

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	22 保利 07	137528.SH
20 保利 01	163301.SH	22 保利 08	137529.SH
20 保利 03	163633.SH	22 保利 09	137622.SH
20 保利 04	163634.SH	22 保利 10	137623.SH
20 保利 06	175181.SH	22 保利 11	138718.SH
21 保利 02	175727.SH	23 保利 01	115141.SH
21 保利 03	175858.SH	23 保利 02	115422.SH
21 保利 04	175859.SH	24 保利 01	240584.SH
21 保利 05	188171.SH	24 保利 02	240759.SH
21 保利 06	188172.SH	24 保利 03	240760.SH
21 保利 07	188371.SH	24 保利 04	240819.SH
21 保利 08	188372.SH	24 保利 05	240820.SH
22 保利 01	185693.SH	24 保利 06	241546.SH
22 保利 02	185694.SH	24 保利 07	241547.SH
22 保利 03	185826.SH	24 保利 08	242087.SH
22 保利 04	185827.SH	24 保利 09	242088.SH
22 保利 05	185913.SH	24 保利 10	242157.SH
22 保利 06	185914.SH	24 保利 11	242158.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

（2024年度）

发行人

保利发展控股集团股份有限公司



（广东省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



（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）

2025年6月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于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”）对外披露的《保利发展控股集团股份有限公司 2024 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。本报告中的“报告期”是指 2024 年 1 月 1 日至 2024 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

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	22
第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况	25
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	28
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	35
第六节 公司债券本息偿付情况	37
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	39
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	40
第九节 债券持有人会议召开情况	41
第十节 公司债券的信用评级情况	42
第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况	44
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	45
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	46

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、公司债券基本情况

截至报告期末存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

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	16 保利 04
债券代码	136234.SH
起息日	2016 年 2 月 25 日
到期日	2026 年 2 月 25 日
截至报告期末债券余额	30.00
截至报告期末的利率	4.19%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

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	20 保利 01
债券代码	163301.SH
起息日	2020 年 4 月 1 日
到期日	2025 年 4 月 1 日
截至报告期末债券余额	2.13
截至报告期末的利率	3.00%
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。

交易场所	上海证券交易所
主承销商	华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2023 年 4 月 3 日

单位：亿元 币种：人民币

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）（品种一）
债券简称	20 保利 03
债券代码	163633.SH
起息日	2020 年 6 月 22 日
到期日	2025 年 6 月 22 日
截至报告期末债券余额	0.10
截至报告期末的利率	2.80%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2023 年 6 月 26 日

单位：亿元 币种：人民币

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）（品种二）
债券简称	20 保利 04
债券代码	163634.SH
起息日	2020 年 6 月 22 日
到期日	2027 年 6 月 22 日
截至报告期末债券余额	5.00
截至报告期末的利率	3.78%
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。

交易场所	上海证券交易所
主承销商	华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称 (如有)	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或 执行情况 (如有)	不适用
行权日 (如有)	2025 年 6 月 23 日

单位：亿元 币种：人民币

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)(品种二)
债券简称	20 保利 06
债券代码	175181.SH
起息日	2020 年 9 月 29 日
到期日	2027 年 9 月 29 日
截至报告期末债券余额	16.10
截至报告期末的利率	4.18%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称 (如有)	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或 执行情况 (如有)	不适用
行权日 (如有)	2025 年 9 月 29 日

单位：亿元 币种：人民币

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)(品种二)
债券简称	21 保利 02
债券代码	175727.SH
起息日	2021 年 1 月 29 日
到期日	2028 年 1 月 29 日
截至报告期末债券余额	9.00
截至报告期末的利率	3.98%
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。

交易场所	上海证券交易所
主承销商	华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2026 年 1 月 29 日

单位：亿元 币种：人民币

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）（品种一）
债券简称	21 保利 03
债券代码	175858.SH
起息日	2021 年 3 月 16 日
到期日	2026 年 3 月 16 日
截至报告期末债券余额	7.663
截至报告期末的利率	3.10%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	“21 保利 03”期限为 5 年期，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。2024 年 1 月 26 日，发行人决定放弃行使发行人赎回选择权，并决定将后 2 年票面利率由 3.65%下调至 3.10%。2024 年 3 月 18 日回售实施完毕后，“21 保利 03”在上海证券交易所上市并交易的总面值为人民币 766,300,000 元。
行权日（如有）	2024 年 3 月 18 日

单位：亿元 币种：人民币

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）（品种二）
债券简称	21 保利 04
债券代码	175859.SH
起息日	2021 年 3 月 16 日
到期日	2028 年 3 月 16 日

