

华润资产经营有限公司公司债券 2025 年度受托管理事务报告

华润资产经营有限公司

（住所：珠海市横琴环岛东路 3000 号横琴国际商务中心 901-9002-03 室）

债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

二〇二六年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）《公司信用类债券信息披露管理办法》《证券交易所公司债券上市规则》（以下简称“上市规则”）或《证券交易所公司债券挂牌转让规则》（以下简称“挂牌转让规则”）、华润资产经营有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）与中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）签订的《债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）、相关信息披露文件以及发行人提供的资料等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据，引自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所审计的 2025 年度财务报告和发行人出具的 2025 年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息均来源于华润资产经营有限公司提供的资料或说明，请投资人关注并独立做出投资判断。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况.....	3
二、受托管理人履职情况.....	3
三、发行人 2025 年度经营和财务状况.....	5
四、募集资金使用及专项账户运作情况.....	7
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	7
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	8
七、债券的本息偿付情况.....	8
八、募集说明书中约定的其他义务.....	10
九、债券持有人会议召开的情况.....	10
十、发行人出现重大事项的情况.....	10
十一、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及相应成效	10

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况

由中信建投证券担任受托管理人、华润资产经营有限公司于 2025 年末前发行且存续期超过一年的公司债券（含企业债券，不含已兑付债券）包括：22 润资 02（以下简称“本期债券”），具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	148047.SZ
债券简称	22 润资 02
债券名称	华润资产管理有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
债券期限（年）	3+2
发行规模（亿元）	5.00
债券余额（亿元）	3.95
发行时初始票面利率	2.80%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	已于 2025 年 8 月 29 日调整票面利率，调整后利率为 1.95%
起息日	2022 年 8 月 29 日
还本付息方式	单利计息，到期偿付
报告期付息日	2025 年 8 月 29 日
担保方式	无担保
主体/债项评级	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AAA/AAA

二、受托管理人履职情况

2025 年度（以下简称“报告期”），受托管理人依据《管理办法》《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、法规、规范性文件

及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，通过与发行人日常沟通、查阅信披文件、关注公开市场信息及舆情、交易监测、回访等现场及非现场方式手段，定期或不定期持续跟踪发行人的资信状况、信用风险状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、投资者权益保护机制及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。

报告期内，发行人发生重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 5 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
重大诉讼进展	收到广东省广州市中级人民法院出具的一审《民事判决书》	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。
总经理发生变动	聘任秦锋先生担任公司总经理职务	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。
董事、监事发生变动	根据《华润资产管理有限公司股东决定》，免去张福政、张宝民、王洋担任的董事职务，委派秦锋、李传吉、邓荣辉出任公司董事；撤销公司监事，孙骞不再担任公司监事	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。
董事长发生变动	经公司股东提名并经董事会审议通过，聘任刘小腊先生担任公司董事、董事长职务，张建民先生不再担任公司董事、董事长职务	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。

公司债券信息披露事务负责人发生变动	余惠良先生不再担任财务总监职务。根据公司实际情况，信息披露事务负责人变更为王坚强先生	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。
-------------------	--	---	-----------------------------

报告期内，受托管理人持续跟踪监测公司债券的信用情况，并根据跟踪监测结果及时开展主动信用管理、风险管理、风险处置等工作。

三、发行人 2025 年度经营和财务状况

（一）发行人 2025 年度经营情况

发行人主要经营范围为一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；房地产经纪；房地产咨询；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

发行人业务开展情况如下：

单位：万元 币种：人民币

业务板块（产品/服务）	收入	收入同比变动比例（%）	收入占比（%）	成本	成本同比变动比例（%）	成本占比（%）	毛利率（%）	毛利率同比变动比例（%）	毛利占比（%）
收购经营类	15,436.68	-58.70	-53.80	16,584.24	-15.55	19.32	-7.43	-106.47	1.00
收购重组类	-55,667.29	-386.72	194.03	61,924.93	315.96	72.13	211.24	-2,696.96	102.67
特殊机遇投资类	28.56	-99.54	-0.10	2,687.61	-17.89	3.13	-9,309.48	-188.73	2.32
资产管理及其他类	11,511.30	-9.41	-40.12	4,652.18	-18.78	5.42	59.59	-1.71	-5.99
合计	-28,690.75	-137.86	100.00	85,848.96	97.24	100.00	399.22	-455.22	100.00

主要产品或服务经营情况说明

分板块情况来看，收购经营类收入同比减少-58.70%，主要系存量生息项目陆续退出，导致稳定生息项目规模萎缩，且新增投放不足；收购重组类营业收入-55,667.29 万元，主要系公司对重大未决诉讼项目计提减值影响；特殊机遇投资类本年基本无收入贡献，主要系存量项目大部分已退出，且无新增项目投放。

2025 年度，发行人合并口径发生重大亏损，净利润为-147,606.66 万元，亏损金额占 2024 年末净资产的 24.81%。上述亏损主要系报告期内公司收购经营

