

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2018年面向合格投资者公开发行公司债
券（第一期）&2019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

（2019年度）

受托管理人：长江证券股份有限公司



2020年8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“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。

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，未经长江证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

第一章 本期债券概况.....	4
一、发行人名称.....	4
二、发行依据.....	4
三、本期债券基本情况.....	4
第二章 受托管理人履行职责情况.....	7
第三章 发行人 2019 年度经营与财务状况.....	8
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	13
第五章 发行人偿债意愿和偿债能力分析.....	14
第六章 发行人内外部增信和偿债保障措施执行情况及有效性分析	15
第七章 本期债券本息偿付情况.....	16
第八章 债券持有人会议召开情况.....	17
第九章 发行人报告期内发生的重大事项.....	18
第十章 发行人募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	19

第一章 本期债券概况

一、发行人名称

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

二、发行依据

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，发行人获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币10亿元（含人民币10亿元）的公司债券。

三、本期债券基本情况

（一）18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、债券简称及代码：18岸资01；112707.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：5.90亿元

5、债券余额：5.90亿元

6、发行期限：5年

7、票面利率：5.79%

8、债券起息日：本次债券起息日为2018年5月22日

9、债券兑付日：本次债券的兑付日为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，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，顺延期间不另计利息）。

10、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。

11、担保情况：本次债券采取无担保发行方式。

12、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人

长期主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，评级展望稳定。

13、发行人赎回选择权/投资者回售选择权/发行人调整票面利率选择权：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。

14、债券主承销商/受托管理人：长江证券股份有限公司

15、募集资金用途：本次债券募集资金用于偿还金融机构有息债务、补充公司流动资金。

(二) 19 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 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

2、债券简称及代码：19 岸资 01；112843.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：2.10 亿元

5、债券余额：2.10 亿元

6、发行期限：5 年

7、票面利率：4.35%

8、债券起息日：本次债券起息日为 2019 年 1 月 18 日

9、债券兑付日：本次债券的兑付日为 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，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 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，顺延期间不另计利息）。

10、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。

11、担保情况：本次债券采取无担保发行方式。

12、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，评级展望稳定。

13、发行人赎回选择权/投资者回售选择权/发行人调整票面利率选择权：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。

14、债券主承销商/受托管理人：长江证券股份有限公司

15、募集资金用途：本次债券募集资金用于偿还金融机构有息债务、补充公司流动资金。

第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内,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,长江证券作为“18 岸资 01”和“19 岸资 01”受托管理人,在公司债券存续期内,严格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、信息披露等通过定期和不定期核查以及每年至少一次现场核查等方式进行持续跟踪,督促发行人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。

第三章 发行人2019年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

- 1、中文名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
- 2、法定代表人：王浩
- 3、注册地址：武汉市江岸区洞庭街35号3栋3层
- 4、电子邮箱：42250386@qq.com
- 5、报告期末控股股东名称：武汉市江岸区国有资产监督管理办公室
- 6、报告期末实际控制人名称：武汉市江岸区国有资产监督管理办公室

二、发行人2019年度经营情况

报告期末，发行人实现营业收入96,451.10万元，较上年同期增长58.09%；实现利润总额6,441.40万元，较上年同期下降85.98%；实现净利润5,064.65万元，较上年同期下降85.02%；实现归属于母公司所有者净利润4,853.86万元，较上年同期下降85.04%。

最近两年，发行人各业务板块营业收入与成本情况如下表：

单位：万元、%

业务板块	2019年				2018年			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
经租房产租赁	1,469.96	531.92	63.81	1.52	2,132.43	876.69	58.89	3.50
自有房产租赁	8,551.06	979.89	88.54	8.87	6,288.50	935.60	85.12	10.31
房屋交易	8,952.09	7,675.05	14.27	9.28	10,709.24	9,051.33	15.48	17.55
建筑安装	55,201.57	53,529.40	3.03	57.23	34,447.57	32,373.50	6.02	56.46
动迁服务	2,899.03	2,550.21	12.03	3.01	1,960.50	1,446.82	26.20	3.21
中介服务	669.55	344.29	48.58	0.69	937.81	354.23	62.23	1.54

“18岸资01”和“19岸资01”公开发行公司债券受托管理事务报告
(2019年度)

业务板块	2019年				2018年			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
物业管理	3,511.30	3,155.99	10.12	3.64	2,193.77	2,173.40	0.93	3.60
其他	1,190.48	920.84	22.65	1.23	474.83	481.01	-1.30	0.78
主营业务收入合计	82,445.04	69,687.60	15.47	85.48	59,144.65	47,692.59	19.36	96.94
其他业务	14,006.06	12,410.86	11.39	14.52	1,865.85	1,355.99	27.33	3.06
合计	96,451.10	82,098.46	14.88	100.00	61,010.50	49,048.58	19.61	100.00

