

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券半年度报
告
(2021 年)

2021 年 08 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司 2021 年半年度财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、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。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 公司基本情况	7
一、公司基本信息	7
二、信息披露事务负责人基本信息	7
三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况	8
四、报告期内董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况	8
五、公司独立性情况	8
六、公司合规性情况	9
七、公司业务及经营情况	9
第二节 公司信用类债券基本情况	16
一、公司信用类债券基本信息	16
二、公司债券募集资金使用情况	21
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	24
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	24
五、增信措施情况	24
第三节 报告期内重要事项	25
一、审计情况	25
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	25
三、合并报表范围变化情况	25
四、报告期内亏损情况	25
五、资产受限情况	25
六、可对抗第三人的优先偿付负债情况	25
七、资金占款情况	25
八、有息负债逾期和变动情况	26
九、对外担保情况	26
十、重大未决诉讼情况	26
十一、信息披露事务管理制度变更情况	26
第四节 创新债券特别事项	27
一、发行人为可交换债券发行人	27
二、发行人为绿色公司债券发行人	27
三、发行人为永续期公司债券发行人	27
四、发行人为扶贫公司债券发行人	27
五、发行人为一带一路公司债券发行人	27
第五节 向普通投资者披露的信息	28
第六节 财务报告	29
一、财务报表	29
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	46
第八节 备查文件	47

释义

释义项	指	释义内容
“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）
“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
“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
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
报告期	指	2021 年 1-6 月
报告期末	指	2021 年 6 月 30 日
“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

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2021 年半年度报告

		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》
“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

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

中文名称	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
中文简称	江岸国资
外文名称（如有）	Wuhan Jiangnan State-owned Assets Management Co.,Ltd
外文名称缩写（如有）	
法定代表人	王浩
注册资本（万元）	171,509.04
实缴资本（万元）	171,509.04
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
公司网址（如有）	http://www.szse.cn
电子信箱	42250386@qq.com

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	宋卫平
职位	副总经理
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

三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

报告期末控股股东姓名/名称：武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局

报告期末实际控制人姓名/名称：武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局

(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员未发生变更。

五、公司独立性情况

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，没有担任控股股东、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、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

七、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

1、主营业务介绍

公司的经营范围为：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。（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）

2、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。

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，部分以购置取得，部分以江岸国资局发文划拨形式实现。划拨形式实现的，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) 公司业务发展目标

1、发行人所处行业状况

(1) 建筑业

1) 行业概况

建筑业涵盖与建筑生产相关的所有服务内容，包括规划、勘察、设计、建筑物（包括建筑材料与成品及半成品）的生产、施工、安装、建成环境运营、维护管理，以及相关的咨询和中介服务等。

建筑业是国民经济的重要支柱性产业，与宏观经济形势具有高度的相关性，固定资产投资规模对建筑业发展的影响最为直接和突出，在固定资产投资的拉动下，2006-2011 年我国建筑业总产值增长率均保持在 20% 以上。随着我国国民经济增速放缓，固定资产投资规模增长速度有所下降，建筑业发展速度也随之减缓，2015 年增速仅为 2.29%。2016 年开始建筑业总产值增速大幅回升，完成总产值 19.36 万亿元，增速达 7.09%；2017 年完成总产值 21.40 万亿元，增速为 10.53%，2018 年完成总产值 23.50 万亿元，增速为 9.90%；2019 年完成总产值 24.84 万亿元，增速为 5.68%。尽管建筑业行业竞争不断加剧，资金周转问题也日益突出，钢材、水泥等建材价格的波动以及劳动力成本的上升加大了建筑企业成本控制难度，并对其盈利产生一定影响，但至 2019 年，建筑行业劳动生产率明显提高，增速放缓的趋势开始回转。虽然 2020 年疫情的发生使得我国经济下行压力有所增大，然而随着疫情及时有效地控制，建筑企业产值得到迅速恢复。整体上看，本次疫情对建筑行业影响有限，2020 年上半年以来建筑行业整体实现稳中有升。头部建筑企业于 2020 年 2 月伊始就在满足疫情防控的情况下，积极推进复工复产，并且快速建成了火神山医院、雷神山医院、大规模改建 16 座方舱医院等，不仅对抗击疫情做出重要贡献，同时也是建筑业高质高速发展的最好证明，积极推进了建筑行业的生产经营和业绩稳步回升。

