

债券简称: 18岸资01
债券简称: 19岸资01
债券简称: 21岸资01

债券代码:112707.SZ
债券代码:112843.SZ
债券代码:149649.SZ

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公开发行
2018年公司债券（第一期）、2019年公司债券（第一
期）和2021年公司债券（第一期）受托管理事务报告
(2021年度)

受托管理人：长江证券股份有限公司



2022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.....	8
第三章 发行人 2021 年度经营与财务状况.....	9
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	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 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	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。

2021年6月15日，经中国证券监督管理委员会“证监许【2021】2045号”文注册，发行人获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币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：4.0%

8. 债券起息日：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：0.20亿元

6. 发行期限：5年

7. 票面利率：3.05%

8. 债券起息日：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。

（三）21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2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)

2. 债券简称及代码：21岸资01；149649.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：5.00亿元

5. 债券余额：5.00亿元

6. 发行期限：5年

7. 票面利率：3.35%

8. 债券起息日：2021年11月25日

9. 债券兑付日：本期债券的兑付日为2026年11月25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2024年11月25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有息债务。

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”、“19岸资01”和“21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 2021 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：无
6. 报告期末控股股东名称：武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局
7. 报告期末实际控制人名称：武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局

二、发行人 2021 年度经营情况

报告期内，发行人实现营业收入 82,981.02 万元，较上年同期下降 15.07%；实现利润总额 3,910.36 万元，较上年同期增加 97.23%；实现净利润 3,377.92 万元，较上年同期增加 169.65%；实现归属于母公司所有者净利润 3,105.37 万元，较上年同期增加 167.96%。

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	2021 年				2020 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	1,489.72	968.51	34.99	1.80	1,775.63	918.74	48.26	1.82
自有房产租赁	8,354.00	3,343.39	59.98	10.07	5,378.21	173.53	96.77	5.50
房屋交易	9,542.09	8,205.45	14.01	11.50	9,157.67	7,870.60	14.05	9.37
建筑安装	51,013.90	49,309.03	3.34	61.48	70,022.60	68,053.81	2.81	71.66
动迁服务	3,841.37	2,902.07	24.45	4.63	3,743.41	2,252.30	39.83	3.83
中介服务	1,650.81	812.54	50.78	1.99	403.27	237.91	41.00	0.41
物业管理	4,305.67	3,856.61	10.43	5.19	3,533.83	3,186.69	9.82	3.62
其他	2,062.19	821.34	60.17	2.49	1,488.05	1,209.84	18.70	1.52
主营业务收入合计	82,259.76	70,218.94	14.64	99.13	95,502.66	83,903.42	12.15	97.74
其他业务	721.27	229.82	68.14	0.87	2,208.06	1,269.44	42.51	2.26
合计	82,981.02	70,448.76	15.10	100.00	97,710.72	85,172.86	12.83	100.00

2021年度，发行人自有房产租赁业务营业收入较上年度增加55.33%，主要系新冠疫情后发行人自有房屋租赁业务有所恢复；营业成本较上年度增加1,826.69%，主要系部分投资性房地产房屋维修和改造支出增加。

2021年度，发行人建筑安装收入较上年度减少27.15%，主要系军运会后发行人大量项目已经完工结算，相关业务量有些收缩。

2021年度，发行人中介服务业务营业收入、营业成本较上期分别增加309.36%和241.53%，主要系新冠疫情后，发行人提供的中介服务有所恢复，对应收入和成本有所上升。

2021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67.33%和81.90%，主要系发行人2020年度收到拆迁补偿及非货币性资产交换款项，而本年度无此事项。

三、发行人2021年度财务情况

（一）发行人资产情况

1. 发行人期末余额变动比例超过30%的资产项目

单位：万元、%

项目	本年末余额	占本期末资产总额的比例	上年末余额	变动比例
货币资金	124,436.18	8.78	179,425.32	-30.65
应收账款	22,084.24	1.56	4,034.59	447.37
在建工程	-	-	72.05	-100.00
使用权投资	19.90	0.00	-	-
无形资产	3.48	0.00	8.57	-59.39
长期待摊费用	6.25	0.00	-	-
递延所得税资产	3,078.66	0.22	929.44	231.24

发生变动原因：

（1）货币资金：报告期末，发行人货币资金减少系2021年偿还有息负债较多。

（2）应收账款：报告期末，发行人应收账款增加主要系发行人建筑安装工程应收款增加。

（3）在建工程：报告期末，发行人在建工程减少，主要系百步亭写字楼完工。

（4）使用权资产：报告期末，发行人使用权资产增加，系使用新的会计准则，会计科目调增所致。

（5）无形资产：报告期末，发行人无形资产减少，系无形资产摊销较多。

（6）长期待摊费用：报告期末，发行人长期待摊费用增加较多，主要系本年度新增装修费用摊销额。

（7）递延所得税资产：报告期末，发行人递延所得税资产增加较多，主要系以公允价值计量的投资性房地产公允价值变动增加所致。

2. 资产受限情况

单位：万元、%

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例
投资性房地产	14,339.24	14,339.24	14,339.24	3.29

