

债券简称: 17 岸资 01

债券代码: 112531.SZ

债券简称: 18 岸资 01

债券代码: 112707.SZ

债券简称: 19 岸资 01

债券代码: 112843.SZ



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

公司债券 2018 年年度报告

2019 年 4 月



第一节 重要提示、目录和释义

重要提示：公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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 2018 年度财务报告已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示：

本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成本公司对投资者的实质性承诺。投资者在评价和购买本次债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、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中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节风险因素”章节没有重大变化。

一、存货规模较大的风险：最近三年，发行人存货分别为294,331.71万元、374,897.56万元和431,640.20万元，存货占流动资产的比例为49.24%、59.45%和61.46%，存货是发行人最主要的流动资产。最近三年发行人存货周转率分别为0.22、0.15和0.12，低于行业平均指标，原因主要是由于公司所投资的项目周期长。公司拥有体量较大的项目正处于准备阶段或者开工建设阶段，尚未能产生收入。随着公司项目逐步完工和后续政府支持政策逐步得到落实，公司的总资产周转率及存货周转率将有所改善。

二、公司债务结构的的风险：最近三年，发行人负债总额分别为532,757.26万元、680,404.11万元和803,805.79万元，资产负债率分别为57.56%、61.16%和62.58%。随着公司业务规模的不断扩大，公司对经营资金及长期资金的需求日益增大，将导致公司负债总额持续上升。公司偿债压力的增加，将影响公司发展战略的实现或对公司经营活动产生不利影响。

三、投资性房地产公允价值波动的风险：最近三年，发行人的投资性房地产分别为257,959.14万元、328,465.09万元和395,685.30万元，投资性房地产占总资产的比例为27.87%、29.52%和30.81%，发行人的投资性房地产主要由房屋及建

筑物、土地使用权构成，其中房屋及建筑物使用权的占比较大，且发行人对投资性房地产主要采取公允价值模式计量，房屋建筑物以及土地使用权受经济发展、宏观政策调控和物价波动等因素的影响较大，未来若发行人旗下投资性房地产公允价值出现下降，将导致发行人的盈利水平下降，发行人的融资能力也将受到影响。

四、其他应收款回收风险：最近三年，发行人的其他应收款分别为33,935.52万元、32,083.58万元和50,588.96万元，在流动资产中的占比分别为5.68%、5.09%和7.20%。发行人的其他应收款主要是发行人及各子公司对外的其他应收款，给发行人带来了较大的资金占用和回收的风险，可能影响发行人的运营效率和偿债能力。

五、经营活动净现金流波动的风险：最近三年，发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为81,929.31万元、-18,980.15万元和21,331.80万元。经营活动产生的现金流量净额波动较大，主要系公司近年来开发项目较多，资金投入较大，资金回收期较长，导致经营活动产生的现金流量净额波动较大。2018年公司经营活动产生的现金流量增长较多，主要系2018年以前陆续有项目回款和项目建设资金流入所致。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司及相关机构简称.....	8
一、公司基本信息.....	8
二、报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
三、相关中介机构情况.....	9
第三节 公司债券事项.....	11
一、存续债券情况.....	11
二、募集资金使用情况.....	13
三、跟踪评级情况.....	13
四、增新机制、偿债计划及其他偿债保障措施.....	15
五、债券持有人会议的召开情况.....	19
六、债券受托管理人履行职责的情况.....	19
第四节 财务和资产情况.....	21
一、报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标列表.....	21
二、公司年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计报告的说明.....	23
三、资产、负债状况分析.....	24
四、受限资产.....	27
五、其他债务融资工具.....	27
六、对外担保情况.....	27
七、银行授信情况.....	27
第五节 业务和公司治理情况.....	29
一、公司主营业务介绍及经营模式.....	29
二、业务经营情况.....	30
三、公司未来发展战略.....	35
四、业务活动履约情况.....	41
五、独立性情况.....	41
六、是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形，或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形.....	43

七、公司治理情况.....	43
第六节 重大事项.....	44
一、重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	44
二、破产重整相关事项.....	44
三、暂停上市或终止上市风险.....	44
四、股东及公司经营管理层违法违规情况.....	44
五、其他重大事项.....	44
第七节 财务报告.....	48
一、公司审计报告.....	48
二、公司财务报表.....	48
第八节 备查文件目录.....	49
一、备查文件.....	49
二、备查地点.....	49

释义

在报告中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

国资公司/本公司/公司	指	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
“17 岸资 01” 债券	指	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）
“18 岸资 01” 债券	指	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
“19 岸资 01” 债券	指	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
“17 岸资 01” 募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券制作的《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募集说明书（第一期）》
“18 岸资 01” 募集说明书	指	《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书（第一期）》
“19 岸资 01” 募集说明书	指	《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书（第一期）》
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
协会	指	中国证券业协会
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
主承销商/受托管理人/长江证券	指	长江证券股份有限公司
“17 岸资 01” 监管银行	指	汉口银行股份有限公司江岸支行
“18 岸资 01” 监管银行	指	汉口银行股份有限公司江岸支行和湖北银行股份有限公司江岸支行
“19 岸资 01” 监	指	汉口银行股份有限公司江岸支行和湖北银行股份有限公司

管银行		司江岸支行
会计师事务所/中 审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	湖北得伟君尚律师事务所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司章程》
公司董事会	指	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司董事会
最近两年/近两年	指	2017 年度和 2018 年度
最近三年/近三年	指	2016 年度、2017 年度和 2018 年度
报告期	指	2018 年度
报告期末	指	2018 年末
“17 岸资 01”《债 券持有人会议规 则》	指	《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2016 年公 开发行公司债券债券持有人会议规则》
“18 岸资 01”《债 券持有人会议规 则》	指	《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2016 年面 向合格投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
“19 岸资 01”《债 券持有人会议规 则》	指	《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2016 年面 向合格投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
“17 岸资 01”《债 券受托管理协议》	指	《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2016 年公 开发行公司债券债券受托管理协议》
“18 岸资 01”《债 券受托管理协议》	指	《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2016 年公 开发行公司债券债券受托管理协议》
“19 岸资 01”《债 券受托管理协议》	指	《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2016 年公 开发行公司债券债券受托管理协议》
工作日	指	周一至周五，不含中国法定节假日或休息日

法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的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）
元	指	如无特别说明，指人民币元

第二节 公司及相关机构简称

一、公司基本信息

公司中文名称	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
公司简称	武汉江岸国资
公司外文名称	Wuhan Jiangnan State-owned Assets Management Co.,Ltd
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
邮政编码	430014
电子信箱	42250386@qq.com
公司登载年度报告的交易所网站的网址	http://www.szse.cn
年度报告备置地	武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 3 层
信息披露事务负责人	
姓名	宋卫平
联系地址	武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 3 层
电话	027-82833833
传真	027-82814419
电子信箱	172718547@qq.com

