

债券代码：188713

债券简称：21 保置 01

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）



保利置业集团有限公司 公司债券受托管理事务年度报告 （2022年度）

债券受托管理人

中国国际金融股份有限公司



北京市建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

2023 年 6 月

重要声明

中国国际金融股份有限公司（“中金公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《保利置业集团有限公司 2022 年年度报告》等相关公开信息披露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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中金公司所作的承诺或声明。

目 录

第一章 本期公司债券概要.....	3
第二章 发行人 2022 年度经营和财务状况.....	7
第三章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况.....	17
第四章 增信机制及偿债保障措施情况.....	18
第五章 债券持有人会议召开的情况.....	19
第六章 受托管理人履行职责情况.....	20
第七章 本期公司债券本息偿付情况.....	21
第八章 本期公司债券跟踪评级情况.....	22
第九章 偿债能力和意愿分析.....	23
第十章 重大事项.....	24

第一章 本期公司债券概要

一、发行人名称

保利置业集团有限公司（以下简称“保利置业”、“发行人”或“公司”）

二、核准文件和核准规模

2021 年 7 月 26 日，公司经中国证监会（证监许可[2021]2492 号）核准文件核准，发行人获准面向专业投资者公开发行总额不超过 6.26 亿元的公司债券。

2021 年 9 月 6 日，公司成功发行保利置业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)（债券简称“21 保置 01”，债券代码“188713”），发行规模 6.26 亿元，发行期限为 3+2 年期，截至本报告出具日，本期债券尚在存续期内。

三、本期债券基本情况

（一）保利置业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

1、发行人：保利置业集团有限公司。

2、发行规模：本期债券发行规模为 6.26 亿元。

3、票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券的期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、债券票面利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和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为 3.29%，在存续期前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减调整基点，并在债券存续期第 4 至第 5 个计息年度固定不变。

6、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，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

7、发行方式与配售规则：本期债券向专业投资者公开发售，具体发行方式和配售规则安排请参见发行公告。

8、发行对象及向公司股东配售的安排：本期债券向专业投资者公开发售，发行对象为《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、国务院证券监督管理机构规定的专业投资者。本期债券不向公司股东优先配售。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、支付金额：本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。

10、起息日：本期债券的起息日为2021年9月8日。

11、付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和证券登记机构的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

12、计息期限（存续期间）：计息期限为2021年9月8日至2026年9月7日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2021年9月8日至2024年9月7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）。

13、付息日：本期债券的付息日为2022年至2026年每年的9月8日，若投资者在第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的9月8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）。

14、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上海证券交易所和证券登记机构的相关规定办理。

15、兑付日：本期债券的兑付日为2026年9月8日，若投资者在第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年9月8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）。

16、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年利率的乘积；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。

17、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年末调整第4至第5个计息年度的票面利率，发行人将于本期债券存续期第3年末付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券的票面利率调整选择权，则其后2个计息年度的票面利率仍维持原有票面利率不变。

18、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的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按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

19、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。

20、担保情况：本期债券为无担保债券。

21、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，本次债券的信用等级为AAA。

22、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

23、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

24、新质押式回购：公司主体信用等级为AAA，本次债券信用等级为AAA，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本次债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

25、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全部用于偿还到期的公司债券本金和利息。

26、拟上市场所：上海证券交易所。

27、上市和交易流通安排：本期债券的上市日期为 2021 年 9 月 13 日

28、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第二章 发行人 2022 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称	保利置业集团有限公司
法定代表人	万宇清
成立日期	2003年8月29日
注册资本	220,000.00万元
实缴资本	220,000.00万元
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区浦东南路528号北塔26楼
邮政编码	200120
信息披露事务负责人	黄卓谦
联系电话	852-28106216
传真	852-28017589
统一社会信用代码	91310000710928372C
企业类型	有限责任公司（港澳台合资）
经营范围	从事房地产投资、开发、经营；建造、出租、出售各类房屋；房地产经纪及相关咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人 2022 年度主营业务概况

（一）报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

公司业务范围包括：从事房地产投资、开发、经营；建造、出租、出售各类房屋；

房地产经纪及相关咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人主要从事房地产销售、自持物业经营和物业管理等业务，其中房地产业务模式如下：

1、采购模式

发行人对工程施工、监理、工程相关咨询类采购采用工程招标方式，招标流程遵循公平、公正、公开的原则，对招标采购过程和结果的审批均严格执行公司有关授权，选择符合公司业务要求的合作伙伴。

