

---

股票简称：保利发展	股票代码：600048.SH
债券简称：15 保利 02	债券代码：136088.SH
16 保利 02	136152.SH
16 保利 04	136234.SH
20 保利 01	163301.SH
20 保利 03/20 保利 04	163633.SH/163634.SH
20 保利 05/20 保利 06	175180.SH/175181.SH
21 保利 01/21 保利 02	175726.SH/175727.SH
21 保利 03/21 保利 04	175858.SH/175859.SH
21 保利 05/21 保利 06	188171.SH/188172.SH
21 保利 07/21 保利 08	188371.SH/188372.SH

## 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

(2021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 832 号保利发展广场 53-59 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)

2022 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 2021 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

重要声明	1
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	35
第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况	37
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	42
第五节 公司债券本息偿付情况	45
第六节 发行人偿债意愿和能力分析	46
第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	47
第八节 债券持有人会议召开情况	48
第九节 公司债券的信用评级情况	49
第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	51
第十一节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托 管理人采取的应对措施	52
第十二节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执 行情况	53
第十三节 其他情况	54

---

## 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。

经中国证监会于 2019 年 6 月 12 日印发的“证监许可（2019）1030 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 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）（品种二）

**债券简称及代码：**简称为“15 保利 02”，代码为 136088.SH。

**发行规模：**20 亿元（于 2020 年 12 月 11 日完成回售，回售后存续规模为 0.5 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：**3.00%

**债券品种和期限：**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存续期的第 5 年末调整本期债券后 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

---

本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券票面利率调整选择权，则本期债券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的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券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，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券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：**本期债券的到期日为 2022 年 12 月 11 日；若投资者行使回售选择权，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 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）  
（品种二）

**债券简称及代码：**简称为“16 保利 02”，代码为 136152.SH。

**发行规模：**25 亿元（于 2021 年 1 月 15 日部分回售，目前存续规模为 21.4 亿元。）

**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券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的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券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。

---

**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：**3.19%（2021 年 1 月 15 日至 2023 年 1 月 14 日，票面利率调整为 3.95%）

**债券品种和期限：**本期债券分为为 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存续期的第 5 年末调整本期债券后 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票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**回售登记期：**自发行人发出关于是否调整本期债券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，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券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，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：**本期债券的到期日为 2023 年 1 月 15 日；若投资者行使回售选择权，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 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）  
（品种二）

**债券简称及代码：**简称为“16 保利 04”，代码为 136234.SH。

**发行规模：**30 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：**票面利率为 4.19%

**债券品种和期限：**10 年期

**发行人调整票面利率选择权：**无

**投资者回售选择权：**无

**回售登记期：**无

**债券利率及其确定方式：**无

**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：**2017 年至 2026 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：**2026 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

#### **（四）“20 保利 01”的基本情况**

**债券名称：**保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）。

**债券简称及代码：**简称为“20 保利 01”，代码为 163301.SH。

**发行规模：**发行规模为 20 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：**票面利率为 3.00%。

**债券品种和期限：**为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；

**发行人赎回选择权：**发行人有权决定在债券存续期的第 3 年末行使债券赎回选择权。发行人将于债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，债券将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部债券。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则债券将继续在第 4、5 年存续。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券债券存续期的第 3 年末调整后 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

---

债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券债券票面利率调整选择权，则本期债券债券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的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。

**回售登记期：**发行人发出关于是否调整债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人可在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。发行人将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理回售相关工作，具体时间安排以届时公告内容为准。债券持有人回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有债券并接受上述关于是否调整债券票面利率及调整幅度的决定。

**债券利率及其确定方式：**本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下询价簿记结果在预设利率区间内协商确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

债券票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

**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 2020 年 4 月 1 日。

**付息日：**债券的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 4 月 1 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 4 月 1 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 4 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

**兑付日期：**债券的兑付日期为 2025 年 4 月 1 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2023 年 4 月 1 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2023 年 4 月 1 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；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

#### （五）“20 保利 03”和“20 保利 04”的基本情况

**债券名称：**保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 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“20 保利 03”，代码为 163633.SH；品种二简称为“20 保利 04”，代码为 163634.SH。

**发行规模：**品种一发行规模为 15 亿元，品种二发行规模为 5 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 3.14%，品种二票面利率为 3.78%。

**债券品种和期限：**本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人赎回选择权、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 年期固定利率债券，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**发行人赎回选择权：**发行人有权决定在品种一存续期的第 3 年末行使品种一赎回选择权。发行人将于品种一第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种一将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种一。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种一将继续在第 4、5 年存续。

发行人有权决定在品种二存续期的第 5 年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种二将被视为第 5 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种二。所赎回的本金加第 5 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种二将继续在第 6、7 年存续。

