

债券代码：138946

债券简称：23 保置 01

债券代码：138947

债券简称：23 保置 02



（住址：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 528 号北塔 26 楼）

## 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券 （第一期）发行公告

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



（住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401）

联席主承销商



（住所：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）



（住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层）

签署日期： 2023 年 2 月 21 日

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

## 重 要 提 示

1、保利置业集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“保利置业”）面向专业投资者公开发行面值总额不超过（含）人民币 50.00 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）已经由上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可〔2022〕2100 号）。

2、本次债券采取分期发行的方式，保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）发行规模不超过 20.00 亿元（含 20.00 亿元）。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间互拨选择权。每张面值为人民币 100 元，发行价格为 100 元/张。

3、本期债券面向专业机构投资者公开发行。普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险。

4、本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为 5 年，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；品种二债券期限为 7 年，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。如果在相应时间点全部投资者均行使回售选择权，则发行人应对全部债券进行兑付。如发行人未来业务收入不能按预期获得，将会影响到本期债券的偿付。

5、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，本期债券品种一评级为 AAA，品种二评级为 AAA。

6、本期债券为无担保债券，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期、足额兑付。

7、本期债券的品种一票面利率预设区间为 3.20%-4.50%，品种二票面利率预设区间为 3.20%-4.80%，最终票面利率将由发行人和主承销商根据簿记建档结果在票面利率询价区间内协商确定，具体面向专业机构投资者发行的票面利率确定方式视发行时上交所相应交易规则确定。

发行人和主承销商将于 2023 年 2 月 22 日（T-1 日）14:00-17:00 向网下投资者进行利率询价，并根据询价结果确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于 2023 年 2 月 22 日（T-1 日）在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

本期债券为固定利率，本期债券品种一存续期内前 3 年之票面利率（即初始票面利率），由发行人与簿记管理人根据集中簿记建档结果确定、且在存续期前 3 年内固定不变。本期债券品种一设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率、且在存续期后 2 年内固定不变，调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准。本期债券品种二存续期内前 5 年之票面利率（即初始票面利率），由发行人与簿记管理人根据集中簿记建档结果确定、且在存续期前 5 年内固定不变；本期债券品种二设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 5 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率、且在存续期后 2 年内固定不变，调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准。

8、本期债券采取网下面向拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的合格 A 股证券账户、且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定

的专业机构投资者询价配售的方式发行。专业机构投资者向主承销商提交《保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表》的方式参与申购。每个申购利率上的最低申购单位为 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 10,000 手（1,000 万元）的整数倍，簿记管理人另有规定的除外。本期债券的主承销商在履行程序合规且报价公允的情况下也可以参与本期债券的认购。

9、投资者不得非法利用他人账户或资金进行申购，也不得违规融资或替他人违规融资申购。投资者申购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。投资者应遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不得协商报价或者故意压低或抬高价格或利率，获得配售后应严格履行缴纳义务。

10、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

11、发行人将在本期债券发行结束后尽快办理有关上市手续，本期债券具体上市时间另行公告。本期债券可同时在上海证券交易所集中竞价系统和固定收益证券综合电子平台上市交易，不在上海证券交易所以外的市场上市交易。

12、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。有关本期发行的相关资料，投资者亦可到上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查询。

13、有关本期发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上及时公告，敬请投资者关注。

14、申购人理解并接受，如遇市场变化或其他特殊情况，发行人、主承销商及投资者等各相关方协商一致有权延长本期债券的簿记时间或者取消本期债券发行。

15、发行人在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不操纵发行定价、

暗箱操作,不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益,不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助,不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

16、发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方参与本期债券认购,发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

