

债券代码	债券简称	债券代码	债券简称
524508.SZ	25 润置 03	524443.SZ	25 润置 02
524033.SZ	24 润置 01	524034.SZ	24 润置 02
148558.SZ	23 润置 07	148559.SZ	23 润置 08
148527.SZ	23 润置 06	148492.SZ	23 润置 05
148364.SZ	23 润置 03	148363.SZ	23 润置 02
148362.SZ	23 润置 01	148132.SZ	22 润置 13
148062.SZ	22 润置 11	148051.SZ	22 润置 09
149980.SZ	22 润置 07	149929.SZ	22 润置 05
149887.SZ	22 润置 02		

华润置地控股有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2025年度)

发行人

华润置地控股有限公司



(住所：深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5035 号前海华润金融中心
T5 写字楼 1310)

债券受托管理人



(广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

2026 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”、“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于华润置地控股有限公司（以下简称“华润置地控股”、“发行人”或“公司”）对外披露的《华润置地控股有限公司公司债券年度报告（2025 年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

目录

第一节 公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	13
第三节 发行人 2025 年度经营情况和财务状况	16
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	20
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	23
第六节 公司债券本息偿付情况	24
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	25
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	26
第九节 债券持有人会议召开情况	27
第十节 公司债券的信用评级情况	28
第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况	30
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	31
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	32

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：华润置地控股有限公司

英文名称：China Resources Land Holding Co., Ltd.

二、公司债券基本情况

截至 2026 年 6 月 30 日存续¹的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

（一）22 润置 02

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
债券简称	22 润置 02
债券代码	149887.SZ
起息日	2022 年 04 月 22 日
到期日	2027 年 04 月 22 日
截至报告期末债券余额	50
截至报告期末的利率（%）	3.63
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	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 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（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

（二）22 润置 05

单位：亿元 币种：人民币

¹ 本报告中截至 2026 年 6 月 30 日存续债券，不包含 2026 年 1 月至 6 月新发债券以及短期公司债券。

债券名称	华润置地控股有限公司 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 润置 05
债券代码	149929.SZ
起息日	2022 年 06 月 02 日
到期日	2027 年 06 月 02 日
截至报告期末债券余额	10
截至报告期末的利率（%）	3.30
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	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,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（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

（三）22 润置 07

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
债券简称	22 润置 07
债券代码	149980.SZ
起息日	2022 年 07 月 14 日
到期日	2027 年 07 月 14 日
截至报告期末债券余额	20
截至报告期末的利率（%）	3.37
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	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,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（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

(四) 22 润置 09

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种二)
债券简称	22 润置 09
债券代码	148051.SZ
起息日	2022 年 08 月 30 日
到期日	2027 年 08 月 30 日
截至报告期末债券余额	12
截至报告期末的利率(%)	3.20
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,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(如有)	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	不适用

(五) 22 润置 11

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第六期)(品种二)
债券简称	22 润置 11
债券代码	148062.SZ
起息日	2022 年 09 月 13 日
到期日	2027 年 09 月 13 日
截至报告期末债券余额	10
截至报告期末的利率(%)	3.25
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	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,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(如有)	不适用

报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

（六）22 润置 13

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第七期)(品种二)
债券简称	22 润置 13
债券代码	148132.SZ
起息日	2022 年 11 月 25 日
到期日	2027 年 11 月 25 日
截至报告期末债券余额	30
截至报告期末的利率（%）	2.90
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,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（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

（七）23 润置 01

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	华润置地控股有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
债券简称	23 润置 01
债券代码	148362.SZ
起息日	2023 年 07 月 07 日
到期日	2026 年 07 月 07 日
截至报告期末债券余额	15
截至报告期末的利率（%）	2.85
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	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,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 (如有)	不适用
报告期内选择权条款的触发或 执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	不适用

