

保利置業集團有限公司

可持續金融框架

日期：2025年8月



保利置業集團可持續金融框架

一、介紹

1.1 業務概述

保利置業集團有限公司（“保利置業”、“公司”或“我們”）是中國主要的地產發展商之一，為央企中國保利集團有限公司的境外上市房地產旗艦，總部設在香港和上海，於香港聯交所主板上市(00119.HK)。保利置業以“美好生活領創者”為品牌定位，主要業務包括物業發展、投資和管理，於中國經濟最具活力的長三角、珠三角、西南地區、其他地區和香港發展住宅和商業項目。

1.2 可持續發展戰略

保利置業積極推動可持續發展與企業戰略及營運的深度融合，制定並發佈了以精益管治、美好生活、綠色家園、以人為本和同創共享五個戰略方向構成的可持續發展戰略，聚焦 12 個領域和 41 項實質議題，以地產開發、物業管理、以及商業和酒店經營為主要載體，推動綠色建築的設計、施工、營運、管理和維護，助力單體項目以至地產行業實現全

生命週期的碳減排和高質量發展。



1.3 可持續發展管治架構

為確保 ESG 戰略的有效實施和可持續發展目標的達成，保利置業建立了自上而下、權責分明的 ESG 管治架構，保障企業 ESG 管理工作的貫徹落實。



1.4 保利置業“雙碳”目標和承諾

保利置業在 2023 年 ESG 年報中承諾 100%新獲取項目至

少按照中國綠色建築基本要求進行設計，並向公眾披露了“保利置業雙碳目標”：以 2023 年為基準年，保利置業努力實現到 2030 年經營性物業範圍一及二單位面積碳排放強度降低 20%以上，爭取 2060 年實現碳中和。

二、可持續金融框架

2.1 框架概述

為了實現上述可持續發展戰略及“雙碳”目標，保利置業一直致力於不斷推動綠色建築實踐，建設生態友好和節約資源的可持續社區，減少業務發展對環境和社會的負面影響。我們亦將可持續發展理念融入企業營運，並制定此“可持續金融框架”（“框架”）。

可持續融資交易（“SFTs”）包括綠色和社會責任等融資交易，我們將其分為“可持續融資”和“可持續掛鉤融資”兩類。

“可持續融資”涵蓋綠色債券、綠色貸款、社會責任債券、社會責任貸款等。保利置業將根據本框架中 3.2 所定義的“合格項目”進行設計，以確保所獲資金能夠定向分配至具有環境或社會效益的新項目開發和現有項目資產的營運

改善。

“可持續掛鉤融資”包括掛鉤債券、掛鉤貸款、掛鉤利率衍生品、掛鉤擔保等。保利置業將根據本框架中 4.2 所定義的“關鍵績效指標”進行設計，依照該指標提前佈局公司可持續發展規劃和具體實現路徑，每年進行 KPI 考核與審查，向市場及利益相關者傳遞明確資訊，即公司正追求並達成更進取的可持續發展綜合目標，未來將致力於對環境和社會產生更積極的中長期影響。

