中梁控股集團

可持續融資框架

中梁控股集团
ZHONGLIANG HOLDINGS GROUP

2021 年 4 月

(此為中文譯本, 以英文版為準)

目錄

1. 緒言 3
1.1 業務概覽 3
1.2 可持續發展策略及願景 3
1.2.1 ESG 管理 4
1.2.2 踐行生態發展 5
1.2.3 中梁控股集團及聯合國可持續發展目標 9
2. 中梁控股集團可持續融資框架概覽 11
2.1 募集資金用途 11
2.1.1 合資格綠色項目類別 12
2.1.2 合資格社會項目類別 14
2.2 項目評審及甄選過程 14
2.3 募集資金管理 15
2.3.1 資金交易類別 15
2.3.2 募集資金用途的分配 15
2.4 報告 16
2.4.1 分配狀況報告 16
2.4.2 影響報告 16
3. 外部審閱 17

1. 緒言[1]

1.1 業務概覽

中梁控股集團有限公司（「中梁」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：2772. HK）。中梁主要在中華人民共和國（「中國」）從事房地產開發業務，總部設於上海，佈局全國。

本集團致力開發針對首次置業者、首次改善型置業者及再次改善型置業者的優質住宅物業，亦從事商業物業的開發、營運及管理，並持有一部分該等商業物業用於投資目的。本集團採用高周轉的開發模式，以標準化的流程於二、三、四線城市開發房地產項目。本集團致力在全國範圍打造「中梁」品牌，並於2019年及2020年獲中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為中國房地產開發商20強。

憑藉在中國房地產行業約20年的經驗，本集團在區域擴張策略引導下，截至2020年12月31日，總土地儲備約65.1百萬平方米。我們擁有480個物業項目，範圍遍佈中國五大核心經濟區域，即長三角、中西部、環渤海、海峽西岸及珠三角，覆蓋23個省市的153個城市。

1.2 可持續發展策略及願景

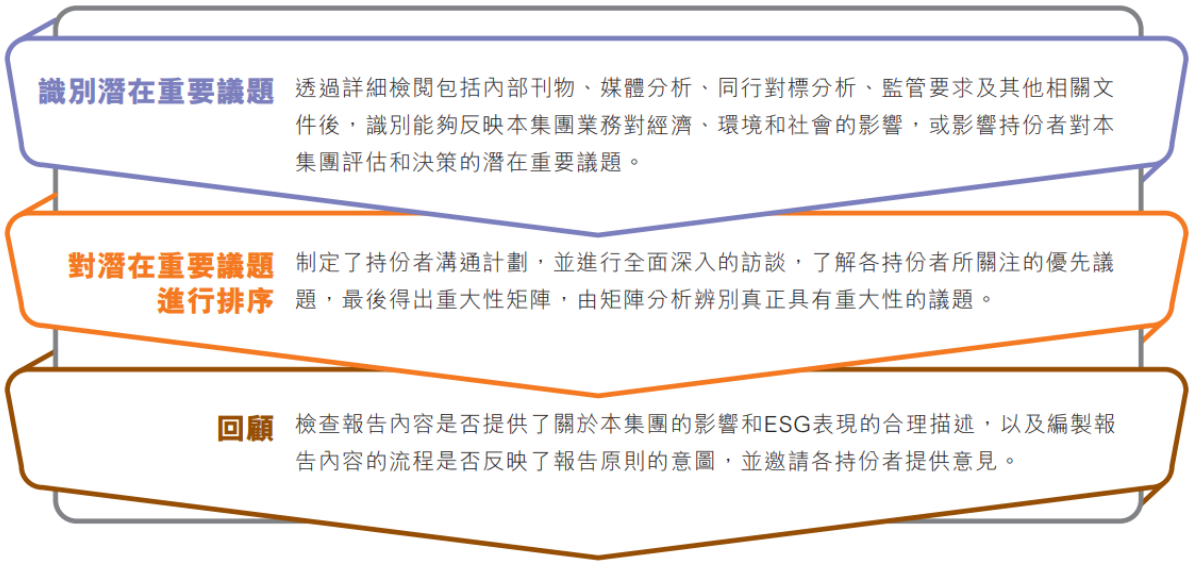
本集團積極將環境、社會及管治(“ESG”)要素融入企業經營管理的各個方面。我們結合自身業務和發展，圍繞品質、綠色、人文以及社會責任等方面不斷優化管理，積極開展持份者溝通，持續強化公司管治，努力實現經濟、社會及環境的協調發展。本集團通過構建ESG工作機制，促進將本集團的責任理念和對股東的承諾轉化為具體行動。於2021年3月，我們組建了ESG委員會，其帶領由產品研發中心、大運營中心、生態監察部、戰略突破平台、法務風控中心、人力資源發展中心、營銷客服中心、投資發展中心以及總裁辦等職能部門人員組成的ESG工作小組，密切關注企業ESG表現，並定期向本公司董事會匯報ESG政策在各部門的實施情況，保障本集團ESG管理工作的持續有效開展。