二、报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内公司控股股东、实际控制人的变更情况

报告期内公司控股股东、实际控制人未发生变更，为武汉市江岸区国有资产监督管理办公室。

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

2018 年 8 月 31 日，根据武汉市江岸区国有资产监督管理委员会下发的《关于王浩等同志职务任免的通知》，决定由王浩担任公司董事长，宋卫平担任公司副总经理。

2018 年 12 月 13 日，根据武汉市江岸区国有资产监督管理委员会下发的《关于委派区国资公司监事会成员的通知》（岸国资[2018]5 号），决定由洪明凯出任公司监事，并担任监事会主席职务。

2018 年 12 月 28 日，根据武汉市江岸区国有资产监督管理委员会出具的《关于委派区国资公司董事会成员的通知》（岸国资[2018]3 号），经董事会决议并出具《关于胡磊同志任职的通知》（岸国司[2018]32 号），决定由胡磊担任公司副董事长及总经理，原总经理王浩不再担任公司总经理。

上述公司董事、监事及高级管理人员的变动系公司正常运行过程中，管理层正常变动，符合《公司法》和《公司章程》的规定，不会对公司日常经营、生产经营及偿债能力产生不利影响。

三、相关中介机构情况

（一）会计师事务所信息

名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	武汉市武昌区东湖路 169 号众环海华大厦 2-9 层
签字注册会计师姓名	李彦斌、罗志雄

（二）债券受托管理人信息

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）	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 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	债券代码	112707.SZ
	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	债券代码	112843.SZ

受托管理人名称	长江证券股份有限公司
办公地址	武汉市江汉区新华路特 8 号
联系人	徐嘉
联系电话	027-65799853

（三）律师事务所

名称：湖北得伟君尚律师事务所

负责人：蔡学恩

办公地址：武汉市江汉区唐家墩路 32 号国创大厦 20 楼

经办律师：杨帆、周渊

电话：027-85788368

传真：027-85782177

邮政编码：430024

传真：027-85424329

（四）资信评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

联系地址：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

经办资信评级人员：邵一静、邬羽佳

电话：021-63500711-924

传真：021-63610539

（五）报告期内中介机构变更情况

报告期内中介机构未发生变更。

第三节 公司债券事项

一、存续债券情况

（一）“17 岸资 01” 情况

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：17 岸资 01

3、债券代码：112531.SZ

4、债券发行首日：2017年6月15日。

5、债券到期日期：2022年6月16日。

6、债券余额：2亿元。

7、票面利率：5.80%。

8、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。

9、交易场所：深圳证券交易所。

10、投资者适当性安排：面向合格机构投资者。

11、付息/兑付情况：本期债券已于2018年6月16日支付第一年度债券利息。

12、选择权条款/可交换条款：本期债券期限为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。截至2018年12月31日，尚未发生发行人执行调整票面利率选择权和投资者执行回售选择权情况。

（二）“18 岸资 01” 情况

1、债券名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司2018年面向合格

投资者公开发行公司债券（第一期）。

2、债券简称：18岸资01

3、债券代码：112707.SZ

4、债券发行首日：2018年5月21日。

5、债券到期日期：2023年5月22日。

6、债券余额：5.9亿元。

7、票面利率：5.79%。

8、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。

9、交易场所：深圳证券交易所。

10、投资者适当性安排：面向合格机构投资者。

11、付息/兑付情况：截至2018年12月31日，本期债券尚未进行本息兑付。

12、选择权条款/可交换条款：本期债券期限为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。截至2018年12月31日，尚未发生发行人执行调整票面利率选择权和投资者执行回售选择权情况。

（三）“19 岸资 01” 情况

1、债券名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

2、债券简称：19岸资01

3、债券代码：112843.SZ

4、债券发行首日：2019年1月17日。

5、债券到期日期：2024年1月18日。

6、债券余额：2.1亿元。

7、票面利率：4.35%。

8、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。

9、交易场所：深圳证券交易所。

10、投资者适当性安排：面向合格机构投资者。

11、付息/兑付情况：截至本报告出具之日，本期债券尚未进行本息兑付。

12、选择权条款/可交换条款：本期债券期限为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。截至本报告出具之日，尚未发生发行人执行调整票面利率选择权和投资者执行回售选择权情况。

二、募集资金使用情况

（一）“17岸资01”

1、募集资金用途和使用计划

2017年2月9日，经中国证券监督管理委员会“证监许【2017】195号”文核准，公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币100,000万元（含人民币100,000万元）的公司债券。“17岸资01”于2017年6月15日发行，发行规模2亿元。根据“17岸资01”公司债券募集说明书约定，公司拟将募集资金的2亿元全部用于补充公司流动资金。

2、募集资金专项账户运作情况

“17岸资01”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。

3、募集资金实际使用情况

截至2018年12月31日，“17岸资01”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）“18岸资01”

1、募集资金用途和使用计划

“18岸资01”于2018年5月21日发行，发行规模5.9亿元。根据“18岸资01”公司债券募集说明书约定，公司拟将募集资金中的5.9亿元全部用于偿还金融机构有息债务及补充公司流动资金。

2、募集资金专项账户运作情况

“18岸资01”债券扣除发行费用后的净募集资金已于2018年5月24日汇入公司在汉口银行股份有限公司江岸支行和湖北银行股份有限公司江岸支行开立的募集资金专项账户。

3、募集资金实际使用情况

截至2019年3月31日，“18岸资01”募集资金按照募集说明书关于募集资金用途的约定使用，募集资金专户余额为9,373,073.61元。

（三）“19岸资01”

1、募集资金用途和使用计划

“19岸资01”于2019年1月16日发行，发行规模2.1亿元。根据“19岸资01”公司债券募集说明书约定，公司拟将募集资金中的2.1亿元全部用于偿还金融机构有息债务、补充公司流动资金。

2、募集资金专项账户运作情况

“19岸资01”债券扣除发行费用后的净募集资金已于2019年1月21日汇入公司在汉口银行股份有限公司江岸支行和湖北银行股份有限公司江岸支行开立的募集资金专项账户。

3、募集资金实际使用情况

截至2019年3月31日，“19岸资01”募集资金按照募集说明书关于募集资金用途的约定使用，募集资金专户余额为112,589,583.62元。

三、跟踪评级情况

公司已委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司(以下简称“上海新世纪”)担任“17岸资01”、“18岸资01”及“19岸资01”的跟踪评级机构，上海新世纪将在债券存续期内，每年在公司年度报告披露两个月内出具定期跟踪评级报告，并在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时启动不定期跟踪评级程序。上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对公司、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。在持续跟踪评级报告出具5个工作日内，上海新世纪将把跟踪评级报告发送至公司，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

截至本报告出具日，上海新世纪尚未出具2019年度定期跟踪评级报告和不定期跟踪评级报告。

公司于2018年8月13日面向合格投资公开发行了中期票据“18江岸国资MTN001”，融资规模8亿元，根据上海新世纪出具的《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司2018年度第一期中期票据信用评级报告》主体评级与债项评级均为AA+，与公司债券的评级情况无差异。

