

股票简称：保利地产

股票代码：600048

债券简称：15 保利 01/15 保利 02

债券代码：136087/136088

16 保利 01/16 保利 02

136151/136152

16 保利 03/16 保利 04

136233/136234

20 保利 01

163301

20 保利 03/20 保利 04

163633/163634

20 保利 05/20 保利 06

175180/175181

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

（2020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 688 号保利国际广场 30-33 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）

2021 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 2020 年年度报告》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 2020 年度经营情况和财务状况	24
第四节	发行人募集资金使用及专项账户运作情况	30
第五节	公司债券本息偿付情况	32
第六节	发行人偿债意愿和能力分析	33
第七节	增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析 ...	34
第八节	债券持有人会议召开情况	35
第九节	公司债券的信用评级情况	36
第十节	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	37
第十一节	其他情况	38

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、核准文件及核准规模

经中国证监会于 2015 年 11 月 11 日印发的“证监许可[2015]2570 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 150 亿元的公司债券。

经中国证监会于 2019 年 6 月 12 日印发的“证监许可〔2019〕1030 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 150 亿元的公司债券。

三、公司债券基本情况

（一）“15 保利 01”和“15 保利 02”的基本情况

债券名称：保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）

债券简称及代码：本期债券分为两个品种，品种一简称为“15 保利 01”，代码为 136087；品种二简称为“15 保利 02”，代码为 136088。

发行规模：品种一发行规模为 30 亿元，品种二发行规模为 20 亿元。（品种一于 2020 年 12 月 11 日到期。品种二于 2020 年 12 月 11 日完成回售，回售后存续规模为 0.5 亿元。）

票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一票面利率为 3.40%；品种二票面利率为 3.00%。（2018 年 12 月 11 日至 2020 年 12 月 10 日品种一票面利率仍为 3.68%）

债券品种和期限：本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券品种一后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种一票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种二票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券品种一全部或部分回售给发行人；发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种二的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券品种二全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券品种一或品种二票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券品种一或品种二并接受上述关于是否调整本期债券品种一或品种二票面利率及调整幅度的决定。

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簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。本期债券品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在

本期债券品种一存续期后 2 年固定不变。本期债券品种二的票面利率在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点，在本期债券品种二存续期后 2 年固定不变。

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。

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。

起息日：本期债券的起息日为 2015 年 12 月 11 日。

付息日：本期债券品种一的付息日期为 2016 年至 2020 年每年的 12 月 11 日，品种二的付息日期为 2016 年至 2022 年每年的 12 月 11 日。若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 12 月 11 日，品种二回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 12 月 11 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。

兑付日期：本期债券品种一的到期日为 2020 年 12 月 11 日，本期债券品种二的到期日为 2022 年 12 月 11 日；若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的到期日为 2018 年 12 月 11 日，品种二回售部分债券的到期日为 2020 年 12 月 11 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。

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：经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人。

登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

（二）“16 保利 01”和“16 保利 02”的基本情况

债券名称：保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）

债券简称及代码：本期债券分为两个品种，品种一简称为“16 保利 01”，代码为 136151；品种二简称为“16 保利 02”，代码为 136152。

发行规模：品种一发行规模为 25 亿元，品种二发行规模为 25 亿元。（品种一于 2021 年 1 月 15 日到期；品种二于 2021 年 1 月 15 日部分回售，目前存续规模为 21.4 亿元。）

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券品种一全部或部分回售给发行人；发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种二的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券品种二全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一票面利率为 2.95%；品种二票面利率为 3.19%。（2019 年 1 月 15 日至 2021 年 1 月 14 日品种一票面利率调整为 4.00%；2021 年 1 月 15 日至 2023 年 1 月 14 日品种二票面利率调整为 3.95%）

债券品种和期限：本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券品种一后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种一票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种二票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券品种一或品种二票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券品种一或品种二并接受上述关于是否调整本期债券品种一或品种二票面利率及调整幅度的决定。