[1]資料來源：中梁控股集團網站及環境、社會及管治報告

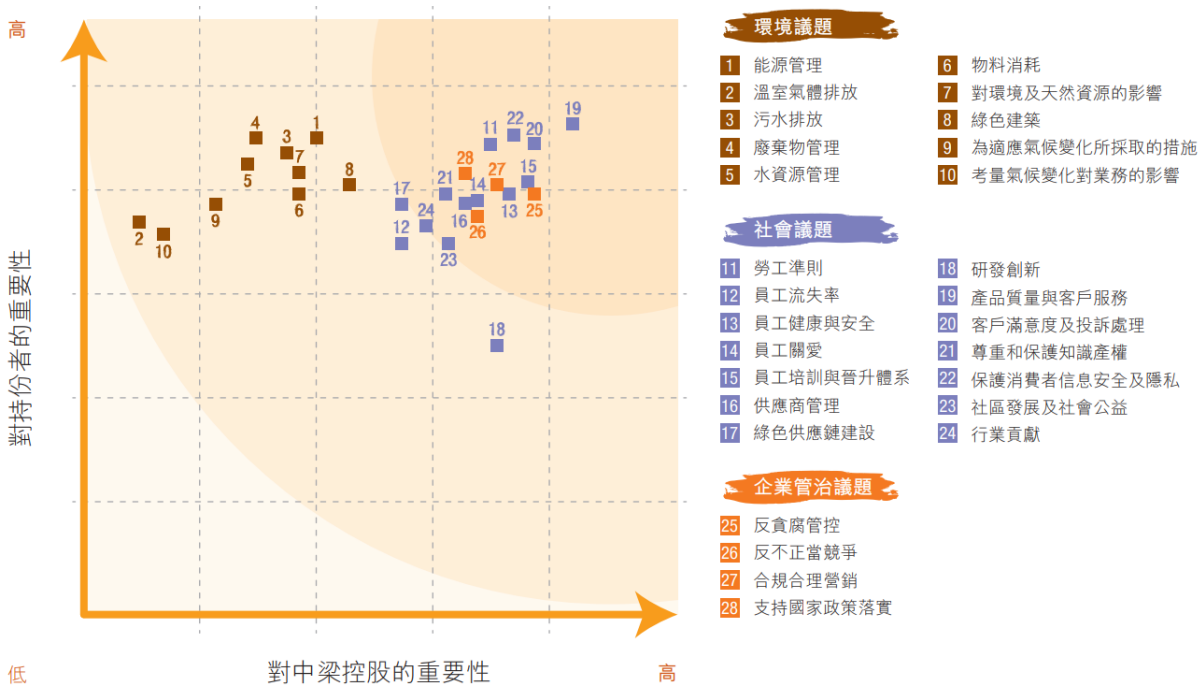
1.2.1 ESG 管理

本集團高度重視與持份者溝通，通過與對本集團可持續發展有重要影響的群體建立常態化溝通機制，深入了解各方訴求、意見和建議，將持份者及其關注點融入本集團的運營和決策過程，實現 ESG 之管理與本集團日常運營相結合，驅動本集團的長遠可持續發展。於 2019 年，我們識別出對本集團具有決策權或影響力、與我們關係密切的主要持份者包括如下組別：員工、股東／投資者、政府及監管機構、客戶／業主、合作夥伴／供應商及社區。

於 2019 年，為更好回應持份者的訴求與期望，本集團開展了重要性議題的識別工作。我們開展了媒體分析、行業對標以及 10 場持份者深度訪談，同時發放並收集了 197 份持份者調查問卷，以此收集、整理、分析及歸納主要持份者關切的議題。於 2019 年，本集團通過以下評估過程對重要性議題進行評估與分析：



