

股票简称	保利发展	股票代码	600048
债券简称	债券代码	债券简称	债券代码
16 保利 04	136234.SH	21 保利 08	188372.SH
20 保利 01	163301.SH	22 保利 01	185693.SH
20 保利 03	163633.SH	22 保利 02	185694.SH
20 保利 04	163634.SH	22 保利 03	185826.SH
20 保利 05	175180.SH	22 保利 04	185827.SH
20 保利 06	175181.SH	22 保利 05	185913.SH
21 保利 01	175726.SH	22 保利 06	185914.SH
21 保利 02	175727.SH	22 保利 07	137528.SH
21 保利 03	175858.SH	22 保利 08	137529.SH
21 保利 04	175859.SH	22 保利 09	137622.SH
21 保利 05	188171.SH	22 保利 10	137623.SH
21 保利 06	188172.SH	22 保利 11	138718.SH
21 保利 07	188371.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

(2022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)

2023 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 2022 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。

本报告中的“报告期”是指 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

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	47
第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况	50
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	55
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	57
第六节 公司债券本息偿付情况	58
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	59
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	61
第九节 债券持有人会议召开情况	62
第十节 公司债券的信用评级情况	63
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	65
第十二节 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	66
第十三节 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	67
第十四节 其他情况	68

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、核准或注册文件及规模

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。

经中国证监会于 2022 年 3 月 18 日印发的“证监许可〔2022〕580 号”注册通过，发行人获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过 98 亿元的公司债券。

经中国证监会于 2022 年 11 月 9 日印发的“证监许可〔2022〕2800 号”注册通过，发行人获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过 99 亿元的公司债券。

三、公司债券基本情况

（一）“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：30.00 亿元。

票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：当期票面利率为 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，本期债券的信用等级为 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）“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 20.00 亿元。

票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：当期票面利率为 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 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，本期债券的信用等级为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）“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15.00亿元，品种二发行规模为5.00亿元。

票面金额及发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

票面利率：品种一当期票面利率为3.14%，品种二当期票面利率为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，本期债券的信用等级为 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 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 7.00 亿元，品种二发行规模为 16.10 亿元。

票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一当期票面利率为 3.72%，品种二当期票面利率为 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，本期债券的信用等级为 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）“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 16.30 亿元，品种二发行规模为 9.00 亿元。

票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一当期票面利率为 3.68%，品种二当期票面利率为 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，本期债券的信用等级为 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）“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 10.00 亿元，品种二发行规模为 9.40 亿元。

票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一当期票面利率为 3.65%，品种二当期票面利率为 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，本期债券的信用等级为 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 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 25.00 亿元，品种二发行规模为 5.30 亿元。

票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一当期票面利率为 3.39%，品种二当期票面利率为 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，本期债券的信用等级为 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 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 6.00 亿元，品种二发行规模为 5.90 亿元。

票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一当期票面利率为 3.17%，品种二当期票面利率为 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，本期债券的信用等级为 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）“22 保利 01”和“22 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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（专项用于并购）。

债券简称及代码：本期债券分为两个品种，品种一简称为“22 保利 01”，代码为 185693.SH；品种二简称为“22 保利 02”，代码为 185694.SH。

发行规模：品种一发行规模为 5.00 亿元，品种二发行规模为 10.00 亿元。

票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一当期票面利率为 2.96%，品种二当期票面利率为 3.59%。

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。

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。

起息日：本期债券的起息日为 2022 年 4 月 21 日。

付息日：品种一的付息日期为 2023 年至 2027 年每年的 4 月 21 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 2023 年至 2025 年每年的 4 月 21 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 2023 年至 2025 年每年的 4 月 21 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 2023 年至 2029 年每年的 4 月 21 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 2023 年至 2027 年每年的 4 月 21 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 2023 年至 2027 年每年的 4 月 21 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 2027 年 4 月 21 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 4 月 21 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 4 月 21 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 2029 年 4 月 21 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 2027 年 4 月 21 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2027 年 4 月 21 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。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：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，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为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）“22 保利 03”和“22 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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（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“22 保利 03”，代码为 185826.SH；品种二简称为“22 保利 04”，代码为 185827.SH。

发行规模：品种一发行规模为 15.00 亿元，品种二发行规模为 15.00 亿元。

票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一当期票面利率为 2.89%，品种二当期票面利率为 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。

