

债券简称：16岸资01

债券代码：114004.SZ

债券简称：17岸资01

债券代码：112531.SZ

**武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
2016年非公开发行公司债券（第一期）
&2017年面向合格投资者公开发行公司债
券（第一期）**

**受托管理事务报告
(2017年度)**

受托管理人：长江证券股份有限公司

二零一八年六月



声 明

长江证券股份有限公司（以下简称“长江证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人相关信息披露文件、武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司（以下简称“江岸国资”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件及第三方中介机构出具的专业意见。长江证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

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长江证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，长江证券不承担任何责任。

目 录

第一章 本期债券概况.....	1
一、发行人名称.....	1
二、核准文件和核准规模.....	1
三、本期债券基本情况.....	1
第二章 受托管理人履行职责情况.....	5
第三章 发行人 2017 年度经营与财务状况.....	6
一、发行人基本情况.....	6
二、发行人 2017 年度经营状况.....	8
三、发行人 2017 年度财务状况.....	12
四、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况.....	22
五、对外担保情况.....	22
六、银行授信情况.....	23
第四章 本期债券付息情况.....	24
一、“16 岸资 01”	24
二、“17 岸资 01”	24
第五章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	25
一、本期公司债券募集资金使用情况.....	25
二、是否存在变更用途或者大股东挪用.....	25
第六章 发行人内外部增信变动和偿债保障措施执行情况.....	26
第七章 债券持有人会议召开情况.....	27
第八章 发行人报告期内发生的重大事项.....	28
第九章 发行人募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	30

第一章 本期债券概况

一、发行人名称

中文名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

二、核准文件和核准规模

（一）本次债券的内部核准情况

1、2015 年 11 月 27 日，公司董事会通过董事会决议，同意以武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司为发行主体非公开发行公司债券。

2、2015 年 12 月 21 日，武汉市江岸区国有资产监督管理办公室作为武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司的唯一股东，根据中国现行有效的《公司法》及《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司章程》的规定及授权，下发《关于同意武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司发行公司债券的通知》，同意以武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司为发行主体发行公司债券。

（二）本次公司债券的审核机构核准情况

2016 年 3 月 30 日，经深圳证券交易所等有权监管机构同意挂牌转让并出具《关于武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2016 年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》（深证函【2016】242 号），发行人将在中国境内非公开发行总额不超过人民币 5 亿元的公司债券。

三、本期债券基本情况

（一）：“16 岸资 01”

1、债券名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）

2、债券简称及代码：债券简称“16 岸资 01”；债券代码“114004.SZ”。

3、发行主体：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

4、发行规模：1 亿元

5、发行期限：本次债券期限为 3 年期，在存续期限第 2 年末附发行人调整

票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、票面利率：4.10%

7、债券起息日：本次债券起息日为发行首日，为2016年9月29日。

8、债券兑付日：本次债券的兑付日为2019年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，顺延期间不另计利息）；如投资者在债券存续期第二年末行使回售权，则其回售部分债券的本金兑付日为2018年9月29日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）。

9、还本付息方式：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。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。

10、担保情况：本次债券采取无担保发行方式。

11、信用级别：本次债券无信用评级。根据“新世纪跟踪[2018]100049号跟踪评级报告”，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人综合评定，确定公司主体长期信用等级为AA+级。

12、向公司股东配售安排：本次债券面向合格投资者非公开发行，不向公司股东优先配售。

13、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定在本次债券存续期的第2年末上调或者下调本次债券后1年的票面利率。调整幅度根据当期利率市场确定。

14、投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本次债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本次债券。

15、债券主承销商/受托管理人：长江证券股份有限公司。

16、承销方式：本次债券采取余额包销的方式承销。

17、募集资金用途：本次债券募集资金全部用于补充公司流动资金。

18、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司。

19、挂牌转让交易场所：深圳证券交易所。

（二）：“17岸资01”

1、债券名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

2、债券简称及代码：债券简称“17 岸资 01”；债券代码“112531.SZ”。

3、发行主体：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

4、发行规模：2 亿元

5、发行期限：本次债券期限为 5 年期，在存续期限第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、票面利率：5.80%

7、债券起息日：本次债券起息日为发行首日，为 2017 年 6 月 16 日。

8、债券兑付日：本次债券的兑付日为 2022 年 6 月 16 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，顺延期间不另计利息）；如投资者在债券存续期第三年末行使回售权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2020 年 6 月 16 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

9、还本付息方式：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。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。

10、担保情况：本次债券采取无担保发行方式。

11、信用级别：2018 年 4 月 27 日，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2017 年公开发行公司债券跟踪评级报告》（新世纪跟踪（2018）100049 号）。发行人主体信用等级：AA+，评级展望：稳定；本期债券信用评级 AA+。

12、向公司股东配售安排：本次债券面向合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

13、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定在本次债券存续期的第 3 年末上调或者下调本次债券后 2 年的票面利率。调整幅度根据当期利率市场确定。

14、投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本次债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本次债券。