我們收集各組別持份者對本集團 ESG 工作的看法和關注重點，並結合本集團發展戰略及運營重點，形成 2019 年的重要性議題矩陣，結果如下：



1.2.2 踐行生態發展

中梁控股強調「文化、舒適、健康、綠色、科技」的產品理念，不斷完善環境管理體系，開展從項目設計到施工的全方位環境管理，並積極倡導綠色辦公，致力於充分利用專業所長，建立人與自然和諧共存、生態與經濟共繁榮的綠色社會。

綠色管理

作為穩居中國房地產開發企業綜合實力 20 強的快速成長房地產企業，我們禀承可持續發展原則，務求降低業務發展所產生的環境影響。我們嚴格執行國家制定的《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》《中華人民共和國環境影響評價法》《中華人民共和國大氣污染防治法》《中華人民共和國水污染防治法》《中華人民共和國固體廢物污染防治法》《建設項目環境保護管理條例》及其他針對排放及環境影響的相關法律法規。

本集團在環境污染、資源使用等方面制定了全面的環境保護政策，推行多項環保措施以減低業務經營對環境的影響。我們要求各職能部門配合集團的環保原則，並制定有效的管理辦法以控制施工現場的各種污染物排放，如在標準的承包合同中設置文明施工要求的相關條款，要求承包商編製對施工現場噪音、粉塵等污染的管控方案；在對工程管理人員的考核排名中設置了文明施工達標獎勵等。於 2019 年，本集團未有因違反任何環境方面的法律及法規而受到重大處罰。

綠色設計

- 綠色建築

截至 2020 年底，本集團逾 300 個發展項目為綠色建築（包括綠色建築認證或評級之建築），綠色建築總建築面積超過 45 百萬平方米。

- 節水設計

產品設計是產品全生命周期中的重要一環。我們堅持以人為本的設計理念，基於不同業態產品定位，從客戶的需求出發，將節能減排理念融入設計環節，持續優化人居環境、創造舒適宜居體驗。於 2019 年，我們從細節設計和節水設備兩方面優化產品結構，致力於實現最大化的水資源節約。

節水設計

- 充分利用市網壓力、合理分區，控制出水壓力；入戶管水錶處水壓若大於0.20兆帕，設支管減壓閥減壓控制用水器具流出水頭；
- 消防水池及生活水箱溢流管上設置報警設備，防止故障期間水流溢出造成浪費；
- 結合雨水回用設施進行景觀水體及綠化澆灌設計。

綠色運營

於 2019 年，本集團肩負監管承建商環境保護工作的責任，推行多項環保管理措施以減低業務經營對環境的影響。

- 排放管理：廢水廢氣管理

本集團在施工現場的排放物管理上嚴格遵循排污標準。我們要求施工單位收集所有廢水，經污水三級沉澱規格處理後方可排放到指定排放口；同時，我們在工地各處安裝環境監測感應器，實時監察工地的空氣質量，管控細顆粒物的排放。於 2019 年，本集團廢水廢氣均合規排放。

節水設備

- 採用符合現行標準《節水型生活用水器具》CJ/T 164和《節水型產品通用技術條件》GB/T 18870要求的節水型衛生器具，用水效率等級達到2級以上；
- 住宅衛生間坐便器採用5升兩檔沖水量節水型水箱，公共衛生間蹲式便器和小便器採用自動感應沖洗閥，洗臉盆水龍頭採用陶瓷片密封自動感應水龍頭，以利於節水；
- 管道敷設採取嚴密的防漏措施，選用高性能的閥門，零泄露閥門杜絕和減少漏水量。

- 廢棄物管理

本集團要求承包商實施嚴格的建築廢棄物管理措施。在源頭減廢方面，本集團要求承包商加強對圖紙的標準化管理，統一圖紙的繪製標準，以助施工人員了解工程要求，從源頭杜絕材料的浪費。

同時，我們要求承包商對《國家危險廢物名錄》內規定的危險廢物，例如含機油的廢物、含汞熒光燈管、廢舊電池等，安排獨立位置分開存放。存放容器必須明確標識，列明其廢棄物名稱、數量等，並由具備專業資質的回收商進行回收處理。