材料采购方面，发行人实行“集中采购+区域采购”的管理模式。

集中采购，简称“集采”，即由集团总部牵头组织部分重要材料的集中采购工作，包括电梯、入户门、墙地砖等，集团总部按照国家招投标相关法律法规实行公开招投标，确定多个不同档次的合格供应商，统一核定不同类型材料的集中采购折扣和价格，下属各子公司可根据各自开发项目的档次和类型，直接在集团集采确定的供应商名单中选择供应商并按集采价格采购相应材料。不需再行组织招投标工作。

区域采购，是指没有包含在集采范围内的材料采购，凡单次采购金额超过 30 万元的，均须由区域公司自行组织公开招投标程序，按规定确定供应商及采购价格。

2、销售模式

发行人所开发的房地产项目均在合法取得《商品房预售许可证》或《商品房销售许可证》后组织销售。发行人商品住宅销售主要采取自主销售方式。发行人高度重视产品的销售和推广，销售及市场推广团队全程参与房地产开发项目的前期选址、预算规划、项目设计及制定市场推广策略等项目发展的每个主要步骤，以充分掌握产品的特点，并使公司交付的产品切合地方市场喜好及趋势，根据目标市场潜在客户的需求变动调整营销和定价策略，提高产品吸引力及提升议价能力。除自主销售外，发行人少数房地产开发项目也会采用代理销售模式。代理销售模式系由销售代理公司与发行人销售部及项目公司结合市场情况制定销售策略，由选聘的专业销售代理公司进行营销推广和销售。

3、定价模式

发行人每一个项目的开盘定价都经过严格的市场论证。发行人在制定具体项目价格时，都会召开专门的价格评审会，首先综合分析项目的定位，然后根据目前的市场情况、竞争对手的销售价格和销售速度、本项目的蓄客情况、客户价格测试结果和认筹客户的落位情况，确定每一销售单位的定价。

发行人专门制定了销售及定价管理办法，形成了由项目公司营销部门、财务管理部、项目公司总经理、品牌营销部等共同参与的定价决策体系，在定价过程中，公司以市场竞争导向为原则，确定合理的性能价格比，以取得产品价格竞争优势。

（二）公司所处行业的基本情况、发展阶段、行业地位

1、行业基本情况

发行人所处行业为房地产行业。房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注。此外，房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一。另一方面，部分城市房价上涨较快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，近年来国家根据市场环境的变化，不断适时调整房地产行业政策。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

2、行业运行现状和发展趋势

（1）房地产开发投资情况

根据国家统计局数据，2020 年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点，比上年同期回落 2.9 个百分点。2021 年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%，增速比 1-11 月份回落 1.6 个百分点，比上年同期回落 2.6 个百分点。2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10.0%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年同期回落 14.4 个百分点。

（2）房屋销售情况

2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，增速比 1-11 月份提高 1.3 个百分点，比上年提高 2.7 个百分点。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，增长比 1-11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

2021 年，商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%，增速比 1-11 月份回落 2.9 个百分点，比上年回落 0.7 个百分点。其中，住宅销售面积增长 1.1%，办公楼销售面积增 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%，比 1-11 月份回落 3.711.7 个百分点，比上年回落 3.9 个百分点。其中，住宅销售额增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。

2022 年，商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%，增速比 1-11 月份回落 1 个百分点，比上年回落 26.2 个百分点。其中，住宅销售面积下降 26.8%，办公楼销售面积下降 3.3%，商业营业用房销售面积下降 8.9%。商品房销售额 133,308 亿元，下降 26.7%，比 1-11 月份回落 0.1 个百分点，比上年回落 31.5 个百分点。其中，住宅销售额下降 28.3%，办公楼销售额下降 3.7%，商业营业用房销售额下降 16.1%。

（3）房地产价格现状

从商品房销售价格看，2020 年百城新建住宅价格累计上涨 3.46%，涨幅较 2019 年扩大 0.12 个百分点，但综合来看，仍处近几年同期低位。2020 年以来百城二手住宅价格环比连续上涨，且涨幅均在 0.5% 以内，全年累计上涨 2.98%，整体价格保持稳定。

2021 年，一线城市百城住宅价格指数年初有短暂增长，从 1 月的 2.77% 增长至 3 月

的3月以后持续下降，年末跌至1.96%。二、三线城市价格指数增速降幅较明显，其中二线城市同比增速从年初的3.18%下降至年末的2.29%，三线城市同比增速从年初的4.64%下降至年末的1.81%。