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

(一) 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变更情况

报告期内，“17岸资01”、“18岸资01”和“19岸资01”的债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

(二) 偿债计划或采取其他偿债保障措施执行情况

2018年度公司偿债计划及偿债保障措施执行情况与募集说明书的相关承诺一致：

1、具体偿债计划

(1) 利息的支付

“17 岸资 01”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。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）；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 年每年的 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）。

“18 岸资 01”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。付息日为 2019 年至 2023 年每年的 5 月 22 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）；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 2019 年至 2021 年每年的 5 月 22 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）。

“19 岸资 01”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。付息日为 2020 年至 2024 年每年的 1 月 18 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）；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 2020 年至 2022 年每年的 1 月 18 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）。

截至本报告出具日，“17 岸资 01”已于 2018 年 6 月 16 日支付第一年度债券利息。

截至本报告出具日，“18 岸资 01”和“19 岸资 01”尚未到首个付息日。

(2) 本金的兑付

“17 岸资 01”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）；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）。

“18岸资01”债券的兑付日为2023年5月22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）；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2021年5月22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）。

“19岸资01”债券的兑付日为2024年1月18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）；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2022年1月18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）。

截至本报告出具日，“17岸资01”、“18岸资01”及“19岸资01”尚未到本金兑付日。

2、偿债保障措施执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人利益，公司为保障“17岸资01”、“18岸资01”和“19岸资01”的按时足额偿付制定了一系列工作计划。包括设立偿债保障金专户，聘请债券受托管理人，制定《债券持有人会议规则》，加强信息披露，严格执行资金管理计划，并做好偿债事项组织协调工作等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

以上偿债措施执行情况良好，具体如下：

（1）设立募集资金专户和偿债保障金专户

公司已在本次债券发行前5个交易日设立了本次债券募集资金专户，该账户同时作为本次债券的偿债保障金专户。该账户专项用于本次公司债券募集资金的接收、使用及未来本息兑付，独立于公司其他账户。切实保障募集资金专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保债券募集资金根据

股东批复并按照本募集说明书披露的用途使用。截至本报告出具日，公司募集资金使用及履行程序与募集说明书中的相关承诺一致。

（2）聘请债券受托管理人

公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定，聘请长江证券股份有限公司担任“17岸资01”、“18岸资01”及“19岸资01”的受托管理人。公司目前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根据债券受托管理协议采取必要的措施。

公司会积极配合受托管理人出具定期受托管理报告以及临时受托管理报告协助其履行受托管理人职责，保护债券持有人正当利益。

（3）制定债券持有人会议规则

公司已按照《管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等规定为“17岸资01”、“18岸资01”及“19岸资01”制定了《债券持有人会议规则》。《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，为保障本次债券本息的按约定偿付做出了合理的制度安排。债券持有人通过债券持有人会议对本次债券作持续监督，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

截至2018年12月31日，公司未发生启动债券持有人会议召开的事项。

（4）严格履行信息披露义务

公司遵循真实、准确、完整的信息披露原则，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，防范偿债风险公司已按《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。

（5）严格执行资金管理计划

“17岸资01”、“18岸资01”及“19岸资01”债券发行后，公司根据债务结构情况进一步加强资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理、资本支出计划等，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。

（6）公司承诺

公司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。

公司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，公司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。

截至本报告日，公司尚未出现不能按期偿付债券本息或者不能按期偿付债券本息的情况。

五、债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

六、债券受托管理人履行职责的情况

报告期受托管理人已根据相关法律法规及受托管理协议约定履行了受托管理职责，包括监管发行人的募集资金和偿债资金，较好地履行了受托管理人和账户监管人的职责，为保护“17 岸资 01”、“18 岸资 01”及“19 岸资 01”债券投资者的利益发挥了积极作用。

债券受托管理人为长江证券股份有限公司。报告期内，长江证券股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，履职情况如下：

1、2018 年 6 月 25 日披露了《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之 16 岸资 01&17 岸资 01 的受托管理事务报告（2017 年度）》；

2、2018 年 2 月 2 日出具了《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法人及总经理变动的 2018 年第一次临时受托管理事务报告》;

3、2018 年 2 月 9 日出具了《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新增借款超上年末净资产 20%的 2018 年第二次临时受托管理事务报告》;

4、2018 年 6 月 19 日出具了《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的 2018 年度第三次临时受托管理事务报告》;

5、2018 年 8 月 31 日出具了《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的 2018 年度第四次临时受托管理事务报告》;

6、2018 年 8 月 31 日出具了《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的 2018 年度第五次临时受托管理事务报告》;

7、2018 年 12 月 28 日出具了《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的 2018 年度第六次临时受托管理事务报告》。

上述年度报告和临时受托管理报告均在深交所网站披露 (www.szse.cn)。

第四节 财务和资产情况

一、公司近 2 年的主要会计数据和财务指标列表

(一) 主要会计数据

单位：万元

主要会计数据	2018 年度/末	2017 年度/末	同比变动 (%)
总资产	1,284,378.80	1,112,525.70	15.45
归属于母公司所有者的净资产	469,720.12	422,494.70	11.18
营业收入	61,010.50	66,526.33	-8.29
归属于母公司所有者的净利润	32,450.67	7,625.13	325.58
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	47,013.89	11,074.35	324.53
经营活动产生的现金流量净额	21,331.80	-18,980.15	212.39
投资活动产生的现金流量净额	-39,510.55	-112,061.21	64.74
筹资活动产生的现金流量净额	21,340.80	82,281.57	-74.06
期末现金及现金等价物余额	93,340.60	90,178.56	3.51

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2018 年度/末	2017 年度/末	同比变动 (%)
流动比率 ¹	1.54	1.29	19.38
速动比率 ²	0.59	0.52	13.46
资产负债率 (%) ³	62.58	61.16	2.32
EBITDA 全部债权比 (EBITDA/全部债务) ⁴	0.15	0.04	275.00
利息保障倍数 ⁵	4.59	0.61	652.46
现金利息保障倍数 ⁶	27.20	0.27	9,974.07
EBITDA 利息保障倍数 ⁷	4.61	0.63	631.75
存货周转率 ⁸	0.12	0.15	-20.00
总资产周转率 ⁹	0.05	0.07	-28.57

净利润率 (%) ¹⁰	55.43	12.29	351.02
总资产收益率 (%) ¹¹	2.82	0.80	252.50
贷款偿还率 (%) ¹²	100	100	-
利息偿付率 (%) ¹³	100	100	-

注：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 全部债务比=EBITDA/全部债务；全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
- 5、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）
- 6、现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；
- 7、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；
- 8、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 9、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 10、净利润率=净利润/营业收入
- 11、总资产收益率=净利润/平均总资产
- 12、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 13、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

