

---

江苏海润城市发展集团有限公司

公司债券中期报告

(2025 年)

二〇二五年八月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事（如有）已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买本公司债券时，应当认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读《募集说明书》“风险揭示”等有关章节内容。

截至 2025 年 6 月末，公司面临的风险因素与《募集说明书》中相关章节无重大变化。

## 目录

重要提示 .....	2
重大风险提示 .....	3
释义 .....	5
第一节 发行人情况 .....	6
一、 公司基本信息 .....	6
二、 信息披露事务负责人 .....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况 .....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况 .....	7
五、 公司业务和经营情况 .....	8
六、 公司治理情况 .....	14
第二节 债券事项 .....	16
一、 公司债券情况 .....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况 .....	21
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况 .....	22
四、 公司债券募集资金使用情况 .....	23
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整 .....	24
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况 .....	24
第三节 报告期内重要事项 .....	30
一、 财务报告审计情况 .....	30
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正 .....	30
三、 合并报表范围调整 .....	30
四、 资产情况 .....	31
五、 非经营性往来占款和资金拆借 .....	33
六、 负债情况 .....	34
七、 利润及其他损益来源情况 .....	36
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十 .....	37
九、 对外担保情况 .....	37
十、 重大诉讼情况 .....	37
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况 .....	37
十二、 向普通投资者披露的信息 .....	37
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项 .....	38
第五节 发行人认为应当披露的其他事项 .....	38
第六节 备查文件目录 .....	39
财务报表 .....	41
附件一： 发行人财务报表 .....	41

## 释义

公司、本公司、发行人、江苏海润	指	江苏海润城市发展集团有限公司
会计师事务所、审计机构	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
实际控制人	指	南通市海门区人民政府
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
工作日	指	中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省）的商业银行的对公营业日（不含法定节假日和休息日）
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
评级机构	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
23 海润 01	指	江苏海润城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
23 海润 02	指	江苏海润城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
24 海润 02	指	江苏海润城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
24 海润 G1	指	江苏海润城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
24 海润 G2	指	江苏海润城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
24 海润 G3	指	江苏海润城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
24 海润 03	指	江苏海润城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）
24 海润 04	指	江苏海润城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第四期）
24 海润 G4	指	江苏海润城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）
25 海润 01	指	江苏海润城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
PR19 海门/19 海城投债	指	2019 年海门市城市发展集团有限公司公司债券
元/万元/亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
《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》
证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	江苏海润城市发展集团有限公司
中文简称	江苏海润
外文名称（如有）	Jiangsu Hairun City Development Group Co., Ltd
外文缩写（如有）	无
法定代表人	杨勇
注册资本（万元）	450,000.00
实缴资本（万元）	450,000.00
注册地址	江苏省南通市 海门区海门街道张赛大道 897 号嘉陵江商务大厦 7 楼
办公地址	江苏省南通市 海门区海门街道张赛大道 897 号嘉陵江商务大厦 7 楼
办公地址的邮政编码	226100
公司网址（如有）	无
电子信箱	690296505@qq.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	杨勇
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长
联系地址	南通市海门区海门街道张赛大道 897 号嘉陵江商务大厦 7 楼
电话	0513-69906705
传真	无
电子信箱	bmy1177@163.com

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：南通市海门区政府国有资产监督管理办公室

报告期末实际控制人名称：南通市海门区人民政府

报告期末控股股东资信情况：控股股东系政府部门，资信良好

报告期末实际控制人资信情况：实际控制人系政府部门，资信良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：100%，无受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%，无受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

#### （二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

#### （三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

### 四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☒适用 ☐不适用

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

董事	朱永飞	董事、总经理	聘任	2025-5-27	2025-5-27
董事	黄天流	董事	辞任	2025-5-27	2025-5-27

## （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 9.09%。

## （三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：杨勇

发行人的董事长或执行董事：杨勇

发行人的其他董事：朱冲、朱永飞

发行人的监事：黄淑倩、徐嘉琪、陈琳琳、尹筱栋

发行人的总经理：朱永飞

发行人的财务负责人：瞿晓婷

发行人的其他非董事高级管理人员：瞿晓婷、徐凤雷、王天华、周晓伟

## 五、公司业务和经营情况

### （一）公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

根据 2017 年第四次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）的行业划分标准，发行人属于建筑业一土木工程建筑业。发行人营业执照载明的经营范围是：土地及城市基础设施开发经营，政府授权资产的置换、重组、转让、出租，产业投资，股权投资，产业孵化器，农业观光旅游开发，环境治理、房屋建筑、市政公用、水利工程。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动；自来水生产与供应；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园区管理服务；污水处理及其再生利用；城市绿化管理；国内贸易代理；会议及展览服务；文化场馆管理服务；票务代理服务；食用农产品初加工；食用农产品批发；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；工程和技术研究和试验发展（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）。

主要产品（或服务）及其经营模式：

#### （1）土地整理业务

公司土地整理业务主要是由土储中心对土地整理支出进行返还，并按照土地整理成本的一定比例支付发行人土地整理收益，土地整理收入不再与土地出让金挂钩。公司土地整理业务的开发成本主要由拆迁征用费用支出和土地整理工程支出构成。其中拆迁征用费用支出主要系支付给被拆迁对象的拆迁补偿费等，土地整理工程支出主要系清除地上建筑、平整土地发生的工程成本。

#### （2）保障房销售业务

公司根据南通市海门区人民政府下达的保障房建设任务和具体规划开展保障性住房建设和销售业务，由子公司南通瑞城置业有限公司和南通市沪海房地产开发有限公司负责经营。公司通过市场“招、拍、挂”获取保障房建设用地，子公司瑞城置业公司和沪海房地产公司进行保障房项目建设。保障房项目主要为拆迁安置定销房。公司根据相关规定和



南通市海门区土地资产储备中心制定的拆迁项目安置实施方案开展保障房销售工作，销售对象为符合规定的被拆迁对象。瑞城置业公司或者沪海房地产公司与拆迁户一对直接签署全额购房合同，在交付保障房时，公司为拆迁户开具发票，确认保障房销售收入。

### （3）工程建设及管理业务

公司是南通市海门区城市基础设施建设的投融资和建设主体，公司的工程建设及管理业务主要由公司本部和子公司南通市开源产业投资有限公司负责。公司本部承建项目的业主方为南通市海门区人民政府，南通市开源产业投资有限公司承建项目的业主方主要为南通市拓日建设发展有限公司，南通市永信工程管理有限公司承建项目的业主方为南通市恒朗建设工程有限公司。

### （4）水务业务

公司水务业务主要分为自来水销售和自来水管道的安装业务、污水处理业务两个板块：自来水销售和自来水管道的安装业务由子公司南通市海门自来水有限公司经营，该业务板块的收入主要来源于企业和居民的水费收入；污水处理业务的由南通市海门东洲水处理有限公司经营。

