

SHINSUN 祥生

祥生控股(集團)有限公司
SHINSUN HOLDINGS (GROUP) CO., LTD.

SUSTAINABLE FINANCE FRAMEWORK



祥生控股（集团）有限公司

可持续融资框架

绪言

祥生控股（集团）有限公司（“祥生”或“本公司”）为中国一家发展迅速、规模庞大的综合房地产开发商，专门于中国战略性位置开发优质住宅物业。祥生总部位于上海且深耕于浙江省，经过20多年的发展，在浙江省已占据领先的市场地位，在收益及认可建筑面积均经历快速发展。

透过多年的研发，本公司已开发各类系列住宅物业以迎合从首次购房者及首次换房者到后期换房者及高净值客户等目标客户的不同需求。就合约销售而言，本公司在2019年浙江省所有住宅物业开发商中排名第三。本公司于2004年扩张至泛长三角区域并从领先的区域性住宅物业开发商发展成为全国性成熟综合性房地产开发商。凭借其品牌及在开发优质住宅物业方面的经验，祥生亦已建立日益丰富的多元化商业物业组合，涵盖写字楼、购物中心、社区业务及酒店。

祥生自2006年来已采取“1+1+X”扩张策略，据此，其以其于浙江省的发展为基础，深入渗透泛长三角区域，并扩展至泛长三角区域以外的其他具高增长潜力的城市（例如湖北省荆门、湖南省衡阳及常德及内蒙古自治区呼和浩特）。其“1+1+X”策略反映其致力加快扩大其物业开发业务规模的决心。祥生相信，经过近20年的发展，其已在从项目选址到售后服务的项目开发方面积累了丰富的经验及专业知识，并且与供应商、承建商及业务伙伴建立庞大的网络，而此等正是加快其扩张计划所不可或缺的元素。于2020年11月18日，祥生于香港联交所上市后（股份代号：2599），为公司立下一个重要里程碑。

祥生控股（集团）有限公司

可持续融资框架

祥生的绿色及可持续发展策略

祥生致力于秉持高环境、社会及管治(ESG)标准并认为可持续发展为其长期策略必不可少的一部份。为使所有利益相关者获得长期可持续价值，祥生致力于控制及减轻其对其经营所在的环境及社区的影响。祥生透过其高水平企业及ESG管治确保其合规经营及可持续发展。祥生的ESG政策由董事会牵头及监督，董事会与公司管理层紧密合作，定期发现、检讨及解决ESG相关问题。

祥生在项目立项时纳入可持续建筑设计以及环保材料及工艺，以及节能节水措施，以减少对环境的直接及间接影响。此外，祥生致力于透过祥生公益基金会、四叶草计划及祥生城镇项目进一步促进当地社区发展。

ESG类别	排放	资源使用
所发现问题	<ul style="list-style-type: none">• 空气污染• 温室气体• 废物管理	<ul style="list-style-type: none">• 能源损耗• 用水• 使用建筑材料
祥生回应实例	<ul style="list-style-type: none">• 开发获得中国绿色建筑评价环保证书的项目• 分类及回收在建筑过程中产生的纸张、钢筋、玻璃等其他可回收废物	<ul style="list-style-type: none">• 在施工场所及办公楼安装智能电表• 在可能的情况下在项目设计中采用自然通风、自然光及LED运动感应灯• 在施工场所安装雨水收集系统• 标准化临时施工设施及加工材料以增加再利用的可能

祥生控股（集团）有限公司

可持续融资框架

中国房地产行业绿色供应链行动

于2016年6月5日，世界环境日，中国房地产行业绿色供应链行动正式启动。绿色供应链行动以房地产公司为主要参与者，已开始进行绿色采购。这标志着中国房地产公司开始作出低碳减排努力。由于公司齐心协力减少供应链印记，彼等已对降污减排作出巨大贡献。作为对环境负责的房地产公司，祥生一直积极致力于保护我们的星球。为保护我们唯一的生态系统，祥生及其他众多公司已参与绿色供应链行动并努力改善生态系统，以带回蓝天及新鲜空气。

绿色供应链行动呼吁在采购过程中实施环保理念，包括环境保护、健康及安全、回收及低碳。应将节能、节水及节约原材料放在第一位，并选择对人体健康无害及保护生态系统的材料、产品及服务。

祥生公益基金会及四叶草计划

浙江省祥生公益基金会于2019年6月1日成立。作为公益实体，倡导祥生“希望、付出、爱心、健康”价值的奖学金计划，四叶草项目亦同步推出。

自成立以来，四叶草奖学金计划旨在帮助来自经济困难家庭的追梦学生完成其学业、实现人生目标并在祥生的关爱及支持下成长成为社会有生力量。于2020年，奖学金计划连同诸暨慈善基金会祥生梦基金提供市内600多名学生每名学生3,000元奖学金，或共计支助2百万元。