截至报告期末债券余额	9.40
截至报告期末的利率	3.90%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2026 年 3 月 16 日

单位：亿元 币种：人民币

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）（品种一）
债券简称	21 保利 05
债券代码	188171.SH
起息日	2021 年 6 月 1 日
到期日	2026 年 6 月 1 日
截至报告期末债券余额	20.00
截至报告期末的利率	2.95%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	“21 保利 05”期限为 5 年期，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。2024 年 4 月 17 日，发行人决定放弃行使发行人赎回选择权，并决定将后 2 年票面利率由 3.39%下调至 2.95%。2024 年 6 月 3 日回售实施完毕后，“21 保利 05”在上海证券交易所上市并交易的总面值为人民币 2,000,000,000 元。
行权日（如有）	2024 年 6 月 3 日

单位：亿元 币种：人民币

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）（品种二）
------	---

债券简称	21 保利 06
债券代码	188172.SH
起息日	2021 年 6 月 1 日
到期日	2028 年 6 月 1 日
截至报告期末债券余额	5.30
截至报告期末的利率	3.70%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2026 年 6 月 1 日

单位：亿元 币种：人民币

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）（品种一）
债券简称	21 保利 07
债券代码	188371.SH
起息日	2021 年 7 月 16 日
到期日	2026 年 7 月 16 日
截至报告期末债券余额	6.00
截至报告期末的利率	2.66%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	“21 保利 07”期限为 5 年期，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。2024 年 6 月 3 日，发行人决定放弃行使发行人赎回选择权，并决定将后 2 年票面利率由 3.17%下调至 2.66%。2024 年 7 月 16 日回售和转售实施完毕后，“21 保利 07”在上海证券交易所上市并交易的总面值不变，为人民币 600,000,000 元。
行权日（如有）	2024 年 7 月 16 日

单位：亿元 币种：人民币

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）（品种二）
债券简称	21 保利 08
债券代码	188372.SH
起息日	2021 年 7 月 16 日
到期日	2028 年 7 月 16 日
截至报告期末债券余额	5.90
截至报告期末的利率	3.45%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2026 年 7 月 16 日

单位：亿元 币种：人民币

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）（品种一）
债券简称	22 保利 01
债券代码	185693.SH
起息日	2022 年 4 月 21 日
到期日	2027 年 4 月 21 日
截至报告期末债券余额	5.00
截至报告期末的利率	2.96%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用

行权日（如有）	2025 年 4 月 21 日
---------	-----------------

单位：亿元 币种：人民币

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人公司债券（第一期）（专项用于并购）（品种二）
债券简称	22 保利 02
债券代码	185694.SH
起息日	2022 年 4 月 21 日
到期日	2029 年 4 月 21 日
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率	3.59%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2027 年 4 月 21 日

单位：亿元 币种：人民币

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人公司债券（第二期）（品种一）
债券简称	22 保利 03
债券代码	185826.SH
起息日	2022 年 6 月 1 日
到期日	2027 年 6 月 1 日
截至报告期末债券余额	15.00
截至报告期末的利率	2.89%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权

报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2025 年 6 月 3 日

单位：亿元 币种：人民币

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人公司债券（第二期）（品种二）
债券简称	22 保利 04
债券代码	185827.SH
起息日	2022 年 6 月 1 日
到期日	2029 年 6 月 1 日
截至报告期末债券余额	15.00
截至报告期末的利率	3.40%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2027 年 6 月 1 日

单位：亿元 币种：人民币

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人公司债券（第三期）（品种一）
债券简称	22 保利 05
债券代码	185913.SH
起息日	2022 年 6 月 28 日
到期日	2027 年 6 月 28 日
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率	3.00%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司

债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2025 年 6 月 30 日

单位：亿元 币种：人民币

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）（品种二）
债券简称	22 保利 06
债券代码	185914.SH
起息日	2022 年 6 月 28 日
到期日	2029 年 6 月 28 日
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率	3.40%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2027 年 6 月 28 日

单位：亿元 币种：人民币

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）（品种一）
债券简称	22 保利 07
债券代码	137528.SH
起息日	2022 年 7 月 22 日
到期日	2027 年 7 月 22 日
截至报告期末债券余额	15.00
截至报告期末的利率	2.89%
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。
交易场所	上海证券交易所

主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称(如有)	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	2025年7月22日

