

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
(2023 年)

2023 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 2023 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上一期定期报告所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读上一期定期报告的“重大风险提示”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	6
一、公司基本信息	6
二、信息披露事务负责人基本信息	6
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况	7
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	8
五、公司独立性情况	8
六、公司合规性情况	10
七、公司业务及经营情况	10
第二节 公司信用类债券基本情况	23
一、公司债券基本信息	23
二、公司债券募集资金使用和整改情况	28
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	31
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	31
五、增信措施情况	31
第三节 重大事项	32
一、审计情况	32
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	32
三、合并报表范围变化情况	32
四、资产情况	32
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	33
六、负债情况	33
七、重要子公司或参股公司情况	35
八、报告期内亏损情况	35
九、对外担保情况	35
十、信息披露事务管理制度变更情况	36
第四节 向普通投资者披露的信息	37
第五节 财务报告	38
一、财务报表	38
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	56
第七节 备查文件	57
附件一、其他附件	59

释义

释义项	指	释义内容
发行人/公司/本公司/发行人简称/江岸国资	指	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
报告期	指	2023 年 1-6 月
报告期末	指	2023 年 6 月末

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

币种：人民币

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 Jiangan State-owned Assets Management Co.,Ltd
外文名称缩写（如有）	JA_AMS
法定代表人	王浩
注册资本（万元）	171,509.036
实缴资本（万元）	171,509.036
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 45 号
邮政编码	430014
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	宋卫平
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	副总经理
联系地址	武汉市江岸区洞庭街 45 号
电话	027-82833833
传真	027-82814419

电子信箱	172718547@qq.com
------	------------------

三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

1. 控股股东基本信息

币种：人民币

名称	武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局
成立日期	1949 年 10 月 01 日
注册资本（万元）	0
主要业务	-
资产规模（万元）	0
资信情况	良好
持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	无受限情况
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	无受限情况

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局
成立日期	1949 年 10 月 01 日
注册资本（万元）	0
主要业务	-
资产规模（万元）	0
资信情况	良好
持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	无受限情况
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	无受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(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、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务
王浩	董事长、党委书记
邹鹏海	副董事长、总经理
赵岚	董事、党委副书记
汪克新	职工董事
李巍	监事会主席
陈勤	职工监事
万亚麒	职工监事
方健	总工程师
张瑾	总经济师
黄正	副总经理
宋卫平	副总经理

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员未发生变更。

五、公司独立性情况

(一) 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务等方面的相互独立情况

发行人严格按照《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：

1、资产独立情况

公司具有独立的企业法人资格，自主经营能力。公司不存在资产、资金被控股股东、实际控制人违规占用而损害公司利益的情况，公司与控股股东、实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。

2、人员独立情况

公司在劳动和人事方面独立，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，并按照公司章程等相关规定独立履行职责。

3、机构独立情况

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。

4、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。

5、业务经营独立情况

发行人拥有独立的业务，建有完整的业务经营体系，自主经营，自负盈亏。在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由公司业务人员以公司名义办理相关事宜。公司的业务管理独立于控股股东及实际控制人。

(二) 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制和信息披露安排等

1、关联交易管理的组织机构

公司财务部是关联交易管理的归口部门，主要负责关联人的分析确认、关联交易合规审查及重大关联交易决策的组织工作。公司财务部负责关联交易的会计记录、核算、报告及统计分析工作。资产财务部对关联交易情况进行整理、分析，并按照本制度的规定，保证关联交易决策程序的履行。

2、关联交易审议程序

公司拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。公司总经理办公会根据集体审议的原则对关联交易事项进行审议。公司董事会为关联交易的最高决策机构，单笔关联交易金额超过公司净资产 20%时，需经公司董事会审议通过。

发行人与关联企业之间的交易往来，遵照公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。

发行人向关联方之间采购、销售货物和提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则确定，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

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

（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

发行人主营业务收入主要来自于建筑安装、房屋租赁和房产交易板块。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。

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、所在行业情况

（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，但随着中国建筑业企业生产和经营规模的不断扩大，建筑业总产值持续增长。数据显示，从 2012 年到 2021 年，中国建筑业总产值从 137,217.9 亿元持续上涨至 293,079 亿元，十年间总产值增加了一倍以上。2022 年全国建筑业总产值达 311,980.00 亿元，同比增长 6.5%，建筑业总产值占国内生产总值的比重基本保持在 25%上下波动。

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。

从国内来看，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。

2013-2022 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
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
2021 年	128,746	5,282.94	293,079.00	656,887.00	344,558.10	47.32
2022 年	143,621	5,184.02	311,980.00	715,674.69	366,481.35	49.35