从国内来看，疫情短期我国经济正在稳步发展，城镇化如火如荼，基础设施建设方兴未艾。同时，为了振兴经济，国家特别提出要加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度，这也是近期行业关注的热点，将成为下一步工程建设领域的投资热点，给建筑业带来重大发展机遇。从国际环境来看，拉美、东南亚、非洲等发展中国家经济表现较为景气，国内基础设施建设需求高涨，为中国建筑企业“走出去”提供了重大机遇。从中长期看来，我国建筑业的国民经济支柱产业地位稳固，建筑业在国内外仍具有较大发展机遇。

2010-2020 年全国建筑业概况

单位：家、亿元、万人、万元/人

年度	企业个数	从业人数	总产值	签订合同额	本年新签合同额	按总产值计算的劳动生产率
2010 年	71,863	4,160.44	96,031.13	172,604.07	110,358.89	23.08

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2021 年半年度报告

2011 年	72,280	3,852.50	116,463.32	210,117.35	128,794.35	30.23
2012 年	75,280	4,267.24	137,217.86	247,339.52	146,784.87	32.16
2013 年	78,919	4,499.31	160,366.06	289,423.26	174,957.37	35.64
2014 年	81,141	4,536.97	176,713.40	323,613.77	184,683.31	38.95
2015 年	80,911	5,093.67	180,757.47	338,001.42	184,401.54	35.49
2016 年	83,017	5,185.24	193,566.78	374,272.24	212,768.30	37.33
2017 年	88,059	5,536.90	213,953.96	439,524.36	254,665.71	38.64
2018 年	95,400	5,563.30	235,086.00	494,409.05	272,854.07	37.32
2019 年	103,814	5,427.37	248,445.77	545,038.89	289,234.99	45.78
2020 年	116,716	5,366.92	263,947.04	595,576.76	325,174.42	42.29

自 2010 年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.6%以上。2020 年达到了 7.18%的近十年最高点，在 2015、2016 年连续两年下降后连续三年出现回升，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。

2) 行业发展特征

目前我国建筑行业总体竞争激烈，市场化程度较高，表现出以下特点：

①呈现总体市场完全竞争、细分市场竞争不均衡的特点。

中国建筑市场准入门槛较低，建筑企业数量众多，经营业务比较单一，行业集中度较低，导致中低端建筑市场竞争非常激烈，利润水平较低；但高端建筑市场产能仍显不足，竞争程度相对较低，利润水平相对较高。

②呈现竞争同质化明显、专业化分工不足的特点。

中国建筑企业同质竞争严重，经营领域主要集中于相同的综合承包目标市场。与此同时，建筑企业专业化分工程度低，与建筑业多层次专业化分工的需求不相适应。

③呈现大型建筑企业的竞争优势较为明显的特点。

从总体上来看，具备技术管理、装备优势和拥有特级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占据了一定的市场份额，主要承揽地区性大中型工程。其他中小企业则主要承担劳务分包、部分专业分包业务及小型工程。

④呈现高债务水平的特点

由于建筑企业在项目建设过程中垫资压力较大，产生大量的应收账款，企业为满足资金周转需求而选择大量举债，导致建筑行业资产负债率在重点行业中处于较高水平。

⑤资产呈现轻资产运行，资产以存货和应收账款为主的特点

建筑行业是一个轻资产行业，典型的建筑施工企业流动资产中存货、应收款项占比高。其中存货主要包括建筑工程的原材料、工程项目的开发成本和已完工尚未结算款项。应收款项主要为应收取的已结算工程合同款。

⑥现金流呈现季节性波动特点

不同于其他生产性行业全年会产生稳定的现金流，建筑行业现金流受到施工周期影响，现金流周期性明显。年初企业集中签订新合同，进入到垫资投入阶段，对应前三季度的经营性现金流出和筹资性现金流入规模较大。四季度集中回款期，行业经营性现金流由负转正，筹资性现金流相应收缩。

3) 行业面临的挑战

建筑工程所需钢材、水泥等原材料占生产成本比例较高，由于建筑行业的生产经营周期较长，原材料价格波动对建筑企业盈利水平带来一定影响。同时建筑行业具有劳动力密集的特性，近年来全国劳动力的地域性、产业性转移，社会进入老年化、生活成本提高、劳动力社会保障提高等因素，增加了建筑业劳动力的成本。近年来，全国 30 个主要城市建筑人工日均成本呈不断增长趋势，“民工荒”问题也给建筑企业的用工带来一定困难。