（三）会计数据和财务指标同比变动超过 30%以上项目的情况

主要会计数据	同比变动 (%)	变动原因说明
归属于母公司所有者的净利润	325.58	主要系公司 2018 年投资性房地产公允价值大幅增长,净利润大幅增加所致。
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	324.53	主要系公司 2018 年投资性房地产公允价值大幅增长,利润总额大幅增加所致。
经营活动产生的现金流量净额	212.39	主要系公司 2018 年度项目陆续回款及收到的往来款项增加,导致经营活动现金流入增加,经营活动产生的现金流量净额大幅上升所致。
投资活动产生的现金流量净额	64.74	主要系公司 2018 年投资支付的现金较 2017 年大幅减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额	-74.06	主要系公司本年偿还债务支付的现金较多所致。
EBITDA 全部债权比	275.00	主要系公司 2018 年度利润总额大幅增加所致。
利息保障倍数	652.46	主要系公司 2018 年度利润总额大幅增加所致
现金利息保障倍数	9,974.07	主要系公司 2018 年度项目陆续回款及收到的往来款项增加, 导致经营活动现金流入增加, 经营活动产生的现金流量净额大幅上升所致。
EBITDA 利息保障倍数	631.75	主要系公司利润总额大幅增加所致。
净利润率	351.02	主要系公司净利润大幅增加所致。
总资产收益率	252.50	主要系公司净利润大幅增加所致。

二、公司年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计报告的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

三、资产、负债状况分析

(一) 资产项目变动情况分析表

单位：万元

资产项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		同比变动 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
流动资产：						
货币资金	94,869.87	7.39%	90,207.83	8.11%	5.17	
应收票据及应收账款	4,311.73	0.34%	13,969.62	1.26%	-69.13	主要系本年度收回部分应收账款所致。
预付款项	107,222.57	8.35%	107,879.61	9.70%	-0.61	
其他应收款	51,049.52	3.97%	32,544.14	2.93%	56.86	主要系本年度与其他单位的往来款增加。
存货	431,640.20	33.61%	374,897.56	33.70%	15.14	
其他流动资产	13,202.33	1.03%	11,109.11	1.00%	18.84	
流动资产合计	702,296.22	54.68%	630,607.86	56.68%	11.37	
非流动资产：						
可供出售金融资产	37,149.02	2.89%	28,463.15	2.56%	30.52	主要系公司本年新增对中国人寿保险股份有限公司的投资所致。
长期股权投资	103,465.31	8.06%	83,041.27	7.46%	24.60	
投资性房地产	395,685.30	30.81%	328,465.09	29.52%	20.46	
固定资产	9,470.94	0.74%	6,200.06	0.56%	52.76	主要系公司本年度新增部分房屋及建筑物所致。
在建工程	1,944.38	0.15%	1,740.89	0.16%	11.69	
无形资产	18.60	0.00%	24.68	0.00%	-24.64	
商誉	14,536.21	1.13%	14,536.21	1.31%	0.00	

长期待摊费用	7.48	0.00%	14.96	0.00%	-50.00	主要系公司本年度摊销往年装修费用所致。
递延所得税资产	598.33	0.05%	518.37	0.05%	15.43	
其他非流动资产	19,207.01	1.50%	18,913.14	1.70%	1.55	
非流动资产合计	582,082.58	45.32%	481,917.84	43.32%	20.78	
资产合计	1,284,378.80	100.00%	1,112,525.70	100.00%	15.45	

注：重大变动说明为对金额变动 30%以上的项目的说明。

(二) 负债项目变动情况分析表

单位：万元

负债项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		同比变动 (%)	变动原因
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例		
流动负债：						
短期借款	10,000.00	1.24%	-	-	-	
应付票据及应付账款	4,518.53	0.56%	7,962.67	1.17%	-43.25	主要系公司本年度结算了部分应付账款所致。
预收款项	98,392.37	12.24%	102,185.86	15.02%	-3.71	
应付职工薪酬	587.66	0.07%	677.48	0.10%	-13.26	
应交税费	1,204.79	0.15%	2,270.53	0.33%	-46.94	主要系公司本年度支付了部分增值税和企业所得税所致
其他应付款	341,916.17	42.54%	250,932.75	36.88%	36.26	主要系公司本年度与其他单位的往来款增加所致。
一年内到期的非流动负债	-	-	125,400.00	18.43%	-100.00	主要系公司本年度偿还了一年内到期的长期借款所致。
流动负债合计	456,619.52	56.81%	489,429.29	71.93%	-6.70	

非流动负债：									
长期借款	118,300.00	14.72%	102,200.00	15.02%	15.75				
应付债券	179,000.00	22.27%	50,000.00	7.35%	258.00	主要系公司本年度新发行公司债券和中期票据所致。			
长期应付款	11,305.00	1.41%	11,305.00	1.66%	0.00				
递延收益	1,577.31	0.20%	1,623.88	0.24%	-2.87				
递延所得税负债	17,555.17	2.18%	6,716.78	0.99%	161.36	主要系公司本年度因投资性房地产评估增值产生的应纳税暂时性差异增加所致。			
其他非流动负债	19,448.79	2.42%	19,129.16	2.81%	1.67				
非流动负债合计	347,186.27	43.19%	190,974.82	28.07%	81.80	主要系公司本年度应付债券大幅增加所致。			
负 债 合 计	803,805.79	100.00%	680,404.11	100.00%	18.14				

注：重大变动说明为对金额变动 30%以上的项目的说明

（三）逾期未偿还债项说明

☐适用 ☒不适用

四、受限资产

截至 2018 年 12 月 31 日，公司受限资产合计为 292,751.48 元，全部为其他货币资金中的保证金，占公司总资产的比例为 0.002%。

除上述受限资产外，因公司抵押借款已全部结清，故公司无其他抵押/质押/被查封/冻结的受限资产。

五、其他债务融资工具

公司于 2015 年 6 月 15 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。截至 2018 年末，已兑付完成。

公司于 2016 年 9 月 29 日非公开发行公司债券“16 岸资 01”，融资规模 1 亿元，期限为 3 年。截至 2018 年末，已兑付完成。

公司于 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。报告期内“17 江岸国资 MTN001”按时偿付利息。

公司于 2018 年 8 月 13 日发行了中期票据“18 江岸国资 MTN001”，融资规模 8 亿元，期限为 5 年。截至 2018 年 12 月 31 日，“18 江岸国资 MTN001”尚未到首个付息日。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司无其他债券、其他债务融资工具发行记录。

六、对外担保情况

截至 2018 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。

七、银行授信情况

目前为止，公司与国内多家银行签署了综合授信协议。公司借款均能够到期还本按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况。截至 2018 年 12 月 31 日，公司获得授信额度为 250,700.00 万元，已使用授信额度为 136,700.00 万元，剩余

