

债券代码：185376.SH

债券简称：22 保置 01

债券代码：185373.SH

债券简称：22 保置 02

债券代码：185635.SH

债券简称：22 保置 03

债券代码：185839.SH

债券简称：22 保置 05

债券代码：185840.SH

债券简称：22 保置 06

债券代码：137972.SH

债券简称：22 保置 07

债券代码：138946.SH

债券简称：23 保置 01

债券代码：138947.SH

债券简称：23 保置 02

债券代码：115171.SH

债券简称：23 保置 03

债券代码：115172.SH

债券简称：23 保置 04



保利置业集团有限公司

保利置业集团有限公司 公开发行公司债券受托管理事务报告 (2023 年度)

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)

二零二四年六月

目 录

重要提示	1
第一章 公司债券概况	2
第二章 受托管理人履行职责情况	13
第三章 发行人 2023 年度经营和财务状况	15
第四章 募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	26
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况	33
第六章 公司债券付息兑付情况	36
第七章 债券持有人会议召开情况	39
第八章 公司债券跟踪评级情况	40
第九章 发行人偿债能力和意愿分析	41
第十章 发行人信息披露事务专人变动情况	42
第十一章 发行人信息披露义务履行的核查情况及募集说明书中约定的其他 义务的执行情况	43
第十二章 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 的应对措施及其他事项	45

重要提示

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”）编制本报告的内容及信息均来源于保利置业集团有限公司（以下简称“保利置业”、“发行人”或“公司”）对外公布的《保利置业集团有限公司 2023 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人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华泰联合证券所作的承诺或声明。

第一章 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：保利置业集团有限公司

英文名称：Poly Property Group Co., Limited

二、核准（注册）文件及核准（注册）规模

（一）22保置01、22保置02、22保置03、22保置05、22保置06

2022年1月27日，根据中国证监会《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〕242号），发行人获准在中国境内面向专业投资者公开发行不超过50.00亿元（含50.00亿元）的公司债券。

（二）22保置07、23保置01、23保置02、23保置03、23保置04

2022年9月14日，根据中国证监会《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），发行人获准在中国境内面向专业投资者公开发行不超过50.00亿元（含50.00亿元）的公司债券。

三、公司债券的主要条款

（一）22 保置 01

1、债券名称：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（第一期）（品种一）

2、发行规模：15 亿元

3、债券期限：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。

4、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。

5、票面利率：2.99%。

6、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 2 月 18 日。

7、付息日：本期债券付息日为 2023 年至 2027 年每年的 2 月 18 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，则本期债券回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 2 月 18 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）。

8、本金兑付日：本期债券兑付日为 2027 年 2 月 18 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，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2025 年 2 月 18 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）。

9、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。

10、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。

11、增信措施：本期债券不设定增信措施。

12、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，本期债券无评级。

（二）22 保置 02

1、债券名称：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（第一期）（品种二）

2、发行规模：5 亿元

3、债券期限：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。

4、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。

5、票面利率：3.66%。

6、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 2 月 18 日。

7、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 2 月 18 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，则本期债券回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 2 月 18 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）。

8、本金兑付日：本期债券的兑付日为 2029 年 2 月 18 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，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2027 年 2 月 18 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）。

9、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。

10、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本息债务。

11、增信措施：本期债券不设定增信措施。

12、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，本期债券无评级。

（三）22 保置 03

1、债券名称：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（第二期）（品种一）

2、发行规模：15 亿元

3、债券期限：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。

4、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。

5、票面利率：3.35%。

6、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 4 月 13 日。

7、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 4 月 13 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，则本期债券回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 4 月 13 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）。

8、本金兑付日：本期债券的兑付日为 2027 年 4 月 13 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，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2025 年 4 月 13 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）。

9、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。

10、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本息债务。

11、增信措施：本期债券不设定增信措施。

12、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，本期债券无评级。

（四）22 保置 05

1、债券名称：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（第三期）（品种一）

2、发行规模：10 亿元

3、债券期限：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。

4、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。

5、票面利率：3.20%。

6、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 6 月 6 日。

7、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 6 月 6 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，则本期债券回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 6 月 6 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）。

8、本金兑付日：本期债券的兑付日为 2027 年 6 月 6 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，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2025 年 6 月 6 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）。

9、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。

10、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。

11、增信措施：本期债券不设定增信措施。

12、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，本期债券无评级。

（五）22 保置 06

1、债券名称：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（第三期）（品种二）

2、发行规模：5 亿元

3、债券期限：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。

4、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。

5、票面利率：3.65%。

6、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 6 月 6 日。

7、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 6 月 6 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，则本期债券回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 6 月 6 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）。

8、本金兑付日：本期债券的兑付日为 2029 年 6 月 6 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，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2027 年 6 月 6 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）。