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簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。本期债券品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在本期债券品种一存续期后 2 年固定不变。本期债券品种二的票面利率在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点，在本期债券

品种二存续期后 2 年固定不变。

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。

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。

起息日：本期债券的起息日为 2016 年 1 月 15 日。

付息日：本期债券品种一的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 15 日，品种二的付息日期为 2017 年至 2023 年每年的 1 月 15 日。若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 1 月 15 日，品种二回售部分债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 15 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。

兑付日期：本期债券品种一的到期日为 2021 年 1 月 15 日，本期债券品种二的到期日为 2023 年 1 月 15 日；若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的到期日为 2019 年 1 月 15 日，品种二回售部分债券的到期日为 2021 年 1 月 15 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。

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：经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人。

登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

（三）“16 保利 03”和“16 保利 04”的基本情况

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）

债券简称及代码：本期债券分为两个品种，品种一简称为“16 保利 03”，代码为 136233；品种二简称为“16 保利 04”，代码为 136234。

发行规模：品种一发行规模为 20 亿元，品种二发行规模为 30 亿元。（品种一于 2021 年 2 月 25 日到期）

票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一票面利率为 2.96%；品种二票面利率为 4.19%。（2019 年 2 月 25 日至 2021 年 2 月 24 日品种一票面利率调整为 3.98%）

债券品种和期限：本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 10 年期。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券品种一后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种一票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券品种一全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅

度的公告之日起 3 个交易日内，本期债券品种一投资者可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券品种一并接受上述关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的决定。

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簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。本期债券品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在本期债券品种一存续期后 2 年固定不变。本期债券品种二的票面利率在存续期内固定不变。

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。

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。

起息日：本期债券的起息日为 2016 年 2 月 25 日。

付息日：本期债券品种一的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 2 月 25 日，品种二的付息日期为 2017 年至 2026 年每年的 2 月 25 日。若品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 2 月 25 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。

兑付日期：本期债券品种一的到期日为 2021 年 2 月 25 日，本期债券品种二的到期日为 2026 年 2 月 25 日；若品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的到期日为 2019 年 2 月 25 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。

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：经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人。

登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

（四）“20 保利 01”的基本情况

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）。

债券简称及代码：简称为“20 保利 01”，代码为 163301；

发行规模：发行规模为 20 亿元

票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：票面利率为 3.00%。

债券品种和期限：为 5 年期固定利率债券，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；

发行人赎回选择权：发行人有权决定在债券存续期的第 3 年末行使债券赎回选择权。发行人将于债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发

行人决定行使赎回选择权，债券将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部债券。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则债券将继续在第 4、5 年存续。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券债券存续期的第 3 年末调整后 2 年的票面利率，发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券债券票面利率调整选择权，则本期债券债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。

回售登记期：发行人发出关于是否调整债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人可在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。发行人将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理回售相关工作，具体时间安排以届时公告内容为准。债券持有人回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有债券并接受上述关于是否调整债券票面利率及调整幅度的决定。

债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下询价簿记结果在预设利率区间内协商确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

债券票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

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。

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。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 4 月 1 日。

付息日：债券的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 4 月 1 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 4 月 1 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 4 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

兑付日期：债券的兑付日期为 2025 年 4 月 1 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2023 年 4 月 1 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2023 年 4 月 1 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

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：经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人。

登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

（五）“20 保利 03”和“20 保利 04”的基本情况

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）。

债券简称及代码：本期债券分为两个品种，品种一简称为“20 保利 03”，代码为 163633；品种二简称为“20 保利 04”，代码为 163634。

发行规模：品种一发行规模为 15 亿元，品种二发行规模为 5 亿元。

票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一票面利率为 3.14%，品种二票面利率为 3.78%。

债券品种和期限：本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期固定利率债券，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；品种二为 7 年期固定利率债券，附第 5 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。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在品种一存续期的第 3 年末行使品种一赎回选择权。发行人将于品种一第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种一将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种一。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种一将继续在第 4、5 年存续。

