

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 （2024 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）

二〇二五年六月

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.....	4
第三章 发行人 2024 年度经营和财务情况.....	5
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	8
第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	9
第六章 债券持有人会议召开情况.....	12
第七章 本期债券本息偿付情况.....	13
第八章 发行人偿债意愿和能力分析.....	14
第九章 募集说明书中约定的其他义务	15
第十章 重大事项.....	16
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 ...	18

第一章 受托管理的公司债券概况

截至 2024 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	2.40%
调整票面利率选择权的触发及执行情况	已于 2024 年 9 月 8 日调整票面利率，调整后利率为 2.40%
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	2024 年 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：

重大事项	基本情况	信息披露情况
中国国际金融股份有限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（2024-06-19）	2024 年 6 月，公司发生监事变动，原任监事崔久衡先生因工作调配安排，辞任本公司监事；新任命吴畏先生担任公司监事。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
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发生变动的临时受托管理事务报告（2024-04-02）	2024 年 3 月，公司发生监事变动，原任董事兼总经理王健先生因工作调配安排，辞任本公司相关职务；新任命胡在新先生担任公司董事兼总经理。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

第三章 发行人 2024 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	1973 年 2 月 27 日
注册资本（万元）	220,000 万元
实缴资本（万元）	220,000 万元
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	852-28106216,86-21-68818088
传真号码	852-28041211,86-21-68816513
电子邮箱	wuxiaoling01@shpoly.com
互联网网址	www.polyhongkong.com.hk
统一社会信用代码	91310000710928372C
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

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

（1）分业务板块情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
主营业务：				
房地产销售	321.95	271.03	15.82	94.29
物业业务	12.15	10.03	17.45	3.56

租赁业务	2.42	1.13	53.31	0.71
酒店经营业务	0.74	0.78	-5.41	0.22
销售代理业务	0.06	0.08	-33.33	0.02
咨询服务业务	0.03	0.00	100.00	0.01
其他	0.28	0.15	46.43	0.08
其他业务：				
租赁业务	1.33	1.74	-30.83	0.39
其他业务	2.49	0.83	66.67	0.73
合计	341.45	285.77	16.31	100.00
业务板块	上年同期			
	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
物业业务	11.99	9.83	18.02	3.03
租赁业务	2.28	1.17	48.68	0.58
酒店经营业务	0.86	0.80	6.98	0.22
销售代理业务	0.13	0.09	30.77	0.03
咨询服务业务	0.04	-	100.00	0.01
其他	0.21	0.12	42.86	0.05
其他业务：				
租赁业务	1.38	1.89	-36.96	0.35
其他业务	1.63	1.28	21.47	0.41
合计	396.01	321.98	18.69	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

（2）各主要产品、服务收入成本情况

(2)分产品（或服务）情况

√适用□不适用

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

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	321.95	271.03	15.82	-14.71	-11.66	-15.49
合计	—	321.95	271.03	—	-14.71	-11.66	—

三、发行人主要会计数据和财务指标

表：发行人主要会计数据和财务指标

币种：人民币

项目	2024 年度 /2024 年末	2023 年度 /2023 年末
总资产（万元）	16,785,461.51	16,847,964.17
总负债（万元）	13,931,401.04	14,156,488.31
全部债务（万元）	5,603,752.33	5,708,333.75
所有者权益（万元）	2,854,060.47	2,691,475.86
营业总收入（万元）	3,414,535.82	3,960,126.04
利润总额（万元）	141,019.83	299,249.14
净利润（万元）	28,730.59	181,214.44
扣除非经常性损益后净利润（万元）	18,295.31	170,544.89
归属于母公司所有者的净利润（万元）	31,603.00	155,625.73
经营活动产生现金流量净额（万元）	616,727.10	489,740.58
投资活动产生现金流量净额（万元）	-46,323.04	-55,913.50
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-245,246.31	-483,664.61
流动比率	1.61	1.66
速动比率	0.51	0.45
资产负债率（%）	83.00	84.02
债务资本比率（%）	66.26	67.96
营业毛利率（%）	16.31	18.70
平均总资产回报率（%）	1.49	2.46
加权平均净资产收益率（%）	1.04	7.19
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.66	6.76
EBITDA（万元）	277,864.96	443,645.06
EBITDA 全部债务比（%）	4.96	7.77
EBITDA 利息倍数	1.49	1.87
应收账款周转率	85.21	139.91
存货周转率	0.26	0.28
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