单位：亿元 币种：人民币

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）（品种二）
债券简称	22 保利 08
债券代码	137529.SH
起息日	2022 年 7 月 22 日
到期日	2029 年 7 月 22 日
截至报告期末债券余额	5.00
截至报告期末的利率	3.28%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称(如有)	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	2027 年 7 月 22 日

单位：亿元 币种：人民币

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（第五期）（品种一）
债券简称	22 保利 09
债券代码	137622.SH
起息日	2022 年 8 月 26 日
到期日	2027 年 8 月 26 日
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率	2.80%

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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2025 年 8 月 26 日

单位：亿元 币种：人民币

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（第五期）（品种二）
债券简称	22 保利 10
债券代码	137623.SH
起息日	2022 年 8 月 26 日
到期日	2029 年 8 月 26 日
截至报告期末债券余额	3.00
截至报告期末的利率	3.40%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2027 年 8 月 26 日

单位：亿元 币种：人民币

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（第六期）（品种一）
债券简称	22 保利 11
债券代码	138718.SH
起息日	2022 年 12 月 14 日
到期日	2027 年 12 月 14 日

截至报告期末债券余额	15.00
截至报告期末的利率	2.30%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2025 年 12 月 15 日

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	保利发展控股集团股份有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）
债券简称	23 保利 01
债券代码	115141.SH
起息日	2023 年 3 月 28 日
到期日	2028 年 3 月 28 日
截至报告期末债券余额	15.00
截至报告期末的利率	3.20%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2026 年 3 月 28 日

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	保利发展控股集团股份有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第二期）
债券简称	23 保利 02
债券代码	115422.SH

起息日	2023 年 5 月 29 日
到期日	2028 年 5 月 29 日
截至报告期末债券余额	15.00
截至报告期末的利率	3.00%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2026 年 5 月 29 日

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）
债券简称	24 保利 01
债券代码	240584.SH
起息日	2024 年 2 月 2 日
到期日	2029 年 2 月 2 日
截至报告期末债券余额	15.00
截至报告期末的利率	2.90%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2027 年 2 月 2 日

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）
------	--

债券简称	24 保利 02
债券代码	240759.SH
起息日	2024 年 3 月 21 日
到期日	2029 年 3 月 21 日
截至报告期末债券余额	12.00
截至报告期末的利率	2.99%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2027 年 3 月 21 日

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）
债券简称	24 保利 03
债券代码	240760.SH
起息日	2024 年 3 月 21 日
到期日	2031 年 3 月 21 日
截至报告期末债券余额	8.00
截至报告期末的利率	3.20%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2029 年 3 月 21 日

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第三期）（品种一）
债券简称	24 保利 04
债券代码	240819.SH
起息日	2024 年 4 月 2 日
到期日	2029 年 4 月 2 日
截至报告期末债券余额	9.00
截至报告期末的利率	2.99%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2027 年 4 月 2 日

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第三期）（品种二）
债券简称	24 保利 05
债券代码	240820.SH
起息日	2024 年 4 月 2 日
到期日	2031 年 4 月 2 日
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率	3.20%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,广发证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2029 年 4 月 2 日

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第四期）（品种一）
债券简称	24 保利 06
债券代码	241546.SH
起息日	2024 年 9 月 10 日
到期日	2029 年 9 月 10 日
截至报告期末债券余额	15.00
截至报告期末的利率	2.39%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	广发证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2027 年 9 月 10 日

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第四期）（品种二）
债券简称	24 保利 07
债券代码	241547.SH
起息日	2024 年 9 月 10 日
到期日	2031 年 9 月 10 日
截至报告期末债券余额	5.00
截至报告期末的利率	2.50%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	广发证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2029 年 9 月 10 日

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第五期）（品种一）
债券简称	24 保利 08
债券代码	242087.SH
起息日	2024 年 12 月 5 日
到期日	2029 年 12 月 5 日
截至报告期末债券余额	5.00
截至报告期末的利率	2.27%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	广发证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2027 年 12 月 5 日

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第五期）（品种二）
债券简称	24 保利 09
债券代码	242088.SH
起息日	2024 年 12 月 5 日
到期日	2031 年 12 月 5 日
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率	2.57%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	广发证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2029 年 12 月 5 日

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第六期）（品种一）
债券简称	24 保利 10
债券代码	242157.SH
起息日	2024 年 12 月 16 日
到期日	2029 年 12 月 16 日
截至报告期末债券余额	5.00
截至报告期末的利率	2.20%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	广发证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2027 年 12 月 16 日