**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，品种一投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券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，品种二投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券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：**发行人发出关于是否调整品种一或品种二票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人可在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。发行人将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理回售相关工作，具体时间安排以届时公告内容为准。债券持有人回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有品种一或品种二并接受上述关于是否调整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：**本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下询价簿记结果在预设利率区间内协商确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

品种一票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二票面利率在其存续期前 5 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 5 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回

---

售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

**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 2020 年 6 月 22 日。

**付息日：**品种一的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 6 月 22 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 6 月 22 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 6 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

品种二的付息日期为 2021 年至 2027 年每年的 6 月 22 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 6 月 22 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 6 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

**兑付日期：**品种一的兑付日期为 2025 年 6 月 22 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2023 年 6 月 22 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2023 年 6 月 22 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

品种二的兑付日期为 2027 年 6 月 22 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎

---

回部分债券的兑付日为 2025 年 6 月 22 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2025 年 6 月 22 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；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

#### （六）“20 保利 05”和“20 保利 06”的基本情况

**债券名称：**保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）。

**债券简称及代码：**本期债券分为两个品种，品种一简称为“20 保利 05”，代码为 175180.SH；品种二简称为“20 保利 06”，代码为 175181.SH。

**发行规模：**品种一发行规模为 7 亿元，品种二发行规模为 16.1 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 3.72%，品种二票面利率为 4.18%。

**债券品种和期限：**本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人赎回选择权、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 年期固定利率债券，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**发行人赎回选择权：**发行人有权决定在品种一存续期的第 3 年末行使品种一

---

赎回选择权。发行人将于品种一第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种一将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种一。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种一将继续在第 4、5 年存续。

发行人有权决定在品种二存续期的第 5 年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种二将被视为第 5 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种二。所赎回的本金加第 5 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种二将继续在第 6、7 年存续。

**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，品种一投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将

---

持有的本期债券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，品种二投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券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：**发行人发出关于是否调整品种一或品种二票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人可在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。发行人将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理回售相关工作，具体时间安排以届时公告内容为准。债券持有人回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有品种一或品种二并接受上述关于是否调整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：**本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下询价簿记结果在预设利率区间内协商确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

品种一票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二票面利率在其存续期前 5 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 5 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

**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 2020 年 9 月 29 日。

**付息日：**品种一的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 9 月 29 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 9 月 29 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 9 月 29 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

品种二的付息日期为 2021 年至 2027 年每年的 9 月 29 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 9 月 29 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 9 月 29 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

**兑付日期：**品种一的兑付日期为 2025 年 9 月 29 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2023 年 9 月 29 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2023 年 9 月 29 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

品种二的兑付日期为 2027 年 9 月 29 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2025 年 9 月 29 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2025 年 9 月 29 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；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

### **(七) “21 保利 01”和“21 保利 02”的基本情况**

**债券名称：**保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 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“21 保利 01”，代码为 175726.SH；品种二简称为“21 保利 02”，代码为 175727.SH。

**发行规模：**品种一发行规模为 16.3 亿元，品种二发行规模为 9 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 3.68%，品种二票面利率为 3.98%。

**债券品种和期限：**本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人赎回选择权、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 年期固定利率债券，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**发行人赎回选择权：**发行人有权决定在品种一存续期的第 3 年末行使品种一赎回选择权。发行人将于品种一第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种一将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种一。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种一将继续在第 4、5 年存续。

---

发行人有权决定在品种二存续期的第 5 年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种二将被视为第 5 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种二。所赎回的本金加第 5 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种二将继续在第 6、7 年存续。

**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，品种一投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券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，品种二投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券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：**发行人发出关于是否调整品种一或品种二票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人可在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。发行人将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理回售相关工作，具体时

---

间安排以届时公告内容为准。债券持有人回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有品种一或品种二并接受上述关于是否调整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：**本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下询价簿记结果在预设利率区间内协商确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

品种一票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二票面利率在其存续期前 5 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 5 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

**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 2021 年 1 月 29 日。

**付息日：**品种一的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 29 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 1 月

---

29日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的1月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息）。

品种二的付息日期为2022年至2028年每年的1月29日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为2022年至2026年每年的1月29日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的1月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息）。

**兑付日期：**品种一的兑付日期为2026年1月29日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为2024年1月29日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2024年1月29日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

品种二的兑付日期为2028年1月29日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为2026年1月29日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2026年1月29日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；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。

#### **（八）“21保利03”和“21保利04”的基本情况**

---

**债券名称：**保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 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“21 保利 03”，代码为 175858.SH；品种二简称为“21 保利 04”，代码为 175859.SH。