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。

起息日：本期债券的起息日为 2022 年 6 月 1 日。

付息日：品种一的付息日期为 2023 年至 2027 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 2023 年至 2025 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 2023 年至 2025 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 2023 年至 2029 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 2023 年至 2027 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 2023 年至 2027 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 2027 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 2025 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 2025 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 2029 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 2027 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 2027 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。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：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，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 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。

（十一）“22 保利 05”和“22 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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（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“22 保利 05”，代码为 185913.SH；品种二简称为“22 保利 06”，代码为 185914.SH。

发行规模：品种一发行规模为 10.00 亿元，品种二发行规模为 10.00 亿元。

票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一当期票面利率为 3.00%，品种二当期票面利率为 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。

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。

起息日：本期债券的起息日为 2022 年 6 月 28 日。

付息日：品种一的付息日期为 2023 年至 2027 年每年的 6 月 28 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 2023 年至 2025 年每年的 6 月 28 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 2023 年至 2025 年每年的 6 月 28 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 2023 年至 2029 年每年的 6 月 28 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 2023 年至 2027 年每年的 6 月 28 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 2023 年至 2027 年每年的 6 月 28 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 2027 年 6 月 28 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 28 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 28 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 2029 年 6 月 28 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 2027 年 6 月 28 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2027 年 6 月 28 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。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：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，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 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。

（十二）“22 保利 07”和“22 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 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第四期）。

债券简称及代码：本期债券分为两个品种，品种一简称为“22 保利 07”，代码为 137528.SH；品种二简称为“22 保利 08”，代码为 137529.SH。

发行规模：品种一发行规模为 15.00 亿元，品种二发行规模为 5.00 亿元。

票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一当期票面利率为 2.89%，品种二当期票面利率为 3.28%。

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。

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。

起息日：本期债券的起息日为2022年7月22日。

付息日：品种一的付息日期为2023年至2027年每年的7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2023年至2025年每年的7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2023年至2025年每年的7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2023年至2029年每年的7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2023年至2027年每年的7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2023年至2027年每年的7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2027年7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 7 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 7 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 2029 年 7 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 2027 年 7 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 2027 年 7 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。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：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，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 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。

（十三）“22 保利 09”和“22 保利 10”的基本情况

债券名称：保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行人公司债券（第五期）。

债券简称及代码：本期债券分为两个品种，品种一简称为“22 保利 09”，代码为 137622.SH；品种二简称为“22 保利 10”，代码为 137623.SH。

发行规模：品种一发行规模为 10.00 亿元，品种二发行规模为 3.00 亿元。

票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一当期票面利率为 2.80%，品种二当期票面利率为 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。

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。

起息日：本期债券的起息日为2022年8月26日。

付息日：品种一的付息日期为2023年至2027年每年的8月26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2023年至2025年每年的8月26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2023年至2025年每年的8月26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2023年至2029年每年的8月26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2023年至2027年每年的8月26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2023年至2027年每年

的 8 月 26 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 2027 年 8 月 26 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 8 月 26 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 8 月 26 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 2029 年 8 月 26 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 2027 年 8 月 26 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2027 年 8 月 26 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。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：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，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 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。

（十四）“22 保利 11”的基本情况

债券名称：保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行人公司债券（第六期）（品种一）。

债券简称及代码：简称为“22 保利 11”，代码为 138718.SH。

发行规模：发行规模为 15.00 亿元

票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：当期票面利率为 2.30%。

债券品种和期限：本期债券为 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：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第 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，本期债券将被视为第 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本期债券。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期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，则本期债券将继续在第 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 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。

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。

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。

起息日：本期债券的起息日为 2022 年 12 月 14 日。

付息日：本期债券的付息日期为 2023 年至 2027 年每年的 12 月 14 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 2023 年至 2025 年每年的 12 月 14 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 2023 年至 2025 年每年的 12 月 14 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：本期债券的兑付日期为 2027 年 12 月 14 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 12 月 14 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 12 月 14 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。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：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，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 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

报告期内，受托管理人依据《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》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》、《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》、《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二次）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。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。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

“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”、“21 保利 06”、“21 保利 07”、“21 保利 08”、“22 保利 01”、“22 保利 02”、“22 保利 03”、“22 保利 04”、“22 保利 05”、“22 保利 06”、“22 保利 07”、“22 保利 08”、“22 保利 09”、“22 保利 10”、“22 保利 11”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和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照募集说明书

