

关于当代置业绿色债券框架的“第二意见书”

本文件为第二意见书英文原文主体内容的翻译稿，仅供参考，如有分歧，请以英文原文为准

概述

总体而言，当代置业（中国）（以下简称“当代置业”）的绿色债券框架和节能减排战略框架为其对于低碳和环境友好型项目的投资提供了一个透明、文件的安排方案。当代置业在其低碳和气候变化政策中全面的考虑了环境变化带来的影响，并将这种理念运用于建筑的设计、建设和运营过程中。其绿色债券框架展示了其主要目标节能项目以及用于节能建筑设计的科研项目，上述内容均为绿色债券募集资金可能的施用范围，其中用于节能建筑设计的科研费用设有最大为绿色债券总规模 10% 的上限。

对于某特定项目（新项目或现有项目更新）而言，其须由当代置业确定其符合以下最低标准中的至少一条，方能作为绿色债券资金的施用对象，这些标准包括：中国绿色建筑评价标识 2 星（设计评价标识或运营评价标识）、美国 LEED 绿色建筑认证为金级或者其它任何与以上认证同等水平的绿色建筑标识。此外，新建建筑需实现 15% 的节能指标提升，现有项目更新需实现 30% 的节能指标提升。基于上述标准，当代置业的财务部及绿色建筑研究部门将一并遴选出许可项目（Eligible Projects）。此外建筑使用寿命分析和碳排放分析也可能被纳入考虑范围。当代置业的专业团队将负责获取绿色债券资金支持的项目的运营工作，并将对其进行持续检测和改善。

为保证绿色债券资金使用的透明度，当代置业将在其官方网站或年报中对资金使用情况进行披露，披露内容包括资金施用项目的能耗表现，以及当代置业在绿色债券领域的最新发展。

基于对绿色债券施用项目类型的分析，以及对绿色债券监管和透明度的考量，我们认定当代置业绿色债券框架为中级绿色的评定标准。同时，我们也建议当代置业尽可能地争取取得最高评级。

当代置业绿色债券框架及气候相关活动的规定和程序简述

当代置业于 2013 年 7 月 12 日在香港联交所主板上市，具有一级房地产开发资质，始终致力于为客户打造绿色+舒适+节能+移动互联的全生命周期的生活家园。

为了实现公司愿景，当代置业设立了包括以下两个部分的节能减排战略框架：内部管理框架和技术实现框架。

在管理层面，当代置业拥有由 40 名专业人员组成，专职负责已开发建筑的能源管理、能源审计、能源系统建设等工作的全资子公司。通过该子公司，当代置业能够对包括供暖系统、通风系统、空调系统等在内的对建筑能耗产生重要影响的系统进行直接设计和调控，并从建筑使用周期的角度出发，融入公司在节能减排方面的最新设计。

在技术实现层面，所有当代置业开发的项目均由与当代置业有紧密联系的地产管理公司负责运营管理。在设计阶段，项目的能源系统即考虑了初始投资、运营效率和温室气体排放管理等因素。而负责项目后续运营的管理公司将严格遵守设计阶段确定的能源方案和运营策略。所有当代置业开发的地产项目均遵循高于中国国家或当地要求的能耗节省标准。此外，当代置业也对已完成开发的项目的能耗状况进行持续检测，以便达到持续提高节能表现、减少温室气体排放的目的。

当代置业的绿色债券框架以其节能和温室气体管理策略为支撑，为绿色债券资金设计了专项帐户。在绿色债券发行后，公司将设立绿色债券许可投资登记表，以检测包括节能数据在内的被投资项目情况。在此安排下，绿色债券的净募集资金将留存于此专项帐户上，以支持当代置业对许可项目的开发。在每个财政季度末，许可项目发生的支出可向此专项帐户进行报销，资金流动将由当代置业财务部负责监控。任何未分配至许可绿色项目的资金将由当代置业财务部负责管理，或依据公司流动性管理政策进行管理。