此外，本集團積極倡導資源的回收再利用。承包商在進行廢物篩選時，對可循環再造物料進行分類，在保證質量的前提下盡量採用回收物料。

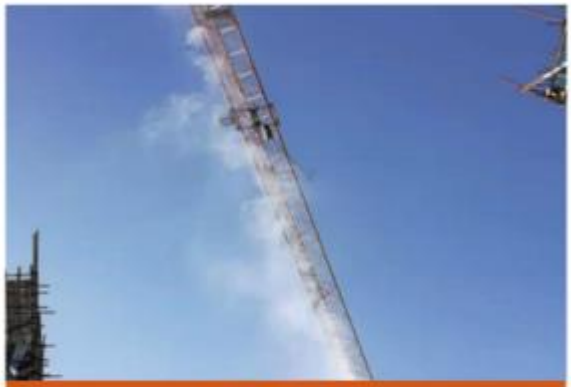
原材料妥善存放

建築材料集中處理

建築垃圾集中堆放

針對現場施工過程，本集團制定了第三方工程過程評估管理辦法，對包括安全生產、文明施工等內容進行評估管理，加強施工管控，督促施工方將對環境的影響降至最低。

安全施工現場


降塵噴霧設施

另外，本集團在辦公區域持續推進綠色辦公理念。於 2019 年，我們單獨設置廢棄電池投放點，並採取以舊換新方式控制使用量；廢棄硒鼓墨盒等危險廢棄物由 IT 信息化部門指定第三方回收公司進行統一處理。同時，我們支持和踐行垃圾分類工作，督促員工積極踐行所在城市生活垃圾分類的相關管理要求，減少資源的浪費，從源頭上控制垃圾生成總量。

單獨投放點
以舊換新

供貨商統一
回收處理

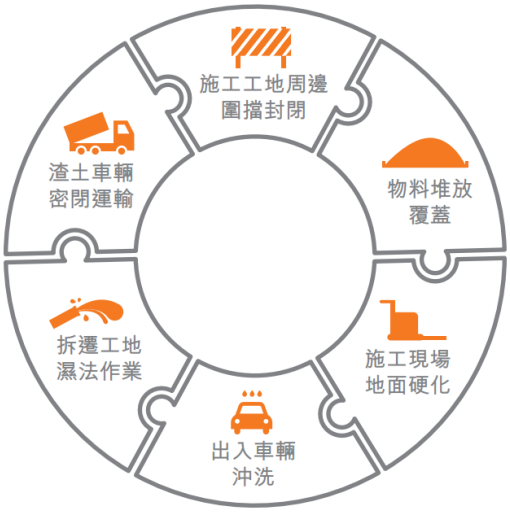
嚴格執行
垃圾分類

- *降低消耗*

於 2019 年，我們在辦公區域倡議厲行節約、控制管理費、推進無紙化辦公、節約使用辦公用品等措施；推行智能會議系統，減少辦公設備電耗和待機能耗，節約用電，務求提升員工的節約意識。2019 年，我們提倡使用視頻會議，有效提高辦公效率的同時，也減少員工因差旅而產生的能源消耗和溫室氣體（「溫室氣體」）排放。

- *安全文明施工*

本集團對項目的安全文明管理堅持長效生態治理機制，已經建立各種安全管理和文明形象施工的標準化建設指引。我們在標準的承包合同中設置了文明施工要求的相關條款，如封閉圍擋，標識標牌，場容場貌、場地內的大型臨時設施搭設規範、整潔等，要求施工現場嚴格貫徹執行安全文明的要求。



1.2.3 中梁控股集團及聯合國可持續發展目標

聯合國可持續發展目標為全球設定於 2030 年前達致可持續經濟、社會及環境發展的議程，並呼籲公私營界別採取行動。我們深明，中梁控股有能力為全球目標項下一部分目標直接作出貢獻，而旗下項目範疇不斷拓展及其相關積極影響亦使我們能夠與多項全球目標更趨一致。

