

股票简称：保利地产

股票代码：600048

债券简称：15 保利 01/15 保利 02

债券代码：136087/136088

16 保利 01/16 保利 02

136151/136152

16 保利 03/16 保利 04

136233/136234

## 保利发展控股集团股份有限公司公司债券

### 受托管理事务报告

(2019年度)

发行人

保利发展控股集团股份有限公司



(广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层)

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



(广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场 (二期) 北座)

2020 年 6 月

## 重要声明

中信证券股份有限公司（“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外披露的《保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告》等相关公开信息披露文件、保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“保利发展”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

## 目录

第一节	公司债券概况 .....	3
第二节	公司债券受托管理人履职情况 .....	12
第三节	发行人 2019 年度经营情况和财务状况 .....	14
第四节	发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....	20
第五节	公司债券本息偿付情况 .....	21
第六节	发行人偿债意愿和能力分析 .....	23
第七节	增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析 .....	24
第八节	债券持有人会议召开情况 .....	25
第九节	公司债券的信用评级情况 .....	26
第十节	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况 .....	27
第十一节	其他情况 .....	28

## 第一节 公司债券概况

### 一、发行人名称

中文名称：保利发展控股集团股份有限公司

英文名称：Poly Developments and Holdings Group Co., Ltd.

### 二、核准文件及核准规模

经中国证监会于 2015 年 11 月 11 日印发的“证监许可[2015]2570 号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 150 亿元的公司债券。

### 三、公司债券基本情况

#### （一）“15 保利 01”和“15 保利 02”的基本情况

**债券名称：**保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）

**债券简称及代码：**本期债券分为两个品种，品种一简称为“15 保利 01”，代码为 136087；品种二简称为“15 保利 02”，代码为 136088。

**发行规模：**品种一发行规模为 30 亿元，品种二发行规模为 20 亿元。（品种一于 2018 年 12 月 11 日完成回售，回售后存续规模为 3.18817 亿元）

**票面金额及发行价格：**本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

**票面利率：**品种一票面利率为 3.40%；品种二票面利率为 3.68%。（2018 年 12 月 11 日至 2020 年 12 月 10 日品种一票面利率仍为 3.40%）

**债券品种和期限：**本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券品种一后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于

是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种一票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种二票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券品种一全部或部分回售给发行人；发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种二的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券品种二全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

**回售登记期：**自发行人发出关于是否调整本期债券品种一或品种二票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券品种一或品种二并接受上述关于是否调整本期债券品种一或品种二票面利率及调整幅度的决定。

**债券利率及其确定方式：**本期债券票面利率将由发行人和联席簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。本期债券品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在本期债券品种一存续期后 2 年固定不变。本期债券品种二的票面利率在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未

被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点, 在本期债券品种二存续期后 2 年固定不变。

**债券形式:** 实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后, 债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**还本付息方式及支付金额:** 本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积; 于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**起息日:** 本期债券的起息日为 2015 年 12 月 11 日。

**付息日:** 本期债券品种一的付息日期为 2016 年至 2020 年每年的 12 月 11 日, 品种二的付息日期为 2016 年至 2022 年每年的 12 月 11 日。若投资者行使回售选择权, 则品种一回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 12 月 11 日, 品种二回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 12 月 11 日。如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日; 每次付息款项不另计利息。

**兑付日期:** 本期债券品种一的到期日为 2020 年 12 月 11 日, 本期债券品种二的到期日为 2022 年 12 月 11 日; 若投资者行使回售选择权, 则品种一回售部分债券的到期日为 2018 年 12 月 11 日, 品种二回售部分债券的到期日为 2020 年 12 月 11 日。如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日; 顺延期间兑付款项不另计利息。

**付息、兑付方式:** 本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单, 本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

**担保情况：**本期债券无担保。

**信用级别及资信评级机构：**经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

**债券受托管理人：**发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人。

**登记机构：**中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

## （二）“16 保利 01”和“16 保利 02”的基本情况

**债券名称：**保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）

**债券简称及代码：**本期债券分为两个品种，品种一简称为“16 保利 01”，代码为 136151；品种二简称为“16 保利 02”，代码为 136152。

**发行规模：**品种一发行规模为 25 亿元，品种二发行规模为 25 亿元。（品种一于 2019 年 1 月 15 日完成回售，回售后存续规模为 21.724 亿元）

**票面金额及发行价格：**本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

**票面利率：**品种一票面利率为 2.95%；品种二票面利率为 3.19%。（2019 年 1 月 15 日至 2021 年 1 月 14 日品种一票面利率调整为 4.00%）

**债券品种和期限：**本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券品种一后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种一票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种二票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券品种一全部或部分回售给发行人；发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种二的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券品种二全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