(八) 23 润置 02

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	华润置地控股有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
债券简称	23 润置 02
债券代码	148363.SZ
起息日	2023 年 07 月 07 日
到期日	2028 年 07 月 07 日
截至报告期末债券余额	10
截至报告期末的利率(%)	3.20
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,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 (如有)	不适用
报告期内选择权条款的触发或 执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	不适用

(九) 23 润置 03

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	华润置地控股有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种三)
债券简称	23 润置 03
债券代码	148364.SZ
起息日	2023 年 07 月 07 日
到期日	2033 年 07 月 07 日

截至报告期末债券余额	5
截至报告期末的利率（%）	3.55
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	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,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（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

（十）23 润置 05

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	华润置地控股有限公司 2023 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	23 润置 05
债券代码	148492.SZ
起息日	2023 年 11 月 03 日
到期日	2028 年 11 月 03 日
截至报告期末债券余额	10
截至报告期末的利率（%）	3.30
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	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,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（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

（十一）23 润置 06

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	华润置地控股有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)
------	---------------------------------------

债券简称	23 润置 06
债券代码	148527.SZ
起息日	2023 年 11 月 28 日
到期日	2028 年 11 月 28 日
截至报告期末债券余额	20
截至报告期末的利率（%）	3.25
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	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,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（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

（十二）23 润置 07

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	华润置地控股有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
债券简称	23 润置 07
债券代码	148558.SZ
起息日	2023 年 12 月 27 日
到期日	2026 年 12 月 27 日
截至报告期末债券余额	10
截至报告期末的利率（%）	2.95
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,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（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

(十三) 23 润置 08

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	华润置地控股有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
债券简称	23 润置 08
债券代码	148559.SZ
起息日	2023 年 12 月 27 日
到期日	2028 年 12 月 27 日
截至报告期末债券余额	10
截至报告期末的利率（%）	3.25
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	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,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（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

(十四) 24 润置 01

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	华润置地控股有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
债券简称	24 润置 01
债券代码	524033.SZ
起息日	2024 年 11 月 26 日
到期日	2027 年 11 月 26 日
截至报告期末债券余额	10
截至报告期末的利率（%）	2.30
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司,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 (如有)	不适用
报告期内选择权条款的触发或 执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	不适用

(十五) 24 润置 02

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	华润置地控股有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
债券简称	24 润置 02
债券代码	524034.SZ
起息日	2024 年 11 月 26 日
到期日	2034 年 11 月 26 日
截至报告期末债券余额	10
截至报告期末的利率(%)	2.95
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司,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 (如有)	不适用
报告期内选择权条款的触发或 执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	不适用

(十六) 25 润置 02

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	华润置地控股有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
债券简称	25 润置 02
债券代码	524443.SZ
起息日	2025 年 9 月 29 日
到期日	2030 年 9 月 29 日
截至报告期末债券余额	20
截至报告期末的利率(%)	2.16

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	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,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（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

（十七）25 润置 03

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	华润置地控股有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
债券简称	25 润置 03
债券代码	524508.SZ
起息日	2025 年 11 月 7 日
到期日	2028 年 11 月 7 日
截至报告期末债券余额	18
截至报告期末的利率（%）	1.78
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	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,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（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

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发行人就本报告中涉及的债券与受托管理人签署的债券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、债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人信息披露情况。报告期内，受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及债券受托管理协议约定，及时开展督导工作，包括督促发行人按时完成定期信息披露、督促发行人就相关事项及时履行临时信息披露义务。报告期内，发行人披露了关于公司董事长、总经理、财务总监、董事、监事、信息披露事务负责人发生变动的重大事项临时公告，发行人信息披露情况详见“第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况”。

二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2025 年 6 月 30 日在深圳证券交易所网站公告了《华润置地控股有限公司公司债券受托管理事务报告（2024 年度）》。