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。

四、固定资产投资项目

本期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目。

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

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）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。

（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。

（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。

三、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，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、专门部门负责偿付工作

发行人指定专门部门牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调发行人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偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

2、设立专项账户并严格执行资金管理计划

发行人指定专项账户进行专项管理。本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

3、制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》等规定的要求，与债券受托管理人为本次债券制定了《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。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》等规定的要求，聘请中金公司担任本次债券的债券受托管理人，并与中金公司订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

5、严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，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。

本期债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别向证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，年度报告应当经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。

发行人已设立专门部门负责债券偿付工作，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，发行人已按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第六章 债券持有人会议召开情况

2024 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	公司于 2024 年 9 月 12 日发布 关于本期公司债券票面利率调 整的公告及债券回售实施公 告，将票面利率调整至 2.40%，公司分别于 8 月 14 至 16 日进行三次回售实施的提示 性公告，9 月 3 日发布本期债 券回售实施结果公告，10 月 17 日发布转售实施结果公告。 最终经公司确认，本期债券完 成转售债券金额 2.2 亿元，其 中通过非交易过户形式转售债 券金额 0 元，注销未转售债券 金额 0 元。	不适用

第八章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2022 年度、2023 年度和 2024 年度，发行人营业收入分别为 3,486,570.17 万元、3,960,126.04 万元和 3,414,535.82 万元，净利润分别为 163,839.27 万元、181,214.44 万元和 28,730.59 万元。

2022 年度、2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-267,449.65 万元、489,740.58 万元和 616,727.10 万元。总体来看，发行人的经营收入与现金流将为偿付本期债券本息提供保障。

二、发行人偿债能力分析

报告期内，发行人盈利能力、资产负债结构、融资能力和现金流基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

发行人现持有已注册待发行公司债券批文规模 30.00 亿元、非金融企业债务融资工具规模 70.00 亿元。必要时，还可通过注册发行新的公司债券、非金融企业债务融资工具募集资金偿还存续债务。

第九章 募集说明书中约定的其他义务

无。

第十章 重大事项

报告期内，发行人存在重大事项。

一、总经理变更

（一）原任职人员相关情况

姓名	原任职情况	任职起止时间
王健	董事、总经理	2018-12——2023-11

王健：男，中国国籍，华南理工大学建筑学专业硕士研究生，建筑学硕士，高级工程师职称。2018年12月加入本公司，辞任前担任发行人董事、总经理。

王健先生因工作调配安排，辞任发行人董事会董事、总经理。根据发行人公告，王健先生确认与公司 and 公司董事会无意见分歧，亦无与其有关或认为有必要引起债权人注意的情况需要进行说明。

（二）新聘任人员相关情况

胡在新：男，中国国籍，中山大学商业经济专业硕士研究生及中国传媒大学传媒经济学专业博士研究生，具有中级经济师（营销）资格。现担任保利置业集团有限公司董事、总经理。

（三）人员变动程序履行情况

关于任命胡在新先生担任本公司总经理及董事职位的内部有权决策机构决定日期为2024年3月20日，此次人事变动符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的相关规定。

（四）影响分析

根据公司公告，上述董事变更属于公司正常人事变动，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响。上述人事变动后公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

二、监事变更

（一）人员变动的基本情况

姓名	原任职情况	任职起止时间
崔久衡	监事	2021年8月—2024年6月

崔久衡：男，中国国籍，中共中央党校中共党史专业博士研究生，法学博士，高级工程师职称。2021年8月加入本公司，辞任前担任保利置业集团有限公司纪委书记、监事。

崔久衡先生因工作调配安排，辞任公司监事。根据发行人公告，崔久衡先生确认与公司和公司董事会无意见分歧，亦无与其有关或认为有必要引起债权人注意的情况需要进行说明。

（二）新聘任人员相关情况

吴畏：男，中国国籍，石家庄陆军学院炮兵分队指挥专业大学本科，军事学学士。2024年2月加入公司，现任保利置业集团有限公司党委副书记、纪委书记、监事。

（三）人员变动程序履行情况

关于任命吴畏先生担任公司监事的内部有权决策机构决定日期为2024年6月12日，此次人事变动符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的相关规定。截至本报告出具日，工商变更登记事宜尚未完成。

（四）影响分析

根据公司公告，上述监事变更属于公司正常人事变动，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响。上述人事变动后公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

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受托管理事务报告（2024年度）》之盖章页）

