

保利置業集團有限公司

可持續金融框架

日期：2025年8月



保利置业集团可持续金融框架

一、介绍

1.1 业务概述

保利置业集团有限公司(“保利置业”、“公司”或“我们”)是中国主要的地产发展商之一，为央企中国保利集团有限公司的境外上市房地产旗舰，总部设在香港和上海，于香港联交所主板上市(00119.HK)。保利置业以“美好生活领创者”为品牌定位，主要业务包括物业发展、投资和管理，于中国经济最具活力的长三角、珠三角、西南地区、其他地区和香港发展住宅和商业项目。

1.2 可持续发展战略

保利置业积极推动可持续发展与企业战略及运营的深度融合，制定并发布了以精益管治、美好生活、绿色家园、以人为本和同创共享五个战略方向构成的可持续发展战略，聚焦 12 个领域和 41 项实质议题，以地产开发、物业管理、以及商业和酒店经营为主要载体，推动绿色建筑的设计、施工、运营、管理和维护，助力单体项目以至地产行业实现全

生命周期的碳减排和高质量发展。



1.3 可持续发展管治架构

为确保 ESG 战略的有效实施和可持续发展目标的达成，保利置业建立了自上而下、权责分明的 ESG 管治架构，保障企业 ESG 管理工作的贯彻落实。



1.4 保利置业“双碳”目标和承诺

保利置业在 2023 年 ESG 年报中承诺 100%新获取项目至

少按照中国绿色建筑基本要求进行设计，并向公众披露了“保利置业双碳目标”：以 2023 年为基准年，保利置业努力实现到 2030 年经营性物业范围一及二单位面积碳排放强度降低 20%以上，争取 2060 年实现碳中和。

二、可持续金融框架

2.1 框架概述

为了实现上述可持续发展战略及“双碳”目标，保利置业一直致力于不断推动绿色建筑实践，建设生态友好和节约资源的可持续社区，减少业务发展对环境和社会的负面影响。我们亦将可持续发展理念融入企业运营，并制定此“可持续金融框架”（“框架”）。

可持续融资交易（“SFTs”）包括绿色和社会责任等融资交易，我们将其分为“可持续融资”和“可持续挂钩融资”两类。

“可持续融资”涵盖绿色债券、绿色贷款、社会责任债券、社会责任贷款等。保利置业将根据本框架中 3.2 所定义的“合格项目”进行设计，以确保所获资金能够定向分配至具有环境或社会效益的新项目开发和现有项目资产的运营

改善。

“可持续挂钩融资”包括挂钩债券、挂钩贷款、挂钩利率衍生品、挂钩担保等。保利置业将根据本框架中 4.2 所定义的“关键绩效指标”进行设计，依照该指标提前布局公司可持续发展规划和具体实现路径，每年进行 KPI 考核与审查，向市场及利益相关者传递明确信息，即公司正追求并达成更进取的可持续发展综合目标，未来将致力于对环境和社会产生更积极的中长期影响。