9、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。

10、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。

11、增信措施：本期债券不设定增信措施。

12、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，本期债券无评级。

（六）22 保置 07

1、债券名称：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（第四期）（品种一）

2、发行规模：10 亿元

3、债券期限：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。

4、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。

5、票面利率：3.30%。

6、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 11 月 1 日。

7、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 11 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，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，则本期债券回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 11 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

8、本金兑付日：本期债券的兑付日为 2027 年 11 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，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，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2025 年 11 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

9、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。

10、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本息债务。

11、增信措施：本期债券不设定增信措施。

12、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，本期债券无评级。

（七）23 保置 01

1、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）（品种一）

2、发行规模：10 亿元

3、债券期限：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。

4、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。

5、票面利率：3.70%。

6、起息日：本期债券的起息日为 2023 年 2 月 24 日。

7、付息日：本期债券的付息日为 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）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券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）。

8、本金兑付日：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）。

9、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。

10、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。

11、增信措施：本期债券不设定增信措施。

12、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，本期债券评级为 AAA。

（八）23 保置 02

1、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）（品种二）

2、发行规模：10 亿元

3、债券期限：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。

4、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。

5、票面利率：4.20%。

6、起息日：本期债券的起息日为 2023 年 2 月 24 日。

7、付息日：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）。

8、本金兑付日：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）。

9、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。

10、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。

11、增信措施：本期债券不设定增信措施。

12、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，本期债券评级为 AAA。

（九）23 保置 03

1、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（第二期）（品种一）

2、发行规模：5 亿元

3、债券期限：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。

4、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。

5、票面利率：3.47%。

6、起息日：本期债券的起息日为 2023 年 4 月 6 日。

7、付息日：2024 年至 2028 年每年的 4 月 6 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，则本期债券回售部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 4 月 6 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）。

8、本金兑付日：2028 年 4 月 6 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 4 月 6 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）。

9、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。

10、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。

11、增信措施：本期债券不设定增信措施。

12、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，本期债券评级为 AAA。

（十）23 保置 04

1、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（第二期）（品种二）

2、发行规模：15 亿元

3、债券期限：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

4、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。

5、票面利率：3.88%。

6、起息日：本期债券的起息日为 2023 年 4 月 6 日。

7、付息日：2024 年至 2030 年每年的 4 月 6 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，则本期债券回售部分债券的付息日为 2024 年至 2028 年每年的 4 月 6 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）。

8、本金兑付日：2030 年 4 月 6 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，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2028 年 4 月 6 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）。

9、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。

10、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本息债务及补充流动资金。

11、增信措施：本期债券不设定增信措施。

12、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，本期债券评级为 AAA。

第二章 受托管理人履行职责情况

华泰联合证券作为“22保置01”、“22保置02”、“22保置03”、“22保置05”、“22保置06”、“22保置07”、“23保置01”、“23保置02”、“23保置03”及“23保置04”的债券受托管理人，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《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、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，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括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（如有）。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

三、持续关注增信措施

“22保置01”、“22保置02”、“22保置03”、“22保置05”、“22保置06”、“22保置07”、“23保置01”、“23保置02”、“23保置03”及“23保置04”均无增信措施。

四、监督债券募集资金专项账户及募集资金使用情况

发行人已与受托管理人、监管银行签署了募集资金专项账户监管协议，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。在债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、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，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。截至报告期末，募集资金账户运作良好，各期债券募集资金使用均与募集说明书约定的用途一致。

五、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于2023年6月30日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《保利置业集团有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2022年度）》。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》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“22保置01”、“22保置02”、“22保置03”、“22保置05”、“22保置06”、“22保置07”、“23保置01”、“23保置02”、“23保置03”及“23保置04”发行人存在触发召开持有人会议的情形，上述债券均不涉及召开持有人会议事项。

七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促“22保置01”、“22保置02”、“22保置03”、“22保置05”、“22保置06”、“22保置07”、“23保置01”、“23保置02”、“23保置03”及“23保置04”按期足额付息，受托管理人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。

第三章 发行人 2023 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

公司中文名称	保利置业集团有限公司
公司英文名称	Poly Property Group Co.,Limited
法定代表人	万宇清
注册资本	人民币220,000万元
实缴资本	人民币220,000万元
设立日期	2003年8月29日
统一社会信用代码	91310000710928372C
住所	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
所属行业	房地产业
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）
电话	021-68818088
传真号码	021-68816513
公司网址	www.polyhongkong.com.hk
信息披露事务负责人及其职位与联系地址	刘忱/副总经理/上海市浦东新区东方路18号上海保利广场E座32层
企业类型	中央企业

二、发行人2023年度经营状况

（一）报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

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。

（二）报告期内公司所处行业情况

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，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。