**发行规模：**品种一发行规模为 10 亿元，品种二发行规模为 9.4 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 3.65%，品种二票面利率为 3.90%。

**债券品种和期限：**本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人赎回选择权、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 年期固定利率债券，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**发行人赎回选择权：**发行人有权决定在品种一存续期的第 3 年末行使品种一赎回选择权。发行人将于品种一第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种一将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种一。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种一将继续在第 4、5 年存续。

发行人有权决定在品种二存续期的第 5 年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种二将被视为第 5 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种二。所赎回的本金加第 5 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种二将继续在第

---

6、7 年存续。

**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，品种一投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券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，品种二投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券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：**发行人发出关于是否调整品种一或品种二票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人可在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。发行人将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理回售相关工作，具体时间安排以届时公告内容为准。债券持有人回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有品种一或品种二并接受上述关于是否调整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：**本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下询价簿记结果在预设利率区间内协商确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

---

品种一票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二票面利率在其存续期前 5 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 5 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

**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 2021 年 3 月 16 日。

**付息日：**品种一的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 16 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 3 月 16 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 3 月 16 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

品种二的付息日期为 2022 年至 2028 年每年的 3 月 16 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 16 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年

---

的 3 月 16 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

**兑付日期：**品种一的兑付日期为 2026 年 3 月 16 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2024 年 3 月 16 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2024 年 3 月 16 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

品种二的兑付日期为 2028 年 3 月 16 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2026 年 3 月 16 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年 3 月 16 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；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。

### （九）“21 保利 05”和“21 保利 06”的基本情况

**债券名称：**保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第三期）。

**债券简称及代码：**本期债券分为两个品种，品种一简称为“21 保利 05”，代码为 188171.SH；品种二简称为“21 保利 06”，代码为 188172.SH。

**发行规模：**品种一发行规模为 25 亿元，品种二发行规模为 5.3 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 3.39%，品种二票面利率为 3.70%。

**债券品种和期限：**本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人赎回选择权、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 年期固定利率债券，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**发行人赎回选择权：**发行人有权决定在品种一存续期的第 3 年末行使品种一赎回选择权。发行人将于品种一第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种一将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种一。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种一将继续在第 4、5 年存续。

发行人有权决定在品种二存续期的第 5 年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种二将被视为第 5 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种二。所赎回的本金加第 5 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种二将继续在第 6、7 年存续。

**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，品种一投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券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，品种二投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券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：**发行人发出关于是否调整品种一或品种二票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人可在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。发行人将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理回售相关工作，具体时间安排以届时公告内容为准。债券持有人回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有品种一或品种二并接受上述关于是否调整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：**本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下询价簿记结果在预设利率区间内协商确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

品种一票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二票面利率在其存续期前 5 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 5 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回

---

售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

**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 2021 年 6 月 1 日。

**付息日：**品种一的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 6 月 1 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 6 月 1 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 6 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

品种二的付息日期为 2022 年至 2028 年每年的 6 月 1 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 6 月 1 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 6 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

**兑付日期：**品种一的兑付日期为 2026 年 6 月 1 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2024 年 6 月 1 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2024 年 6 月 1 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

品种二的兑付日期为 2028 年 6 月 1 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎

---

回部分债券的兑付日为 2026 年 6 月 1 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年 6 月 1 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；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。

#### （十）“21 保利 07”和“21 保利 08”的基本情况

**债券名称：**保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年住房租赁专项公司债券（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“21 保利 07”，代码为 188371.SH；品种二简称为“21 保利 08”，代码为 188372.SH。

**发行规模：**品种一发行规模为 6 亿元，品种二发行规模为 5.9 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 3.17%，品种二票面利率为 3.45%。

**债券品种和期限：**本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人赎回选择权、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 年期固定利率债券，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**发行人赎回选择权：**发行人有权决定在品种一存续期的第 3 年末行使品种一

---

赎回选择权。发行人将于品种一第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种一将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种一。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种一将继续在第 4、5 年存续。

发行人有权决定在品种二存续期的第 5 年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种二将被视为第 5 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种二。所赎回的本金加第 5 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种二将继续在第 6、7 年存续。

**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，品种一投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将

---

持有的本期债券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，品种二投资者有权选择在本期债券的第5个计息年度付息日将持有的本期债券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：**发行人发出关于是否调整品种一或品种二票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人可在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。发行人将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理回售相关工作，具体时间安排以届时公告内容为准。债券持有人回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有品种一或品种二并接受上述关于是否调整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：**本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下询价簿记结果在预设利率区间内协商确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

品种一票面利率在其存续期前3年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后2年票面利率为前3年票面利率加/减调整基点，在其存续期后2年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二票面利率在其存续期前5年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后2年票面利率为前5年票面利率加/减调整基点，在其存续期后2年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