发行人有权决定在品种二存续期的第 5 年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种二将被视为第 5 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期

利息向投资者赎回全部品种二。所赎回的本金加第 5 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种二将继续在第 6、7 年存续。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整后 2 年的票面利率，发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种一票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整后 2 年的票面利率，发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种二票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，品种一投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，品种二投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：发行人发出关于是否调整品种一或品种二票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人可在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。发行人将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理回售相关工作，具体时间安排以届时公告内容为准。债券持有人回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有品种一或品种二并接受上述关于是否调整品种一或品种二票面利率及调整幅度的决定。

债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率将

由发行人和簿记管理人根据网下询价簿记结果在预设利率区间内协商确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

品种一票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二票面利率在其存续期前 5 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 5 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

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。

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。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 6 月 22 日。

付息日：品种一的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 6 月 22 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 6 月 22 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 6 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

品种二的付息日期为 2021 年至 2027 年每年的 6 月 22 日；如发行人行使赎

回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 6 月 22 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 6 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

兑付日期：品种一的兑付日期为 2025 年 6 月 22 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2023 年 6 月 22 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2023 年 6 月 22 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

品种二的兑付日期为 2027 年 6 月 22 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2025 年 6 月 22 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2025 年 6 月 22 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

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：经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人。

登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

（六）“20 保利 05”和“20 保利 06”的基本情况

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）。

债券简称及代码：本期债券分为两个品种，品种一简称为“20 保利 05”，代码为 175180；品种二简称为“20 保利 06”，代码为 175181。

发行规模：品种一发行规模为 7 亿元，品种二发行规模为 16.1 亿元。

票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一票面利率为 3.72%，品种一票面利率为 4.18%。

债券品种和期限：本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期固定利率债券，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；品种二为 7 年期固定利率债券，附第 5 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。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在品种一存续期的第 3 年末行使品种一赎回选择权。发行人将于品种一第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种一将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种一。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种一将继续在第 4、5 年存续。

发行人有权决定在品种二存续期的第 5 年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种二将被视为第 5 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种二。所赎回的本金加第 5 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种二将继续在第 6、7 年存续。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整后 2 年的票面利率，发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债

券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种一票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整后 2 年的票面利率，发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种二票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，品种一投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，品种二投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：发行人发出关于是否调整品种一或品种二票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人可在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。发行人将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理回售相关工作，具体时间安排以届时公告内容为准。债券持有人回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有品种一或品种二并接受上述关于是否调整品种一或品种二票面利率及调整幅度的决定。

债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下询价簿记结果在预设利率区间内协商确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

品种一票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二票面利率在其存续期前 5 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 5 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

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。

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。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 9 月 29 日。

付息日：品种一的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 9 月 29 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 9 月 29 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 9 月 29 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

品种二的付息日期为 2021 年至 2027 年每年的 9 月 29 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 9 月 29 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 9 月 29 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

兑付日期：品种一的兑付日期为 2025 年 9 月 29 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2023 年 9 月 29 日；如投资者行使回售选择

权，则回售部分债券的兑付日为 2023 年 9 月 29 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

品种二的兑付日期为 2027 年 9 月 29 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2025 年 9 月 29 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2025 年 9 月 29 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

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：经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人。

登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

第二节 公司债券受托管理人履职情况

中信证券作为“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”、“16 保利 03/04”、“20 保利 01”“20 保利 03/04”、“20 保利 05/06”的债券受托管理人，报告期内依据《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《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》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。受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，辅导发行人定期报告信息披露内容及格式要求，包括完善对外担保和其他债务融资工具兑付情况等细节的披露，并于定期报告披露前通过邮件提醒发行人按照相关法规要求撰写披露定期报告。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

“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”、“16 保利 03/04”、“20 保利 01”、“20 保利 03/04”、“20 保利 05/06”均无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，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。发行人“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”、“16 保利 03/04”、