**回售登记期：**自发行人发出关于是否调整本期债券品种一或品种二票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券品种一或品种二并接受上述关于是否调整本期债券品种一或品种二票面利率及调整幅度的决定。

**债券利率及其确定方式：**本期债券票面利率将由发行人和联席簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。本期债券品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在本期债券品种一存续期后 2 年固定不变。本期债券品种二的票面利率在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点，在本期债券品种二存续期后 2 年固定不变。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立



的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**起息日：**本期债券的起息日为 2016 年 1 月 15 日。

**付息日：**本期债券品种一的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 15 日，品种二的付息日期为 2017 年至 2023 年每年的 1 月 15 日。若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 1 月 15 日，品种二回售部分债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 15 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

**兑付日期：**本期债券品种一的到期日为 2021 年 1 月 15 日，本期债券品种二的到期日为 2023 年 1 月 15 日；若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的到期日为 2019 年 1 月 15 日，品种二回售部分债券的到期日为 2021 年 1 月 15 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

**担保情况：**本期债券无担保。

**信用级别及资信评级机构：**经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

**债券受托管理人：**发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的债券受

托管理人。

**登记机构：**中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

### **（三）“16 保利 03”和“16 保利 04”的基本情况**

**债券名称：**保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）

**债券简称及代码：**本期债券分为两个品种，品种一简称为“16 保利 03”，代码为 136233；品种二简称为“16 保利 04”，代码为 136234。

**发行规模：**品种一发行规模为 20 亿元，品种二发行规模为 30 亿元。（品种一于 2019 年 2 月 25 日完成回售，回售后存续规模为 19.97 亿元）

**票面金额及发行价格：**本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

**票面利率：**品种一票面利率为 2.96%；品种二票面利率为 4.19%。（2019 年 2 月 25 日至 2021 年 2 月 24 日品种一票面利率调整为 3.98%）

**债券品种和期限：**本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 10 年期。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券品种一后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种一票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券品种一全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

**回售登记期：**自发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅

度的公告之日起 3 个交易日内，本期债券品种一投资者可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券品种一并接受上述关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的决定。

**债券利率及其确定方式：**本期债券票面利率将由发行人和联席簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。本期债券品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在本期债券品种一存续期后 2 年固定不变。本期债券品种二的票面利率在存续期内固定不变。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**起息日：**本期债券的起息日为 2016 年 2 月 25 日。

**付息日：**本期债券品种一的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 2 月 25 日，品种二的付息日期为 2017 年至 2026 年每年的 2 月 25 日。若品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 2 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

**兑付日期：**本期债券品种一的到期日为 2021 年 2 月 25 日，本期债券品种二的到期日为 2026 年 2 月 25 日；若品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的到期日为 2019 年 2 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

**担保情况：**本期债券无担保。

**信用级别及资信评级机构：**经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

**债券受托管理人：**发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人。

**登记机构：**中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

## 第二节 公司债券受托管理人履职情况

中信证券作为“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”、“16 保利 03/04”的债券受托管理人，报告期内依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

### 一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，辅导发行人定期报告信息披露内容及格式要求，包括完善对外担保和其他债务融资工具兑付情况等细节的披露，并于定期报告披露前通过邮件提醒发行人按照相关法规要求撰写披露定期报告。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

### 二、持续关注增信措施

“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”、“16 保利 03/04”均无增信措施。

### 三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”、“16 保利 03/04”募集资金实际用途与核准用途一致。

#### **四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益**

报告期内，受托管理人正常履职。受托管理人于 2019 年 6 月 28 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券受托管理报告（2018 年度）》，于 2020 年 6 月 17 日披露《保利发展控股集团股份有限公司公开发行公司债券受托管理事务临时报告》。

报告期内，发行人未召开持有人会议。

#### **五、督促履约**

报告期内，本公司已督促“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”和“16 保利 03/04”按期足额付息，已督促“16 保利 01”、“16 保利 03”回售行权相关事项，本公司将持续掌握受托债券还本付息、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

## 第三节 发行人 2019 年度经营情况和财务状况

### 一、发行人基本情况

公司名称：保利发展控股集团股份有限公司

英文名称：Poly Developments and Holdings Group Co., Ltd.