### （5）租赁业务

公司租赁业务主要由公司本部及子公司南通市康泰资产管理有限公司、南通市海门自来水有限公司、南通瑞城置业有限公司、南通市沪海房地产开发有限公司和南通市江海农文旅控股有限公司负责，公司持有人民医院、上海逐源大厦办公楼部分楼层、海门区文峰广场、时代超市、富丽大厦和百货大楼等经营性资产，通过出租获取租金收入。

## 2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

发行人是南通市海门区资产规模最大的国有独资公司，主要职能是承担海门区城市基础设施的投资、融资、建设、运营和管理任务，在海门区城市基础设施建设领域具有重要的优势地位。发行人凭借强大的股东背景，享受了地方政府的各项资金和政策支持，为自身的快速、健康发展提供了强有力的支撑。近年来公司获得并积累了大量的土地资产。随着土地周边配套基础设施项目的不断完善，公司持有的土地价值也得到快速提升。此外，公司凭借在海门区城市基础设施建设领域处于区域垄断地位及海门区供水和污水处理等领域处于行业主导地位，具有明显的行业垄断优势，未来可为公司带来稳定的收入和利润来源。

### （1）土地整理和土地转让行业

土地的开发整理是指，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件。通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取定的经济收益；同时，城市土地整理与开发盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。随着我国城市化进程的加快，土地开发整理有利于挖掘我国城市土地资源的供给潜力实现土地资源的综合、高效利用，促进城市的快速可持续发展。土地整理和土地转让行业，对于推进我国城市化进程、促进经济增长有着重要的意义。同时，经济发展周期、固定资产投资增速、政府的政策法规等对土地开发经营又有着深刻的影响。该行业门槛高，故行业集中度较高，属于尚未完全开放竞争的行业。在土地整理与土地转让行业保持竞争力，企业需要配备专业化的项目团队，熟悉相关资料审批、协议签订的流程，并且能顺利地同各级政府开展有效的沟通，整体的行业集中度较高。

我国土地整理与土地转让行业的发展前景良好，随着城乡一体化进程的加快，在可预见的未来还有很大的发展空间。海门区位于万里长江入海口，素有“江海门户”之称，与上海、苏州一江之隔，距苏通大桥约 30 公里，是长三角北翼联通上海的第一桥头堡，是中国黄金水道与黄金海岸“T”字型的结合点，处于承南接北的重要枢纽位置。从海门区域经济发

展情况来看，其稳定的经济增长速度、活跃的固定资产投资市场以及地方政府的大力支持都为海门地区土地整理开发行业今后的蓬勃发展奠定了良好的基础。

## （2）房地产（保障房）行业

房地产作为我国支柱产业之一，是维持我国经济稳定发展不可或缺的部分，同时也和改善居民生活条件息息相关。当前房地产（保障房）行业一个鲜明的特点就是：行业集中度高、竞争性低。房地产项目涉及到的资金体量较大，企业的规模经济效应明显。同时考虑到保障房建设和旧棚户区改造等项目和地方政府交涉频繁，受政策影响巨大，该行业寡头垄断格局凸显。在这样的情况下，地方政府支持的房地产建设企业具有一定的优势。

不断发展和完善保障房体系是保证民生福祉的必然选择。房地产（保障房）行业尽管受到宏观经济影响较大，但在政府的大力支持下，将保持稳健的发展速度，其在我国经济发展中的支柱产业地位短期内将不会受到动摇。就海门区而言，其地方政府对于发展房地产（保障房）行业积极性很高。海门区政府明确指出：“构建以保障性住房为基础、商品住房为主导、市场租赁为补充的多层次住房供应体系，满足群众对住房的不同需求。”

## （3）基础设施建设行业

城市基础设施包括城市生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施，是国民经济持续发展的重要物质基础。而城市化水平则是衡量一个国家现代化程度和经济发展水平的重要标志，加快城市化建设对改善城市投资环境、提高全社会经济效率、强化城市综合服务功能、促进地区经济快速发展等方面均有着积极的作用。当前我国基础设施建设行业主要具有以下发展特点：1）城市基础设施建设行业具有投资规模大、公益性强的经济外部性特征；2）城市基础设施建设行业进入壁垒高，具有一定垄断性。

近年来，海门区经济发展势头迅猛，2024 年海门区实现地区生产总值 1,733.03 亿元比上年增长 6.30%，较强的区域经济为公司发展奠定了良好的基础。随着经济的快速发展，海门区基础设施建设步伐不断加快，城市中心区要素集聚和辐射带动能力不断增强，公共服务设施不断完善，城市整体服务功能不断提升，城市管理水平日益增强。

## （4）水务行业

水务行业作为国民经济中重要的基础产业，事关国计民生，直接影响到公众健康和社会稳定，对城市经济社会的发展、人民生活水平的提高有着举足轻重的作用。城市水务设施是城镇不可或缺的重要基础设施，其完善程度直接影响到城市的功能和经济承载能力。

根据水利部《水资源公报》中的数据，我国人均水资源拥有量不足世界人均占有量的 1/4，排在第 121 位，是全球 13 个人均水资源最贫乏的国家之一。随着我国工业化和城镇化的推进，日趋严重的水污染不仅降低了水体的使用功能，进一步加剧了水资源短缺的矛盾，而且还严重威胁到城市居民的饮水安全和人民健康。尽管近年来我国对水污染治理高度重视，投资规模不断扩大，但目前水污染状况依然严重。目前，我国政府大力推进城市基础设施建设，城市污水收集和处理能力都有了较大幅度的提高。我国污水治理及再生利用行业自改革开放以来取得了蓬勃发展。经过几十年的建设和发展，我国城市污水处理已初具一定规模 and 水平。在较大规模投资的带动下，我国污水处理工程建设进入快速发展阶段。

未来全国供水和污水处理市场需求巨大。供水方面，随着国民经济的持续快速发展和城镇化水平的提高，城镇用水，尤其是居民生活用水将呈现出稳步增长的趋势。海门计划以安全、优质供水为目标，加强安全供水保障工程建设，组织实施长江水厂深度处理工艺改造工程，推进污水主管网建设：大力推动东洲水处理公司按规划实施扩建，大力提升污水处理能力；加快推进城市公用设施配套建设，提高城市公用设施服务水平。总体来说，水价形成机制的合理化改革，水务项目运营的改善，新技术、新工艺的应用等都将给专业化的投资运营商带来较大的投资收益和管理收益，海门区水务行业将有巨大

