



旭辉集团  
CIFI GROUP



绿色金融报告

# 关于本报告

旭辉积极推行绿色发展理念，凭借在绿色建筑、透明建造、绿色金融等方面积累的经验，逐渐构筑起企业的“绿色竞争力”。

本报告（“本报告”）是旭辉控股（集团）有限公司（港交所 00884，“旭辉”或“我们”）发行的第二份绿色金融报告。

本报告参考旭辉于 2020 年 4 月订立的《绿色金融框架》编制，重点阐述旭辉所进行的绿色融资的资金用途及其产生的环境影响，以及于 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日期间的资金管理和分配情况。

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，并定期向 ESG 管理委员会汇报合格绿色项目的资金使用情况及其环境影响。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](http://www.cifi.com.cn)）或查阅《环境、社会及管治报告》，了解有关我们“绿色行动”的更多信息。

# 目录

01	可持续发展的承诺	02
02	合资格绿色项目标准	04
03	资金分配报告	06
04	合资格绿色项目	08
05	独立执业会计师的鉴证报告	12





## 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。

致力更高的绿色建筑标准，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。

2021 年，旭辉竣工的项目中符合绿色建筑标准的建筑面积达到 16,155,760 平方米，占竣工项目总建筑面积的 76.8%，其中 34 个项目获得绿色建筑认证。

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。

我们致力于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。我们将投资于合资格绿色项目，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取得的成绩和认可。


- 2020 年 4 月 ● 发布《绿色金融框架》
- 2020 年 7 月 ● 发行首批 5 亿美元绿色债券
- 2020 年 8 月 ● 首次获纳入恒生可持续发展企业基准指数
- 2021 年 5 月 ● 发行合共 5 亿美元绿色债券
- 2021 年 6 月 ● 发布首份《绿色金融报告》
- 2021 年 7 月 ● 获取首笔 27.98 亿港元绿色银团贷款
- 2021 年 8 月 ● 首次获纳入恒生 ESG 50 指数成份股
- 2021 年 11 月 ● 明晟 MSCI ESG 评级获上调至 BBB 级


未来，旭辉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。


## 绿色债券及绿色贷款详情

截至 2021 年 12 月 31 日，我们共发行 3 批美元绿色债券和获取 1 笔港元绿色贷款。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。

 綠色金融 香港品質保證局 發行後階段 證書編號：CC 7349	种类	绿色债券
	ISIN	XS2205316941
	发行金额	500,000,000 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%
	认证 / 认可	香港品质保证局绿色金融认证发行后阶段证书

 S&P Global Ratings Overall Score <b>E1/86</b>	种类	绿色债券
	ISIN	XS2342908949
	发行金额	350,000,000 美元
	年期	5.25 年
	发行日	2021 年 5 月 17 日
	到期日	2026 年 8 月 17 日
	票面息率	4.45%
	认证 / 认可	标普绿色交易评估 E1/86 分

 S&P Global Ratings Overall Score <b>E1/86</b>	种类	绿色债券
	ISIN	XS2342499592
	发行金额	150,000,000 美元
	年期	7 年
	发行日	2021 年 5 月 17 日
	到期日	2028 年 5 月 17 日
	票面息率	4.80%
	认证 / 认可	标普绿色交易评估 E1/86 分

 綠色金融 香港品質保證局 發行前階段 證書編號：CC 7606	种类	绿色贷款
	贷款金额	2,798,000,000 港元 <sup>1</sup>
	期限	3.5 年
	交易日期	2021 年 7 月 16 日
	认证 / 认可	香港品质保证局绿色金融认证发行前阶段证书 《财资》杂志 2021 年度可持续资本市场奖房地产品类“最佳绿色银团贷款”

注：

1. 27.98 亿港元绿色贷款已转换为 358,718,000 美元。

## 合资格绿色项目标准

截至 2021 年 12 月 31 日，旭辉 3 批总金额 10 亿美元绿色债券及 1 笔 27.98 亿港元绿色贷款所募集的资金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 2021 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

- LEED 获得不低于 Gold（金级）级别的认证；
- 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；或
- 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。