2019年度，发行人经租房产租赁经租房产租赁业务的营业收入和营业成本较上年度分别减少31.07%、39.33%，主要系本年度因旧城改造，发行人部分经租房拆迁、腾退所致。

2019年度，发行人自有房产租赁业务营业收入较上年度增加35.98%，主要系本年度公司自有房产出租率上升、收回以前年度欠租、调整租金所致。

2019年度，发行人建筑安装业务营业收入、营业成本较上年度分别增加60.25%、65.35%，毛利率较上年下降49.67%，主要系本年度发行人承接了部分毛利率相对较低的军运会建设项目所致。

2019年度，发行人动迁服务业务营业收入、营业成本较上期分别增长47.87%、76.26%，毛利率较上期下降54.08%，主要系发行人本年度提供的动迁服务业务大幅上升所致。

2019年度，发行人物业管理业务营业收入、营业成本、毛利率较上年度分别增长60.06%、45.21%、988.17%，主要系发行人本年度管理的楼盘增加，收取公租房、大学生公寓等楼盘的物业管理费增加所致。

2019年度，发行人主营业务-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，营业收入、营业成本、毛利率较上年增加150.72%、91.44%、1842.31%。

2019年度，发行人其他业务收入、成本较上年度分别增长650.65%、815.26%，毛利率较上年降低58.32%，主要系发行人本年度将其自有的一处房产出售形成房产处置收入，而该项业务毛利率较低所致。

三、发行人2019年度财务情况

(一) 合并资产负债表主要情况

项目	本期末余额 (万元)	上年末余额 (万元)	变动比例 (%)	变动比例超过30%的原因
流动资产:				
货币资金	106,700.73	94,869.87	12.47	
应收账款	4,728.18	4,311.73	9.66	
预付款项	72,306.33	107,222.57	-32.56	主要系本年度发行人预付武汉市商业储运有限公司的拆迁款结算所致。
其他应收款	72,645.87	51,049.52	42.30	主要系本年度发行人为江岸区劳动街道办事处垫付购房款所致。
存货	468,589.01	431,640.20	8.56	
其他流动资产	12,843.79	13,202.33	-2.72	
流动资产合计	737,813.92	702,296.22	5.06	
非流动资产:				
可供出售金融资产	37,116.39	37,149.02	-0.09	
长期股权投资	104,039.28	103,465.31	0.55	
投资性房地产	407,027.58	395,685.30	2.87	
固定资产	12,245.06	9,470.94	29.29	
在建工程	-	1,944.38	-100.00	主要系本年度发行人在建工程竣工结算转入固定资产所致。
无形资产	13.66	18.60	-26.59	
商誉	14,536.21	14,536.21	-0.00	
长期待摊费用	0.58	7.48	-92.31	主要系本年度发行人装修费摊销所致。
递延所得税资产	759.52	598.33	26.94	
其他非流动资产	19,160.43	19,207.01	-0.24	
非流动资产合计	594,898.69	582,082.58	2.20	
资产合计	1,332,712.61	1,284,378.80	3.76	
流动负债:				
短期借款	24,000.00	10,000.00	140.00	主要系本年度发行人根据融资需求新增部分短期借款所致。
应付账款	20,612.41	4,518.53	356.18	主要系本年度发行人业务规模扩大,与外部单位的应付款项

“18岸资01”和“19岸资01”公开发行公司债券受托管理事务报告
(2019年度)

项目	本期末余额 (万元)	上年末余额 (万元)	变动比例 (%)	变动比例超过30%的原因
				增加所致。
预收款项	92,565.92	98,392.37	-5.92	
应付职工薪酬	762.31	587.66	29.72	
应交税费	661.82	1,204.79	-45.07	主要系本年度发行人支付了部分营业税所致。
其他应付款	343,151.87	341,916.17	0.36	
一年内到期的非流动负债	44,000.00	-	-	主要系本年度发行人部分长期借款分类至一年内到期的非流动负债所致。
流动负债合计	525,754.33	456,619.52	15.14	
非流动负债：				
长期借款	42,050.00	118,300.00	-64.45	主要系本年度发行人偿还了部分长期借款及部分长期借款分类至一年内到期的非流动负债所致。
应付债券	200,000.00	179,000.00	11.73	
长期应付款	11,305.00	11,305.00	-	
递延收益	1,558.88	1,577.31	-1.17	
递延所得税负债	18,946.02	17,555.17	7.92	
其他非流动负债	19,402.21	19,448.79	-0.24	
非流动负债合计	293,262.11	347,186.27	-15.53	
负债合计	819,016.44	803,805.79	1.89	