17、发行公告中关于本期债券的相关表述如有与募集说明书不一致的,以募集说明书为准。

## 释 义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

|                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| 发行人/公司/保利置业                       | 指 | 保利置业集团有限公司  |
| 公司控股股东、保利香港发展                     | 指 | 保利（香港）房地产发展有限公司   |
| 实际控制人、保利集团                        | 指 | 中国保利集团有限公司  |
| 保利置业集团有限公司（香港）、保利置业（香港）           | 指 | 香港上市主体保利置业集团有限公司（HK0119）  |
| 公司董事会                             | 指 | 保利置业集团有限公司董事会   |
| 本次债券                              | 指 | 经发行人股东会批准，并经中国证监会注册面向专业投资者公开发行不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）公司债券   |
| 本次发行                              | 指 | 本次债券的公开发行   |
| 本期债券                              | 指 | 面向专业机构投资者公开发行不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）公司债券  |
| 本期发行                              | 指 | 本期债券的发行   |
| 募集说明书                             | 指 | 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》   |
| 债券持有人/投资者                         | 指 | 通过认购、受让、接受赠与、承继等合法途径取得并持有本期债券的主体  |
| 专业投资者                             | 指 | 相关法律法规规定的专业机构投资者  |
| 我国/中国                             | 指 | 中华人民共和国   |
| 中国证监会、证监会                         | 指 | 中国证券监督管理委员会   |
| 上交所                               | 指 | 上海证券交易所   |
| 登记结算机构、证券登记机构、中国证券登记公司            | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司   |
| 簿记建档                              | 指 | 发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购本期公司债券利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。 |
| 主承销商                              | 指 | 华泰联合证券有限责任公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司  |
| 牵头主承销商/债券受托管理人/受托管理人/簿记管理人/华泰联合证券 | 指 | 华泰联合证券有限责任公司  |
| 联席主承销商                            | 指 | 中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司   |
| 发行人律师                             | 指 | 北京金诚同达律师事务所   |

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| 中诚信国际/评级机构  | 指 | 中诚信国际信用评级有限责任公司   |
| 《公司法》       | 指 | 《中华人民共和国公司法》  |
| 《证券法》       | 指 | 《中华人民共和国证券法》  |
| 《管理办法》      | 指 | 《公司债券发行与交易管理办法》   |
| 《债券受托管理协议》  | 指 | 发行人与债券受托管理人签署的《保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充                |
| 《债券持有人会议规则》 | 指 | 为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充   |
| 公司章程        | 指 | 保利置业集团有限公司公司章程  |
| 报告期/近三年及一期  | 指 | 2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-9 月  |
| 近三年及一期末     | 指 | 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末  |
| 元/万元/亿元     | 指 | 如无特别说明，指人民币元/万元/亿元  |
| 交易日         | 指 | 上交所的营业日   |
| 法定节假日或休息日   | 指 | 中华人民共和国的法定及政府制定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）                     |
| 年利息         | 指 | 计息年度的利息   |
| 余额包销        | 指 | 本期公司债的主承销商按照《保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券承销协议》的规定，在规定的发行日后，将未售出的本期债券全部自行购入。 |

## 一、本期发行基本情况

### （一）本次债券发行批准情况

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经董事会及股东会批准，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2022〕2100号），本次债券注册总额不超过（含）人民币 50.00 亿元，采取分期发行，本期发行规模不超过 20.00 亿元（含 20.00 亿元）。

### （二）本期债券的基本条款

发行主体：保利置业集团有限公司

债券名称：保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

注册文件：发行人于 2022 年 9 月 14 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意保利置业集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕2100 号），注册规模为不超过 50.00 亿元。

发行规模：本期债券发行规模为不超过 20.00 亿元（含 20.00 亿元），不设置超额配售。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间互拨选择权。

债券期限：本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为 5 年，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；品种二债券期限为 7 年，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。回售选择权具体约定情况详见募集说明书。

票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

债券票面利率及其确定方式：本期债券为固定利率，本期债券品种一存续期内前 3 年之票面利率（即初始票面利率），由发行人与簿记管理人根据集中簿记建档结果确定、且在存续期前 3 年内固定不变。本期债券品种一设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面



利率、且在存续期后 2 年内固定不变，调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准。本期债券品种二存续期内前 5 年之票面利率（即初始票面利率），由发行人与簿记管理人根据集中簿记建档结果确定、且在存续期前 5 年内固定不变；本期债券品种二设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 5 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率、且在存续期后 2 年内固定不变，调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准。票面利率调整选择权具体约定情况详见募集说明书。

发行对象、发行方式：本期债券面向专业机构投资者公开发行，发行方式为簿记建档发行。

发行首日：本期债券的发行首日为 2023 年 2 月 23 日。

起息日：本期债券的起息日为 2023 年 2 月 24 日。

付息日：本期债券品种一的付息日为 2024 年至 2028 年每年的 2 月 24 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，顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 2 月 24 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券品种二的付息日为 2024 年至 2030 年每年的 2 月 24 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，顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的付息日为 2024 年至 2028 年每年的 2 月 24 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