三、可持续融资工具

对于每一个可持续融资（绿色债券、社会责任债券、可持续发展债券、绿色贷款、社会贷款等），保利置业承诺将采用以下四个核心部分构成本框架：

1. 募集资金用途
2. 项目评估与选择流程
3. 募集资金管理，和
4. 报告

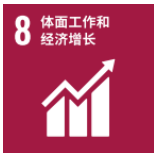
3.1 募集资金用途

每一笔融资交易所得资金将专门用于公司或其附属公司、关联公司和合资公司的“合格项目”的融资或再融资，包括但不限于此类项目现有债务的再融资。

“合格项目”指的是那些能够促进企业经济可持续性、社会包容性、带来环境正效益、并符合以下表 1 或表 2 中的合格条件的项目。

在可能的情况下，公司将依据本框架中所描述的合格条件来衡量项目的环境表现和社会影响。

表 1 保利置业合格绿色项目类别

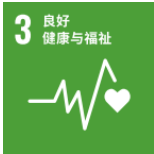
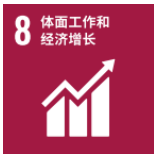
合格资产类别	合格条件
(1) 绿色建筑   	● 对新建筑或现有建筑进行投资、开发、建设、翻新及改造，使其符合国家对绿色建筑的要求，从而降低建筑物的环境影响，取得或预期取得以下一项或多项第三方绿色建筑标准认证，包括住宅以及商业用途建筑： ■ 中国绿色建筑评价标准：不低于二星级； ■ 香港 BEAM Plus：达到金标认证或以上； ■ 美国 LEED：达到金标认证或以上； ■ 英国 BREEAM：达到 Excellent 认证或以上； ■ 任何与上述标准等同的其他绿建认证标准。 ● 获取上述认证所需的咨询服务及相关费用。 ● 投资于支持租户取得室内可持续运营认证的租户参与计划，例如：BEAM Plus 室内设计认证、LEED 运营与维护认证以及 BREEAM 重新装修与布置认证。 ● 投资研究、开发或采购智能环保的建筑技术，以满足上述所列的绿色建筑标准认证的要求。
(2) 能效提升	● 投资采用智能技术系统以优化新建及现有建筑的能源管理相关的项目，例如：对物联网技术及智慧平台的投资，由智慧能源管理系统控制节能电器，以增强能源

12 负责任 消费和生产  13 气候行动 	管理的可控性，并提高能源管理效率。 ● 设计、安装、开发和运营有助于在建筑施工过程中降低能耗或避免温室气体排放的节能设备，例如：LED 节能灯、节能饮水机、高效施工机械、耗能自动报警装置及其他节能设备。 ● 现有建筑中对现有设施、设备、系统及技术的升级、翻新或改造相关的支出，使得在升级或改造完成后实现能源效率的提升。
(3) 可再生能源 7 经济适用的 清洁能源  9 产业、创新和 基础设施 	● 直接采用可再生能源替代化石燃料能源的支出，例如：与可再生能源电厂签订清洁电力购买协议。 ● 用于建设、设计、安装及维护能够利用太阳能和风能等可再生能源进行发电的系统的系统的相关工作，例如：建筑屋顶安装光伏板，外立面幕墙安装光伏玻璃，电力输送管线、储电基站。 ● 可再生能源投资，例如：购买符合国际标准/组织认可的可再生能源证书（RECs）。
(4) 污染防治 3 良好 健康与福祉  12 负责任 消费和生产 	● 采用并安装在建筑物的建造和/或运营过程中监测和/或减轻环境污染（如空气、噪音、固体废物等）的设备、技术和系统。 ● 采用模块化、预制化建筑方案，研发和采购在工厂环境中批量生产的装配式组件，减少现场施工时间，最大限度地减少建筑施工污染。 ● 采用数字化办公、办公设备回收系统以及与之相关的投资，减少公司运营阶段产生的污染。
(5) 可持续水资源与废水管理 6 清洁饮水和 卫生设施 	● 通过可持续设计和系统安装，优化建筑的废水管理，减少建筑施工和运营阶段对清洁饮用水的消耗，并提高水效率，例如：如雨水收集、中水回收和处理、滴灌、低流量冲洗设备、排水管理。 ● 投资改善用水效率的管理举措以及随后的设备或技术升级，例如：智能水表、租户用水审计和安装分表以检测漏水。
(6) 清洁交通	● 投资于清洁交通基础设施的安装、运营及维护的项目，例如：住宅项目中安装电动汽车充电桩、自行车停车设施等。

	
(7) 循环经济和废物管理 	● 研发、采购和使用先进设备和技术，回收利用施工中产生的开挖土、碎砖块、混凝土、砂浆等废料，提高资源的利用率，减少废弃物排放。 ● 采购再生木材、再生混凝土和回收金属作为房地产施工原材料。 ● 投资在商业和住宅物业中实施能够减少生活和厨余垃圾量、避免垃圾填埋、鼓励现场回收再利用和堆肥的项目，例如：安装食物分解器、垃圾压实机、智能回收系统。 ● 宣传号召租户和业主进行垃圾分类，以减少对环境的负面影响。
(8) 气候变化适应  	● 增强企业应对气候变化能力的项目，例如：气候风险情景分析、气候风险财务信息披露与压力测试、第三方风险评估以及随后开展专门针对适应气候变化的工程活动。 ● 投资通过建筑设计来适应气候变化的项目，以增强建筑和社区对气候变化和极端天气事件的抵御能力，例如：“海绵城市”设计理念、外立面增加保温隔热层、大型悬空中庭设计等。 ● 在近海项目中对海岸防护相关课题的研究与开发，例如：建筑外立面防止海水侵蚀、堤坝和防洪堤、滨水保护措施等。 ● 在城市中心区域研究与开发、建设、改造、运营减轻城市热岛效应的项目，例如：城市绿化公园、社区内水体及设施、公共林荫道等。 ● 研究与开发、建设、改造、运营旨在减轻干旱影响的具体措施，例如：雨水收集系统、抗旱耐旱型景观设计、本土植物景观布置、土壤水分保持、节水社区项目等。
(9) 生物资源和土地资源的环境可持续管理	● 投资于可以提升城市环境可持续性和宜居性的项目，例如：城市绿地项目、综合口袋公园、植树造林、人工园林、生物多样性保护、动植物认知园、动物迁移通道等。 ● 在加强自然资源和土地利用的可持续管理的项目，