法定代表人：宋广菊

注册资本：11,932,675,162 元人民币

注册地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层

办公地址：广州市海珠区阅江中路 832 号保利天幕广场

邮政编码：510308

互联网网址：[www.polycn.com](http://www.polycn.com)

股票简称：保利地产

股票代码：600048

联系电话：020-89898833

传真：020-89898666-8831

统一社会信用代码：91440101741884392G

经营范围：项目投资；房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；建筑物拆除（不含爆破作业）；房屋建筑工程设计服务；铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑；建筑工程后期装饰、装修和清理；土石方工程服务；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务；酒店管理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）。

### 二、发行人 2019 年度经营情况

公司是一家专注于房地产开发及销售的大型企业集团。经过 27 年的稳健发展，公司已形成以不动产投资开发为主，以综合服务与不动产金融为翼的业务板块布局。

不动产投资开发是公司坚定的主业方向，2019 年度，公司实现营业总收入 2,359.81 亿元，其中房地产开发收入达 2,237.31 亿元，占比达 94.81%。公司销售规模稳居行业前五、央企第一。公司聚焦刚性和改善性需求，坚持以中小户型普通住宅为主的产品策略，坚持以核心城市及重点城市群为主的布局策略，重点深耕珠三角、长三角、京津冀、中部、成渝、海西等国家重点发展区域。公司形成了公开市场招拍挂、旧城改造、合作开发、兼并收购等灵活的多元化土地拓展能力，持续优化资源储备，为公司的可持续发展奠定坚实基础。

围绕不动产投资开发，公司重点培育房地产多元化业务板块，搭建了覆盖物业管理、销售代理、商业管理等十余个综合服务板块，以及以房地产基金、普惠金融为主的不动产金融平台。2019 年度，公司两翼业务市场化运作和企业经营能力不断提升，两翼业务收入达 113.06 亿元，其中，物业管理平台保利物业于报告期内登陆香港联交所，标志着公司“打造不动产生态发展平台”战略迈出坚实一步。

2019 年度，公司主要经营情况如下：

#### 1、销售稳步增长，城市深耕效果显著

2019 年，公司紧抓市场窗口，合理铺排销售节奏，在宏观调控力度不减、行业规模增速放缓的背景下，实现签约金额 4618.48 亿元，同比增长 14.09%，市场占有率提升至 2.89%；签约面积 3123.12 万平方米，同比增长 12.91%。

报告期内，公司聚焦的 38 个核心城市销售贡献达到 77%，珠三角及长三角签约销售均达千亿规模。单城签约过百亿城市 13 个，合计销售金额达 2500 亿元，销售贡献占比达 54%。在全国 11 个城市中销售金额排名当地第一，25 个城市进入前三，市场地位稳步提升。广州实现销售超 420 亿元，佛山、武汉、北京超 200 亿元，福州、西安、三亚等首次突破 100 亿元，核心城市深耕效果显著。

#### 2、把握市场节奏，优化资源结构

报告期内，公司拓展项目 127 个，新增容积率面积 2680 万平方米，拓展成本 1555 亿元。公司主动提高拓展项目权益比例，拓展金额权益比例提升至 71%；新增权益面积 1916 万平方米，与去年同期相近。公司根据土地市场变化灵活调



整节奏，“不随众，不盲从”，合理把握投资节奏，年内拓展平均楼面地价 5802 元/平方米，拓展溢价率仅 14%。新增货量中，住宅货量占比 84%，资源结构持续优化。

公司坚定落实城市深耕战略，持续加大核心城市及重点城市群的渗透深耕，报告期内新拓展资源中，38 个核心城市拓展金额占比达 79%。同时，通过产业合作、旧改、收购等方式获取项目数量不断增加，多元化拓展能力持续提升，有效补充优质资源。