的发展空间。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

## （二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

## （三） 主营业务情况

### 1. 分板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
土地整理	1.21	0.70	41.63	11.83	0.61	0.35	42.56	4.15
保障房销售	1.91	1.81	5.44	18.78	2.58	2.43	5.74	17.56
房地产开发	0.0016	0.0021	-28.85	0.02	1.06	0.96	9.46	7.20
工程建设及管理	3.62	3.29	9.00	35.50	3.31	2.92	11.90	22.54
自来水销售	0.73	0.61	16.24	7.19	0.70	0.57	18.26	4.73
污水处理	0.20	0.34	-66.87	2.00	0.20	0.33	-64.29	1.36
租赁	0.66	0.46	30.48	6.52	0.98	0.62	36.81	6.69
食材集采	1.16	1.01	13.23	11.43	1.13	1.09	3.61	7.71
商品销售	0.0247	0.0173	29.73	0.24	3.01	2.98	0.95	20.49
转贷服务	0.02	-	100.00	0.14	0.02	-	100.00	0.10
咨询服务	0.0114	0.0069	39.63	0.11	0.0176	0.0113	35.88	0.12
文旅业务	0.0559	0.0890	-60.94	0.55	0.1178	0.0844	28.33	0.80
殡葬服务	0.29	0.13	53.10	2.81	0.30	0.13	56.22	2.02
环保业务	0.14	0.10	29.20	1.42	0.1059	0.0829	21.75	0.72
其他	0.15	0.02	86.17	1.47	0.56	0.0041	99.26	3.81
合计	10.20	8.60	15.57	100.00	14.69	12.56	14.51	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

### 2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

本期土地整理业务的营业收入同比增加 97.94%，营业成本同比增加 100.91%，变动超过 30%，主要系公司积极和政府结算，今年该业务结算额增加所致；

本期房地产开发业务的营业收入同比减少 99.85%，营业成本同比减少 99.78%，毛利率同比减少 404.86%，变动超过 30%，主要系商业开发的秀泽园已销售结束，受房地产行业景气程度下降，新开发楼盘较少所致；

本期租赁业务营业收入同比减少 32.32%，变动超过 30%，主要系公司和人民医院签署补充协议，租金从 1.27 亿/年下降至 0.45 亿/每年所致；

本期食材集采业务的毛利率同比增加 266.90%，变动超过 30%，主要系食材采购价格有所降低所致；

本期商品销售业务的营业收入同比减少 99.18%，营业成本同比减少 99.42%，毛利率增加 3013.62%，变动超过 30%，主要系业务调整所致；

本期咨询服务业务的营业收入同比减少 35.12%，营业成本同比减少 38.92%，变动超过 30%，主要系来自参股房地产公司的咨询收入减少；

本期文旅业务的营业收入同比减少 52.54%，毛利率同比减少 315.12%，变动超过 30%，主要系东布洲旅游的旅游和票务收入减少所致；

本期环保业务的营业成本同比减少 36.39%，毛利率同比增加 34.26%，变动超过 30%，主要系业务起步，处于上升期。

本期其他业务的营业收入同比减少 73.20%，营业成本同比增加 398.77%，变动超过 30%，主要系业务规模较小波动所致。

#### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

##### （1）未来发展战略

发行人是南通市海门区资产规模最大的国有独资公司，主要职能是承担海门区城市基础设施的投资、融资、建设、运营和管理任务，在海门区城市基础设施建设领域具有重要的优势地位。发行人凭借强大的股东背景，享受了地方政府的各项资金和政策支持，为自身的快速、健康发展提供了强有力的支撑。近年来公司获得并积累了大量的土地资产。随着土地周边配套基础设施项目的不断完善，公司持有的土地价值也得到快速提升。此外，公司凭借在海门区城市基础设施建设领域处于区域垄断地位及海门区供水和污水处理等领域处于行业主导地位，具有明显的行业垄断优势，未来可为公司带来稳定的收入和利润来源。

##### （2）行业格局和趋势

###### ①土地整理和土地转让行业

土地的开发整理是指，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件。通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益；同时，城市土地整理与开发盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。随着我国城市化进程的加快，土地开发整理有利于挖掘我国城市土地资源的供给力，实现土地资源的综合、高效利用，促进城市的快速可持续发展。土地整理和土地转让行业，对于推进我国城市化进程、促进经济增长有着重要的意义。同时，经济发展周期、固定资产投资增速、政府的政策法规等对土地开发经营又有着深刻的影响。该行业门槛高，故行业集中度较高，属于尚未完全开放竞争的行业。在土地整理与土地转让行业保持竞争力，企业需要配备专业化的项目团队，熟悉相关资料审批、协议签订的流程，并且能顺利

地同各级政府开展有效的沟通，整体的行业集中度较高。

我国土地整理与土地转让行业的发展前景良好，随着城乡一体化进程的加快，在可预见的未来还有很大的发展空间。海门区位于万里长江入海口，素有“江海门户”之称，与上海、苏州一江之隔，距苏通大桥约 30 公里，是长三角北翼联通上海的第一桥头堡，是中国黄金水道与黄金海岸“T”字型的结合点，处于承南接北的重要枢纽位置。从海门区域经济发展情况来看，其稳定的经济增长速度、活跃的固定资产投资市场以及地方政府的大力支持都为海门地区土地整理开发行业今后的蓬勃发展奠定了良好的基础。

### ②房地产（保障房）行业

房地产作为我国支柱产业之一，是维持我国经济稳定发展不可或缺的部分，同时也和改善居民生活条件息息相关。当前房地产（保障房）行业一个鲜明的特点就是：行业集中度高、竞争性低。房地产项目涉及到的资金体量较大，企业的规模经济效应明显。同时考虑到保障房建设和旧棚户区改造等项目和地方政府交涉频繁，受政策影响巨大，该行业寡头垄断格局凸显。在这样的情况下，地方政府支持的房地产建设企业具有一定的优势。不断发展和完善保障房体系是保证民生福祉的必然选择。房地产（保障房）行业尽管受到宏观经济影响较大，但在政府的大力支持下，将保持稳健的发展速度，其在我国经济发展中的支柱产业地位短期内将不会受到动摇。就海门区而言，其地方政府对于发展房地产（保障房）行业积极性很高。海门区政府明确指出：“构建以保障性住房为基础、商品住房为主导、市场租赁为补充的多层次住房供应体系，满足群众对住房的不同需求。”

### ③基础设施建设行业

城市基础设施包括城市生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施，是国民经济持续发展的重要物质基础。而城市化水平则是衡量一个国家现代化程度和经济发展水平的重要标志，加快城市化建设对改善城市投资环境、提高全社会经济效率、强化城市综合服务功能、促进地区经济快速发展等方面均有着积极的作用。当前我国基础设施建设行业主要具有以下发展特点：1）城市基础设施建设行业具有投资规模大、公益性强的经济外部性特征；2）城市基础设施建设行业进入壁垒高，具有一定垄断性。

近年来，海门区经济发展势头迅猛，2024 年海门区实现地区生产总值 1,733.03 亿元比上年增长 6.30%，较强的区域经济为公司发展奠定了良好的基础。随着经济的快速发展，海门区基础设施建设步伐不断加快，城市中心区要素集聚和辐射带动能力不断增强，公共服务设施不断完善，城市整体服务功能不断提升，城市管理水平日益增强。