针对报告期内发行人发生的重大事项，受托管理人披露了临时受托管理报告，具体情况如下：

序号	报告披露时间	临时受托管理报告名称	公告场所	披露事项
1	2025 年 3 月 3 日	《中信证券股份有限公司关于华润置地控股有限公司董事、总经理、监事发生变动的重大受托管理事务临时报告》	深交所	发行人董事、总经理、监事发生变动
2	2025 年 11 月 6 日	《中信证券股份有限公司关于华润置地控股有限公司董事长、董事、财务总监、信息披露事务负责人发生变动的重大受托管理事务临时报告》	深交所	发行人董事长、董事、财务总监、信息披露事务负责人发生变动

三、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

四、持续关注增信措施

22 润置 02、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 09、22 润置 11、22 润置 13、23 润置 01、23 润置 02、23 润置 03、23 润置 05、23 润置 06、23 润置 07、23 润置 08、24 润置 01、24 润置 02、25 润置 02 和 25 润置 03 无增信措施。

五、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，22 润置 02、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 09、22 润置 11、22 润置 13、23 润置 01、23 润置 02、23 润置 03、23 润置 05、23 润置 06、23 润置 07、23 润置 08、24 润置 01、24 润置 02 均不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。

报告期内，25 润置 02、25 润置 03 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，按照监管协议的约定监督募集资金专项账户运作情况，具体情况详见“第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况”。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照与发行人签署的债券受托管理协议和债券持有人会议规则约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 22 润置 02、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 09、22 润置 11、22 润置 13、23 润置 01、23 润置 02、23 润置 03、23 润置 05、23 润置 06、23 润置 07、23 润置 08、

24 润置 01、24 润置 02、25 润置 02 和 25 润置 03 存在触发召开持有人会议的情形，上述债券不涉及召开持有人会议事项。

七、督促发行人按时履约

报告期内，受托管理人已督促发行人按期足额偿付 22 润置 02、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 09、22 润置 11、22 润置 13、23 润置 01、23 润置 02、23 润置 03、23 润置 05、23 润置 06、23 润置 07、23 润置 08、24 润置 01、24 润置 02 利息，以及 22 润置 03、22 润置 04、22 润置 08、22 润置 10、22 润置 12 本金及利息。报告期内，25 润置 02 和 25 润置 03 不涉及兑付兑息。受托管理人将持续掌握受托管理债券还本付息等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

八、开展主动信用管理工作情况

报告期内，受托管理人不涉及开展主动信用管理工作。

第三节 发行人 2025 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

（一）发行人业务情况及经营模式

本公司为华润置地有限公司在内地设立的投资平台，本公司下设大区平台公司，大区平台公司下设立项目公司，进行房地产开发经营等业务。

（二）发行人所处的行业发展阶段和行业地位

发行人为华润置地在境内设立的全资控股子公司，华润置地是中国最早的地产公司之一，是国内领先的具备综合开发能力、物业品类丰富、社会综合开发的大型房地产开发集团。根据由中国房地产业协会和上海易居房地产研究院主办的 2025 房地产开发企业综合实力 TOP500 测评成果发布会，2025 中国房地产开发企业 500 强测评榜单前 10 名情况如下：

排名	公司名称
1	保利发展控股集团股份有限公司
2	中国海外发展有限公司
3	华润置地有限公司
4	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
5	绿城中国控股有限公司
6	龙湖集团控股有限公司
7	越秀地产股份有限公司
8	万科企业股份有限公司
9	珠海华发实业股份有限公司
10	新城控股集团股份有限公司

（三）经营业绩

最近两年发行人各业务板块营业收入情况表

单位：万元

分类	2025 年		2024 年	
	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	17,509,156	94.89%	15,707,880	94.48%
投资物业租赁	374,149	2.03%	233,549	1.40%
工程施工	170,528	0.92%	274,679	1.65%
其他	397,504	2.15%	410,001	2.47%
合计	18,451,336	100.00%	16,626,108	100.00%

最近两年发行人各业务板块营业成本情况表

单位：万元

分类	2025 年		2024 年	
	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	14,022,962	96.50%	12,113,307	94.80%
投资物业租赁	194,343	1.34%	136,493	1.07%
工程施工	37,241	0.26%	201,800	1.58%
其他	277,142	1.91%	325,943	2.55%
合计	14,531,689	100.00%	12,777,543	100.00%

