



保利置业集团有限公司

2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第三期) 发行公告

发行人	保利置业集团有限公司
注册金额	不超过人民币 70.00 亿元（含 70.00 亿元）
本期发行金额	不超过 10.00 亿元（含 10.00 亿元）
增信情况	无增信
发行人主体信用等级	AAA；评级展望：稳定
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



（住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401）

联席主承销商



（住所：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）



（住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层）



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

签署日期：2025 年 6 月

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重 要 提 示

1、保利置业集团有限公司（以下简称“发行人”）已获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意保利置业集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕191号），注册规模为不超过70.00亿元。

2、保利置业集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（以下简称“本期债券”）分为两个品种，本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过10亿元（含10亿元）。本期债券品种一简称为25保置05，债券代码为243112.SH；品种二简称为25保置06，债券代码为243113.SH。本期债券面值为100元，按面值平价发行。

3、根据《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023年修订）》、《关于进一步规范债券发行业务有关事项的通知》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

4、经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券品种一评级为AAA，品种二评级为AAA。

5、本期债券不设定增信措施。

6、本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为5年，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；品种二债券期限为7年，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。

7、本期债券的票面利率询价区间为品种一 2.20%-3.00%；品种二 2.40%-

3.20%。

8、发行人和簿记管理人将于 2025 年 6 月 10 日（T-1 日）以簿记建档形式向专业机构投资者利率询价，并根据利率询价情况确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于 2025 年 6 月 10 日（T-1 日）在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>) 公告本期债券最终的票面利率，敬请投资者关注。

9、本期债券发行采取面向《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023 年修订）》、《关于进一步规范债券发行业务有关事项的通知》及相关法律法规规定的专业投资者中的机构投资者询价配售的方式。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。具体配售原则请详见本公告之“三、网下发行”之“（六）配售”。

10、本期发行面向专业机构投资者。经上海证券交易所认定的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，应当通过上海证券交易所信用债券集中簿记建档系统（以下简称上海证券交易所簿记建档系统）进行申购。除债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者以外的专业机构投资者，及因特殊不可抗力导致无法通过上海证券交易所簿记建档系统进行申购的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者应通过向簿记管理人提交《保利置业集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）网下利率询价及认购申请表》（以下简称“《网下利率询价及认购申请表》”）的方式参与询价申购，并同步向簿记管理人提交信息完整且正确的《投资者基本信息表》Excel文件。《网下利率询价及认购申请表》与《投资者基本信息表》Excel文件共同构成本次申购要件。专业机构投资者最低申购金额为1000万元（含1000万元），超过1000万元的必须是1000万元的整数倍，簿记管理人另有规定的除外。本期债券的主承销商在履行程序合规且报价公允的情况下也可以参与本期债券的认购。

11、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证监会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

12、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、

发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

13、发行人将在本期债券发行结束后尽快办理有关上市手续，本期债券具体上市时间另行公告。

14、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《保利置业集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》。有关本期发行的相关资料，投资者可到上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查询。

15、如遇市场变化其他特殊情况，经发行人与簿记管理人协商一致后可以延长本期债券簿记时间或取消本期债券发行。

16、本期债券发行的利率以询价方式确定。发行人承诺将合规发行本期债券，发行人在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员和承销机构不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或者向其他相关利益主体输送利益；不直接或者通过其他主体向参与认购的投资者提供财务资助、变相返费；不出于利益交换的目的通过关联金融机构相互持有彼此发行的债券；不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