2019 年，公司实现新开工面积 4983 万平方米，竣工面积 2973 万平方米。截至 2019 年末，公司待开发面积 8112 万平方米，其中 38 个核心城市占比达 58%。

### 3、收入利润稳步增长，持续高质量稳健发展

报告期内，公司经营规模稳步增长。房地产业务结转加快，实现营业总收入 2359.81 亿元，同比增长 21.29%；净利润 375.54 亿元，同比增长 43.61%；归母净利润 279.59 亿元，同比增长 47.90%，收入利润稳步增长，实现高质量稳健发展。

得益于结转项目价格上升及运营管理能力提升，公司毛利率提升 2.48 个百分点至 34.97%，其中房地产结转毛利率提升 2.69 个百分点至 35.38%；随着合作项目增多并陆续进入项目结转期，公司实现投资收益 37.02 亿元，同比大幅增长 37.62%；净利率提升 2.47 个百分点至 15.91%。

### 4、强化现金管理能力，优化资产负债结构

报告期内，公司为应对行业资金面收紧风险，强化现金管理能力。一方面，公司将回笼指标纳入业绩考核、建立回笼动态监控机制、加大按揭总对总合作力度等多种举措，持续强化现金回笼，全年累计实现销售回笼 4312 亿元，回笼率提升 5 个百分点至 93%，资金保障稳健有力。另一方面，截止报告期末，公司拥有未发行公司债额度 150 亿元、中期票据额度 85 亿元，在保险金融机构、供应链 ABN 储架、私募供应链融资等方面合计储备融资额度达 358 亿元，未使用银行授信额度约 2690 亿，融资头寸充裕。

持续优化资产负债结构，强化抗风险能力。报告期末，公司资产负债率 77.79%，较年初降低 0.18 个百分点；净负债率 56.91%，同比大幅降低 23.64 个百分点，负债率为业内较低水平。报告期内公司发行 15 亿元中期票据与 5 亿美元债，发行利率均为同期同类产品的最低。截至报告期末账面有息负债 2700.49 亿元，有息负债综合成本仅约 4.95%，同比降低 0.08 个百分点，继续保持业内领先优势。货币资金近 1400 亿元，为短期借款及一年内到期债务的 2.1 倍，资金结构安全。

#### 5、不动产生态发展平台加速成型

报告期内，保利物业于香港联交所主板上市，募集资金规模达 53.82 亿港元，引入新加坡政府投资公司、高瓴资本、中国国有企业结构调整基金股份有限公司、中国交通建设集团有限公司等国际知名基石投资人，获得国际资本市场广泛认可。截至报告期末，保利物业在管面积达 2.87 亿平米，合同面积达 4.98 亿平米，物业管理项目超过 1000 个。报告期内实现营业收入 59.67 亿元，同比增长 41.1%，净利润 5.03 亿元，同比增长 49.7%。根据中国指数研究院 2019 年的综合实力排名，保利物业在中国物业服务百强企业中排名第四，央企物管公司中排名第一。截至 2020 年 4 月 14 日，公司市值达 416 亿港元。

销售代理平台合富中国持续推进整合工作，加强市场化拓展，销售代理业务覆盖全国 200 多个城市，代理项目近 2000 个，市场竞争力持续提升。

商业管理板块管理面积达 268 万平方米,其中购物管理中心管理面积达 153 万平方米，酒店管理面积达 94 万平方米,以轻资产模式实现品牌及管理输出。

不动产金融方面，公司在管基金管理规模近 1200 亿元，其中信保基金多次被评为“中国房地产基金十强”。

### 三、发行人 2019 年度财务状况

#### (一) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	增减率
流动资产合计	93,692,196.57	76,648,149.68	22.24%
非流动资产合计	9,628,675.39	8,001,242.64	20.34%

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	增减率
资产总计	103,320,871.96	84,649,392.32	22.06%
流动负债合计	59,970,047.50	44,489,695.73	34.80%
非流动负债合计	20,398,623.60	21,510,260.99	-5.17%
负债合计	80,368,671.10	65,999,956.72	21.77%
所有者权益合计	22,952,200.86	18,649,435.60	23.07%