### ④水务行业

水务行业作为国民经济中重要的基础产业，事关国计民生，直接影响到公众健康和社会稳定，对城市经济社会的发展、人民生活水平的提高有着举足轻重的作用。城市水务设施是城镇不可或缺的重要基础设施，其完善程度直接影响到城市的功能和经济承载能力。

根据水利部《水资源公报》中的数据，我国人均水资源拥有量不足世界人均占有量的 1/4，排在第 121 位，是全球 13 个人均水资源最贫乏的国家之一。随着我国工业化和城镇化的推进，日趋严重的水污染不仅降低了水体的使用功能，进一步加剧了水资源短缺的矛盾，而且还严重威胁到城市居民的饮水安全和人民健康。尽管近年来我国对水污染治理高度重视，投资规模不断扩大，但目前水污染状况依然严重。目前，我国政府大力推进城市基础设施建设，城市污水收集和处理能力都有了较大幅度的提高。我国污水治理及再生利用行业自改革开放以来取得了蓬勃发展。经过几十年的建设和发展，我国城市污水处理已初具一定规模和水平。在较大规模投资的带动下，我国污水处理工程建设进入快速发展阶段。

未来全国供水和污水处理市场需求巨大。供水方面，随着国民经济的持续快速发展和城镇化水平的提高，城镇用水，尤其是居民生活用水将呈现出稳步增长的趋势。海门计划以安全、优质供水为目标，加强安全供水保障工程建设，组织实施长江水厂深度处

理工艺改造工程，推进污水主管网建设：大力推动东洲水处理公司按规划实施扩建，大力提升污水处理能力；加快推进城市公用设施配套建设，提高城市公用设施服务水平。总体来说，水价形成机制的合理化改革，水务项目运营的改善，新技术、新工艺的应用等都将给专业化的投资运营商带来较大的投资收益和管理收益，海门区水务行业将有巨大的发展空间。

## 2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

### （1）经济周期波动风险

发行人主营业务包括土地整理、土地转让、保障房销售、水务及工程建设等，主营业务所属行业均具有资本投入大、投资回收期长的特点。经济的周期性波动以及国家宏观调土地整理和土地转让是发行人实现营业收入的主要来源。由于发行人土地整理和土地转让业务受房地产政策、宏观形势以及土地价格的波动影响较大，一旦未来宏观经济形势或房地产政策变化引起土地出让价格出现较大波动，则可能会对发行人的土地整理和土地转让业务经营造成一定影响，进而影响发行人的盈利能力。

### （2）土地价格波动的风险

土地整理和土地转让是发行人实现营业收入的主要来源。由于发行人土地整理和土地转让业务受房地产政策、宏观形势以及土地价格的波动影响较大，一旦未来宏观经济形势或房地产政策变化引起土地出让价格出现较大波动，则可能会对发行人的土地整理和土地转让业务经营造成一定影响，进而影响发行人的盈利能力。

### （3）保障房销售进度滞后的风险

发行人保障房销售工作稳步进行，报告期内不存在明显不利变动，不存在销售进度滞后、存货积压的情形。但若未来受房地产行业政策和保障房相关政策影响，发行人保障房销售情况出现明显不利情形，可能对发行人的盈利能力带来影响。

### （4）部分保障房滞销的风险

发行人所建的保障房销售价格远低于同区位商品房价格，大部分保障房得以顺利销售给安置户。但部分保障房因楼层、面积、区位等原因较难售卖，存在一定的销风险。发行人一是要健全完善财务管理制度，科学合理的财务管理制度是搞好经济管理工作的前提，也是有效防止财务风险的约束，因此建立较完善的内部会计控制制度，就显得十分重要。主要包括财务组织管理制度、会计基础工作制度、资金管理制度、财务审批制度、资产管理制度、财务分析制度等。二是培养高素质的财务管理人员，全面提升财务人员综合素质，应该抓好财会人员的后续教育，不断提高财会人员的财务分析能力。及时发现财务风险征兆，及时提供决策信息，防范财务风险的发生。发行人三要进一步加强经营管理和内部控制，全面提升经营管理水平，提升经营和管理效率，进一步加强对相关政策的学习及时优化公司业务结构和业务模式，进一步降低公司经营情况对宏观经济波动的敏感度提升盈利稳定性。

发行人下一年将依靠强大的股东背景以及积累的大量的土地资产开展土地整理、基础设施代建、保障房建设业务。同时发行人将凭借在海门区供水和污水处理等领域的优势地位，大力开展供水和污水处理业务。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

## （二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，发行人与实际控制人之间在业务、资产、财务上完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

### 1、业务独立情况

发行人拥有独立的业务，拥有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，自主经营，自负盈亏，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

### 2、资产独立情况

发行人拥有与生产经营有关的经营资质和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地、房产的所有权或者使用权。发行人各项资产权属清晰、完整，对该等资产享有独立完整的法人财产权，不存在重大权属纠纷。

### 3、人员独立情况

发行人的劳动、人事及工资管理与实际控制人基本独立。发行人的总经理及其他高级管理人员均按照《公司法》和《公司章程》等有关规定，通过合法合规的程序选举产生。除必须由出资人或政府主管单位任命的人员外，发行人具有独立的劳动、人事和工资管理体系，不存在出资人违反发行人《公司章程》和法律规定作出人事任免决定的情况。

### 4、机构独立情况

发行人自设立以来已按照《公司法》、《证券法》的要求建立了健全的法人治理结构，董事会、监事会和管理层均独立运行，另设有办公室、财务部、人力资源部、综合管理部、项目管理部等内部职能部门，各职能部门在公司管理层的领导下依照部门规章制度独立运作，不存在与股东及其他关联方混合运作的情况，具备完全的独立性、完整性。

### 5、财务独立情况

发行人设有独立的财务部门，制定了独立的会计核算体系和完善的财务管理体系，具有规范的财务会计制度。发行人对各业务部、项目实行严格统一的财务内控制度，拥有独立的银行账户，不存在与股东共用银行账户的情况。发行人独立办理税务登记，依法独立纳税。发行人能够独立做出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在股东干预发行人资金使用的情况。

## （三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

### （1）关联交易的决策权限及程序

发行人董事会和总经理对关联交易进行监督管理，根据不同的关联交易决策权限审批关联交易事项。在对关联交易进行表决或决策时，与之存在关联关系的人员应当回避。

### （2）关联交易定价机制

交易事项如实行政府定价的，可直接适用政府定价；如交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价范围内合理确定交易价格，除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价依据，构成价格为合理成本费用加合理利润，在双方协商的基础上进行定价。如按上述原则无法确定的关联交易价格，或公司监事就关联交易的价格是否公允提出质疑的，此时公司会聘请独立财务顾问就该关联交易的价格对全体股东是否公平、合理发表意见。