17、发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

18、有关本期发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上及时公告，敬请投资者关注。

19、发行公告中关于本期债券的表述如有与募集说明书不一致的，以募集说明书为准。

释 义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

发行人/公司/保利置业	指	保利置业集团有限公司
公司控股股东、保利香港发展	指	保利（香港）房地产发展有限公司
实际控制人、保利集团	指	中国保利集团有限公司
保利置业集团有限公司（香港）、保利置业（香港）	指	中国香港上市主体保利置业集团有限公司（HK0119）
公司董事会	指	保利置业集团有限公司董事会
本次债券	指	经发行人股东会批准，并经中国证监会注册面向专业投资者公开发行不超过人民币 70 亿元（含 70 亿元）公司债券
本次发行	指	本次债券的公开发行
本期债券	指	面向专业机构投资者公开发行不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）公司债券
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》
债券持有人/投资者	指	通过认购、受让、接受赠与、承继等合法途径取得并持有本期债券的主体
专业投资者	指	相关法律法规规定的专业投资者
我国/中国	指	中华人民共和国
国务院	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购本期公司债券利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。
牵头主承销商/债券受托管理人/受托管理人/簿记管理人/华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
联席主承销商	指	中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司
天职国际会计师事务所	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京金诚同达律师事务所

中诚信国际/评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《保利置业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《保利置业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充
公司章程	指	保利置业集团有限公司章程
报告期/近三年及一期	指	2022 年、2023 年、2024 年和 2025 年 1-3 月
近三年及一期末	指	2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府制定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省的法定节假日和/或休息日）
年利息	指	计息年度的利息
余额包销	指	本期公司债券的主承销商按照《保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券承销协议》的规定，在规定的发行日后，将未售出的本期债券全部自行购入。

一、本期发行基本情况

（一）发行主体：保利置业集团有限公司

（二）债券名称：保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）。

（三）注册文件：发行人于 2025 年 1 月 26 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意保利置业集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕191 号），注册规模为不超过 70.00 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过 10 亿元（含 10 亿元），不设置超额配售。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间互拨选择权。

（五）债券期限：本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为 5 年，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；品种二债券期限为 7 年，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。回售选择权具体约定情况详见募集说明书。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券票面利率及其确定方式：本期债券为固定利率，本期债券品种一存续期内前 3 年之票面利率（即初始票面利率），由发行人与簿记管理人根据集中簿记建档结果确定、且在存续期前 3 年内固定不变。本期债券品种一设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率、且在存续期后 2 年内固定不变，调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准。本期债券品种二存续期内前 5 年之票面利率（即初始票面利率），由发行人与簿记管理人根据集中簿记建档结果确定、且在存续期前 5 年内固定不变；本期债券品种二设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 5 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率、且在存续期后 2 年内固定不变，调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节募集说明书。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2025 年 6 月 12 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券品种一的付息日为 2026 年至 2030 年每年的 6 月 12 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，顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的付息日为 2026 年至 2028 年每年的 6 月 12 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券品种二的付息日为 2026 年至 2032 年每年的 6 月 12 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，顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的付息日为 2026 年至 2030 年每年的 6 月 12 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券兑付价格为 100 元，与面值一致。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日为 2030 年 6 月 12 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，顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的兑付日为 2028 年 6 月 12 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券品种二的兑付日为 2032 年 6 月 12 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，顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的兑付日为 2030 年 6 月 12 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券品种一评级为 AAA，品种二评级为 AAA。具体信用评级情况详见募集说明书。

（二十二）募集资金用途：本期发行公司债券的募集资金拟用于置换偿还回售公司债券本金的自有资金。具体募集资金用途详见募集说明书。

（二十三）债券通用质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

（二十四）牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司。

（二十五）联席主承销商：中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司。

（二十六）拟上市交易场所：上海证券交易所。

（二十七）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。

（二十八）与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2 日 (2025 年 6 月 9 日)	刊登募集说明书、发行公告、评级报告等材料

日期	发行安排
T-1 日 (2025 年 6 月 10 日)	簿记建档 确定票面利率 公告最终票面利率
T 日 (2025 年 6 月 11 日)	发行起始日
T+1 日 (2025 年 6 月 12 日)	发行截止日 专业机构投资者于当日 17:00 前将认购款划至簿记 管理人指定收款账户 刊登发行结果公告

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

二、网下向专业机构投资者利率询价

（一）专业机构投资者

本次发行网下利率询价对象为在中国证券登记结算有限公司开立合格证券账户且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023 年修订）》和《关于进一步规范债券发行业务有关事项的通知》及相关法律法规规定的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。专业机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险。

（二）利率询价预设区间及票面利率确定方法

本期债券的票面利率预设区间为品种一 2.20%-3.00%；品种二 2.40%-3.20%，本期债券最终的票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商在上述利率预设区间内协商确定。

