

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 02	185694.SH
20 保利 01	163301.SH	22 保利 03	185826.SH
20 保利 03	163633.SH	22 保利 04	185827.SH
20 保利 04	163634.SH	22 保利 05	185913.SH
20 保利 06	175181.SH	22 保利 06	185914.SH
21 保利 02	175727.SH	22 保利 07	137528.SH
21 保利 03	175858.SH	22 保利 08	137529.SH
21 保利 04	175859.SH	22 保利 09	137622.SH
21 保利 05	188171.SH	22 保利 10	137623.SH
21 保利 06	188172.SH	22 保利 11	138718.SH
21 保利 07	188371.SH	23 保利 01	115141.SH
21 保利 08	188372.SH	23 保利 02	115422.SH
22 保利 01	185693.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

(2023年度)

发行人

保利发展控股集团股份有限公司



(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

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)

2024 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外披露的《保利发展控股集团股份有限公司 2023 年年度报告》和《保利发展控股集团股份有限公司关于 2023 年度债券事项的公告》等相关公开信息披露文件、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”）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 2023 年 1 月 1 日至 2023 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

重要声明.....	1
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	18
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况.....	22
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.....	25
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	44
第六节 公司债券本息偿付情况	45
第七节 发行人偿债能力和意愿分析	48
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	50
第九节 债券持有人会议召开情况	51
第十节 公司债券的信用评级情况	52
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	53
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.....	54
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.....	55
第十四节 其他情况	56

第一节 本期公司债券概况

一、公司债券基本情况

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
截止报告期末的债券余额	30.00
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
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	不适用
选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	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
截止报告期末的债券余额	2.13
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，广发证券股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司
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	本期债券期限为5年，附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	2023年2月20日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权。2023年2月20日，公司决定后2年不调整票面利率。2023年4月3日回售实施完毕后，“20保利01”在上海证券交易所上市并交易的总面值为人民币213,000,000元。
行权日	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
截止报告期末的债券余额	0.10
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，广发证券股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司
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	本期债券期限为5年，附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	2023年5月11日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权。2023年5月11日，公司决定将后2年票面利率由3.14%下调至2.80%。2023年6月26日回售实施完毕后，“20保利03”在上海证券交易所上市并交易的总面值为人民币10,000,000元。
行权日	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
截止报告期末的债券余额	5.00
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，广发证券股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司
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	本期债券期限为7年，附第5年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	2025年6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
截止报告期末的债券余额	16.10
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司
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	本期债券期限为7年，附第5年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	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
截止报告期末的债券余额	9.00
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司
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	本期债券期限为 7 年，附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	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
截止报告期末的债券余额	10.00
截止报告期末的利率（%）	3.65
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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司
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	本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	2024 年 1 月 26 日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权。2024 年 1 月 26 日，公司决定将后 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	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
截止报告期末的债券余额	9.40
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司
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	本期债券期限为 7 年，附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	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
截止报告期末的债券余额	25.00
截止报告期末的利率（%）	3.39
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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司
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	本期债券期限为5年，附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	2024年4月17日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权。2024年4月17日，公司决定将后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2000,000,000元。
行权日	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
截止报告期末的债券余额	5.30
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司
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	本期债券期限为7年，附第5年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	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
截止报告期末的债券余额	6.00
截止报告期末的利率（%）	3.17
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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司
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	本期债券期限为5年，附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	2024年6月3日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权。2024年6月3日，公司决定将后2年票面利率由3.17%下调至2.66%。
行权日	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
截止报告期末的债券余额	5.90
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司
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	本期债券期限为7年，附第5年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	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
截止报告期末的债券余额	5.00
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，广发证券股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司，中信建投证券股份有限公司
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	本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	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
截止报告期末的债券余额	10.00
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，广发证券股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司，中信建投证券股份有限公司
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	本期债券期限为7年，附第5年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	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
截止报告期末的债券余额	15.00
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，广发证券股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司，中信建投证券股份有限公司
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	本期债券期限为5年，附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	2025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
截止报告期末的债券余额	15.00
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，广发证券股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司，中信建投证券股份有限公司
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	本期债券期限为7年，附第5年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	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
截止报告期末的债券余额	10.00
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，广发证券股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司，中信建投证券股份有限公司
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	本期债券期限为5年，附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	2025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