“20 保利 01”、“20 保利 03/04”、“20 保利 05/06”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，受托管理人正常履职。受托管理人于 2020 年 6 月 30 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（2019 年度）》。2020 年 5 月 7 日，发行人 2019 年年度股东大会审议通过 2019 年度利润分配方案，中信证券于 2020 年 6 月 17 日披露《保利发展控股集团股份有限公司公开发行公司债券受托管理事务临时报告》。

报告期内，发行人未召开持有人会议。

五、督促履约

报告期内，本公司已督促“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”和“16 保利 03/04”按期足额付息，已督促“15 保利 02”回售行权相关事项，已督促“15 保利 01”按期偿付本金，本公司将持续掌握受托债券还本付息、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。报告期内，“20 保利 01”、“20 保利 03”、“20 保利 04”、“20 保利 05”和“20 保利 06”不涉及付息事项。

第三节 发行人 2020 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：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

法定代表人：宋广菊

成立日期：1992 年 09 月 14 日

注册资本：11,969,493,288 元人民币

实缴资本：11,969,493,288 元人民币

注册地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层

办公地址：广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场

邮政编码：510308

互联网网址：www.polycn.com

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

所属行业：房地产业

经营范围：项目投资；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）。

二、发行人 2020 年度经营情况

公司是专注于房地产开发及销售的大型企业集团，经过近 30 年的稳健发展，已形成以不动产投资开发为主，以综合服务与不动产金融为翼的业务板块布局。

不动产投资开发是公司坚定的主业方向，报告期内，公司实现营业总收入 2,432.08 亿元，其中房地产开发收入达 2,263.76 亿元，占比达 93.08%，销售规模多年稳居行业前五、央企第一。公司聚焦刚性和改善性需求，坚持以中小户型普

通住宅为主的产品策略，坚持以核心城市及重点城市群为主的布局策略，重点深耕珠三角、长三角、京津冀、中部、成渝、海西等国家重点发展区域，通过公开市场招拍挂、旧城改造、合作开发、兼并收购等多元化拓展方式，持续优化资源储备，保持良好的可持续发展能力。

两翼业务是公司重点培育的相关多元化板块，围绕不动产投资开发，搭建了覆盖物业管理、销售代理、商业管理等十余个综合服务板块，以及以房地产基金、普惠金融为主的不动产金融平台，其中保利物业已于香港联交所主板上市。报告期内，公司两翼业务市场化收入达 154.32 亿元，两翼业务商业模式逐步成熟，市场化运作能力持续提升。

2020 年度，公司主要经营情况如下：

1、多措并举抗击疫情，践行央企社会担当

2020 年新冠肺炎疫情对国内经济及居民生产生活造成巨大冲击，公司积极统筹推进各业务板块协同作战，抓实抓细疫情防控，践行央企社会担当。在疫情爆发后第一时间集结海内外资源驰援疫区，累计捐赠现金及物资超 4,800 万元。随疫情防控形势稳定，公司有序铺排复工复产计划，做好每日疫情内控工作，成为行业内首批复工复产的企业。同时，公司积极响应国家“稳就业”号召，在稳定原有就业人员的基础上，通过线上招聘、开通就业绿色通道等形式开展人才招聘活动，增加就业岗位供应，满足社会就业需求。

两翼产业积极投身防疫事业，将防疫工作与业务发展紧密结合。保利物业依托完善的防疫工作体系，坚守社区及公共服务项目防控一线，并开展物资代购、在线义诊等便民服务，全力保障业主需求。商业管理板块在积极抗疫的同时，与租户一起共克时艰，累计为 2,240 个商家减免租金超千万元；同时帮助商家拓宽线上销售渠道，助力租户经营恢复。针对政府防疫需要，公寓公司主动提供武汉健吾项目客房用于康复病人的愈后隔离，确保疫情“零回头”。