（三）询价时间

本期债券利率询价的时间为 2025 年 6 月 10 日（T-1 日）15:00-18:00，经上海证券交易所认定的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，应当通过上海证券交易所簿记建档系统进行申购。除债券交易参与人以及承销机

构认可的其他专业机构投资者以外的专业机构投资者，及因特殊不可抗力导致无法通过上海证券交易所簿记建档系统进行申购的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，采用向簿记管理人提交《网下利率询价及认购申请表》的方式参与询价申购。

参与利率询价的投资者必须在 2025 年 6 月 10 日（T-1 日）15:00-18:00 之间通过上海证券交易所簿记建档系统提交认购申请，或将《网下利率询价及认购申请表》传真或邮件发送至簿记管理人处。

本期债券簿记建档截止时间原则上不得晚于簿记建档当日 18:00。经发行人与簿记管理人协商一致，可以在原定的截止时间前延时一次并予以披露，延长后的簿记建档截止时间不得晚于簿记建档当日 19:00。

（四）询价办法

1、上海证券交易所认定的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者

上海证券交易所认定的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，原则上应当通过上海证券交易所簿记建档系统进行申购。债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者可提前登录上海证券交易所，对基本的账户信息、经办人信息进行维护。

债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者在簿记建档系统中选中本期公司债券，按要求填写基本信息、认购标位、比例限制等要素，点击提交，经复核通过后，即投标成功。

债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者在规定的利率询价时间内，可进行修改标位、撤销标位等操作，复核通过后，即操作成功。

因特殊不可抗力导致无法通过上海证券交易所簿记建档系统进行申购的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，可以采用向簿记管理人提交《网下利率询价及认购申请表》的方式参与询价申购。如先前已通过簿记建档系统投标，则不可采用上述方式，先前系统内投标标位仍为有效标位。

簿记管理人对于债券交易参与者以及承销机构认可的其他专业机构投资者是否可以采用提交《网下利率询价及认购申请表》的方式参与利率询价申购，拥有最终裁定权。

2、除债券交易参与者以及承销机构认可的其他专业机构投资者以外的专业机构投资者

1) 填制《网下利率询价及认购申请表》

拟参与询价和申购的专业机构投资者应按要求正确填写《网下利率询价及认购申请表》。

填写《网下利率询价及认购申请表》时应注意：

- (1) 应在发行公告所指定的利率区间范围内填写申购利率；
- (2) 每一份《网下利率询价及认购申请表》询价申购利率可不连续；
- (3) 填写询价申购利率时精确到 0.01%；
- (4) 询价申购利率应由低到高、按顺序填写；
- (5) 专业机构投资者的最低申购金额不得低于 1000 万元（含 1000 万元），超过 1000 万元的必须为 1000 万元的整数倍；
- (6) 每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上时，专业机构投资者的新增认购的投资需求，每一标位单独统计，不累计计算；
- (7) 每家专业机构投资者只能提交一份《网下利率询价及认购申请表》，如投资者提交两份以上（含两份）《网下利率询价及认购申请表》，未经与簿记管理人协商一致，以最后到达的视为有效，之前的均视为无效。
- (8) 《网下利率询价及认购申请表》中标*信息均为必填项，缺少部分信息或填写信息错误的《网下利率询价及认购申请表》，将无法录入至上海证券交易所簿记建档系统，视为无效；
- (9) 《网下利率询价及认购申请表》应当加盖有效印章（单位公章或部门公章或业务专用章），否则将无法录入至上海证券交易所簿记建档系统，视为无效；

(10) 申购人应同步向簿记管理人提交信息完整且正确的《投资者基本信息表》Excel 文件。《网下利率询价及认购申请表》与《投资者基本信息表》Excel 文件共同构成本次申购要件。

2) 提交

除债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者以外的专业机构投资者, 及因特殊不可抗力导致无法通过上海证券交易所簿记建档系统进行申购的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者, 应在规定的利率询价时间内将以下文件发送至簿记管理人处:

(1) 填妥并加盖有效印章(单位公章或部门公章或业务专用章)后的《网下利率询价及认购申请表》(见附件一);

(2) 信息填写完整且正确的《投资者基本信息表》Excel 文件;

(3) 簿记管理人要求的其他资质证明文件(如需, 包括但不限于有效的企业法人营业执照(副本)复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件(须加盖有效印章)等)。

簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

簿记场所: 上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 20 层;

申购传真: 021-50711002;

咨询电话: 021-38966913;

申购邮箱: bj-htlh@htsc.com;

每家专业机构投资者填写的《网下利率询价及认购申请表》一旦传真或邮件至簿记管理人处, 即具有法律约束力, 不得撤销。专业机构投资者如需对已提交至簿记管理人处的《网下利率询价及认购申请表》进行修改的, 须征得簿记管理人的同意, 方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《网下利率询价及认购申请表》。

3、利率确定

发行人和簿记管理人将根据簿记建档的情况在预设的利率区间内协商确定本期债券的最终票面利率，并将于 2025 年 6 月 10 日（T-1 日）在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向专业机构投资者公开发行人本期债券。

三、网下发行

（一）发行对象

本期债券网下发行对象为在中国证券登记结算有限公司开立合格证券账户且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023 年修订）》和《关于进一步规范债券发行业务有关事项的通知》及相关法律法规规定的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。专业机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险。

主承销商有权要求申购投资者配合其进行投资者适当性核查工作，申购投资者应积极配合该核查工作如实提供有效证明资料，不得采用提供虚假材料等手段规避投资者适当性管理要求。如申购投资者未通过主承销商对其进行的投资者适当性核查，主承销商有权拒绝向其配售本期债券，在此情况下，投资者应赔偿主承销商因此遭受的一切损失和产生的一切费用。

（二）发行数量

本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元），发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，协商一致后决定最终发行规模。每个专业机构投资者的最低认购单位为 1000 万元（含 1000 万元），超过 1000 万元的必须是 1000 万元的整数倍。每一专业机构投资者在《网下利率询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行总额。

（三）发行价格

本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（四）发行时间

本期债券发行的期限为 2 个交易日，即 2025 年 6 月 11 日（T 日）至 2025 年 6 月 12 日（T+1 日）。

（五）申购办法

1、参与本期债券申购的专业机构投资者应遵守有关法律法规的规定并自行承担有关的法律责任。

2、凡参与本期债券申购的专业机构投资者，申购时必须持有在证券登记机构开立的合格证券账户。尚未开户的专业机构投资者，必须在 2025 年 6 月 10 日（T-1 日）前办理完毕开户手续。

3、上海证券交易所认定的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，原则上应当通过上海证券交易所簿记建档系统进行申购。

4、除债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者以外的专业机构投资者，及因特殊不可抗力导致无法通过上海证券交易所簿记建档系统进行申购的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，应在规定的利率询价时间内将以下文件发送至簿记管理人处：

（1）填妥并加盖有效印章（单位公章或部门公章或业务专用章）后的《网下利率询价及认购申请表》（见附件一）；

（2）信息填写完整且正确的《投资者基本信息表》Excel 文件；

（3）簿记管理人要求的其他资质证明文件（如需，包括但不限于有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件（须加盖有效印章）等）。

（六）配售

簿记管理人根据询价结果及发行期间专业机构投资者认购申请情况对所有有效申购进行配售，专业机构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

照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当所有投资者的累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高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专业机构投资者优先。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

配售完成后，参与上海证券交易所簿记建档系统投标的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，可以通过簿记建档系统查看最终中标情况。

（七）缴款

参与上海证券交易所簿记建档系统中标的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者可通过上海证券交易所簿记建档系统自行下载《保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）配售缴款通知书》，除债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者以外的专业机构投资者，及因特殊不可抗力导致无法通过上海证券交易所簿记建档系统进行申购的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，簿记管理人将不晚于 2025 年 6 月 12 日（T+1 日）向获得配售的专业机构投资者发送《保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）配售确认及缴款通知书》。《配售缴款通知书》、《配售确认及缴款通知书》内容包括该专业机构投资者获配金额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。上述《配售缴款通知书》、《配售确认及缴款通知书》与专业机构投资者提交的《网下利率询价及认购申请表》共同构成认购的要约与承诺，具备法律约束力。