2023 年，全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年同期回升 0.4 个百分点。

（2）房屋销售情况

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%。

2023 年，商品房销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%，增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点，比上年回升 15.8 个百分点。其中，住宅销售面积下降 8.2%，办公楼销售面积下降 9.0%，商业营业用房销售面积下降 12.0%。商品房销售额 116,622 亿元，下降 6.5%，比 1-11 月份回落 1.3 个百分点，比上年回升 20.2 个百分点。其中，住宅销售额下降 6.0%，办公楼销售额下降 12.9%，商业营业用房销售额下降 9.3%。

（3）房地产价格现状

从商品房销售价格看，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3.25%，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。

2023年，百城新建住宅价格累计上涨0.27%，主要受政策管控及部分优质改善楼盘入市带动等因素影响，新房价格出现结构性上涨。百城二手住宅价格累计下跌3.53%，跌幅较2022年扩大2.76个百分点，房价走势持续低迷，至12月，已连续20个月环比下跌，连续7个月环比下跌的城市数量超90个。

（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，如最近在2020年7月24日国务院副总理韩正召开的房地产工作座谈会，以及7月30日的中央政治局会议上，“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。

3、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，连续九年入围世界五百强企业，2023年位居全球第191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“保利利民、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，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) 业务板块情况

单位：亿元

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	377.49	306.81	18.72	95.32	330.08	235.67	28.60	94.67
物业业务	11.99	9.83	18.02	3.03	10.65	8.98	15.68	3.05
租赁业务	2.28	1.17	48.68	0.58	2.41	0.93	61.41	0.69
酒店经营业务	0.86	0.80	6.98	0.22	1.47	1.40	4.76	0.42
销售代理业务	0.13	0.09	30.77	0.03	0.19	0.16	15.79	0.06

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 (%)
咨询服务业务	0.09	0.08	11.11	0.02	0.00	0.00	-	0.00
工程施工业务	0.04	0.00	100.00	0.01	0.04	0.00	100.00	0.01
球场经营业务	0.00	0.00	-	0.00	0.02	0.02	0.00	0.01
其他业务	0.13	0.04	69.23	0.03	0.18	0.09	50.00	0.05
其他业务			-				-	
其他业务	3.01	3.17	-5.32	0.76	3.60	4.66	-29.44	1.03
合计	396.01	321.98	18.69	100.00	348.66	251.91	27.75	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

单位：亿元

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产销售	房地产销售	377.49	306.81	18.72	14.36	30.19	-34.54
合计	—	377.49	306.81	—	14.36	30.19	—

2、收入和成本分析

(1) 2023年度，发行人的房地产销售成本同比增加30.19%，主要系年度地产项目集中交付所致；房地产销售业务毛利率同比下降34.54%，原因为交付项目主要为2020年拓展、2021年及以后进行销售，收入端受市场疲软影响均价较低，成本端因2020年集中供地土地获取均价较高所致；

(2) 2023年度，发行人酒店经营业务收入同比下降41.50%，主要系酒店分类调整所致；成本同比下降42.86%，主要系酒店分类调整所致。

三、发行人2023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	2023 年末余额	2022 年末余额	变动比例	变动比例超过 30% 的原因
货币资金	2,597,635.14	2,656,759.21	-2.23	不适用
应收票据及应收账款	28,706.89	27,903.21	2.88	不适用
预付款项	61,528.18	102,790.60	-40.14	预付的工程款取得发票后转为开发成本所致

资产项目	2023 年末余额	2022 年末余额	变动比例	变动比例超过 30% 的原因
其他应收款	914,275.48	1,245,957.78	-26.62	不适用
存货	11,434,027.34	11,350,707.56	0.73	不适用
持有待售资产	-	429.97	-100.00	2022 年持有待售的湖北建筑本年已处置完毕所致
一年内到期的非流动资产	-	730.00	-100.00	未收回销售款已于 2023 年度收回所致
其他流动资产	706,956.03	313,650.20	125.40	预缴税金增加及应交税费负数明细项重分类调整所致
流动资产合计	15,743,129.05	15,698,928.53	0.28	不适用
长期应收款	-	1,750.00	-100.00	未收回销售款已于 2023 年度收回所致
长期股权投资	437,778.56	365,014.14	19.93	不适用
其他权益工具投资	90.00	90.00	0.00	不适用
其他非流动金融资产	7,100.00	17,100.00	-58.48	CMBS 次级份额减少所致
投资性房地产	398,504.27	461,316.19	-13.62	不适用
固定资产	188,802.65	194,764.58	-3.06	不适用
使用权资产	4,420.24	4,046.74	9.23	不适用
无形资产	10,669.97	11,198.79	-4.72	不适用
商誉	647.80	647.80	0.00	不适用
长期待摊费用	3,891.52	4,461.40	-12.77	不适用
递延所得税资产	50,002.32	51,946.27	-3.74	不适用
其他非流动资产	2,927.79	2,927.79	0.00	不适用
非流动资产合计	1,104,835.12	1,115,263.71	-0.94	不适用
资产总计	16,847,964.17	16,814,192.25	0.20	不适用

