

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人公司债
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
(2020年度)

受托管理人：长江证券股份有限公司



2021年6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
第二章 受托管理人履行职责情况.....	7
第三章 发行人 2020 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、核准文件和核准规模

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：5.51亿元

6、发行期限：5年

7、票面利率：5.79%

8、债券起息日：本期债券起息日为2018年5月22日

9、债券兑付日：本期债券的兑付日为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：本期债券起息日为2019年1月18日

9、债券兑付日：本期债券的兑付日为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 2020 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、公司网址：无
- 5、电子邮箱：42250386@qq.com
- 6、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
- 7、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 2020 年度经营情况

报告期，发行人实现营业收入 97,710.72 万元，较上年同期增长 1.31%；实现利润总额 1,982.59 万元，较上年同期下降 69.22%；实现净利润 1,252.71 万元，较上年同期下降 75.27%；实现归属于母公司所有者净利润 1,158.88 万元，较上年同期下降 76.12%。

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	2020 年				2019 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	1,775.63	918.74	48.26	1.82	1,469.96	531.92	63.81	1.52
自有房产租赁	5,378.21	173.53	96.77	5.50	8,551.06	979.89	88.54	8.87
房屋交易	9,157.67	7,870.60	14.05	9.37	8,952.09	7,675.05	14.27	9.28
建筑安装	70,022.60	68,053.81	2.81	71.66	55,201.57	53,529.40	3.03	57.23
动迁服务	3,743.41	2,252.30	39.83	3.83	2,899.03	2,550.21	12.03	3.01
中介服务	403.27	237.91	41.00	0.41	669.55	344.29	48.58	0.69

业务板块	2020 年				2019 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	3,533.83	3,186.69	9.82	3.62	3,511.30	3,155.99	10.12	3.64
其他	1,488.05	1,209.84	18.70	1.52	1,190.48	920.84	22.65	1.23
主营业务收入合计	95,502.66	83,903.42	12.15	97.74	82,445.04	69,687.60	15.47	85.48
其他业务	2,208.06	1,269.44	42.51	2.26	14,006.06	12,410.86	11.39	14.52
合计	97,710.72	85,172.86	12.83	100.00	96,451.10	82,098.46	14.88	100.00

2020 年度，发行人经租房产租赁业务营业成本较上年度增加 72.72%，主要系本年度对经租房产进行了维修导致成本增加所致。

2020 年度，发行人自有房产租赁业务营业收入、营业成本较上年度分别减少 37.10%和 82.29%，主要系受新冠疫情的影响，发行人响应政策号召，“对承租国有资产类经营用房的中小企业，3 个月房租免收、6 个月房租减半”使得自有房屋租赁业务收入有所下降，成本相应有所下降。

2020 年度，发行人中介服务业务营业收入、营业成本较上期分别下降 39.77%和 30.90%，主要系发行人本年度受新冠疫情影响，提供的中介服务有所减少，对应收入和成本有所减少。

2020 年度，发行人其他业务营业收入、营业成本较上年度分别下降 84.23%和 89.77%，主要系发行人 2019 年度将其自有的一处房产进行转让，而本年度无此事项。

三、发行人2020年度财务情况

（一）合并资产负债表主要情况

项目	本年末余额 (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	179,425.32	106,700.73	68.16	主要系发行人本年度经营活动产生的现金流量净额大幅增加所致。
应收账款	4,034.59	4,728.18	-14.67	
预付款项	62,162.16	72,306.33	-14.03	
其他应收款	118,402.85	72,645.87	62.99	主要系发行人本年度增加了对新成立的合作项目公司长投金岸（武汉）地产开发有限责任公司的资金借款所致。
存货	477,713.39	468,589.01	1.95	
其他流动资产	11,185.88	12,843.79	-12.91	
流动资产合计	852,924.20	737,813.92	15.60	
非流动资产：				
可供出售金融资产	37,111.39	37,116.39	-0.01	
长期股权投资	106,654.18	104,039.28	2.51	
投资性房地产	424,947.56	407,027.58	4.40	
固定资产	6,569.02	12,245.06	-46.35	主要系发行人部分固定资产转入投资性房地产所致。
在建工程	72.05	-		主要系发行人本年度投资建设百步亭写字楼所致。
无形资产	8.57	13.66	-37.24	主要系发行人本年度无形资产摊销所致。
商誉	14,536.21	14,536.21	0.00	
长期待摊费用		0.58	-100.00	主要系发行人本年度长期待摊费用摊销完毕所致。
递延所得税资产	929.44	759.52	22.37	
其他非流动资产	18,796.84	19,160.43	-1.90	
非流动资产合计	609,625.25	594,898.69	2.48	
资产合计	1,462,549.45	1,332,712.61	9.74	
流动负债：				
短期借款	5,000.00	24,000.00	-79.17	主要系发行人本年度偿还短期