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第六期）（品种二）
债券简称	24 保利 11
债券代码	242158.SH
起息日	2024 年 12 月 16 日
到期日	2031 年 12 月 16 日
截至报告期末债券余额	15.00
截至报告期末的利率	2.49%
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。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	广发证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2029 年 12 月 16 日

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《公司债券受托管理协议》（以下简称《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，持续关注发行人信息披露情况。报告期内，受托管理人持续督导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。

报告期内，发行人出现了 3 项可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及《受托管理协议》约定及时开展督导工作，督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务。

二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2024 年 6 月 28 日在上海证券交易所（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（2023 年度）》；于 2024 年 11 月 11 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就发行人董事发生变动事项公告了《中信证券股份有限公司关于保利发展控股集团股份有限公司董事发生变动之临时受托管理事务报告》；于 2024 年 11 月 26 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就发行人变更会计师事务所事项公告了《中信证券股份有限公司关于保利发展控股集团股份有限公司变更会计师事务所之临时受托管理事务报告》；于 2024 年 12 月 31 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就发行人总经理发生变动事项公告了《中信证券股份有限公司关于保利发展控股

集团股份有限公司总经理发生变动之临时受托管理事务报告》。

三、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，评估相关投资者权益保护措施或者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。

四、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 06、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、23 保利 01、23 保利 02、24 保利 01、24 保利 02、24 保利 03、24 保利 04、24 保利 05、24 保利 06、24 保利 07、24 保利 08、24 保利 09、24 保利 10 和 24 保利 11 无增信措施。

五、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，24 保利 01、24 保利 02、24 保利 03、24 保利 04、24 保利 05、24 保利 06、24 保利 07、24 保利 08、24 保利 09、24 保利 10 和 24 保利 11 涉及募集资金使用。报告期内，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，具体情况详见“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”。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。

报告期内，16 保利 04、20 保利 01、20 保利 03、20 保利 04、20 保利 06、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、23 保利 01、23 保利 02 均不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《公司债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现发行人存在触发召开持有人会议的情形，16 保利 04、20 保利 01、20 保利 03、20 保利 04、20 保利 06、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、23 保利 01、23 保利 02、24 保利 01、24 保利 02、24 保利 03、24 保利 04、24 保利 05、24 保利 06、24 保利 07、24 保利 08、24 保利 09、24 保利 10 和 24 保利 11 不涉及召开持有人会议事项。

七、督促发行人按时履约

报告期内，受托管理人已督促 16 保利 04、20 保利 01、20 保利 03、20 保利 04、20 保利 06、21 保利 02、21 保利 04、21 保利 06、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、23 保利 01 和 23 保利 02 按期足额付息；督促 21 保利 01、21 保利 03、21 保利 05 和 21 保利 07 按期足额偿付回售部分本金及当期利息。

报告期内，24 保利 01、24 保利 02、24 保利 03、24 保利 04、24 保利 05、24 保利 06、24 保利 07、24 保利 08、24 保利 09、24 保利 10、24 保利 11 不涉及兑付兑息事项。

受托管理人将持续掌握受托管理债券还本付息、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 2024 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

注册名称：保利发展控股集团股份有限公司

法定代表人：刘平

注册资本：1,197,044.3418 万元

实缴资本：11,970,443,418 元人民币

设立（工商注册）日期：1992 年 9 月 14 日

统一社会信用代码：91440101741884392G

住所（注册地）：广东省广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场 53-59 层

邮政编码：510308

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）；

电话号码：020-89898833

传真号码：020-89898666-8831

二、发行人 2024 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。公司连续 16 年保持房地产行业央企第一，位居 2024 年中国房地产百强企业首位。

最近两年，发行人营业收入构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	31,029,868.54	99.56%	34,533,628.22	99.57%
其他业务收入	136,763.44	0.44%	149,185.07	0.43%
营业收入合计	31,166,631.99	100.00%	34,682,813.29	100.00%

最近两年，发行人主营业务收入构成情况（按板块）如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产销售	28,735,412.94	92.61%	32,250,173.43	93.39%
其他	2,294,455.60	7.39%	2,283,454.79	6.61%
主营业务收入合计	31,029,868.54	100.00%	34,533,628.22	100.00%

2024 年度，发行人营业收入相较于 2023 年同期减少 3,516,181.30 万元，同比减少 10.14%，主要原因是合并范围内房地产项目结转规模下降。

三、发行人 2024 年度财务情况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：亿元，人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	增减率
流动资产合计	11,670.68	12,685.39	-8.00%
非流动资产合计	1,680.40	1,683.73	-0.20%
资产总计	13,351.08	14,369.12	-7.08%
流动负债合计	7,225.99	8,137.31	-11.20%
非流动负债合计	2,699.80	2,861.54	-5.65%
负债合计	9,925.78	10,998.85	-9.76%
所有者权益合计	3,425.30	3,370.27	1.63%