随着经济发展的需要，建筑行业市场得到不断细化，工业项目的比重逐渐增大，同时在科学技术不断提高的背景下，智能建筑近几年迅速发展，大量发包项目归属高附加值方向，我国工业建筑领域纷纷转向高技术、尖端和新兴行业。这些因素促使承包从单纯的土木工程转向以技术为主的成套设备的工程建设，由劳动向技术密集型转化，工程承包范围已超出过去单纯的工程施工和安装，逐步成为货物、技术和服务贸易的综合载体。且国家积极推动新型基础设施建设。2020 年新冠疫情发生以来，国家提出：加快城市轨道交通、特高压、5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度。要加快推进国家规划已明确的重大工程和基础设施建设，要加大公共卫生服务，应急物资保障领域投入，加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度。传统基础设施与新型基础设施的协调发展将成为新的挑战。

4) 行业发展前景

①国内形势

一是城镇化建设带来建筑市场的持续增长。2019 年中国城镇化率为 60.6%，而发达国家平均约 80%，中国还有很大空间，但城镇化的人口将更多聚集到城市群都市圈。我们预测，到 2030 年中国城镇化率达 71%时，新增 2 亿城镇人口的 80%将集中在 19 个城市群，60%将在长三角、粤港澳、京津冀等 7 个城市群，未来上述地区的轨道交通、城际铁路、教育、医疗、5G 等基础设施将面临严重短缺。2020 年 2 月 14 日，中央全面深化改革委员会第十二次会议审议了《关于推动基础设施高质量发展的意见》，会议提出：基础设施是经济社会发展的重要支撑，要以整体优化、协同融合为导向，统筹存量和增量、传统和新型基础设施发展，打造集约高效、经济适用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。

二是国家积极构建区域协调发展的新机制，国内建筑业面临区域性市场新机遇。2020 年 5 月 11 日，国务院《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》提出：完善产业政策和区域政策体系，构建区域协调发展新机制，完善雄安新区、海南自贸区、东北振兴发展、京津冀协同发展、长江经济带发展、长江三角洲区域一体化发展、粤港澳大湾区建设、黄河流域生态保护和高质量发展等国家重大区域战略推进实施机制，形成主体功能明显、优势互补、高质量发展的区域经济布局。

三是国家推进西部大开发形成新格局，基础设施将是重点投资领域。2020 年 5 月 17 日，中共中央、国务院印发了《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》，要求强化基础设施规划建设，加快推进西部地区绿色发展。提高基础设施通达度、通畅性和均等化水平，推动绿色集约发展。

②区域情况

根据湖北省住房和城乡建设厅发布的《湖北建筑业发展“十三五”规划纲要》，2016-2020 年全省建筑业的发展目标是建筑业总产值年均增长 8%，建筑业增加值年均增长 6.5%；全省建筑企业对外工程承包营业额

年均增长 6%。在经济发展新常态下，着力发挥好建筑业作为全省重要支柱产业的作用，产值增速超过全省 GDP 的合理增速，确保产值规模名列全国第三、中部第一的位次。以空前力度加快市场拓展步伐，有重点有目标有计划地扶持一批湖北建筑业企业加快进入国内国外高端市场，打造“中国建造”的湖北品牌。大力发展工程总承包，从重点企业入手，培育一批工程总承包骨干企业。湖北省建筑业良好的发展前景和较大的发展空间将为发行人的快速发展助力。

发行人所处的武汉市近年来发展迅速。一带一路、长江经济带、国家创新型城市试点等国家战略在武汉叠加，军运会在汉举办助力武汉发展，将为武汉建筑业发展提供重大机遇。《武汉市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》明确指出，要依托临空港经济技术开发区、汉口主城区和江北新城区部分区域，推动国家级新区“长江新区”落地，努力打造长江经济带和“一带一路”的战略承载区。积极融入“一带一路”、长江经济带等国家战略，推动产业转移和调整。加强与国内外创新城市和区域的合作，支持建设国际合作研发机构、孵化器、科技园区等，打造全球创新网络的重要节点城市。临空港经济区产业的快速发展，将为发行人未来发展带来新的业务机会。

（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发展规划。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。

2、发行人行业竞争地位和竞争优势

（1）行业地位

发行人作为江岸区进行国有资产管理的国有企业，是承担江岸区城市建设、城市街区改造、公租房、廉租房等国有资产的经营管理的重要载体，对促进城市健康快速发展起到重要作用。发行人在武汉市江岸区内的土地整理、老旧小区改造、国有资产经营管理中保持市场垄断地位，在推动地方经济发展方面一直拥有政府广泛持续的支持。