约定用途合法合规使用募集资金。“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”、“21 保利 06”、“21 保利 07”、“21 保利 08”、“22 保利 01”、“22 保利 02”、“22 保利 03”、“22 保利 04”、“22 保利 05”、“22 保利 06”、“22 保利 07”、“22 保利 08”、“22 保利 09”、“22 保利 10”、“22 保利 11”债券募集资金实际用途与约定用途一致。

四、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2022 年 6 月 15 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（2021 年度）》。

五、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人应按照《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》、《保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券持有人会议规则》、《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》、《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券债券持有人会议规则》、《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》、《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》、《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二次）受托管理协议》、《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二次）持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现“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”、“21 保利 06”、“21 保利 07”、“21 保利 08”、“22 保利 01”、“22 保利 02”、“22 保利 03”、“22 保利 04”、“22 保利 05”、“22 保利 06”、“22 保利 07”、“22 保利 08”、“22 保利 09”、“22 保利 10”、“22 保利 11”存在触发召开持有人会议的情形，以上债券不涉及召开持有人会议事项。

六、督促履约

报告期内，本公司已督促“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”、“21 保利 06”、“21 保利 07”、“21 保利 08”按期足额付息；已督促“15 保利 02”按期足额付息并兑付。报告期内，“22 保利 01”、“22 保利 02”、“22 保利 03”、“22 保利 04”、“22 保利 05”、“22 保利 06”、“22 保利 07”、“22 保利 08”、“22 保利 09”、“22 保利 10”、“22 保利 11”不涉及兑付兑息事项。本公司将持续掌握受托债券还本付息、赎回、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 2022 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：11,970,443,418 元人民币

实缴资本：11,970,443,418 元人民币

统一社会信用代码：91440101741884392G

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

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 2022 年度经营情况

发行人是一家以不动产投资开发为主、围绕美好生活服务和产业金融服务开展相关业务布局的大型、综合性企业集团，业务范围涵盖房地产开发与销售、物业服务、全域化管理、销售代理、商业管理、不动产金融等。发行人连续 14 年保持房地产行业央企第一，排名《福布斯》2022 年度全球 2000 强企业 190 位，

位居 2023 年中国房地产百强企业首位。

1、聚焦核心市场，市占率稳步提升

报告期内，发行人实现销售签约面积 2747.95 万平方米，同比下降 17.55%，实现销售签约金额 4573.01 亿元，同比下降 14.51%，销售签约金额同比降幅分别优于行业、百强房企 12.19、27.79 个百分点，市场排名升至行业第二，市场占有率为 3.4%，连续 7 年提升。

发行人始终聚焦核心城市，区域深耕效果持续显现，竞争优势不断强化。报告期内，发行人重点布局的 38 城销售贡献为 86%，同比提升 8 个百分点；珠三角、长三角销售贡献为 56%，同比提升 3 个百分点。发行人在 26 个城市销售排名第一，51 个城市排名前三，分别较去年增加 8、9 个。

2、做优增量投资，实现高质量拓展

报告期内，发行人研判行业形势，保持投资定力，结合销售情况灵活调整投资强度。全年新拓展项目 91 个、总地价为 1,613 亿元，同比下降 13%，拓展容积率面积 1,054 万平方米。

发行人面对城市分化持续、有效市场边界收缩的特点，划定有效投资边界，提升拓展质量。坚持聚焦“核心城市+城市群”，38 城拓展金额占比 98%；坚持以住宅为主的拓展策略，报告期内新增住宅货量占比 93%，同比提升 8 个百分点；同时，积极响应“租售并举”住房体系要求，通过公开市场拿地、项目合作等方式，获取了福州、上海等地的保租房项目。

另一方面，合理铺排资源使用节奏，在充分研判重点城市供地节奏的基础上，积极把握下半年土地市场竞争环境改善、供地量增加的机会，新拓展项目总地价金额为 1,007 亿元，占全年比重的 62%。

3、品质交付稳营收，积极降本增效

报告期内，发行人建立了多维度竣工、交付风险防范机制，加强风险排查与督办力度，全年实现品质交付 25.9 万套，同比增长 26%，在积极践行企业责任与担当的同时，保障了营收规模的稳健表现，发行人实现营业总收入 2,811.08 亿