除回馈社会外，祥生一直积极参与多项公益活动，包括城市建设、向贫困地区学生授予奖学金、帮助残疾人及孤儿以及提供灾难救济等。在央视新年扶贫项目的牵头下，祥生对重点贫困县进行帮扶，如透过公益采购对重庆奉节进行扶贫。在云南文山州，祥生出资帮助当地道路及桥梁建设。

祥生控股（集团）有限公司

可持续融资框架

祥生小镇

祥生小镇为集观光区、购物区及住宅区为一体的新型农村卫星小镇。祥生小镇为农村地区创建服务系统及现代化农业，以整合一、二、三产业，并打造以度假体验、教育体育为主导以及文旅农旅为辅助的“1+3+2”模式。

作为浙江省全国乡村振兴示范区，祥生小镇其中之一，诸暨东部·锦绣枫桥占地41.67平方公里，坐拥春风十里休闲度假小镇、云溪九里森林康养小镇、白米湾祥和生活小镇及永宁湖运动度假区。项目全部建成后，预期为周边带动10,000个就业岗位，贡献年度税收收益人民币20亿元。

祥生控股（集团）有限公司可持续融资框架

祥生控股（集团）有限公司可持续融资框架（“框架”）规定祥生拟发行绿色、社会或可持续发展债券、贷款或任何其他债务类工具所依据的管治及流程，以此贡献积极的环境及社会影响。

绿色融资所得款项将专门用于合资格绿色项目。社会融资所得款项将专门用于合资格社会项目。可持续发展融资所得款项将用作合资格绿色及社会项目。

框架符合国际资本市场协会（“ICMA”）《绿色债券原则》（2018）、《社会责任债券原则》（2020）、《可持续发展债券指南》（2018）、欧洲贷款市场协会（“LMA”）、《绿色贷款原则》并采纳以下关键点：

- 所得款项用途
- 项目评估及选择流程
- 所得款项管理
- 报告
- 外部审核

祥生控股（集团）有限公司

可持续融资框架

(1) 所得款项用途

根据本次框架筹集的所得款项净额将全部或部分用于融资或再融资、与祥生政策一致并符合下文所载合资格标准的项目的开支。

合资格绿色项目

合资格项目类别	合资格标准及实例	联合国可持续发展目标图标
绿色项目类别		
绿色建筑	<ul style="list-style-type: none"> 对符合或预期符合地区、国家或国际或任何同等国际认可的第三方认证计划的楼宇作出投资及出资： <ul style="list-style-type: none"> 中国绿色建筑评价2星级及以上 	 
节能	<ul style="list-style-type: none"> 对在楼宇及设施内提高能源效率及减少能源消耗至少15%的项目作出投资及出资，包括但不限于： <ul style="list-style-type: none"> 安装／改进楼宇内设备，如LED灯、智能仪表、采暖通风及空调系统 	 
污染防控	<ul style="list-style-type: none"> 对防止及减少废物及污染的项目作出投资及出资，包括但不限于： <ul style="list-style-type: none"> 减少资源消耗及污染排放的设备及技术 实施废物分类及回收 	   

祥生控股（集团）有限公司

可持续融资框架

合格项目类别	合格标准及实例	联合国可持续发展目标图标
绿色项目类别		
可持续用水及废水管理	<ul style="list-style-type: none"> 安装雨水收集系统、节水系统、水回收及处理系统 	
气候变化适应	<ul style="list-style-type: none"> 投资开发降低洪水危险及补充地下水的“海绵城市” 	 
可再生能源	<ul style="list-style-type: none"> 对可再生产能项目及相关基础设施作出投资及出资，包括但不限于： <ul style="list-style-type: none"> ▶ 太阳能光伏发电 ▶ 太阳能热水 	  
生物自然资源及土地使用的 环境可持续管理	<ul style="list-style-type: none"> 对绿化景观及保护或恢复自然景观作出投资及出资，包括但不限于： <ul style="list-style-type: none"> ▶ 创造及提升城市绿地 	 
洁净运输	<ul style="list-style-type: none"> 对电动汽车及相关基础设施作出投资及出资，包括但不限于： <ul style="list-style-type: none"> ▶ 安装电动汽车充电设施 	

祥生控股（集团）有限公司

可持续融资框架

合格项目类别	合格标准及实例	联合国可持续发展目标图标
社会项目类别		
保障性住房	<ul style="list-style-type: none"> 对为一般大众及当地政府及监管机构定义的弱势群体提供保障性住房（如公共租赁住房）的项目作出投资及出资 	 
获得基本服务	<ul style="list-style-type: none"> 对在目标社区为一般大众或弱势群体开发教育及培训设施的项目作出投资及出资 	 