（2）竞争优势

1) 区位优势

发行人所在的武汉市江岸区是中共武汉市委、武汉市人民政府、武汉市人大常委会和武汉市政协委员会所在地，是全市的政治、经济、文化、信息中心。

江岸区位于武汉市中心城区，基础条件优良，交通便利，距阳逻深水良港 15 公里，武汉天河机场 25 公里，与京珠、沪蓉高速公路等连通十分方便，长江二桥、二七长江大桥、天兴洲长江大桥、长江隧道等“三桥一隧”沟通大江两岸，形成了“水陆空”多功能、快速通畅的立体交通体系。江岸区是武汉金融商贸繁荣的缩影，银行、钱庄高度集中，历史上拥有美国花旗银行、英国汇丰银行等 28 家外国银行和 40 家本地钱庄，是当时世界知名的重要进出口商埠，具备优越的区位优势、雄厚的商贸基础和良好投资环境。2020 年完成地区生产总值 1247.04 亿元、服务业增加值 1034.19 亿元，完成固定资产投资总额 341.62 亿元，完成社会消费品零售总额 483.13 亿元。江岸区经济的稳定发展，为发行人的发展提供了良好的环境。

2) 政策环境优势

发行人作为江岸区重要的国有控股公司，在发展过程中得到政府大力支持。为做大发行人规模，有效使发行人发挥国有资产保值增值功能，江岸区政府先后向发行人拨付货币资金增资，截至 2021 年 6 月末，发行人注册资本为 17.15 亿元。未来伴随江岸区经济发展，预计政府将向发行人持续注入优质资产，并陆续将更多动迁及建筑安装业务委托至发行人，为发行人业务发展提供稳定基础。

3) 高等级的建筑安装资质优势

发行人全资子公司建筑公司拥有建筑工程施工总承包一级资质（证书编号 D142026931），地基基础工程专业承包壹级、市政公用工程施工总承包贰级资质等（编号 D242028664），电力工程施工总承包叁级等资质（编号 D342012341）

建筑公司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。

4) 较好的人力资源优势和管理优势

发行人具有良好的企业治理结构、规范的内部管理制度、科学的决策程序，拥有一大批从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，为发行人管理及运作提供了良好的人力资源支持。发行人技术力量雄厚，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。

同时，发行人形成了一套适合工程建设管理办法，建立了项目前期工作项目库，推行了工程管理制度，充分发挥所属单位的管理能力，确保了工程质量、进度与安全；建立了工程项目监督的全过程跟踪审计制度，进一步加大了项目监管力度，有效杜绝了管理漏洞，提高了效益。

5) 较强的融资优势

发行人在逐步扩大资产规模的同时，不断优化资产结构，积极拓展多元化的融资渠道，充分利用商业银行贷款、银行间市场发债、交易所市场发债等多种方式筹措建设资金。在业务的发展过程中，发行人与国家开发银行、中国进出口银行、工商银行、交通银行等建立了良好的合作关系。截至 2021 年 6 月末，发行人获得各银行授信总额 23.90 亿元，已使用授信额度 8.80 亿元，未使用授信额度 15.10 亿元。

随着江岸区经济实力的稳步提升，地区财政总量的不断增加，经营规模不断扩大，发行人经营实力持续增强，在区域经济运行中发挥着重要作用，尤其是主营业务在行业内具有不可替代的地位，具有广阔的市场空间和良好的发展前景，这为发行人未来经营收益的稳定性和成长性提供了有力保障。

3、发行人的业务发展战略

发行人作为江岸区重要的区属国有企业，承担着将江岸区打造成武汉市商业文化中心的任务，为此，发行人制定了较为可行的发展目标及发展战略。

(1) 发展目标

发行人目前的营业收入主要来自建筑安装业务、房产租赁业务和房产交易业务。发行人在有效稳定发展业务并开拓融资渠道的基础上，做好江岸区城市更新，积累历史文化建筑经营管理的经验，提高江岸区各片区商业价值，吸引更多的外部企业及投资。

(2) 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。紧跟国家“一带一路”、“长江经济带”、“长江新城”的发展战略，掌握新型城镇化引发的基础设施建设需求，强化以房屋建筑工程施工总承包为支撑的资质多元化。

(三) 报告期内利润来源情况

报告期内，公司利润主要来源于自有房产租赁业务板块，占比 59.30%，为本公司主要经营业务。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司信用类债券基本信息