**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 2021 年 7 月 16 日。

**付息日：**品种一的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 16 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 7 月 16 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 7 月 16 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

品种二的付息日期为 2022 年至 2028 年每年的 7 月 16 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 16 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 16 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

**兑付日期：**品种一的兑付日期为 2026 年 7 月 16 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2024 年 7 月 16 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2024 年 7 月 16 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

品种二的兑付日期为 2028 年 7 月 16 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2026 年 7 月 16 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年 7 月 16 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；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 02”、“16 保利 02”、“16 保利 04”、“20 保利 01”、“20 保利 03/04”、“20 保利 05/06”、“21 保利 01/02”、“21 保利 03/04”、“21 保利 05/06”、“21 保利 07/08” 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》、《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2019 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 02”、“16 保利 02”、“16 保利 04”、“20 保利 01”、“20 保利 03/04”、“20 保利 05/06”、“21 保利 01/02”、“21 保利 03/04”、“21 保利 05/06”、“21 保利 07/08” 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。

经核查，发行人“15 保利 02”、“16 保利 02”、“16 保利 04”、“20 保利 01”、“20 保利 03/04”、“20 保利 05/06”、“21 保利 01/02”、“21 保利 03/04”、“21 保利 05/06”、“21 保利 07/08”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 2021 年 6 月 18 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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（2020 年度）》。2021 年 8 月 3 日，受托管理人就发行人董事长变更事项出具受托管理事务临时报告。2021 年 8 月 12 日，受托管理人就发行人利润分配方案事项出具受托管理事务临时报告。2021 年 8 月 24 日，受托管理人就发行人总经理变动事项出具受托管理事务临时报告。2021 年 11 月 4 日，受托管理人就发行人董事变动人数超过董事会总人数的三分之一事项出具受托管理事务临时报告。

报告期内，发行人未触发召开持有人会议的情形。

#### **五、督促履约**

报告期内，本公司已督促“15 保利 02”、“16 保利 01/02”、“16 保利 03/04”、“20 保利 01”、“20 保利 03/04”、“20 保利 05/06”按期足额付息，已督促“16 保利 02”回售行权相关事项，已督促“16 保利 01”和“16 保利 03”按期偿付本金。报告期内，“21 保利 01”、“21 保利 03”、“21 保利 04”、“21 保利 05”、“21 保利 06”、“21 保利 07”和“21 保利 08”不涉及付息事项，其他债券均已按时足额偿付本息。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 2021 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：刘平

成立日期：1992 年 09 月 14 日

注册资本：11,970,107,583 元人民币<sup>1</sup>

实缴资本：11,970,283,692 元人民币

注册地址：广东省广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场 53-59 层

办公地址：广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场

邮政编码：510308

互联网网址：www.polycn.com

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

所属行业：房地产业

经营范围：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 2021 年度经营情况

#### 1、销售持续发力，城市深耕效果显著

2021 年，发行人把握市场节奏，灵活铺排推货，抢抓销售窗口，实现签约金

---

<sup>1</sup> 根据发行人于 2022 年 1 月 21 日发布的《第二期股票期权激励计划第三个行权期第五次行权结果暨股份上市公告》，发行人总股本由 11,970,107,583 股增加为 11,970,283,692，本次增资事项已经立信出具的“信会师报字[2022]第 ZL20003 号”《验资报告》验证，但尚未进行工商变更登记，故导致发行人实缴资本与注册资本差异。

---

额 5349.29 亿元，同比增长 6.38%；实现签约面积 3333.02 万平方米，同比下降 2.23%。

报告期内，发行人 38 个核心城市销售贡献达 78%。区域结构保持稳定，珠三角、长三角签约销售合计超过 2800 亿，合计销售占比达 53%。单城签约过百亿城市 17 个，较 2020 年增加 2 个，合计销售贡献超 3400 亿元。其中广州、佛山合计实现销售规模超 920 亿，杭州首次突破 300 亿，南京、北京超 200 亿，东莞、上海、郑州、武汉等超 100 亿，城市深耕效果显著。

## 2、保持投资定力，合理补充高质量资源

报告期内，房地产销售及土地市场出现一定波动，发行人保持投资定力。全年拓展项目 145 个，新增容积率面积 2722 万平方米，拓展金额 1857 亿元，分别同比下降 15%和 21%。同时，发行人注重提升拓展质量及资源把控力，报告期内新增住宅货量占比 85%，拓展权益比为 72%。