（二）合并利润表主要数据

单位：亿元，人民币

项目	2024 年度	2023 年度	增减率
营业收入	3,116.66	3,468.28	-10.14%
营业成本	2,682.60	2,913.08	-7.91%
营业利润	151.41	243.18	-37.74%
利润总额	155.81	246.26	-36.73%
净利润	97.38	178.99	-45.59%

2024 年度，发行人营业利润 151.41 亿元，同比下降 37.74%；2024 年度，发行人利润总额 155.81 亿元，同比下降 36.73%；2024 年度，发行人净利润 97.38 亿元，同比下降 45.59%。报告期内，发行人盈利能力有所下降，主要原因为受项目结转毛利率、权益比例下降等影响。近年来，居民购买力有所下滑、收入预期走弱，导致居民延后对购房等大宗消费需求；另一方面，受部分房企到期债务无法偿付等因素影响，购房者对行业的信心仍在修复，观望情绪较重，房地产行业销售端承压。2022-2024 年度，全国商品房销售额分别同比下降 26.7%、26.9%与 12.9%。全国房地产销售增速减缓给房地产企业的结算和收款带来了一定程度的影响，导致发行人 2024 年营业收入下滑。此外，发行人 2024 年结转主力为 2021-2022 年市场下行期销售的低毛利率项目，导致公司毛利率出现下滑，利润水平有所下降。同时，房地产市场承压导致发行人部分项目所在区域市场销售去化缓慢，发行人基于谨慎性原则对于部分资产计提了减值准备。为有效应对行业形势变化，发行人聚焦核心城市，持续拓展优质项目，不断优化土地储备。因此，发行人经营具备稳健性，报告期内发行人净利润有所下降对发行人偿债能力不构成重大不利影响。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：亿元，人民币

项目	2024 年度	2023 年度	金额变动
经营活动产生的现金流量净额	62.57	139.30	-76.73
投资活动产生的现金流量净额	-13.31	72.66	-85.97
筹资活动产生的现金流量净额	-189.90	-499.62	309.72

2024 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2023 年同期减少 76.73 亿元，降幅为 55.08%，主要系受销售规模影响，2024 年内销售回笼同比减少所致。

2024 年度发行人投资活动产生的现金流量净额较 2023 年同期减少 85.97 亿元，主要原因是处置子公司收到的现金净额降低，取得子公司支付的现金净额增加。

2024 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2023 年同期增加 309.72 亿元，主要原因是取得借款收到的现金增加。

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

一、报告期内债券募集资金使用情况

(一)保利发展控股集团股份有限公司2024年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	24 保利 01
债券代码	240584.SH
募集资金总额	15.00
约定的募集资金用途（请全文列示）	本期债券募集资金拟全部用于补充流动资金。
截至报告期末募集资金使用金额	15.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	已按照募集说明书约定用途使用完毕，全部用于补充流动资金。
报告期内募集资金是否按照约定用途使用	是
报告期内是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
报告期内募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，报告期内项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及

报告期内专项账户运作情况	运作规范
--------------	------

(二)保利发展控股集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	24 保利 02、24 保利 03
债券代码	240759.SH、240760.SH
募集资金总额	20.00
约定的募集资金用途（请全文列示）	本期债券的募集资金将用于置换前期已回售的“21 保利 01”公司债券本金和补充流动资金。
截至报告期末募集资金使用金额	20.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	截至报告期末，“24 保利 02 和”“24 保利 03”20 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，其中 16.30 亿元用于置换前期已回售的“21 保利 01”公司债券本金，3.70 亿元用于补充流动资金。
报告期内募集资金是否按照约定用途使用	是
报告期内是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
报告期内募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，报告期内项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
报告期内专项账户运作情况	运作规范

(三)保利发展控股集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	24 保利 04、24 保利 05
债券代码	240819.SH、240820.SH
募集资金总额	19.00
约定的募集资金用途（请全文列示）	本期债券募集资金拟全部用于补充流动资金。
截至报告期末募集资金使用金额	19.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	已按照募集说明书约定用途使用完毕，全部用于补充流动资金。
报告期内募集资金是否按照约定用途使用	是
报告期内是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
报告期内募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，报告期内项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
报告期内专项账户运作情况	运作规范