2022年，房价走势疲弱，成交规模持续缩减。新房价格方面，多城出现多年来的首次下跌。据中指数据统 计，2022年百城新建住宅价格自2014年后时隔七年再次出现年度下跌，累计下跌0.02%。2022年百城二手住宅价格累计下跌0.77%。据贝壳研究院数据，自2019年12月起，重点50城二手房房价上行周期共20个月，累计涨幅11.4%；下行周期17个月，累计降幅11.1%，重点50城房价指数目前已跌回三年前水平。

（4）房地产行业发展趋势

受益于人口红利和经济增长推动的需求上升和住房货币化改革等政策红利带来的需求释放中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长“黄金时代”然而近年来尽管中国经济仍将保持中高速增长、城镇化仍将继续推进，但人口红利的衰减和中国经济进入新常态带来的宏观经济增速下滑仍将使得地产行业面临调整局面。

1）经济新常态下房地产行业进入“白银时代”行业整体增速将放缓

展望未来，我国房地产业正在进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资增速放缓和价稳量增。未来，中国宏观经济将进入新常态，表现在经济增长速度下降，同时从粗放型增长转向质量效益型增长。但城镇化水平的提高、人均收入增长和居住条件改善的需求仍将为行业的健康发展提供支撑。在这样的经济发展新格局下，预计房地产市场虽然将告别高速增长的“黄金时代”但仍有望获得长期稳定的发展。

2）城镇化成为房地产行业未来发展的驱动力

城镇化进程是推动房地产发展的重要动力。随着城市人口的增长，城市住宅需求的不断增加是推动城市住宅发展的基本动力。根据2020年国家统计局的数据，中国当前城镇化水平超过60.60%，正处于城镇化水平加速发展阶段，在城镇化过程中将产生大量的住房需求。

3）宏观政策将继续促进住房供应结构调整和市场平稳发展

自1998年，国务院便提出对于地产行业住房供应结构的设计思路，即商品房面向高收入社会人群开发，另一方面，要建立大量的保障房，确保低收入人群的住有所居。

2008 年政府工作报告又明确提出抓紧建立住房保障体系。政府在十二五规划中也提出了对于保障房建设的规划，即在 5 年内完成 3,600 万套保障房的建设，计划占到商品房的 10-15%；其资金来源，一是政府信用担保，二是依靠发债，三是强制企业配套建设保障房，给予一定的优惠条件。近年来，政府又接连推出一系列稳定房地产市场的举措，如 2022 年 11 月，央行、银保监会联合发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，从保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策和加大住房租赁金融支持力度等六个方面提出 16 项金融支持房地产市场平稳发展的具体措施。证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问称，恢复上市房企和涉房上市公司再融资，允许上市房企非公开方式再融资，引导募集资金用于政策支持的房地产业务，包括与“保交楼、保民生”相关的房地产项目，经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置住房建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。允许其他涉房上市公司再融资，要求再融资募集资金投向主业。

“房住不炒”多次被重申行业以稳为主的趋势不会改变且政府的工作重心更偏向保障刚需、保障房建设和老旧小区改造方面。宏观政策将成为中国房地产行业未来平稳发展的重要因素。

2、发行人在行业中的竞争情况

（1）公司的行业地位

发行人是中华人民共和国国务院国有资产监督管理委员会监管的大型中央企业——中国保利集团唯一的海外上市房企保利置业集团有限公司（香港）的境内实体。依托保利集团股东背景，发行人在项目拓展方面资源丰富，同时融资成本较同规模房地产企业处于低位。保利集团实力雄厚，旗下有众多优质资产，为公司业务发展提供信誉背书与强力支持。

（2）公司的竞争优势

1) 央企背景和保利品牌支持

公司实际控制人保利集团是直属于国务院国资委的大型央企，资产总额、利润总额

位列央企前十位，国有资产保值增值率保持在 110%以上，连续八年入围世界五百强企业，2022 年位居全球第 242 位，经营业绩高速增长，品牌价值不断提升，业务布局遍布国内 130 个城市及全球近百个国家和地区。进出口贸易连续多年位居全国首列，同时其在资源开发和文化艺术等领域也有很强实力，为公司发展提供有力支持。

2) 主业突出，发展战略明确

公司以珠三角和长三角地区为主要战略点并不断强化，同时逐步进入经济较发达的二、三线城市。公司控股操盘项目分布于上海、深圳、广州、武汉等地区和城市，由于一、二线城市系统性风险较低，公司将进一步加大上海、深圳、广州及宁波等地区的开发力度。

