

债券简称： 19 保利 01
债券简称： 19 保利 02
债券简称： 19 保利 03

债券代码： 155656
债券代码： 155657
债券代码： 155743

中国保利集团有限公司 公司债券受托管理事务报告（2021 年度）

发行人



中国保利集团有限公司

（北京市东城区朝阳门北大街 1 号 28 层）

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



（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）

2022 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中国保利集团有限公司（简称“保利集团”、“公司”或“发行人”）对外发布的《中国保利集团有限公司 2021 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。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目录

第一节 本期公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	11
第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况	13
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	16
第五节 本期债券本息偿付情况	18
第六节 发行人偿债意愿和能力分析	19
第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	20
第八节 债券持有人会议召开情况	21
第九节 本期公司债券的信用评级情况	22
第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	23
第十一节 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	24
第十二节 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	25
第十三节 其他情况	26

第一节 本期公司债券概况

一、 发行人名称

中文名称：中国保利集团有限公司

英文名称：China Poly Group Corporation Limited

二、 核准文件和核准规模

2016 年 10 月 24 日，经公司第二届董事会第十七次会议审议，同意公司申请公开发行不超过人民币 100 亿元的公司债券。

2017 年 1 月 19 日，国务院国有资产监督管理委员会出具了《关于中国保利集团公司发行公司债券有关问题的批复》（国资产权[2017]47 号），批准发行人公开发行不超过 100 亿元的公司债券。

经中国证监会于 2017 年 10 月 10 日印发的“证监许可[2017]1788 号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 100 亿元的公司债券。发行人将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。首期债券发行自中国证监会核准发行之日起十二个月内完成。

2019 年 8 月 29 日，发行人成功发行中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）（债券简称“19 保利 01”，债券代码 155656），发行规模为 30 亿元，期限为 3 年期。

2019 年 8 月 29 日，发行人成功发行中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）（债券简称“19 保利 02”，债券代码 155657），发行规模为 5 亿元，期限为 5 年期。

2019 年 9 月 24 日，发行人成功发行中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种一）（债券简称“19 保利 03”，债券代码 155743），发行规模为 35 亿元，期限为 3 年期。

三、 本次债券的主要条款

（一）中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）

发行主体：中国保利集团有限公司。

债券名称：中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）。

债券期限：本期债券分为两个品种，品种一期限为 3 年期；品种二为 5 年期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

发行规模：本期债券发行总规模不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元）。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和联席主承销商根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在债券存续期内固定不变。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为 2019 年 8 月 29 日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第 1 个工作日。

付息日期：本期债券的品种一付息日期为 2020 年至 2022 年每年的 8 月 29 日；品种二付息日期为 2020 年至 2024 年每年的 8 月 29 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

到期日：本期债券的品种一到期日为 2022 年 8 月 29 日；品种二到期日为

2024 年 8 月 29 日。

兑付债权登记日：本期债券的品种一兑付债权登记日为 2022 年 8 月 29 日之前的第 1 个工作日；本期债券的品种二兑付债权登记日为 2024 年 8 月 29 日之前的第 1 个工作日。

兑付日期：本期债券的品种一兑付日期为 2022 年 8 月 29 日；本期债券的品种二兑付日期为 2024 年 8 月 29 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：本期债券的品种一计息期限为 2019 年 8 月 29 日至 2022 年 8 月 28 日；本期债券的品种二计息期限为 2019 年 8 月 29 日至 2024 年 8 月 28 日。

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。

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。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信证评综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

联席主承销商：本公司聘请中信证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的簿记管理人和债券受托管理人。

发行方式：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与联席主承销商根据询价情况进行债券配售。

配售规则：簿记管理人根据网下询价结果及网下发行期间合格投资者认购申请情况对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配金额不会超过其累计有效申购金额。

配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计申购金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的合格投资者按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的合格投资者优先；参与网下询价的合格投资者在最终发行利率以下（含发行利率）的认购意向将优先得到满足。

簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

承销方式：本期债券由联席主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。拟上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购：本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，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。

发行费用概算：本期发行费用概算不超过本期债券发行总额的 1%，主要包括承销费用、审计师费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用和信息披露费用等。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息债务及补充营运资金。募集资金专项账户：

1、账户名称：中国保利集团有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京东城支行

银行账户：0200080719024871536

2、账户名称：中国保利集团有限公司

开户银行：中国邮政储蓄银行股份有限公司北京海淀区永定路支行

银行账户：911007010001057074

3、账户名称：中国保利集团有限公司

开户银行：兴业银行北京积水潭支行

银行账户：321260100100205991

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（二）中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）

发行主体：中国保利集团有限公司。

债券名称：中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）。

债券期限：本期债券分为两个品种，品种一期限为 3 年期；品种二为 5 年期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

发行规模：本期债券发行总规模不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元）。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和联席主承销商根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在债券存续期内固定不变。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为 2019 年 9 月 24 日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第 1 个工作日。

付息日期：本期债券的品种一付息日期为 2020 年至 2022 年每年的 9 月 24 日；品种二付息日期为 2020 年至 2024 年每年的 9 月 24 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

到期日：本期债券的品种一到期日为 2022 年 9 月 24 日；品种二到期日为 2024 年 9 月 24 日。

兑付债权登记日：本期债券的品种一兑付债权登记日为 2022 年 9 月 24 日之前的第 1 个工作日；本期债券的品种二兑付债权登记日为 2024 年 9 月 24 日之前的第 1 个工作日。

兑付日期：本期债券的品种一兑付日期为 2022 年 9 月 24 日；本期债券的品种二兑付日期为 2024 年 9 月 24 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：本期债券的品种一计息期限为 2019 年 9 月 24 日至 2022 年 9 月 23 日；本期债券的品种二计息期限为 2019 年 9 月 24 日至 2024 年 9 月 23 日。

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。

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。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信证评综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

联席主承销商：本公司聘请中信证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司

作为本期债券的联席主承销商。

簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的簿记管理人和债券受托管理人。

发行方式：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与联席主承销商根据询价情况进行债券配售。

配售规则：簿记管理人根据网下询价结果及网下发行期间合格投资者认购申请情况对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配金额不会超过其累计有效申购金额。

配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计申购金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的合格投资者按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的合格投资者优先；参与网下询价的合格投资者在最终发行利率以下（含发行利率）的认购意向将优先得到满足。

簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

承销方式：本期债券由联席主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购：本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，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。

发行费用概算：本期发行费用概算不超过本期债券发行总额的 1%，主要包括承销费用、审计师费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用和信息披露费用等。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息债务及补

充营运资金。

募集资金专项账户：

1、账户名称：中国保利集团有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京东城支行营业室

银行账户：0200080719024871536

2、账户名称：中国保利集团有限公司

开户银行：中国邮政储蓄银行股份有限公司北京海淀区永定路支行

银行账户：911007010001057074

3、账户名称：中国保利集团有限公司

开户银行：兴业银行北京积水潭支行

银行账户：321260100100205991

4、账户名称：中国保利集团有限公司

开户银行：中国银行股份有限公司北京第五广场支行

银行账户：335056037008

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

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《管理办法》、《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，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人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。

二、持续关注增信措施

“19 保利 01”、“19 保利 02”和“19 保利 03”均无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

截至本报告出具之日，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、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规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。

截至本报告出具之日，发行人“19 保利 01”、“19 保利 02”和“19 保利 03”募集资金均已使用完毕，募集资金实际用途与核准用途一致。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，发行人未召开持有人会议。