 	例如：土地收购前进行物种多样性评估、环境影响报告书、关于包含自然元素设计的技术咨询。
--	---

表 2 保利置业合格社会责任项目类别

合格资产类别	合格条件
(1) 可负担的住宅  	● 针对当地政府及监管机构的要求，用于建设面向普通民众及弱势群体的经济适用房项目的投资和支出，例如：针对低收入人群（根据当地政府的定义）和新就业毕业生的公共租赁房、针对拆迁棚户区和危房家庭的回迁房、针对经济欠发达和基础建设落后地区居民的安居房等。
(2) 基础设施和基本服务  	● 建设、开发、翻新以及改善与城市更新相关的基础设施项目支出，例如：体育公园、绿地公园、体育中心、社区娱乐设施和无障碍设施等设施，该设施应将向所有人开放并提供服务，不论其支付能力如何。 ● 建设和开发能够扩大儿童受教育机会和居民医疗服务机会的项目支出，例如：儿童友好型社区、教育公园、图书馆、妇幼保健医院等。
(3) 文化历史遗产保存 	● 投资于当地政府所定义的社区文化保护、历史风貌建筑保护、文化遗产修复相关的项目，对传统历史构件进行保护和适当翻新。 ● 进行上述项目的过程中与文物保护专家、古建筑修缮专家、消防安全专家进行咨询服务的相关费用。



保利置业承诺从可持续融资交易中筹集的任何资金均不会投资于涉及以下行业相关的融资或再融资活动：

- 化石燃料
- 煤矿建设和运营
- 核相关项目
- 军备/武器
- 其他在最新国际金融公司排除清单（2007）中列出的活动

3.2 项目评估与选择流程

保利置业董事会 ESG 委员会代表董事会全程监督公司可持续融资交易事务。在以董事总经理为组长的 ESG 工作领导小组的指导下，公司各职能中心和主要子公司负责人组成 ESG 工作执行小组。ESG 工作执行小组负责对项目的评估与初步筛选，ESG 工作领导小组组长就合格项目清单作出最终审批。

财务金融中心负责在整个融资期间对交易资金池进行

监控,以确保绿色及/或社会责任项目全程符合本框架 3.2 所规定的合格条件;同时确保符合资格的绿色及/或社会责任项目的批准将遵循集团现有的债券/信贷/贷款/投资审批流程。

3.3 募集资金管理

保利置业将依据本框架建立交易资金登记台账(“可持续金融台账”或“台账”),财务金融中心将确保资金用于合格项目并负责资金使用情况的管理、追踪和记录工作。

“台账”将包含每笔可持续融资工具的以下信息,包括:

A. 融资交易条款:

- 发行人/借款人单位
- 定价、结算、到期日
- 利息或票面利率
- 币种及未偿还金额
- 标签(例如:绿色债券或绿色贷款)
- 国际证券识别码(如适用)