本金兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2028 年 2 月 24 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，顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的兑付日为 2026 年 2 月 24 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券品种二的兑付日为 2030 年 2 月 24 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，顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的兑付日为 2028 年 2 月 24 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

兑付登记日：本期债券的兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券兑付价格为 100 元，与面值一致。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

偿付顺序：本期债券清偿顺序等同于发行人普通债务。

配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。公司将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。本期债券不向公司原股东优先配售。

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。

募集资金用途：本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息债务及补充流动资金。具体募集资金用途详见募集说明书。

增信措施：本期债券不设定增信措施。

信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券品种一评级为 AAA，品种二评级为 AAA。具体信用评级情况详见募集说明书。

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司。

联席主承销商：中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

债券通用质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

### **（三）本期债券发行时间安排**

- 1、发行公告日：2023 年 2 月 21 日。
- 2、发行首日：2023 年 2 月 23 日。
- 3、发行期限：2023 年 2 月 23 日至 2023 年 2 月 24 日。

### **（四）本期债券登记结算安排**

本期债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

### **（五）本期债券上市交易安排**

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

本期债券的相关表述如有与募集说明书不一致的，以募集说明书为准。

## 二、网下向专业机构投资者利率询价

### （一）专业机构投资者

本次发行网下利率询价对象为在中国证券登记结算有限公司开立合格证券账户且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022年修订）》及相关法律法规规定的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。专业机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险。

### （二）利率询价预设区间及票面利率确定方法

本期债券的品种一票面利率预设区间为3.20%-4.50%，品种二票面利率预设区间为3.20%-4.80%。本期债券最终的票面利率将由发行人和主承销商根据网下利率询价情况在上述利率预设区间内协商确定。

### （三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为2023年2月22日（T-1日），参与询价的投资者必须在2023年2月22日（T-1日）14:00-17:00之间将《保利置业集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表》（以下简称《网下利率询价及认购申请表》，见附件一）传真或发送邮件提交至簿记管理人处。如遇市场变化或其他特殊情况，经簿记管理人与发行人协商一致，可延长本期债券的簿记询价时间或者取消本期债券发行。

### （四）询价办法

## 1、填制《网下利率询价及认购申请表》

拟参与询价和认购的机构投资者可以从发行公告所列示的网站下载《网下利率询价及认购申请表》，并按要求正确填写。

填写《网下利率询价及认购申请表》应注意：

- （1）应在发行公告所指定的利率区间范围内填写询价利率；
- （2）每一份《网下利率询价及认购申请表》询价可不连续；
- （3）填写询价利率时精确到 0.01%；
- （4）填写询价利率应由低到高、按顺序填写；
- （5）每个询价利率上的认购总金额不得少于 1,000 万元（含 1,000 万元），并为 1,000 万元（10,000 手，100,000 张）的整数倍；
- （6）每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上，投资者的新增认购需求，不累计计算；
- （7）每一机构投资者在《网下利率询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行规模；

## 2、提交

参与利率询价的机构投资者应在 2023 年 2 月 22 日（T-1 日）14:00-17:00 之间将填妥签字并加盖有效印章（单位公章或部门公章或业务专用章）后的《网下利率询价及认购申请表》传真或发送邮件提交至簿记管理人处。

簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件（如需，包括但不限于有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件（须加盖有效印章）等）。

簿记场所：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 20 层会议室；

申购传真：021-61208187；

申购邮箱：bj-htlh@htsc.com；

咨询电话：021-38966523。

投资者填写的《网下利率询价及认购申请表》一旦传真或发送邮件提交至簿记管理人处，即构成投资者发出的、对投资者具有法律约束力的要约。投资者如需对已提交至簿记管理人处的《网下利率询价及认购申请表》进行修改的，须征得簿记管理人的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《网下利率询价及认购申请表》。

### 3、利率确定

发行人和主承销商将根据询价的结果在预设的利率区间内协商确定本期债券的最终票面利率，并将于 2023 年 2 月 22 日在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向投资者公开发行本期债券。

## 三、网下发行

### (一) 发行对象

本期债券网下发行对象为在中国证券登记结算有限公司开立合格证券账户且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022 年修订）》及相关法律法规规定的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。专业机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险。

主承销商有权要求申购投资者配合其进行投资者适当性核查工作，申购投资者应积极配合该核查工作如实提供有效证明资料，不得采用提供虚假材料等手段规避投资者适当性管理要求。如申购投资者未通过主承销商对其进行的投资者适当性核查，主承销商有权拒绝向其配售本期债券，在此情况下，投资者应赔偿主承销商因此遭受的一切损失和产生的一切费用。