- 15、债券主承销商/受托管理人：长江证券股份有限公司。
- 16、承销方式：本次债券采取余额包销的方式承销。
- 17、募集资金用途：本次债券募集资金全部用于补充公司流动资金。
- 18、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司。
- 19、上市转让交易场所：深圳证券交易所。

第二章 受托管理人履行职责情况

根据《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等相关要求，长江证券股份有限公司作为“16 岸资 01”和“17 岸资 01”受托管理人，在公司债券存续期内，建立对发行人的定期跟踪机制，对公司资信状况、经营及财务能力、募集资金的使用、公司债券还本付息、增信机制、信息披露等通过季度征询及每年至少一次现场核查进行了持续跟踪，督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，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。

在报告期内，长江证券股份有限公司作为“16 岸资 01”和“17 岸资 01”受托管理人，对重大事项进行临时受托事务报告的披露。具体情况如下：

重大事项	是否出具临时受托事务报告	受托管理事务报告披露时间	信息披露网站
发行人法定代表人及总经理发生变动	是	2018-02-02	www.szse.cn/ 深圳证券交易所固定收益信息披露平台
发行人 2017 年度累计新增借款超过上年末净资产的 20%	是	2018-02-09	www.szse.cn/ 深圳证券交易所固定收益信息披露平台

第三章 发行人 2017 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

（一）发行人概况

公司名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

法定代表人：王浩

注册地址：武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 3 层

办公地址：武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 3 层

公司类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2008 年 05 月 14 日

注册资本：171,509.036 万

实缴资本：171,509.036 万

经营范围：国有资产的管理及运营、项目投资、房地产开发、建筑工程施工、装饰工程施工、房屋拆迁手续代办、房地产信息咨询及代理；物业管理服务、建筑材料、节能环保产品的销售；对文化产业的投资及投资咨询；文化艺术交流活动的组织与策划；企业管理咨询。

（二）发行人历史沿革

1、设立情况

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司是经中共武汉市江岸区委办公室武汉市江岸区人民政府江岸办文字（2008）21 号文件批准，由武汉市江岸区国有资产监督管理委员会出资组建，公司于 2008 年 5 月 14 日在武汉市工商行政管理局注册登记。

公司成立时的注册资本为 50,000.00 万元，此次出资已经武汉华中会计师事务所有限责任公司审验，并于 2010 年 5 月 28 日出具武华验【2010】002 号验资报告。

2、增资情况

2013 年 12 月 26 日，根据股东会决议(岸国资[2013]17 号关于增加武汉市江岸区国有资产经营管理有限责任公司注册资本的通知)和修改后的章程，申请增

加注册资本人民币 994,459,360.00 元，变更后的注册资本为人民币 1,494,459,360.00 元。变更注册资本后，发行人实际控制人仍然是武汉市江岸区国有资产监督管理委员会。2014 年 8 月 28 日，武汉市工商局江岸分局向公司换发了《企业法人营业执照》。

2014 年 11 月，区财政拨付国资公司资本金 50,000,000.00 元，2015 年 1 月区财政拨付国资公司资本金 148,631,000.00 元，两次共计 198,631,000.00 元。2015 年 2 月 4 日，公司在武汉市工商行政管理局江岸分局办理变更登记手续，申请增加注册资本 198,631,000.00 元，变更后的注册资本为人民币 1,693,090,360.00 元。2015 年 11 月 17 日，武汉市工商局江岸分局向公司换发了《营业执照》。

2017 年 12 月国开发展基金有限公司向发行人注入资本金 22,000,000.00 元，注资后发行人资本变更为 1,715,090,360.00 元。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司注册资本为人民币 1,715,090,360.00 元，实收资本为人民币 1,715,090,360.00 元。控股股东仍然是武汉市江岸区国有资产监督管理委员会。

3、发行人实际控制人变化情况

2017 年度，发行人实际控制人未发生变化，为武汉市江岸区国有资产监督管理委员会。

4、发行人重大资产重组情况

2017 年度，发行人无重大资产重组事项。

（三）发行人股权结构

发行人受江岸区国有资产监督管理委员会委托，管理运营国有资产，同时负责区属投资建设项目运作。发行人由江岸区国有资产监督管理委员会履行股东职责，公司的股权结构如下表：

发行人股权结构表

股东名称	出资额	出资比例
武汉市江岸区国有资产监督管理委员会	169,309.036 万	98.72%
国开发展基金有限公司	2,200 万	1.28%

二、发行人2017年度经营状况

2017年度，发行人实现营业收入66,526.33万元，利润总额9,534.91万元，净利润8,177.16万元，其净利润率为12.29%。2017年度营业收入较上年减少24.20%，主要系由于公司建筑安装板块收入下滑所致。营业收入主要来自主营业务收入中的建筑安装收入、租赁业务收入、房屋交易收入、物业管理收入。

（一）发行人主营业务范围和运营模式

发行人的经营范围为：国有资产的管理及运营、项目投资、房地产开发、建筑工程施工、装饰工程施工、房屋拆迁手续代办、房地产信息咨询及代理；物业管理服务、建筑材料、节能环保产品的销售；对文化产业的投资或投资咨询；文化艺术交流活动的组织与策划；企业管理咨询。