授信额度为 114,000.00 万元，主要银行的授信情况如下：

截止 2018 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	剩余授信额度
银行 1	26,700.00	26,700.00	0.00
银行 2	38,000.00	25,000.00	13,000.00
银行 3	130,000.00	55,000.00	75,000.00
银行 4	30,000.00	30,000.00	0.00
银行 5	10,000.00	0.00	10,000.00
银行 6	16,000.00	0.00	16,000.00
合计	250,700.00	136,700.00	114,000.00

八、主要会计政策和会计估计的变更

（一）会计政策变更

本公司会计报告期内未发生会计政策变更事项。

（二）前期差错更正

本公司会计报告期内未发生前期差错变更事项。

第五节 业务和公司治理情况

一、公司主营业务介绍及经营模式

（一）主营业务介绍

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。（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）

（二）经营模式

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，大部分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、业务经营情况

（一）最近两年经营情况分析

1、营业收入分析

近两年公司营业收入结构分析

单位：万元

项目	2018年		2017年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	59,144.65	47,692.59	65,880.62	48,274.74
其他业务	1,865.85	1,355.99	645.71	448.09
合计	61,010.50	49,048.58	66,526.33	48,722.82

近两年营业收入分板块分析

单位：万元

分项目	2018年度		2017年度		同比增减 (%)
	营业收入	占比	营业收入	占比	
经租房产租赁	2,132.43	3.50%	2,246.33	3.38%	-5.07
自有房产租赁	6,288.50	10.31%	5,982.53	8.99%	5.11
房屋交易	10,709.24	17.55%	10,011.35	15.05%	6.97

建筑安装	34,447.57	56.46%	33,946.99	51.03%	1.47
动迁服务	1,960.50	3.21%	662.70	1.00%	195.84
中介服务	937.81	1.54%	820.53	1.23%	14.29
物业管理	2,193.77	3.60%	1,658.34	2.49%	32.29
其他	474.83	0.78%	10,551.86	15.86%	-95.50
主营业务收入合计	59,144.65	96.94%	65,880.62	99.03%	-10.22
其他业务	1,865.85	3.06%	645.71	0.97%	188.96
合计	61,010.50	100.00%	66,526.33	100.00%	-8.29

最近两年公司实现营业收入分别为66,526.33万元和61,010.50万元,主营业务收入占比分别为99.03%和96.94%,主营业务收入是公司营业收入的主要来源,整体保持相对稳定。营业收入2018年度金额较上年度金额减少8.29%,主要系公司主营业务中其他业务收入下滑所致。

主营业务收入主要来源于建筑安装、房屋租赁、房屋交易、动迁服务、中介服务、物业管理及其他。本年度较上期变动较大(同比变动超过30%)的为动迁服务、物业管理和其他业务。

动迁服务是指发行人提供的拆迁代办服务,根据每年实际提供的动迁服务确认收入,本年度较上期增长195.84%,主要系发行人2018年提供的动迁服务增加所致。

物业管理业务本年度较上年度增长32.29%,主要系本期管理的楼盘增加,收取公租房、大学生公寓等楼盘的物业管理费增加所致。

主营业务-其他收入主要为公司自有房产拆迁补偿收入,该业务不具有稳定性,本年度该部分收入为474.83万元,较上年降低95.50%,主要系本年度公司自有房产拆迁减少所致。

其他业务收入本年度较上年度增长188.96%,主要系公司本年度该板块的业务量有所增长。

2、营业成本分析

近两年营业成本分版块结构分析

单位：万元

分项目	2018年度		2017年度		同比增减 (%)
	营业成本	占比	营业成本	占比	
经租房产租赁	876.69	1.79%	826.50	1.70%	6.07
自有房产租赁	935.60	1.91%	1,681.31	3.45%	-44.35
房屋交易	9,051.33	18.45%	8,081.18	16.59%	12.01
建筑安装	32,373.50	66.00%	31,809.36	65.29%	1.77
动迁服务	1,446.82	2.95%	940.68	1.93%	53.81
中介服务	354.23	0.72%	422.05	0.87%	-16.07
物业管理	2,173.40	4.43%	1,388.69	2.85%	56.51
其他	481.01	0.98%	3,124.96	6.41%	-84.61
主营业务成本合计	47,692.59	97.24%	48,274.74	99.08%	-1.21
其他业务	1,355.99	2.76%	448.09	0.92%	202.62
合计	49,048.58	100.00%	48,722.82	100.00%	0.67

最近两年公司的营业成本分别为48,722.82万元和49,048.58万元，其中主营业务成本占比分别为99.08%和97.24%。主营业务成本中本年度较上年度金额变动较大的项目主要有自有房屋租赁、动迁服务、物业管理和其他业务。

本年度自有房产租赁成本为935.60万元，较上年度减少44.35%，主要系上年度吉庆街项目进行改造发生的费用较多，本年度该项目已完工，相关费用支出减少所致。

本年度动迁服务成本为1,446.82万元，较上年度增长53.81%，主要系本年度公司动迁服务业务增加所致。

本年度物业管理成本为2,173.40万元，较上年度增长56.51%，主要系本年度管理的楼盘增加，物业管理人工成本等上升所致。

本年度主营业务-其他成本为481.01万元，较上年度减少84.61%，主要系本年度自有房产的拆迁支出较少，导致其他成本减少。

其他业务成本本年度较上年度增长202.62%，主要系公司本年度其他业务板块的业务量有所增长。

3、期间费用分析

近两年期间费用情况分析

单位：万元

项目	2018年	2017年	同比增减 (%)
	金额	金额	
销售费用	50.71	30.49	66.32
管理费用	7,291.48	5,985.87	21.81
财务费用	438.17	622.17	-29.57
期间费用合计	7,780.35	6,638.53	17.20

公司本年度销售费用 50.71 万元，同比增幅为 66.32%；本年度管理费用 7,291.48 万元，同比增幅为 21.81%；本年度财务费用 438.17 万元，同比降幅为 29.57%。

公司销售费用增加的主要系公司销售人工成本增加所致，整体而言，公司销售费用额度较低；公司管理费用支出基本保持稳定；公司财务费用本年降低主要系公司本年贷款用于项目，利息资本化计入存货所致。发行人期间费用总额增加主要受管理费用增加所致。

4、现金流分析

近两年现金流情况分析

单位：万元

项 目	2018 年度	2017 年度	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	198,434.76	154,899.17	28.11
经营活动现金流出小计	177,102.97	173,879.32	1.85
经营活动产生的现金流量净额	21,331.80	-18,980.15	212.39
投资活动现金流入小计	4,143.09	10,139.29	-59.14
投资活动现金流出小计	43,653.65	122,200.50	-64.28
投资活动产生的现金流量净额	-39,510.55	-112,061.21	64.74
筹资活动现金流入小计	184,072.00	170,481.27	7.97
筹资活动现金流出小计	162,731.20	88,199.70	84.50
筹资活动产生的现金流量净额	21,340.80	82,281.57	-74.06