截止报告期末的债券余额	10.00
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，广发证券股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司，中信建投证券股份有限公司
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	本期债券期限为7年，附第5年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	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
截止报告期末的债券余额	15.00
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，广发证券股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司，中信建投证券股份有限公司
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	本期债券期限为5年，附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	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
截止报告期末的债券余额	5.00
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，广发证券股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司，中信建投证券股份有限公司
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	本期债券期限为 7 年，附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	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
截止报告期末的债券余额	10.00
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，广发证券股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司，中信建投证券股份有限公司
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	本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	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
截止报告期末的债券余额	3.00
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，广发证券股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司，中信建投证券股份有限公司
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	本期债券期限为7年，附第5年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	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
截止报告期末的债券余额	15.00
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，广发证券股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司，中信建投证券股份有限公司
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	本期债券期限为5年，附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	2025年12月14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
截止报告期末的债券余额	15.00
截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，广发证券股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司，中信建投证券股份有限公司
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	本期债券期限为5年，附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	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
截止报告期末的债券余额	15.00

截止报告期末的利率（%）	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	中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，广发证券股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司，中信建投证券股份有限公司
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	本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	2026 年 5 月 29 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《保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券受托管理协议》《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受托管理协议》《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（第二次）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。

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。

三、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”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

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。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。

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 29 日在上海证券交易所网站（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（2022 年度）》，于 2023 年 7 月 17 日就“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）”使用债券闲置募集资金临时补充流动资金事项公告了《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使用债券闲置募集资金临时补充流动资金之临时受托管理事务报告》，于 2023 年 9 月 28 日就“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）”使用债券闲置募集资金临时补充流动资金公告了《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公开发行 2020 年公司债券（第二期）”闲置募集资金临时补充流动资金之核查意见》，于 2023 年 12 月 19 日就“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）”募集资金使用公告了《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公开发行 2020 年公司债券（第二期）”募集资金使用之核查意见》。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》《保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券持有人会议规

则》《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券受托管理协议》
《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券债券持有人会议规则》
《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受托管理协议》
《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持有人会议规则》
《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（第二次）受托管理协议》
《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（第二次）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“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”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”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“16 保利 04”、“20 保利 04”、“20 保利 06”、“21 保利 01”、“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”按期足额付息。

报告期内，受托管理人已督促“16 保利 02”、按期足额兑付并摘牌；

报告期内，受托管理人已督促“20 保利 05”按期足额回售兑付，发行人于 2023

年 11 月 6 日对“20 保利 05”剩余 5,000,000 元公司债券提前兑付并摘牌。

报告期内，受托管理人已督促“20 保利 01”、“20 保利 03”按期足额偿付回售部分本金及当期利息。

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。

报告期内，“23 保利 01”、“23 保利 02”债券不涉及兑付兑息事项。受托管理人将持续跟进受托债券还本付息、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 2023 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：11,970,443,418 元人民币

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 2023 年度经营情况

发行人是房地产行业的龙头企业，主营业务为房地产开发与销售，并以此为基础构建成涵盖物业服务、全域化管理、销售代理、商业管理、不动产金融等在内的多元产业体系，综合实力连续多年稳居行业前列。

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	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	34,533,628.22	99.57%	28,008,018.51	99.67%
其他业务收入	149,185.07	0.43%	93,651.30	0.33%
营业收入合计	34,682,813.29	100.00%	28,101,669.82	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	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产销售	32,250,173.43	93.39%	25,657,754.74	91.61%
其他	2,283,454.79	6.61%	2,350,263.77	8.39%
主营业务收入合计	34,533,628.22	100.00%	28,008,018.51	100.00%

2023 年，发行人实现营业收入 3,468.28 亿元，同比增长 23.42%；净利润 178.99 亿元，同比下降 33.68%。全年发行人结转毛利率 16.02%，同比下降 5.99 个百分点，主要因低利润项目结转占比提升，符合行业趋势。同时，长期以来发行人一贯采取保守的会计政策，投资性房地产坚持成本法计量，并每年计提折旧；出于谨慎性原则，对存货和长期股权投资计提减值合计约 50 亿元，业绩扎实稳健。