近几年发行人的主要业务收入来自于建筑安装、租赁业务和房产交易板块。业务具体运营模式如下：

1、建筑安装。发行人的建筑安装收入主要来自发行人的二级子公司武汉岸房建筑工程有限公司（以下简称“建筑公司”）。建筑公司长期以来坚持市场化运作，通过国家规定的招标公告发布媒体如政府采购网、武汉建设信息网等，获取公开招标信息，对符合公司自身经营情况和特点的项目进行筛选，然后组织人员进行投标策略分析，其中包括项目概况、业主实力、企业自身实力和竞争对手等。确定参与投标后，按要求进行报名，通过资格预审后领取招标文件。针对招标文件的内容和要求，建筑公司在标前分析研究的基础上，进一步分析项目特点，并进行现场踏勘，研究切实可行的施工组织方案，测算合理报价，综合拟定投标策略，制作、报送投标文件，按时开标，在网上查看中标结果。

建筑公司中标后，或组建项目部进行项目承建工作，依靠公司的专业团队和技术实力对所承接工程的生产要素、施工现场、项目信息、项目合同等实行全流程管理，严格管控施工质量、施工进度、施工成本和施工安全，通过项目经营核算对项目成本的控制和收入的确认；或通过分包的方式，根据不同的工程项目情况采用招投标或竞争性谈判选择资质等级高、信誉良好、业绩优良的分包商，对分包工程的工期、质量、安全实行全过程管控，公司按一定比例提取管理费用作为公司收入。

2、租赁业务。国有资产的运营管理是发行人非常重要的职责，发行人通过

对自营房产的出租，获得租赁业务收入。发行人取得房产，均以江岸区国资办发文的形式实现，发行人根据文件精神办理相关手续，划拨获得产权的，发行人按规定办理过户手续，划拨仅获得使用权的，发行人按规定签订租约、办理使用权证等手续。发行人租赁业务收入的主要来源于自营项目中的商铺，发行人的商铺分布较散，且分布于江岸区各中心地区，整体所处地理位置较好，市场价值较高，租金收入有较强保障。

3、房产交易。发行人房屋交易业务板块主要收入来源为房屋销售，包括商品房、保障性住房、政策允许范围内的国有公房的交易等，盈利模式主要是房屋成本收入差。发行人该板块业务的营业收入整体呈下降趋势，主要为公司开发的长江明珠、台北沁园、华清园商铺及地下停车位等项目于 2011 年集中开盘销售并逐年消化，同时公司尚未开发新的楼盘，因此房屋交易量逐年减少。

（二）发行人主营业务情况

发行人 2017 年度主营业务收入业务类型分布

单位：万元

分项目	2017 年度	
	营业收入	营业成本
自有房产租赁	5,982.53	1,681.31
经租房产经营	2,246.33	826.50
房屋交易	10,011.35	8,081.18
建筑安装	33,946.99	31,809.36
动迁服务	662.70	940.68
中介服务	820.53	422.05
物业管理	1,658.34	1,388.69
其他	10,551.86	3,124.96
合计	65,880.62	48,274.74

建筑安装、租赁和房产交易板块收入是发行人主营业务收入的主要来源。

1、建筑安装板块

（1）业务介绍

发行人的建筑安装业务 2017 年度的收入为 33,946.99 万元。建筑安装收入主要来自发行人的二级子公司武汉岸房建筑工程有限公司。该公司前身为武汉市江岸区房地产公司维修队，成立于 1954 年，后于 2002 年 11 月改制成立武汉岸房

建筑工程有限公司。公司原注册资本为 2,331 万元，于 2010 年 9 月 29 日，由原股东增资扩股，新增资本 6,000 万元，其中货币资金 4,012.8 万元，实物出资 1,987.20 万元人民币。在公司成立至今的六十多年里，公司逐步发展成为以建筑为主，兼营装饰、装潢、房屋维修危改和园林古建筑工程的大型国有综合性建筑企业，担负着江岸区国有公房的大、中修和危房改造任务，一直是江岸区旧城改造建设中的中坚力量。公司下设第一、二、三、五、六分公司、海南分公司、综合服务公司（包含土建、水电项目承接）、装饰项目部、市场经营管理部、工程部（包含预算部、材料管理部）资产经营管理部、人事综合办公室、财务部。公司技术力量雄厚，现有员工 1000 多人，各类专职建筑、结构、暖通、给排水、电气、装饰设计等专业技术人员 300 多人，其中壹级注册建造师 12 人，二级注册建造师 10 人，高级工程师 22 人，拥有大、中型机械设备 300 余台套，属国有壹级综合性施工企业，被武汉市建筑业协会评选“AAA”信誉企业，2008 年已通过 GB/T19001-2000《质量管理体系——要求》、GB/T24001-2004《环境管理体系——规范及使用指南》、GB/T28001-2001《职业健康安全管理体系——规范》的认证。