3. 发行人所持重要子公司股权受限的情况

不存在直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况。

（二）发行人负债情况

1. 发行人期末余额变动比例超过30%的负债项目

项目	本年末余额（万元）	占本期末负债总额的比例	上年末余额（万元）	变动比例（%）
短期借款	-	-	5,000.00	-100.00
应付账款	59,432.32	6.80	41,710.67	42.49
预收款项	3,412.86	0.39	71,803.76	-95.25
合同负债	63,091.41	7.22	-	-
应交税费	3,747.19	0.43	2,100.37	78.41
一年内到期的非流动负债	54,894.05	6.28	12,625.00	334.80
其他流动负债	174.74	0.02	45,586.50	-99.62
长期借款	9,750.00	1.12	45,875.00	-78.75
租赁负债	13.73	0.00	-	-
递延所得税负债	24,907.15	2.85	19,017.16	30.97

变动原因：

（1）短期借款：报告期末，发行人短期借款减少，主要系本年度偿还了短期借款所致。

（2）应付账款：报告期末，发行人应付账款增加，系发行人本年度建筑施工业务板块结算的工程款增加所致。

（3）预付款项：报告期末，发行人预收款项减少较多，主要系执行新的会计准则，发行人部分预收款账款调整到合同负债和其他流动负债等。

（4）合同负债：报告期末，发行人合同负债增加较多，主要系执行新的会计准则，发行人部分预收款项调整到合同负债。

（5）应交税费：报告期末，发行人应交税费增加较多，主要系应交增值税等增加。

（6）一年内到期的非流动负债：报告期末，发行人一年内到期的非流动负债增加较多，主要系新增一年内到期的长期借款和应付债券等。

（7）其他流动负债：报告期末，发行人其他流动负债减少主要系偿还了超短期融资券。

（8）长期借款：报告期末，发行人长期借款减少主要系发行人偿还了部分长期借款，同时调整到一年内到期的长期借款较多。

（9）递延所得税负债：报告期末，发行人递延所得税负债增加，主要系计入公允价值变动收益的投资性房地产公允价值变动。

2. 有息债务及其变动情况

截至报告期末，公司有息负债总额为 400,675 万元，同比变动-10.64%，未超过 30%。

（三）利润及其他损益来源情况

报告期发行人利润总额：3,910.36 万元

报告期非经常性损益总额：-1,028.84 万元

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

“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。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。长江证券对募集资金专项账户进行核查，截至报告期末，募集资金已按募集说明书的约定使用完毕。

“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。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。长江证券对募集资金专项账户进行核查，截至报告期末，募集资金已按募集说明书的约定使用完毕。

“21岸资01”募集资金总额5.00亿元，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，全部用于偿还有息债务。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。长江证券对募集资金专项账户进行核查，截至报告期末，募集资金已按募集说明书的约定使用完毕。

上述核查情况与发行人的定期报告披露情况一致。

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”、“19岸资01”和“21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	1.24	1.28	-3.13
速动比率	0.51	0.57	-10.53
资产负债率（%）	61.65	64.32	-4.15
利息保障倍数	0.32	0.29	10.34

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1.24，较上年末分别下降10.53%和3.13%。

从长期偿债指标来看，截至报告期末，发行人资产负债率61.65%，较上年末下降4.15%。

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0.32，较上年末增加10.34%。

截至报告期末，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。截至本报告签署日，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，发行人已完成第三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。截至本报告签署日，本期债券已在2022年1月14日执行投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权，发行人已完成第三年付息和并根据回售登记结果回售本金1.90亿元，本期债券剩余规模0.20亿元。

三、“21岸资01”

“21岸资01”的付息日期为2022年至2026年每年的11月25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2022年至2024年的11月25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。截至本报告签署日，本期债券不涉及付息事项。

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 与发行人偿债能力有关的其他情况及受托管理人 采取的应对措施

一、可能影响发行人偿债能力的重大事项情况及受托管理人应对措施

报告期内，发行人发生1次重大事项，主要涉及公司董事、总经理变动，受托管理人及时针对相关事项与发行人进行核实并出具临时受托事务报告，具体如下：

重大事项	披露的临时受托事务报告文件/根据具体情况的其他措施	处理结果
董事、总经理变动	关于武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司董事、总经理变动的临时受托管理事务报告（2021年度第一次重大事项）	对发行人偿债能力无重大不良影响

二、可能影响本期债券增信措施（如有）的事项情况及受托管理人应对措施

本次债券无增信措施。

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公开发行2018年公司债券（第一期）、2019年公司债券（第一期）和2021年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2021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）



2022年6月24日