三、发行人 2023 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	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	增减率
流动资产合计	12,685.39	13,004.01	-2.45%
非流动资产合计	1,683.73	1,700.64	-0.99%
资产总计	14,369.12	14,704.64	-2.28%
流动负债合计	8,137.31	8,422.80	-3.39%
非流动负债合计	2,861.54	3,059.92	-6.48%
负债合计	10,998.85	11,482.73	-4.21%
所有者权益合计	3,370.27	3,221.92	4.60%

（二）合并利润表主要数据

单位：亿元，人民币

项目	2023 年度	2022 年度	增减率
营业收入	3,468.28	2,810.17	23.42%

营业成本	2,913.08	2,192.28	32.88%
营业利润	243.18	346.93	-29.91%
利润总额	246.26	353.01	-30.24%
净利润	178.99	270.11	-33.73%

2023 年度，发行人实现净利润 178.99 亿元，同比下降 33.73%。报告期内，发行人盈利能力有所下降，主要原因是前期低利润项目成为结转主力，导致毛利率水平、投资收益规模下降。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	2023 年度	2022 年度	金额变动
经营活动产生的现金流量净额	139.30	74.22	65.08
投资活动产生的现金流量净额	72.66	6.37	66.29
筹资活动产生的现金流量净额	-499.62	-30.15	-469.47

2023 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2022 年同期增加 65.08 亿元，增幅为 87.68%，主要因为发行人销售回笼增加。

2023 年度发行人投资活动产生的现金流量净额较 2022 年同期增加 66.28 亿元，主要是由于对参股公司的投资支出减少。

2023 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年同期减少 469.46 亿元，主要原因是发行人主动偿还融资。

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

截至报告期末，“16 保利 04”、“20 保利 06”、“21 保利 02”、“21 保利 03”、“21 保利 04”、“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”募集资金已全部使用完毕且报告期内不涉及募集资金使用，募集资金实际使用情况与募集说明书约定及定期报告披露内容一致，募集资金专户运作规范。

报告期内，“20保利01”、“20保利03”、“20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11”、“23保利01”、“23保利02”募集资金使用情况如下：

债券代码：163301.SH

债券简称：20 保利 01

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	20.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行规模 20 亿元，其中 14 亿元拟用于公司住房租赁项目建设，6 亿元拟用于补充公司流动资金。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	截至 2023 年末，“20 保利 01”募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，其中 6 亿元用于补充公司流动资金，14 亿元用于住房租赁项目建设。
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常运作

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

(三) 募集资金实际使用情况 (不含临时补流)

单位: 亿元 币种: 人民币

报告期内募集资金实际使用金额	2.95
3.1.1 偿还有息债务 (不含公司债券) 金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务 (不含公司债券) 情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金 (不含临时补充流动资金) 金额	0.00
3.3.2 补充流动资金 (不含临时补充流动资金) 情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	2.95
3.6.2 其他用途具体情况	住房租赁项目建设

(四) 募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况 (如有)	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化, 或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后, 募集资金用途的变更情况 (如有)	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上, 或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的	不适用

事项	
----	--

(五) 临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
临时补流金额	2.95
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	截至报告期初，本期债券临时补流金额为 2.95 亿元。 2023 年 6 月经董事会获授权人士批准，剩余暂时闲置募集资金 2.95 亿元归还至募集资金专户并重新用于临时补充流动资金，使用期限自批准之日起不超过 12 个月，只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。 截至报告期末，本期债券剩余临时补流金额为 0 元。

(六) 募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

债券代码：163633.SH、163634.SH

债券简称：20 保利 03、20 保利 04

(一) 基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	20.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行规模 20 亿元，其中 14 亿元拟用于公司住房租赁项目建设，6 亿元拟用于补充公司流动资金。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	截至 2023 年末，“20 保利 03/04”募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，其中 6 亿元用于补充公司流动资金，14 亿元用于住房租赁项目建设。
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常运作

(二) 募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

(三) 募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	2.50
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	0.00
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	2.50
3.6.2 其他用途具体情况	住房租赁项目建设

(四) 募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用	不适用

途的变更情况（如有）	
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
临时补流金额	2.50
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	截至报告期初，本期债券临时补流金额为 2.50 亿元。2023 年 7 月经董事会获授权人士批准，剩余暂时闲置募集资金 0.27 亿元归还至募集资金专户并重新用于临时补充流动资金，使用期限自批准之日起不超过 12 个月，只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。 截至报告期末，本期债券剩余临时补流金额为 0 元。