公司拥有建筑安装一级资质，公司经营范围主要是房屋建筑工程施工企业，即：可承接 28 层以下的房屋建筑工程、30 米跨度以下的建筑物，高度 100 米以下的建筑物的建筑施工，房屋维修及水电安装。公司技术力量雄厚，各类专职建筑、结构、暖通、给排水、电气、装饰设计等专业技术人员，具有同时承建 200000 多平方米工程的能力。该公司为建筑施工企业，规模为中型，主要承接各类建筑工程业务，施工地点主要分布在武汉、恩施、海口等城市。

（2）经营方针及运营模式

发行人的建筑安装板块业务主要由发行人的二级建筑单位武汉岸房建筑工程有限公司承担，公司建筑安装业务模式主要是公司下属子公司岸房建筑工程有限公司承接项目作为总包然后分包出去，根据不同的工程项目情况公司按一定比例提取管理费用作为公司利润。

建筑公司依靠其雄厚的技术力量、强大的专业团队和良好的企业信誉，2002 年至今，通过政府采购网、武汉建设信息网等媒体发布的公开招标信息，参与项目投标，承建了省内外多项重要工程，如湖北省国家安全厅、吉庆街商圈改造、

大光明剧院装修、恩施柑子槽经适房、海南文昌市锦山镇保障性住房、海南澄迈县欧洲风情镇“西班牙小区”及“意大利泰西浩堡风情小区”、荆州日月星国际华侨城、湖北润潜农业发展有限公司仓储项目、深莞城工商贸专业市场工程、宏阳阿卡迪亚小区建设项目、海口南希科技苑B栋等。其中“华清园”建筑面积137000平方米为武汉市旧城改造第一工程，“湖北大学知行学院”建筑面积45000平方米，相继被评为“武汉市结构样板工程”，2006年竣工的解放公园路商住楼被评为湖北省楚天杯奖，“黄埔人家·长江明珠”经济适用房工程，总建筑面积70000平方米，被评为省楚天杯、黄鹤杯。岸房建筑工程有限公司连续三年被评为武汉地区建筑行业先进企业，并被武汉市建筑协会评选为“AAA”信誉企业、“行业世佳企业”及“优秀企业家”等称号。

一直以来，建筑公司通过市场化招标程序承接建筑安装项目，在获得公开招标信息后，对符合企业自身特点、有能力完成的项目进行筛选，根据工程特点，进行现场踏勘，制定切实可行的施工组织方案，预决算人员根据图纸计算工作量，并对材料价格询价，报出合理价格。公司中标后，签订相关建筑施工合同。项目建设中，依照行业惯例，公司一般先行垫付工程款，甲方按工程进度向公司付款，待项目验收合格之后，结清款项。公司主要通过自身的经营性收入以及银行贷款等多渠道满足建设资金的需求，且回款有保障，经营状况稳定，自身实力较强，在行业竞争中有一定的优势。

2、租赁板块

（1）业务介绍

发行人的租赁板块业务主要涉及公司自营项目中的商铺，如位于江岸区中山大道999号的三阳路华清园商铺等。发行人的商铺分布较散，分布于江岸区各中心地区，整体所处地理位置较好，市场价值较高，租金收入有较强保障。发行人的租赁成本主要为商铺维修和保护的支出，随着实际维修费用的发生，具有一定的波动性。

近年来，商铺租赁价格逐年上涨。发行人所有的吉庆街商铺的一期、二期商铺已陆续对外运营，后续公司的租赁收入将进一步增加。总体而言，由于公司部分商铺拆迁导致租赁收入减少而引起公司租赁收入存在一定波动，未来随着公司项目的逐渐完工，租赁收入有望进一步增加。

（2）经营方针及运营模式

发行人的租赁模式仍以保证国有资产的保值增值为主。在已经成型的项目中，发行人利用自身优势，充分将商铺物业与历史人文景观相结合，着力于增加商铺的附加价值，提高商铺档次。对发行人已完工的自有项目，发行人的运营一般采取选择合作伙伴整理出租的方式。借助合作伙伴丰富的商业运营经验来带动发行人自有项目的盈利和增值，从而造成项目开发的良性循环。

3、房产交易板块

（1）业务情况

发行人的房屋交易业务板块主要收入来源为房屋销售，包括商品房、保障性住房、政策允许范围内的国有公房的交易等，盈利模式主要是房屋成本收入差。

商品房交易主要涉及公司陆续开发的楼盘项目，2011 年左右，公司开发的长江明珠、台北沁园、黄埔人家、华清园商铺及地下停车位等项目，集中开盘销售，且逐年消化，余下的可售房产逐年减少，同时发行人尚未开发新的楼盘，因此该板块的收入情况在报告期内逐年减少。

（2）经营方针及运营模式

公司拥有自己的商品房项目，也承接了一部分的保障性项目。公司在房产交易业务的经营方针为：在充分保证项目质量的基础上，提高项目的附加值。对商品房和保障性住房均采用严格的质量审核标准和质量控制流程。基于对前几年国家相关政策的尊重和响应，公司房产交易业务的运营模式并不激进。公司在对项目的选取、定位、考核等流程上都基于审慎的态度。公司选取目标地块后，一般优先对地块的改造成本做基本评估，随后进入项目收入评估流程，最终对其盈利能力和风险做一个整体评估。评估工作基本完成后，公司才会进入实际操作和项目争取和项目管理阶段，并在保证项目进度的前提下提高项目质量，项目完工后将其销售给符合购买保障性住房条件的个人。