2021 年，22 个重点城市实行集中供地制度，土地出让节奏发生变化。发行人保持投资定力，在竞争激烈的首批供地中不追高、不盲从；在第二批、第三批供地热度下降、市场回归理性时，迅速加大投资力度，获取了广州、南京、厦门等低溢价率的优质地块。全年发行人拓展楼面地价为 6821 元/平方米，同比下降 8%。

发行人坚持“核心城市+城市群”深耕战略，重点补仓销售贡献高的优质区域，本年新增资源中珠三角、长三角拓展金额占比合计为 54%，较去年提升 7 个百分点。

## 3、收入规模稳健增长，利润规模小幅收缩

报告期内，发行人实现营业总收入 2850.24 亿元，同比增长 17.19%；实现净利润 371.89 亿元，同比下降 7.14%；归母净利润 273.88 亿元，同比下降 5.39%，主要受地产项目利润率下降影响。

报告期内，发行人毛利率为 26.80%，同比下降 5.79 个百分点，与行业利润率下行趋势一致。未来随着高地价项目的陆续体现，毛利率表现仍将承压。2021 年发行人净利率为 13.05%，同比下降 3.42 个百分点。

## 4、现金流保持健康，发展速度与质量兼顾

---

2021年发行人实现回笼金额5020亿元，回笼率为93.8%，居于行业高位，公司已连续4年保持经营活动现金流为正。同时，发行人提升资金管理精细度，释放存量资金，有效应对集中供地带来的资金峰值需求。在行业融资环境收紧、房企信用利差扩大的背景下，发行人抢抓低成本资源，报告期内发行人公司债86.9亿元、中期票据100亿元。发行人有息负债规模为3382亿元，综合融资成本约4.46%，较去年末下降31个基点，继续保持业内领先优势。

发行人秉承稳健可持续的发展理念，在追求规模增长的同时，加强风险防范，保持健康的资产结构。截至报告期末，各项指标均符合“三道红线”中绿档企业标准。

#### 5、全面推进精益管理，夯实提质增效成果

发行人践行精益管理原则，将精益理念贯穿业务全流程。发行人主动优化组织结构，在总部层面精简架构，加强引领与赋能作用；设立华东、华南两大区域共享中心，以标准化为抓手，促进区域资源整合；在区域层面进行组织裂变，提升市场聚焦度，保持管理的灵活性与扁平化；在产业层面进行整合，促进市场化发展。

在产品端，发行人优化产品设计，提升产品得房率，增强产品竞争力。对天字系产品形成标准化手册，从户型、装标等方面进行规范，保障落地品质，打造产品标杆。

在成本端，发行人将管控动作前置，在总图规划阶段完成成本介入，从设计源头压减成本；同时，深化集采改革，完善集采产品体系，并试行联合招标，有效压缩材料成本。

在运营端，发行人加大新型建造体系的运用及关键节点的管控强化，持续提升开发效率，全年项目开盘平均时长较2020年缩短1个月。

#### 6、不动产生态产业规模持续扩大

报告期内，保利物业业务能力持续增强，发展质量不断提升。截至报告期末，保利物业在管面积达4.65亿平方米，合同面积达6.56亿平方米，合同管理项目2428个。全年实现营业收入107.8亿元，同比增长34.2%。

保利商业积极扩展业务规模，截至2021年末，已开业购物中心35个，在营

及筹建项目分布于广州、上海、武汉等 38 个城市；开业面积 247.5 万平方米。保利酒管截至报告期末已开业酒店、会议中心 20 个，客房数近 5000 间。年内，保利商业和保利酒管作为第十四届全国运动会独家商业和住宿服务商，以专业的运营服务能力，为赛事的顺利举办提供保障。

发行人积极践行国家战略，继续布局租赁租房市场，报告期末在营长租公寓项目 43 个，覆盖上海、广州、杭州、成都等核心城市。

不动产金融方面，发行人基金累计管理规模超 1700 亿元，信保基金、保利资本荣获“2021 年度中国最具实力房地产基金 TOP10”。

### 三、发行人 2021 年度财务状况

#### （一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	增减率
流动资产合计	124,734,184.97	113,622,552.12	9.78%
非流动资产合计	15,259,120.32	11,514,939.79	32.52%
资产总计	139,993,305.29	125,137,491.91	11.87%
流动负债合计	81,881,712.49	75,175,800.59	8.92%
非流动负债合计	27,820,146.65	23,297,902.92	19.41%
负债合计	109,701,859.14	98,473,703.51	11.40%
所有者权益合计	30,291,446.14	26,663,788.40	13.61%

报告期内，保利发展非流动资产合计变动超过 30%，主要原因为：

- 1、长期股权投资增加，主要为联营合营企业投资及确认的损益调整增加。
- 2、固定资产增加，主要为持有物业规模增长。
- 3、使用权资产增加，主要由于执行新租赁准则，报表项目调整。

