百分比

⁴ 可循环材料重量占建筑材料总重量的百分比

济南旭辉 奥体·铂悦府



建筑面积
15.91 万立方米



绿债收益分配
35.4 %

| | |
|----------|--------------|
| 项目名称 | 济南旭辉奥体·铂悦府 |
| 建筑面积 | 15.91 万立方米 |
| 建筑类型 | 住宅 |
| 地点 | 山东省济南市历下区凤山路 |
| 项目现状 | 在建 |
| 绿色建筑认证情况 | 国家绿色建筑三星级认证 |
| 绿色债券分配金额 | 1.77 亿美元 |

环境效益

| 建筑节能率 ¹ 75% | 可再生能源利用率 100% 生活用热水 | 可再利用和可循环材料利用率 ² 8.76% | 场地年径流总量控制率 ³ 75% | 工业化预制构件比例 ⁴ 22.22% |
|--|--|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 采用低能耗供暖、通风与空调系统 接入智能照明控制系统，集中控制节能照明设备 采用节能变压器、节能电梯等大型节能设备 采用排风热回收系统 | <ul style="list-style-type: none"> 采用热水集中供应模式，使用太阳能发电供应热水 | <ul style="list-style-type: none"> 使用可再循环木材、铝合金型材及装配式组件提升可再循环材料利用率 | <ul style="list-style-type: none"> 采用下凹式绿地、景观水体及雨水收集系统控制场地雨水排量 | <ul style="list-style-type: none"> 使用预制墙板、预制阳台板等构件，减少原材料浪费 |

① 设计参考山东省《居住建筑节能设计标准》(DB37/5026-2014)

② 建筑可循环材料使用重量占建筑材料总质量的百分比

③ 设计参考济南海绵城市试点工作要求

④ 预制构件总重量占地上建筑总重量的百分比



旭辉控股(集团)有限公司
CIFI HOLDINGS (GROUP) CO. LTD.

香港湾仔轩尼诗道一号One Hennessy 22 楼
<https://www.cifi.com.cn/>