最近两年发行人各业务板块毛利润情况表

单位：万元

分类	2025 年		2024 年	
	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	3,486,194	88.94%	3,594,573	93.40%
投资物业租赁	179,806	4.59%	97,056	2.52%
工程施工	133,287	3.40%	72,879	1.89%
其他	120,362	3.07%	84,058	2.18%
合计	3,919,647	100.00%	3,848,565	100.00%

最近两年发行人各业务板块毛利率情况表

分类	2025 年	2024 年
房地产开发销售	19.91%	22.88%
投资物业租赁	48.06%	41.56%
工程施工	78.16%	26.53%
其他	30.28%	20.50%
合计	21.24%	23.15%

二、发行人 2025 年度财务情况

发行人主要财务数据及财务指标情况如下：

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2025 年末	2024 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
1	总资产	66,123,217.67	75,296,875.15	-12.18	
2	总负债	46,282,257.55	56,102,928.86	-17.50	
3	净资产	19,840,960.12	19,193,946.29	3.37	
4	归属母公司股东的净资产	9,472,371.51	8,464,259.02	11.91	
5	资产负债率 (%)	69.99	74.51	-6.07	
6	流动比率	1.33	1.24	7.26	
7	速动比率	0.64	0.59	8.47	
8	期末现金及现金等价物余额	6,841,520.15	9,233,585.09	-25.91	

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2025年度	2024年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
1	营业收入	18,451,336.34	16,626,108.13	10.98	
2	营业成本	14,531,688.96	12,777,542.78	13.73	
3	利润总额	2,057,397.83	2,443,215.67	-15.79	
4	净利润	1,379,482.63	1,661,257.79	-16.96	
5	归属母公司股东的净利润	907,395.55	995,320.93	-8.83	
6	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	2,679,233.50	2,941,026.94	-8.90	
7	经营活动产生的现金流净额	1,315,357.98	4,392,034.78	-70.05	房地产销售回款收到的现金减少

序号	项目	2025年度	2024年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
8	投资活动产生的现金流净额	-1,840,321.52	-2,121,535.86	13.26	
9	筹资活动产生的现金流净额	-1,873,965.54	30,160.22	-6,313.37	2025年偿还债务 规模加大
10	EBITDA全部债务比	19.57	25.79	-24.12	
11	利息保障倍数	7.48	6.56	14.02	

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、报告期内债券募集资金使用情况

(一) 华润置地控股有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)(品种二)

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	25 润置 02
债券代码	524443.SZ
募集资金总额	20
约定的募集资金用途	本期债券的募集资金在扣除发行费用后,拟用于置换偿还到期公司债券的自有资金及偿还到期公司债券
报告期内募集资金使用金额	20
截至报告期末募集资金使用金额	20
截至报告期末募集资金余额	0
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	置换偿还到期公司债券的自有资金及偿还到期公司债券
报告期内募集资金是否按照约定用途使用（包括按募集说明书约定以及涉及变更的按披露的变更公告约定）	是
报告期内是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
截至报告期末（或截至报告批准报出日）募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况（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
报告期内专项账户运作情况	运作规范

(二) 华润置地控股有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期)

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	25 润置 03
债券代码	524508.SZ
募集资金总额	18
约定的募集资金用途	本期债券的募集资金在扣除发行费用后,将用于置换偿还到期公司债券的自有资金
报告期内募集资金使用金额	18
截至报告期末募集资金使用金额	18
截至报告期末募集资金余额	0
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	置换偿还到期公司债券的自有资金
报告期内募集资金是否按照约定用途使用（包括按募集说明书约定以及涉及变更的按披露的变更公告约定）	是
报告期内是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
截至报告期末（或截至报告批准报出日）募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况（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
报告期内专项账户运作情况	运作规范