## （3）信息披露安排

发行人将根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定要求在定期报告中对关联方、关联关系及关联交易情况进行披露。

## （四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

## （五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

## 第二节 债券事项

## 一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	江苏海润城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	23 海润 01
3、债券代码	114727.SH
4、发行日	2023 年 1 月 13 日
5、起息日	2023 年 1 月 16 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 1 月 16 日
7、到期日	2028 年 1 月 16 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.80
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司，中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	江苏海润城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资
--------	-----------------------------



	者非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	23 海润 02
3、债券代码	114953. SH
4、发行日	2023 年 2 月 22 日
5、起息日	2023 年 2 月 24 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 2 月 24 日
7、到期日	2028 年 2 月 24 日
8、债券余额	11.50
9、截止报告期末的利率(%)	4.43
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司，中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	2019 年海门市城市发展集团有限公司公司债券
2、债券简称	PR19 海门/19 海城投债
3、债券代码	152156. SH/1980103. 1B
4、发行日	2019 年 3 月 29 日
5、起息日	2019 年 4 月 2 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2026 年 4 月 2 日
8、债券余额	2.80
9、截止报告期末的利率(%)	5.20
10、还本付息方式	每年付息一次。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	平安证券股份有限公司，安信证券股份有限公司
13、受托管理人	平安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	江苏海润城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资
--------	-----------------------------

	者非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	24 海润 02
3、债券代码	254677. SH
4、发行日	2024 年 4 月 24 日
5、起息日	2024 年 4 月 26 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2027 年 4 月 26 日
8、债券余额	12.50
9、截止报告期末的利率(%)	2.58
10、还本付息方式	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一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	江苏海润城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	24 海润 G1
3、债券代码	240974. SH
4、发行日	2024 年 4 月 25 日
5、起息日	2024 年 4 月 26 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2027 年 4 月 26 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.58
10、还本付息方式	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一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,国泰海通证券股份有限公司,中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	江苏海润城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资
--------	-----------------------------

	者公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	24 海润 G2
3、债券代码	241090. SH
4、发行日	2024 年 6 月 11 日
5、起息日	2024 年 6 月 12 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2027 年 6 月 12 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.32
10、还本付息方式	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一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,国泰海通证券股份有限公司,中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	江苏海润城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)
2、债券简称	24 海润 G3
3、债券代码	241206. SH
4、发行日	2024 年 7 月 29 日
5、起息日	2024 年 7 月 31 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2027 年 7 月 31 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.08
10、还本付息方式	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一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	江苏海润城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）
2、债券简称	24 海润 03
3、债券代码	255699.SH
4、发行日	2024 年 9 月 9 日
5、起息日	2024 年 9 月 11 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2027 年 9 月 11 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.20
10、还本付息方式	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一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司,国金证券股份有限公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	江苏海润城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第四期）
2、债券简称	24 海润 04
3、债券代码	256157.SH
4、发行日	2024 年 10 月 23 日
5、起息日	2024 年 10 月 25 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2027 年 10 月 25 日
8、债券余额	5.80
9、截止报告期末的利率(%)	2.32
10、还本付息方式	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一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司,国金证券股份有限公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	江苏海润城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)
--------	---

2、债券简称	24 海润 G4
3、债券代码	241945.SH
4、发行日	2024 年 11 月 13 日
5、起息日	2024 年 11 月 14 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2027 年 11 月 14 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.43
10、还本付息方式	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一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	江苏海润城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	25 海润 01
3、债券代码	257525.SH
4、发行日	2025 年 2 月 18 日
5、起息日	2025 年 2 月 19 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2028 年 2 月 19 日
8、债券余额	10.70
9、截止报告期末的利率(%)	2.25
10、还本付息方式	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一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司,国金证券股份有限公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	114727.SH、114953.SH
债券简称	23 海润 01、23 海润 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	未触发

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款    ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	254677.SH 、 240974.SH 、 241090.SH 、 241206.SH 、 255699.SH、256157.SH、241945.SH、257525.SH
债券简称	24 海润 02、24 海润 G1、24 海润 G2、24 海润 G3、24 海润 03、24 海润 04、24 海润 G4、25 海润 01
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	按照募集说明书约定监测及披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	未触发执行

债券代码	114727.SH、114953.SH
债券简称	23 海润 01、23 海润 02
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、调整票面利率选择权、回售选择权
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	按照募集说明书约定监测及披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	未触发执行

债券代码	253852.SH
债券简称	24 海润 01
债券约定的投资者保护条款名称	回售选择权,交叉保护,偿债保障承诺,调整票面利率
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	按照募集说明书约定监测及披露

投资者保护条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	触发票面利率调整选择权和回售选择权，已全额兑付

债券代码	240974.SH、241090.SH、241206.SH、241945.SH
债券简称	24 海润 G1、24 海润 G2、24 海润 G3、24 海润 G4
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	按照募集说明书约定监测及披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	未触发执行

#### 四、公司债券募集资金使用情况

- ☐ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改  
☒ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

##### （一） 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
257525.SH	25 海润 01	否	不适用	10.70	0.00	0.00

##### （二） 报告期内募集资金用途涉及变更调整

- ☐ 适用 ☒ 不适用

##### （三） 报告期内募集资金的使用情况

##### 1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	用于固定资产投资项目的金额	用于股权投资、债权投资或资产收购的金额	用于其他用途的金额
257525.SH	25 海润 01	10.70	不适用	10.70	0	0	0	0

##### 2. 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

- ☐ 适用 ☒ 不适用

**3. 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）**

□适用 √不适用

**4. 募集资金用于固定资产投资或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目**

□适用 √不适用

**5. 募集资金用于其他用途**

□适用 √不适用

**6. 募集资金用于临时补流**

□适用 √不适用

**（四）报告期内募集资金使用的合规性**

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	报告期内实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
257525.SH	25 海润 01	偿还回售的公司债券 24 海润 01 本金	偿还回售的公司债券 24 海润 01 本金	是	是	是	是

报告期内募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

□适用 √不适用

**五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整**

□适用 √不适用

**六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况****（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**

□适用 √不适用

**（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况**

√适用 □不适用

债券代码：114727.SH

债券简称	23 海润 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无担保措施。本期债券的起息日为2023年1月16日，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2024年至2028年每年的1月16日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为2028年1月26日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿



	付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息兑付的保障措施。其他偿债保障措施，在公司出现预计不能或者到期未能按期偿付本期债券的本息时，发行人承诺将至少采取如下偿债保障措施：1、不问股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资衣性支出项目的实施；3、调减或停发公司董事和高级管理人员的工资和奖金；4、主要责任人不得调离。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定执行

## 债券代码：114953.SH

债券简称	23 海润 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无担保措施。本期债券的起息日为2023年2月24日，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2024年至2028年每年的2月24日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为2028年2月24日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息兑付的保障措施。其他偿债保障措施，在公司出现预计不能或者到期未能按期偿付本期债券的本息时，发行人承诺将至少采取如下偿债保障措施：1、不问股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资衣性支出项目的实施；3、调减或停发公司董事和高级管理人员的工资和奖金；4、主要责任人不得调离。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定执行

