

保利置业集团有限公司

（住所：上海市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 受托管理事务报告 （2023 年度）

债券受托管理人



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

二〇二四年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、发行人与中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“受托管理人”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及保利置业集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中金公司编制。中金公司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提供的资料或说明。

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。在任何情况下，未经中金公司书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目录

重要声明.....	1
目录	2
第一章 受托管理的公司债券概况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	5
第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况.....	6
第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查情况	11
第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	12
第六章 债券持有人会议召开情况.....	14
第七章 本期债券本息偿付情况.....	15
第八章 发行人偿债意愿和能力分析.....	16
第九章 募集说明书中约定的其他义务	17
第十章 重大事项.....	18
第十一章 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 ...	19

第一章 受托管理的公司债券概况

截至 2023 年（以下简称“报告期”）末，保利置业集团有限公司发行且存续的由中国国际金融股份有限公司担任受托管理人的债券包括：21 保置 01（以下简称“本期债券”），债券具体情况见下表：

债券代码	188713.SH
债券简称	21 保置 01
债券名称	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)
债券期限（年）	3+2
发行规模（亿元）	6.26
债券余额（亿元）	6.26
发行时票面利率	3.29%
当期票面利率	3.29%
调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
起息日	2021 年 9 月 8 日
还本付息方式	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
报告期付息日	9 月 8 日
是否担保	无担保
发行时主体评级	AAA
发行时债项评级	AAA
跟踪评级情况（主体）	AAA

跟踪评级情况（债项）	AAA
------------	-----

第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、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。

报告期内，发行人出现重大事项。受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 2 次。具体情况如下：

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 9 日，中金公司出具了《中国国际金融股份有限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 11 月 30 日，中金出具了《中国国际金融股份有限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》。

第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况

一、发行人基本情况

表：发行人基本情况

中文名称	保利置业集团有限公司
英文名称	Poly Property Group Co.,Limited
法定代表人	万宇清
成立日期	2003 年 8 月 29 日
注册资本（万元）	220,000
实缴资本（万元）	220,000
注册地址	上海市自由贸易试验区浦东南路 528 号北塔 26 楼
办公地址	上海市浦东新区东方路 18 号上海保利广场 E 座 32 层
邮政编码	200120
信息披露事务负责人	刘忱
电话号码	86-21-68818088
传真号码	86-21-68816513
电子邮箱	pop@shpoly.com
互联网网址	www.polyhongkong.com.hk
统一社会信用代码	91310000710928372C
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】

--	--

二、发行人主要业务经营情况

（一）公司业务情况

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）

（二）经营情况分析

（1）各业务板块收入成本情况

表：各业务板块收入成本情况

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	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
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）各主要产品、服务收入成本情况

表：各主要产品、服务收入成本情况

单位： 亿元 币种： 人民币

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	—
----	---	--------	--------	---	-------	-------	---

(3) 收入和成本分析

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；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、发行人主要会计数据和财务指标

(一) 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
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

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
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

（二）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
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

（三）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 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查情况

一、募集资金使用情况

表：21 保置 01 募集资金使用情况

债券代码	188713.SH
债券简称	21 保置 01
发行总额（亿元）	6.26
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟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,因“18 保置 01”已于 2021 年 8 月 13 日完成兑付,故本次募集资金将全部用于置换偿还“18 保置 01”债券的本金和利息.
募集资金实际用途	与约定用途一致

二、募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人募集资金专项账户运行正常。

三、对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，本期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

本期债券未设置增信机制。

二、偿债保障措施执行情况及有效性分析

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，根据《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）募集说明书》的约定，发行人在“21 保置 01”存续期内约定以下偿债保障措施：

（一）制定《债券持有人会议规则》

公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本本次债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本次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，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“五、债券持有人会议”。

（二）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，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。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“六、债券受托管理人”。

（三）设立专门的偿付工作小组

发行人将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。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（四）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、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。

（五）发行人承诺

在出现预计不能按期偿还债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司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）与公司债券相关的公司主要责任人不得调离。

发行人已指派专人负责债券偿付工作，设立专项账户并严格执行资金管理计划，制定债券持有人会议规则并严格履行信息披露义务，同时中金公司作为本期债券受托管理人已按照相关约定充分发挥债券受托管理人的作用。

报告期内，“21 保置 01”按时兑息，截至本报告出具之日，未出现延迟兑付利息或本金的情况，偿债计划及其他偿债保障措施未发生对债券持有人利益可能产生重大不利影响的变化，能够有效执行。

第六章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未召开债券持有人会议，不存在应召开未召开债券持有人会议的情况。

第七章 本期债券本息偿付情况

一、本息偿付安排

表：本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限 (年)	到期日
188713.SH	21 保置 01	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	9 月 8 日	3+2	2026 年 9 月 8 日

二、报告期内本息偿付情况

表：报告期内本息偿付情况

债券代码	债券简称	报告期内付息兑 付情况	投资者回售选择 权的触发及执行 情况	发行人赎回选择 权的触发及执行 情况
188713.SH	21 保置 01	按约定付息，无 违约情形	不适用	不适用

第八章 发行人偿债意愿和能力分析

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，发行人偿债能力正常。

第九章 募集说明书中约定的其他义务

无。

第十章 重大事项

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 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》

报告期内，发行人未出现除上述事件以外的重大事项。

第十一章 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

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

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

中国国际金融股份有限公司

2024 年 6 月 28 日