### 评价指标体系的六大指标

- 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。



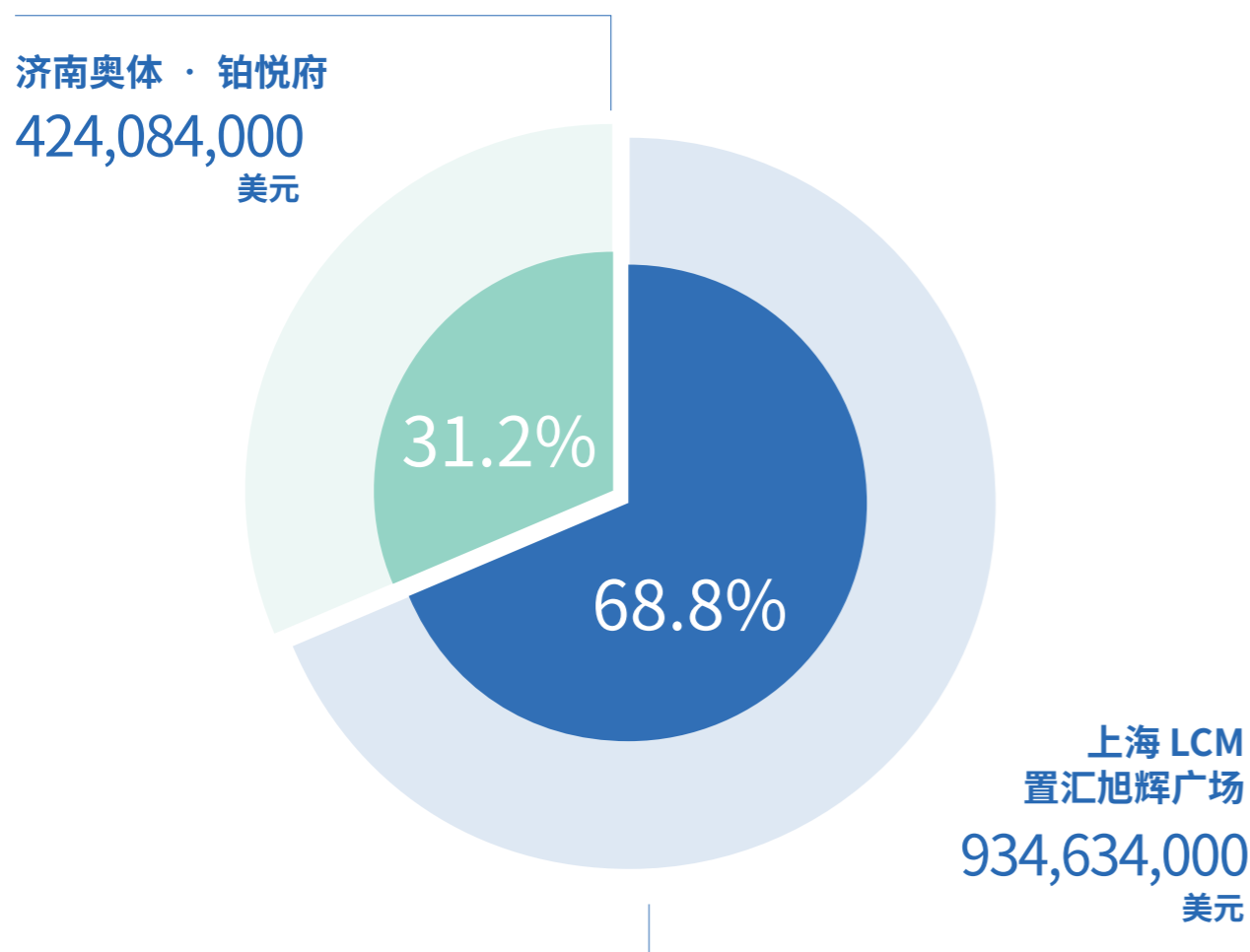
## 资金分配报告

旭辉的绿色债券和绿色贷款分别与国际资本市场协会（ICMA）的 2018 年绿色债券原则（GBP 2018）和贷款市场协会（LMA）的 2018 年绿色贷款原则（GLP 2018）一致，涵盖募集资金用途、项目评估与遴选、募集资金管理、报告四个方面。

### 募集资金用途

旭辉的绿色金融交易所获得款项净额将全部或部分用于新的或现有的符合 GBP 2018 或 GLP 2018 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。

旭辉的 3 批绿色债券及 1 笔绿色贷款所得款项全部用于上海 LCM 置汇旭辉广场项目和济南奥体·铂悦府项目的再融资。



### 项目评估与遴选

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，由多个职能部门参与确定和选择合格绿色项目的过程。

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奥体·铂悦府满足《绿色金融框架》中的绿色金融交易募集资金使用标准，并提呈至 ESG 管理委员会审批后获通过。