2、主要负债情况及其变动原因

单位：万元、%

负债项目	2023 年末余额	2022 年末余额	变动比例	变动比例超过 30% 的原因
短期借款	-	-	-	不适用
应付票据及应付账款	1,681,206.97	1,762,003.63	-4.59	不适用
预收款项	4,562.58	2,559.73	78.24	预收销售商品款、提供劳务款、租金增加所致
合同负债	3,262,201.54	3,353,552.62	-2.72	不适用
应付职工薪酬	12,087.89	16,037.56	-24.63	不适用
应交税费	496,790.76	13,398.43	3,607.83	企业所得税预缴减少所致
其他应付款	2,659,358.09	2,901,608.16	-8.35	
持有待售负债	-	1,397.35	-100.00	2022 年持有待售的湖北建筑本年已处置完毕所致

负债项目	2023 年末余额	2022 年末余额	变动比例	变动比例超过 30% 的原因
一年内到期的非流动负债	1,045,483.73	1,690,972.70	-38.17	1 年内到期的长期借款及 1 年内到期的应付债券减少所致
其他流动负债	313,275.96	355,196.35	-11.80	不适用
流动负债合计	9,474,967.53	10,096,726.52	-6.16	不适用
长期借款	3,162,850.02	3,482,128.29	-9.17	不适用
应付债券	1,500,000.00	862,600.00	73.89	发行人新增发行公司债及中期票据所致
租赁负债	3,095.59	2,985.58	3.68	不适用
递延所得税负债	15,575.18	17,845.70	-12.72	不适用
非流动负债合计	4,681,520.79	4,365,559.58	7.24	不适用
负债合计	14,156,488.31	14,462,286.10	-2.11	不适用

(二) 财务数据和财务指标情况

根据发行人 2023 年年度报告，截至 2023 年 12 月 31 日，发行人资产总计为 16,847,964.17 万元，负债合计为 14,156,488.31 万元，归属于母公司所有者权益合计为 1,610,692.72 万元，所有者权益合计 2,691,475.86 万元。2023 年，发行人实现营业收入 3,960,126.04 万元，利润总额 299,249.14 万元，净利润 163,839.27 万元。

发行人 2022 年和 2023 年主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2023年末	2022年末
资产总计	16,847,964.17	16,814,192.25
负债合计	14,156,488.31	14,462,286.10
归属于母公司所有者权益合计	1,610,692.72	1,491,286.51
所有者权益合计	2,691,475.86	2,351,906.15

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2023年度	2022年度
营业收入	3,960,126.04	3,486,570.17
营业成本	3,219,778.88	2,519,115.17
营业利润	292,612.56	301,729.69
利润总额	299,249.14	303,007.12
净利润	181,214.44	163,839.27
归属于母公司所有者的净利润	155,625.73	144,514.63

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2023年度	2022年度
经营活动产生的现金流量净额	489,740.58	-267,449.65
投资活动产生的现金流量净额	-55,913.50	4,734.46
筹资活动产生的现金流量净额	-483,664.61	152,025.50
现金及现金等价物净增加额	-49,837.53	-110,689.69
期末现金及现金等价物余额	2,569,943.76	2,619,781.29

第四章 募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、公司债券募集资金使用约定情况

(一) 22 保置 01、22 保置 02

“22 保置 01”及“22 保置 02”募集资金总额为人民币 20 亿元，根据公开披露的《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（第一期）募集说明书》，本期债券募集资金 20 亿元拟用于偿还有息债务。公司拟偿还有息负债的明细情况如下：

单位：万元

序号	借款主体	债权人	借款余额	拟使用募集资金金额	起息日	到期日
1	广州保祺房地产开发有限公司	农业银行	89,640.00	56,500.00	2019-11-30	2023-10-22
2	上海盛樟置业有限公司	建设银行	81,147.00	20,000.00	2020-10-30	2023-10-25
3	惠州市保置房地产开发有限公司	浦发银行	100,000.00	16,000.00	2020-03-28	2023-03-27
4	宁波保嘉置业有限公司	浦发银行	95,000.00	90,000.00	2020-04-28	2022-12-30
5	武汉常阳润力房地产开发有限公司	农业银行	33,000.00	14,500.00	2020-06-18	2023-06-15
6	山东鲁坤百俊置业有限公司	建设银行	33,751.80	3,000.00	2020-04-02	2023-04-01
合计	-	-	432,538.80	200,000.00	-	-

(二) 22 保置 03

“22 保置 03”募集资金总额为人民币 15 亿元，根据公开披露的《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（第二期）募集说明书》，本期债券募集资金 15 亿元拟用于偿还有息债务。公司拟偿还有息负债的明细情况如下：