债券简称	21 江岸国资 SCP001
债券代码	012100776.IB
债券名称	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2021 年度第一期超短期融资券
发行日	2021 年 03 月 01 日
起息日	2021 年 03 月 04 日
最近回售日	
到期日	2021 年 11 月 29 日
债券余额（亿元）	5.5
票面利率（%）	3.39
还本付息方式	到期一次还本付息
最新主体评级	AA+
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	交通银行股份有限公司, 招商银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2021 年半年度报告

报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	19 岸资 01
债券代码	112843. SZ
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)
发行日	2019 年 01 月 16 日
起息日	2019 年 01 月 18 日
最近回售日	2022 年 01 月 18 日
到期日	2024 年 01 月 18 日
债券余额 (亿元)	2.1
票面利率 (%)	4.35
还本付息方式	每年付息 1 次, 到期还本
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	长江证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	长江证券股份有限公司

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2021 年半年度报告

投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末上调或者下调本期债券后 2 年的票面利率，调整幅度根据当期利率市场确定。截至报告期末发行人尚未执行调整票面利率选择权。
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	在债券存续期第 3 年末，附投资者回售选择权。截至报告期末投资者尚未执行回售选择权。
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	18 江岸国资 MTN001
债券代码	101800883. IB
债券名称	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2018 年度第一期中期票据
发行日	2018 年 08 月 13 日
起息日	2018 年 08 月 14 日
最近回售日	
到期日	2023 年 08 月 14 日
债券余额（亿元）	8
票面利率（%）	5.70%
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2021 年半年度报告

是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	中国民生银行股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
投资者适当性安排	全部投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	18 岸资 01
债券代码	112707. SZ
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)
发行日	2018 年 05 月 21 日
起息日	2018 年 05 月 22 日
最近回售日	2021 年 05 月 22 日
到期日	2021 年 05 月 22 日
债券余额 (亿元)	5.51
票面利率 (%)	4

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2021 年半年度报告

还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	长江证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	长江证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末上调或者下调本期债券后 2 年的票面利率，调整幅度根据当期利率市场确定。发行人在债券存续期第三年末执行了调整票面利率选择权，调整票面利率至 4.00%。
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券在第 3 年末附投资者回售选择权。根据《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司关于“18 岸资 01”回售结果公告》，“18 岸资 01”本次回售数量 390,000 张，回售金额 39,000,000.00 元（不含利息），剩余托管数量为 5,510,000 张。
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	17 江岸国资 MTN001
债券代码	101762042. IB
债券名称	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2017 年度第一期中期票据
发行日	2017 年 06 月 23 日

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2021 年半年度报告

起息日	2017 年 06 月 26 日
最近回售日	
到期日	2022 年 06 月 26 日
债券余额（亿元）	2
票面利率（%）	5.8
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	中国民生银行股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金使用情况

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2021 年半年度报告

债券简称	21 江岸国资 SCP001
债券代码	012100776. IB
募集资金总额（亿元）	5.5
募集资金计划用途	偿还发行人本部有息负债本息
已使用金额（亿元）	5.04
未使用金额（亿元）	0.46
募集资金专项账户运作情况	运作正常
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	19 岸资 01
债券代码	112843. SZ
募集资金总额（亿元）	2.1
募集资金计划用途	其中,8,514.10 万元用于偿还金融机构有息债务,剩余部分用于补充流动资金。
已使用金额（亿元）	2.1
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	运作正常
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	18 江岸国资 MTN001
债券代码	101800883. IB

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2021 年半年度报告

募集资金总额（亿元）	8
募集资金计划用途	本期募集的 8 亿元资金全部用于偿还本部公司银行借款。
已使用金额（亿元）	8
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	运作正常
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	18 岸资 01
债券代码	112707. SZ
募集资金总额（亿元）	5.9
募集资金计划用途	5.4 亿元用于偿还金融机构有息债务,不超过人民币 0.6 亿元（含 0.6 亿元）用于补充流动资金。
已使用金额（亿元）	5.9
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	运作正常
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	17 江岸国资 MTN001
债券代码	101762042. IB
募集资金总额（亿元）	2
募集资金计划用途	全部用于偿还发行人本部及子公司银行借款。

已使用金额（亿元）	2
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	运作正常
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

☐适用 ☒不适用

五、增信措施情况

☐适用 ☒不适用

第三节 报告期内重要事项

一、审计情况

本公司 2021 年半年度财务报告未经审计。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内发生亏损 85.24 万元，占上年末净资产比例为 0.02%，未超过 10%。