#### （二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	增减率
营业总收入	28,502,410.42	24,320,786.19	17.19%
营业总成本	24,195,564.75	19,805,838.57	22.16%
营业利润	4,967,011.17	5,226,466.87	-4.96%
利润总额	5,003,496.20	5,253,775.54	-4.76%
净利润	3,718,947.58	4,004,820.76	-7.14%

报告期内，发行人实现营业收入 2,850.24 亿元，同比上升 17.19%，主要因为房地产项目竣工交楼结转收入增加，相关产业业务市场化收入增加。营业成本 2,419.56 亿元，同比上升 22.16%，主要由于受结转规模和结转结构影响，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	2021 年度	2020 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	1,055,121.72	1,515,047.76	-30.36%
投资活动产生的现金流量净额	-1,998,658.27	-692,744.01	-
筹资活动产生的现金流量净额	3,445,777.99	-187,793.71	-

报告期内，经营活动产生的现金流量净额减少，主要是由于项目投资规模增加。

投资活动产生的现金流量净额增加，主要由于对不并表公司的投资支出增加。

筹资活动产生的现金流量净额增加，主要是由于融资规模增加，合作方投入增加。

---

## 第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

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，“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”和“16 保利 03/04”的募集资金全部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。截至报告期末，上述募集资金已使用完毕。

根据《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书》，“20 保利 01”的 20 亿元募集资金中，14 亿元用于住房租赁项目建设，6 亿元用于补充公司流动资金。“20 保利 01”募集资金已按约定时间划入公司指定银行账户。截至报告期末，“20 保利 01”的 20 亿元募集资金已使用 8.41 亿元用于住房租赁项目建设，6 亿元用于补充公司流动资金，尚有暂时闲置募集资金余额 5.59 亿元。2021 年 5 月 25 日经董事会获授权人士批准，暂时闲置募集资金已用于临时补充流动资金，使用期限自 2021 年 5 月 25 日起不超过 12 个月，只用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地。2022 年 5 月 25 日经董事会获授权人士批准，暂时闲置募集资金已用于临时补充流动资金，使用期限自 2022 年 5 月 25 日起不超过 12 个月，只用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地。

根据《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集说明书》，“20 保利 03/04”的 20 亿元募集资金中，14 亿元用于住房租赁项目建设，6 亿元用于补充公司流动资金。“20 保利 03/04”募集资金已按约定时间划入公司指定银行账户。截至报告期末，“20 保利 03/04”20 亿元募集资金已使用 8.20 亿元用于住房租赁项目建设，6 亿元用于补充公司流动资金，尚有暂时闲置募集资金余额 5.80 亿元。2021 年 7 月 13 日经董事会获授权人士批准，暂时闲置募集资金已用于临时补充流动资金，使用期限自 2021 年 7 月 13 日起不超过 12 个月，只用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地。

根据《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）

---

募集说明书》，“20 保利 05/06”的 23.10 亿元募集资金拟全部用于偿还到期或回售的“15 保利 01”和“15 保利 02”公司债券本金，如回售规模未及预期导致募集资金兑付回售债券本金后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还公司其他债务。“20 保利 05/06”募集资金已按约定时间划入公司指定银行账户。截至报告期末，“20 保利 05/06” 23.1 亿元的募集资金已按约定使用完毕，其中 3.1 亿元用于偿还 15 保利 01 到期公司债本金，19.5 亿元用于偿还 15 保利 02 回售部分公司债本金，0.5 亿元用于偿还 16 保利 01 到期公司债本金。

根据《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券(第一期)募集说明书》，“21 保利 01/02”的 25.30 亿元募集资金拟全部用于偿还到期或回售的“16 保利 01”、“16 保利 02”和“16 保利 03”公司债券本金。截至报告期末，“21 保利 01/02” 25.3 亿元的募集资金已按约定使用完毕，其中 21.2 亿元用于偿还 16 保利 01 到期公司债本金，3.6 亿元用于偿还 16 保利 02 回售部分公司债本金，0.5 亿元用于偿还 16 保利 03 到期公司债本金。

根据《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券(第二期)募集说明书》，“21 保利 03/04”的 19.40 亿元募集资金拟全部用于偿还到期的“16 保利 03”公司债券本金。截至报告期末，“21 保利 03/04” 19.4 亿元的募集资金已按约定使用完毕，全部用于偿还 16 保利 03 的到期公司债本金。