## 债券代码：254677.SH

债券简称	24 海润 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无担保措施。本期债券的起息日为 2024 年 4 月 26 日，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2025 年至 2027 年每年的 4 月 26 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2027 年 4 月 26 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定执行

债券代码：240974.SH

债券简称	24 海润 G1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无担保措施。本期债券的起息日为 2024 年 4 月 26 日，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2025 年至 2027 年每年的 4 月 26 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2027 年 4 月 26 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定执行

债券代码：241090.SH

债券简称	24 海润 G2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无担保措施。本期债券的起息日为 2024 年 6 月 12 日，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2025 年至 2027 年每年的 6 月 12 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2027 年 6 月 12 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定执行

债券代码：241206.SH

债券简称	24 海润 G3
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无担保措施。本期债券的起息日为 2024 年 7 月 31 日，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2025 年至 2027 年每年的 7 月 31 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2027 年 7 月 31 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定执行

债券代码：255699.SH

债券简称	24 海润 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无担保措施。本期债券的起息日为 2024 年 9 月 11 日，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2025 年至 2027 年每年的 9 月 11 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2027 年 9 月 11 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定执行

债券代码：256157.SH

债券简称	24 海润 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无担保措施。本期债券的起息日为 2024 年 10 月 25 日，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2025 年至 2027 年每年的 10 月 25 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2027 年 10 月 25 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定执行

债券代码：241945.SH

债券简称	24 海润 G4
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无担保措施。本期债券的起息日为 2024 年 11 月 14 日，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2025 年至 2027 年每年的 11 月 14 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2027 年 11 月 14 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定执行

债券代码：152156.SH/1980103.IB

债券简称	PR19 海门/19 海城投债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券担保人为中合中小企业融资担保股份有限公司；承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。本期债券的起息日为 2019 年 4 月 2 日，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 4 月 2 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金。本期债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年 4 月 2 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）。为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定执行
-----------------------------	--------------

债券代码：257525.SH

债券简称	25 海润 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无担保措施。本期债券的起息日为 2025 年 2 月 19 日，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2026 年至 2028 年每年的 2 月 19 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2028 年 2 月 19 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息兑付的保障机制。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定执行

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

☐ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见 ☒ 未经审计

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐ 适用 ☒ 不适用

#### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利

润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

#### 四、资产情况

##### （一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
货币资金	银行存款等	72.41	106.81	短期借款、长期借款增加
应收票据	银行承兑汇票	0.01	-55.45	到期收款
应收账款	对南通市拓日建设发展有限公司、南通市海门区人民医院等往来款	21.77	4.45	-
预付款项	预付南通市通州区水务有限公司、南通水务集团有限公司等往来款	2.10	377.26	预付工程款增加
其他应收款	应收南通市海门区财政局、上海招瑞置业有限公司等款项	130.05	8.94	-
存货	开发成本、合同履约成本等	268.74	3.06	-
其他流动资产	预交税费等	2.26	-9.30	-
长期股权投资	对参股公司的投资	104.00	7.80	-
其他权益工具投资	对其他公司的投资	8.52	-7.14	-
其他非流动金融资产	权益工具投资	1.64	73.73	南通光朴行健股权投资合伙企业(有限合伙)增加

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
投资性房地产	房屋、建筑物、土地使用权	31.01	-1.31	-
固定资产	房屋建筑物及管网设施等	37.49	-1.62	-
在建工程	沿江文旅提升项目等	5.30	-0.14	-
使用权资产	房屋及建筑物等	0.05	2.79	-
无形资产	土地使用权等	1.44	-1.74	-
长期待摊费用	装修及维修费	0.68	-6.85	-
递延所得税资产	信用减值准备	0.36	13.82	-
其他非流动资产	已拆迁待产权调换的房产	1.32	3.12	-

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	72.41	24.97	-	34.48
存货	268.74	23.67	-	8.81
投资性房地产	31.01	14.52	-	46.84
固定资产	37.49	0.93	-	2.49
无形资产	1.44	0.78	-	54.10
合计	411.09	64.87	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用



## 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

## （一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：42.85 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：4.46 亿元，收回：6.55 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：40.76 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

## （二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：16.15%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☒是 ☐否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：  
与江苏南通三建集团股份有限公司、南通市海泰城市污水处理有限公司、海门市新海农业投资发展有限公司、江苏长江口开发集团有限公司和南通市海门正丰建设投资有限公司等公司的往来款。

## 2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 1 年后的	42.73	100%
合计	42.73	100%

## 3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款 及未收回原 因	回款安排	回款期限结 构
江苏南通 三建集团 股份有限 公司	-0.97	6.17	失信被执 行人	往来款	一至两年内 清收	一至两年
南通市海 泰城市污 水处理有 限公司	-	5.41	良好	往来款	一至两年内 清收	一至两年
海门市新 海农业投 资发展有 限公司	-	3.37	良好	往来款	一至两年内 清收	一至两年
江苏长江 口开发集 团有限公 司	2.07	2.77	良好	往来款	一至两年内 清收	一至两年
南通市海 门正丰建 设投资有 限公司	-	2.10	良好	往来款	两至三年内 清收	两至三年

### （三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√ 完全执行 □ 未完全执行

## 六、负债情况

### （一） 有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 188.92 亿元和 188.10 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.43%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息 债务的占比 （%）
	已逾期	1 年以内（ 含）	超过 1 年（ 不含）		
公司信用类债券	0	12.21	118.98	131.19	69.74
银行贷款	0	28.69	11.08	39.77	21.14
非银行金融机构贷款	0	13.70	3.44	17.14	9.11
其他有息债务	0	0	0	0.00	0.00
合计	0	54.60	133.50	188.10	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 83.50 亿元，企业债券

余额 2.80 亿元，非金融企业债务融资工具余额 43.75 亿元。

## 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 328.32 亿元和 386.48 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 17.71%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0	12.21	118.98	131.19	33.94
银行贷款	0	86.58	134.1	220.68	57.10
非银行金融机构贷款	0	23.67	10.94	34.61	8.96
其他有息债务	0			0.00	0.00
合计	0	122.46	264.02	386.48	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 83.50 亿元，企业债券余额 2.80 亿元，非金融企业债务融资工具余额 43.75 亿元。

## 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 0.00 亿元人民币。

### （二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

### （三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	76.17	40.45	主要是母公司借款增加
应付票据	17.51	64.36	主要是卓璟贸易公司支付货款增加
应付账款	10.36	-16.34	—
预收款项	0.58	-10.87	—
应付职工薪酬	0.03	-78.30	支付上年计提工资
合同负债	0.33	-69.04	已结转收入
应交税费	4.24	-5.68	—
其他应付款	12.98	2.34	—
一年内到期的非流动负债	38.02	17.17	—
其他流动负债	8.42	-0.17	—
长期借款	14.50	30.12	环保水务集团、自来水公司借款增加
应付债券	11.90	-2.27	—