公司 2021 年上半年发生亏损主要系发行人大部分业务结算一般集中在年底，上半年结算收入较少，同时管理费较高所致，预计 2021 年度不会发生亏损，对公司生产经营和偿债能力不会产生实质性影响。

五、资产受限情况

截至报告期末，公司合并报表范围内受限资产账面价值为 14,621.78 万元，占报告期末净资产比例为 2.79%，具体如下：

受限资产类型	受限金额（万元）	占报告期末净资产百分比（%）
投资性房地产	14,621.78	2.79%

六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、资金占款情况

报告期内，公司是否发生非经营性往来占款或资金拆借

☒是 ☐否

报告期内，公司是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 61,290.35 万元，占上年末公司净资产比例为 11.69%，超过 10%。

2021年6月30日非经营性往来占款和资金拆借情况

单位：万元

单位名称	2021 年 6 月 30 日	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	形成原因	回款安排
武汉市江岸区二七街办事处	964.00	5 年以上	0.72	购房款	权属变更尚在办理中
江岸区人民政府劳动街道办事处	6,671.00	1-2 年	4.97	垫付腾退款	预计将于 2021 年陆续回款。
汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	26,568.35	1-5 年	19.81	资金拆借	目前账面余额仅为借款本息，会陆续回款。
长投金岸（武汉）地产开发有限责任公司	27,087.00	1 年以内	20.19	临时资金拆借	剩余款项预计将于 2023 年前陆续回款
合计	61,290.35		45.69		

八、有息负债逾期和变动情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和其他有息债务重大逾期情况。

截至报告期末，公司有息负债总额为 431,275 万元，同比变动-3.81%，未超过 30%。

九、对外担保情况

截至报告期末，公司不存在对外担保。

十、重大未决诉讼情况

☐适用 ☒不适用

十一、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 创新债券特别事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

第五节 向普通投资者披露的信息

☐适用 ☒不适用

第六节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	否	已审计报告期	

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	936,478,593.38	1,794,253,199.89
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	39,066,011.96	40,345,900.62
应收款项融资		
预付款项	677,252,081.81	621,621,642.72
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,341,294,044.47	1,184,028,503.58
其中：应收利息		

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2021 年半年度报告

应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,824,832,500.89	4,777,133,948.11
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	104,447,658.47	111,858,770.93
流动资产合计	7,923,370,890.98	8,529,241,965.85
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	371,113,860	371,113,860
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,066,541,764.01	1,066,541,764.01
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,334,292,338.98	4,249,475,616.22
固定资产	66,463,547.73	65,690,239.7
在建工程	1,815,824.1	720,513.27
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	85,701.07	85,701.07
开发支出		

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2021 年半年度报告

商誉	145,362,069.33	145,362,069.33
长期待摊费用		
递延所得税资产	9,169,898.88	9,294,382.96
其他非流动资产	209,121,828.49	187,968,365.29
非流动资产合计	6,203,966,832.59	6,096,252,511.85
资产总计	14,127,337,723.57	14,625,494,477.7
流动负债：		
短期借款		50,000,000
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	275,387,326.9	417,106,675.2
预收款项	867,002,106.02	718,037,622.18
合同负债		
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	4,542,915.58	5,219,934.84
应交税费	9,066,832.31	21,003,651.21
其他应付款	4,483,899,157.94	4,845,931,507.37
其中：应付利息		
应付股利		

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2021 年半年度报告

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		126,250,000
其他流动负债	550,000,000	455,865,000
流动负债合计	6,189,898,338.75	6,639,414,390.8
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	403,750,000	458,750,000
应付债券	1,761,000,000	1,800,000,000
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	113,050,000	113,050,000
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	15,275,425.9	15,275,425.9
递延所得税负债	190,963,744.87	190,171,597.03
其他非流动负债	211,539,657.37	190,386,194.17
非流动负债合计	2,695,578,828.14	2,767,633,217.1
负债合计	8,885,477,166.89	9,407,047,607.9
所有者权益：		
实收资本（或股本）	1,715,090,360	1,715,090,360
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	2,579,866,341.6	2,555,570,441.6
减：库存股		
其他综合收益	29,002,125.43	29,002,125.43
专项储备		
盈余公积	79,420,708.64	79,450,533.39
一般风险准备		
未分配利润	733,413,823.21	728,385,467.88
归属于母公司所有者权益合计	5,136,793,358.88	5,107,498,928.3
少数股东权益	105,067,197.8	110,947,941.5
所有者权益合计	5,241,860,556.68	5,218,446,869.8
负债和所有者权益总计	14,127,337,723.57	14,625,494,477.7