三、可持續融資工具

對於每一個可持續融資（綠色債券、社會責任債券、可持續發展債券、綠色貸款、社會貸款等），保利置業承諾將採用以下四個核心部分構成本框架：

1. 募集資金用途
2. 項目評估與選擇流程
3. 募集資金管理，和
4. 報告

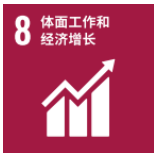
3.1 募集資金用途

每一筆融資交易所獲得資金將專門用於公司或其附屬公司、關聯公司和合資公司的“合格項目”的融資或再融資，包括但不限於此類項目現有債務的再融資。

“合格項目”指的是那些能夠促進企業經濟可持續性、社會包容性、帶來環境正效益、並符合以下表 1 或表 2 中的合格條件的項目。

在可能的情況下，公司將依據本框架中所描述的合格條件來衡量項目的環境表現和社會影響。

表 1 保利置業合格綠色項目類別

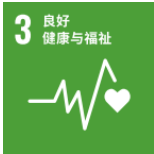
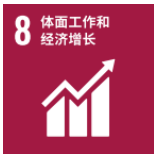
合格資產類別	合格條件
(1) 綠色建築   	● 對新建築或現有建築進行投資、開發、建設、翻新及改造，使其符合國家對綠色建築的要求，從而降低建築物的環境影響，取得或預期取得以下一項或多項第三方綠色建築標準認證，包括住宅以及商業用途建築： ■ 中國綠色建築評價標準：不低於二星級； ■ 香港 BEAM Plus：達到金標認證或以上； ■ 美國 LEED：達到金標認證或以上； ■ 英國 BREEAM：達到 Excellent 認證或以上； ■ 任何與上述標準等同的其他綠建認證標準。 ● 獲取上述認證所需的諮詢服務及相關費用。 ● 投資於支持租戶取得室內可持續營運認證的租戶參與計劃，例如：BEAM Plus 室內設計認證、LEED 營運與維護認證以及 BREEAM 重新裝修與佈置認證。 ● 投資研究、開發或採購智能環保的建築技術，以滿足上述所列的綠色建築標準認證的要求。
(2) 能效提升	● 投資採用智能技術系統以優化新建及現有建築的能源管理相關的項目，例如：對物聯網技術及智慧平台的投資，由智慧能源管理系統控制節能電器，以增強能源

 	管理的可控性，並提高能源管理效率。 ● 設計、安裝、開發和營運有助於在建築施工過程中降低能耗或避免溫室氣體排放的節能設備，例如：LED 節能燈、節能飲水機、高效施工機械、耗能自動報警裝置及其他節能設備。 ● 現有建築中對現有設施、設備、系統及技術的升級、翻新或改造相關的支出，使得在升級或改造完成後實現能源效率的提升。
(3) 可再生能源  	● 直接採用可再生能源替代化石燃料能源的支出，例如：與可再生能源電廠簽訂清潔電力購買協議。 ● 用於建設、設計、安裝及維護能夠利用太陽能 and 風能等可再生能源進行發電的系統的相關工作，例如：建築屋頂安裝光伏板，外立面幕牆安裝光伏玻璃，電力輸送管線、儲電基站。 ● 可再生能源投資，例如：購買符合國際標準/組織認可的可再生能源證書（RECs）。
(4) 污染防治  	● 採用並安裝在建築物的建造和/或營運過程中監測和/或減輕環境污染（如空氣、噪音、固體廢物等）的設備、技術和系統。 ● 採用模組化、預製化建築方案，研發和採購在工廠環境中批量生產的裝配式組件，減少現場施工時間，最大限度地減少建築施工污染。 ● 採用數字化辦公、辦公設備回收系統以及與之相關的投資，減少公司營運階段產生的污染。
(5) 可持續水資源與廢水管理 	● 通過可持續設計和系統安裝，優化建築的廢水管理，減少建築施工和營運階段對清潔飲用水的消耗，並提高水效率，例如：如雨水收集、中水回收和處理、滴灌、低流量沖洗設備、排水管理。 ● 投資改善用水效率的管理舉措以及隨後的設備或技術升級，例如：智能水錶、租戶用水審計和安裝分表以檢測漏水。
(6) 清潔交通	● 投資於清潔交通基礎設施的安裝、營運及維護的項目，例如：住宅項目中安裝電動汽車充電樁、自行車停車設施等。

	
(7) 循環經濟和廢物管理 	● 研發、採購和使用先進設備和技術，回收利用施工中產生的開挖土、碎磚塊、混凝土、砂漿等廢料，提高資源的利用率，減少廢棄物排放。 ● 採購再生木材、再生混凝土和回收金屬作為房地產施工原材料。 ● 投資在商業和住宅物業中實施能夠減少生活和廚餘垃圾量、避免垃圾填埋、鼓勵現場回收再利用和堆肥的項目，例如：安裝食物分解器、垃圾壓實機、智能回收系統。 ● 宣傳號召租戶和業主進行垃圾分類，以減少對環境的負面影響。
(8) 氣候變化適應  	● 增強企業應對氣候變化能力的項目，例如：氣候風險情景分析、氣候風險財務資訊披露與壓力測試、第三方風險評估以及隨後開展專門針對適應氣候變化的工程活動。 ● 投資通過建築設計來適應氣候變化的項目，以增強建築和社區對氣候變化和極端天氣事件的抵禦能力，例如：“海綿城市”設計理念、外立面增加保溫隔熱層、大型懸空中庭設計等。 ● 在近海項目中對海岸防護相關課題的研究與開發，例如：建築外立面防止海水侵蝕、堤壩和防洪堤、濱水保護措施等。 ● 在城市中心區域研究與開發、建設、改造、營運減輕城市熱島效應的項目，例如：城市綠化公園、社區內水體及設施、公共林蔭道等。 ● 研究與開發、建設、改造、營運旨在減輕乾旱影響的具體措施，例如：雨水收集系統、抗旱耐旱型景觀設計、本土植物景觀佈置、土壤水分保持、節水社區項目等。
(9) 生物資源和土地資源的環境可持續管理	● 投資於可以提升城市環境可持續性和宜居性的項目，例如：城市綠地項目、綜合口袋公園、植樹造林、人工園林、生物多樣性保護、動植物認知園、動物遷移通道等。 ● 在加強自然資源和土地利用的可持續管理的項目，