二、需要说明的事项

报告期内，22 润置 02、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 09、22 润置 11、22 润置 13、23 润置 01、23 润置 02、23 润置 03、23 润置 05、23 润置 06、23 润置 07、23 润置 08、24 润置 01、24 润置 02 不涉及募集资金使用情况。截至报告期初募集资金已全部使用完毕。上述债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了募集资金

专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人定期报告披露情况

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

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2025 年 4 月 30 日	华润置地控股有限公司公司债券 年度报告（2024 年）	深圳证券交易所
2	2025 年 8 月 29 日	华润置地控股有限公司公司债券 半年度报告（2025 年）	深圳证券交易所

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

二、发行人重大事项的临时报告披露情况

报告期内，发行人关于重大事项的临时报告披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
1	2025 年 2 月 21 日	《华润置地控股有限公司董事、总经理、监事发生变动的公告》	发行人董事、总经理、监事发生变动
2	2025 年 10 月 31 日	《华润置地控股有限公司董事长、董事、财务总监、信息披露事务负责人发生变动的公告》	发行人董事长、董事、财务总监、信息披露事务负责人发生变动

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。

三、其他需要说明的事项

报告期内，22 润置 02、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 09、22 润置 11、22 润置 13、23 润置 01、23 润置 02、23 润置 03、23 润置 05、23 润置 06、23 润置 07、23 润置 08、24 润置 01、24 润置 02 已按照募集说明书约定披露付息公告并足额付息。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额支付应付利息或本金，受托管理人持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

22 润置 02、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 09、22 润置 11、22 润置 13、23 润置 01、23 润置 02、23 润置 03、23 润置 05、23 润置 06、23 润置 07、23 润置 08、24 润置 01、24 润置 02 已按照募集说明书约定足额付息。

报告期内，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额支付应付利息及本金，发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

发行人已按时完成 22 润置 03、22 润置 04、22 润置 08、22 润置 10、22 润置 12 上年度付息/兑付工作。此外，22 润置 03、22 润置 04、22 润置 08、22 润置 10、22 润置 12 已完成兑付并摘牌。

报告期内，25 润置 02 和 25 润置 03 不涉及兑付兑息。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，22 润置 02、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 09、22 润置 11、22 润置 13、23 润置 01、23 润置 02、23 润置 03、23 润置 05、23 润置 06、23 润置 07、23 润置 08、24 润置 01、24 润置 02 已按期足额兑付利息，22 润置 03、22 润置 04、22 润置 08、22 润置 10、22 润置 12 已按期足额兑付本息，25 润置 02 和 25 润置 03 不涉及兑付兑息，未出现债券兑付兑息违约情形，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2025年末/2025年度	2024年末/2024年度
流动比率	1.33	1.24
速动比率	0.64	0.59
资产负债率（%）	69.99	74.51
利息保障倍数	7.48	6.56

从短期指标来看，2024 年末及 2025 年末，发行人流动比率分别为 1.24 和 1.33，速动比率分别为 0.59 和 0.64，总体来看，发行人短期偿债能力有所增长，处于合理区间。

从长期指标来看，2024 年末及 2025 年末，公司资产负债率分别为 74.51%和 69.99%，近年来为满足项目建设开发投入的需要，发行人债务融资规模较大，资产负债水平较高，公司资产负债率相对稳定，对发行人长期偿债能力并无重大不利影响。

从利息保障倍数来看，2024 年度及 2025 年度，利息保障倍数分别为 6.56 和 7.48，发行人利息偿付能力较强。

报告期内，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

22 润置 02、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 09、22 润置 11、22 润置 13、23 润置 01、23 润置 02、23 润置 03、23 润置 05、23 润置 06、23 润置 07、23 润置 08、24 润置 01、24 润置 02、25 润置 02 和 25 润置 03 无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人根据约定制定债券持有人会议规则，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现 22 润置 02、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 09、22 润置 11、22 润置 13、23 润置 01、23 润置 02、23 润置 03、23 润置 05、23 润置 06、23 润置 07、23 润置 08、24 润置 01、24 润置 02、25 润置 02 和 25 润置 03 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 22 润置 02、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 09、22 润置 11、22 润置 13、23 润置 01、23 润置 02、23 润置 03、23 润置 05、23 润置 06、23 润置 07、23 润置 08、24 润置 01、24 润置 02、25 润置 02 和 25 润置 03 存在触发召开持有人会议的情形，上述债券不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