自 2013 年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.85% 以上。2022 年达到 6.89，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。与发达国家相比，中国城镇化率还有很大空间，但城镇化的人口将更多聚集到城市群都市圈。根据相关预测，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

“十三五”期间湖北建筑业在产业规模、行业发展、体制机制改革、优化营商环境等方面成绩显著，亮点纷呈。建筑业总产值实现7.35万亿，年均增长率达到10.4%，较“十二五”时期增长81.6%；产业规模在2016年~2019年保持全国第三，2020年受新冠肺炎疫情影响位居全国第4。2020年建筑业增加值突破3073亿元，占全省国内生产总值的比重为6.7%。根据湖北省住房和城乡建设厅发布的《湖北建筑业发展“十四五”规划》，“十四五”期间，建筑业增加值占比保持全省GDP的6.5%以上。要借助数字化、智能化建造技术，通过新型建筑工业化，加快推进设计建造方式创新，促进建筑业转型升级，实现高质量发展。到2025年，创建20个以上国家级新型建筑工业化示范工程，装配式建筑占新建建筑面积的比例不低于30%。全省建成5个产业技术研究院或工程技术研究中心、10个企业技术中心，攻克重大关键技术不少于20项，完成重大科技示范工程不少于50项。

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，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十四个五年规划和2035年远景目标纲要》明确指出，展望2035年，国家中心城市全面建成，长江经济带核心城市作用充分发挥，国际化大都市功能明显增强，基本建成现代化大武汉。在“十四五”的目标中：锚定2035年远景目标，紧紧围绕国家中心城市、长江经济带核心城市和国际化大都市总体定位，加快打造全国经济中心、国家科技创新中心、国家商贸物流中心、国际交往中心和区域金融中心，努力建设现代化大武汉。江岸区围绕“汉口之心、美好江岸”总体定位，着力优化提升汉口历史文化风貌区、汉口滨江国际商务区、后湖产城融合示范区、长江新区谌家矶片区、建设大道金融产业带，加快

打造汉口历史文化中心、武汉现代商贸中心、中部金融保险中心、国家双创示范基地，努力建设现代化强区。江岸区和武汉市的快速发展将给发行人发展带来重大的机遇。

（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，2021 年我国城市化水平为 64.72%，城镇人口达到 9.14 亿人，2022 年我国城市化水平达到 65.22%，城镇人口达到 9.21 亿人，城镇化水平不断提高。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、公司所处行业地位

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、国有公房、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。

3、公司面临的主要竞争状况

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，建筑安装企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。除了国内新投资者的不断加入，大量拥有资金、技术和管理优势的地产基金和开发商也积极介入建筑安装行业。同时，随着前两年全国房价的较大幅度上涨，中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策不断出台和完善，建筑安装行业正向规模化、品牌化、规范化运作转型，行业竞争日趋激烈，公司在面临的市场竞争环境中具有如下优势：

（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。2022 年预计江岸区全年生产总值突破 1500 亿元，服务业增加值突破 1200 亿元，招商引资实际到位资金首次突破 1000 亿元，产业项目到位资金突破 265 亿元，固定资产投资突破 500 亿元。

地方一般公共预算收入达到 103.4 亿元，可比口径增长 5%。江岸区综合实力不断增强，经济发展加速回归常态，主要经济指标位居全市前列，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独资公司，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。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壹级资质、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），文物保护工程施工贰级资质（文物施二字 0302SG009）。

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，拥有一大批从业经历丰富、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 2022 年 12 月 31 日，公司获得授信额度为 54,500.00 万元，已使用授信额度为 28,150.00 万元，未使用授信额度为 26,350.00 万元。

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。

4、未来发展规划

公司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) 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。

(二) 公司业务经营情况

1. 各业务板块收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	收入	收入同比变动比例 (%)	收入占比 (%)	成本	成本同比变动比例 (%)	成本占比 (%)	毛利率 (%)	毛利率同比变动比例 (%)	毛利占比 (%)
建筑安装	1,080.75	-70.39%	9.64%	629.64	-73.53%	14.87%	41.74%	19.85%	6.47%
房屋租赁	5,510.51	121.64%	49.17%	433.61	-34.03%	10.24%	92.13%	25.24%	72.81%
房屋交易	40	0%	0.36%	0	0%	0%	100%	0%	0.57%
物业管理	1,997.71	-29.02%	17.83%	2,038.43	-22.75%	48.14%	-2.04%	132.62%	-0.58%
动迁服务	42.45	-78.69%	0.38%	41.23	-81.37%	0.97%	2.87%	126.11%	0.02%
中介服务	230.58	34.62%	2.06%	148.5	7.19%	3.51%	35.6%	86.26%	1.18%
其他	2,287.6	-46.63%	20.41%	941.48	95.26%	22.23%	58.84%	-33.7%	19.31%
其他业务	17.32	-59.47%	0.15%	1.35	381.1%	0.03%	92.21%	-7.17%	0.23%
合计	11,206.92	-17.9%	100%	4,234.24	-35.03%	99.99%	62.22%	19.06%	100.01%