元，同比下降 1.37%。

报告期内，发行人实现净利润 270.11 亿元，同比下降 27.37%；归母净利润 183.47 亿元，同比下降 33.01%。主要为前期低利润项目成为结转主力，导致毛利率水平、投资收益规模下降。发行人毛利率为 22.01%，同比下降 4.79 个百分点；实现投资收益 42.01 亿元，同比下降 32.36%。

在行业利润率普遍下行的情况下，发行人积极落实施工工艺标准化、共享中心集约管理等措施，并结合集采优势，压降成本支出。同时，持续加强各项费用管控，管理费用率下降 0.22 个百分点，营销、财务费用率也均位于行业低位，部分降低了利润率下行的影响。

4、调负债抓现金，保持财务稳健

报告期内，发行人提升直接融资比重，累计发行公司债 113 亿元、中期票据 150 亿元，合计规模同比增长 40.72%。融资成本优势明显，发行利率多次为同期同行最低，直接融资平均融资成本 2.88%。截至报告期末，发行人有息负债规模为 3,813 亿元，综合融资成本约 3.92%，较去年末下降 0.54 个百分点。

发行人始终保持稳健的资产负债结构，报告期末，扣除预收款的资产负债率为 68.4%、净负债率为 63.6%、现金短债比为 1.57，各项指标均符合“三道红线”中绿档企业标准。发行人债务期限结构合理，一年内到期的债务占有息负债比重为 21%；偿债能力突出，流动比率为 1.54。

发行人持续强化经营现金流管理。一方面，加强资金回笼管控，报告期内实现回笼金额 4,271 亿元，回笼率为 93.4%，连续 4 年保持在 93%以上的较高水平。另一方面，发行人以资金平衡为导向，在灵活调整投资节奏的同时，坚持“以销定产”，全年实现新开工面积 2,375 万平方米，同比下降 54%。通过做好开源节流，发行人已连续 5 年实现经营性现金流净额为正，年内实现经营性现金流净额 74 亿元，5 年累计超 842 亿元。截至报告期末，发行人账面货币资金 1,765 亿元，占总资产比重为 12%。

5、促协同强运营，全面提升资产经营能力

报告期内，保利物业积极推进“大物业”战略布局，大力深耕非居业态，已形

成在高校、政府机构、城镇景区、轨道交通等多种细分业态的全国化布局和领先优势。至 2022 年末，保利物业在管面积 5.76 亿平方米，合同面积达 7.72 亿平方米，全年实现营业收入 136.87 亿元。年内新拓展广交会展馆四期、上海浦东机场 S1 航站楼、西安地铁 1-6、14、16 号线等多个项目。

保利商旅整合购物中心、品牌酒店、旅游景区等业务板块，持续加强专业化能力建设，发挥资源共享优势，提升资产经营质量。同时，发行人积极打通资产证券化通路，年内与中国建设银行合作落地租赁住房基金，实现“投、融、建、管、退”的管理闭环，并以资产证券化助推发行人加快提升资产经营能力。

发行人强化地产与相关产业、各相关产业间的协同优势，促进双向赋能，形成业务外拓的“组合拳”。报告期内，保利物业、保利商旅与地产平台协同，中标广州海珠国家湿地公园、大连高级经理学院等标杆项目。同时，发行人地产平台公司发挥属地资源优势，协同商旅公司中标成都第 31 届“世界大学生运动会”服务。

6、提管理强风控，筑牢发展根基

报告期内，发行人强化顶层设计，整合风控合规、合约管理、安全生产等职能成立风险合规中心，并设立审计管理中心，不断完善风险评估和管理体系；成立专项领导小组与工作组，开展合规经营等综合治理专项行动，兼顾风险防范与业务发展。

报告期内，发行人积极健全风险管控机制，全面强化合作项目风险管理，以项目预期收益和现金流为核心全面开展合作项目压力测试，并对照合作协议筛查风险，及时采取处置措施；高度重视安全生产，建立分类分级安全生产责任制度，形成多业务线联动机制，常态化开展安全生产专项治理，夯实公司发展基础。

三、发行人 2022 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	增减率
流动资产合计	130,040,061.63	124,734,184.97	4.25%
非流动资产合计	17,006,379.21	15,259,120.32	11.45%