报告期内，保利发展部分资产负债科目变动主要原因为：

- 1、货币资金增加，主要房款回笼增加。
- 2、预付款项增加，主要由于预付土地款增加。
- 3、存货增加，主要由于房地产项目土地款和工程投入增加。
- 4、应付账款增加，主要由于预提成本费用及应付工程款增加。
- 5、其他应付款增加，主要由于与联营、合营企业及子公司合作方股东往来款项增加。
- 6、一年内到期的非流动负债增加，主要由于一年内到期借款与应付债券增加。

## （二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	增减率
营业总收入	23,598,103.57	19,455,549.14	21.29%
营业总成本	18,884,188.31	15,949,441.64	18.40%
营业利润	5,040,227.76	3,559,263.58	41.61%
利润总额	5,053,071.57	3,578,030.01	41.22%
净利润	3,755,396.62	2,614,913.66	43.61%

报告期内，公司实现营业收入 2,359.34 亿元，同比上升 21.29%；营业成本 1,534.50 亿元，同比上升 16.83%，主要为结转规模扩大，相应结转成本增加。

## （三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	3,915,531.57	1,189,332.14	229.22%
投资活动产生的现金流量净额	-1,049,837.49	-1,345,917.36	-22.00%
筹资活动产生的现金流量净额	-283,465.11	4,649,775.35	-106.10%

报告期内，经营活动产生的现金流量净额增加，主要是由于销售回笼增加，

收到合作单位往来款增加。

筹资活动产生的现金流量净额，主要是由于净增贷款减少。

#### 第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

根据《保利房地产（集团）有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》、《保利房地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》和《保利房地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》的相关内容，公司发行的各期公司债券募集资金均严格按照约定用于补充公司流动资金。“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”和“16 保利 03/04”募集资金已按约定时间划入公司指定银行账户，并全部用于补充公司流动资金。截至 2019 年 12 月 31 日，上述募集资金已使用完毕。

报告期内，公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书承诺的用途和使用计划一致。

## 第五节 公司债券本息偿付情况

2019年1月15日，发行人按期支付公司债券“16保利01”和“16保利02”存续期内第三年的利息及“16保利01”回售本金；2019年2月25日，发行人按期支付公司债券“16保利03”和“16保利04”存续期内第三年的利息及“16保利03”回售本金；2019年12月11日，发行人按期支付公司债券“15保利01”和“15保利02”存续期内第四年的利息。

2018年11月30日，发行人披露了《保利发展控股集团股份有限公司关于“16保利01”公司债券回售的公告》（公告编号2018-093）、《保利发展控股集团股份有限公司关于“16保利01”公司债券票面利率调整的公告》（公告编号2018-094），并于2018年12月4日、2018年12月5日、2018年12月6日分别披露了《保利发展控股集团股份有限公司关于“16保利01”公司债券回售的第一次提示性公告》（公告编号2018-097）、《保利发展控股集团股份有限公司关于“16保利01”公司债券回售的第二次提示性公告》（公告编号2018-099）、《保利发展控股集团股份有限公司关于“16保利01”公司债券回售的第三次提示性公告》（公告编号2018-100）。债券持有人于回售登记期（2018年12月7日至2018年12月11日）内对其所持有的全部或部分“16保利01”登记回售，回售价格为债券面值（100元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16保利01”公司债券的回售有效申报数量为327,600手，回售金额为人民币327,600,000元（不含利息）。本次回售实施完毕后，“16保利01”在上海证券交易所上市并交易的数量为2,172,400手（总面值人民币2,172,400,000元）。

2019年1月7日，发行人披露了《保利发展控股集团股份有限公司关于“16保利03”公司债券回售的公告》（公告编号2019-001）、《保利发展控股集团股份有限公司关于“16保利03”公司债券票面利率调整的公告》（公告编号2019-002），并于2019年1月8日、2019年1月9日、2019年1月10日分别披露了《保利发展控股集团股份有限公司关于“16保利03”公司债券回售的第一次提示性公告》（公告编号2019-006）、《保利发展控股集团股份有限公司关于“16保利03”公司