公司坚持以开发中高端精品住宅为主，并辅以开发优质商用物业，运营物业业态分别为写字楼、商场、酒店和公寓等，分布在上海、深圳、武汉和贵阳核心地段。

3) 良好品牌影响力

保利集团历经三十余载发展，沉淀了独特的企业文化，积累了巨大的品牌资产和发展势能，保利置业作为集团公司地产板块重要一环，高度重视品牌工作，在集团公司的指导和帮助下，2022 年保利置业开启品牌战略重塑，坚守“保国利民、追求卓越”品牌使命，铭记红色基因铸魂，深研蓝色基因立身，保利置业确立“美好城市运营商”品牌定位，提出“卓越之心，点亮美好”品牌口号，优化“党建、产品、服务、文化、人才、责任”六大品牌体系。

4) 专业的人才队伍

报告期内，在风险可控的前提下，发行人房地产业务取得稳定发展，这主要得益于公司有一支专业的管理团队。发行人的核心管理团队均在行业中有丰富的从业经验和成功的项目经历，给公司业务拓展、管理创新带来持续动力。同时公司注重引入人才，用事业留人、感情留人，使得专业人士有尽情发挥才能的舞台，为公司今后进一步快速发展奠定基础。

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力无重大不利影响。

（三）公司经营情况分析

1、主营业务分板块、分产品情况

（1）主营业务分板块、分产品情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
主营业务								
房地产销售	330.08	235.67	28.60	94.67	262.74	175.26	33.30	93.87
物业业务	10.65	8.98	15.68	3.05	10.60	8.43	20.47	3.79
租赁业务	2.41	0.93	61.41	0.69	2.52	0.43	82.94	0.90
酒店经营业务	1.47	1.40	4.76	0.42	1.29	1.15	10.85	0.46
销售代理业务	0.19	0.16	15.79	0.05	0.02	0.02	0.00	0.01
咨询服务业务	0.04	0.00	100.00	0.01	0.03	0.00	100.00	0.01
工程施工业务	0.02	0.02	0.00	0.01	0.22	0.18	18.18	0.08
球场经营业务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.01	0.00	0.00
其他业务	0.18	0.09	50.00	0.05	0.12	0.08	33.33	0.04
其他业务								
其他业务	3.60	4.66	-29.44	1.03	2.34	2.51	-7.26	0.84
合计	348.66	251.91	27.75	100.00	279.89	188.07	32.81	100.00

2、收入和成本分析

2022 年度，发行人的房地产销售成本同比增加 34.47%，主要系本年度地产项目集中交付所致；

2022 年度，发行人的租赁业务成本同比增加 116.28%，主要系宁波保利城等项目新开业所致；

2022 年度，发行人酒店经营业务毛利率同比下降 56.12%，主要系毛利率较低的保利贵州酒店管理有限公司及保利贵州温泉经营管理有限公司 2021 年末纳入合并范围所致。

三、发行人 2022 年度财务情况

（一）主要财务会计信息

1、主要资产情况及其变动原因

单位：万元

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
交易性金融资产	0.00	0.00	1,735.70	-100
预付款项	102,790.60	0.61	189,708.91	-45.82
其他应收款	1,245,957.78	7.41	762,870.60	63.32
一年内到期的非流动资产	730.00	0.00	450.00	62.22
其他流动资产	313,650.20	1.87	597,008.34	-47.46
使用权资产	4,046.74	0.02	2,781.17	45.50
商誉	647.80	0.00	1,904.79	-65.99

发生变动的原因：

（1）2022 年末发行人交易性金融资产同比减少 100.00%，主要系公司出售权益性金融资产所致；

（2）2022 年末发行人预付款项同比减少 45.82%，主要系预付的工程款取得发票后转为开发成本所致；

（3）2022 年末发行人其他应收款同比增加 63.32%，主要系应收关联方款项及土地相关款项增加所致；

（4）2022 年末发行人一年内到期的非流动资产同比增加 62.22%，主要系一年内到期的应收房款增加所致；

（5）2022 年末发行人其他流动资产同比减少 47.46%，主要系待抵扣进项税减少所致；

（6）2022 年末发行人使用权资产同比增加 45.50%，主要系公司租赁资产增加所致；

（7）2022 年末发行人商誉同比减少 65.99%，主要系惠州保利龙胜房地产开发有限公司出售转让所致；

2、主要负债情况及其变动原因

单位：万元、币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
------	-------	----------------	-------	---------