类及收购重组类业务发生大幅公允价值变动损失及信用减值损失；同时公司落实战略转型，主动调整业务方向，增量项目投放放缓所致。

（二）发行人 2025 年度财务状况

表：发行人 2025 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	增减变动情况 (%)
资产总计	1,355,605.10	1,723,383.68	-21.34
负债合计	911,430.44	1,128,332.51	-19.22
所有者权益合计	444,174.66	595,051.18	-25.36
归属母公司所有者权益合计	434,698.36	585,204.68	-25.72
营业总收入	-28,690.75	76,881.98	-137.32
营业总支出	85,848.97	43,589.69	96.95
营业利润	-114,539.71	33,292.29	-444.04
利润总额	-115,712.04	33,415.92	-446.28
净利润	-147,606.66	24,085.27	-712.85
归属母公司所有者的净利润	-147,832.66	24,103.95	-713.31
经营活动产生的现金流量净额	16,729.64	-138,964.91	112.04
投资活动产生的现金流量净额	246,447.02	154,710.19	59.30
筹资活动产生的现金流量净额	-264,147.47	-51,779.91	-410.14
现金及现金等价物净增加额	-970.82	-36,034.64	97.31
EBITDA 利息保障倍数	-5.36	2.63	-303.80
资产负债率 (%)	67.23	65.47	2.69
流动比率	1.82	1.49	22.15
速动比率	1.82	1.49	22.15

四、募集资金使用及专项账户运作情况

（一）募集资金使用情况

募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期不涉及应说明的使用情况。

（二）募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

（三）固定资产投资项目

本期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2024 年度和 2025 年度，发行人营业收入分别为 76,881.98 万元和-28,690.75 万元，净利润分别为 24,085.27 万元和-147,606.66 万元。2024 年度和 2025 年度，发行人经营活动产生的现金流入分别为 14,567.43 万元和 75,286.30 万元。

报告期内，发行人合并口径净利润为-14.76 亿元，占上年末净资产的 24.81%，主要系报告期内基于对市场及行业下行的预期，公司发生大额公允价值变动损失及信用减值损失，其中主要为对重大未决诉讼项目计提减值；同时公司落实战略转型，主动调整业务方向，增量项目投放放缓所致。

根据发行人相关公告，公司经营情况正常，上述亏损不会对公司未来生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

总体来看，发行人经营情况稳定，运作规范，偿债意愿未发生重大不利变化。

（二）发行人偿债能力分析

发行人自成立以来资信状况良好，经营和发展能力持续良好，为地区内银

行竞争的优质客户，与银行等金融机构保持着较好的合作共赢关系，并进行了广泛和深入的业务合作，已经建立了畅通的融资渠道，为发行人的业务发展提供了有力的资金支持。经集团董事会批准，为协助业务单元较好防范流动性风险，华润集团亦对发行人提供流动性支持。预计发行人偿债能力不存在重大不利变化。

必要时，发行人还可通过注册发行新的公司债券、非金融企业债务融资工具募集资金偿还存续债务。

中信建投证券将持续关注发行人偿债能力及偿债意愿的变化情况。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

（一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

中信建投证券受托管理的发行人存续债券中，无债券设有增信机制安排。

本报告期内，各期债券增信机制及有效性无变化。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为各期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、设立募集资金专项账户、制定管理措施、做好组织协调、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、加强信息披露等，努力形成一套确保各期债券本息按约定偿付的保障措施。

1、设立专门的偿付工作小组

公司指定相关人员组成专门的偿债工作小组，全面负责各期债券利息支付、本金兑付及与之相关的工作。偿债工作小组将在每年财务预算中落实各期债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，确保债券持有人利益。

2、制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为各期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

3、充分发挥债券受托管理人的作用

公司已按照《管理办法》的规定聘请了债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

4、设立专项账户并严格执行资金管理计划

为保证各期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人将设立专项账户，专项用于各期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，将严格按照募集说明书披露的用途，确保专款专用。各期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

5、严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、深圳证券交易所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

报告期内，各期债券偿债计划及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

发行人设立募集资金专项账户，制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。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。

七、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限 (年)	到期日
148047.SZ	22 润资 02	单利计息，到期 偿付	每年 8 月 29 日	3+2	2027 年 8 月 29 日

注：付息日如遇非交易日，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。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额偿付资金，未发生发行人不能按期偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
148047.SZ	22 润资 02	发行人已于 2025 年 8 月 29 日按时完成上 年度付息兑付工作

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，未发生须召开债券持有人会议的事项。

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，均已按照相关要求发布临时报告。详情请见本报告“二、受托管理人履职情况”。

十一、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及相应成效

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生其他与发行人偿债能力和增信措施有关的事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

（此页无正文，为《华润资产经营有限公司公司债券2025年度受托管理事务报告》之盖章页）