三、发行人 2017 年度财务状况

（一）发行人 2017 年度主要财务数据

发行人最近两年的合并资产负债表

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

流动资产：		
货币资金	90,207.83	138,967.62
应收账款	13,969.62	14,611.54
预付款项	107,879.61	96,174.77
应收股利	460.56	1,060.56
其他应收款	32,083.58	33,935.52
存货	374,897.56	294,331.71
其他流动资产	11,109.11	18,607.05
流动资产合计	630,607.86	597,688.76
非流动资产：		
可供出售金融资产	28,463.15	27,663.15
长期股权投资	83,041.27	1,609.15
投资性房地产	328,465.09	257,959.14
固定资产	6,200.06	6,219.82
在建工程	1,740.89	206.22
无形资产	24.68	0.48
商誉	14,536.21	14,536.21
长期待摊费用	14.96	-
递延所得税资产	518.37	471.97
其他非流动资产	18,913.14	19,262.58
非流动资产合计	481,917.84	327,928.70
资产总计	1,112,525.70	925,617.46
流动负债：		
短期借款	-	30,600.00
应付票据	-	-
应付账款	7,962.67	3,161.45
预收款项	102,185.86	110,305.21
应付职工薪酬	677.48	970.17
应交税费	2,270.53	2,690.45
应付利息	4,079.36	1,933.79
应付股利	1,894.58	1,672.80
其他应付款	244,958.81	188,280.89
一年内到期的非流动负债	125,400.00	77,500.00
流动负债合计	489,429.29	417,114.76
非流动负债：		
长期借款	102,200.00	76,740.00
应付债券	50,000.00	10,000.00
专项应付款	11,305.00	-
递延收益	1,623.88	2,707.12
递延所得税负债	6,716.78	6,716.78
其他非流动负债	19,129.16	19,478.60
非流动负债合计	190,974.82	115,642.49
负债合计	680,404.11	532,757.26

所有者权益：		
实收资本	171,509.04	169,309.04
资本公积	206,849.38	177,098.04
其他综合收益	220.75	220.75
盈余公积	5,377.15	5,343.69
未分配利润	38,538.38	31,694.02
归属于母公司所有者权益合计	422,494.70	383,665.54
少数股东权益	9,626.89	9,194.66
所有者权益合计	432,121.59	392,860.21
负债和所有者权益总计	1,112,525.70	925,617.46

发行人最近两年的合并利润表

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	66,526.33	87,767.41
其中：营业收入	66,526.33	87,767.41
二、营业总成本	57,415.86	79,232.78
其中：营业成本	48,722.82	66,751.23
营业税金及附加	1,868.87	2,359.01
销售费用	30.49	16.05
管理费用	5,985.87	5,669.38
财务费用	622.17	4,069.20
资产减值损失	185.63	367.91
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-	-23.03
投资收益（损失以“-”号填列）	350.56	116.01
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	9,461.03	8,627.61
加：营业外收入	110.80	77.93
其中：非流动资产处置利得	3.29	0.03
减：营业外支出	36.92	28.73
其中：非流动资产处置损失	10.78	10.99
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,534.91	8,676.81
减：所得税费用	1,357.76	3,172.64
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,177.16	5,504.16
归属于母公司所有者的净利润	7,625.13	4,982.07
少数股东损益	552.03	522.10
六、其他综合收益的税后净额		
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）以后将重分类进损益的其他		

综合收益		
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	8,177.16	5,504.16
归属于母公司所有者的综合权益总额	7,625.13	4,982.07
归属于少数股东的综合收益总额	552.03	522.10

发行人最近两年合并现金流量表

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	42,085.64	38,721.47
收到的税费返还	0.03	5.64
收到其他与经营活动有关的现金	112,813.50	271,049.74
经营活动现金流入小计	154,899.17	309,776.85
购买商品、接受劳务支付的现金	97,057.46	66,563.27
支付给职工以及为职工支付的现金	6,433.44	6,295.30
支付的各项税费	6,251.40	4,458.59
支付其他与经营活动有关的现金	64,137.02	150,530.37
经营活动现金流出小计	173,879.32	227,847.54
经营活动产生的现金流量净额	-18,980.15	81,929.31
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,000.00	
取得投资收益收到的现金	33.43	31.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	105.86	2,513.31
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	10,139.29	2,544.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40,685.50	20,522.70
投资支付的现金	81,515.00	20,280.00
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	122,200.50	40,802.70
投资活动产生的现金流量净额	-112,061.21	-38,257.96
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	29,760.75	16,427.56
其中：子公司吸收少数股东投资收到		

