

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券年度报
告
(2025 年)

2026 年 03 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。

本公司审计委员会已对本报告提出书面审核意见。

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（如有）、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。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2025 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

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	6
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、实际控制人及变更情况	8
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	9
五、公司治理情况	10
六、公司业务及经营情况	12
第二节 公司信用类债券基本情况	21
一、公司债券基本信息	21
二、公司债券募集资金情况	25
三、报告期内公司信用类债券评级调整情况	30
四、增信措施情况	30
五、中介机构情况	30
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	36
九、对外担保情况	36
十、重大未决诉讼情况	36
十一、环境信息披露义务情况	36
十二、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	60
第七节 备查文件	61
附件	63

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	2025 年度/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 Jiang'an State-owned Asset Management Limited Liability Company
外文名称缩写（如有）	JA_AMS
法定代表人	王浩
注册资本（万元）	171,509.04
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 45 号
公司网址（如有）	
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	☐ 董事 ☒ 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
主要业务	—
资信情况	—
对发行人的持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	不存在
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	—

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
主要业务	—
资信情况	—
对发行人的持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	不存在
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	—

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（如有）、高级管理人员情况

人员姓名	职务	职务类型
王浩	董事长、党委书记	董事
汪克新	职工董事	董事
薛玮	外部董事	董事
李兵	外部董事	董事
弭晶	外部董事	董事
张琳	总经理	高级管理人员
张瑾	总经济师	高级管理人员
黄正	副总经理	高级管理人员
宋卫平	副总经理	高级管理人员
王俐	副总经理	高级管理人员

报告期内，本公司董事、监事（如有）、高级管理人员发生的变更情况：

变更人员姓名	变更人员类型	变更职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	是否完成工商登记	工商登记完成时间
邹鹏海	董事、高级管理人员	总经理	离任	2025 年 09 月 15 日	否	
张琳	高级管理人员	总经理	就任	2025 年 09 月 15 日	否	
赵岚	董事	无	离任	2026 年 02 月 17 日	否	
薛玮	董事	无	就任	2026 年 01 月 01 日	否	
李兵	董事	无	就任	2026 年 01 月 01 日	否	
弭晶	董事	无	就任	2026 年 01 月 01 日	否	
李巍	监事	无	离任	2025 年 05 月 12 日	否	
陈勤	监事	无	离任	2025 年 12 月 22 日	否	
万亚麟	监事	无	离任	2025 年 12 月 22 日	否	

报告期内董事、监事（如有）、高级管理人员的离任（含变更）人数：5 人，离任人数占报告期初全体董事、监事（如有）、高级管理人员总人数的 45.45%。

五、公司治理情况

（一）公司独立性情况

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）公司关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
销售商品提供劳务	171.62
提供租赁服务	3,124.99

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

3. 关联担保

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 34,999.99 万元。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易/担保情况

截至报告期末，不存在发行人与同一关联方发生前述关联交易累计占发行人上年末净资产 100% 以上的情况。

（三）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。

六、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：一般项目：以自有资金从事投资活动，住房租赁，房屋拆迁服务，房地产咨询，物业管理，建筑材料销售，园区管理服务，组织文化艺术交流活动，企业管理咨询。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：建设工程施工，住宅室内装饰装修，建设工程设计。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2、经营模式

发行人主营业务收入主要来自于建筑安装、房屋租赁和城市服务等业务。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) 城市服务业务。发行人城市服务业务主要包括动迁业务、中介服务和物业管理等业务。发行人动迁服务业务主要由武汉岸房动迁有限公司及发行人本部营运。发行人与业主签订《动迁/征收委托协议》，由发行人根据项目成立动迁小组驻扎于需要拆迁的片区，成立拆迁办，最终由业主方向发行人支付服务费。发行人物业管理板块主要由武汉信腾台北物业管理有限公司运营，物业管理业务范围包括华清园、长江明珠、黄埔人家、台北沁园、惠民居、科技局、科技大厦等小区。

3、所在行业情况

(1) 建筑业

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。近年来，随着我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，2024 年超过了 32 万亿元。2025 年建筑业总产值首次出现下降，为 303,818.33 亿元，比上年减少 5.43%。尽管宏观环境承压，建筑业作为国民经济支柱产业的地位依然稳固。2025 年，建筑业增加值占国内生产总值的比重为 6.16%，连续多年保持在 6%以上。

国企主导地位强化：地方平台公司为整合资源、打造全产业链，纷纷成立建筑企业，使得国有及国有控股企业数量增加。

“机器换人”趋势加速：新技术、新工艺的应用以及安全、劳务管理等要求的提升，推动行业向装配化、智能化、集约化方向发展，对传统劳动力的替代效应显著。

市场竞争白热化：在蛋糕变小的背景下，企业数量增长加剧了存量市场的“内卷”式竞争。

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规划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

发行人所从事的综合服务类业务主要是公司自营项目中的商铺出租。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。2021 年起，重点城市(市本级)纯商办用地成交规模整体大幅下滑，零售商业项目供应有所减少，布局向一线城市聚拢，存量改造成为新开业项目重要来源，预计未来新开发项目或持续减少，存量改造项目占比或进一步提升。

预计未来行业将围绕“提质增效、业态融合、资产盘活”三大主线展开，社区型商业因契合“15 分钟便民生活圈”政策导向而加速发展，成为稳定需求端的重要支撑；购物中心配套商铺则依托主力店与体验式消费联动模式，持续优化租户结构，餐饮、休闲娱乐及健康服务类业态占比显著上升，传统零