法定代表人：王浩主管会计工作负责人：宋卫平主管会计工作负责人：刘敏

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	443,464,584.32	1,241,499,471.86
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	19,530,000	19,530,000
应收款项融资		
预付款项	559,454,930.01	490,418,307.3
其他应收款	1,176,723,859.04	1,053,387,994.3

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2021 年半年度报告

其中：应收利息		
应收股利		
存货	4,257,135,056.98	4,262,098,554.98
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	50,520,599.06	50,732,095.39
流动资产合计	6,506,829,029.41	7,117,666,423.83
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
可供出售金融资产	369,159,860	369,159,860
长期应收款	0	0
长期股权投资	1,808,135,364.01	1,808,135,364.01
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,486,199,847.74	3,401,383,124.98
固定资产	408,729.45	476,497.94
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	71,794.87	71,794.87
开发支出		
商誉		

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2021 年半年度报告

长期待摊费用		
递延所得税资产	4,503,602.72	4,503,602.72
其他非流动资产	1,660,755.92	1,660,755.92
非流动资产合计	5,670,139,954.71	5,585,391,000.44
资产总计	12,176,968,984.12	12,703,057,424.27
流动负债：		
短期借款		50,000,000
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	0	0
应付账款	20,330,581.32	18,469,384.61
预收款项	1,463,493	1,448,493
合同负债		
应付职工薪酬	0	0
应交税费	945,645.65	8,416,520.43
其他应付款	4,336,114,085.97	4,714,165,436.69
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债	0	0
一年内到期的非流动负债	0	126,250,000
其他流动负债	550,000,000	455,865,000
流动负债合计	4,908,853,805.94	5,374,614,834.73
非流动负债：		
长期借款	403,750,000	458,750,000
应付债券	1,761,000,000	1,800,000,000

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2021 年半年度报告

其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	113,050,000	113,050,000
长期应付职工薪酬	0	0
预计负债	0	0
递延收益	0	0
递延所得税负债	116,328,683.96	116,328,683.96
其他非流动负债	1,867,667	1,867,667
非流动负债合计	2,395,996,350.96	2,489,996,350.96
负债合计	7,304,850,156.9	7,864,611,185.69
所有者权益：		
实收资本（或股本）	1,715,090,360	1,715,090,360
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,704,911,494.04	2,679,387,594.04
减：库存股		
其他综合收益	2,207,548.5	2,207,548.5
专项储备		
盈余公积	79,450,533.39	79,450,533.39
未分配利润	370,458,891.29	362,310,202.65
所有者权益合计	4,872,118,827.22	4,838,446,238.58
负债和所有者权益总计	12,176,968,984.12	12,703,057,424.27

(三) 合并利润表

单位：元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
一、营业总收入	88,561,136.22	203,640,212.16
其中：营业收入	88,561,136.22	203,640,212.16
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	95,808,583.04	222,896,178.36
其中：营业成本	51,043,657.84	184,999,246.37
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	5,799,198.23	6,041,886.96
销售费用	46,018.02	32,361.69
管理费用	37,609,214.34	35,879,204.54
研发费用		
财务费用	1,310,494.61	-4,056,521.2
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		

投资收益（损失以“－”号填列）		
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		
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）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-7,247,446.82	-19,255,966.2
加：营业外收入	6,518,993.48	528,547.76
减：营业外支出	32,812.68	5,960.47
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-761,266.02	-18,733,378.91
减：所得税费用	91,122.35	-268,239.48
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-852,388.37	-18,465,139.43
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-852,388.37	-18,465,139.43
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. 归属于母公司所有者的净利润	5,028,355.33	-8,569,055.11
2. 少数股东损益	-5,880,743.7	-9,896,084.32
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的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		
5. 其他		
(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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
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	-852,388.37	-18,465,139.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,028,355.33	-8,569,055.11
归属于少数股东的综合收益总额	-5,880,743.7	-9,896,084.32
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

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：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：王浩主管会计工作负责人：宋卫平会计机构负责人：刘敏

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
一、营业收入	31,776,026.58	9,886,200.28
减：营业成本	12,279,712.14	303,925.17