本年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 21,331.80 元，投资活动产生

的现金流量净额为-39,510.55 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 21,340.80 万元。其中，经营活动产生的现金流量净额同比增幅为 212.39%，主要系公司 2018 年度项目陆续回款及收到的往来款增加导致经营活动现金流入增加，经营活动产生的现金流量净额大幅上升所致；投资活动产生的现金流量净额同比增幅为 64.74%，主要系公司 2018 年投资支付的现金较 2017 年大幅减少所致；筹资活动产生的现金流量净额同比降幅为 74.06%，主要系公司 2018 年偿还债务支付的现金流出较多所致。

（二）公司利润情况分析

近两年利润情况分析

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	同比增减 (%)
营业收入	61,010.50	66,526.33	-8.29
营业成本	49,048.58	48,722.82	0.67
营业毛利	11,961.92	17,803.51	-32.81
期间费用	7,780.35	6,638.53	17.20
投资收益	442.69	350.56	26.28
营业利润	45,622.00	9,461.03	382.21
利润总额	45,951.45	9,534.91	381.93
净利润	33,815.82	8,177.16	313.54

2018 年度，公司实现营业毛利 11,961.92 万元，较去年同期降低 32.81%，主要系本年度自有房产拆迁补偿收入下降所致。2018 年度，公司实现营业利润 45,622.00 万元，较去年同期增长 382.21%；利润总额 45,951.45 万元，较去年同期增长 381.93%；净利润为 33,815.82 万元，较去年同期增长 313.54%。本年度公司利润增长主要来自于投资性房地产公允价值变动带来的公允价值变动收益。

非主营业务对利润影响情况分析

单位：万元

项目	对本年底利润的影响金额	占利润总额的比例
公允价值变动损益	43,363.31	94.37%

资产减值损失	352.79	0.77%
营业外收入	376.46	0.82%
营业外支出	47.02	0.10%

（三）公司新增投资情况

公司新增投资情况

单位：万元

新增投资项目	2018 年	2017 年	新增投资额
股权投资			
其中：以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
可供出售金融资产	37,149.02	28,463.15	8,685.87
长期股权投资	103,465.31	83,041.27	20,424.04
小计	140,614.33	111,504.42	29,109.91
非股权投资			
其中：在建工程	1,944.38	1,740.89	203.49
合计	142,558.71	113,245.31	29,313.40

本年度公司股权投资余额为140,614.33万元，其中，可供出售金融资产为37,149.02万元，按照权益法核算的长期股权投资为103,465.31万元。本年度新增股权投资余额为29,109.91万元，其中可供出售金融资产新增8,685.87万元，主要系公司本年度对国华人寿保险股份有限公司增加投资所致；按照权益法核算的长期股权投资新增20,424.04万元，主要系公司本年对武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司的投资增加所致。

2018年度，公司无正在进行的投资额超过上年末经审计净资产20%的重大非股权投资情况。

三、公司未来发展战略

（一）公司未来发展战略

发行人基于确保国有资产保值增值的要求，针对自身发展情况制订了如下发展战略：

1、坚持企业制度化建设。建立健全内控制度，强化公司各种规章制度的刚性建设，推进公司经济活动的计量性与科学性。加强内部监督，发挥公司内部审计的监督功能，加大内审工作的力度，促进公司规范运作。

2、不断加强融资工作。加强企业财务管理，多方面探索融资渠道，争取大额、中长期贷款，降低融资风险；积极探索各种融资工具发行方式，将解决企业短期融资需求与谋划企业长远发展结合起来。

3、继续推动重点项目进展。对吉庆街、青岛路等项目仍然采取主动跟踪，积极营销，探索合作的方式，利用综合手段将吉庆街项目进一步市场化、规范化；同时，配合有关部门积极进行项目招商，确立青岛路片在全市历史街区改造项目中的示范性地位。

4、积极寻求新的盈利点。公司不仅要进一步重视青岛路、吉庆街等重点项目的开发利用，也需要积极投入精力于后续项目的寻找和开发。未来公司将牢固树立项目兴司的思路，操作和推动一批开发前景优、市场收益好的房地产项目，进一步提高公司的盈利能力。

（二）行业状况和竞争状况

1、建筑行业

建筑业工程项目普遍具有劳动密集的特点，员工队伍庞大，项目管理、员工专业水平等因素直接决定了建筑项目质量的优劣。中国建筑业市场准入门槛相对较低，建筑企业数目众多且经营业务相对单一，同质竞争严重。总的来看，具备技术、管理、装备优势和拥有一定资质的大型建筑企业占据较大市场份额。发达地区、建筑强省的大中型建筑企业也在地区性大中型工程中占有一定市场份额。我国建筑业高度依赖外部因素，行业发展易受政府工作部署、城市规划、货币政策、税费政策等因素的影响。随着人口老龄化加速，我国建筑劳务市场出现有效供给不足的现象，劳动力成本逐年提高，建筑行业一定程度上面临企业毛利率下降的风险。

市场竞争方面，我国建筑产业规模持续扩大，市场同质化日趋严重，整体产能结构不够平衡。发行人在其细分市场内占有一定的优势，然而相比同行业大型企业，仍存在资金利用效率偏低，技术转型偏缓等劣势。

（1）有利因素

1) 城镇化进程加快

城镇化是伴随工业化发展，非农产业在城镇集聚、农村人口向城镇集中的自然历史过程，是人类社会发展的客观趋势，是国家现代化的重要标志。城镇化是我国现代化建筑的必由之路，也是推动经济持续健康发展的强大引擎。城镇化将带来巨大的城市基础设施建设、商业设施建设的需求，也将进一步推进城市功能改造。其中蕴含的巨大市场需求对建筑行业是一个重大利好因素。

2) 建筑业技术转型

随着我国经济的发展，工程项目的规模已趋向扩大化和复杂化，而整个建筑业的产业链也同时在向上下游延伸。在可以预见的未来，建筑业仍将是一个劳动密集型产业，但其所产出产品的附加值将逐渐增加。

（2）不利因素

1) 劳动力成本上升

随着我国人口老龄化的加快，我国建筑劳务市场逐渐出现供给不足的现象，从而造成了劳动力价格的上升。基于建筑业本身的劳动密集型属性，劳动力成本的上升会直接导致建筑业经营成本的上升。

2) 市场竞争激烈

随着中国经济近几十年的高速发展，建筑行业也随之长期处在高速发展时期。近几年，建筑行业竞争激烈，行业利润有所下滑，建筑行业已呈现过度竞争迹象。

2、租赁行业

发行人所处的租赁行业主要是公司自营项目中的商铺出租行业。与宏观经济发展具有周期性一样，商铺出租行业的景气程度也具有一定的周期性。固定资产投资的波动要高于 GDP 的波动，商铺出租行业的波动整体上大于固定资产投资的波动。一般而言，商铺项目成熟周期为 2.5 年左右，在投资建设初期往往面临资金投入大、收入较少的现象，在建设后期资金投入相对较少而收入大量增加。同时，商铺出租的供求状况主要受当地经济发展水平和消费水平的影响，商铺出租