可持續發展領域	相關可持續發展目標	例子
綠色建築		本集團因地制宜，結合項目定位與客戶需求，與 20 多個部門聯合評估審議低耗、環保、高效的項目方案，設計綠色建築項目。
節水		在資源使用方面，我們施工現場的洗車池採用循環用水系統，節約水資源；在項目建設過程中，採用成品砂漿及成品砼，避免濕作業和污水的產生，減少大氣環境污染。
排放物管理：污水及廢氣排放管理		我們在工地各處安裝環境監測感應器，實時監察工地的空氣質量，管控細顆粒物的排放。
廢棄物管理		於施工過程中，建築材料及裝飾材料需集中加工，增加加工效率，原材料及製成品倉庫需做好防潮、防曬、防銹、防變質的工作，以減少不必要的材料浪費。
負責任消費及生產		在設計上利用挖掘工程的廢土, 作為地基及土方工程填料，工程負責人每日對建築廢料清運量進行監督統計。

2. 中梁控股集團可持續融資框架概覽

可持續發展目標融資交易（「 可持續發展融資交易 」）將包括債券、貸款及其他形式的債務融資，其結構專為促進可持續發展而打造，而其募集資金將投放於本框架所界定的合資格項目。

- 就債券而言，根據本框架發行的債券將符合國際資本市場協會原則[2]：2018 年綠色債券原則（「綠色債券原則」）、2020 年社會債券原則（「 社會債券原則 」）及 2018 年可持續發展債券指引（「 可持續發展債券指引」）或其隨後可能更新的內容。

- 就貸款而言，根據本框架發行的貸款將符合 2021 年綠色貸款原則（包括指引附註[3]）（「 綠色貸款原則」）或其隨後可能修訂的內容。倘貸款用於實現綠色及/或社會福利的項目，則貸款將被標示為「可持續」。

- 其他可持續發展融資交易或會符合進行有關融資交易時可能確立的其他可持續融資原則。

[2] https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/

[3] https://www.aplma.com/en/gsl

可持續發展融資交易在年期及貨幣上並不設限；並可納入其他條款及條件（包括契諾），以反映中梁控股集團的融資策略及計劃，以及發行人／借款人與管理人／安排人／貸款人之間商業磋商的結果。

可持續發展融資交易可於反映中梁控股集團目前及日後業務需求所在之任何司法管轄區及市場進行。

就各項可持續發展融資交易而言，中梁控股集團管理層宣佈其將採納綠色債券原則、社會債券原則、可持續發展債券指引以及綠色貸款原則的以下核心組成部分：

1. 募集資金用途；
2. 項目評審及甄選過程；
3. 募集資金管理；及
4. 報告

本框架亦涵蓋外部審閱。

如有可持續發展融資交易存續，本框架即告生效。中梁控股集團可更新本框架，並承諾如推出新版本，其將維持或提高目前的透明度及報告水平。中梁控股集團承諾將透過中梁控股集團的官方網站就任何變動與投資者溝通。

2.1 募集資金用途

可持續發展融資交易募集的資金淨額將全部或部分用於為新增或現有合資格綠色及社會項目類別（「合資格項目類別」）進行融資或再融資。

- 根據本框架所發行綠色債券／貸款的募集資金將用於下文第 2.1.1 節所載歸入合資格綠色項目類別的項目。
- 根據本框架所發行可持續發展目標／可持續發展債券的募集資金將用於第 2.1.1 節所載綠色範疇的合資格可持續發展目標開支及第 2.1.2 節所載社會範疇的合資格可持續發展目標開支。

合資格項目類別可能包括中梁控股集團於各可持續發展融資交易發佈或簽署日期前三年內及於可持續發展融資交易年期內作出的項目。

2.1.1 合資格綠色項目類別

綠色債券及貸款募集的資金淨額將全部或部分用於為符合 2018 年綠色債券原則及 2021 年綠色貸款原則所認可以下一個或多個合資格類別的新增或現有合資格綠色項目（「**合資格綠色項目**」）提供資金或進行再融資：