参与上海证券交易所簿记建档系统中标的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，应当在 2025 年 6 月 12 日（T+1 日）17:00 前通过上海证券交易所簿记建档系统补充、分配账户信息。除债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者以外的专业机构投资者，及因特殊不可抗力导致无法通过上海证券交易所簿记建档系统进行申购的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，应当在 2025 年 6 月 12 日（T+1 日）17:00 前将最终账户信息发送至簿记管理人处。簿记管理人将以此为依据，为投资者办理登记

上市流程。

获得配售的专业机构投资者应按规定及时将认购款项在 2025 年 6 月 12 日（T+1 日）17:00 前足额划至簿记管理人指定的收款账户。划款时请注明“**专业机构投资者全称**”和“**25 保置 05、25 保置 06 认购资金**”字样，同时向簿记管理人发送划款凭证。

簿记管理人指定的收款银行账户为：

收款单位：华泰联合证券有限责任公司

开户银行：中国工商银行深圳分行振华支行

账号：4000010229200147938

系统内行号：27708217

收款银行现代化支付系统实时行号：102584002170

收款银行地址：深圳市福田区振华路飞亚达大厦 1 楼工商银行

联系人：吴楚潮

联系电话：0755-83258476、0755-83252979

（八）违约的处理

获得配售的专业机构投资者如果未能按上述规定时间内向簿记管理人指定账户足额划付认购款项，将被视为违约。簿记管理人有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、认购费用

本期发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

五、风险提示

发行人和主承销商就已知范围已充分揭示本期发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行

公司债券（第三期）募集说明书》等相关信息披露文件及附件三《债券市场专业投资者风险揭示书》。

六、应急处置预案

根据上交所相关制度要求，发行人和簿记管理人制定了发行应急处置预案，做好簿记建档发行应急处置相关工作。簿记建档过程中，出现人为操作失误、系统故障等情形导致簿记建档无法继续的，发行人和簿记管理人应当按照应急预案采取变更簿记建档场所、变更簿记建档时间、应急认购、取消发行等应急处置措施。发行人和簿记管理人应当及时披露应急处置的相关情况，并向上海证券交易所报告。

簿记建档过程中，如出现如下系统故障，应当参照处理：

（一）若投资者端出现接入故障，投资者应当采用线下向簿记管理人认购方式，由簿记管理人录入认购订单。

（二）若簿记管理人端出现接入故障，16:00 前未能恢复的或 16:00 后发生的，该场发行可改用线下簿记建档方式应急，发行人或簿记管理人应当及时发布公告，并明确已进行的线上认购无效，投资者应当线下再次进行申购。

（三）若簿记建档系统本身出现故障，上交所技术公司将启动应急预案，紧急修复并完成通报与上报。16:00 前未能恢复的或 16:00 后发生的，上交所通知受影响的发行人或簿记管理人，当日所有发行改用线下簿记建档方式应急，发行人或簿记管理人应当及时发布公告，并明确已进行的线上认购无效，投资者应当线下再次进行申购。