项目	本年末余额 (万元)	上年末余额 (万元)	变动比例 (%)	变动比例超过30%的原因
				借款所致。
应付账款	41,710.67	20,612.41	102.36	主要系发行人本年度建筑施工业务板块有所增加，尚未结算的工程款增加所致。
预收款项	71,803.76	92,565.92	-22.43	
应付职工薪酬	521.99	762.31	-31.52	主要系发行人本年度支付了部分计提的应付职工薪酬所致。
应交税费	2,100.37	661.82	217.36	主要系发行人本年度应交企业所得税有所增加所致。
其他应付款	484,593.15	343,151.87	41.22	主要系发行人与汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司的往来款增加所致。
一年内到期的非流动负债	12,625.00	44,000.00	-71.31	主要系发行人本年度重分类至一年内到期的长期借款减少所致。
其他流动负债	45,586.50	-	-	主要系发行人本年度发行短期融资券“20江岸国资SCP001”及计提本期利息所致。
流动负债合计	663,941.44	525,754.33	26.28	
非流动负债：				
长期借款	45,875.00	42,050.00	9.10	
应付债券	180,000.00	200,000.00	-10.00	
长期应付款	11,305.00	11,305.00	0.00	
递延收益	1,527.54	1,558.88	-2.01	
递延所得税负债	19,017.16	18,946.02	0.38	
其他非流动负债	19,038.62	19,402.21	-1.87	
非流动负债合计	276,763.32	293,262.11	-5.63	
负债合计	940,704.76	819,016.44	14.86	

（二）合并利润表主要情况

项目	本年度 (万元)	上年度 (万元)	变动比例 (%)	变动比例超过30%的原因
营业收入	97,710.72	96,451.10	1.31	
营业成本	85,172.86	82,098.46	3.74	
期间费用	7,750.24	8,534.91	-9.19	
公允价值变动损益	-597.30	3,851.38	-115.51	主要系2020年受新冠疫情的影响，武汉市房价有所波动，发行

项目	本年度 (万元)	上年度 (万元)	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
				人投资性房地产公允价值较上年末略有下降，公允价值变动损益为负
营业利润	1,270.05	6,722.71	-81.11	主要系 2020 年度受新冠疫情影响，发行人响应政策号召，“对承租国有资产类经营用房的中小企业，3 个月房租免收、6 个月房租减半”使得房屋租赁业务毛利润下降所致
利润总额	1,982.59	6,441.40	-69.22	
净利润	1,252.71	5,064.65	-75.27	

（三）合并现金流量表主要情况

项目	本年度 (万元)	上年度 (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	158,093.55	16,860.05	837.68	主要系 2020 年发行人收到汉口历史风貌街区旧城改造专项资金、军运会项目工程款以及收到外部单位的往来款项增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-36,000.09	-6,814.50	428.29	主要系发行人与长江建投集团（武汉）地产开发有限公司及湖北天创房地产开发有限公司合作开发银博扩大地块保障房项目，支付其他与投资活动有关的现金大幅增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-49,368.88	2,671.11	-1948.26	主要系 2020 年公司债“17 岸资 01”以及部分银行借款到期使得偿还债务及利息等支付的现金较多所致。
期末现金及现金等价物余额	178,781.85	106,057.26	68.57	主要系发行人本年度经营活动产生的现金流量净额大幅增加所致。

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，截至报告期末，“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81.19万元。

“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，截至报告期末，“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94.05万元。

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	本年度末	上年度末	变动比例（%）
流动比率	1.28	1.40	-8.46
速动比率	0.57	0.51	10.36
资产负债率（%）	64.32	61.45	4.66
利息保障倍数	0.27	0.51	-47.48

从短期偿债指标来看，截至报告期末，发行人流动比率为 1.28，较上年末下降 8.46%；发行人速动比率为 0.57，较上年末增加 10.36%。

从长期偿债指标来看，截至报告期末，发行人资产负债率 64.32%，较上年末增加 4.66%。

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 0.27，较上年末下降 47.48%，主要系发行人本年度利润总额有所下降所致。

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，本期债券已在2021年5月24日执行投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权，发行人已完成第二年付息和并根据回售登记结果回售本金0.39亿元，本期债券剩余规模5.51亿元。

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，本期债券已按期完成付息工作。

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。

司
)

（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（2020 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）



2021 年 6 月 25 日