B. 募集资金的分配情况:

- 合格项目名称、进度情况

- 确认合格证明、确认合格日期
- 各项目的所得款项净额或等额资金的分配情况
- 未分配的所得款项余额
- 其它相关信息，例如未分配的所得款项的临时投资的信息

如果对合格项目进行再融资，公司承诺回溯期不会超过自发行日起的 36 个月，并将尽可能选择自相关可持续融资交易之日起回溯期在 24 个月以内的合格项目。

在可持续融资交易存续期间，财务金融中心应当根据期间合格项目的投放情况对募集资金的净余额进行追踪和定期分配调整，任何暂未被投放至合格项目的资金将由财务金融中心按公司正常资金或流动性管理政策进行管理，可能暂时投资于非金融企业发行的可持续发展债券以及国内和国际市场上投资信用评级和流动性较好的短期货币市场工具或作为现金保存，直至分配给合格项目，公司承诺在此期间不会将未分配的募集资金用于任何高污染碳密集项目或任何与本框架合格条件相冲突的项目。财务金融中心应当使投资者知悉未分配资金的临时用途和投资方向规划。

保利置业承诺在可持续融资交易发行后的 24 个月内将

所筹资金分配完毕，具体分配情况将在年度报告中披露。如出现资产转让或合格项目不再符合合格条件的情况，资金会重新分配给其它合格项目。

3.4 报告

保利置业将在 ESG 年度报告和官方网站 (<https://www.polyhongkong.com/>) 上提供有关可持续融资交易的募集资金分配的信息。这些资料将每年提供一次，直到全部分配至合格项目，以及之后项目出现任何重大变化时进行更新。若由于保密协议、商业竞争或项目数量过多不便披露项目细节，保利置业会以一般概述或汇总以组合形式（例如对每一类项目所分配的总资金比例和总体效益）进行披露。

披露资料至少包括以下详情：

A. 资金分配报告

资金分配报告将在可持续融资交易和项目层面包含以下信息：

- 合格项目列表和地理分布情况，以及项目信息描述和各自分配的资金金额或等值金额；
- 募集资金分配的时间以及任何重新分配情况；

- 对合格项目在披露时是否仍然符合合格条件进行审查报告；
- 募集资金中用于融资和再融资部分的份额，以及哪些符合条件的项目已进行再融资。包括对符合条件的项目进行再融资的回溯期（如有）；
- 未分配资金的余额、存放情况和详细信息，包括临时用途和投资方向规划（如有）。

B. 效益报告

保利置业将报告合格项目的环境和社会责任效益。这些效益可通过表 3 中的报告指标来衡量，具体取决于项目性质及信息可获得性。

如果合格项目有除可持续融资交易之外的其他资金来源，保利置业将在报告合格项目总效益的情况下，提供来自可持续融资交易募集资金的资金份额占合格项目总融资的百分比。

表 3 效益报告指标清单

合格资产类别	权益报告指标示例
绿色建筑	获得的绿色建筑认证 认证的绿色建筑总面积（平方米）
能效提升	每年节能（千瓦时） 每年减少的温室气体排放量（吨二氧化碳）
污染防治	以环保方式进行分类、处理或回收的

	废弃物的年处理量（吨）
可持续水资源管理	节省用水量（立方米） 循环再生水使用量（立方米） 减少 / 避免的废水排放量（立方米）
清洁交通	新建电动汽车充电桩数量
可负担的住宅	新建或翻新的住宅数量 可负担住宅的总面积（平方米） 受益人群的类型和数量
基础设施和基本服务	受益于与教育和医疗基础设施和服务的相关项目的人员数量

四、可持续挂钩融资工具

对于每一个可持续挂钩融资（可持续挂钩债券、可持续挂钩贷款、可持续挂钩外汇衍生品、可持续挂钩利率衍生品、可持续挂钩担保等），保利置业承诺将采用以下五个核心部分构成本框架：

1. 关键绩效指标（KPIs）的遴选
2. 可持续发展绩效目标（SPTs）的校验
3. 财务特征
4. 报告，和
5. 审查验证

4.1 关键绩效指标（KPIs）的遴选

根据市场原则，关键绩效指标应符合以下四点条件：

- 对于公司整体业务相关性高、有核心价值和实质性意义，并且对公司当前和/或未来运营具有重要的战略意义；
- 基于一致的方法论进行计量或量化；
- 可进行外部验证；及
- 可以与基准标杆值进行比对，尽可能使用外部参考