报告期内，受托管理人正常履职，于 2021 年 4 月 8 日公告了《中国保利集团有限公司公司债券受托管理人临时报告》，对发行人董事长发生变动事项进

行了披露。

于 2021 年 4 月 30 日公告了《中国保利集团有限公司公司债券受托管理人临时报告》，对发行人根据国务院国资委规定变更会计师事务所事项进行了披露。

于 2022 年 5 月 10 日公告了《中国保利集团有限公司公司债券受托管理人临时报告》，对发行人信息披露事务负责人由傅俊元先生变更为陈关中先生事项进行了披露。

五、督促履约

截至本报告出具之日，受托管理人已督促“19 保利 01”、“19 保利 02”和“19 保利 03”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。

第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况

一、 发行人基本情况

中文名称：中国保利集团有限公司

注册地址：北京市东城区朝阳门北大街 1 号 28 层

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街 1 号 28 层

法定代表人：张振高

信息披露负责人：陈关中

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 1 号 28 层

电话：010-84192075

电子信箱：chengz@poly.com.cn

主营业务：国有股权经营与管理；实业投资、资本运营、资产管理；受托管理；对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理；承办中外合资经营、合作生产；进出口业务；会议服务；承办展览展示活动；与以上业务相关的投资、咨询、技术服务、信息服务等。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、 发行人 2021 年度经营情况

发行人已形成以国际贸易、房地产开发、轻工领域研发和工程服务、工艺原材料及产品经营服务、文化艺术经营、民用爆炸物品产销及服务、信息与通信技术、丝绸相关产业为主业的发展格局，分散风险，保持平稳较快发展。军民品贸易是公司的起家之本，公司将保持在行业前三甲地位，提升公司在中央企业中的战略地位，同时以军贸为先导，拓展海外资源和国际工程承包业务领域，形成以军带民、多元互动的可持续发展格局。房地产业务是保利集团规模最大的主业，公司的房地产主业将保持适度的投资、开工规模，加大销售力度。同时，不断提高房屋产品质量和服务质量，从设计、施工、园林及物业管理等方面提供一流产

品和优质服务，真正惠及民生。文化产业将继续以效益为中心，完善机制，优化结构，保持较快发展速度。

中国保利集团有限公司系国务院国有资产监督管理委员会管理的大型中央企业，于 1992 年经国务院、中央军委批准组建。截至本报告出具日，保利集团已形成以房地产业务、文化事业、贸易、工程施工、民爆器材生产销售及爆破工程、工艺美术品销售及服务、工程服务与装备、通信产品及技术服务为主要业务板块的发展格局。公司治理结构为董事会领导下的总经理负责制。

表：发行人 2020-2021 年度主营业务收入结构情况表

单位：亿元、%

项目	2021 年度		2020 年度	
	金额	比例	金额	比例
房地产板块	3,154.92	70.88	2,710.28	67.65
贸易业务收入	83.70	1.88	86.79	2.17
国内贸易板块	724.10	16.27	771.23	19.25
科技与产业化	24.34	0.55	19.06	0.48
工程服务与装备制造	57.46	1.29	50.78	1.27
影城、剧院、艺术品板块	32.70	0.73	22.12	0.55
民爆产品生产及销售	23.03	0.52	23.15	0.58
爆破及工程施工	266.87	6.00	236.27	5.90
通信产品业务收入	57.59	1.29	53.45	1.33
金融业务利息收入	13.77	0.31	15.52	0.39
其他	12.70	0.29	17.68	0.44
合计	4,451.17	100.00	4,006.32	100.00

三、公司 2021 年度财务状况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人主要财务数据和指标变动情况如下表所示：

1、资产负债表主要数据

项目（亿元）	2021 年末	2020 年末	变动比例（%）
总资产	17,401.57	15,704.85	10.80
总负债	13,653.84	12,408.93	10.03
净资产	3,747.73	3,295.92	13.71
归属母公司股东的净资产	1,102.07	1,006.67	9.48