根据《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券(第三期)募集说明书》，“21 保利 05/06”的 30.30 亿元募集资金其中 21.21 亿元拟用于公司住房租赁项目建设，9.09 亿元拟用于补充公司流动资金。截至报告期末，“21 保利 05/06” 30.3 亿元的募集资金，已使用 12.71 亿元用于住房租赁项目建设，9.09 亿元用于补充公司流动资金，尚有暂时闲置募集资金余额 8.50 亿元。2021 年 6 月 11 日经董事会获授权人士批准，暂时闲置募集资金已用于临时补充流动资金，使用期限自 2021 年 6 月 11 日起不超过 12 个月，只用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地。

根据《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年住房租赁专项公司债券(第一期)募集说明书》，“21 保利 07/08”的 11.90 亿元(含 11.90 亿元)，其中 8.33 亿元拟用于公司住房租赁项目建设，3.57 亿元拟用于补充公司流动资

---

金。截至报告期末，“21 保利 07/08” 11.9 亿元的募集资金，已使用 3.70 亿元用于住房租赁项目建设，3.57 亿元用于补充公司流动资金，尚有暂时闲置募集资金余额 4.63 亿元。2021 年 7 月 22 日经董事会获授权人士批准，暂时闲置募集资金已用于临时补充流动资金，使用期限自 2021 年 7 月 22 日起不超过 12 个月，只用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地。

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

2021年1月15日，公司按期兑付公司债券“16保利01”存续期内剩余本金和第五年的利息，完成“16保利01”到期兑付并摘牌，并按期支付公司债券“16保利02”存续期内第五年的利息。2021年2月25日，公司按期兑付公司债券“16保利03”存续期内剩余本金和第五年的利息，完成“16保利03”到期兑付并摘牌，并按期支付公司债券“16保利04”存续期内第五年的利息。2021年4月1日，公司按期支付公司债券“20保利01”存续期内第一年的利息。2021年6月22日，公司按期支付公司债券“20保利03/04”存续期内第一年的利息。2021年9月29日，公司按期支付公司债券“20保利05/06”存续期内第一年的利息。2021年12月11日，公司按期支付公司债券“15保利02”存续期内第六年的利息。

2020年12月3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02”公司债券票面利率调整的公告》、《保利发展控股集团股份有限公司关于“16保利02”公司债券回售实施公告》，并于2020年12月7日、2020年12月8日、2020年12月9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02”公司债券回售的第一次提示性公告》、《保利发展控股集团股份有限公司关于“16保利02”公司债券回售的第二次提示性公告》、《保利发展控股集团股份有限公司关于“16保利02”公司债券回售的第三次提示性公告》。债券持有人于回售登记期（2020年12月7日至2020年12月9日）内对其所持有的全部或部分“16保利02”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02”（债券代码：136152）回售有效期登记数量为360,000手，回售金额为360,000,000.00元。本次回售实施完毕后，“16保利02”在上海证券交易所上市并交易的数量为2,140,000手（总面值人民币2,140,000,000.00元）。

报告期内，公司债券“21保利01/03/04/05/06/07/08”未到付息兑付日期，无付息兑付情况发生。

## 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 2021 年 1 月 15 日按期支付公司债券“16 保利 02”的当期利息和回售本金，并按期兑付公司债券“16 保利 01”存续期内剩余本金和当期利息。于 2021 年 2 月 25 日，按期支付公司债券“16 保利 04”的当期利息，并按期兑付公司债券“16 保利 03”存续期内剩余本金和当期利息。于 2021 年 4 月 1 日，按期支付公司债券“20 保利 01”的当期利息，于 2021 年 6 月 22 日，按期支付公司债券“20 保利 03/04”的当期利息，于 2021 年 9 月 29 日，按期支付公司债券“20 保利 05/06”的当期利息，于 2021 年 12 月 11 日，按期兑付公司债券“15 保利 02”的当期利息。

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	2021 年度	2020 年度	增减率
流动比率	1.52	1.51	0.66%
速动比率	0.53	0.53	0.00%
资产负债率	78.36%	78.69%	下降 0.33 个百分点
EBITDA 利息倍数	3.21	3.66	-12.30%

截至 2021 年末，发行人流动比率为 1.52，较 2020 年末上升 0.66%；发行人速动比率为 0.53，与 2020 年末持平；发行人资产负债率为 78.36%，较 2020 年末下降 0.33 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 02”、“16 保利 02”、“16 保利 04”、“20 保利 01”、“20 保利 03/04”、“20 保利 05/06”、“21 保利 01/02”、“21 保利 03/04”、“21 保利 05/06”、“21 保利 07/08” 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

2021年，发行人未触发召开债券持有人会议的情形。

---

## 第九节 公司债券的信用评级情况

2021年1月26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公开发行2021年公司债券（第一期）信用评级报告》，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分析和评估，确定保利发展控股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，“21保利01”和“21保利02”的信用等级维持AAA，并刊登于上交所网站。