（四）线下簿记应当按照上交所簿记建档有关规定进行。发行人、承销机构、投资者应严格遵守相关法律法规以及上交所业务规则开展簿记建档业务。

（五）实施簿记建档发行应急处置的，相关机构应当建立完善的工作底稿存档制度，妥善保存相关文件和资料。

（六）上交所为簿记建档发行应急处置提供相关服务支持，联系电话：021-68601934、021-68601989。

七、发行人和主承销商

（一）发行人：保利置业集团有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路528号北塔26楼

法定代表人：万宇清

信息披露事务联系人：刘忱

联系地址：上海市浦东新区东方路18号E栋32楼

电话号码：021-68818088

传真号码：021-68816513

邮政编码：200120

（二）牵头主承销商：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇B7栋401

法定代表人：江禹

项目负责人：王成钢、董芮含

联系地址：北京市西城区丰盛胡同20号丰铭国际大厦B座7层

电话号码：010-57615900

传真号码：010-57615902

邮政编码：100032

（三）联席主承销商：中信证券股份有限公司

住所：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

法定代表人：张佑君

项目负责人：王翔驹、石衡

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层

电话号码：010-60837679

传真号码：010-60833504

邮政编码：100026

（四）联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

法定代表人：陈亮

项目负责人：管文静、张孜孜

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

电话号码：010-65051166

传真号码：010-65051156

邮政编码：100004

（五）联席主承销商：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

法定代表人：朱健

项目负责人：徐磊、时光

联系地址：上海市静安区新闸路669号博华广场33层

电话号码：021-38676666

传真号码：021-38670666

邮政编码：200041

（以下页无正文）

（本页无正文，为《保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）发行公告》之盖章页）



保利置业集团有限公司

2025 年 6 月 9 日

（本页无正文，为《保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）发行公告》之盖章页）

华泰联合证券有限责任公司



（本页无正文，为《保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）发行公告》之盖章页）



（本页无正文，为《保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）发行公告》之盖章页）



（本页无正文，为《保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）发行公告》之盖章页）

国泰海通证券股份有限公司



2025 年 6 月 9 日

附件一：保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）

网下利率询价及认购申请表

重要声明			
1、填表前请仔细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。			
2、本表一经申购人完整填写，并加盖有效印章（单位公章或部门公章或业务专用章）后传真或邮件发送至簿记管理人处，即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约，不可撤销。申购人如需对已提交至簿记管理人处的本表进行修改的，须征得簿记管理人的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的本表。			
3、本表中标*项目均为必填项，缺少部分信息或填写信息错误的，将无法录入至上海证券交易所簿记建档系统，视为无效。			
4、申购人承诺并保证其将根据簿记管理人确定的配售数量按时完成缴款。			
5、本期债券在上海证券交易所上市交易，请确认贵单位在上海证券交易所已开立可用于申购本期债券的账户。经发行人和簿记管理人协商一致，可以在原定的截止时间前延时一次并予以披露，延长后的簿记建档截止时间不得晚于簿记建档当日 19:00。簿记开始后，如遇市场变化或其他特殊情况，经发行人与簿记管理人协商同意可以取消本期债券发行。			
基本信息			
*机构信息			
*机构代码		*机构名称	
*登记账户信息			
*投资者账户号码		*投资者账户名称	
银行信息			
银行账户户名		银行账户号码	
大额支付行号		开户行名称	
*经办人信息			
*姓名		*座机电话	
*传真号码		*手机号码	
*电子邮件			
利率询价及申购信息			
品种一：3+2 年期（利率区间：2.20%-3.00%）			
申购利率（%）	申购金额（万元）	备注（比例限制等）	
华泰联合 （牵头主承销商、簿记管理人）	中信证券	中金公司	国泰海通
品种二：5+2 年期（利率区间：2.40%-3.20%）			
申购利率（%）	申购金额（万元）	备注（比例限制等）	
华泰联合 （牵头主承销商、簿记管理人）	中信证券	中金公司	国泰海通

重要提示：

除债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者以外的专业机构投资者，及因特殊不可抗力导致无法通过上海证券交易所簿记建档系统进行申购的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，请将本表填写完整并加盖有效印章（单位公章或部门公章或业务专用章）后，于 2025 年 6 月 10 日（T-1 日）15:00 至 18:00 间连同簿记管理人要求的其他资质证明文件（如需）传真或发送邮件至簿记管理人处，申购传真：021-50711002，咨询电话：021-38966913，申购邮箱：bj-htlh@htsc.com。

申购人在此承诺及确认：

1、本申购人以上填写内容真实、有效、完整（如申购有比例限制则在该认购申请表中注明，否则视为无比例限制），未经与发行人及簿记管理人协商一致本认购申请表不可撤销，认购申请表的送达时间以簿记室传真或簿记申购邮箱显示时间为准。

2、本申购人的申购资格、本次申购行为及本次申购资金来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其他适用于自身的相关法定或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准。