2、销售规模稳健增长，核心区域及城市深耕效果显著

2020 年，公司实现签约金额 5,028.48 亿元，同比增长 8.88%，自 4 月份起连续 8 个月单月销售额创历史新高，市场占有率提升至 2.90%；签约面积 3,409.19 万平方米，同比增加 9.16%。

报告期内，公司一二线城市及 38 个核心城市销售贡献分别为 74%和 75%。分区域来看，珠三角及长三角销售合计占比达 52%，较去年提升 6 个百分点。2020 年公司在 16 个城市排名市场第一，39 个城市排名市场前三。单城签约过百亿城市 15 个，较 2019 年增加 2 个，合计销售贡献超 2,700 亿元。其中广州、佛山合计销售规模超 820 亿，成都超 200 亿，上海、杭州、南京、北京等超 100 亿，核心区域及城市深耕效果显著。

3、坚持深耕“中心城市+城市群”，把握窗口加大资源获取力度

报告期内，公司拓展项目 146 个，新增容积率面积 3186 万平方米，拓展成本 2,353 亿元，分别同比增长 19%和 51%。公司坚持深耕“中心城市+城市群”，资源结构不断优化，全年 38 个核心城市拓展金额占比达 83%，同比提升 4 个百分点，新增货量中住宅类占比约 85%。受资源集中的影响，拓展平均楼面地价提升至 7,388 元/平方米。

公司积极捕捉市场窗口，“不随众，不盲从”。报告期内，公司拓展溢价率仅为 13%，低于行业平均溢价率水平。尤其在下半年土地市场趋于理性时，公司集中发力获取资源，三、四季度拓展金额占全年总投入的 65%，为经营发展提供资源保障。

2020 年公司实现新开工面积 4,630 万平方米，竣工面积 3,986 万平方米，截至报告期末，公司拥有在手资源 17,096 万平方米，其中 38 个核心城市占比 65%；其中待开发面积 7,747 万平方米，可满足公司 2-3 年的开发需求。

4、收入规模持续提升，利润稳健增长

报告期内，公司实现营业总收入 2,432.08 亿元，同比增长 3.06%，收入规模持续提升。其中房地产开发收入 2,263.76 亿元，占比为 93.08%；两翼产业实现市场化收入 154.32 亿元，同比增长 36.49%，对公司的业绩贡献程度不断提升。报告期内，公司实现净利润 400.48 亿元，同比增长 6.64%；归母净利润 289.48 亿元，同比增长 3.54%。

报告期内，公司毛利率为 32.59%，同比下降 2.38 个百分点，主要由于 2017-2018 年获取的高地价项目成为结转主力，相应拉低利润率水平。随着合作项目增多并逐步进入结转期，公司实现投资收益 61.41 亿元，同比大幅增长 65.91%。

同时，公司本年税金等支出的减少有效对冲了毛利下滑的影响，2020 年公司净利率为 16.47%，同比增长 0.56 个百分点。

5、强化现金管理能力，资产负债结构不断优化

报告期内，行业融资监管趋严，房企资金面承压，公司不断强化现金管理能力，抢抓现金回笼，提升销售质量。2020 年公司累计实现销售回笼 4,706 亿元，回笼率为 93.6%。报告期内新增直接债务融资 83.1 亿元，平均成本 3.60%，以低成本储备长期发展资金。截至报告期末，公司有息负债综合成本仅约 4.77%，同比降低 0.18 个百分点，继续保持业内领先优势。

公司持续优化资产负债结构，强化抗风险能力。报告期末，公司资产负债率 78.69%，剔除预收账款资产负债率 68.74%，净负债率 56.55%，现金短债比 1.82，均符合“三道红线”中绿档企业标准。

6、提升管控精度与力度，夯实高质量发展基础

公司以降本增效为导向，加强对房地产开发流程管理的精度与力度，提升公司发展质量。公司大力推进产品及品牌标准化，建立由营销、技术、成本、工程等中心组成的“大产品”体系，明确多个管控节点，开发周期及建安支出进一步压缩。