(四)保利发展控股集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	24 保利 06、24 保利 07
债券代码	241546.SH、241547.SH
募集资金总额	20.00
约定的募集资金用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金拟将 5.00 亿元用于置换前期已回售的“21 保利 05”公司债券本金；15.00 亿元用于偿还其他有息债务，具体为偿还发行人银行借款。

截至报告期末募集资金使用金额	20.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	已按照募集说明书约定用途使用完毕，其中 5 亿元用于置换前期已回售的“21 保利 05”公司债券本金，15 亿元用于偿还银行借款。
报告期内募集资金是否按照约定用途使用	是
报告期内是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
报告期内募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，报告期内项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
报告期内专项账户运作情况	运作规范

(五)保利发展控股集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	24 保利 08、24 保利 09
债券代码	242087.SH、242088.SH
募集资金总额	15.00
约定的募集资金用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金拟将 15.00 亿元用于偿还有息债务，具体为偿还发行人银行借款。 在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，经公司董事会或者董事会授权人士批准，将闲置的债券募集资金用于临时补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。发行人将提前做好临时补流资金的回收安排，于临时补流之日起 12 个月内或者募集说明书约定用途的相应付款

	节点（如有）的孰早日前，回收临时补流资金并归集至募集资金专户。
截至报告期末募集资金使用金额	2.00 ¹
截至报告期末募集资金余额	13.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	截至报告期末，“24 保利 08”和“24 保利 09”15 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途使用 2.00 亿元，用于偿还银行借款；剩余 13.00 亿元闲置募集资金发行人用于临时补充流动资金。
报告期内募集资金是否按照约定用途使用	是
报告期内是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
报告期内募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，报告期内项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
报告期内专项账户运作情况	运作规范

注：发行人于 2024 年 12 月 10 日披露《保利发展控股集团股份有限公司关于“24 保利 08”和“24 保利 09”使用债券闲置募集资金临时补充流动资金的公告》，截至上述公告出具日，根据募集说明书资金使用计划，发行人本期债券闲置募集资金余额 15.00 亿元。为提高募集资金的使用效率，在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，经公司董事会授权人士批准，发行人拟将闲置的 15.00 亿元债券募集资金用于临时补充流动资金，用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地。在临时补流之日起 12 个月内或者募集说明书约定用途的相应付款节点的孰早日前，公司将回收临时补流资金并归集至募集资金专户。

(六)保利发展控股集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期）

¹ 此处截至报告期末募集资金使用金额不包含用于临时补流的金额。

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	24 保利 10、24 保利 11
债券代码	242157.SH、242158.SH
募集资金总额	20.00
约定的募集资金用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金拟将 20.00 亿元用于偿还有息债务，具体为偿还发行人银行借款。 在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，经公司董事会或者董事会授权人士批准，将闲置的债券募集资金用于临时补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。发行人将提前做好临时补流资金的回收安排，于临时补流之日起 12 个月内或者募集说明书约定用途的相应付款节点（如有）的孰早日前，回收临时补流资金并归集至募集资金专户。
截至报告期末募集资金使用金额	0.00 ²
截至报告期末募集资金余额	20.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	截至报告期末，“24 保利 10”和“24 保利 11”募集资金余额为 20 亿元；截至报告期末，20.00 亿元闲置募集资金发行人用于临时补充流动资金。
报告期内募集资金是否按照约定用途使用	是
报告期内是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
报告期内募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，报告期内项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及

² 此处截至报告期末募集资金使用金额不包含用于临时补流的金额。

报告期内专项账户运作情况	运作规范
--------------	------

注：发行人于 2024 年 12 月 19 日披露《保利发展控股集团股份有限公司关于“24 保利 10”和“24 保利 11”使用债券闲置募集资金临时补充流动资金的公告》，截至上述公告出具日，根据募集说明书资金使用计划，发行人本期债券闲置募集资金余额 20.00 亿元。为提高募集资金的使用效率，在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，经公司董事会授权人士批准，我司拟将闲置的 20.00 亿元债券募集资金用于临时补充流动资金，用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地。在临时补流之日起 12 个月内或者募集说明书约定用途的相应付款节点的孰早日前，公司将回收临时补流资金并归集至募集资金专户。

二、其他需要说明的事项

无。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2024 年 4 月 23 日	保利发展控股集团股份有限公司 2023 年年度报告	上海证券交易所
2	2024 年 8 月 19 日	保利发展控股集团股份有限公司 2024 年半年度报告	上海证券交易所

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照上海证券交易所的要求核查了发行人董事、监事、高级管理人员对定期报告的书面确认情况。