业务收入、成本等指标同比变动达 30% 以上的情况说明：

报告期内，发行人建筑安装业务规模较上年同期下滑幅度较大，主要原因是受工程结算周期影响；

报告期内，发行人房屋租赁业务收入较上年同期增加幅度较大，主要系 2022 年公司响应政府政策，为中小企业免租，同时随着经济的恢复，2023 年公司房产出租情况逐渐好转；

报告期内，发行人房屋交易业务较去年变动较大，主要系公司上年同期未实现房屋交易业务收入；

报告期内，发行人物业管理业务毛利率较去年变动幅度较大，主要系部分物业项目移交社区管理导致物业收入下降；

报告期内，发行人动迁业务规模较上年同期下降幅度较大，主要系公司动迁业务项目结算周期影响；

报告期内，发行人中介服务业务毛利率较上年同期增加 86.26%，主要原因是公司中介收入增加，成本较为稳定。

2. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30%以上的情况。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

币种：人民币

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 17 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）	0.2
票面利率（%）	3.05
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。
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	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	21 岸资 01
债券代码	149649.SZ
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)
发行日	2021 年 11 月 24 日
起息日	2021 年 11 月 25 日
最近回售日	2024 年 11 月 25 日
到期日	2026 年 11 月 25 日
债券余额(亿元)	5
票面利率(%)	3.35
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
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	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	23 岸资 01
------	----------

债券代码	148250.SZ
债券名称	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
发行日	2023 年 04 月 18 日
起息日	2023 年 04 月 19 日
最近回售日	2026 年 04 月 19 日
到期日	2028 年 04 月 19 日
债券余额（亿元）	5
票面利率（%）	3.35
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	无评级
最新评级展望	无
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	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款

报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内永续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为永续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	23 岸资 02
债券代码	133624. SZ
债券名称	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券
发行日	2023 年 08 月 17 日
起息日	2023 年 08 月 21 日
最近回售日	
到期日	2026 年 08 月 21 日
债券余额（亿元）	0.7
票面利率（%）	3.38
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	无评级
最新评级展望	无
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	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金使用和整改情况

币种：人民币

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	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 运作正常

项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	21 岸资 01
债券代码	149649. SZ
募集资金总额（亿元）	5
募集资金计划用途	本次债券募集资金 5 亿元，扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务。
已使用金额（亿元）	5
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	23 岸资 01
债券代码	148250. SZ
募集资金总额（亿元）	5

募集资金计划用途	本期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还有息债务。
已使用金额（亿元）	5
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用

币种：人民币

债券简称	23 岸资 02
债券代码	133624.SZ
募集资金总额（亿元）	0.7
募集资金计划用途	本次债券募集资金 0.7 亿元，用于偿还存量公司债券本金及置换已到期公司债券本金。
已使用金额（亿元）	0
未使用金额（亿元）	0.7
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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 重大事项

一、审计情况

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、资产情况

(一) 资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

项目名称	主要构成
存货	开发成本、在产品
投资性房地产	位于武汉市江岸区的房屋、建筑物

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的资产项目：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末金额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
预付款项	67,782.88	5.34%	45,514.63	48.93%

发生变动的原因：

报告期末，公司预付账款较期初增加 48.93%，主要原因是平和坊改造项目和黄石里等提升改造项目中有一部分腾退房产最终会形成公司实物资产，故根据业务实际情况对科目核算进行重分类。

(二) 资产受限情况

资产受限情况概述

单位：万元 币种：人民币

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	436,122.11	11,350.26	11,350.26	2.6%
合计	436,122.11	11,350.26	——	——

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借余额为 6,961.48 万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 0 万，回收 0 万，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 6,961.48 万元，占报告期末公司净资产比例为 7.56%，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借总额为 0 万。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 318,450 万元和 310,810 万元，报告期内有息债务余额同比变动-2.4%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不含）至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款			18,300	110,510	128,810	41.44%
公司信用类 债券		80,000	2,000	100,000	182,000	58.56%
非银行金融 机构贷款						
其他有息债 务						

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 102,000 万元，企业债券余额 0 万

元，非金融企业债务融资工具余额 80,000 万元，且共有 82,000 万元公司信用类债券在 2023 年 8 月至 2024 年 4 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 318,450 万元 和 310,810 万元，报告期内有息债务余额同比变动-2.4%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不 含）至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款			18,300	110,510	128,810	41.44%
公司信用类 债券		80,000	2,000	100,000	182,000	58.56%
非银行金融 机构贷款					0	0%
其他有息债 务					0	0%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 102,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 80,000 万元，且共有 82,000 万元公司信用类债券在 2023 年 8 月至 2024 年 4 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 万元，且在 2023 年 8 月至 2024 年 4 月内到期的境外债券余额 0 万元。