的定价受当地经济发展水平和居民生活消费等因素影响较大。商铺出租正处于向品牌化、专业化、规模化方向发展的转型时期，行业优势向具有品牌、资金优势的商业地产集中，行业竞争也变得日益激烈。

（1）有利因素

1) 国民经济的持续健康稳定发展

未来几年我国国内生产总值保持较快速增长，宏观经济的持续、健康、稳定发展将成为该行业快速发展的动力。

2) 城市化进程的加快能产生巨大的商业地产消费需求。

城镇化是不可抗拒的经济和社会规律。与我国迅速发展的工业化进程相比，以城镇人口占总人口的比例来衡量，我国的城市化进程明显滞后。我国城镇人口占总人口比例远低于世界发达国家水平。从潜在需求看，到实现“全面小康”的 2020 年，我国城市化水平将达到 55%-60%，城镇居民将增长到 8.5 亿人。因此，城市化进程的加快，伴随农村劳动力向城市的转移，必然带动商铺出租业务的持续发展。

（2）不利因素

1) 进入壁垒日益提高

随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对规模化商铺出租的商业群体资金实力的要求越来越高，新进入者将面临较高的行业壁垒。

2) 行业竞争加剧

由于商铺出租业务行业利润较高，不少公司和个人通过各种途径进入该行业，商铺出租市场竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展。

3、房产交易板块

发行人所处的房产交易板块主要是指房地产业务板块。改革开放以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。2018 年全年，全国房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%，增速比上年同期提高 2.5%。2018 年商品房销售面积 171654 万平方米，比上年增长 1.3%，增速比上年回落 6.4%。

2018 年，房地产开发企业到位资金 165963 亿元，比上年增长 6.4%，增速比上年回落 1.8%。随着我国经济增长速度的调整，房地产行业也由高速发展时期进入了较快速发展时期。预计未来我国房地产销售情况会出现分化，在一线城市和主要二线城市，房地产的需求量仍然充裕，房地产仍将呈现“价量齐升”的态势；而在非主要二线城市和众多三四线城市，该行业的企业仍面临一定去库存压力。

（1）有利因素

1) 全面放开二孩政策

根据中共十八届中央委员会第五次全体会议公报，我国已全面放开二孩政策。该政策将对未来人口增量和人口结构产生重大影响，直接关系未来房地产业发展变化。从人口总量来看，随着二孩政策实施，伴随人口总量的增长，住房需求也将持续增加。同时，人口年龄结构变化推动房地产市场户型结构需求转变。

2) 城镇化速度加快

与我国迅速发展的工业化进程相比，我国的城市化进程相对滞后。我国城镇人口占总人口比例远低于世界发达国家水平。随着我国政府对城镇化的稳步推进，城镇化速度将会加快，为房地产业创造大量刚性需求。

（2）不利因素

1) 宏观政策对房地产行业的控制

房地产行业，尤其是住宅房地产业深刻关系到民生。宏观机制的要求基本可以概括为既要实现房价稳定，又要实现房地产开发投资持续平稳增长。随着未来房地产行业整体增长速度的放缓，行业利润随之下降，而宏观政策、包括各项法律法规对房地产行业的健康发展、合法合规提出了更高的要求。

2) 经济增速放缓和结构调整

房地产快速发展的基础是我国经济的高速增长。当前我国经济回升的基础还不稳固，当前的经济运行状况无法支撑我国房价的高速增长，房地产企业的利润率必然因此被压缩。而经济结构的调整旨在引导民生的持续改善，房地产“一业独大”将挤压居民在汽车、家电等其他方面的消费。无论从经济增速还是经济结

构来看，房地产行业发展仍在很大程度上被经济基本面所影响。

（三）公司 2019 年度经营计划

2019 年，公司将坚持以国有资产保值增值、自有项目挖掘、企业融资筹资、军运立面整治等工作为重点，争做有使命、有作为、有担当的国企排头兵，为经济发展贡献国企力量。

1、坚持党建引领，助推企业经济发展。2019 年，公司将根据省委巡视反馈意见，针对国企党建存在的不足，强化组织领导，坚持以上率下，规范组织生活，切实落实“围绕中心抓党建、凝心聚力促发展”的目标任务，把落实党建工作责任制作为“硬约束”、“铁纪律”，坚决防止“一手硬，一手软”，夯实一级抓一级、层层抓落实的工作格局。组织开展“两学一做”常态化、制度化教育，坚持开展“支部主题党日”活动，集中学习习近平新时代中国特色社会主义思想、习近平总书记考察湖北重要讲话精神。着力推进企业作风建设，做好公司承担的分解任务，助推江岸经济发展。

2、保持激昂斗志，确保军运会整治项目胜利完成。目前，军运会整治项目已进入建设高峰，管理难度非常大，安全隐患倍增，公司将继续发扬前期作战精神，全力展示国有企业的担当与作为，咬定目标，攻坚克难，对线路分段划分、分段管理，明确时间节点，系统推进相关工作，努力将卓越片区等重点路线打造成“武汉标杆、江北示范”工程，确保建设成果变样、提效、升级，以实际行动为武汉市军运盛事增光添彩。

3、承担国企职责，推进“汉口文创谷”建设招商。全面完成“汉口文创谷”启动项目——平和打包厂建筑的修缮改造和招商落地，做好项目落地服务，确保项目的履约率、开工率和资金到位率，为后续片区建设提供借鉴指导。重点考虑优秀历史建筑的招商与腾退，抓好重点区块的招商，充分展现老建筑的价值底蕴及历史风采。开展青岛路 E 地块项土地规划咨询，力争将保护与利用、改造与更新、保留与创新有机结合，尽快确定规划条件并实现供地，促进青岛路片街区整体形象与功能的提升。

4、把握街区定位，推动吉庆街整体运营上新台阶。2019 年将以促进吉庆街

一、二期等街区商业氛围的相互融合及四期筹备为重点。配合运营公司做好街区一、二期经营环境和氛围打造，打好民俗这张牌，提升经营品牌理念，注重商业文化融合，着力打造多元化、立体化的百年商业老街。努力做好街区旅游服务接待工作，提高服务质量。对街区已投入使用的景观设施、设备做好移交，并督促运营公司、物业公司正常管理维护使用。

5、挖掘自有项目，促进企业长久发展。重点以银博地块项目开发建设为突破，争取早日启动项目建设，加快建设产权调换房步伐，尽力为江岸区房屋征收和腾退项目提供房源支持，为城市整体改造事业贡献国企力量。全面完成棚改项目的收尾工作，为项目实现供地挂牌扫平障碍。6、防范金融风险，多渠道拓宽企业融资渠道。积极探索债券渠道，将解决企业短期融资困难与谋划企业长远发展结合起来，力争在债券市场实现更大的融资突破。牢牢防范信用风险，全力推进债券发行工作，紧盯还本付息时间线和现金流警戒点，确保按期归还贷款，避免违约事件的发生。保障既有项目资金需求的同时，积极对接 2019 年重点项目的融资授信，确保企业资金需求。