3、本申购人在此承诺接受发行人与主承销商制定的本次网下发行申购规则；申购人同意主承销商按照《网下利率询价及认购申请表》的申购金额最终确定其具体配售金额，并接受主承销商所确定的最终配售结果和相关安排；簿记管理人向申购人发出《保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）配售确认及缴款通知书》（简称“《配售确认及缴款通知书》”），即构成对本申购要约的承诺。

4、本申购人理解并接受，如果其获得配售，有义务按照《配售确认及缴款通知书》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至簿记管理人通知的划款账户。如果申购人违反此义务，主承销商有权处置该违约申购人订单项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

5、本申购人理解并接受，如果遇不可抗力、监管者要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，在与主管机关协商后，发行人及主承销商有权暂停或终止本次发行。

6、本申购人理解并接受，如遇市场变化，导致本期债券合规申购金额不足基础发行规模，发行人及簿记管理人有权取消发行。

7、本期债券仅面向符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023 年修订）》和《关于进一步规范债券发行业务有关事项的通知》及相关法律法规规定的、具备相应风险识别和承担能力的专业机构投资者发行，本申购人确认并承诺，在参与本期债券的认购前，已通过开户证券公司债券专业投资者资格认定，具备认购本期债券的专业投资者资格，知晓本期债券信息披露渠道，并仔细阅读本期债券募集说明书等相关信息披露文件及（附件三）《债券市场专业投资者风险揭示书》所刊内容，充分了解本期债券的特点及风险，经审慎评估自身的经济状况和财务能力，同意参与本期债券的认购，并承担相应的风险，且认购账户具备本期债券认购与转让权限。

8、本申购人已阅知《专业投资者确认函》（附件二），并确认自身属于（ ）类投资者（请填写附件二中投资者类型对应的字母）。

若投资者类型属于 B 或 D，且拟将主要资产投向单一债券的，请打钩确认最终投资者是否为符合基金业协会标准规定的专业机构投资者。（ ）是 （ ）否

9、本申购人确认：（ ）是（ ）否 属于发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方等任意一种情形。如是，请打勾确认所属类别：

- （ ）发行人的董事、监事、高级管理人员
- （ ）持股比例超过 5% 的股东
- （ ）发行人的其他关联方

10、本申购人确认：本次申购资金（ ）是（ ）否 直接或间接来自于发行人及其利益相关方，或配合发行人以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，或接受发行人及其利益相关方的财务资助。

11、本申购人理解并承诺，在本期债券认购环节将审慎合理投资，自身不协助发行人从事违反公平竞争、破坏市场秩序等行为，不通过合谋集中资金等方式协助发行人直接或者间接认购自己发行的债券，不为发行人认购自己发行的债券提供通道服务，不直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等形式的费用。资管产品管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工不直接或间接参与上述行为。

12、本申购人承诺遵守行业监管要求，本次各配售对象申购金额不超过其所对应的资产规模和资金规模；申购人承诺本次申购的资金来源符合《中华人民共和国反洗钱法》等相关法律法规的规定。

13、本申购人承诺遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不存在协商报价、故意压低或抬高利率、违反公平竞争、

破坏市场秩序等行为。

14、本申购人理解并接受，簿记管理人有权视需要要求申购人提供相关资质证明文件，并配合进行投资者适当性核查工作，包括但不限于加盖公章的营业执照、以及监管部门要求能够证明申购人为专业投资者的相关证明。本申购人将积极配合该核查工作并将如实提供有效证明资料，不得采用提供虚假材料等手段规避投资者适当性管理要求。如本申购人未通过簿记管理人对其进行的投资者适当性核查，则本申购人同意簿记管理人有权拒绝向其配售本期债券，若本申购人未按要求提供相关文件，簿记管理人有权认定该申购无效。在此情况下，本申购人承诺赔偿簿记管理人因此遭受的一切损失和产生的一切费用

(盖章)

2025 年 6 月 10 日

附件二：专业投资者确认函（以下内容不需提交至簿记管理人处，但应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中）

根据中国证监会《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023年修订）》、《关于进一步规范债券发行业务有关事项的通知》等债券投资者适当性管理规定，请确认本机构的投资者类型，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中：