(二) 公司信用类债券或其他有息债务重大逾期逾期情况

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逾期金额超过 1000 万元的有息

债务逾期情况。

(三) 负债变动情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
预收账款	2,700.65	0.38%	1,717.34	57.26%
应付职工薪酬	215.68	0.03%	464.17	-53.53%
应交税费	986.35	0.14%	4,904.32	-79.89%
一年内到期的非流动负债	82,001.75	11.34%	141,083.87	-41.88%
应付债券	102,000	14.21%	52,000	96.15%
租赁负债	19.13	0%	12.27	55.84%

发生变动的原因：

报告期末，公司预收账款较期初增加 57.26%，主要原因是预收租金增加；

报告期末，公司应付职工薪酬较期初减少 53.53%，主要原因是上年末计提，年初发放；

报告期末，公司应交税费较期初减少 79.89%，主要原因是上年末计提，年初缴纳；

报告期末，公司一年内到期的非流动负债比期初减少 41.88%，主要原因是 18 岸资 01 到期

兑付；

报告期末，公司应付债券较期初增加 96.15%，主要原因是 23 岸资 01 发行；

报告期末，公司租赁负债较期初增加 55.84%，主要原因是预交租入房产的租金。

(四) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、重要子公司或参股公司情况

截至报告期末，不存在单个子公司的净利润或者对单个参股公司的投资收益占发行人合并报表范围净利润达到 20% 以上的情况。

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 0 万元，截至报告期末，公司尚未履行及

未履行完毕的对外担保总额为 0 万元，占报告期末净资产比例为 0%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 0 万元。

公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形。

十、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 向普通投资者披露的信息

适用 不适用

第五节 财务报告

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	906,816,338.85	1,255,215,545.05
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	363,617,537.22	378,326,716.14
应收款项融资		
预付款项	677,828,772.6	455,146,319.86
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,105,926,879.09	926,997,248.56
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,986,535,869.84	3,899,379,958.5
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	83,558,382.06	88,986,444.89
流动资产合计	7,124,283,779.66	7,004,052,233
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	192,870,000	192,870,000
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	44,528,373.1	49,525,507.45
其他权益工具投资	523,609,625.05	523,609,625.05
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,361,221,090.94	4,349,609,550.17
固定资产	62,170,309.67	62,787,282.07
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	131,435.75	131,435.75
无形资产	280	280
开发支出		
商誉	145,362,069.33	145,362,069.33
长期待摊费用	1,549,855.19	1,517,906.8
递延所得税资产	37,007,422.41	37,377,103.72
其他非流动资产	206,547,668.95	208,766,106.89

非流动资产合计	5,574,998,130.39	5,571,556,867.23
资产总计	12,699,281,910.05	12,575,609,100.23
流动负债：		
短期借款		
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	546,881,338.42	691,283,235.37
预收款项	27,006,492.14	17,173,379.01
合同负债	679,222,180.12	637,948,292.82
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	2,156,846.2	4,641,710.33
应交税费	9,863,496.01	49,043,176.67
其他应付款	3,353,595,504.5	3,031,659,222.03
其中：应付利息		
应付股利		
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	820,017,534.24	1,410,838,727.29
其他流动负债	174,228.89	174,228.89
流动负债合计	5,438,917,620.52	5,842,761,972.41
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	255,100,000	255,100,000
应付债券	1,020,000,000	520,000,000
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	191,258.4	122,726.31
长期应付款		0
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	14,655,444.08	14,648,741.76
递延所得税负债	251,752,058.19	250,989,191.64
其他非流动负债	196,286,720.83	200,716,076.57
非流动负债合计	1,737,985,481.5	1,241,576,736.28
负债合计	7,176,903,102.02	7,084,338,708.69
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	2,670,410,755.33	2,659,848,116

减：库存股		
其他综合收益	135,703,506.28	140,300,164.78
专项储备		
盈余公积	92,489,378.23	92,489,378.23
一般风险准备		
未分配利润	787,003,186.48	755,610,774.41
归属于母公司所有者权益合计	5,400,697,186.32	5,363,338,793.42
少数股东权益	121,681,621.71	127,931,598.12
所有者权益合计	5,522,378,808.03	5,491,270,391.54
负债和所有者权益总计	12,699,281,910.05	12,575,609,100.23

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：钱萍

（二）母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	476,852,574.96	680,774,193.9
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	25,139,303.4	19,840,373.26
应收款项融资		
预付款项	577,845,107.09	362,689,994.36
其他应收款	950,718,862.03	824,504,297.88
其中：应收利息		