2、利润表主要数据

项目（亿元）	2021 年度	2020 年度	变动比例（%）
营业收入	4,438.31	3,991.62	11.19
营业成本	3,452.15	2,985.58	15.63
利润总额	568.11	591.45	-3.95
净利润	415.42	440.37	-5.67
归属母公司股东的净利润	131.25	134.51	-2.42

3、现金流量表主要数据

项目（亿元）	2021 年度	2020 年度	变动比例（%）
经营活动产生的现金流净额	128.60	178.10	-27.79
投资活动产生的现金流净额	-236.14	-90.86	不适用
筹资活动产生的现金流净额	255.88	130.50	96.08

2021 年度发行人筹资活动产生的现金流净额为 255.88 亿元，较上年增加 96.08%，主要系公司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、公司债券募集资金情况

（一）中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2017]1788 号”文核准，公司于 2019 年 8 月 29 日公开发行了人民币 35 亿元的公司债券。根据发行人 2019 年 8 月 26 日公告的《中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》及 2019 年 8 月 30 日公告的《中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）发行结果公告》的相关内容，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期债务及补充营运资金。

（二）中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2017]1788 号”文核准，公司于 2019 年 9 月 24 日公开发行了人民币 35 亿元的公司债券。根据发行人 2019 年 9 月 19 日公告的《中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）募集说明书》及 2019 年 9 月 25 日公告的《中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）发行结果公告》的相关内容，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期债务及补充营运资金。

二、公司债券募集资金实际使用情况

（一）中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）

截至报告期末，发行人按照《中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》的约定将“19 保利 01”、“19 保利 02”募集资金使用完毕，募集资金专项账户运作规范。

（二）中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）

截至报告期末，发行人按照《中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）募集说明书》的约定将“19 保利 03”募集资金使用完毕，募集资金专项账户运作规范。

三、公司债券募集资金专项账户运行情况

（一）中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。目前专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

（二）中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。目前专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

四、公司债券募集资金与定期报告披露内容一致性的核查情况

（一）中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）

经核查，发行人对募集资金的实际使用情况与发行人定期报告中披露的募集资金使用情况相一致。

（二）中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）

经核查，发行人对募集资金的实际使用情况与发行人定期报告中披露的募集资金使用情况相一致。

第五节 本期债券本息偿付情况

一、本息偿付情况

（一）中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）

本期债券的起息日为 2019 年 8 月 29 日。债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。本期债券的品种一付息日期为 2020 年至 2022 年每年的 8 月 29 日；品种二付息日期为 2020 年至 2024 年每年的 8 月 29 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，每次付息款项不另计利息。本次债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

发行人已于 2021 年 8 月 30 日（由于 2021 年 8 月 29 日为法定节假日，实际付息日顺延至 2021 年 8 月 30 日）按时足额付息。

（二）中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）

本期债券的起息日为 2019 年 9 月 24 日。债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。本期债券的品种一付息日期为 2020 年至 2022 年每年的 9 月 24 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，每次付息款项不另计利息。本次债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

发行人已于 2021 年 9 月 24 日按时足额付息。

二、本期债券偿债保障措施执行情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人按照“19 保利 01”、“19 保利 02”和“19 保利 03”的募集说明书的约定，执行了各期债券的相关偿债保障措施。

第六节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人已于 2021 年 8 月 30 日足额支付“19 保利 01”和“19 保利 02”当期利息，已于 2021 年 9 月 24 日足额支付“19 保利 03”当期利息。发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

截至本受托管理事务报告出具日，发行人按照“19 保利 01”、“19 保利 02”和“19 保利 03”的募集说明书的约定，执行了各期债券的相关偿债保障措施。

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	2021 年末	2020 年末
资产负债率（%）	78.46	79.01
流动比率	1.50	1.49
速动比率	0.56	0.58

从短期指标来看，截至 2021 年末，发行人流动比率和速动比率分别为 1.50 和 0.56，较上年末分别增加 0.47%和减少 3.21%。公司速动比率、流动比率变化幅度较小，基本保持稳定，短期偿债能力良好。