或定义，以支持对可持续发展绩效目标进行评估。

保利置业根据以上原则确定表 4 中的可选关键绩效指标（KPIs）。在实际挂钩交易融资的发布中，可选择下表中的一项或多项作为关键绩效指标。

表 4 可选关键绩效指标

关键绩效指标名	定义	理由
(1) 范围二温室气体排放量 	范围二排放是指因使用购买的电力、蒸汽、热能或制冷能源而产生的间接温室气体排放。单位是吨二氧化碳当量	作为实现 2060 碳中和目标的关键指标，该 KPI 能够衡量保利置业每年在实现其节能减排方面的表现
(2) 温室气体排放强度 	单位收入或面积所产生的温室气体排放量，单位是吨二氧化碳当量/万平方米	排放强度可以有效的反映出保利置业对清洁能源的利用程度以及绿色建筑技术的应用水平
(3) 物业、酒店及商写项目使用清洁电力占比 	清洁电力指从可再生能源电厂签订购买协议的外购电力，或物业单位自身利用太阳能和风能等可再生能源进行发电自用	清洁能源的使用占比能够衡量项目的能源表现，鼓励使用清洁电力能够有效降低企业碳排放，营造更可持续的建筑环境
(4) 水资源使用强度 	单位收入或面积所消耗的水量，单位是吨/万平方米	用水强度是衡量水资源利用效率的重要指标，反映节约控制和循环水措施的应用水平
(5) GRESB 评级表现 	GRESB 即“全球房地产可持续评估体系”，是一个由投资者推动的组织，致力于评估和制定全球房地产资产的 ESG 标准，是对企业整体可持续发展	。该评级能有效印证企业于可持续发展方面的进步，向主要利益相关者披露 ESG 绩效，并实现同业比较

	情况的评分和评级	
(6) 员工 ESG 培训时长 	员工通过线上和线下平台完成 ESG 相关知识和技能培训的总时长,单位是人*小时	ESG 培训时长反映企业对员工培训的投入程度,企业通过培训一方面履行对员工的必尽责任,另一方面可提高员工对企业 ESG 发展的履责能力
(7) 加入 ESG 要求的新签署租约占比 	新签约的租约中,含有 ESG 要求的租约占整体新签租约的比例,单位是百分比	坚持节约资源和保护环境的基本国策,将绿色租赁业务发展为自身的业务特色,鼓励租户申报绿色建筑运维认证

4.2 可持续发展绩效目标（SPTs）的校验

为每个关键绩效指标（KPIs）对应选取一个或多个可持续发展绩效目标（SPTs）是“挂钩交易”融资工具的结构设计的关键，它体现了保利置业在可持续发展方面承诺的雄心及采取行动的具体决心。

可持续发展绩效目标（SPT）的设定原则：

- 每个关键绩效指标的目标应有实质性改进，比“一切正常经营”的轨迹要好；
- 可与基准标杆值进行比较；
- 与保利置业的整体 ESG 战略保持一致；及
- 在发行时预设目标结果，并在预设的期限内衡量可持续表现

基准标杆值包括以下可选内容：

- 在可行的情况下，建议使用公司 ESG 年报中披露的，对选定的关键绩效指标进行至少三年的测量记录作为基准，并对关键绩效指标进行前瞻性指导；
- 使用可持续发展绩效目标在同业中所处的水平（如有且存在可比性，例如平均表现、同业最佳表现），或现行主流行业标准作为基准；
- 以科学为依据，即基于科学的情景假设、绝对水平（例如碳预算）或国家/地区/国际的官方目标作为基准（例如《巴黎协定》和净零排放目标等）。

可持续发展绩效目标（SPTs）应明确以下内容：

- 与 KPIs 挂钩的短期、中期和长期绩效目标及时间表，或直接细化设定为年度目标；
- 选择何基准标杆值以比对绩效目标，以及选择使用该基准值的理论依据；
- 在何种理由下将对基准值进行重新计算或形式调整（如有）；
- 确定目标绩效评估日期，即计算评估每个关键绩效指标的实际数值、并评价其是否满足事先定好的可

持续发展绩效目标的特定日期（通常评估日期应设置在挂钩交易融资工具到期之前，避免在期限结束时才开始行动）；

- 在考虑到行业竞争和保密性的情况下，保利置业将尽可能披露如何达成预设的可持续发展绩效目标，例如讲述 ESG 战略、支持 ESG 治理和投资以及运营策略，尽可能用量化的标准明确所需采取的措施或行动改善可持续表现；
- 讲述本目标对公司 ESG 年报中的总体战略目标和政策的推进程度。