应收股利		
存货	3,506,049,095.85	3,447,044,934.43
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	48,959,337.21	45,110,911.34
流动资产合计	5,585,564,280.54	5,379,964,705.17
非流动资产：		
债权投资	192,870,000	192,870,000
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	786,121,767.45	791,119,107.45
其他权益工具投资	521,054,534.97	521,054,534.97
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,499,759,557.76	3,484,684,297.97
固定资产	306,730.92	361,616.01
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,523,653.93	1,479,612.6

递延所得税资产	29,260,028.92	29,260,028.92
其他非流动资产	1,918,365.12	1,918,365.12
非流动资产合计	5,032,814,639.07	5,022,747,563.04
资产总计	10,618,378,919.61	10,402,712,268.21
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	29,439,485.15	30,936,471.77
预收款项	4,805,813.81	4,710,330.98
合同负债	53,838,493.15	53,838,493.15
应付职工薪酬		
应交税费	395,426.41	6,539,864.67
其他应付款	3,140,598,851.38	2,871,776,385.71
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	820,017,534.24	1,410,770,195.2
其他流动负债		
流动负债合计	4,049,095,604.14	4,378,571,741.48
非流动负债：		
长期借款	255,100,000	255,100,000
应付债券	1,020,000,000	520,000,000

其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	171,320,843.47	171,320,843.47
其他非流动负债	1,867,667	1,867,667
非流动负债合计	1,448,288,510.47	948,288,510.47
负债合计	5,497,384,114.61	5,326,860,251.95
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	2,796,438,361.39	2,782,648,112.89
减：库存股		
其他综合收益	113,921,006.23	116,128,554.73
专项储备		
盈余公积	92,489,378.23	92,489,378.23
未分配利润	403,055,699.15	369,495,610.41
所有者权益合计	5,120,994,805	5,075,852,016.26
负债和所有者权益总计	10,618,378,919.61	10,402,712,268.21

(三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	112,069,142.84	136,499,162.54
其中：营业收入	112,069,142.84	136,499,162.54
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	91,808,578.36	110,624,177.04
其中：营业成本	42,342,426.66	65,169,794.31
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	5,697,700.74	3,357,143.13
销售费用	360,453.53	288,919.06
管理费用	38,443,109.46	38,401,561.62
研发费用		
财务费用	4,964,887.97	3,406,758.92
其中：利息费用		
利息收入		

加：其他收益	6,707,412.82	
投资收益（损失以“-”号填列）	-598,194.04	-1,173,338.89
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）	-1,477,243.16	-4,361,138.47
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-46,922.18	-5,459.8
资产减值损失（损失以“-”号填列）	5,971.99	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	24,851,589.91	20,335,048.34
加：营业外收入	1,170,855.05	275,282.65
减：营业外支出	104,917.47	521,619.77
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	25,917,527.49	20,088,711.22
减：所得税费用	775,091.83	731,261.44
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,142,435.66	19,357,449.78
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25,142,435.66	19,357,449.78
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	31,392,412.07	27,340,738.09
2. 少数股东损益	-6,249,976.41	-7,983,288.31
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	25,142,435.66	19,357,449.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	31,392,412.07	27,340,738.09
归属于少数股东的综合收益总额	-6,249,976.41	-7,983,288.31
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：钱萍

(四) 母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	63,447,726.46	41,097,122.55
减：营业成本	17,987,359.49	16,726,479.56
税金及附加	3,723,346.82	1,162,374.92
销售费用		
管理费用	8,121,024.93	10,569,679.27
研发费用		
财务费用	6,468,950.59	5,267,359.91
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	6,600,000	
投资收益（损失以“-”号填列）	-880,636.51	-1,173,338.89
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）	32,866,408.12	6,197,890
加：营业外收入	1,160,000	
减：营业外支出	4,656.74	50,000

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	34,021,751.38	6,147,890
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	34,021,751.38	6,147,890
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	34,021,751.38	6,147,890
（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	34,021,751.38	6,147,890
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 币种：人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
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	238,793,531.49	243,127,867.98
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		
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	20,334.48	915,048.76
收到其他与经营活动有关的现金	341,390,242.52	1,922,197,016.81
经营活动现金流入小计	580,204,108.49	2,166,239,933.55
购买商品、接受劳务支付的现金	349,347,902.51	359,615,403.77
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	57,692,048.95	55,180,127.88
支付的各项税费	33,733,489.46	46,137,948.15
支付其他与经营活动有关的现金	365,552,167.49	417,368,075.31
经营活动现金流出小计	806,325,608.41	878,301,555.11
经营活动产生的现金流量净额	-226,121,499.92	1,287,938,378.44
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	797,340	10,000,250
取得投资收益收到的现金	4,200,000	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	365	
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		
投资活动现金流入小计	4,997,705	10,000,250
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	141,931	31,429.64
投资支付的现金		10,000,000
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		
投资活动现金流出小计	141,931	10,031,429.64
投资活动产生的现金流量净额	4,855,774	-31,179.64
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	497,600,000	185,000,000