单位：万元

序号	借款主体	债权人	借款余额	拟使用募集资金金额	起息日	到期日
1	广西秀程房地产有限公司	中信银行南宁分行	18,600.00	17,600.00	2019-04-28	2022-04-28
2	苏州瑞茂房地产开发有限公司	中国银行银团（中行、农行、光大）	54,977.77	3,000.00	2019-11-29	2024-11-28
3	淄博保利大成置业有限公司	工商银行淄博张店支行	16,240.00	16,240.00	2019-06-19	2022-06-18
4	威海利华置业有限公司	农业银行威海分行、工商银行威海环翠支行银团	53,700.00	7,600.00	2021-05-06	2024-05-06

5	贵阳保利投资房地产开发有限公司	光大银行贵阳分行	6,500.00	3,000.00	2019-10-18	2022-10-17
6	广州保祺房地产开发有限公司	农业银行花都分行	33,140.00	33,140.00	2018-06-29	2023-10-22
7	佛山市保坤置业有限公司	邮储银行佛山分行	28,000.00	20,000.00	2020-03-26	2023-03-26
8	哈尔滨保联房地产开发有限公司	光大银行哈尔滨道里支行	15,000.00	7,500.00	2019-11-29	2022-11-03
9	广西保利置业集团有限公司	光大银行南宁分行	27,500.00	4,500.00	2020-05-14	2023-05-13
10	广西保利置业集团有限公司	光大银行南宁分行	73,000.00	3,650.00	2020-05-14	2023-05-13
11	武汉常阳润力房地产开发有限公司	农业银行武汉武昌支行	18,500.00	5,000.00	2020-03-10	2024-03-10
12	武汉保置房地产开发有限责任公司	农业银行武汉武昌支行	54,000.00	8,000.00	2020-12-30	2023-12-21
13	湖北保利普提金置业有限公司	建设银行武汉省直支行	10,500.00	5,770.00	2020-08-13	2022-08-12
14	宁波保隆置业有限公司	邮储银行宁波镇海区支行	115,000.00	5,000.00	2021-03-26	2024-03-25
15	佛山市保坤置业有限公司	农业银行佛山分行	107,000.00	10,000.00	2020-05-27	2022-05-27
合计	-	-	631,657.77	150,000.00	-	-

（三）22 保置 05、22 保置 06

“22 保置 05”及“22 保置 06”募集资金总额为人民币 15 亿元，根据公开披露的《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（第三期）募集说明书》，本期债券募集资金 15 亿元拟用于偿还有息债务。公司拟偿还有息负债的明细情况如下：

单位：万元

序号	借款主体	债权人	借款余额	拟使用募集资金金额	起息日	到期日
1	佛山市保坤置业有限公司	中国农业银行佛山祖庙支行	97,000.00	10,000.00	2020-05-27	2024-05-26
2	惠州市保利建业房地产开发有限公司	招商银行股份有限公司惠州惠阳支行	14,500.00	13,500.00	2020-06-28	2022-06-28
3	惠州市保置房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行景田支行	84,000.00	10,000.00	2020-03-28	2023-03-27
4	武汉保置房地产开发有限责任公司	邮储银行江汉支行	43,700.00	10,000.00	2021-01-01	2023-12-31
5	武汉保置房地产开发有限责任公司	交通银行武昌支行	69,040.00	13,200.00	2021-01-26	2024-01-03
6	广西领悦房地产有限公司	中信银行股份有限公司南宁分行	40,900.00	12,000.00	2020-10-22	2022-06-21
7	济南利和置业有限公司	中国银行济南槐荫支行	55,740.00	13,000.00	2020-10-16	2023-09-15
8	哈尔滨时光里房地产开	华夏银行哈尔滨兴江路支行	48,500.00	10,000.00	2021-01-12	2024-01-11

	发有限公司					
9	昆明保喻房地产开发有限公司	建设银行昆明城东支行	30,900.00	30,900.00	2020-06-11	2023-06-10
10	哈尔滨保联房地产开发有限公司	中信银行哈尔滨哈西支行	27,400.00	27,400.00	2019-07-30	2022-07-28
合计	-	-	511,680.00	150,000.00	-	-

（四）22 保置 07

“22 保置 07”募集资金总额为人民币 10 亿元，根据公开披露的《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（第四期）募集说明书》，本期债券募集资金 10 亿元拟用于偿还有息债务。公司拟偿还有息负债的明细情况如下：