### (二) 发行数量

本期债券发行规模为不超过 20.00 亿元（含 20.00 亿元），发行人和主承销商将根据网下申购情况，协商一致后决定最终发行规模。参与本期网下发行的每家专业机构投资者的最低申购数量为 10,000 手（100,000 张，1,000 万元），超过 10,000 手的必须

是 10,000 手（1,000 万元）的整数倍，每一专业机构投资者在《网下利率询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行总额。

### （三）发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

### （四）发行时间

本期债券网下发行的期限为 2 个交易日，即发行首日 2023 年 2 月 23 日（T 日）至 2023 年 2 月 24 日（T+1 日）。

### （五）申购办法

1、参与本期债券网下申购的专业机构投资者应遵守有关法律法规的规定并自行承担有关的法律责任。

2、凡参与本期债券网下申购的专业机构投资者，申购时必须持有登记公司的证券账户。尚未开户的专业机构投资者，必须在 2023 年 2 月 22 日（T-1 日）前开立证券账户。

3、欲参与网下申购的专业机构投资者在网下发行期间自行联系簿记管理人，簿记管理人根据网下专业机构投资者的认购意向，与专业机构投资者协商确定认购数量，并向专业机构投资者发送《配售缴款通知书》。参与网下申购的专业机构投资者应在 2023 年 2 月 22 日（T-1 日）17:00 前将以下资料提交至簿记管理人处，并电话确认：

（1）填妥签字并加盖有效印章（单位公章或部门公章或业务专用章）的《网下利率询价及认购申请表》；

（2）簿记管理人要求的其他资质证明文件（如需，包括但不限于有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件（须加盖有效印章）等）。

不参与网下询价、直接参与网下申购的各专业机构投资者应与簿记管理人进行协商并在网下发行截止日之前将上述资料传真或发送邮件提交至簿记管理人处。

### （六）配售

簿记管理人根据网下询价结果及网下发行期间专业机构投资者认购申请情况对所有有效申购进行配售，专业机构投资者的获配售金额不会超过其累计有效申购金额。

配售原则如下：簿记管理人按照专业机构投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的专业机构投资者按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。参与网下询价的专业机构投资者在最终发行利率以下（含发行利率）的认购意向将优先得到满足。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

### （七）缴款

簿记管理人将不晚于 2023 年 2 月 24 日（T+1 日）向获得配售的专业机构投资者发送《保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）配售确认及缴款通知书》（简称《配售缴款通知书》），内容包括该专业机构投资者获配金额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。上述《配售缴款通知书》与专业投资者提交的《网下利率询价及认购申请表》共同构成认购的要约与承诺，具备法律约束力。

获得配售的专业机构投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款须在 2023 年 2 月 24 日（T+1 日）17:00 前足额划至簿记管理人指定的收款账户。划款时请注明“**专业机构投资者全称**”和“**23 保置 01/23 保置 02 认购资金**”字样，同时向簿记管理人传真划款凭证。若专业机构投资者未能在 2023 年 2 月 24 日（T+1 日）17:00 之前缴足认购款，簿记管理人有权取消该投资者的认购。

收款单位：华泰联合证券有限责任公司

开户银行：中国工商银行深圳分行振华支行

账号：4000010229200147938

系统内行号：27708217

收款银行现代化支付系统实时行号：102584002170



收款银行地址：深圳市福田区振华路飞亚达大厦 1 楼工商银行

联系人：吴楚潮

联系电话：0755-83258476、0755-83252979

#### **（九）违约申购的处理**

对未能在 2023 年 2 月 24 日（T+1 日）17:00 前向簿记管理人指定账户足额划付认购款项的机构投资者将被视为违约申购，主承销商有权取消其认购。簿记管理人有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

### **四、认购费用**

本期债券发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

### **五、风险提示**

主承销商就已知范围已充分揭示本期发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》等相关信息披露文件及附件三《债券市场专业投资者风险揭示书》。