（A）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；

（B）上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；（如拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）

（C）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金；合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；

（D）同时符合下列条件的法人或者其他组织：

1、最近1年末净资产不低于2000万元；

2、最近1年末金融资产不低于1000万元；

3、具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历；（如为合伙企业拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）

（E）证监会认可的其他专业投资者。请说明具体类型并附上相关证明文件（如有）。

本机构承诺：在参与本期债券的认购前，已通过开户证券公司债券专业投资者资格认定，具备认购本期债券的专业投资者资格，知晓本期债券信息披露渠道，并仔细阅读本期债券募集说明书等相关信息披露文件及（附件三）《债券市场专业投资者风险揭示书》所刊内容，充分了解本期债券的特点及风险，经审慎评估自身的经济状况和财务能力，同意参与本期债券的认购，并承担相应的风险，且认购账户具备本期债券认购与转让权限。

附件三：债券市场专业投资者风险揭示书（以下内容不需提交至簿记管理人处，但应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

尊敬的投资者：

为使贵公司更好地了解投资公司债券的相关风险，根据交易所关于债券市场投资者适当性管理的有关规定，本公司特为您（贵公司）提供此份风险揭示书，请认真详细阅读，关注以下风险。

贵公司在参与公司债券的认购和交易前，应当仔细核对自身是否具备专业投资者资格，充分了解公司债券的特点及风险，审慎评估自身的经济状况和财务能力，考虑是否适合参与。具体包括：

一、债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、标准券欠库风险、政策风险及其他各类风险。

二、投资者应当根据自身的财务状况、实际需求、风险承受能力，以及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券认购和交易。

三、债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低或无资信评级的信用债，将面临显著的信用风险。

四、由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、投资者利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、投资者在回购期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。

八、由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。

特别提示：

本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券认购和交易的所有风险。贵公司在参与债券认购和交易前，应认真阅读本风险揭示书、债券募集说明书以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解风险揭示书的全部内容，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担参与认购和交易的相应风险，避免因参与债券认购和交易而遭受难以承受的损失。

附件四：填表说明：（以下内容不用发送至簿记管理人处，但应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

- 1、参与本次网下利率询价发行的专业投资者应认真填写《网下利率询价及认购申请表》；
- 2、有关票面利率和申购金额的限制规定，请参阅发行公告相关内容；
- 3、本期债券的申购上限为10亿元（含10亿元）；
- 4、票面利率应在发行公告所指定的利率预设区间范围内由低到高填写，最小变动单位为0.01%；
- 5、每个询价利率上的申购总金额不得少于1000万元（含1000万元），超过1000万元的必须是1000万元的整数倍；
- 6、每一申购利率对应的申购金额，是当最终确定的发行利率不低于该利率时，申购人新增的申购金额，非累计；
- 7、票面利率及申购金额填写示例（声明：本示例数据为虚设，不含任何暗示，请投资者根据自己的判断填写）。

假设本期债券票面利率预设区间为5.00%~5.60%，最终发行规模为10亿元。某投资者拟在不同票面利率分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

申购利率（%）	申购金额（万元）
5.10%	10,000
5.20%	4,000
5.50%	7,000

上述报价的含义如下：

- ◆当最终确定的票面利率高于或等于5.50%时，有效申购总额为21,000万元，但因获配总额不超过最终发行量20%的比例要求，有效申购金额为20,000万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于5.50%，但高于或等于5.20%时，有效申购金额为14,000万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于5.20%，但高于或等于5.10%时，有效申购金额为10,000万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于5.10%时，该要约无效。

- 8、参与网下利率询价的专业投资者请将此《网下利率询价及认购申请表》填妥签字并加盖有效印章后，在本发行公告要求的时间内连同簿记管理人要求的其他资质证明文件（如需）提交至簿记管理人处。
- 9、投资者须通过以下申购传真或申购邮箱参与本次网下利率询价，因传真拥堵或技术故障以其他方式传送、送达的，需与簿记管理人沟通确认是否有效。

申购传真：021-50711002；申购邮箱：bj-htlh@htsc.com；咨询电话：021-38966913。