报告期内，华润置地控股有限公司公司债券的信用评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）。中诚信国际于 2025 年 6 月 25 日披露了《华润置地控股有限公司 2025 年度跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定。中诚信国际于 2025 年 6 月 25 日披露了《华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)、(第三期)(品种二)、(第四期)2025 年度跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为 AAA，22 润置 02、22 润置 05、22 润置 07 的债项评级结果为 AAA，评级展望稳定。中诚信国际于 2025 年 6 月 25 日披露了《华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)、(第六期)、(第七期)2025 年度跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为 AAA，22 润置 09、22 润置 11、22 润置 13 的债项评级结果为 AAA，评级展望稳定。中诚信国际于 2025 年 6 月 25 日披露了《华润置地控股有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)、(第二期)(品种二)、(第三期)、(第四期)2025 年度跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为 AAA，23 润置 01、23 润置 02、23 润置 03、23 润置 05、23 润置 06、23 润置 07、23 润置 08 的债项评级结果为 AAA，评级展望稳定。中诚信国际于 2025 年 6 月 25 日披露了《华润置地控股有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)2025 年度跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为 AAA，24 润置 01、24 润置 02 的债项评级结果为 AAA，评级展望稳定。

报告期内，华润置地控股有限公司公司债券的信用评级机构为联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）。联合资信于 2025 年 8 月 15 日披露了《华润置地控股有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》。根据上述评级报告，经联合资信评定，发行人的主体信用等级为 AAA，25 润置 02 的债项评级结果为 AAA，评级展望稳定。联合资信于 2025 年 10 月 23 日披露了《华润置地控股有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)信用

评级报告》。根据上述评级报告,经联合资信评定,发行人的主体信用等级为 AAA, 25 润置 03 的债项评级结果为 AAA, 评级展望稳定。

作为 22 润置 02、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 09、22 润置 11、22 润置 13、23 润置 01、23 润置 02、23 润置 03、23 润置 05、23 润置 06、23 润置 07、23 润置 08、24 润置 01、24 润置 02、25 润置 02 和 25 润置 03 的债券受托管理人, 中信证券特此提请投资者关注公司债券的相关风险, 并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人发生了变动。发行人于 2025 年 10 月 31 日披露了《华润置地控股有限公司董事长、董事、财务总监、信息披露事务负责人发生变动的公告》，根据发行人股东决定及董事会决议，赵伟先生担任华润置地控股董事、财务总监、信息披露事务负责人，郭世清先生不再担任华润置地控股董事、财务总监、信息披露事务负责人。针对报告期内发行人董事长、董事、财务总监、信息披露事务负责人发生变动，中信证券作为受托管理人披露了《中信证券股份有限公司关于华润置地控股有限公司董事长、董事、财务总监、信息披露事务负责人发生变动的重大受托管理事务临时报告》。

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，督促发行人及时履行信息披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

一、其他义务的执行情况

发行人在 22 润置 02、22 润置 05、22 润置 07、22 润置 09、22 润置 11、22 润置 13、23 润置 01、23 润置 02、23 润置 03、23 润置 05、23 润置 06、23 润置 07、23 润置 08、24 润置 01、24 润置 02、25 润置 02 和 25 润置 03 债券募集说明书中对募集资金使用事项做出如下承诺：

“发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将履行相关程序并及时披露有关信息。

发行人承诺，本次发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

发行人承诺，本次发行的公司债券不涉及新增地方政府债务。”

报告期内，未发现公司债券募集说明书中约定的发行人其他义务的执行情况存在异常。

二、其他事项

无。

（本页无正文，为《华润置地控股有限公司公司债券受托管理事务报告（2025年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2026 年 6 月 24 日