短期借款	0.00	0.00	10,000.00	-100.00
应交税费	13,398.43	0.09	-171,524.43	107.81
应付债券	862,600.00	5.96	62,600.00	1,277.96
租赁负债	2,985.58	0.02	1,998.32	49.40

发生变动的原因：

（1）2022 年末发行人短期借款余额同比减少 100.00%，主要系发行人保证借款减少所致；

（2）2022 年末发行人应交税费同比增加 107.81%，主要系应交土地增值税增加所致；

（3）2022 年末发行人应付债券同比增加 1,277.96%，主要系发行人新增发行公司债及中期票据所致；

（4）2022 年末发行人租赁负债同比增加 49.40%，主要系租赁付款额增加所致。

（二）主要会计数据及财务指标

主要会计数据与指标

单位：亿元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	2020 年度/末
营业总收入	348.66	279.89	247.70
营业总成本	313.75	246.26	214.12
营业利润	30.17	36.34	33.25
利润总额	30.30	36.37	34.89
净利润	16.38	22.38	21.42
归属母公司股东的净利润	14.45	21.28	17.56
EBITDA	40.93	43.72	35.63
资产总计	1,681.42	1,619.47	1,393.48
负债合计	1,446.23	1,415.56	1,245.62
股东权益	235.19	203.91	147.86
经营活动现金净流量	-26.74	-32.43	-6.58
投资活动现金净流量	0.47	21.04	3.80
筹资活动现金净流量	15.20	-16.60	65.63
销售毛利率(%)	27.75	32.80	33.79
资产负债率(%)	86.01	87.41	89.39
资产周转率(倍)	0.21	0.19	0.20

第三章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况

一、21 保置 01

2021 年，保利置业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），发行规模 6.26 亿元，募集资金总额为 6.26 亿元，截至报告期末，本期债券募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还发行人已到期的公司债券“18 保置 01”的本金和利息。公司在使用募集资金前严格履行公司内部的相关募集资金使用审批程序，确保本次募集资金使用与本期债券募集说明书中披露的募集资金用途一致。

第四章 增信机制及偿债保障措施情况

报告期内公司债券增信机制、偿债计划、其他偿债保障措施未发生变更。

第五章 债券持有人会议召开的情况

2022 年度内，公司未召开债券持有人会议。

第六章 受托管理人履行职责情况

作为公司本期债券的受托管理人，中金公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。中金公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

2022 年度，受托管理人的职责未出现变更和补充的情况。

第七章 本期公司债券本息偿付情况

21 保置 01 于 2021 年 9 月 8 日正式起息。付息日为 2022 年至 2026 年间每年的 9 月 8 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 9 月 8 日至 2024 年 9 月 7 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）。

2022 年 9 月 8 日，发行人向债券持有人支付了自 2021 年 9 月 8 日至 2022 年 9 月 7 日期间的利息（具体内容详见公司于 2022 年 9 月 1 日在上海证券交易所网站披露《保利置业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2021 年付息公告》）。

第八章 本期公司债券跟踪评级情况

2021 年 8 月 20 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《保利置业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（信评委函字【2021】0616D 号），公司主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级，评级展望为“稳定”。

2022 年 6 月 29 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《保利置业集团有限公司 2022 年度跟踪评级报告》（信评委函字【2022】跟踪 2430 号），维持发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；维持本期债券的信用等级为 AAA。

第九章 偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、偿债能力分析

近三年主要偿债能力指标统计表

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	2020 年度/末
流动比率	1.55	1.48	1.58
速动比率	0.43	0.42	0.59
资产负债率（%）	86.01	87.41	89.39
EBITDA 利息倍数	1.23	1.62	1.55

2022 年末，发行人流动比率为 1.55，速动比率为 0.43，流动比率维持在较高水平，速动比率较低，主要系流动资产中存货占比较大所致。发行人所处的房地产行业属于资金密集型行业，在整个建设周期内需要投入大量资产，进行土地储备和开发建设，因此存货在流动资产中占比较大；2022 年度发行人 EBITDA 利息倍数为 1.23，发行人利润水平对利息支出具有一定的保障能力，长期偿债能力较强。总体来看，发行人的偿债保障能力仍处于较为合理水平。

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。

第十章 重大事项

因发行人正常经营和业务发展的需要，发行人聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度合并及母公司财务报表审计服务机构。截至 2022 年 4 月 29 日，该变更已生效，原审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）已停止履职。

就此事项,中金公司作为受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。

（本页无正文，为《保利置业集团有限公司公司债券受托管理事务年度报告（2022 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司



2023 年 6 月 29 日