的现金		
取得借款收到的现金	139,000.00	55,720.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,720.52	
筹资活动现金流入小计	170,481.27	72,147.56
偿还债务支付的现金	54,040.00	106,170.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,277.91	16,261.81
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	10,881.78	1.00
筹资活动现金流出小计	88,199.70	122,432.81
筹资活动产生的现金流量净额	82,281.57	-50,285.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-48,759.79	-6,613.90
加：期初现金及现金等价物余额	138,938.35	145,552.25
六、期末现金及现金等价物余额	90,178.56	138,938.35

发行人最近两年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	62,456.03	114,779.77
应收账款	2,993.96	5,303.65
预付款项	82,130.54	82,466.77
应收利息		
应收股利	2,414.59	1,060.56
其他应收款	34,484.05	24,951.43
存货	299,145.25	210,450.12
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,108.06	10,041.67
流动资产合计	486,732.49	449,053.98
非流动资产：		
可供出售金融资产	27,833.00	27,033.00
长期股权投资	149,094.63	67,162.51
投资性房地产	280,877.83	210,253.85
固定资产	91.88	89.95
在建工程		
无形资产	20.51	
递延所得税资产	257.25	212.84
其他非流动资产	5.07	5.07

非流动资产合计	458,180.18	304,757.22
资产总计	944,912.67	753,811.19
流动负债：		
短期借款		29,600.00
应付账款	1,700.60	1,631.64
预收款项	268.90	589.34
应付职工薪酬		
应交税费	82.51	1,010.35
应付利息	4,079.36	1,933.79
应付股利		
其他应付款	239,074.32	204,272.43
一年内到期的非流动负债	125,400.00	57,500.00
其他流动负债		
流动负债合计	370,605.69	296,537.55
非流动负债：		
长期借款	102,200.00	76,740.00
应付债券	50,000.00	10,000.00
长期应付款		
专项应付款	11,305.00	
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	4,471.98	4,471.98
其他非流动负债		
非流动负债合计	167,976.98	91,211.98
负债合计	538,582.67	387,749.54
所有者权益：		
实收资本	171,509.04	169,309.04
资本公积	214,216.21	177,833.23
减：库存股		
其他综合收益	220.75	220.75
专项储备		
盈余公积	5,377.15	5,343.69
一般风险准备		
未分配利润	15,006.85	13,354.94
所有者权益合计	406,330.00	366,061.66
负债和所有者权益总计	944,912.67	753,811.19

发行人最近两年的母公司利润表

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	4,592.16	14,666.24

减：营业成本	2,039.33	4,550.19
营业税金及附加	455.66	436.48
销售费用		
管理费用	1,052.66	1,260.36
财务费用	710.12	4,149.05
资产减值损失	177.64	414.60
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	2,301.98	113.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-96.55
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,458.73	3,969.01
加：营业外收入	30.91	
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	1.25	14.88
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,488.39	3,954.13
减：所得税费用	55.72	1,021.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,432.67	2,932.82
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
六、综合收益总额	2,432.67	2,932.82

发行人最近两年的母公司现金流量表

单位：万元

项目	2017 度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,398.27	3,490.08
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	125,198.02	177,282.13
经营活动现金流入小计	129,596.28	180,772.21
购买商品、接受劳务支付的现金	71,867.59	41,829.50
支付给职工以及为职工支付的现金	12.52	1.60
支付的各项税费	2,065.02	875.04
支付其他与经营活动有关的现金	80,526.72	116,963.12
经营活动现金流出小计	154,471.86	159,669.26
经营活动产生的现金流量净额	-24,875.57	21,102.95

二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	10,000.00	
取得投资收益所收到的现金	30.82	10.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	105.16	161.10
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	10,135.98	171.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	38,850.71	20,460.15
投资支付的现金	82,015.00	20,280.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	120,865.71	40,740.15
投资活动产生的现金流量净额	-110,729.73	-40,569.05
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	29,760.75	16,427.56
取得借款收到的现金	139,000.00	54,720.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,720.52	
筹资活动现金流入小计	170,481.27	71,147.56
偿还债务所支付的现金	53,040.00	37,670.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	23,277.91	13,111.17
支付的其他与筹资活动有关的现金	10,881.78	1.00
筹资活动现金流出小计	87,199.70	50,782.17
筹资活动产生的现金流量净额	83,281.57	20,365.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-52,323.74	899.30
加：期初现金及现金等价物余额	114,779.77	113,880.47
六、期末现金及现金等价物余额	62,456.03	114,779.77

（二）发行人主要财务指标

发行人最近两年主要财务指标

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
流动比率 ¹	1.29	1.43
速动比率 ²	0.52	0.73
资产负债率 ³	61.16%	57.56%
EBITDA利息保障倍数 ⁴	0.63	0.80
应收账款周转率 ⁵	4.66	7.62
存货周转率 ⁶	0.15	0.22
总资产周转率 ⁷	0.07	0.09

净利率 ⁸	12.29%	6.27%
净资产收益率 ⁹	1.98%	1.46%
总资产收益率 ¹⁰	0.80%	0.59%
贷款偿还率 ¹¹	100%	100%
利息偿付率 ¹²	100%	100%