項目類型	中梁控股集團的合資格綠色資產及項目	聯合國可持續發展目標
綠色建築[4]	• 已經或將會獲授以下任何一個認證體系的新造建築及／或翻新後之現有建築，或根據以下任何一個認證體系所進行以減少對建築對環境所造成影響的翻新及／或程序負與計劃： ○ 美國領先能源與環境設計(LEED) －最低認證水平為金級；或 ○ 綠建環評－最低認證水平為金級；或 ○ BREEAM －最低認證水平為優異級（Excellent）；或 ○ 中國綠色建築評價標識(GBL) －最低認證水平為二星級或 任何與以上各項標準對等的其他綠色建築標籤	**可持續發展目標 9.4**：到 2030 年，升級基礎設施，改進工業以提升其可持續性，提高資源使用效率，更多採用清潔和環保技術及產業流程 **可持續發展目標 11.7**：到 2030 年，減少城市的人均負面環境影響。
可持續用水管理	• 具備節水功能的項目，以減少生活及商業用水（如雨水收集器、冷卻水回收器、具有節水功能的灌溉系統）	**可持續發展目標 6.3**：到 2030 年，所有行業大幅提高用水效率，確保可持續取用
污染防治	• 用於減輕樓宇施工及／或營運期間環境污染（如空氣、噪音、水）的設備、系統 • 實施粉塵控制、降噪、並將建築廢物及廢氣污染減至最小	**可持續發展目標 12.6**：鼓勵各個公司，特別是大公司和跨國公司，採用可持續的做法，並將可持續性資訊納入各自報告週期。 **可持續發展目標 13.2**：將應對氣候變化的舉措納入國家政策、戰略和規劃。
能源效益	• 涉及升級現有開發項目的設施／設備（如冷卻系統、升降機系統、照明系統、新鮮空氣供應系統）的項目。根據第三方評估，該等項目將使有關開發項目的能源消耗較原先改善 10% • 為確保達到若干節能目標而採用智能技術及／或系統追蹤、監控及管理新建及現有樓宇的能源用途的項目。根據第三方評估，該等項目將使能源效率較相關基準水平提升 10%	**可持續發展目標 7. b**：到 2030 年，增建基礎設施並進行技術升級，以便根據發展中國家，特別是最不發達國家、小島嶼發展中國家和內陸發展中國家各自的支持方案，為所有人提供可持續的現代能源服務

[4]土地成本包括在內

可再生能源	• 設計、建設、安裝及運行可再生能源系統，包括屋頂太陽能（光伏）發電。	**可持續發展目標 7.2**：到 2030 年，大幅增加可再生能源在全球能源結構中的比例
清潔運輸	• 電動汽車及氫氣汽車等清潔能源汽車的基礎設施。	**可持續發展目標 11.6**：到 2030 年，減少城市的人均負面環境影響，包括特別關注空氣品質，以及城市廢物管理等

2.1.2 合資格社會項目類別

項目類型	中梁控股集團的合資格社會項目	聯合國可持續發展目標
可負擔的基本基礎設施 獲取必要服務 經濟適用房	• 為提供以下與政府合作開發，並向政府免費提供之社區基礎設施所涉及的投資及開支： ○ 中小學、幼兒園及托兒所 ○ 社區醫療診所及醫療中心 ○ 兒童遊樂場及休憩處等公共地方 ○ 原住民安置房單位	**可持續發展目標 9.1**：發展優質、可靠、可持續和有抵禦災害能力的基礎設施，以支持經濟發展和提升人類福祉，重點是人人可負擔得起並公平利用上述基礎設施。

2.2 項目評審及甄選過程

中梁控股集團根據其內部商業標準進行財務可行性評估，並於一般業務過程中實施嚴格的環境及風險管理政策。

在各個須相關環境部門批准的項目完成後，相關政府機關亦將進行實地檢查，以確保所有適用環境標準均妥為遵守，其後方能將物業交付予買家。

合資格綠色／社會項目乃通過一個涉及來自不同職能範疇的參與人士的流程確定及甄選。

ESG委員會已告成立，委員會由4名董事組成，當中包括3名執行董事及1名獨立非執行董事（即審核委員會主席）。

ESG委員會帶領一個ESG工作小組（「ESG工作小組」），該工作小組由以下部門的代表組成，各代表均具備所需的專業知識及資歷：

－產品研發中心
－營運
－營銷客服中心
－集團會計部
－財務團隊
－合規
－投資者關係及其他職能部門

ESG工作小組將至少每12個月召開一次會議，以根據上文第2.1.1及2.1.2節所述標準審閱及甄選合資格項目。入圍項目將呈交予ESG委員會以供審批。

ESG工作小組將確保經挑選的合資格項目不僅符合募集資金用途一節所述者，亦須符合適用於中梁控股集團的綠色債券原則及社會債券原則項下的環境及社會指引。

此外，ESG工作小組將負責管理本框架日後的任何更新，包括擴大募集資金用途規定。

合資格項目可涵蓋新項目、在建項目或中梁控股集團產品組合中的項目，惟撥款日期不得早於各可持續發展融資交易發佈或簽署日期前36個月及於可持續發展融資交易存續之期間內。