2021年3月11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公开发行2021年公司债券（第二期）信用评级报告》，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分析和评估，确定保利发展控股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，“21保利03”和“21保利04”的信用等级维持AAA，并刊登于上交所网站。

2021年5月27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公开发行2021年公司债券（第三期）信用评级报告》，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分析和评估，确定保利发展控股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，“21保利05”和“21保利06”的信用等级维持AAA，并刊登于上交所网站。

2021年6月17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2021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，确定保利发展控股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02”、“16保利02”、“16保利04”、“20保利01”、“20保利03”、“20保利04”、“20保利05”、“20保利06”、“21保利01”、“21保利02”、“21保利03”、“21保利04”、“21保利05”和“21保利06”的信用状况进行跟踪评级的信用等级维持AAA，并刊登于上交所网站。

2021年7月13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公开发行2021年住房租赁专项公司债券（第一期）信用评级报告》，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分析和评估，

---

确定保利发展控股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，“21 保利 07”和“21 保利 08”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

无。

---

第十一节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受  
托管理人采取的应对措施

无。

---

第十二节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的  
执行情况

无。

---

## 第十三节 其他情况

### 一、对外担保情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人对合营联营企业的担保余额为 1,885,032 万元，占发行人 2021 年 12 月 31 日净资产的 6.22%。

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 2021 年 12 月 31 日累计银行按揭担保余额为 17,305,931.44 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

2021 年度，“15 保利 02”、“16 保利 02”、“16 保利 04”、“20 保利 01”、“20 保利 03/04”、“20 保利 05/06”、“21 保利 01/02”、“21 保利 03/04”、“21 保利 05/06”、“21 保利 07/08”的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

### 四、其他事项

2021 年 7 月 29 日，发行人召开了“保利发展控股集团股份有限公司 2021 年第 4 次临时董事会决议”，会议审议通过了以下事项：“根据国务院国资委关于干部管理的相关规定，同意宋广菊女士因年龄原因辞去公司董事长、董事职务。同意选举刘平先生担任公司董事长，任期自董事会审议通过之日起至公司第六届董事会任期届满之日止。”

2021 年 8 月 9 日，发行人公告了保利发展控股集团股份有限公司 2020 年年度权益分派实施公告》（公告编号：2021-048），保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度利润分配方案经发行人 2021 年 6 月 24 日召开的 2020 年年度股东大会审议通过，具体分配方案为：本次利润分配以 2020 年年度利润分配股权登记日公司总股本 11,970,107,583 股为基数，每股派发现金红利 0.7300 元(含税)，共计派发现金红利 8,738,178,535.59 元。本次利润分配股权登记日为 2021 年 8 月 13 日，除权（息）日为 2021 年 8 月 16 日，现金红利发放日为 2021 年 8 月 16 日。

---

2021年8月17日，发行人召开了“保利发展控股集团股份有限公司2021年第5次临时董事会决议”，会议审议通过了以下事项：“公司董事长、总经理刘平先生由于工作调整原因申请辞去公司总经理职务。经刘平先生提名，拟聘任周东利先生为公司总经理，任期自董事会审议通过之日起至公司第六届董事会任期届满之日止。”

2021年10月11日，发行人召开了“保利发展控股集团股份有限公司2021年第8次临时董事会”，会议审议通过了以下事项：“由于傅俊元先生因退休、张万顺先生因工作调整原因申请辞去公司董事职务，根据公司实际控制人中国保利集团有限公司的提名，同意陈关中先生、胡在新先生作为公司第六届董事会董事候选人，任期自公司股东大会审议通过之日起至公司第六届董事会任期届满之日止”。2021年10月28日，发行人召开了“保利发展控股集团股份有限公司2021年第三次临时股东大会”，会议通过了《关于选举公司董事的议案》，截至2021年10月29日，保利发展控股集团股份有限公司一个自然年度内的董事会董事变动人数超过董事会总人数的三分之一。

发行人董事会于2022年4月15日表决通过了关于2021年度利润分配预案的议案，该预案的主要内容为：公司拟以实施权益分派股权登记日总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利5.80元（含税）。截至2022年3月31日，公司总股本为11,970,283,692股，以此计算合计拟派发现金红利6,942,764,541.36元（含税），占2021年度合并报表归属于母公司股东的净利润为25.35%。发行人于2022年5月10日召开“保利发展控股集团股份有限公司2021年年度股东大会”，会议通过了《关于2021年度利润分配方案的议案》。

中信证券在获悉上述事项后，与保利发展进行了沟通。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。

---

(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  
(2021 年度)》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2022 年 6 月 15 日