二、发行人临时报告披露情况

报告期内，针对可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，发行人按照募集说明书约定及监管规定披露了临时报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
1	2024 年 12 月 28 日	《保利发展控股集团股份有限公司关于董事、总经理辞职的公告》（公告编号：2024-102）	周东利先生因工作调整原因申请辞去公司董事、总经理及董事会战略委员会委员职务，辞职后将不再担任公司及下属子公司任何职务。
2	2024 年 11 月 6 日	《保利发展控股集团股份有限公司 2024 年第 9 次临时董事会决议公告》（公告编号：2024-088）	审议通过了《关于选聘会计师事务所的议案》，公司拟聘任立信会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2024 年度财务报告和内部控制审计机构
	2024 年 11 月 22 日	《保利发展控股集团股份有限公司 2024 年第五次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-095）	
3	2024 年 11 月 5 日	《保利发展控股集团股份有限公司 2024 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-086）	胡在新先生因工作调整申请辞去公司董事职务，张方斌先生当选公司第七届董事会董事；公司独立董事李非先生、戴德明先生因任期届满申请辞去相关职务，张峥先生、张俊生先生当选公司第七届董事会独立董事。
	2024 年 10 月 19 日	《保利发展控股集团股份有限公司 2024 年第 6 次临时董事会决议公告》（公告编号：2024-081）	
	2024 年 3 月	《保利发展控股集团股份有限公司	

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
	30 日	2024 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-022）	
	2024 年 3 月 14 日	保利发展控股集团股份有限公司 2024 年第 2 次临时董事会决议公告》（公告编号：2024-019）	

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，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。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额付息，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。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

16 保利 04 按照募集说明书约定于 2024 年 2 月 26 日足额付息，20 保利 01 按照募集说明书约定于 2024 年 4 月 1 日足额付息，20 保利 03 按照募集说明书约定于 2024 年 6 月 24 日足额付息，20 保利 04 按照募集说明书约定于 2024 年 6 月 24 日足额付息，20 保利 06 按照募集说明书约定于 2024 年 9 月 30 日足额付息，21 保利 01 按照募集说明书约定于 2024 年 1 月 29 日足额付息，21 保利 02 按照募集说明书约定于 2024 年 1 月 29 日足额付息，21 保利 03 按照募集说明书约定于 2024 年 3 月 18 日足额付息，21 保利 04 按照募集说明书约定于 2024 年 3 月 18 日足额付息，21 保利 05 按照募集说明书约定于 2024 年 6 月 3 日足额付息，21 保利 06 按照募集说明书约定于 2024 年 6 月 3 日足额付息，21 保利 07 按照募集说明书约定于 2024 年 7 月 16 日足额付息，21 保利 08 按照募集说明书约定于 2024 年 7 月 16 日足额付息，22 保利 01 按照募集说明书约定于 2024 年 4 月 22 日足额付息，22 保利 02 按照募集说明书约定于 2024 年 4 月 22 日足额付息，22 保利 03 按照募集说明书约定于 2024 年 6 月 3 日足额付息，22 保利 04 按照募集说明书约定于 2024 年 6 月 3 日足额付息，22 保利 05 按照募集说明书约定于 2024 年 6 月 28 日足额付息，22 保利 06 按照募集说明书约定于 2024 年 6 月 28 日足额付息，22 保利 07 按照募集说明书约定于 2024 年 7 月 22 日足额付息，22 保利 08 按照募集说明书约定于 2024 年 7 月 22 日足额付息，22 保利 09 按照募集说明书约定于 2024 年 8 月 26 日足额付息，22 保利 10 按照募集说明书约定于 2024 年 8 月 26 日足额付息，22 保利 11 按照募集说明书约定于 2024 年 12 月 16 日足额付息，23 保利 01 按照募集说明书约定于 2024 年 3 月 28 日足额付息，23 保利 02 按照募集说明书约定于 2024 年 5 月 29 日足额付息。

21 保利 03 按照募集说明书约定于 2024 年 3 月 18 日回售，回售规模为 2.337 亿元，回售实施完毕后，21 保利 03 在上海证券交易所上市并交易的总面值为人

民币 7.663 亿元。

21 保利 05 按照募集说明书约定于 2024 年 6 月 3 日回售，回售规模为 5.00 亿元，回售实施完毕后，21 保利 05 在上海证券交易所上市并交易的总面值为人民币 20.00 亿元。