7、创新工作思路，推动红色物业提质增效。2019 年将以老旧小区“三最”问题“大收集”、物业大学生“大培育”、红色物业工作方法“大提炼”、物理管理造血机制“大探索”为工作目标，持续推动红色物业提质增效，争取实现民生服务、物业赢利双目标。

四、业务活动履约情况

报告期内公司与主要客户发生业务往来时，未发生严重违约事项。

五、独立性情况

报告期内公司自主经营，严格按照《公司法》和《公司章程》的要求，逐步建立健全公司的法人治理结构，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。具体情况如下：

（一）资产独立情况

公司拥有和使用的资产主要包括土地、房屋、设备、无形资产等与生产经营相关的资产以及其他辅助、配套资产，公司对该等资产拥有合法、完整的所有权或使用权。公司拥有所有权的资产均在公司的控制和支配之下，不存在被控股股东或其他关联方控制和占用的情况。

（二）人员独立情况

公司董事、监事以及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序选举或聘任产生。公司总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均专职在公司工作，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼任除董事、监事以外的职务。

（三）机构独立情况

本公司依法设立董事会、监事会等机构，各机构严格按照《公司法》、《公司章程》等规定履行各自的职权；公司各项规章制度完善，法人治理结构规范有效，建立了独立于股东和适应于自身发展需要的组织机构；公司各部门职能明确，形成了独立、完善的管理机构，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业合署办公的情形。

（四）财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系；独立开立银行账户，独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情形。

（五）业务独立情况

公司具有独立面向市场、自主经营的能力。公司各业务板块已建立健全包括采购、设计、生产、销售在内的一整套完整、独立的业务经营体系。公司的业务管理独立于控股股东及实际控制人。

六、是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形，或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

截至 2018 年末，公司其他应收款余额为 50,588.96 万元，其中非经营性往来占款余额为 964.00 万元，系公司与二七街办事处的往来款项。截至 2018 年末，公司净资产为 480,573.01 万元，该项非经营性往来占款对公司净资产占比 0.20%，规模较小。债券存续期内如发生上述情况，公司会严格履行内部流程，并根据公司债券有关法律法规、自律规范等法律文件予以披露。

报告期内，公司不存在违规资金拆借的情形和违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

七、公司治理情况

报告期内，公司在公司治理、内部控制等方面，均不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况，同时公司如约执行募集说明书中的相关约定和承诺，确保债券投资者应享有的利益。

第六节 重大事项

一、重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

报告期内，公司无正在进行的或未决的会对公司财务状况及运营情况产生重大不利影响的重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

二、破产重整相关事项

报告期内公司未发生破产重整的相关事项，包括向法院申请重整、和解或破产清算，法院受理重整、和解或破产清算。

三、暂停上市或终止上市风险

“17 岸资 01”、“18 岸资 01”及“19 岸资 01”公司债券无面临暂停上市或终止上市的风险。

四、股东及公司经营管理层违法违规情况

报告期内未发生公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，亦无公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情形。

五、其他重大事项

在报告期内，公司发生《管理办法》第四十五条规定的重大事项的具体情况如下：

序号	相关重大事项	是否发生
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；	否
2	债券信用评级发生变化；	是
3	发行人主要资产被抵押、质押、出售、转让、报废、查封、扣押、冻结；	否
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否

5	发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	是
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；	否
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	否
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；	否
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；	否
13	发行人拟变更募集说明书的约定或未履行募集说明书约定的义务；	否
14	发行人不能按期支付本息或未按照本期债券条款的规定将到期的本期债券的利息和/或本金足额划入兑付代理人指定的账户；	否
15	发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；	否
16	发行人提出债务重组方案；	否
17	本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务；	否
18	发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；	是
19	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；	否
20	发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。	否

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

公司 2017 年去年累计新增借款（含债券发行）超过 2016 年末净资产人民币 392,860.21 万元的 20%，上述新增借款属于公司正常债务置换和经营需要发生的对外融资，不会对公司还本付息产生重大影响，公司各项业务经营情况稳定。公

司已于 2018 年 2 月 9 日对上述借款信息在深交所网站披露 (www.szse.cn)。

截至 2018 年 5 月 31 日,公司 2018 年累计新增借款(含债券发行)超过 2017 年末净资产 432,121.59 万元的 20%, 上述新增借款属于公司正常债务置换和经营需要发生的对外融资,不会对公司还本付息产生重大影响,公司各项业务经营情况稳定。公司已于 2018 年 6 月 19 日对上述借款信息在深交所网站披露 (www.szse.cn)。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《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信用评级报告》(新世纪债评[2017]010388 号)综合评定,“17 岸资 01”主体信用等级为 AA, 债项信用等级为 AA, 评级展望为稳定。经 2018 年 4 月 27 日上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《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)综合评定,将公司主体信用级别由 AA/稳定调升至 AA+/稳定,本次债券信用级别由 AA 调升至 AA+。此次评级调整不会对公司偿债能力产生负面影响,亦不会对投资者适当性管理造成不利影响。公司已于 2018 年 8 月 31 日对上述评级上调信息在深交所网站披露 (www.szse.cn)。

公司 2018 年董事长发生变动,该变动系公司正常运行过程中,管理层正常变动,符合《公司法》和《公司章程》的规定,不会对公司日常经营、生产经营及偿债能力产生不利影响。公司已于 2018 年 8 月 31 日对上述信息在深交所网站披露 (www.szse.cn)。

公司 2018 年董事及总经理发生变动,该变动系公司正常运行过程中,管理层正常变动,符合《公司法》和《公司章程》的规定,不会对公司日常经营、生产经营及偿债能力产生不利影响。公司已于 2018 年 12 月 28 日对上述信息在深

交所网站披露 (www.szse.cn)。

报告期内，除上述重大事项外，公司未发生其他重大事项。

第七节 财务报告

一、公司审计报告

审计意见类型	无保留意见的审计报告
审计报告签署日期	2019年3月28日
审计机构名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	众环审字（2019）011292 号
注册会计师姓名	李彦斌、罗志雄

审计报告正文（附后）。

二、公司财务报表

公司财务报表及附注（附后）。

第八节 备查文件目录

一、备查文件

（一）经审计的 2018 年财务报告（报告编号众环审字（2019）011292 号）；

（二）报告期内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。

二、备查地点

备查地点：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

联系地址：武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 3 层

联系人：宋卫平

电话号码：027-82833833

传真号码：027-82814419

邮政编码：430014

（此页无正文，为《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2018 年年度报告》之签章页）

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司



2019 年 4 月 25 日