单位：万元

序号	借款主体	债权人	借款余额	拟使用募集资金金额	起息日	到期日
1	宁波保隆置业有限公司	邮储银行宁波镇海区支行	108,480.00	34,000.00	2021/3/26	2024/3/25
2	广州东灏房地产开发有限公司	兴业银行广州环市东支行	71,250.00	3,750.00	2020/11/9	2025/11/8
3	广州东灏房地产开发有限公司	农业银行广州市绿色金融改革创新试验区花都分行	87,701.86	5,750.00	2018/5/22	2027/5/21
4	广州东灏房地产开发有限公司	邮储银行广州市分行	50,000.00	12,500.00	2021/5/31	2024/5/27
5	佛山市保凯置业有限公司	农业银行佛山祖庙支行	23,070.00	10,000.00	2021/4/16	2024/4/15
6	广州保辉置业有限公司	中国银行广州海珠支行	18,000.00	10,000.00	2021/4/26	2024/4/25
7	武汉常阳润力房地产开发有限公司	建设银行武汉省直支行	5,500.00	5,500.00	2019/11/20	2022/11/19
8	武汉常阳润力房地产开发有限公司	交通银行硚口支行	8,800.00	8,800.00	2020/1/3	2022/12/31
9	广西保利置业集团有限公司	中国光大银行股份有限公司南宁分行	93,350.00	7,200.00	2021/11/23	2024/11/23
10	广西保利置业集团有限公司	中国光大银行股份有限公司南宁分行	23,000.00	2,500.00	2020/5/14	2023/5/13
合计	-	-	489,151.86	100,000.00	-	-

（五）23 保置 01、23 保置 02

“23 保置 01”及“23 保置 02”募集资金总额为人民币 20 亿元，根据公开披露的《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》，本期债券募集资金 20 亿元拟用于偿还有息债务及补充流动资金。

1、偿还有息债务

本期公司债券募集资金 13.20 亿元拟用于偿还有息债务，公司拟偿还有息负债的明细情况如下：

单位：万元

序号	借款主体	债权人	借款余额	拟使用募集资金金额	起息日	到期日
1	保利置业集团（上海）投资有限公司	宁波通商银行上海分行	10,000.00	10,000.00	2021/3/17	2023/3/14
2	广西铁投大岭投资有限公司	上海浦东发展银行南宁分行	98,657.00	98,000.00	2020/4/8	2023/4/8
3	武汉常阳润力房地产开发有限公司	农业银行武昌支行	13,500.00	10,000.00	2020/6/18	2023/6/15
4	武汉保置房地产开发有限责任公司	农业银行武昌支行	39,000.00	14,000.00	2020/9/14	2023/9/13
合计	-	-	161,157.00	132,000.00	-	-

2、补充流动资金

本期债券募集资金 6.80 亿元拟用于补充发行人日常生产所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

（六）23 保置 03、23 保置 04

“23 保置 03”及“23 保置 04”募集资金总额为人民币 20 亿元，根据公开披露的《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（第二期）募集说明书》，本期债券募集资金 20 亿元拟用于偿还有息债务及补充流动资金。

1、偿还有息债务

本期公司债券募集资金 5.00 亿元拟用于偿还有息债务，公司拟偿还有息负债的明细情况如下：

单位：万元

序号	借款主体	债权人	借款余额	拟使用募集资金金额	起息日	到期日
1	深圳市保银房地产开发有限公司	兴业银行股份有限公司深圳分行	40,000.00	40,000.00	2018/4/28	2023/4/28
2	柳州保利置业有限公司	招商银行股份有限公司南宁分行	24,000.00	10,000.00	2021/1/21	2024/1/17
合计	-	-	64,000.00	50,000.00	-	-

2、补充流动资金

本期债券募集资金 15.00 亿元拟用于补充发行人日常生产所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

二、公司债券募集资金实际使用情况

（一）22 保置 01、22 保置 02

截至本报告出具日，本期债券的募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于偿还有息债务，实际使用情况与募集说明书的约定一致，募集资金不存在违规情形。

（二）22 保置 03

截至本报告出具日，本期债券的募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于偿还有息债务，实际使用情况与募集说明书的约定一致，募集资金不存在违规情形。

（三）22 保置 05、22 保置 06

截至本报告出具日，本期债券的募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于偿还有息债务，实际使用情况与募集说明书的约定一致，募集资金不存在违规情形。

（四）22 保置 07

截至本报告出具日，本期债券的募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于偿还有息债务，实际使用情况与募集说明书的约定一致，募集资金不存在违规情形。

（五）23 保置 01、23 保置 02

截至本报告出具日，本期债券的募集资金已全部使用完毕，募集资金用于偿还有息债务及补充流动资金，实际使用情况与募集说明书的约定一致，募集资金不存在违规情形。

(六) 23 保置 03、23 保置 04

截至本报告出具日，本期债券的募集资金已全部使用完毕，募集资金用于偿还本息债务及补充流动资金，实际使用情况与募集说明书的约定一致，募集资金不存在违规情形。

三、专项账户运作及核查情况

(一) 22 保置 01、22 保置 02

发行人已与监管银行签署了募集资金专项账户监管协议，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。经核查，发行人募集资金账户运作良好，募集资金存放和管理不存在违规情形。