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

债券代码：188171.SH、188172.SH

债券简称：21 保利 05、21 保利 06

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	不适用

募集资金总额	30.30
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行规模 30.30 亿元，其中 21.21 亿元拟用于公司住房租赁项目建设，9.09 亿元拟用于补充公司流动资金。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	截至 2023 年末，“21 保利 05/06”30.30 亿元的募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，其中 21.21 亿元用于住房租赁项目建设，9.09 亿元用于补充公司流动资金。
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常运作

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	3.04
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	3.04
3.6.2 其他用途具体情况	住房租赁项目建设

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
-----------------	--

产投资项目或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
临时补流金额	3.04
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	截至报告期初，本期债券临时补流金额为 3.04 亿元。2023 年 6 月经董事会获授权人士批准，剩余暂时闲置募集资金 1.08 亿元归还至募集资金专户并重新用于临时补充流动资金，使用期限自批准之日起不超过 12 个月，只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。 截至报告期末，本期债券剩余临时补流金额为 0 元。

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
--------------------------------	-----

债券代码：188371.SH、188372.SH

债券简称：21 保利 07、21 保利 08

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	11.90
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行规模 11.90 亿元，其中 8.33 亿元拟用于公司住房租赁项目建设，3.57 亿元拟用于补充公司流动资金。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	截至 2023 年末，“21 保利 07/08”11.90 亿元的募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，其中 8.33 亿元用于住房租赁项目建设，3.57 亿元用于补充公司流动资金。
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常运作

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	1.30
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00

3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	1.30
3.6.2 其他用途具体情况	住房租赁项目建设

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
临时补流金额	1.30
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	截至报告期初，本期债券临时补流金额为 1.30 亿元。截至 2023 年 7 月末，1.30 亿元募集资金已全部使用完毕，报告期内不涉及募集资金重新用于临时补充流动资金的审批程序。 截至报告期末，本期债券剩余临时补流金额为 0 元。

(六) 募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

债券代码：185693.SH、185694.SH

债券简称：22 保利 01、22 保利 02

(一) 基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	15.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金 15 亿元，拟全部用于并购地产项目。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	截至 2023 年末，“22 保利 01/02”15 亿元的募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，全部用于并购地产项目或置换前期并购款。
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常运作

(二) 募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

(三) 募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	8.74
----------------	------

3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	0.00
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	8.74
3.6.2 其他用途具体情况	置换前期并购款

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
临时补流金额	8.74
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	截至报告期初，本期债券临时补流金额为 8.74 亿元。 截至 2023 年 2 月末，8.74 亿元募集资金已全部使用完毕，报告期内不涉及募集资金重新用于临时补充流动资金的审批程序。 截至报告期末，本期债券临时补流金额为 0 元。

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

债券代码：138718.SH

债券简称：22 保利 11

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	15.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金 15 亿元，募集资金拟全部用于偿还到期的公司债券。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	截至 2023 年末，“22 保利 11” 15 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，其中 0.5 亿元用于置换“15 保利 02”兑付款，14.5 亿元用于偿还“16 保利 02”公司债本金。
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常运作

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说	不适用

明书的约定	
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

(三) 募集资金实际使用情况 (不含临时补流)

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	14.50
3.1.1 偿还有息债务 (不含公司债券) 金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务 (不含公司债券) 情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	14.50
3.2.2 偿还公司债券情况	截至报告期末, 本期债券募集资金中的 14.5 亿元已用于偿还“16 保利 02” 公司债本金。
3.3.1 补充流动资金 (不含临时补充流动资金) 金额	0.00
3.3.2 补充流动资金 (不含临时补充流动资金) 情况	0.00
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

(四) 募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况 (如有)	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化, 或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后, 募集资金用途的变更情况 (如有)	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上, 或者报告期内	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

(五) 临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
临时补流金额	14.50
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	截至报告期初，本期债券临时补流金额为 14.50 亿元。截至 2023 年 1 月末，14.50 亿元募集资金已全部使用完毕，报告期内不涉及募集资金重新用于临时补充流动资金的审批程序。 截至报告期末，本期债券临时补流金额为 0 元。