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	增减率
资产总计	147,046,440.85	139,993,305.29	5.04%
流动负债合计	84,228,043.22	81,881,712.49	2.87%
非流动负债合计	30,599,246.85	27,820,146.65	9.99%
负债合计	114,827,290.07	109,701,859.14	4.67%
所有者权益合计	32,219,150.78	30,291,446.14	6.36%

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	增减率
营业收入	28,101,669.82	28,493,313.63	-1.37%
营业成本	24,954,825.34	24,195,564.75	5.08%
营业利润	3,469,322.81	4,967,011.17	-30.15%
利润总额	3,530,060.29	5,003,496.20	-29.45%
净利润	2,701,109.53	3,718,947.58	-27.37%
规模	1,834,681.95	2,738,783.66	-33.01%

报告期内，发行人实现营业收入 2,810.17 亿元，同比下降 1.37%；营业成本 2,192.28 亿元，同比上升 5.08%。报告期内，发行人实现净利润 270.11 亿元，同比下降 27.37%；归母净利润 183.47 亿元，同比下降 33.01%，主要为前期低利润项目在报告期内成为结转主力，导致毛利率水平、投资收益规模下降。

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	742,237.71	1,055,121.72	-29.65%
投资活动产生的现金流量净额	63,732.05	-1,998,658.27	103.19%
筹资活动产生的现金流量净额	-301,540.75	3,445,777.99	-108.75%

报告期内，经营活动产生的现金流量净额较上年减少，主要是由于销售回笼减少。

报告期内，投资活动产生的现金流量净额较上年增加，主要由于对不并表公司的投资支出减少。

报告期内，筹资活动产生的现金流量净额由上年度的净流入 3,445,777.99 万元转变为净流出 301,540.75 万元，主要是由于合作方投入减少、赎回永续债规模增加。

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

截至 2022 年 12 月 31 日，“16 保利 04”30 亿元募集资金扣除发行费用后，已全部用于补充公司流动资金。截至报告期末，“16 保利 04”募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。

截至 2022 年 12 月 31 日，“20 保利 01”20 亿元募集资金已使用 11.05 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。截至报告期末，尚有暂时闲置募集资金 2.95 亿元，均用于临时补充流动资金。

截至 2022 年 12 月 31 日，“20 保利 03/04”20 亿元募集资金已使用 11.50 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。截至报告期末，尚有暂时闲置募集资金 2.50 亿元，均用于临时补充流动资金。

截至 2022 年 12 月 31 日，“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。

截至 2022 年 12 月 31 日，“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。

截至 2022 年 12 月 31 日，“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。

截至 2022 年 12 月 31 日，“21 保利 05/06”30.30 亿元的募集资金，已使用 18.17 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。截至报告期末，尚有暂时闲置募集资金 3.04 亿元，均用于临时补充流动资金。

截至 2022 年 12 月 31 日，“21 保利 07/08”11.9 亿元的募集资金，已使用 7.03 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。截至报告期末，尚有暂时闲置募集资金 1.30 亿元，均用于临时补充流动资金。

截至 2023 年 2 月 28 日，“22 保利 01/02”15 亿元的募集资金已全部使用完毕，全部用于并购地产项目或置换前期并购款。

截至 2022 年 12 月 31 日，“22 保利 03/04”30 亿元募集资金已全部用于补充流动资金。

截至 2022 年 12 月 31 日，“22 保利 05/06”20 亿元募集资金已全部用于补充流动资金。

截至 2022 年 12 月 31 日，“22 保利 07/08”20 亿元募集资金已全部用于补充流动资金。

截至 2022 年 12 月 31 日，“22 保利 09/10”13 亿元募集资金已全部用于补充流动资金。

截至 2023 年 1 月 16 日，“22 保利 11”15 亿元募集资金已全部使用完毕，其中 0.5 亿元用于置换“15 保利 02”兑付款，14.5 亿元用于偿还“16 保利 02”公司债本金。

经核查，截至本报告出具日，发行人上述公司债券募集资金专项账户运作情况正常，募集资金使用与募集说明书承诺的用途和使用计划及定期报告披露内容一致，不存在违规使用募集资金的情况。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

受托管理人通过每月重大事项排查发行人的反馈情况和舆情监测等手段,对发行人信息披露义务履行情况进行核查。

经核查,报告期内,发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务,发行人不存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