(二) 22 保置 03

发行人已与监管银行签署了募集资金专项账户监管协议，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。经核查，发行人募集资金账户运作良好，募集资金存放和管理不存在违规情形。

(三) 22 保置 05、22 保置 06

发行人已与监管银行签署了募集资金专项账户监管协议，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。经核查，发行人募集资金账户运作良好，募集资金存放和管理不存在违规情形。

(四) 22 保置 07

发行人已与监管银行签署了募集资金专项账户监管协议，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。经核查，发行人募集资金账户运作良好，募集资金存放和管理不存在违规情形。

(五) 23 保置 01、23 保置 02

发行人已与监管银行签署了募集资金专项账户监管协议，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。经核查，发行人募集资金账户运作良好，募集资金存放和管理不存在违规情形。

(六) 23 保置 03、23 保置 04

发行人已与监管银行签署了募集资金专项账户监管协议，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。经核查，发行人募集资金账户运作良好，募集资金存放和管理不存在违规情形。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况

一、内外部增信机制

“22 保置 01”、“22 保置 02”、“22 保置 03”、“22 保置 05”、“22 保置 06”、“22 保置 07”、“23 保置 01”、“23 保置 02”、“23 保置 03”及“23 保置 04”均为无担保债券，无内外部增信机制。

二、偿债保障措施的有效性分析及其执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立募集资金专项账户以切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）募集资金专款专用

发行人制定专门的债券募集资金使用计划，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作。将设立募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。相关业务部门将依照董事会决议及本募集说明书披露的资金投向，对资金使用情况严格检查，确保专款专用，并定期披露募集资金使用情况，增强公司主营业务对本期债券本息偿付的支持。发行人将严格按照交易所及登记公司的相关规则要求，及时划转本期债券的本息。

（二）设立专门的偿付工作小组

发行人将指定专人负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在本期公司债券发行后将成立偿付工作小组，由公司偿付工作小组专门负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）聘请受托管理人

发行人按照《管理办法》的要求引入了债券受托管理人制度，并签署了《债券受托管理协议》。在债券存续期间内，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

（四）制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（五）严格的信息披露

发行人将按《证券法》、《管理办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、证券业协会及交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

（六）发行人承诺

当出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：1、不向股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4、主要高级管理人员不得调离。

2023 年度，发行人偿债保障措施有效，并且按照募集说明书的相关约定执行。

三、内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

2023 年度，发行人内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化情况。

四、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及应对措施

2023 年度，未发生与增信措施有关的其他情况，发行人偿债能力正常。

五、发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

2023 年度，发行人均按照募集说明书中的约定履行相关义务。

第六章 公司债券付息兑付情况

“22 保置 01”的付息日为：2023 年至 2027 年每年的 2 月 18 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，则本期债券回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 2 月 18 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）。

截至本报告出具日，“22 保置 01”公司债券已于 2024 年 2 月 19 日完成支付自 2023 年 2 月 18 日至 2024 年 2 月 17 日期间的利息。

“22 保置 02”的付息日为：2023 年至 2029 年每年的 2 月 18 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，则本期债券回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 2 月 18 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）。

截至本报告出具日，“22 保置 02”公司债券已于 2024 年 2 月 19 日完成支付自 2023 年 2 月 18 日至 2024 年 2 月 17 日期间的利息。

“22 保置 03”的付息日为：2023 年至 2027 年每年的 4 月 13 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，则本期债券回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 4 月 13 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）。

截至本报告出具日，“22 保置 03”公司债券已于 2024 年 4 月 15 日完成支付自 2023 年 4 月 13 日至 2024 年 4 月 12 日期间的利息。

“22 保置 05”的付息日为：2023 年至 2027 年每年的 6 月 6 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，则本期债券回售部分债券的付息日为 2023 年至

2025 年每年的 6 月 6 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）。

截至本报告出具日，“22 保置 05”公司债券已于 2024 年 6 月 6 日完成支付自 2023 年 6 月 6 日至 2024 年 6 月 5 日期间的利息。

“22 保置 06”的付息日为：2023 年至 2029 年每年的 6 月 6 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，则本期债券回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 6 月 6 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）。

截至本报告出具日，“22 保置 06”公司债券已于 2024 年 6 月 6 日完成支付自 2023 年 6 月 6 日至 2024 年 6 月 5 日期间的利息。

“22 保置 07”的付息日为：2023 年至 2027 年每年的 11 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，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，则本期债券回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 11 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

截至本报告出具日，“22 保置 07”公司债券已于 2023 年 11 月 1 日完成支付自 2022 年 11 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日期间的利息。

“23 保置 01”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）。

截至本报告出具日，“23 保置 01”公司债券已于 2024 年 2 月 26 日完成支付自 2023 年 2 月 24 日至 2024 年 2 月 23 日期间的利息。

“23 保置 02”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）。

截至本报告出具日，“23 保置 02”公司债券已于 2024 年 2 月 26 日完成支付自 2023 年 2 月 24 日至 2024 年 2 月 23 日期间的利息。