2020 年，公司定型楼栋标准化应用率超 70%，产品品牌一体化达标率 98%，“天字系”产品获评 2020 年度中国房企住宅产品线品牌价值力 TOP10 等多项荣誉；项目开发效率明显提升，开发周期提效近 4 个月，其中新项目首开提效近 2 个月。在成本管控方面，标准化产品的推广进一步扩大了公司的集采范围，2020 年公司集采率达 95.3%，同比提升约 3 个百分点，集采的规模效应有效地降低建安成本，有助于项目盈利水平的提升。

7、两翼业务规模持续扩大

保利物业业务规模再上新台阶，发展质量不断提升。截至报告期末，在管面积达到 3.80 亿平方米，合同面积达到 5.67 亿平方米，合同管理项目 1,948 个。2020 年，保利物业实现营业收入 80.37 亿元，同比增长 35%。同时，保利物业品牌影响力不断加强，在中国指数研究院 2020 年物业服务企业上市公司十强中排名第三位，央企物管公司中排名第一，品牌价值超 122 亿元。

保利商业行业影响力不断提升。2020 年新签约购物中心 20 个，截至报告期末已开业大型购物中心 26 个，开业面积 178 万平方米，分布于广州、上海、武汉等 14 个城市。在 2020 年观点指数研究院“中国商业地产 TOP100”排名中，保利商业由去年的第 26 位跃升至第 12 位。

保利酒管积极拓展自主品牌输出、特许经营等多种发展模式，形成四大自有品牌系列，并与洲际、万豪等国际品牌建立深度合作关系。2020 年新签约项目 10 个，截至报告期末已开业酒店 18 个，客房数 4,517 间。保利酒管与保利商业同获任第十四届全国运动会唯一指定商业服务运营商。

销售代理平台持续加强市场化拓展，报告期内销售代理业务覆盖全国 200 多个城市，代理项目超 2,200 个，市场竞争力持续提升。

不动产金融方面，公司基金累计管理规模逾 1,400 亿元，其中信保基金、保利资本均获《中国房地产金融》2020 年度“中国最具实力房地产基金 TOP10”。

三、发行人 2020 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	增减率
流动资产合计	113,622,552.12	93,692,196.57	21.27%
非流动资产合计	11,514,939.79	9,628,675.39	19.59%
资产总计	125,137,491.91	103,320,871.96	21.12%
流动负债合计	75,175,800.59	59,970,047.50	25.36%
非流动负债合计	23,297,902.92	20,398,623.60	14.21%
负债合计	98,473,703.51	80,368,671.10	22.53%
所有者权益合计	26,663,788.40	22,952,200.86	16.17%

报告期内，保利发展部分资产负债科目变动主要原因为：

- 1、交易性金融资产增加，主要持有“中联天风——保利发展商用物业”资产支持计划次级份额。
- 2、应收账款增加，主要应收房款、工程款增加。
- 3、存货增加，主要由于土地储备和在建拟建项目建安支出增加。
- 4、其他流动资产增加，主要由于预缴、待转及可抵扣增值税增加。
- 5、发放贷款和垫款增加，主要由于小贷业务规模扩大。

- 6、短期借款增加，主要由于短期融资规模增加。
- 7、应付票据增加，主要由于开具商业票据增加。
- 8、合同负债增加，主要由于执行新收入准则，报表项目调整。
- 9、其他应付款增加，主要由于与联营、合营企业及子公司合作方股东往来款项增加。

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	增减率
营业总收入	24,320,786.19	23,598,103.57	3.06%
营业总成本	19,805,838.57	18,884,188.31	4.88%
营业利润	5,226,466.87	5,040,227.76	3.70%
利润总额	5,253,775.54	5,053,071.57	3.97%
净利润	4,004,820.76	3,755,396.62	6.64%