 	例如：土地收購前進行物種多樣性評估、環境影響報告書、關於包含自然元素設計的技術諮詢。
--	---

表 2 保利置業合格社會責任項目類別

合格資產類別	合格條件
(1) 可負擔的住宅  	● 針對當地政府及監管機構的要求，用於建設面向普通民眾及弱勢群體的經濟適用房項目的投資和支出，例如：針對低收入人群（根據當地政府的定義）和新就業畢業生的公共租賃房、針對拆遷棚戶區和危房家庭的回遷房、針對經濟欠發達和基礎建設落後地區居民的安居房等。
(2) 基礎設施和基本服務  	● 建設、開發、翻新以及改善與城市更新相關的基礎設施項目支出，例如：體育公園、綠地公園、體育中心、社區娛樂設施和無障礙設施等設施，該設施應將向所有人開放並提供服務，不論其支付能力如何。 ● 建設和開發能夠擴大兒童受教育機會和居民醫療服務機會的項目支出，例如：兒童友好型社區、教育公園、圖書館、婦幼保健醫院等。
(3) 文化歷史遺產保存 	● 投資於當地政府所定義的社區文化保護、歷史風貌建築保護、文化遺產修復相關的項目，對傳統歷史構件進行保護和適當翻新。 ● 進行上述項目的過程中與文物保護專家、古建築修繕專家、消防安全專家進行諮詢服務的相關費用。



保利置業承諾從可持續融資交易中籌集的任何資金均不會投資於涉及以下行業相關的融資或再融資活動：

- 化石燃料
- 煤礦建設和營運
- 核相關項目
- 軍備/武器
- 其他在最新國際金融公司排除清單（2007）中列出的活動

3.2 項目評估與選擇流程

保利置業董事會 ESG 委員會代表董事會全程監督公司可持續融資交易事務。在以董事總經理為組長的 ESG 工作領導小組的指導下，公司各職能中心和主要子公司負責人組成 ESG 工作執行小組。ESG 工作執行小組負責對項目的評估與初步篩選，ESG 工作領導小組組長就合格項目清單作出最終審批。

財務金融中心負責在整個融資期間對交易資金池進行

監控，以確保綠色及/或社會責任項目全程符合本框架 3.2 所規定的合格條件；同時確保符合資格的綠色及/或社會責任項目的批准將遵循集團現有的債券/信貸/貸款/投資審批流程。

3.3 募集資金管理

保利置業將依據本框架建立交易資金登記台賬（“可持續金融台賬”或“台賬”），財務金融中心將確保資金用於合格項目並負責資金使用情況的管理、追蹤和記錄工作。

“台賬”將包含每筆可持續融資工具的以下資訊，包括：

A. 融資交易條款：

- 發行人/借款人單位
- 定價、結算、到期日
- 利息或票面利率
- 幣種及未償還金額
- 標籤（例如：綠色債券或綠色貸款）
- 國際證券識別碼（如適用）

B. 募集資金的分配情況：

- 合格項目名稱、進度情況

- 確認合格證明、確認合格日期
- 各項目的所得款項淨額或等額資金的分配情況
- 未分配的所得款項餘額
- 其它相關資訊，例如未分配的所得款項的臨時投資的資訊

如果對合格項目進行再融資，公司承諾回溯期不會超過自發行日起的 36 個月，並將盡可能選擇自相關可持續融資交易之日起回溯期在 24 個月以內的合格項目。

在可持續融資交易存續期間，財務金融中心應當根據期間合格項目的投放情況對募集資金的淨餘額進行追蹤和定期分配調整，任何暫未被投放至合格項目的資金將由財務金融中心按公司正常資金或流動性管理政策進行管理，可能暫時投資於非金融企業發行的可持續發展債券以及國內和國際市場上投資信用評級和流動性較好的短期貨幣市場工具或作為現金保存，直至分配給合格項目，公司承諾在此期間不會將未分配的募集資金用於任何高污染碳密集項目或任何與本框架合格條件相衝突的項目。財務金融中心應當使投資者知悉未分配資金的臨時用途和投資方向規劃。