### 募集资金管理

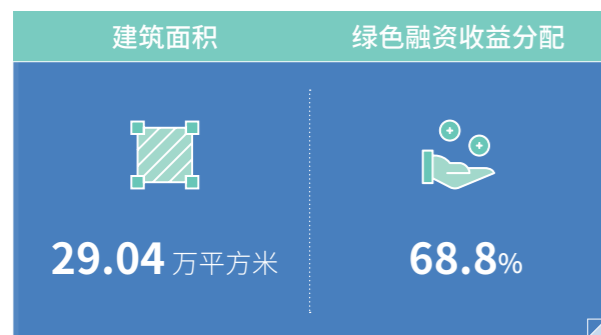
绿色金融交易所获得募集资金由旭辉的财务团队管理，资金存放在一般资金账户中。旭辉建立绿色融资交易登记册，以跟踪每笔绿色融资交易所获得款项的使用情况。登记册包含以下信息：

融资交易类型	募集资金用途分配
<ul style="list-style-type: none"> <li>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、利息或票息，以及债券交易的 ISIN 编号。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>分配给每个合格绿色项目的金额</li> <li>未分配资金的余额</li> <li>未分配资金的临时投资信息</li> </ul>

根据上述评估和遴选程序，所有绿色债券和绿色贷款的资金使用情况已按《绿色金融框架》要求录入登记册。

# 合资格绿色项目

## 上海 LCM 置汇旭辉广场



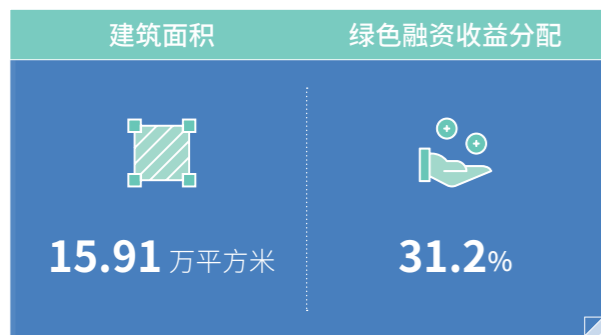
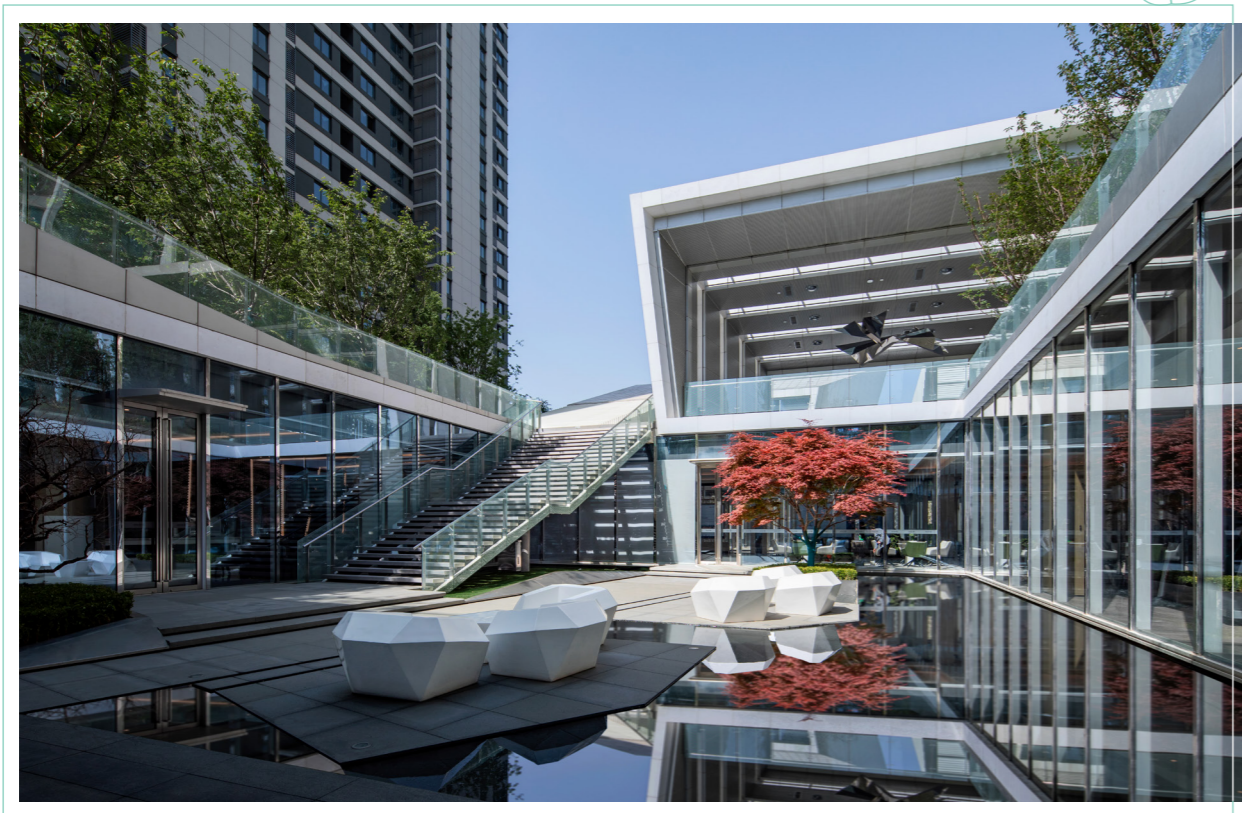
项目名称	上海 LCM 置汇旭辉广场
建筑面积	29.04 万平方米
建筑类型	商业建筑及办公楼
城市	上海市
项目现状	投入使用
绿色与健康建筑认证	国家绿色建筑二星设计标识
绿色融资分配金额	934,634,000 美元