债券回售的第二次提示性公告》（公告编号 2019-007）、《保利发展控股集团股份有限公司关于“16 保利 03”公司债券回售的第三次提示性公告》（公告编号 2019-008）。债券持有人于回售登记期（2019 年 1 月 14 日至 2019 年 1 月 16 日）内对其所持有的全部或部分“16 保利 03”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16 保利 03”公司债券的回售有效申报数量为 3000 手，回售金额为人民币 3,000,000 元（不含利息）。本次回售实施完毕后，“16 保利 03”在上海证券交易所上市并交易的数量为 1,997,000 手（总面值人民币 1,997,000,000 元）。

## 第六节 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债意愿情况

发行人已于 2019 年 1 月 15 日足额支付公司债券“16 保利 01”当期利息及回售本金和“16 保利 02”当期利息，于 2019 年 2 月 25 日，足额支付公司债券“16 保利 03”当期利息及回售本金和“16 保利 04”当期利息，于 2019 年 12 月 11 日，足额支付公司债券“15 保利 01”和“15 保利 02”当期利息。

发行人未出现兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

### 二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	2019 年末	2018 年末	增减率
流动比率	1.56	1.72	-9.32%
速动比率	0.59	0.66	-10.33%
资产负债率	77.79%	77.97%	下降 0.18 个百分点
EBITDA 利息倍数	3.87	2.97	30.34%

截至 2019 年末，发行人流动比率为 1.56，较 2018 年末下降 9.32%；发行人速动比率为 0.59，较 2018 年末下降 10.33%；发行人资产负债率为 77.79%，较 2018 年末下降 0.18 个百分点。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。



## 第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

### 一、增信机制及变动情况

“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”、“16 保利 03/04”均无增信机制。

### 二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

### 三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

## 第八节 债券持有人会议召开情况

2019年，发行人未召开债券持有人会议。

## 第九节 公司债券的信用评级情况

2019年6月12日，大公国际资信评估有限公司出具了《保利发展控股集团股份有限公司主体与相关债项2019年度跟踪评级报告》，通过对保利发展控股集团股份有限公司及相关债项的信用状况进行跟踪评级，确定保利房地产（集团）股份有限公司的主体长期信用等级维持AAA，评级展望维持稳定，“15保利01”、“15保利02”、“16保利01”、“16保利02”、“16保利03”、“16保利04”的信用等级维持AAA，并刊登于上交所网站。

2020年5月28日，大公国际资信评估有限公司出具了《保利发展控股集团股份有限公司主体与相关债项2020年度跟踪评级报告》，通过对保利发展控股集团股份有限公司及相关债项的信用状况进行跟踪评级，确定保利房地产（集团）股份有限公司的主体长期信用等级维持AAA，评级展望维持稳定，“15保利01”、“15保利02”、“16保利01”、“16保利02”、“16保利03”、“16保利04”的信用等级维持AAA，并刊登于上交所网站。

## 第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2019 年，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人由尹超变更为旷煜、黄承琰。

## 第十一节 其他情况

### 一、对外担保情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人对除控股子公司以外的其他公司的担保余额为 1,422,869.28 万元。

发行人按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2019 年 12 月 31 日累计银行按揭担保余额为 9,053,386.44 万元。

### 二、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人未涉及重大未决诉讼或仲裁事项。

### 三、相关当事人

2019 年度，15 保利 01、15 保利 02、16 保利 01、16 保利 02、16 保利 03、16 保利 04 的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

### 四、其他事项

发行人董事会于 2020 年 4 月 14 日表决通过了关于 2019 年度利润分配的预案，该预案的主要内容为：公司拟以截至 2019 年 12 月 31 日总股本为基数，每 10 股派发现金红利 8.20 元（含税），共计分配利润 9,784,793,632.84 元。同时，本年拟不进行资本公积金转增股本。本次利润分配方案经发行人于 2020 年 5 月 7 日召开的 2019 年年度股东大会审议通过，发行人已于 2020 年 5 月 29 日发放本次现金红利。

中信证券在获悉上述事项后，与保利发展进行了沟通，并根据相关规定出具了受托管理事务临时报告。中信证券后续将密切关注发行人对以上债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

2020 年 6 月 5 日，公司完成工商变更登记手续，并取得广州市市场监督管

理局换发的《营业执照》，截至本报告日，发行人注册资本为 11,932,675,162 元人民币。

(本页无正文,为《保利发展控股集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告  
(2019年度)》之盖章页)

债券受托管理人: 中信证券股份有限公司



2020年6月30日