(六) 募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

债券代码：115141.SH

债券简称：23 保利 01

(一) 基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	15.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金 15 亿元，募集资金将用于偿还到期债务。
截至报告期末募集资金用途（	截至 2023 年末，“23 保利 01”15 亿元募集资金已按照

包括实际使用和临时补流)	募集说明书约定用途使用完毕，其中 6.90 亿元用于置换发行人偿还“16 保利 02”公司债本金的自有资金，8.10 亿元用于偿还“20 保利 01”的公司债回售本金。
实际用途与约定用途是否一致	√是□否
专项账户运作情况	正常运作

(二) 募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	□是 √否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

(三) 募集资金实际使用情况 (不含临时补流)

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	15.00
3.1.1 偿还有息债务 (不含公司债券) 金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务 (不含公司债券) 情况	0.00
3.2.1 偿还公司债券金额	15.00
3.2.2 偿还公司债券情况	截至 2023 年末，“23 保利 01”15 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，其中 6.90 亿元用于置换发行人偿还“16 保利 02”公司债本金的自有资金，8.10 亿元用于偿还“20 保利 01”的公司债回售本金。
3.3.1 补充流动资金 (不含临时补充流动资金) 金额	0.00
3.3.2 补充流动资金 (不含临时补充流动资金) 情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

(四) 募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	□是 √否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用

4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	不适用
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

债券代码：115422.SH

债券简称：23 保利 02

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	15.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行总额 15.00 亿元，拟将 9.77 亿元用于偿还到期债务，5.23 亿元用于补充流动资金。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	截至 2023 年末，“23 保利 02”15 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，其中 9.77 亿用于置换发行人偿还“20 保利 01”公司债回售本金的自有资金，5.23 亿用于补充流动资金。
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常运作

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	15.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	0.00
3.2.1 偿还公司债券金额	9.77
3.2.2 偿还公司债券情况	本期债券募集资金 9.77 亿元拟用于偿还有息债务，具体为置换前期回售的公司债券本金，截至报告期末已按照募集说明书约定用途使用完毕。
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	5.23
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	本期债券募集资金 5.23 亿元拟用于补充公司主营业务等日常生产经营所需流动资金，截至报告期末已按照募集说明书约定用途使用完毕。
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资	不适用

产收购情况	
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

(四) 募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项 目或者股权投资、债权投资或者资产收 购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情 况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变 化，或可能影响募集资金投入使用计 划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途 的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募 集说明书等文件披露内容下降 50% 以上，或者报告期内发生其他可能影 响项目实际运营情况的重大不利事 项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿 债能力和投资者权益的影响、应对措 施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事 项	不适用

(五) 临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补 充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	不适用
临时补流情况，包括但不限于临时 补流用途、开始和归还时间、履行的 程序	不适用

(六) 募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使 用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（ 如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成 整改及整改情况（如有）	不适用

募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

经核查，截至报告期末，发行人上述公司债券募集资金专项账户运作情况正常，募集资金使用与募集说明书承诺的用途和使用计划、发行人 2023 年年度报告及发行人关于 2023 年度债券事项的公告披露内容一致，不存在违规使用募集资金的情况。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

受托管理人通过每月重大事项排查、舆情监测、核查发行人定期报告披露情况等手段，对发行人信息披露义务履行情况进行核查。

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。

一、定期报告披露情况

报告期内，受托管理人及时督促发行人履行定期报告信息披露义务。发行人于2023年3月31日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《保利发展控股集团股份有限公司2022年年度报告》，发行人于2023年8月31日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《保利发展控股集团股份有限公司2023年半年度报告》和《保利发展控股集团股份有限公司2023年半年度公司债券相关情况公告》。

二、临时报告披露情况

发行人于2023年7月10日就“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）”使用债券闲置募集资金临时补充流动资金事项公告了《保利发展控股集团股份有限公司关于使用债券闲置募集资金临时补充流动资金的公告》。