报告期内，公司实现营业收入 2,432.08 亿元，同比上升 3.06%；营业成本 1,980.58 亿元，同比上升 4.88%，主要为结转规模扩大，相应结转成本增加。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	1,515,047.76	3,915,531.57	-61.31%
投资活动产生的现金流量净额	-692,744.01	-1,049,837.49	-
筹资活动产生的现金流量净额	-187,793.71	-283,465.11	-

报告期内，经营活动产生的现金流量净额减少，主要是由于项目投资规模增加，支付合作单位往来款增加。

投资活动产生的现金流量净额增加，主要由于对外投资支付的现金减少、处置资产收回的现金增加。

筹资活动产生的现金流量净额增加，主要是由于净增贷款增加。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

根据《保利房地产（集团）有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》、《保利房地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》和《保利房地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》的相关内容，“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”和“16 保利 03/04”的募集资金全部用于补充公司流动资金。“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”和“16 保利 03/04”募集资金已按约定时间划入公司指定银行账户，并全部用于补充公司流动资金。截至报告期末，上述募集资金已使用完毕。

根据《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）募集说明书》，“20 保利 01”的 20 亿元募集资金中，14 亿元用于住房租赁项目建设，6 亿元用于补充公司流动资金。“20 保利 01”募集资金已按约定时间划入公司指定银行账户。截至报告期末，“20 保利 01”的 20 亿元募集资金已使用 6.61 亿元用于住房租赁项目建设，6 亿元用于补充公司流动资金，尚有暂时闲置募集资金余额 7.39 亿元。2020 年 5 月 26 日经董事会获授权人士批准，暂时闲置募集资金已用于临时补充流动资金，使用期限自 2020 年 5 月 26 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。

根据《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）募集说明书》，“20 保利 03/04”的 20 亿元募集资金中，14 亿元用于住房租赁项目建设，6 亿元用于补充公司流动资金。“20 保利 03/04”募集资金已按约定时间划入公司指定银行账户。截至报告期末，“20 保利 03/04”20 亿元募集资金已使用 2.58 亿元用于房租赁项目建设，6 亿元用于补充公司流动资金，尚有暂时闲置募集资金余额 11.42 亿元。2020 年 7 月 13 日经董事会获授权人士批准，暂时闲置募集资金已用于临时补充流动资金，使用期限自 2020 年 7 月 13 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。

根据《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）募集说明书》，“20 保利 05/06”的 23.10 亿元募集资金拟全部用于偿还到期或回售的“15 保利 01”和“15 保利 02”公司债券本金，如回售规模未及预期导致募集资金兑付回售债券本金后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还公司其他债务。“20

保利 05/06”募集资金已按约定时间划入公司指定银行账户。截至报告期末，“20 保利 05/06”募集资金已使用 22.6 亿，尚有募集资金余额 0.50 亿元。

报告期内，公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书承诺的用途和使用计划一致。

第五节 公司债券本息偿付情况

2020年1月15日，公司按期支付公司债券“16保利01/02”存续期内第四年的利息。2020年2月25日，公司按期支付公司债券“16保利03/04”存续期内第四年的利息。2020年12月11日，公司按期兑付公司债券“15保利01”存续期内剩余本金和第五年的利息，完成“15保利01”到期兑付并摘牌，并按期支付公司债券“15保利02”存续期内第五年的利息。

2020年10月30日，发行人披露了《保利发展控股集团股份有限公司关于“15保利02”公司债券票面利率调整的公告》、《保利发展控股集团股份有限公司关于“15保利02”公司债券回售实施公告》，并于2020年11月2日、2020年11月3日、2020年11月4日分别披露了《保利发展控股集团股份有限公司关于“15保利02”公司债券回售的第一次提示性公告》、《保利发展控股集团股份有限公司关于“15保利02”公司债券回售的第二次提示性公告》、《保利发展控股集团股份有限公司关于“15保利02”公司债券回售的第三次提示性公告》。债券持有人于回售登记期（2020年11月2日至2020年11月4日）内对其所持有的全部或部分“15保利02”登记回售，回售价格为债券面值（100元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“15保利02”（债券代码：136088）回售有效期登记数量为1,950,000手，回售金额为1,950,000,000.00元。本次回售实施完毕后，“15保利02”在上海证券交易所上市并交易的数量为50,000手（总面值人民币50,000,000.00元）。