### **六、发行人和主承销商**

#### **（一）发行人：保利置业集团有限公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 528 号北塔 26 楼

法定代表人：万宇清

信息披露事务联系人：刘忱

联系地址：上海市浦东新区东方路 18 号 E 栋 32 楼

电话号码：021-68818088

传真号码：021-68816513

邮政编码：200120

#### **（二）牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人：华泰联合证券有限责任公司**

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋  
401

法定代表人：江禹

项目负责人：毛书翰、董芮含

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

电话号码：010-57615900

传真号码：010-57615902

邮政编码：100032

**（三）联席主承销商：中信证券股份有限公司**

住所：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

法定代表人：张佑君

项目负责人：姜琪、石衡

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

电话号码：010-60837679

传真号码：010-60833504

邮政编码：100026

**（四）联席主承销商：中国国际金融股份有限公司**

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：沈如军

项目负责人：管文静、张孜孜

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

电话号码：010-65051166

传真号码：010-65051156

邮政编码：100020

（本页无正文，为《保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

发行人：保利置业集团有限公司



2023 年 2 月 21 日

（本页无正文，为《保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

牵头主承销商、簿记管理人：华泰联合证券有限责任公司



（本页无正文，为《保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

联席主承销商：中信证券股份有限公司



2023 年 2 月 21 日

（本页无正文，为《保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司



**附件一：保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）**

**网下利率询价及认购申请表**

| <b>重要声明</b>   |          |                       |  |
|---|----------|-----------------------|--|
| 填表前请详细阅读募集说明书、发行公告及填表说明。  |          |                       |  |
| 本表一经申购人完整填写，且由经办人（或其他有权人员）签字及加盖有效印章（单位公章或部门章或业务专用章）并提交至簿记管理人后，即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的不可撤销的要约；申购人承诺并保证其将根据主承销商确定的配售数量按时完成缴款。  |          |                       |  |
| <b>基本信息</b>   |          |                       |  |
| 机构名称  |          |                       |  |
| 营业执照注册号   |          | 法定代表人                 |  |
| 经办人姓名   |          | 传真号码                  |  |
| 办公电话  |          | 移动电话                  |  |
| 证券账户名称（上海）  |          | 证券账户号码（上海）            |  |
| <b>利率询价及认购信息</b>  |          |                       |  |
| <b>3+2 年期，利率区间 3.20%-4.50%</b>  |          |                       |  |
| <b>（每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，不累计计算）</b>   |          |                       |  |
| 票面利率（%）   | 申购金额（万元） | 获配总量不超过最终发行量的比例要求（如有） |  |
|   |          | %                     |  |
|   |          |                       |  |
|   |          |                       |  |
|   |          |                       |  |
| 华泰联合<br>（牵头主承销商、簿记管理人）  | 中金公司     | 中信证券                  |  |
| %   | %        | %                     |  |
| <b>5+2 年期，利率区间 3.20%-4.80%</b>  |          |                       |  |
| <b>（每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，不累计计算）</b>   |          |                       |  |
| 票面利率（%）   | 申购金额（万元） | 获配总量不超过最终发行量的比例要求（如有） |  |
|   |          | %                     |  |
|   |          |                       |  |
|   |          |                       |  |
|   |          |                       |  |
| 华泰联合<br>（牵头主承销商、簿记管理人）  | 中金公司     | 中信证券                  |  |
| %   | %        | %                     |  |
| <b>重要提示</b>   |          |                       |  |
| <p>请将此表由经办人或其他有权人员填妥签字并加盖有效印章（单位公章或部门章或业务专用章）后，于 2023 年 2 月 22 日（T-1 日）14:00-17:00 之间连同簿记管理人要求的其他资质证明文件（如需）提交至主承销商处；申购传真：021-61208187；申购邮箱：bj-htlh@htsc.com；咨询电话：021-38966523。经发行人和簿记管理人协商一致，本期债券可适当延长询价簿记时间。</p> |          |                       |  |
| <b>申购人在此承诺：</b>   |          |                       |  |
| <p>1、本申购人以上填写内容真实、有效、完整（如申购有比例限制则在该认购申请表中注明，否则视为无比例限制），未经与发行人及簿记管理人协商一致本认购申请表不可撤销，认购申请表的送达时间以簿记室传真或簿记申购邮箱显示时间为准。</p>  |          |                       |  |
| <p>2、本申购人的申购资格、本次申购行为及本次申购资金来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其他适用于自身的相关法定或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准。</p>  |          |                       |  |