“23 保置 03”的付息日为：2024 年至 2028 年每年的 4 月 6 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 4 月 6 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）。

截至本报告出具日，“23 保置 03”公司债券已于 2024 年 4 月 8 日完成支付自 2023 年 4 月 6 日至 2024 年 4 月 5 日期间的利息。

“23 保置 04”的付息日为：2024 年至 2030 年每年的 4 月 6 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 4 月 6 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）。

截至本报告出具日，“23 保置 04”公司债券已于 2024 年 4 月 8 日完成支付自 2023 年 4 月 6 日至 2024 年 4 月 5 日期间的利息。

第七章 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，发行人不存在《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定要求的应当召开债券持有人会议的情形。

2023 年度，发行人未召开债券持有人会议。

第八章 公司债券跟踪评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 12 月 26 日出具的《2023 年度保利置业集团有限公司信用评级报告》（CCXI-20234679M-01），维持发行人的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。“22 保置 01”、“22 保置 02”、“22 保置 03”、“22 保置 05”、“22 保置 06”及“22 保置 07”无债项评级。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2024 年 5 月 31 日出具的《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）、（第二期）跟踪评级报告（2024）》（编号：信评委函字[2024]跟踪 0438 号），经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，“23 保置 01”、“23 保置 02”、“23 保置 03”及“23 保置 04”的债项评级均为 AAA。

第九章 发行人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

近两年发行人的主要偿债能力指标

项目/时间	2023 年末/ 2023 年度	2022 年末/ 2022 年度
流动比率	1.66	1.55
速动比率	0.45	0.43
资产负债率（%）	84.02	86.01
扣除预收款项和合同负债的资产负债率（%）	80.18	82.52
EBITDA 利息保障倍数	1.87	1.23

2023 年末，发行人流动比率为 1.66，速动比率为 0.45，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；2023 年度发行人 EBITDA 利息保障倍数为 1.87，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。

总体来看，2023 年末，公司资产负债率为 84.02%。整体资产负债率较高主要是由于房地产行业预售的销售模式使得预收款项规模较大，同时前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。但各项短期偿债能力指标比较稳定且处于合理的水平，随着公司新建项目销售以及预收款项逐步转换为公司营业收入，公司流动比率和速动比率将得到改善，资产负债率也能有所降低，对公司的偿债能力形成一定的保障。

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 发行人信息披露事务专人变动情况

2023 年度，发行人信息披露负责人未发生变动。

第十一章 发行人信息披露义务履行的核查情况及募集说明书中约定的其他义务的执行情况

一、发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定以及主管机关的相关要求履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。

（一）定期报告

2023年8月31日和2024年4月29日，发行人已按规定在指定网站分别披露了《保利置业集团有限公司2023年公司债券中期报告》和《保利置业集团有限公司公司债券2023年年度报告》。

（二）临时报告

2023年7月14日，发行人出具了《保利置业集团有限公司关于董事发生变动的公告》，2023年7月18日，华泰联合证券出具了《华泰联合证券有限责任公司关于保利置业集团有限公司董事发生变动的临时受托管理事务报告》。

2023年11月28日，发行人出具了《保利置业集团有限公司关于总经理及三分之一以上董事发生变动的公告》，2023年12月4日，华泰联合证券出具了《华泰联合证券有限责任公司关于保利置业集团有限公司总经理及三分之一以上董事发生变动的临时受托管理事务报告》。

2024年3月25日，发行人出具了《保利置业集团有限公司关于总经理发生变动的公告》，2024年3月28日，华泰联合证券出具了《华泰联合证券有限责任公司关于保利置业集团有限公司总经理发生变动的临时受托管理事务报告》。

2024年6月17日，发行人出具了《保利置业集团有限公司关于监事发生变动的公告》，2024年6月19日，华泰联合证券出具了《华泰联合证券有限责任公司关于保利置业集团有限公司监事发生变动的临时受托管理事务报告》。

二、募集说明书中约定的其他义务的执行情况

不涉及。

第十二章 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及其他事项

一、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

本期债券无增信措施。报告期内，发行人未发生对偿债能力造成重大不利影响的其他情况。

二、其他事项

（一）关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

截至本报告出具日，公司及其合并范围内的下属公司存在的重大未决诉讼或仲裁情况如下表所示。

序号	原告	被告	案由	标的额 (万元)	进展
1	国家能源集团贵州电力有限公司贵阳发电厂	贵阳保利郦城房地产开发有限公司	土地拆迁纠纷	52,413.28	二审裁定发回重审，一审于3月4日开庭，目前尚未下判

（二）中介机构变更情况

不涉及。

（此页无正文，为《保利置业集团有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告
（2023 年度）》盖章页）

华泰联合证券有限责任公司

2024 年 6 月 27 日