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2021 年半年度报告

税金及附加	3,093,350.81	1,671,557.2
销售费用		
管理费用	10,931,101.16	10,237,578.58
研发费用		
财务费用	2,375,092.26	-2,657,473.44
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
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（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）		
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）	3,096,770.21	330,612.77
加：营业外收入	5,940,000	365,000
减：营业外支出	1,825.6	2,322.54
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,034,944.61	693,290.23
减：所得税费用		-338,394.79
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	9,034,944.61	1,031,685.02
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,031,685.02
（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		
5. 其他		
(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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	9,034,944.61	1,031,685.02
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
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	295,927,516.25	149,067,437.21
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		

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2021 年半年度报告

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	209,478.63	60,412.88
收到其他与经营活动有关的现金	563,767,029.76	1,284,198,034.92
经营活动现金流入小计	859,904,024.64	1,433,325,885.01
购买商品、接受劳务支付的现金	264,813,101.55	369,504,535.15
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		
支付给职工以及为职工支付的现金	48,190,005.13	48,931,373.52
支付的各项税费	31,301,598.43	18,423,062.45
支付其他与经营活动有关的现金	922,336,074.63	898,117,913.04
经营活动现金流出小计	1,266,640,779.74	1,334,976,884.16
经营活动产生的现金流量净额	-406,736,755.1	98,349,000.85
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		15,246,659.01

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2021 年半年度报告

取得投资收益收到的现金	1,231,696.24	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,000	
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	18,663.26	-191.6
投资活动现金流入小计	1,253,359.5	15,246,467.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,470,334.72	1,455,447.03
投资支付的现金		12,000,000
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	22,412.3	
投资活动现金流出小计	1,492,747.02	13,455,447.03
投资活动产生的现金流量净额	-239,387.52	1,791,020.38
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	40,000,000	
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		250,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	550,000,000	450,000,000
筹资活动现金流入小计	590,000,000	700,000,000
偿还债务支付的现金	922,250,000	740,030,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	117,283,693.86	130,323,028.91
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	1,264,770.03	1,023,536.75
筹资活动现金流出小计	1,040,798,463.89	871,376,565.66
筹资活动产生的现金流量净额	-450,798,463.89	-171,376,565.66
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	-857,774,606.51	-71,236,544.43
加：期初现金及现金等价物余额	1,794,253,199.89	1,060,572,602.17
六、期末现金及现金等价物余额	936,478,593.38	989,336,057.74

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
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	295,927,516.25	149,067,437.21
收到的税费返还	209,478.63	60,412.88
收到其他与经营活动有关的现金	563,767,029.76	1,284,198,034.92
经营活动现金流入小计	859,904,024.64	1,433,325,885.01
购买商品、接受劳务支付的现金	264,813,101.55	369,504,535.15
支付给职工以及为职工支付的现金	48,190,005.13	48,931,373.52
支付的各项税费	31,301,598.43	18,423,062.45
支付其他与经营活动有关的现金	922,336,074.63	898,117,913.04
经营活动现金流出小计	1,266,640,779.74	1,334,976,884.16
经营活动产生的现金流量净额	-406,736,755.1	98,349,000.85
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		15,246,659.01
取得投资收益收到的现金	1,231,696.24	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,000	
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	18,663.26	-191.6
投资活动现金流入小计	1,253,359.5	15,246,467.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,470,334.72	1,455,447.03
投资支付的现金		12,000,000

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2021 年半年度报告

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	22,412.3	
投资活动现金流出小计	1,492,747.02	13,455,447.03
投资活动产生的现金流量净额	-239,387.52	1,791,020.38
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	40,000,000	
取得借款收到的现金		250,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	550,000,000	450,000,000
筹资活动现金流入小计	590,000,000	700,000,000
偿还债务支付的现金	922,250,000	740,030,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	117,283,693.86	130,323,028.91
支付其他与筹资活动有关的现金	1,264,770.03	1,023,536.75
筹资活动现金流出小计	1,040,798,463.89	871,376,565.66
筹资活动产生的现金流量净额	-450,798,463.89	-171,376,565.66
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	-857,774,606.51	-71,236,544.43
加：期初现金及现金等价物余额	1,794,253,199.89	1,060,572,602.17
六、期末现金及现金等价物余额	936,478,593.38	989,336,057.74

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第八节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	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
2	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
3	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
具体地址	武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 3 层
查阅网站	http://www.szse.cn/

(本页无正文，为《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券半年度报告(2021 年)》盖章页)

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