第六节 公司债券本息偿付情况

2022 年 1 月 17 日，发行人按期支付公司债券“16 保利 02”存续期第六年的利息。

2022 年 2 月 7 日，发行人按期支付公司债券“21 保利 01”和“21 保利 02”存续期第一年的利息。

2022 年 2 月 25 日，发行人按期支付公司债券“16 保利 04”存续期第六年的利息。

2022 年 3 月 16 日，发行人按期支付公司债券“21 保利 03”和“21 保利 04”存续期第一年的利息。

2022 年 4 月 1 日，发行人按期支付公司债券“20 保利 01”存续期第二年的利息。

2022 年 6 月 1 日，发行人按期支付公司债券“21 保利 05”和“21 保利 06”存续期第一年的利息。

2022 年 6 月 22 日，发行人按期支付公司债券“20 保利 03”和“20 保利 04”存续期第二年的利息。

2022 年 7 月 18 日，发行人按期支付公司债券“21 保利 07”和“21 保利 08”存续期第一年的利息。

2022 年 9 月 29 日，发行人按期支付公司债券“20 保利 05”和“20 保利 06”存续期第二年的利息。

2022 年 12 月 12 日，发行人按期兑付公司债券“15 保利 02”存续期内剩余本金和第七年的利息，完成“15 保利 02”到期兑付并摘牌。

报告期内，公司债券“22 保利 01”、“22 保利 02”、“22 保利 03”、“22 保利 04”、“22 保利 05”、“22 保利 06”、“22 保利 07”、“22 保利 08”、“22 保利 09”、“22 保利 10”、“22 保利 11”未到付息兑付日期，不涉及兑付兑息。

第七节 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 2022 年 1 月 17 日足额支付“16 保利 02”当期利息，已于 2022 年 2 月 7 日足额支付“21 保利 01”和“21 保利 02”当期利息，已于 2022 年 2 月 25 日足额支付“16 保利 04”当期利息，已于 2022 年 3 月 16 日足额支付“21 保利 03”和“21 保利 04”当期利息，已于 2022 年 4 月 1 日足额支付“20 保利 01”当期利息，已于 2022 年 6 月 1 日足额支付“21 保利 05”和“21 保利 06”当期利息，已于 2022 年 6 月 22 日足额支付“20 保利 03”和“20 保利 04”当期利息，已于 2022 年 7 月 18 日足额支付“21 保利 07”和“21 保利 08”当期利息，已于 2022 年 9 月 29 日足额支付“20 保利 05”和“20 保利 06”当期利息，已于 2022 年 12 月 12 日足额支付“15 保利 02”存续期内剩余本金和当期利息，完成“15 保利 02”到期兑付并摘牌。

上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

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	2022 年度/末	2021 年度/末	增减率 (%)
资产负债率 (%)	78.09	78.36	-0.34
流动比率	1.54	1.52	1.32
速动比率	0.50	0.53	-5.66
EBITDA 利息倍数	2.55	3.21	-20.56

截至 2022 年末，发行人资产负债率为 78.09%，较 2021 年末下降 0.34 个百分点。发行人资产负债率相对平稳，反映出发行人财务管理的稳健性。

截至 2022 年末，发行人流动比率为 1.54，较 2021 年末上升 1.32 个百分点。发行人速动比率为 0.50，较 2021 年末下降 5.66 个百分点。发行人流动比率一直保持在较高水平，表现出公司具有较好的短期偿债能力。此外，发行人房地产开发与销售业务因预售房屋产生大量的预售房款，其是流动负债中合同负债和其他流动负债的主要组成部分，不会对公司造成财务压力。

截至 2022 年末，EBITDA 利息倍数为 2.55，较 2021 年末下降 20.56 个百分点。

总体来看，发行人资产负债率较为稳定，流动比率小幅上升，速动比率和 EBITDA 利息倍数有所下降，但盈利水平对利息支付仍有较好的保障，发行人债务偿还能力较强。

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。

第八节 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

公司债券“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”、“21 保利 06”、“21 保利 07”、“21 保利 08”、“22 保利 01”、“22 保利 02”、“22 保利 03”、“22 保利 04”、“22 保利 05”、“22 保利 06”、“22 保利 07”、“22 保利 08”、“22 保利 09”、“22 保利 10”、“22 保利 11”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《保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券持有人会议规则》、《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券持有人会议规则》、《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》、《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二次）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，未发现“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”、“21 保利 06”、“21 保利 07”、“21 保利 08”、“22 保利 01”、“22 保利 02”、“22 保利 03”、“22 保利 04”、“22 保利 05”、“22 保利 06”、“22 保利 07”、“22 保利 08”、“22 保利 09”、“22 保利 10”、“22 保利 11”债券增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现“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”、“21 保利 06”、“21 保利 07”、“21 保利 08”、“22 保利 01”、“22 保利 02”、“22 保利 03”、“22 保利 04”、“22 保利 05”、“22 保利 06”、“22 保利 07”、“22 保利 08”、“22 保利 09”、“22 保利 10”、“22 保利 11”存在触发召开持有人会议的情形，上述债券不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