从长期指标来看，截至 2021 年末，发行人资产负债率 78.46%，较上年末下降 0.69%，负债率水平基本保持不变。

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。

第七节 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

“19 保利 01”、“19 保利 02”和“19 保利 03”无增信机制。

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

发行人设立专项偿债账户，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，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八节 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开持有人会议。

第九节 本期公司债券的信用评级情况

根据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”）2021年6月29日出具的《中国保利集团有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）、公开发行2019年公司债券（第一期、第二期）跟踪评级报告（2021）》，中国保利集团有限公司主体信用级别为AAA，“19保利01”、“19保利02”和“19保利03”的信用级别为AAA，评级展望稳定。

第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

发行人于 2022 年 4 月 29 日公告了《中国保利集团有限公司关于信息披露事务负责人发生变更的公告》，披露了发行人信息披露事务负责人发生变更的情况，经国务院国有资产监督管理委员会任命，陈关中任中国保利集团有限公司党委常委、总会计师；因年龄原因，免去傅俊元中国保利集团有限公司党委常委、总会计师职务。公司信息披露事务负责人由傅俊元先生变更为陈关中先生。

中信证券于 2022 年 5 月 10 日就此事项发布了《中国保利集团有限公司公司债券受托管理人临时报告》。

第十一节 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，不存在与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况。

第十二节 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

发行人不存在在公司债券募集说明书中约定的其他义务。

第十三节 其他情况

一、对外担保

截至 2021 年末，发行人对外担保余额为 2,196.03 亿元，占公司净资产比例为 58.60%，较 2020 年末增长 605.98 亿元。2021 年度发行人新增对外担保占上年末净资产的比重为 18.51%，未超过 20%不涉及重大事项信息披露要求。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至报告期末，发行人无需要披露的重大未决诉讼及仲裁事项。

三、相关当事人

截至本报告出具之日，“19 保利 01”、“19 保利 02”和“19 保利 03”的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

发行人审计机构发生变动。2021 年 4 月 29 日，发行人因立信会计师事务所（特殊普通合伙）所连续审计公司已达 8 年，根据国务院国资委规定需进行更换，发行人会计师事务所发生变更。经履行公开招标程序后，发行人根据招标结果选聘天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2020 年度审计机构。发行人就会计师事务所发生变更事项发布《中国保利集团有限公司关于会计师事务所发生变更的公告》。

针对发行人上述相关事宜，受托管理人于 2021 年 4 月 30 日发布《中国保利集团有限公司公司债券受托管理人临时报告》，履行了临时受托义务。

四、其他事项

1、2021 年 4 月 2 日，经国务院国有资产监督管理委员会任命，刘化龙任中国保利集团有限公司党委书记、董事长；因年龄原因，免去徐念沙中国保利集团有限公司党委书记、党委常委、董事长、董事职务。发行人就上述事项发布《中国保利集团有限公司关于公司董事长发生变动的公告》。

针对发行人上述相关事宜，受托管理人于 2021 年 4 月 8 日发布《中国保利集团有限公司公司债券受托管理人临时报告》，履行了临时受托义务。

2、2022 年 4 月，经国务院国有资产监督管理委员会任命，陈关中任中国保利集团有限公司党委常委、总会计师；因年龄原因，免去傅俊元中国保利集团有限公司党委常委、总会计师职务。公司信息披露事务负责人由傅俊元先生变更为陈关中先生。发行人已于 2021 年 4 月 29 日发布的《中国保利集团有限公司关于信息披露事务负责人发生变更的公告》中披露上述事项。

针对发行人上述相关事宜，受托管理人于 2021 年 5 月 9 日发布《中国保利集团有限公司公司债券受托管理人临时报告》，履行了临时受托义务。

作为“19 保利 01”、“19 保利 02”和“19 保利 03”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发行人上述事项的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

（本页无正文，为《中国保利集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2021年度）》之签章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2022年6月22日