报告期内，公司债券“20保利01/03/04/05/06”未到付息兑付日期，无付息兑付情况发生。

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

发行人已于 2020 年 1 月 15 日按期支付公司债券“16 保利 01/02”当期利息，于 2020 年 2 月 25 日，按期支付公司债券“16 保利 03/04”的当期利息，于 2020 年 12 月 11 日，按期兑付公司债券“15 保利 01”存续期内剩余本金和当期利息，完并按期支付公司债券“15 保利 02”的当期利息和回售本金。

发行人未出现兑付兑息违约情况，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	2020 年度	2019 年末	增减率
流动比率	1.51	1.56	-3.21%
速动比率	0.53	0.59	-10.17%
资产负债率	78.69%	77.79%	上升 0.9 个百分点
EBITDA 利息倍数	3.66	3.87	-5.43%

截至 2020 年末，发行人流动比率为 1.51，较 2019 年末下降 3.21%；发行人速动比率为 0.53，较 2019 年末下降 10.17%；发行人资产负债率为 78.69%，较 2019 年末上升 0.90 个百分点。

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

“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”、“16 保利 03/04”、“20 保利 01”、“20 保利 03/04”、“20 保利 05/06”均无增信机制。

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

2020 年，发行人未召开债券持有人会议。

第九节 公司债券的信用评级情况

2020年5月28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2020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，“15保利01”、“15保利02”、“16保利01”、“16保利02”、“16保利03”、“16保利04”、“20保利01”的信用等级维持AAA，并刊登于上交所网站。

2020年5月28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公开发行2020年公司债券(第二期)信用评级报告》，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分析和评估，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，“20保利03”和“20保利04”的信用等级维持AAA，并刊登于上交所网站。

2020年9月11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公开发行2020年公司债券(第三期)信用评级报告》，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分析和评估，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，“20保利05”和“20保利06”的信用等级维持AAA，并刊登于上交所网站。

第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

无。

第十一节 其他情况

一、对外担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人对除控股子公司以外的其他公司的担保余额为 1,555,225.86 万元，占发行人 2020 年 12 月 31 日净资产的 5.83%。

发行人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 2020 年 12 月 31 日累计银行按揭担保余额为 11,976,874.86 万元。

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

2020 年度，15 保利 01、15 保利 02、16 保利 01、16 保利 02、16 保利 03、16 保利 04、20 保利 01、20 保利 03、20 保利 04、20 保利 05、20 保利 06 的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、其他事项

2020 年 6 月 5 日，公司完成工商变更登记手续，并取得广州市市场监督管理局换发的《营业执照》，截至本报告日，发行人注册资本为 11,932,675,162 元人民币。

发行人董事会于 2021 年 4 月 19 日表决通过了关于 2020 年度利润分配预案的议案，该预案的主要内容为：公司拟以公司拟以实施权益分派股权登记日总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 7.30 元（含税）。截止 2021 年 3 月 31 日，公司总股本为 11,969,493,288 股，以此计算合计拟派发现金红利 8,737,730,100.24 元（含税），占 2020 年度合并报表归属于母公司股东的净利润为 30.18%。本次利润分配方案尚需提交公司 2020 年年度股东大会审议。

中信证券在获悉上述事项后，与保利发展进行了沟通。中信证券后续将密切关注发行人对以上债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《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》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

(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
(2020 年度)》之盖章页)



债券受托管理人：中信证券股份有限公司

2021 年 6 月 18 日