列于当代置业许可项目清单上的项目可全部或部分地由绿色债券提供资金支持，以进一步帮助公司向低碳、环境友好的方向发展。具体而言，许可项目可划分为专项商业地产项目、住宅地产项目及居住、建设相关的节能技术开发的科研用途。其中，用于科研用途的上限为绿色债券资金总额的 10%。

根据绿色债券框架，商业或住宅建筑需在环境方面通过以下三类指定认证系统中至少其中一类的认证：中国绿色建筑评价标识（至少为设计评价标识或运行评价标识“2 星”）；美国 LEED 绿色建筑认证（至少为“金级认证”）；或者其它任何与以上认证同等水平的绿色建筑标识。

为满足上述认证条件要求，许可项目由当代置业财务部与绿色建筑研究与开发部共同遴选。当无法获取公开数据时，节能数据将交由符合资质的第三方进行审核，以确定其符合要求。对于

许可项目的后续运营，当代置业将通过其技术团队给与支持，并持续地监控和改善许可项目的能耗状况。

为保证绿色债券资金使用的透明度，当代置业将在其官方网站或年报中对资金使用情况进行披露，披露内容包括资金施用项目的能耗表现，以及当代置业在绿色债券领域的最新发展。

下表列示了第二意见书主要基于的文件：

文件号	文件名	内容
1	“Project Jade Modern Land Green Bond Framework”, 2015	绿色债券框架
2	“Achievement on Green Buildings by Modern Land (China)”, 2015	绿色建筑成就
3	Modern Land “Green Projects Summary”	可能通过绿色债券进行再融资的许可项目清单
4	Chinese Ministry of Housing and Urban-Rural Development (2013), “Standards for Building Energy Performance Certification”	认证标准

当代置业绿色债券框架和环境政策评估

本章节主要对当代置业绿色投资的框架和流程进行了评估，并对主要优势和可优化处进行了讨论。投资框架的主要优势在于其清晰地阐述了对低碳项目的明确支持，而可优化处主要是某些部分过于宽泛，不够清晰。此外，需要在此章节提醒发行人的是，发行人应该了解投资项目的宏观层面影响。

绿色债券框架下的许可项目

对许可项目的筛选是确保绿色债券施用项目对环境利好的最基本机制。通过筛选出具有明显环境改善效用的项目，绿色债券使得投资者在取得财务方面回报的同时，也实现环境改善方面的回报。绿色债券原则 (“Green Bonds Principles”) 中指出，需要对项目的“总体环境影响”进行评估，同时需要对筛选过程进行“合理清晰地定义”。

当代置业的绿色债券框架中列示的许可项目与当代置业向低碳和环境友好方向发展的目标所一致。表 2 列示了许可项目类型和每个类型项目达到温室气体减排目标的可能性

表 2. 许可项目类型

类型	要求	实现目标的可能性
节能商业地产和住宅地产	<ul style="list-style-type: none"> • 新建建筑或现有建筑翻新： <ul style="list-style-type: none"> - 中国绿色建筑评价标识（至少为设计评价标识或运行评价标识“2星”） - 美国LEED绿色建筑认证（至少为“金级认证”） - 或者其它任何与以上认证同等水平的绿色建筑标识 • 满足上述条件的商业或住宅建筑所在项目需额外具有第三方能源报告认证的节能数据，或其它满足下述条件来源的数据： <ul style="list-style-type: none"> - 新建建筑，至少提高能源表现15% - 现有建筑翻新：提高能源表现30%，参考地理位置和其它合理的建筑优点 	<p>中档 – 良好。上述认证包括了能源效率提升和温室气体减排方面的考察，例如温室气体排放量的计算。作为中国地区节能建筑的领导者，当代置业已经设立了以优化能源系统、降低碳排放作为投资决策参考的内部决策流程。不过，当代置业并没有追求取得最高的评级，绿色债券框架中也未明确对能耗目标进一步数量化的考察。</p>
能源效率设计和住宅、建设相关科技的研发		<p>良好。对能源效率涉及和住宅建设相关科技的研发工作将间接提升建筑在节能减排和温室气体排放方面的表现。此类用途的资金规模不超过绿色债券总规模的10%。</p>