排除标准

在任何情况下，合格资产／项目不包括国际金融公司（“IFC”）除外清单（2007）¹所列的活动类型：

- 根据东道主国家法律或规例或国际惯例或协议被视为违法，或受国际禁止的产品或活动，如药物、杀虫剂／除草剂、耗蚀臭氧层物质、PCB、野生动植物或受CITES规管的产品或交易
- 武器及弹药的生产及交易
- 酒精饮料（不包括啤酒及葡萄酒）的生产或交易
- 烟草的生产或交易
- 赌博、赌场及类似企业
- 放射性物质的生产或交易。但这不适用于购买医疗设备、质控（计量）设备及任何IFC认为放射源微不足道及／或得到充分屏蔽的设备
- 游离的石棉纤维的生产或交易。但这不适用于购买及使用石棉含量低于20%的黏结石棉水泥板

¹ https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/topics_ext_content/ifc_external_corporate_site/sustainability-at-ifc/company-resources/ifcexclusionlist

祥生控股（集团）有限公司

可持续融资框架

- 在海洋环境中使用长度超过2.5公里的渔网进行流网作业
- 化石燃料的生产或交易

(2)项目评估及选择

祥生物业管理、可持续发展、库务、投资者关系及法律部门代表将组成可持续融资工作组。潜在项目将由物业管理部门筛选并呈递可持续融资工作组供其根据本框架所界定的标准审批。合资格项目清单将会每年检讨，如项目不再符合标准，将会剔除（并尽快替换）。

(3)所得款项管理

发行的各项绿色、社会、可持续债务工具所得款项将由财务部门管理并由SFWG监督。祥生将在其内部管理系统跟踪所得款项在合资格项目中的分配，包括项目的描述、项目所在地区以及分配予项目的所得款项数额。

各项绿色、社会、可持续债务工具所得款项可用于合资格项目的融资及／或再融资。如所有或部份所得款项用于再融资，祥生将提供融资与再融资份额的估计。祥生将为再融资项目提供两年的回顾期。

尚未分配予合资格绿色项目及合资格社会项目的发行所得款项的任何结余将根据祥生短期定期存款或投资的流动性指引持有。祥生承诺不会将未分配所得款项用于投资任何高污染活动或任何与框架项下的合资格标准相冲突的项目。

报告

祥生将在其官方公司网站刊发发行后年报，如有重大进展，将更频繁刊登有关进展。报告将提供以下资料：

祥生控股（集团）有限公司

可持续融资框架

分配报告（将会每年披露，直至全部分配作出为止）将包括：

- 按合格项目类别划分的分配金额，并清晰列明有关分配支持的可持续发展目标
- 按地理分布划分的分配金额
- 融资及再融资所占比例
- 项目实例，须保密
- 未分配所得款项金额及其临时处理方法

影响报告（将会每年披露，直至债券届满为止）将包括：

- 如可能及在数据可获得性及保密性规限下，使用ICMA影响报告统一框架所建议的相关指标，报告项目的环境及／或社会影响：

合格项目类别

潜在KPI及报告指标

绿色项目类别

绿色建筑

- 获得绿色建筑认证的类型／数量
- 经认证的绿色建筑的总建筑面积

能源效率

- 年度节能量（电力为兆瓦时）（其他能源为兆焦耳）
- 年度已减少／避免的温室气体排放量（吨二氧化碳当量）

污染防控

- 已减少／避免的废物量（吨）
- 年度已减少／避免的温室气体排放量（吨二氧化碳当量）

可持续用水及废水管理

- 项目前后的年度用水绝对量（总量）（立方米／年），用水减少（%）
- 项目前后处理、再利用或避免的年度废水绝对量（总量）（立方米／年及%）

祥生控股（集团）有限公司

可持续融资框架

合资格项目类别

潜在KPI及报告指标

绿色项目类别

气候变化适应

- 海绵城市相关项目所覆盖的面积（平方公里）
- 从洪水风险降低以及与海绵城市相关项目的相关利益中受益的人数

可再生能源

- 年度可再生能源发电量（电力为兆瓦时）（其他能源为兆焦耳）
- 年度已减少 / 避免的温室气体排放量（吨二氧化碳当量）

生物自然资源及土地使用的 环境可持续管理

- 保护 / 增强 / 创造的绿色景观面积（平方公里）

洁净运输

- 已建设的电动汽车 / 充电桩数量
- 年度已减少 / 避免的温室气体排放量（吨二氧化碳当量）

社会项目类别

保障性住房

- 已建造的住房数量
- 受益的个人 / 家庭数量

获得基本服务

- 已配备的教育及培训设备 / 设施数量
- 受益的个人 / 家庭数量

外部审核

祥生已委聘Sustainalytics以第三方对框架的意见的形式提供外部审核并确认符合相关ICMA及LMA原则及指引。外部审核已于祥生网站http://www.shinsunholdings.com/inv_jbzl.html公布