上述各指标的具体计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=负债合计/资产总计
- 4、EBITDA 利息倍数=（利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销）/（利息费用+资本化利息支出）
- 5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 6、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 8、净利率=净利润/营业收入
- 9、净资产收益率=净利润/平均净资产
- 10、总资产收益率=净利润/平均总资产
- 11、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 12、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

（三）发行人资产负债情况分析

1、合并报表资产结构分析

截止 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,112,525.70 万元，其中，流动资产总额 630,607.86 万元，在总资产中占比为 56.68%；非流动资产为 481,917.84 万元，在总资产中占比为 43.32%。公司资产构成中以货币资金、其他应收款、预付款项、存货、投资性房地产、可供出售的金融资产为主，其他资产占资产总额比例较低。

1) 货币资金

发行人经营状况一直保持较好的水平，历年来都注重流动性管理，货币资金都较为充足。

截止 2017 年 12 月 31 日，发行人货币资金余额为 90,207.83 万元，占同期总

资产的 8.11%，且不存在因抵质押或冻结等对使用有限制、存放在境外或有潜在回收风险的货币资金。

2) 预付款项

发行人预付款项主要为工程款项的预付。截止 2017 年 12 月 31 日，发行人预付款项余额为 107,879.61 万元，占同期总资产的 9.70%，在报告期内基本保持稳定，一定比例的预付账款属于建筑工程企业的普遍状况。

3) 其他应收款

其他应收款主要为发行人参与投标项目所缴纳的土地或工程保证金。截止 2017 年 12 月 31 日，发行人其他应收款为 32,083.58 万元，占同期总资产的 2.88%，该科目主要为与其他单位的往来款和工程款。发行人 2017 年 12 月 31 日的其他应收款与 2016 年末相比较为稳定。

4) 存货

发行人的存货主要包括开发成本和开发产品。开发成本主要是青岛路项目和吉庆街项目的开发成本，开发产品主要为以上项目分期完成后结转所致。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人存货为 374,897.56 万元，占总资产的比例为 33.70%，是发行人最主要的流动资产。

5) 投资性房地产

截止 2017 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产为 328,465.09 万元，占总资产比例为 29.52%。发行人投资性房地产金额在报告期内基本保持稳定，主要为发行人现有的吉庆街一期商铺门面、发行人所持有的京丰大厦一部分物业等。

2、合并报表负债结构分析

截止 2017 年 12 月 31 日，发行人负债总额为 680,404.11 万元，其中流动负债总额为 489,429.29 万元，非流动负债总额为 190,974.82 万元。公司负债总额构成中主要为短期借款、应付账款、预收款项、应交税费、一年内到期的非流动负债、其他应付款和长期借款，其他科目占负债总额的比例较低。

1) 短期借款

抵押借款、保证借款和信用借款为发行人短期借款主要来源。截止 2017 年 12 月 31 日，发行人的短期借款为 0 万元，主要是由于公司归还了到期的短期借款所致。

2) 应付账款

截止2017年12月31日，发行人应付账款为7,962.92万元，在负债总额中的占比为1.17%，2017年末较2016年末同比，余额有所增加，主要系公司本年项目较多，尚未结算的款项增加所致。

4) 应交税费

截止2017年12月31日，发行人应交税费余额为2,270.53万元，2017年末余额与2016年末相比，应交税费余额较为稳定，无重大波动。

5) 其他应付款

截止2017年12月31日，发行人的其他应付款余额为244,958.81万元，占发行人负债总额比例为36.00%。发行人的其他应付款主要为公司日常往来款。

6) 长期借款

截止2017年12月31日，发行人的长期借款为102,200.00万元，在总负债中的占比为15.02%。2017年末长期借款较2016年末增加25,460.00万元，主要系新增长期借款所致。

四、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

发行人于2015年6月29日发行了非公开定向债务融资工具“15江岸国资PPN001”，融资规模5亿元，期限为3年，分期付息，一次性还本，票面利率为6.5%。截至2017年12月31日，发行人均按时支付利息，未出现逾期的情况。

发行人于2017年6月23日发行了中期票据“17江岸国资MTN001”，融资规模2亿元，期限为5年。截至2017年12月31日，“17江岸国资MTN001”尚未到首个付息日。

截至2017年12月31日，发行人无其他债券、其他债务融资工具发行记录。

五、对外担保情况

截至2017年12月31日，发行人未发生向控股子公司以外的企业提供对外担保的情况。

六、银行授信情况

公司与国内多家银行签署了综合授信协议。截至 2017 年 12 月 31 日，公司获得授信额度为 199,700.00 万元，已使用授信额度为 185,750.00 万元，贷款余额为 177,600.00 万元，主要银行的授信情况如下：

截止 2017 年 12 月 31 日发行人授信情况统计表

单位：万元

银行	授信额度	已使用额度	贷款余额
银行 1	60,000.00	60,000.00	56,500.00
银行 2	20,000.00	19,050.00	18,900.00
银行 3	38,000.00	25,000.00	24,900.00
银行 4	55,000.00	55,000.00	55,000.00
银行 5	26,700.00	26,700.00	22,300.00
合计	199,700.00	185,750.00	177,600.00

第四章 本期债券付息情况

一、“16岸资01”