绿色债券的募集资金也可用于对现有绿色项目的再融资。当代置业提供的许可项目清单上所罗列的项目的节能率均超过 20%，均取得中国绿色建筑评价标识 2 星或 3 星。

优势

当代置业的节能减排措施为全周期式安排，不仅着眼于设计阶段，同时在建筑的运营阶段也通过其子公司的专业团队提供支持。在进行投资决策时，不仅是建筑阶段的能耗，运营阶段的能耗和温室气体排放情况都将被纳入考虑范围。建筑的排放量均根据中国 Measurement Standards for Carbon Emissions from Buildings 计算得出。此外，所有当代置业开发的住宅项目都经由与公司密切相关的地产管理团队进行后续运营管理，并严格遵照设计阶段的能源解决方案和策略进行

运营。在运营阶段，置于绿色债券框架下的许可项目每年将进行两次能源审计，以便对能源系统进行进一步后续改善。对能源表现进行每年汇报是向影响汇报机制迈出的有益的一步。

当代置业在能源效率/绿色建筑等方面已经取得的成就是对该机制有效性的有力证明。

- 当代置业旗下的两个项目建筑已经获得中国绿色建筑评价标识 3 星评价（南昌满庭春 MOMA 和当代 MOMA）；
- 当代置业旗下的两个项目建筑已经取得中国绿色建筑设计评价标识 3 星评价（九江满庭春 5 号和南昌满庭春 MOMA）；
- 其他六个项目已经取得中国绿色建筑评价标识 2 星评价。

上述认证无疑是对当代置业在绿色节能领域领先地位的有力证明。

可优化之处

尽管当代置业已经建立了有效的节能和温室气体减排政策，但当代置业还可以进一步以最高可能的节能减排评价作为目标。当代置业可以进一步加强能源表现方面的要求，在未来继续向低能耗的被动建筑（Passive Buildings）方向发展。

风险和考虑

由于社会经济活动对气候影响的复杂性，某一特定项目很可能会与项目边界外的更广泛社区产生互动和影响。这些互动和影响并不一定有利于环境，因此也应该被纳为此项目的净环境影响。

当代置业采用全周期的方法对其建筑项目进行设计、建设、运营，该方法已经将建筑边界外的影响考虑其中。

另一个宏观层面的考虑在于可能的反弹效应。反弹效应指的是小规模温室气体减少带来净排放活动的上升。例如，电器设备的能耗效率提升可以减少单一设备的能耗，但是这可能会进一步引致对设备使用量的增加，进而导致最终总温室气体排放量的上升，抵消了起初提高其能耗效率带来的正面影响。尽管上述现象通常难以完全避，但通常也应对反弹的可能性有所了解，并尽量避免投资于反弹效应明显的项目。对于建筑项目，反弹效应主要来自住户的能耗上升。而住户在面对减少环境影响和提高能源效率方面的动机与地产持有人的动机往往不同。

作为房地产开发商，当代置地通常无需对住户的能源使用负责。但是公司与负责管理运营能源解决方案和运营策略的地产管理人关系密切。能耗审计通常作为运营阶段检测能耗表现的措施。

透明度、检测、汇报和验证

当代置业将定期、透明地通过官方网站和投资者年度信函向投资者和公众更新其绿色债券框架的最新状况，更新内容包括接受绿色债券融资的项目清单，精选项目案例和当代置业在绿色债券领域的最新发展。对于运营阶段的绿色债券框架下的项目，公司将每年进行两次能源审计。许可项目的能耗数据将在年报中进行披露。

为便于监测，当代置业将设立专项帐户，用于管理绿色债券资金在许可项目的使用情况。资金流的状况将由当代置业财务部门进行检测。