环境效益	
<b>建筑节能率<sup>1</sup></b> <b>65%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 采用低能耗供暖、通风与空调系统降低建筑能耗</li> <li>◆ 接入智能照明控制系统，集中控制节能照明设备</li> <li>◆ 采用节能变压器、节能电梯等大型节能设备</li> <li>◆ 采用排风热回收系统</li> </ul>
<b>非传统水源利用率<sup>2</sup></b> <b>0.37%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 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</li> </ul>
<b>绿地率<sup>3</sup></b> <b>25.42%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 综合采用屋顶绿化与垂直绿化提升绿化面积</li> </ul>
<b>可循环建筑材料用量比<sup>4</sup></b> <b>10.09%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 使用混凝土、保温卷材、玻璃幕墙等可循环建筑材料</li> </ul>

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: 循环材料重量占建筑材料总重量的百分比

## 济南奥体·铂悦府



项目名称	济南奥体·铂悦府
建筑面积	15.91 万平方米
建筑类型	住宅
城市	山东省济南市
项目现状	在建（预计 2022 年竣工）
绿色与健康建筑认证	国家绿色建筑三星设计标识 WELL Community 金级预认证
绿色融资分配金额	424,084,000 美元

环境效益	
<b>建筑节能率<sup>1</sup></b> <b>75%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 采用低能耗供暖、通风与空调系统</li> <li>◆ 接入智能照明控制系统，集中控制节能照明设备</li> <li>◆ 采用节能变压器、节能电梯等大型节能设备</li> <li>◆ 采用排风热回收系统</li> </ul>
<b>可再生能源利用率</b> <b>100%</b> 生活用水	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 采用热水集中供应模式，使用太阳能发电供应热水</li> </ul>
<b>可再利用和可再循环材料利用率<sup>2</sup></b> <b>8.76%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 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</li> </ul>
<b>场地年径流总量控制率<sup>3</sup></b> <b>75%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 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</li> </ul>
<b>工业化预制构件比例<sup>4</sup></b> <b>22.22%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 使用预制墙板、预制阳台板等构件，减少原材料浪费</li> </ul>

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

## 独立执业会计师的鉴证报告

### 致旭辉控股（集团）有限公司董事会

我们接受委托，对随附的旭辉控股（集团）有限公司（以下简称“贵公司”）《绿色金融报告 2021》中自二零二一年一月一日到二零二一年十二月三十一日期间下述的关键选定信息（以下简称“选定信息”）执行了有限保证的鉴证业务。