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
租赁负债	0.04	8.34	-
长期应付款	4.12	85.33	拨入区域专项资金增加

#### （四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

### 七、利润及其他损益来源情况

#### （一） 基本情况

报告期利润总额：0.82 亿元

报告期非经常性损益总额：1.25 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0.55	主要为权益法核算的长期股权投资收益	0.55	可持续
公允价值变动损益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	0.00	主要为违约金、罚款收入	0.00	不可持续
营业外支出	0.14	主要为罚款、滞纳金	0.14	不可持续
其他收益	1.01	主要为与企业日常活动相关的政府补助	1.01	可持续
资产处置收益	-	-	-	-
信用减值损失	-0.17	应收账款坏账损失和其他应收款坏账损失	-0.17	不可持续

#### （二） 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
------	----------	------	----------	-----	-----	--------	--------

南通市康泰资产管理有限公司	是	77.87%	投资	28.25	9.50	0.38	0.10
南通瑞城置业有限公司	是	100.00%	房地产开发、工程	112.32	22.67	2.01	0.13
江苏海晟控股集团有限公司	是	20.00%	交通建设	512.44	200.58	16.14	1.27
江苏海鸿投资控股集团有限公司	是	20.00%	保障房建设	622.52	209.79	12.05	1.17

#### 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

#### 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：125.41 亿元

报告期末对外担保的余额：126.25 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.84 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：6.13 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末发行人合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

#### 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

#### 十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

#### 十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

#### 第四节 专项品种公司债券<sup>2</sup>应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

#### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

---

<sup>2</sup> 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

(以下无正文，为江苏海润城市发展集团有限公司 2025 年公司债券中期报告盖章页)

江苏海润城市发展集团有限公司

2025 年 8 月 29 日





## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位： 江苏海润城市发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	7,241,200,166.79	3,501,431,681.06
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	659,792.95	1,481,165.22
应收账款	2,177,113,716.59	2,084,407,919.71
应收款项融资		
预付款项	210,192,436.61	44,041,116.72
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	13,005,235,411.45	11,938,493,416.89
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	26,873,778,338.40	26,077,067,770.58
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	226,039,810.44	249,212,910.90
流动资产合计	49,734,219,673.23	43,896,135,981.08
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,399,823,955.12	9,647,720,240.77

其他权益工具投资	852,218,230.43	917,767,558.42
其他非流动金融资产	163,880,968.29	94,331,640.30
投资性房地产	3,100,937,808.36	3,142,212,140.21
固定资产	3,748,806,837.12	3,810,712,976.43
在建工程	529,937,007.51	530,701,580.85
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,869,142.91	4,736,950.33
无形资产	144,359,514.32	146,916,188.05
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	68,149,892.51	73,159,780.37
递延所得税资产	35,767,835.75	31,424,690.62
其他非流动资产	132,003,447.00	128,003,447.00
非流动资产合计	19,180,754,639.32	18,527,687,193.35
资产总计	68,914,974,312.55	62,423,823,174.43
<b>流动负债：</b>		
短期借款	7,617,010,658.82	5,423,250,666.92
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	1,750,761,476.81	1,065,220,974.40
应付账款	1,036,420,968.81	1,238,891,416.87
预收款项	57,761,040.67	64,802,201.12
合同负债	32,537,624.82	105,100,335.40
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	3,298,274.96	15,202,393.60
应交税费	423,793,655.01	449,311,661.85
其他应付款	1,297,508,640.74	1,267,879,559.90
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	3,801,575,150.10	3,244,572,110.96
其他流动负债	842,350,859.91	843,824,248.54
流动负债合计	16,863,018,350.65	13,718,055,569.56
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	14,502,835,765.96	11,145,633,301.08
应付债券	11,898,174,806.85	12,174,482,231.10
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,868,718.98	3,571,026.14
长期应付款	411,998,928.93	222,305,313.98
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	26,816,878,220.72	23,545,991,872.30
负债合计	43,679,896,571.37	37,264,047,441.86
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	4,500,000,000.00	4,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	16,307,925,558.56	16,307,925,558.56
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	303,113,905.75	303,113,905.75
一般风险准备		
未分配利润	3,952,684,288.12	3,876,629,855.85
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	25,063,723,752.43	24,987,669,320.16
少数股东权益	171,353,988.75	172,106,412.41
所有者权益（或股东权益）合计	25,235,077,741.18	25,159,775,732.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计	68,914,974,312.55	62,423,823,174.43

公司负责人：杨勇 主管会计工作负责人：黄黎鸿 会计机构负责人：李晓霞

### 母公司资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位：江苏海润城市发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	798,027,491.36	394,798,192.43
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	5,000.00	5,000.00
其他应收款	22,066,557,234.00	21,943,240,047.10
其中：应收利息		
应收股利		
存货	14,454,044,168.63	14,352,605,189.59
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	50,169,004.48	57,525,512.92
流动资产合计	37,368,802,898.47	36,748,173,942.04
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	16,125,115,222.37	16,053,050,619.92
其他权益工具投资	852,218,230.43	917,767,558.42
其他非流动金融资产	98,331,640.30	94,331,640.30
投资性房地产	353,360,728.88	359,552,341.17
固定资产	129,119,858.17	131,770,920.34
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,287,430.13	1,398,935.84
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		

长期待摊费用		
递延所得税资产	21,445,919.92	20,619,015.80
其他非流动资产	127,003,447.00	128,003,447.00
非流动资产合计	17,707,882,477.20	17,706,494,478.79
资产总计	55,076,685,375.67	54,454,668,420.83
<b>流动负债：</b>		
短期借款	2,811,088,069.44	2,438,124,444.44
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	200,000,000.00	
应付账款	9,474,244.99	8,272,990.92
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	-0.00	-0.00
应交税费	220,651,027.74	221,835,841.48
其他应付款	13,589,909,881.05	13,037,056,383.62
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,820,022,196.86	2,042,472,489.84
其他流动负债	828,682,000.00	823,375,528.77
流动负债合计	19,479,827,420.08	18,571,137,679.07
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,377,010,000.00	1,413,860,000.00
应付债券	11,898,174,806.85	12,174,482,231.10
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	56,980.67	45,277.67
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	13,275,241,787.52	13,588,387,508.77
负债合计	32,755,069,207.60	32,159,525,187.84
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	4,500,000,000.00	4,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	14,746,454,847.58	14,812,004,175.57
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	303,113,905.75	303,113,905.75
未分配利润	2,772,047,414.74	2,680,025,151.67
所有者权益（或股东权益）合计	22,321,616,168.07	22,295,143,232.99
负债和所有者权益（或股东权益）总计	55,076,685,375.67	54,454,668,420.83