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	497,600,000	225,000,000
偿还债务支付的现金	576,400,000	591,250,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,294,797.78	110,934,454.97
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	38,682.5	9,500
筹资活动现金流出小计	624,733,480.28	702,193,954.97
筹资活动产生的现金流量净额	-127,133,480.28	-477,193,954.97
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	-348,399,206.2	810,713,243.83
加：期初现金及现金等价物余额	1,255,215,545.05	1,244,361,764.89
六、期末现金及现金等价物余额	906,816,338.85	2,055,075,008.72

(六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
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	61,348,827.06	30,745,339.8
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	214,183,787.2	1,685,020,829.61
经营活动现金流入小计	275,532,614.26	1,715,766,169.41
购买商品、接受劳务支付的现金	53,082,427.54	41,819,155.21
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费	13,336,638.02	4,421,641.65
支付其他与经营活动有关的现金	290,999,027.36	253,975,520.5

经营活动现金流出小计	357,418,092.92	300,216,317.36
经营活动产生的现金流量净额	-81,885,478.66	1,415,549,852.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	797,340	
取得投资收益收到的现金	4,200,000	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		
投资活动现金流入小计	4,997,340	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
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		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额	4,997,340	
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	497,600,000	185,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	497,600,000	225,000,000
偿还债务支付的现金	576,400,000	591,250,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,194,797.78	110,834,454.97
支付其他与筹资活动有关的现金	38,682.5	9,500
筹资活动现金流出小计	624,633,480.28	702,093,954.97

筹资活动产生的现金流量净额	-127,033,480.28	-477,093,954.97
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	-203,921,618.94	938,455,897.08
加：期初现金及现金等价物余额	680,774,193.9	662,346,815.36
六、期末现金及现金等价物余额	476,852,574.96	1,600,802,712.44

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

第七节 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(2023年)》盖章页)

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司



2023年8月30日

附件一、其他附件

合并资产负债表（未经审计）

会合01表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

单位：人民币元

项 目	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	906,816,338.85	1,255,215,545.05
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	363,617,537.22	378,326,716.14
应收款项融资		
预付款项	677,828,772.60	455,146,319.86
其他应收款	1,105,926,879.09	926,997,248.56
存货	3,986,535,869.84	3,899,379,958.50
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	83,558,382.06	88,986,444.89
流动资产合计	7,124,283,779.66	7,004,052,233.00
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
债权投资	192,870,000.00	192,870,000.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	44,528,373.10	49,525,507.45
其他权益工具投资	523,609,625.05	523,609,625.05
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,361,221,090.94	4,349,609,550.17
固定资产	62,170,309.67	62,787,282.07
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权投资	131,435.75	131,435.75
无形资产	280.00	280.00
开发支出		
商誉	145,362,069.33	145,362,069.33
长期待摊费用	1,549,855.19	1,517,906.80
递延所得税资产	37,007,422.41	37,377,103.72
其他非流动资产	206,547,668.95	208,766,106.89
非流动资产合计	5,574,998,130.39	5,571,556,867.23
资产合计	12,699,281,910.05	12,575,609,100.23

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

钱萍

合并资产负债表（续）（未经审计）

会合01表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

单位：人民币元

项 目	2023年6月30日	2022年12月31日
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	546,881,338.42	691,283,235.37
预收账款	27,006,492.14	17,173,379.01
合同负债	679,222,180.12	637,948,292.82
应付职工薪酬	2,156,846.20	4,641,710.33
应交税费	9,863,496.01	49,043,176.67
其他应付款	3,353,595,504.50	3,031,659,222.03
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	820,017,534.24	1,410,838,727.29
其他流动负债	174,228.89	174,228.89
流动负债合计	5,438,917,620.52	5,842,761,972.41
非流动负债：		
长期借款	255,100,000.00	255,100,000.00
应付债券	1,020,000,000.00	520,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	191,258.40	122,726.31
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	14,655,444.08	14,648,741.76
递延所得税负债	251,752,058.19	250,989,191.64
其他非流动负债	196,286,720.83	200,716,076.57
非流动负债合计	1,737,985,481.50	1,241,576,736.28
负债合计	7,176,903,102.02	7,084,338,708.69
所有者权益：		
实收资本	1,715,090,360.00	1,715,090,360.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,670,410,755.33	2,659,848,116.00
减：库存股		
其他综合收益	135,703,506.28	140,300,164.78
专项储备		
盈余公积	92,489,378.23	92,489,378.23
未分配利润	787,003,186.48	755,610,774.41
归属于母公司所有者权益合计	5,400,697,186.32	5,363,338,793.42
少数股东权益	121,681,621.71	127,931,598.12
所有者权益合计	5,522,378,808.03	5,491,270,391.54
负债和所有者权益总计	12,699,281,910.05	12,575,609,100.23