4.3 财务特征

“可持续挂钩融资”工具的发行将助力保利置业预设的各项关键绩效指标实现，但在到达目标绩效评估日期当天，预定的可持续发展绩效目标可能实现也可能未实现，从而将导致“可持续挂钩融资”工具的财务特征发生改变。

因此，可持续挂钩交易融资工具的结构设计需包括两种情况，即其 KPIs 的实际结果是否达到预设标准，从而产生财务特征变化。发行前的交易文件中应当对这两种情况对应的

财务特征进行清晰区分。

4.4 报告

保利置业将每年在 ESG 年报和官方网站上（视具体情况而定，并以相关可持续挂钩交易的文件中所定义和详细说明的内容为准）公布其在关键绩效指标方面的表现情况，频率为至少每年一次，以及对于每个评估日期/阶段，都将披露相关报告。报告内容可能包括：

- 每年更新所选关键绩效指标的绩效结果；
- 任何有助于展示保利置业可持续发展战略的信息，如可持续发展战略的修订，ESG 治理政策的更新，相关关键绩效指标的信息；
- 其他任何能够帮助投资者追踪 SPTs 进展情况的相关信息。
- 重大商业活动（如并购、转让）对关键绩效指标年度变化所起作用的定性或定量解释（如有）；
- 绩效提升所带来的积极可持续影响，导致后续与借款人的进一步合作的示例（如有）；
- 任何对 KPIs 的重新评估、对 SPTs 的重新校验，以及对基准值的预估调整等操作（如有）。

五、审查和修订

5.1 外部审查

1. 发行前审查

保利置业将聘请独立第三方机构对拟在本框架下进行的融资活动进行外部审查。审查将涵盖 3.2 中所列出的“合格条件”是否符合可持续融资的要求，或 4.2 中所遴选出的关键绩效指标（KPIs）是否符合可持续挂钩融资的要求，以及融资条款是否与市场认可的可可持续金融原则相一致。

2. 发行后审查

可持续融资发行后，保利置业将聘请独立第三方机构对募集资金分配报告和效益报告进行鉴证，直到可持续融资交易的募集资金全部分配完成，或者合格项目发生重大变化时。

可持续挂钩融资发行后，保利置业将把关键绩效指标在预设评估日期的目标表现交由独立第三方机构进行验证，确保达到设定目标，将融资工具导向有利于企业的财务特征。

5.2 框架修订

只要存在实时可持续金融，本框架就将有效。保利置业集团有限公司会不时审查本框架，依照市场上相关可持续金

融原则的更新对框架进行相应调整。公司承诺任何新版本均将保持或提高当前的透明度和披露水平，并通过保利置业官方网站与投资者沟通并报告本框架的变化。

《保利置业可持续金融框架》及其任何后续版本均会在保利置业的 ESG 年度报告和官方网站上公开发布：

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

附录一 市场标准

本框架与以下市场认可的标准和自愿准则或随后可能会进行修改的标准保持一致：

1. “可持续融资” 相关标准

- [国际资本市场协会（ICMA）绿色债券原则](#)（2025 年 6 月更新）
- [ICMA 社会责任债券原则](#)（2025 年 6 月更新）
- [ICMA 可持续发展债券指引](#)（2021 年 6 月更新）
- [中国绿色债券标准委员会（CGBSC）中国绿色债券原则](#)（2022 年 7 月更新）
- [贷款市场协会（LMA），银团贷款交易协会（LSTA）和亚太贷款市场协会（APLMA）绿色贷款原则](#)（2025 年 3 月更新）
- [LMA, LSTA 和 APLMA 社会贷款原则](#)（2025 年 3 月更新）

2. “可持续挂钩融资” 相关标准：

- [ICMA 可持续发展挂钩债券原则](#)（2024 年 6 月更新）
- [LMA, LSTA 和 APLMA 可持续发展挂钩贷款原则](#)（2025 年 3 月更新）
- [LMA 和 ICMA 可持续发展挂钩贷款融资债券指南](#)（2025

年 6 月更新)

其他绿色金融工具可遵循在进行此类融资交易时已确立的被市场认可的其他可持续金融原则。