保利置業承諾在可持續融資交易發行後的 24 個月內將

所籌資金分配完畢，具體分配情況將在年度報告中披露。如出現資產轉讓或合格項目不再符合合格條件的情況，資金會重新分配給其它合格項目。

3.4 報告

保利置業將在 ESG 年度報告和官方網站 (<https://www.polyhongkong.com/>) 上提供有關可持續融資交易的募集資金分配的資訊。這些資料將每年提供一次，直到全部分配至合格項目，以及之後項目出現任何重大變化時進行更新。若由於保密協議、商業競爭或項目數量過多不便披露項目細節，保利置業會以一般概述或匯總以組合形式（例如對每一類項目所分配的總資金比例和總體效益）進行披露。

披露資料至少包括以下詳情：

A. 資金分配報告

資金分配報告將在可持續融資交易和項目層面包含以下資訊：

- 合格項目清單和地理分佈情況，以及項目資訊描述和各自分配的資金金額或等值金額；
- 募集資金分配的時間以及任何重新分配情況；

- 對合格項目在披露時是否仍然符合合格條件進行審查報告；
- 募集資金中用於融資和再融資部分的份額，以及哪些符合條件的項目已進行再融資。包括對符合條件的項目進行再融資的回溯期（如有）；
- 未分配資金的餘額、存放情況和詳細資訊，包括臨時用途和投資方向規劃（如有）。

B. 效益報告

保利置業將報告合格項目的環境和社會責任效益。這些效益可通過表 3 中的報告指標來衡量，具體取決於項目性質及資訊可獲得性。

如果合格項目有除可持續融資交易之外的其他資金來源，保利置業將在報告合格項目總效益的情況下，提供來自可持續融資交易募集資金的資金份額佔合格項目總融資的百分比。

表 3 效益報告指標清單

合格資產類別	權益報告指標示例
綠色建築	獲得的綠色建築認證 認證的綠色建築總面積（平方米）
能效提升	每年節能（千瓦時） 每年減少的溫室氣體排放量（噸二氧化碳）
污染防治	以環保方式進行分類、處理或回收的

	廢棄物的年處理量（噸）
可持續水資源管理	節省用水量（立方米） 循環再生水使用量（立方米） 減少 / 避免的廢水排放量（立方米）
清潔交通	新建電動汽車充電樁數量
可負擔的住宅	新建或翻新的住宅數量 可負擔住宅的總面積（平方米） 受益人群的類型和數量
基礎設施和基本服務	受益於與教育和醫療基礎設施和服務的相關項目的人員數量

四、可持續掛鉤融資工具

對於每一個可持續掛鉤融資（可持續掛鉤債券、可持續掛鉤貸款、可持續掛鉤外匯衍生品、可持續掛鉤利率衍生品、可持續掛鉤擔保等），保利置業承諾將採用以下五個核心部分構成本框架：

1. 關鍵績效指標（KPIs）的遴選
2. 可持續發展績效目標（SPTs）的校驗
3. 財務特徵
4. 報告，和
5. 審查驗證

4.1 關鍵績效指標（KPIs）的遴選

根據市場原則，關鍵績效指標應符合以下四點條件：

- 對於公司整體業務相關性高、有核心價值和實質性意義，並且對公司當前和/或未來營運具有重要的戰略意義；
- 基於一致的方法論進行計量或量化；
- 可進行外部驗證；及
- 可以與基準標杆值進行比對，盡可能使用外部參考