法定代表人：

印 王浩

主管会计工作负责人：

印 王浩

会计机构负责人：

印 钱萍

合并利润表（未经审计）

会合02表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

单位：人民币元

项 目	2023年1-6月	2022年1-6月
一、营业总收入	112,069,142.84	136,499,162.54
其中：营业收入	112,069,142.84	136,499,162.54
二、营业总成本	91,808,578.36	110,624,177.04
其中：营业成本	42,342,426.66	65,169,794.31
税金及附加	5,697,700.74	3,357,143.13
销售费用	360,453.53	288,919.06
管理费用	38,443,109.46	38,401,561.62
研发费用		
财务费用	4,964,887.97	3,406,758.92
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	6,707,412.82	
投资收益（损失以“-”号填列）	-598,194.04	-1,173,338.89
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		
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）	-1,477,243.16	-4,361,138.47
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-46,922.18	-5,459.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）	5,971.99	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	24,851,589.91	20,335,048.34
加：营业外收入	1,170,855.05	275,282.65
减：营业外支出	104,917.47	521,619.77
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	25,917,527.49	20,088,711.22
减：所得税费用	775,091.83	731,261.44
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,142,435.66	19,357,449.78
（一）按所有权归属分类		
归属于母公司所有者的净利润	31,392,412.07	27,340,738.09
少数股东损益	-6,249,976.41	-7,983,288.31
（二）按经营持续性分类		
持续经营损益	25,142,435.66	19,357,449.78
终止经营损益		
六、其他综合收益的税后净额		
归属于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）以后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、可供出售金融资产公允价值变动损益		
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6、其他债权投资信用减值准备		
7、现金流量套期储备		
8、外币财务报表折算差额		
9、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	25,142,435.66	19,357,449.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	31,392,412.07	27,340,738.09
归属于少数股东的综合收益总额	-6,249,976.41	-7,983,288.31

法定代表人：

印王浩

主管会计工作负责人：

印王浩

会计机构负责人：

钱萍

合并现金流量表（未经审计）

会合03表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

单位：人民币元

项 目	2023年1-6月	2022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	238,793,531.49	243,127,867.98
收到的税费返还	20,334.48	915,048.76
收到其他与经营活动有关的现金	341,390,242.52	1,922,197,016.81
经营活动现金流入小计	580,204,108.49	2,166,239,933.55
购买商品、接受劳务支付的现金	349,347,902.51	359,615,403.77
支付给职工以及为职工支付的现金	57,692,048.95	55,180,127.88
支付的各项税费	33,733,489.46	46,137,948.15
支付其他与经营活动有关的现金	365,552,167.49	417,368,075.31
经营活动现金流出小计	806,325,608.41	878,301,555.11
经营活动产生的现金流量净额	-226,121,499.92	1,287,938,378.44
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	797,340.00	10,000,250.00
取得投资收益收到的现金	4,200,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	365.00	
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		
投资活动现金流入小计	4,997,705.00	10,000,250.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	141,931.00	31,429.64
投资支付的现金		10,000,000.00
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		
投资活动现金流出小计	141,931.00	10,031,429.64
投资活动产生的现金流量净额	4,855,774.00	-31,179.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		40,000,000.00
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	497,600,000.00	185,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	497,600,000.00	225,000,000.00
偿还债务支付的现金	576,400,000.00	591,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,294,797.78	110,934,454.97
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	38,682.50	9,500.00
筹资活动现金流出小计	624,733,480.28	702,193,954.97
筹资活动产生的现金流量净额	-127,133,480.28	-477,193,954.97
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	-348,399,206.20	810,713,243.83
加：年初现金及现金等价物余额	1,255,215,545.05	1,244,361,764.89
六、期末现金及现金等价物余额	906,816,338.85	2,055,075,008.72