3、本申购人在此承诺接受发行人与主承销商制定的本次网下发行申购规则；申购人同意主承销商按照《网下利率询价及认购申请表》的申购金额最终确定其具体配售金额，并接受主承销商所确定的最终配售结果和相关安排；簿记管理人向申购人发出《保利置业集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）配售确认及缴款通知书》（简称“《配售缴款通知书》”），即构成对本申购要约的承诺。

4、本申购人理解并接受，如果其获得配售，有义务按照《配售缴款通知书》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至簿记管理人通知的划款账户。如果申购人违反此义务，主承销商有权处置该违约申购人订单项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向主承销商支付违约金，并赔偿主承销商由此遭受的损失。

5、本申购人理解并接受，如果遇不可抗力、监管者要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，在经与主管机关协商后，发行人及主承销商有权暂停或终止本次发行。

6、本申购人理解并接受，如遇市场变化，导致本期债券合规申购金额不足基础发行规模，发行人及簿记管理人有权取消发行。

7、本期债券仅面向符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的、具备相应风险识别和承担能力的专业投资者发行，本申购人确认并承诺，在参与本期债券的认购前，已通过开户证券公司债券专业投资者资格认定，具备认购本期债券的专业投资者资格，知晓本期债券信息披露渠道，并仔细阅读本期债券募集说明书等相关信息披露文件及（附件三）《债券市场专业投资者风险揭示书》所刊内容，充分了解本期债券的特点及风险，经审慎评估自身的经济状况和财务能力，同意参与本期债券的认购，并承担相应的风险，且认购账户具备本期债券认购与转让权限。

8、本申购人已阅知《专业投资者确认函》（附件二），并确认自身属于（        ）类投资者（请填写附件二中投资者类型对应的字母）。

若投资者类型属于B或D，且拟将主要资产投向单一债券的，请打钩确认最终投资者是否符合基金业协会标准规定的专业投资者。（        ）是        （        ）否

9、本申购人确认：（    ）是    （    ）否 属于发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方；如是，请打钩确认所属类别：

- （    ）发行人的董事、监事、高级管理人员
- （    ）持股比例超过5%的股东
- （    ）发行人的其他关联方

10、本申购人确认：本次申购资金（    ）是（    ）否 直接或间接来自于发行人及其利益相关方，或配合发行人以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，或接受发行人及其利益相关方的财务资助。

11、本申购人承诺遵守行业监管要求，本次各配售对象申购金额不超过其所对应的资产规模和资金规模；申购人承诺本次申购的资金来源符合《中华人民共和国反洗钱法》等相关法律法规的规定。

12、本申购人承诺遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不存在协商报价、故意压低或抬高利率、违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

13、本申购人理解并接受，簿记管理人有权视需要要求申购人提供相关资质证明文件，并配合进行投资者适当性核查工作，包括但不限于加盖公章的营业执照、以及监管部门要求能够证明申购人为专业投资者的相关证明。本申购人将积极配合该核查工作并将如实提供有效证明资料，不得采用提供虚假材料等手段规避投资者适当性管理要求。如本申购人未通过簿记管理人对其进行的投资者适当性核查，则本申购人同意簿记管理人有权拒绝向其配售本期债券，若本申购人未按要求提供相关文件，簿记管理人有权认定该申购无效。在此情况下，本申购人承诺赔偿簿记管理人因此遭受的一切损失和产生的一切费用。

经办人或其他有权人员签字：

（单位盖章）  
年    月    日



附件二：专业投资者确认函（以下内容不需提交至簿记管理人处，但应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中）

根据中国证监会《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等债券投资者适当性管理规定，请确认本机构的投资者类型，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中：

**(A) 经有关金融监管部门批准设立的金融机构**，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；

**(B) 上述机构面向投资者发行的理财产品**，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；

（如拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）

**(C) 社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金；合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；**

**(D) 同时符合下列条件的法人或者其他组织：**

1. 最近 1 年末净资产不低于 2000 万元；
2. 最近 1 年末金融资产不低于 1000 万元；
3. 具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历；（如为合伙企业拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）

**(E) 同时符合下列条件的个人：**

1. 申购前 20 个交易日名下金融资产不低于 500 万元，或者最近 3 年个人年均收入不低于 50 万元；
2. 具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有 2 年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者属于上述第一项规定的专业投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师。（前款所称金融资产，包括银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货权益及其他衍生产品等等）；