#### 截至 2021 年 12 月 31 日止年度的选定信息如下：

在每个合资格绿色项目的绿色金融资金分配

#### 报告标准

贵公司编制选定信息所采用的标准载于本报告附录一（以下简称“报告标准”）。

#### 董事会的责任

贵公司董事会的责任包括：

- 设计、执行和维护相关信息的内部控制编制不存在重大错报的选定信息，无论是基于欺诈或错误；
- 为准备选定信息制定客观的报告标准；
- 根据报告标准作衡量和报告选定信息；和
- 《绿色金融报告 2021》中自二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日期间的内容。

#### 我们的独立性与质量控制

我们遵守了国际会计师职业道德准则理事会颁布的国际会计师职业道德守则（包括国际独立性标准）中的独立性及其他职业道德要求。该职业道德守则以诚信、客观、专业胜任能力及应有的关注、保密和良好职业行为为基本原则。

本事务所遵循国际质量控制准则第 1 号，据此维护全面系统的质量控制体系，包括与遵守职业道德要求、专业标准和适用的法律和法规要求相关的书面政策与程序。

#### 执业会计师的责任

我们有责任根据我们所执行的工作对选定信息作出结论，并根据我们商定的条款仅向贵公司董事会报告我们的结论，不得用于其他目的。对于本报告的内容，我们不对任何其他机构或其他人士承担任何责任。

我们根据《国际鉴证业务准则第 3000 号（修订版）—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执

行了鉴证工作。该准则要求我们计划和实施工作，以形成鉴证结论。

有限保证鉴证业务所实施程序的性质和时间较合理保证鉴证业务有所不同，且范围较小。因此，有限保证鉴证业务获取的保证程度远低于合理保证鉴证业务。选择的鉴证程序取决于执业会计师的判断及我们对项目风险的评估。在我们的工作范围内，我们实施了包括以下的程序：

- 就《绿色金融报告 2021》中自二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日期间的相关信息向贵公司管理层进行了查询；
- 审查贵公司 ESG 管理委员会对贵公司交易所募集资金的合资格使用方案的核准；和
- 抽查经贵公司 ESG 管理委员会批准的所得款项用于资本支出的支持付款文件，并确保这些款项用于经批准的项目。

我们的工作不包括审查生成选定信息的系统、流程和控制的有效性。因此，我们的工作不会对贵公司管理系统、流程和控制的有效性和绩效发表意见，也不是为了对任何法定财务报表发表意见。

#### 固有限制

我们提请使用者注意，报告标准包含某些可能影响信息可靠性的固有限制。选定信息需要与报告标准一起阅读和理解，而报告标准由贵公司全权负责选择和应用。由于未有评估和计量的国际公认通用标准，故此我们使用不同但均为可予接受的计量和计量方法。这或会导致报告结果出现差异，影响与其他机构和随着时间推移的可比性。用于报告选定信息的报告标准限于自二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日止的期间。

#### 结论

基于我们执行的程序以及取得的证据，我们未有发现任何事项使我们相信由二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日期间的选定信息在所有重大方面未有按照报告标准编制。

#### 目的及使用和分发限制

我们提醒使用者关注，该选定信息为绿色金融报告编制，并采用为该目的而设计的报告标准，因此选定信息可能不适用于其他目的。本报告无意，也不应向任何其他方分发或为其他目的使用。

罗兵咸永道会计师事务所

执业会计师

香港，二零二二年八月一日



## 附录一：报告标准

旭辉将就其绿色金融交易（“绿色金融交易”）所得款项净额之分配进行每年汇报。对于每笔绿色金融交易，旭辉将提供期内所有绿色金融交易的所得款项净额的信息如下：

- 分配给各种合资格绿色项目的总金额；
- 尚未分配的资金余额和临时投资的类型；
- 合资格绿色项目的示例（受限于保密条款）。

### 所得款项用途分配：

- 已根据贵公司《绿色金融框架》（“《绿色金融框架》”）获分配绿色金融交易所得款项的合资格绿色项目的名称和描述；
- 分配给每个合资格绿色项目的绿色金融交易所得款项的金额；
- 未分配资金的余额；
- 未分配资金的临时投资情况。

旭辉承诺根据上述评估和遴选程序，在发行后一年内尽最大努力将绿色金融交易的所得款项净额分配给合资格绿色项目。

待分配时，已发行绿色金融交易的净收益将根据旭辉关于短期定期存款或投资的流动性指引持有，或用于偿还集团内部的现有借款。

在绿色金融交易发行期间，如果指定项目不再符合资格标准，所得款项净额将在合理可行的情况下尽快重新分配给符合资格标准的替代项目。