2022 年 4 月 11 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《2022 年度保利发展控股集团股份有限公司信用评级报告》和《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（专项用于并购）信用评级报告》确定保利发展控股集团股份有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；“22 保利 01”的债项信用等级为 AAA。

2022 年 5 月 16 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《2022 年度保利发展控股集团股份有限公司信用评级报告》和《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》确定保利发展控股集团股份有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；“22 保利 03”和“22 保利 04”的债项信用等级均为 AAA。

2022 年 6 月 6 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，确认“22 保利 05”、“22 保利 06”的债项信用等级均为 AAA。

2022 年 6 月 15 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 2022 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，“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”、“21 保利 06”、“21 保利 07”和“21 保利 08”的信用等级维持 AAA。

2022 年 6 月 15 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度跟踪评级报告》，对保利发展控股集团股份有限公司及存续期内相关债项进行了跟踪评级，维持发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；维持“22 保利 01”、“22 保利 02”的信用等级为 AAA。

2022 年 7 月 4 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第四期）信用评级报告》，确认“22 保利 07”、“22 保利 08”的债项信用等级均为 AAA。

2022 年 7 月 27 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第五期）信用评级报告》，确认“22 保利 09”、“22 保利 10”的信用等级为 AAA。

2022 年 11 月 25 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第六期）信用评级报告》，确认“22 保利 11”的信用等级为 AAA。

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十二节 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

报告期内，发行人偿债能力和增信措施均未发生重大变化。

第十三节 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

发行人在“20 保利 01”、“20 保利 03”、“20 保利 04”募集说明书中承诺：本期公司债券募集资金投向的住房租赁项目不涉及重复融资的行为，本期公司债券募集资金不用于购置土地。

发行人在“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”、“21 保利 06”、“21 保利 07”、“21 保利 08”募集说明书中承诺：本期公司债券募集资金不用于购置土地、不直接或间接用于普通住宅房地产业务。

发行人在“22 保利 01”、“22 保利 02”募集说明书中承诺：本期公司债券募集资金不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于购置土地。

发行人在“22 保利 03”、“22 保利 04”募集说明书中承诺：（1）本期公司债券募集资金不用于支付土地款，地产项目建设不重复融资。（2）不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于购置土地。

发行人在“22 保利 05”、“22 保利 06”、“22 保利 07”、“22 保利 08”、“22 保利 09”、“22 保利 10”募集说明书中承诺：（1）本期公司债券募集资金不用于直接或间接购置土地，地产项目建设不重复融资。（2）不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于购置土地。

发行人在“22 保利 11”募集说明书中承诺：本期公司债券不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于直接或间接购置土地。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

第十四节 其他情况

一、对外担保情况

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人对外担保总额（不包括对子公司的担保）为 1,712,075 万元。当年累计新增对外提供担保不超过上年末净资产 20%，不存在需进行临时公告的情形。

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，报告期内银行按揭担保发生额 1,231,489.47 万元，截至 2022 年 12 月 31 日累计银行按揭担保余额为 18,537,420.91 万元。

二、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人及其全资、控股子公司不存在尚未了结的或可预见的对公司生产经营产生重大影响的诉讼、仲裁事项。

三、相关当事人

2022 年度，“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”、“21 保利 06”、“21 保利 07”、“21 保利 08”、“22 保利 01”、“22 保利 02”、“22 保利 03”、“22 保利 04”、“22 保利 05”、“22 保利 06”、“22 保利 07”、“22 保利 08”、“22 保利 09”、“22 保利 10”、“22 保利 11”的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、其他事项

报告期内，未发现发行人存在应披露而未披露的重大事项。

(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 (2022 年度) 》之盖章页)

债券受托管理人: 中信证券股份有限公司