**(F) 证监会认可的其他专业投资者。**请说明具体类型并附上相关证明文件（如有）。

**备注：**如为以上 B 或 D 类投资者，且拟将主要资产投向单一债券，根据穿透原则（《公司债券发行与交易管理办法》）核查最终投资者是否为符合基金业协会标准规定的专业投资者，并在《网下利率询价及认购申请表》中勾选相应栏位。

本机构承诺：在参与本期债券的认购前，已通过开户证券公司债券专业投资者资格认定，具备认购本期债券的专业投资者资格，知晓本期债券信息披露渠道，并仔细阅读本期债券募集说明书等相关信息披露文件及（附件三）《债券市场专业投资者风险揭示书》所刊内容，充分了解本期债券的特点及风险，经审慎评估自身的经济状况和财务能力，同意参与本期债券的认购，并承担相应的风险，且认购账户具备本期债券认购与转让权限。

附件三：债券市场专业投资者风险揭示书（以下内容不需提交至簿记管理人处，但应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

尊敬的投资者：

为使贵公司更好地了解投资公司债券的相关风险，根据交易所关于债券市场投资者适当性管理的有关规定，本公司特为您（贵公司）提供此份风险揭示书，请认真详细阅读，关注以下风险。

贵公司在参与公司债券的认购和交易前，应当仔细核对自身是否具备专业投资者资格，充分了解公司债券的特点及风险，审慎评估自身的经济状况和财务能力，考虑是否适合参与。具体包括：

一、债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、标准券欠库风险、政策风险及其他各类风险。

二、投资者应当根据自身的财务状况、实际需求、风险承受能力，以及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券认购和交易。

三、债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低或无资信评级的信用债，将面临显著的信用风险。

四、由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、投资者利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、投资者在回购期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。

九、由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。

**特别提示：**

本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券认购和交易的所有风险。贵公司在参与债券认购和交易前，应认真阅读本风险揭示书、债券募集说明书以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解风险揭示书的全部内容，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担参与认购和交易的相应风险，避免因参与债券认购和交易而遭受难以承受的损失。

**填表说明：**（以下内容不需提交至簿记管理人处，但应被视为本发行公告不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

- 1、参与本次网下利率询价发行的专业投资者应认真填写《网下利率询价及认购申请表》；
- 2、有关票面利率和申购金额的限制规定，请参阅发行公告相关内容；
- 3、本期债券的申购上限为20亿元（含20亿元）；
- 4、票面利率应在发行公告所指定的利率预设区间范围内由低到高填写，最小变动单位为0.01%；
- 5、每个询价利率上的申购总金额不得少于1,000万元（含1,000万元），超过1,000万元的必须是1,000万元的整数倍；
- 6、每一申购利率对应的申购金额，是当最终确定的发行利率不低于该利率时，申购人新增的申购金额，**非累计**；
- 7、票面利率及申购金额填写示例（声明：本示例数据为虚设，不含任何暗示，请投资者根据自己的判断填写）。

假设本期债券票面利率预设区间为5.00%~5.60%，最终发行规模为10亿元。某投资者拟在不同票面利率分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

| 票面利率（%） | 申购金额（万元） | 获配总量不超过最终发行量的比例要求（如有） |
|---------|----------|-----------------------|
| 5.10%   | 10,000   | 20%                   |
| 5.20%   | 4,000    |                       |
| 5.50%   | 7,000    |                       |

- 上述报价的含义如下：
- ◆当最终确定的票面利率高于或等于 5.50%时，有效申购总额为 21,000 万元，但因获配总额不超过最终发行量 20%的比例要求，有效申购金额为 20,000 万元；
  - ◆当最终确定的票面利率低于 5.50%，但高于或等于 5.20%时，有效申购金额为 14,000 万元；
  - ◆当最终确定的票面利率低于 5.20%，但高于或等于 5.10%元，有效申购金额为 10,000 万元；
  - ◆当最终确定的票面利率低于 5.10%时，该要约无效。

- 8、参与网下利率询价的专业投资者请将此《网下利率询价及认购申请表》填妥签字并加盖有效印章后，在本发行公告要求的时间内连同簿记管理人要求的其他资质证明文件（如需）提交至簿记管理人处。
- 9、投资者须通过以下申购传真或申购邮箱参与本次网下利率询价，因传真拥堵或技术故障以其他方式传送、送达的，需与簿记管理人沟通确认是否有效。

申购传真：021-61208187；申购邮箱：bj-htlh@htsc.com；咨询电话：021-38966523。