第六节 公司债券本息偿付情况

2023年1月16日，发行人按期兑付公司债券“16保利02”债券本金并按期支付公司债券“16保利02”存续期第七年的利息，完成“16保利02”到期兑付并摘牌。

2023年1月30日，发行人按期支付公司债券“21保利01”存续期第二年的利息。

2023年1月30日，发行人按期支付公司债券“21保利02”存续期第二年的利息。

2023年2月27日，发行人按期支付公司债券“16保利04”存续期第七年的利息。

2023年3月16日，发行人按期支付公司债券“21保利03”存续期第二年的利息。

2023年3月16日，发行人按期支付公司债券“21保利04”存续期第二年的利息。

2023年4月3日，发行人按期支付公司债券“20保利01”债券回售本金并按期支付公司债券“20保利01”存续期第三年的利息。

2023年4月21日，发行人按期支付公司债券“22保利01”存续期第一年的利息。

2023年4月21日，发行人按期支付公司债券“22保利02”存续期第一年的利息。

2023年6月1日，发行人按期支付公司债券“21保利05”存续期第二年的利息。

2023年6月1日，发行人按期支付公司债券“21保利06”存续期第二年的利息。

2023年6月1日，发行人按期支付公司债券“22保利03”存续期第一年的利

息。

2023年6月1日，发行人按期支付公司债券“22保利04”存续期第一年的利息。

2023年6月26日，发行人按期支付公司债券“20保利03”债券回售本金并按期支付公司债券“20保利03”存续期第三年的利息。

2023年6月26日，发行人按期支付公司债券“20保利04”存续期第三年的利息。

2023年6月28日，发行人按期支付公司债券“22保利05”存续期第一年的利息。

2023年6月28日，发行人按期支付公司债券“22保利06”存续期第一年的利息。

2023年7月17日，发行人按期支付公司债券“21保利07”存续期第二年的利息。

2023年7月17日，发行人按期支付公司债券“21保利08”存续期第二年的利息。

2023年7月24日，发行人按期支付公司债券“22保利07”存续期第一年的利息。

2023年7月24日，发行人按期支付公司债券“22保利08”存续期第一年的利息。

2023年8月28日，发行人按期支付公司债券“22保利09”存续期第一年的利息。

2023年8月28日，发行人按期支付公司债券“22保利10”存续期第一年的利息。

2023年10月9日，发行人按期支付公司债券“20保利06”存续期第三年的利息。

2023年10月9日，发行人按期兑付公司债券“20保利05”债券回售本金并

按期支付公司债券“20 保利 05”存续期第三年的利息，发行人于 2023 年 11 月 6 日对“20 保利 05”剩余 5,000,000 元公司债券提前兑付本金及利息并完成摘牌。

2023 年 12 月 14 日，发行人按期支付公司债券“22 保利 11”存续期第一年的利息。

报告期内，公司债券“23 保利 01”、“23 保利 02”未到付息兑付日期，不涉及兑付兑息。

第七节 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

2023年1月16日，发行人按期足额兑付公司债券“16保利02”债券本金并按期足额支付公司债券“16保利02”存续期第七年的利息，完成“16保利02”到期兑付并摘牌。2023年1月30日，发行人按期足额支付公司债券“21保利01”存续期第二年的利息。2023年1月30日，发行人按期足额支付公司债券“21保利02”存续期第二年的利息。2023年2月27日，发行人按期足额支付公司债券“16保利04”存续期第七年的利息。2023年3月16日，发行人按期足额支付公司债券“21保利03”存续期第二年的利息。2023年3月16日，发行人按期足额支付公司债券“21保利04”存续期第二年的利息。2023年4月3日，发行人按期足额支付公司债券“20保利01”债券回售本金并按期足额支付公司债券“20保利01”存续期第三年的利息。2023年4月21日，发行人按期足额支付公司债券“22保利01”存续期第一年的利息。2023年4月21日，发行人按期足额支付公司债券“22保利02”存续期第一年的利息。2023年6月1日，发行人按期足额支付公司债券“21保利05”存续期第二年的利息。2023年6月1日，发行人按期足额支付公司债券“21保利06”存续期第二年的利息。2023年6月1日，发行人按期足额支付公司债券“22保利03”存续期第一年的利息。2023年6月1日，发行人按期足额支付公司债券“22保利04”存续期第一年的利息。2023年6月26日，发行人按期支付公司债券“20保利03”债券回售本金并按期足额支付公司债券“20保利03”存续期第三年的利息。2023年6月26日，发行人按期足额支付公司债券“20保利04”存续期第三年的利息。2023年6月28日，发行人按期足额支付公司债券“22保利05”存续期第一年的利息。2023年6月28日，发行人按期足额支付公司债券“22保利06”存续期第一年的利息。2023年7月17日，发行人按期足额支付公司债券“21保利07”存续期第二年的利息。2023年7月17日，发行人按期足额支付公司债券“21保利08”存续期第二年的利息。2023年7月24日，发行人按期足额支付公司债券“22保利07”存续期第一年的利息。2023年7月24日，发行人按期足额支付公司债券“22保利08”存续期第一年的利息。2023年8