2.3 募集資金管理

各項已發佈可持續發展融資交易的募集資金淨額將由中梁控股集團的財務團隊管理，而各項可持續發展融資交易的募集資金將存入一般資金賬戶。數額相等於募集資金淨額的金額將根據中梁控股集團可持續融資框架劃撥至合資格項目。

中梁控股集團將為記錄各項可持續發展融資交易的募集資金用途而存置登記冊。登記冊將載有以下資料，包括：

2.3.1 資金交易類別

主要資料包括發行人／借款人實體、交易日期、交易數目、募集資金本金額、還款或攤銷情況、到期日、利息或票息，以及（如屬債券交易）ISIN 編號。

2.3.2 募集資金用途的分配

- 有關已根據本框架獲分配可持續發展融資交易募集資金之合資格項目的名稱及描述
- 將可持續發展融資交易募集資金分配至合資格項目
- 未分配募集資金的結餘
- 未分配募集資金臨時投資的相關資料

中梁控股集團承諾依照上文所載的評審及甄選過程，於可持續發展融資交易發佈後一年內，盡力將可持續發展融資交易的全部募集資金分配至合資格項目。

中梁控股集團將監控合資格項目的分配狀況，同時經其內部會計系統追蹤募集資金淨額情況。

已發佈可持續發展融資交易的募集資金淨額於分配前可能會以現金或現金等價物形式用作投資用途，或用於償還中梁控股集團一般信貸融資下的現有借款。

於已發佈的可持續發展融資交易之存續期內，倘指定項目不再符合資格標準，則募集資金淨額將於合理可行情況下盡快重新分配至符合資格標準的替代項目。

2.4 報告

中梁控股集團將於其可持續發展／環境、社會及管治報告、年報及／或網站內發放有關其可持續發展融資交易募集資金淨額分配狀況的資料。有關資料會按年發放，直至款項獲悉數分配為止。該等資料將至少包括以下各項：

2.4.1 分配狀況報告

中梁控股集團將就期內所有可持續發展融資交易募集資金淨額提供以下資料：

- 各合資格項目獲分配之總金額
- 尚未分配的資金餘額及臨時投資之類型
- 融資與再融資之佔比
- 合資格項目之例子（惟受保密性披露約束）

2.4.2 影響報告

如情況可行，中梁控股集團將發表報告，以說明就獲撥付可持續發展融資交易募集資金淨額的合資格項目對環境及社會之影響。

視乎合資格項目的性質及現時可得資料，中梁控股集團擬納入（但不限於）下列影響指標：
*適當的環境及社會影響指標將參考國際資本市場協會刊發的框架及資料釐定。有關更多詳情，請瀏覽

合資格類別	影響指標
綠色建築	• 物業認證水平 • 按兆瓦時或將百分比與基線水平進行比較而計算的能源效益增長 • 估計已避免之溫室氣體排放量（按噸二氧化碳當量計） • 年度節能量（按每年兆瓦時計） • 年度減少用水量
能源效益	• 按兆瓦時/吉瓦時（電力）及千兆焦耳/太焦耳（其他能源的節能量）計算的年度節能量 • 按噸二氧化碳當量計算已減少/避免之年度溫室氣體排放量
污染防治	• 於項目前後已防止、減少、重用或回收的廢物佔廢物總量的百分比及/或其絕對數量（按每年噸計） • 廢物之重用或回收量（按噸或佔廢物總量的百分比計）
可持續用水管理	• 循環用水量（按公升計） • 重用用水量（按公升計）
可再生能源	• 已生產可再生能源（按兆瓦時計） • 可再生能源容量（按兆瓦計） • 估計已避免之溫室氣體排放量（按噸二氧化碳當量計） • 年度節能量（按每年兆瓦時計）
清潔運輸	• 按噸二氧化碳當量計算之已減少/避免的年度溫室氣體排放量
獲取基本基礎設施及必要服務 經濟適用房	• 社會影響指標*及其方法； • 預測對社會之影響（盡可能由第三方核實）；及 • 預期及額外社會福利。

https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/impact-reporting/。

3. 外部審閱

中梁控股集團已委聘 Sustainalytics 對其可持續融資框架進行外部審閱。第二方意見（「第二方意見」）將載於中梁控股集團的官方網站。