本期债券付息日为2017年至2019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，顺延期间不另计利息）；如投资者在债券存续期第二年末行使回售权，则回售部分债券的付息日为2017年至2018年的9月29日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）。本期债券首个付息日为2017年9月29日，本期债券已于2017年9月29日支付2017年债券利息。

二、“17岸资01”

本期债券付息日为2018年至2022年每年的6月16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，顺延期间不另计利息）；如投资者在债券存续期第三年末行使回售权，则回售部分债券的付息日为2018年至2020年的6月16日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）。本期债券的首个付息日为2018年6月16日，报告期内，本期债券尚未到达支付利息日期。

第五章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本期公司债券募集资金使用情况

1、“16 岸资 01”

依据发行人出具的《募集资金收款证明及责任承诺》，本期债券募集资金已于2016年9月30日划入发行人在交通银行股份有限公司武汉江岸支行开立的债券募集资金专项账户。关于募集资金实际使用情况，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具了专项核查报告《募集资金存放与实际使用情况的鉴证报告》（众环专字[2018]011230号），截至2018年4月25日，发行人本次债券的募集资金已按照募集说明书关于募集资金用途的约定使用完毕，募集资金专户余额为0元。

2、“17岸资01”

本期债券扣除发行费用后的净募集资金已于2017年6月16日汇入公司在汉口银行股份有限公司江岸支行开立的募集资金专项账户。截至2017年12月31日，募集资金专户余额为5,646.70元，本期募集资金已按照募集说明书关于募集资金用途的约定使用完毕。

二、是否存在变更用途或者大股东挪用

经核查，报告期内，本期债券募集资金使用合法合规，未发现变更用途或者大股东挪用等情况。

三、募集资金和偿债资金专户运作情况

经核查，报告期内，募集资金和偿债资金专户运作良好、使用规范，未发现违法违规的情况。

第六章 发行人内外部增信变动和偿债保障措施执行情况

一、本期债券增信措施及变动情况

本期债券采取无担保发行方式。

二、本期债券偿债保障措施及是否发生重大变化

报告期内，发行人债券偿债保障措施没有发生重大变化。

第七章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第八章 发行人报告期内发生的重大事项

一、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等是否发生重大变化。

报告期内，发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件没有发生重大变化。

二、债券信用评级是否发生变化。

报告期内，本期债券信用等级没有发生变化。

三、发行人主要资产是否被查封、扣押、冻结情况。

报告期内，发行人不存在主要资产被查封、扣押、冻结情况；

四、发行人是否发生未能清偿到期债务的违约情况。

报告期内，发行人未发生未能清偿到期债务的违约情况。

五、发行人当年累计新增借款或对外提供担保是否超过上年末净资产的百分之二十。

报告期内，发行人对外提供担保未超过上年末净资产的百分之二十。

发行人 2017 年累计新增借款（含债券发行）超过 2016 年末净资产人民币 392,860.21 万元的 20%，上述新增借款属于发行人正常债务置换和经营需要发生的对外融资，不会对发行人还本付息产生重大影响，发行人各项业务经营情况稳定。发行人已于 2018 年 2 月 9 日对上述信息在深交所网站披露（www.szse.cn）。

六、发行人放弃债权或财产，是否超过上年末净资产的百分之十。

报告期内，发行人不存在放弃债权或财产超过上年末净资产的百分之十的情况。

七、发行人是否发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。

报告期内，发行人未发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。

八、发行人是否作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定。

报告期内，发行人未作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定。

九、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚。

报告期内，发行人未涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚。

十、发行人是否发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件。

报告期内，发行人未发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件。

十一、发行人是否涉存在嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员是否存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

报告期内，发行人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施

十二、其他对债券持有人权益有重大影响的事项等。

发行人2017年法定代表人及总经理的发生变动，该变动系发行人正常运行过程中，管理层正常变动，符合公司法和公司章程的规定，不会对发行人日常经营、生产经营及偿债能力产生不利影响。发行人已于2018年2月2日对上述信息在深交所网站披露（www.szse.cn）。

报告期内，不存在其他对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

第九章 发行人募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人募集说明书中约定的其他义务：

（一）严格履行信息披露义务

发行人将按债券受托管理协议及深圳证券交易所的有关规定进行重大事项信息披露。重大事项除了债券受托管理协议中披露的内容，还包括：

（1）发行人实际控制人、控股股东、董事、三分之一以上的监事及高级管理人员发生变动；

（2）发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过百分之五的股东转让债券的；

（二）发行人承诺

发行人承诺在采取有关措施偿付债券本息时，充分保障债券持有人的利益，并且公平对待所有债券持有人。

发行人承诺在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的奖金；
- （4）主要责任人不得调离。
- （5）追加偿债担保措施、担保金额或投保商业保险。

报告期内，发行人严格按照募集说明书约定的情况履行各项职责和义务，包括上述内容及其未涉及的其他义务。



（此页无正文，为长江证券股份有限公司关于《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）&2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2017 年度）》的签署页）

债券受托管理人：长江证券股份有限公司（公章）



2018年6月20日