公司负责人：杨勇 主管会计工作负责人：黄黎鸿 会计机构负责人：李晓霞

**合并利润表**  
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	1,019,074,815.19	1,469,142,983.14
其中：营业收入	1,019,074,815.19	1,469,142,983.14
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,062,094,974.54	1,456,913,491.00
其中：营业成本	860,438,063.92	1,256,010,903.37
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	29,260,979.47	24,163,517.48
销售费用	9,788,404.56	10,396,432.66
管理费用	75,215,650.55	78,448,445.71
研发费用		
财务费用	87,391,876.04	87,894,191.78
其中：利息费用	97,214,353.93	96,319,545.59
利息收入	10,080,947.40	8,700,019.41
加：其他收益	100,577,164.89	50,777,416.51
投资收益（损失以“－”号填列）	55,097,147.68	105,429,839.07
其中：对联营企业和合营企业	54,913,714.35	98,806,662.68

的投资收益		
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填 列）		
净敞口套期收益（损失以“－” 号填列）		
公允价值变动收益（损失以 “－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号 填列）	-17,372,580.51	-16,006,939.83
资产减值损失（损失以“－”号 填列）		
资产处置收益（损失以“－” 号填列）		-72,354.99
三、营业利润（亏损以“－”号填 列）	95,281,572.71	152,357,452.90
加：营业外收入	361,057.01	768,241.75
减：营业外支出	13,528,244.39	623,946.64
四、利润总额（亏损总额以“－”号填 列）	82,114,385.33	152,501,748.01
减：所得税费用	6,812,376.72	11,858,399.45
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	75,302,008.61	140,643,348.56
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以 “－”号填列）	75,302,008.61	140,643,348.56
2.终止经营净利润（净亏损以 “－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 （净亏损以“－”号填列）	76,054,432.27	141,159,409.69
2.少数股东损益（净亏损以“－” 号填列）	-752,423.66	-516,061.13
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综 合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综 合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动 额		
（2）权益法下不能转损益的其他 综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值		

变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	75,302,008.61	140,643,348.56
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	76,054,432.27	141,159,409.69
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-752,423.66	-516,061.13
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：杨勇 主管会计工作负责人：黄黎鸿 会计机构负责人：李晓霞

#### 母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	133,879,262.03	69,232,197.61
减：营业成本	72,085,169.45	35,017,160.87
税金及附加	3,717,255.59	3,349,475.24
销售费用		
管理费用	13,361,049.80	17,701,543.48



研发费用		
财务费用	92,469,034.54	90,138,047.13
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	70,009,060.83	50,005,789.64
投资收益（损失以“－”号填列）	72,248,035.78	78,423,212.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-3,307,616.47	-10,988,819.16
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	91,196,232.79	40,466,154.03
加：营业外收入	0.02	0.01
减：营业外支出	873.86	25,000.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	91,195,358.95	40,441,154.04
减：所得税费用	-826,904.12	-2,747,204.79
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	92,022,263.07	43,188,358.83
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	92,022,263.07	43,188,358.83
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变		

动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	92,022,263.07	43,188,358.83
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人: 杨勇 主管会计工作负责人: 黄黎鸿 会计机构负责人: 李晓霞

#### 合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位: 元 币种: 人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	858,282,168.17	1,143,539,741.93
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		

回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	966,991,871.66	3,142,232,706.80
经营活动现金流入小计	1,825,274,039.83	4,285,772,448.73
购买商品、接受劳务支付的现金	1,500,345,055.15	1,144,554,948.72
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	71,114,234.75	71,779,472.88
支付的各项税费	69,989,331.89	37,651,866.42
支付其他与经营活动有关的现金	380,847,474.53	236,827,661.05
经营活动现金流出小计	2,022,296,096.32	1,490,813,949.07
经营活动产生的现金流量净额	-197,022,056.49	2,794,958,499.66
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		17,368,583.70
取得投资收益收到的现金	183,433.33	6,623,176.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		35,552.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	183,433.33	24,027,312.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	261,362,355.75	56,426,091.27
投资支付的现金	22,190,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计	283,552,355.75	56,426,091.27
投资活动产生的现金流量净额	-283,368,922.42	-32,398,778.97
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		980,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		980,000.00
取得借款收到的现金	13,126,685,049.17	13,238,860,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,614,055,923.95	1,197,459,460.35
筹资活动现金流入小计	14,740,740,973.12	14,437,299,460.35
偿还债务支付的现金	7,178,038,001.98	10,052,582,121.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	764,789,597.89	750,424,205.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	3,972,047,569.92	2,376,446,576.00
筹资活动现金流出小计	11,914,875,169.79	13,179,452,902.99
筹资活动产生的现金流量净额	2,825,865,803.33	1,257,846,557.36
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	2,345,474,824.42	4,020,406,278.05
加：期初现金及现金等价物余额	2,398,853,862.83	1,656,920,402.12
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	4,744,328,687.25	5,677,326,680.17

公司负责人：杨勇 主管会计工作负责人：黄黎鸿 会计机构负责人：李晓霞

#### 母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	114,711,822.75	69,728,815.18
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,257,526,112.15	5,636,714,482.04
经营活动现金流入小计	1,372,237,934.90	5,706,443,297.22
购买商品、接受劳务支付的现金	0.00	

支付给职工及为职工支付的现金	7,766,838.39	7,842,023.18
支付的各项税费	3,717,255.59	3,349,475.24
支付其他与经营活动有关的现金	533,885,641.44	7,771,451.48
经营活动现金流出小计	545,369,735.42	18,962,949.90
经营活动产生的现金流量净额	826,868,199.48	5,687,480,347.32
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		17,368,583.70
取得投资收益收到的现金	183,433.33	6,614,776.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	183,433.33	23,983,360.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	81,080.00	23,539.83
投资支付的现金	4,000,000.00	3,470,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,081,080.00	3,470,023,539.83
投资活动产生的现金流量净额	-3,897,646.67	-3,446,040,179.74
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,777,500,000.00	8,723,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	11,200,000.00	103,011,424.66
筹资活动现金流入小计	3,788,700,000.00	8,826,011,424.66
偿还债务支付的现金	3,814,750,000.00	7,438,510,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	389,191,253.88	462,042,163.12
支付其他与筹资活动有关的现金	4,500,000.00	9,700,000.00
筹资活动现金流出小计	4,208,441,253.88	7,910,252,163.12
筹资活动产生的现金流量净额	-419,741,253.88	915,759,261.54
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		

五、现金及现金等价物净增加额	403,229,298.93	3,157,199,429.12
加：期初现金及现金等价物余额	394,798,192.43	558,230,710.20
六、期末现金及现金等价物余额	798,027,491.36	3,715,430,139.32

公司负责人：杨勇 主管会计工作负责人：黄黎鸿 会计机构负责人：李晓霞