月 28 日，发行人按期足额支付公司债券“22 保利 09”存续期第一年的利息。2023 年 8 月 28 日，发行人按期足额支付公司债券“22 保利 10”存续期第一年的利息。2023 年 10 月 9 日，发行人按期足额支付公司债券“20 保利 06”存续期第三年的利息。2023 年 10 月 9 日，发行人按期兑付公司债券“20 保利 05”债券回售本金并按期足额支付公司债券“20 保利 05”存续期第三年的利息，发行人于 2023 年 11 月 6 日对“20 保利 05”剩余 5,000,000 元公司债券提前兑付本金及利息并完成摘牌。2023 年 12 月 14 日，发行人按期足额支付公司债券“22 保利 11”存续期第一年的利息。

报告期内，“23 保利 01”、“23 保利 02”债券不涉及兑付兑息事项

上述债券未出现兑付兑息违约的情况，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

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	增减率
资产负债率（%）	76.55	78.09	-1.97%
流动比率	1.56	1.54	1.30%
速动比率	0.49	0.50	-2.00%
EBITDA 利息倍数	2.10	2.69	-21.93%

从短期指标来看，截至 2022 年 12 月 31 日和截至 2023 年 12 月 31 日，发行人流动比率分别为 1.54 和 1.56，速动比率分别为 0.50 和 0.49。总体来看，发行人流动比率保持在较高水平，表现出公司具有较好的短期偿债能力。此外，发行人房地产开发与销售业务因预售房屋产生大量的预售房款，其是流动负债中合同负债和其他流动负债的主要组成部分，不会对公司造成财务压力。

从长期指标来看，截至 2022 年 12 月 31 日和截至 2023 年 12 月 31 日，发行人合并口径的资产负债率分别为 78.09% 和 76.55%，发行人资产负债率较为稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，2022 年度及 2023 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 2.69 和 2.10，EBITDA 对利息的保障程度较强。

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”债券无增信机制。

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、增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人制定了《保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券持有人会议规则》《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券债券持有人会议规则》《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持有人会议规则》《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（第二次）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”增信机制、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“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”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”不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

2023年3月14日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《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）信用评级报告》，评定“23保利01”的债项信用等级为AAA。

2023年5月19日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《2023年度保利发展控股集团股份有限公司信用评级报告》，评定发行人主体评级结果为AAA，评级展望为“稳定”。

2023年5月19日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《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）信用评级报告》，评定“23保利02”的债项信用等级为AAA。

2023年5月29日，大公国际资信评估有限公司出具了《保利发展控股集团股份有限公司主体与相关债项2023年度跟踪评级报告》，通过对保利发展控股集团股份有限公司及相关债项的信用状况进行跟踪评级，确定保利发展控股集团股份有限公司的主体长期信用等级维持AAA，评级展望维持“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”的信用等级维持AAA。

2023年5月30日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《保利发展控股集团股份有限公司2023年度跟踪评级报告》，评定发行人主体信用评级为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”债项信用等级为AAA。

报告期内，发行人发行的其他债券、债务融资工具评级不存在差异情况。

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务专人未发生变动。

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。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人按时完成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

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”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。

第十四节 其他情况

一、对外担保情况

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人对外担保（不包括对子公司的担保）余额合计 126.51 亿元，占期末净资产的比例为 3.75%。

发行人本部及下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2023 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 2,039.35 亿元。担保类型分为阶段性担保和全过程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截至 2023 年 12 月 31 日，发行人承担阶段性担保额为人民币 2,039.35 亿元，承担全过程担保额为人民币 0.00 元。

二、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人未涉及重大未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

2023 年度，“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”的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

（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（2023 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司

2024年6月28日