或定義，以支持對可持續發展績效目標進行評估。

保利置業根據以上原則確定表 4 中的可選關鍵績效指標 (KPIs)。在實際掛鈎交易融資的發佈中，可選擇下表中的一項或多項作為關鍵績效指標。

表 4 可選關鍵績效指標

關鍵績效指標名	定義	理由
(1) 範圍二溫室氣體排放量 	範圍二排放是指因使用購買的電力、蒸汽、熱能或製冷能源而產生的間接溫室氣體排放。單位是噸二氧化碳當量	作為實現 2060 碳中和目標的關鍵指標，該 KPI 能夠衡量保利置業每年在實現其節能減排方面的表現
(2) 溫室氣體排放強度 	單位收入或面積所產生的溫室氣體排放量，單位是噸二氧化碳當量/萬平方米	排放強度可以有效的反映出保利置業對清潔能源的利用程度以及綠色建築技術的應用水平
(3) 物業、酒店及商寫項目使用清潔電力佔比 	清潔電力指從可再生能源電廠簽訂購買協議的外購電力，或物業單位自身利用太陽能 and 風能等可再生能源進行發電自用	清潔能源的使用佔比能夠衡量項目的能源表現，鼓勵使用清潔電力能夠有效降低企業碳排放，營造更可持續的建築環境
(4) 水資源使用強度 	單位收入或面積所消耗的水量，單位是噸/萬平方米	用水強度是衡量水資源利用效率的重要指標，反映節約控制和循環水措施的應用水平
(5) GRESB 評級表現 	GRESB 即“全球房地產可持續評估體系”，是一個由投資者推動的組織，致力於評估和制定全球房地產資產的 ESG 標準，是對企業整體可持續發展	。該評級能有效印證企業於可持續發展方面的進步，向主要利益相關者披露 ESG 績效，並實現同業比較

	情況的評分和評級	
(6) 員工 ESG 培訓時長 	員工通過線上和線下平台完成 ESG 相關知識和技能培訓的總時長，單位是人*小時	ESG 培訓時長反映企業對員工培訓的投入程度，企業通過培訓一方面履行對員工的必盡責任，另一方面可提高員工對企業 ESG 發展的履責能力
(7) 加入 ESG 要求的新簽署租約佔比 	新簽約的租約中，含有 ESG 要求的租約佔整體新簽租約的比例，單位是百分比	堅持節約資源和保護環境的基本國策，將綠色租賃業務發展為自身的業務特色，鼓勵租戶申報綠色建築運維認證

4.2 可持續發展績效目標（SPTs）的校驗

為每個關鍵績效指標（KPIs）對應選取一個或多個可持續發展績效目標（SPTs）是“掛鉤交易”融資工具的結構設計的關鍵，它體現了保利置業在可持續發展方面承諾的雄心及採取行動的具體決心。

可持續發展績效目標（SPT）的設定原則：

- 每個關鍵績效指標的目標應有實質性改進，比“一切正常經營”的軌跡要好；
- 可與基準標杆值進行比較；
- 與保利置業的整體 ESG 戰略保持一致；及
- 在發行時預設目標結果，並在預設的期限內衡量可持續表現

基準標杆值包括以下可選內容：

- 在可行的情況下，建議使用公司 ESG 年報中披露的，對選定的關鍵績效指標進行至少三年的測量記錄作為基準，並對關鍵績效指標進行前瞻性指導；
- 使用可持續發展績效目標在同業中所處的水平（如有且存在可比性，例如平均表現、同業最佳表現），或現行主流行業標準作為基準；
- 以科學為依據，即基於科學的情景假設、絕對水平（例如碳預算）或國家/地區/國際的官方目標作為基準（例如《巴黎協定》和淨零排放目標等）。

可持續發展績效目標（SPTs）應明確以下內容：

- 與 KPIs 掛鈎的短期、中期和長期績效目標及時間表，或直接細化設定為年度目標；
- 選擇何基準標杆值以比對績效目標，以及選擇使用該基準值的理論依據；
- 在何種理由下將對基準值進行重新計算或形式調整（如有）；
- 確定目標績效評估日期，即計算評估每個關鍵績效指標的實際數值、並評價其是否滿足事先定好的可

持續發展績效目標的特定日期（通常評估日期應設置在掛鉤交易融資工具到期之前，避免在期限結束時才開始行動）；

- 在考慮到行業競爭和保密性的情況下，保利置業將盡可能披露如何達成預設的可持續發展績效目標，例如講述 ESG 戰略、支持 ESG 治理和投資以及營運策略，盡可能用量化的標準明確所需採取的措施或行動改善可持續表現；
- 講述本目標對公司 ESG 年報中的總體戰略目標和政策的推進程度。