21 保利 07 按照募集说明书约定于 2024 年 7 月 16 日回售，回售规模为 2.18 亿元，完成转售规模为 2.18 亿元，回售及转售实施完毕后 21 保利 07 在上海证券交易所上市并交易的总面值为人民币 6.00 亿元。

报告期内，24 保利 01、24 保利 02、24 保利 03、24 保利 04、24 保利 05、24 保利 06、24 保利 07、24 保利 08、24 保利 09、24 保利 10、24 保利 11 不涉及兑付兑息事项。

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

报告期内，16 保利 04、20 保利 01、20 保利 03、20 保利 04、20 保利 06、21 保利 02、21 保利 04、21 保利 06、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、23 保利 01 和 23 保利 02 已按期足额付息；21 保利 01、21 保利 03、21 保利 05 和 21 保利 07 已按期足额付息并兑付回售本金。

报告期内，24 保利 01、24 保利 02、24 保利 03、24 保利 04、24 保利 05、24 保利 06、24 保利 07、24 保利 08、24 保利 09、24 保利 10、24 保利 11 不涉及兑付兑息事项，未出现债券兑付兑息违约情形，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

指标（合并口径）	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度
流动比率	1.62	1.56
速动比率	0.51	0.49
资产负债率（%）	74.34	76.55
EBITDA利息倍数	1.68	2.10

从短期偿债指标来看，2024 年末及 2023 年末，发行人流动比率分别为 1.62、1.56，速动比率分别为 0.51、0.49，最近一年末，发行人流动比率及速动比率分别同比增加 6.00%和 2.00%

从长期偿债指标来看，2024 年末及 2023 年末，发行人资产负债率分别为 74.34%、76.55%，发行人资产负债率较为稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，2024 年度及 2023 年度，发行人的 EBITDA 利息倍数分别为 1.68、2.10。

报告期内，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

16 保利 04、20 保利 01、20 保利 03、20 保利 04、20 保利 06、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、23 保利 01、23 保利 02、24 保利 01、24 保利 02、24 保利 03、24 保利 04、24 保利 05、24 保利 06、24 保利 07、24 保利 08、24 保利 09、24 保利 10 和 24 保利 11 无增信措施。

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

发行人根据约定设立专项账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。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 06、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、23 保利 01、23 保利 02、24 保利 01、24 保利 02、24 保利 03、24 保利 04、24 保利 05、24 保利 06、24 保利 07、24 保利 08、24 保利 09、24 保利 10 和 24 保利 11 的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，未发现发行人存在触发召开持有人会议的情形，16 保利 04、20 保利 01、20 保利 03、20 保利 04、20 保利 06、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、23 保利 01、23 保利 02、24 保利 01、24 保利 02、24 保利 03、24 保利 04、24 保利 05、24 保利 06、24 保利 07、24 保利 08、24 保利 09、24 保利 10 和 24 保利 11 不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

报告期内，大公国际资信评估有限公司（以下简称为“大公国际”）于2024年6月19日出具了《保利发展控股集团股份有限公司主体与相关债项2024年度跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经大公国际评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，16保利04、20保利01、20保利03、20保利04、20保利06、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的信用等级为AAA。

报告期内，中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称为“中诚信国际”）于2024年6月19日出具了《保利发展控股集团股份有限公司2024年度跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，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、23保利01、23保利02、24保利01、24保利02、24保利03、24保利04、24保利05的信用等级为AAA。

中诚信国际于2024年8月12日出具了《保利发展控股集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）信用评级报告》。根据上述评级报告，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，24保利06、24保利07的信用等级为AAA。

中诚信国际于2024年11月28日出具了《保利发展控股集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）信用评级报告》。根据上述评级报告，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，24保利08、24保利09的信用等级为AAA。

中诚信国际于2024年12月6日出具了《保利发展控股集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期）信用评级报告》。根据上述评级报告，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，24保利10、24保利11的信用等级为AAA。

作为16保利04、20保利01、20保利03、20保利04、20保利06、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、23 保利 01、23 保利 02、24 保利 01、24 保利 02、24 保利 03、24 保利 04、24 保利 05、24 保利 06、24 保利 07、24 保利 08、24 保利 09、24 保利 10 和 24 保利 11 的受托管理人，中信证券股份有限公司特此提请投资者关注公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

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，发行人未发生与其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。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行信息披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

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

一、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 06、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、23 保利 01、23 保利 02、24 保利 01、24 保利 02、24 保利 03、24 保利 04、24 保利 05、24 保利 06、24 保利 07、24 保利 08、24 保利 09、24 保利 10 和 24 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。

(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
(2024 年度)》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2025 年 6 月 26 日