(二) 合并利润表主要情况

项目	本期余额 (万元)	上年同期余额 (万元)	变动比例 (%)	变动比例超过30%的原因
营业收入	96,451.10	61,010.50	58.09	主要系发行人2019年度建筑安装板块业务收入较去年大幅上升所致。
营业成本	82,098.46	49,048.58	67.38	主要系发行人2019年度建筑安装板块业务成本较去年大幅上升所致。
期间费用	8,534.91	7,780.35	9.70	
公允价值变动收益	3,851.38	43,363.31	-91.12	主要系发行人2018年投资性房地产公允价值大幅增长，而2019年度公允价值变动不大所致
营业利润	6,722.71	45,622.00	-85.26	

“18岸资01”和“19岸资01”公开发行人公司债券受托管理事务报告
(2019年度)

项目	本期余额 (万元)	上年同期余额 (万元)	变动比例 (%)	变动比例超过30%的原因
利润总额	6,441.40	45,951.45	-85.98	主要系发行人2018年投资性房地产公允价值大幅增长，利润总额大幅增加，因2019年公允价值变动不大，利润总额恢复正常水平。
净利润	5,064.65	33,815.82	-85.02	

(三) 合并现金流量表主要情况

项目	本期余额 (万元)	上年同期余额 (万元)	变动比例 (%)	变动比例超过30%的原因
经营活动产生的现金流量净额	16,860.05	21,331.80	-20.96	
投资活动产生的现金流量净额	-6,814.50	-39,510.55	-82.75	主要系发行人2019年度处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额较去年有所增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	2,671.11	21,340.80	-87.48	主要系发行人2019年取得借款收到的现金较去年有所减少所致。
期末现金及现金等价物余额	106,057.26	93,340.60	13.62	

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

“18岸资01”募集资金总额5.9亿元，根据发行人募集说明书的相关内容，该期债券扣除发行费用后，全部用于偿还金融机构有息债务及补充公司流动资金。长江证券对募集资金专项账户进行核查，截至2020年4月30日，“18岸资01”募集资金按照约定的用途使用，募集资金专户余额为80.45万元。

“19岸资01”募集资金总额2.1亿元，根据发行人募集说明书的相关内容，该期债券扣除发行费用后，全部用于偿还金融机构有息债务及补充公司流动资金。长江证券对募集资金专项账户进行核查，截至2020年4月30日，“19岸资01”募集资金按照约定的用途使用，募集资金专户余额为248.62万元。

发行人按照相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至报告期末，募集资金专项账户的运作，均按照募集说明书的约定使用。

第五章 发行人偿债意愿和偿债能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，“18岸资01”和“19岸资01”未出现本息偿付违约的情况，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	本期末	上年度末	变动比例(%)
流动比率	1.40	1.54	-9.09
速动比率	0.51	0.59	-13.56
资产负债率(%)	61.45	62.58	-1.80
利息保障倍数	0.51	4.59	-88.89

从短期偿债指标来看，截至报告期末，发行人速动比率和流动比率分别为0.51和1.40，较上年末分别下降13.56%和9.09%。

从长期偿债指标来看，截至报告期末，发行人资产负债率61.45%，较上年末下降1.80%。

从利息保障倍数来看，截至报告期末，发行人利息保障倍数为0.51，较上年末下降88.89%。主要系公司2018年投资性房地产公允价值大幅增长，而2019年度公允价值变动不大，利润总额恢复正常水平，因此导致相关的指标发生大幅的下滑。

截至报告期末，除利息保障倍数大幅下降外，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第六章 发行人内外部增信和偿债保障措施 执行情况及有效性分析

一、增信机制变动情况及有效性分析

本期债券为无担保债券，不涉及担保人及其资信变化。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，按照要求进行信息披露。

报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第七章 本期债券本息偿付情况

一、“18 岸资 01”

“18 岸资 01”的付息日期为 2019 年至 2023 年每年的 5 月 22 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2019 年至 2021 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。

截至本报告出具日，本期债券已完成第二年付息。

二、“19 岸资 01”

“19 岸资 01”的付息日期为 2020 年至 2024 年每年的 1 月 18 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2020 年至 2022 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。

截至本报告出具日，本期债券已完成第一年付息。

第八章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开债券持有人会议。

第九章 发行人报告期内发生的重大事项

报告期内，发行人未发生影响其偿债能力的重大事项。

第十章 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无约定的其他义务。

（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 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）&2019 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（2019 年度）》的签章页）

债券受托管理人：长江证券股份有限公司（公章）



2020年8月27日