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

钱萍

资产负债表（未经审计）

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司		会企01表 单位：人民币元	
项 目	2023年6月30日	2022年12月31日	
流动资产：			
货币资金	476,852,574.96	680,774,193.90	
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	25,139,303.40	19,840,373.26	
应收款项融资			
预付款项	577,845,107.09	362,689,994.36	
其他应收款	950,718,862.03	824,504,297.88	
存货	3,506,049,095.85	3,447,044,934.43	
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	48,959,337.21	45,110,911.34	
流动资产合计	5,585,564,280.54	5,379,964,705.17	
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
债权投资	192,870,000.00	192,870,000.00	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	786,121,767.45	791,119,107.45	
其他权益工具投资	521,054,534.97	521,054,534.97	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	3,499,759,557.76	3,484,684,297.97	
固定资产	306,730.92	361,616.01	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权投资			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,523,653.93	1,479,612.60	
递延所得税资产	29,260,028.92	29,260,028.92	
其他非流动资产	1,918,365.12	1,918,365.12	
非流动资产合计	5,032,814,639.07	5,022,747,563.04	
资产合计	10,618,378,919.61	10,402,712,268.21	

法定代表人：



主管会计工作负责人：王浩

会计机构负责人：钱萍

资产负债表（续）（未经审计）

会企01表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

单位：人民币元

项	2023年6月30日	2022年12月31日
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	29,439,485.15	30,936,471.77
预收账款	4,805,813.81	4,710,330.98
合同负债	53,838,493.15	53,838,493.15
应付职工薪酬		
应交税费	395,426.41	6,539,864.67
其他应付款	3,140,598,851.38	2,871,776,385.71
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	820,017,534.24	1,410,770,195.20
其他流动负债		
流动负债合计	4,049,095,604.14	4,378,571,741.48
非流动负债：		
长期借款	255,100,000.00	255,100,000.00
应付债券	1,020,000,000.00	520,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	171,320,843.47	171,320,843.47
其他非流动负债	1,867,667.00	1,867,667.00
非流动负债合计	1,448,288,510.47	948,288,510.47
负债合计	5,497,384,114.61	5,326,860,251.95
所有者权益：		
实收资本	1,715,090,360.00	1,715,090,360.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,796,438,361.39	2,782,648,112.89
减：库存股		
其他综合收益	113,921,006.23	116,128,554.73
专项储备		
盈余公积	92,489,378.23	92,489,378.23
未分配利润	403,055,699.15	369,495,610.41
所有者权益合计	5,120,994,805.00	5,075,852,016.26
负债和所有者权益总计	10,618,378,919.61	10,402,712,268.21

法定代表人：



主管会计工作负责人：王浩

会计机构负责人：钱萍

利润表（未经审计）

会企02表
单位：人民币元

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

项 目	2023年1-6月	2022年1-6月
一、营业收入	63,447,726.46	41,097,122.55
减：营业成本	17,987,359.49	16,726,479.56
税金及附加	3,723,346.82	1,162,374.92
销售费用		
管理费用	8,121,024.93	10,569,679.27
研发费用		
财务费用	6,468,950.59	5,267,359.91
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	6,600,000.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	-880,636.51	-1,173,338.89
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		
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）	32,866,408.12	6,197,890.00
加：营业外收入	1,160,000.00	
减：营业外支出	4,656.74	50,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	34,021,751.38	6,147,890.00
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	34,021,751.38	6,147,890.00
（一）持续经营损益	34,021,751.38	6,147,890.00
（二）终止经营损益		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后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）以后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、可供出售金融资产公允价值变动损益		
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6、其他债权投资信用减值准备		
7、现金流量套期储备		
8、外币财务报表折算差额		
9、其他		
六、综合收益总额	34,021,751.38	6,147,890.00

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表（未经审计）

会企03表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

单位：人民币元

项 目	2023年1-6月	2022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	61,348,827.06	30,745,339.80
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	214,183,787.20	1,685,020,829.61
经营活动现金流入小计	275,532,614.26	1,715,766,169.41
购买商品、接受劳务支付的现金	53,082,427.54	41,819,155.21
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费	13,336,638.02	4,421,641.65
支付其他与经营活动有关的现金	290,999,027.36	253,975,520.50
经营活动现金流出小计	357,418,092.92	300,216,317.36
经营活动产生的现金流量净额	-81,885,478.66	1,415,549,852.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	797,340.00	
取得投资收益收到的现金	4,200,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		
投资活动现金流入小计	4,997,340.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
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		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额	4,997,340.00	
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		40,000,000.00
取得借款收到的现金	497,600,000.00	185,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	497,600,000.00	225,000,000.00
偿还债务支付的现金	576,400,000.00	591,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,194,797.78	110,834,454.97
支付其他与筹资活动有关的现金	38,682.50	9,500.00
筹资活动现金流出小计	624,633,480.28	702,093,954.97
筹资活动产生的现金流量净额	-127,033,480.28	-477,093,954.97
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	-203,921,618.94	938,455,897.08
加：年初现金及现金等价物余额	680,774,193.90	662,346,815.36
六、期末现金及现金等价物余额	476,852,574.96	1,600,802,712.44

法定代表人：

印王浩

主管会计工作负责人：

印

会计机构负责人：

印