4.3 財務特徵

“可持續掛鉤融資”工具的發行將助力保利置業預設的各項關鍵績效指標實現，但在到達目標績效評估日期當天，預定的可持續發展績效目標可能實現也可能未實現，從而將導致“可持續掛鉤融資”工具的財務特徵發生改變。

因此，可持續掛鉤交易融資工具的結構設計需包括兩種情況，即其 KPIs 的實際結果是否達到預設標準，從而產生財務特徵變化。發行前的交易文件中應當對這兩種情況對應的

財務特徵進行清晰區分。

4.4 報告

保利置業將每年在 ESG 年報和官方網站上（視具體情況而定，並以相關可持續掛鉤交易的文件中所定義和詳細說明的內容為準）公佈其在關鍵績效指標方面的表現情況，頻率為至少每年一次，以及對於每個評估日期/階段，都將披露相關報告。報告內容可能包括：

- 每年更新所選關鍵績效指標的績效結果；
- 任何有助於展示保利置業可持續發展戰略的資訊，如可持續發展戰略的修訂，ESG 治理政策的更新，相關關鍵績效指標的資訊；
- 其他任何能夠幫助投資者追蹤 SPTs 進展情況的相關資訊。
- 重大商業活動（如並購、轉讓）對關鍵績效指標年度變化所起作用的定性或定量解釋（如有）；
- 績效提升所帶來的積極可持續影響，導致後續與借款人的進一步合作的示例（如有）；
- 任何對 KPIs 的重新評估、對 SPTs 的重新校驗，以及對基準值的預估調整等操作（如有）。

五、審查和修訂

5.1 外部審查

1. 發行前審查

保利置業將聘請獨立第三方機構對擬在本框架下進行的融資活動進行外部審查。審查將涵蓋 3.2 中所列出的“合格條件”是否符合可持續融資的要求，或 4.2 中所遴選出的關鍵績效指標（KPIs）是否符合可持續掛鉤融資的要求，以及融資條款是否與市場認可的可持續金融原則相一致。

2. 發行後審查

可持續融資發行後，保利置業將聘請獨立第三方機構對募集資金分配報告和效益報告進行鑒證，直到可持續融資交易的募集資金全部分配完成，或者合格項目發生重大變化時。

可持續掛鉤融資發行後，保利置業將把關鍵績效指標在預設評估日期的目標表現交由獨立第三方機構進行驗證，確保達到設定目標，將融資工具導向有利於企業的財務特徵。

5.2 框架修訂

只要存在即時可持續金融，本框架就將有效。保利置業集團有限公司會不時審查本框架，依照市場上相關可持續金

融原則的更新對框架進行相應調整。公司承諾任何新版本均將保持或提高當前的透明度和披露水平，並通過保利置業官方網站與投資者溝通並報告本框架的變化。

《保利置業可持續金融框架》及其任何後續版本均會在保利置業的 ESG 年度報告和官方網站上公開發佈：

<https://www.polyhongkong.com/>

附錄一 市場標準

本框架與以下市場認可的標準和自願準則或隨後可能會進行修改的標準保持一致：

1. “可持續融資” 相關標準

- [國際資本市場協會（ICMA）綠色債券原則](#)（2025 年 6 月更新）
- [ICMA 社會責任債券原則](#)（2025 年 6 月更新）
- [ICMA 可持續發展債券指引](#)（2021 年 6 月更新）
- [中國綠色債券標準委員會（CGBSC）中國綠色債券原則](#)（2022 年 7 月更新）
- [貸款市場協會（LMA），銀團貸款交易協會（LSTA）和亞太貸款市場協會（APLMA）綠色貸款原則](#)（2025 年 3 月更新）
- [LMA, LSTA 和 APLMA 社會貸款原則](#)（2025 年 3 月更新）

2. “可持續掛鉤融資” 相關標準：

- [ICMA 可持續發展掛鉤債券原則](#)（2024 年 6 月更新）
- [LMA, LSTA 和 APLMA 可持續發展掛鉤貸款原則](#)（2025 年 3 月更新）
- [LMA 和 ICMA 可持續發展掛鉤貸款融資債券指南](#)（2025

年 6 月更新)

其他綠色金融工具可遵循在進行此類融資交易時已確立的被市場認可的其他可持續金融原則。