售类商铺占比逐年下降。政策层面，国家坚持“房住不炒”基调，但对商业地产调控趋于差异化，鼓励地方政府通过城市更新、低效用地再开发等方式盘活存量资产，2024 年起多地已试点商业用地转为混合用途或保障性租赁住房用地，预计未来五年此类政策将进一步扩大覆盖范围，推动供给结构优化。

展望未来，《“十五五”规划建议》提出“建设强大国内市场，加快构建新发展格局”“坚持扩大内需战略基点，坚持惠民生和促消费、投资于物和投资于人紧密结合”，同时提出要“促进形成更多由内需主导、消费拉动、内生增长的经济发展模式。”

各地紧密结合中央政策导向，围绕提振消费这一关键点，聚焦服务消费、首发经济、培育建设国际消费中心城市、商圈提质升级等多个方向发布相关政策，推动消费市场持续恢复和升级。

整体来看，近三年我国扩大内需基调不变，但对于消费的提法从“恢复和扩大消费”到“促进消费稳定增长”再到“大力提振消费”，政策力度逐年加强，政策目标从对冲短期冲击转向挖掘和巩固中长期增长动能，巩固消费作为经济“主引擎”的地位。政策不但聚焦增加优质供给、创新消费场景等供给侧改革，也提出“城乡居民增收促进行动”等提升居民消费能力的措施，激发消费市场活力，释放居民消费潜力。

“十五五”时期，我国将继续坚持扩大内需这个战略基点，形成更多由内需主导、消费拉动、内生增长的经济发展模式。2026 年是“十五五”开局之年，在“坚持内需主导，建设强大国内市场”政策导向下，大力提振消费仍将是扩大内需的核心抓手，优化实施消费品以旧换新、培育服务消费新增长点等方面政策或将陆续出台，推动消费市场稳步增长。

受益于大力提振消费、扩大有效投资的政策导向，作为消费空间载体的零售商业仍具备发展潜力，未来商铺租赁需求有望继续释放。

4、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。

5、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，中央与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。江岸区是武汉楼宇经济的标杆，获评“2025 中国楼宇经济高质量发展城区”。全区拥有 89 栋重点商务楼宇，总面积超 354 万平方米，集聚了 3600 余家企业。截至 2025 年，纳税超 10 亿元楼宇达 4 栋，亿元楼宇达 25 栋。三峡集团、93 家世界 500 强投资企业及分支机构、762 家外商投资企业在此布局，形成了强大的总部经济效应和产业集聚力。2025 年，江岸区经济发展呈现“均衡、稳定、全面”良好态势，地区生产总值完成 1792.22 亿元，固定资产投资完成 472.08 亿元，社会消费品零售总额完成 867.70 亿元，外贸进出口总额完成 195.3 亿元，地方一般公共预算收入完成 120.55 亿元。江岸区综合实力不断增强，经济发展加速，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）。

建筑公司属国有一级综合性施工企业，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 500 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，其中一级注册建造师 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）融资渠道畅通

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，发行人与六大国有银行、主要商业银行及本地农商行、城商行等建立了良好的合作关系。

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。

6、未来发展规划

（1）战略转型核心思路：从“资产管理者”到“区域发展运营商”的定位升级

以江岸区“汉口之心、美好江岸”的区域定位为核心，打破传统资产管理的局限，构建“资产运营+城市更新+城市服务”的三维发展格局。通过深度挖掘区域历史文化资源、整合存量资产、布局新兴产业赛道，将国资公司打造为推动江岸区产业升级、城市更新和民生改善的核心力量，实现从被动承接任务向主动创造价值的转变。

（2）核心发展任务

稳定主业：一是强化资产运营管理，优化资产组合。定期评估资产质量与收益情况，对于长期效益不佳的资产，通过出售、置换等方式进行优化，回笼资金用于优质资产的收购或再开发。同时，关注新兴区域的发展潜力，适时布局优质资产，如随着江岸区产业升级，提前在重点产业园区周边布局商业配套资产。**二是**创新国有公房、公租房等保障住房及自有房产的管理模式，从传统公房管理向资产经营转型，改变单纯的收租管理模式。对于有潜在经营价值的保障房资产，通过腾退、置换、返租等方式，获取经营控制权。比如，在汉口历史风貌区，对部分公房进行改造升级，引入特色文化、创意产业等业态，提升公房资产附加值。**三是**加强保障房及自有房产的维护与改造，合理安排资金，定期维护，确保房屋安全。比如，在对部分保障房进行保护性改造时，结合城市更新与风貌保护要求，在保留历史建筑风貌的基础上，完善内部设施，提升居住或经营品质，延长公房使用寿命，提升资产价值。

培育新兴产业：继续进军文旅、养老服务产业，探索涉足园林、水务、民政、教育等领域若干服务。

(二) 公司业务经营情况

1. 各业务板块（产品/服务）收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块 （产品/ 服务）	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 （%）
租赁收入	18,090	60.36%	43.21%	5,432.58	67.66%	24.27%	69.97%	-1.84%	64.99%
建筑安装	7,196.28	-15.58%	17.19%	5,839.6	-20.9%	26.08%	18.85%	40.79%	6.97%
城市服务	9,144.47	5.55%	21.84%	7,872.89	19.36%	35.17%	13.91%	-41.74%	6.53%
其他	7,194.02	-33.76%	17.18%	3,041.58	-40.09%	13.59%	57.72%	8.39%	21.32%
其他业务小计	238.16	83.54%	0.57%	200.21	371.58 %	0.89%	15.94%	-76.32%	0.19%
合计	41,862.9 3	6.09%	100%	22,386.8 6	0.22%	100%	46.52%	7.22%	100%

主要产品或服务经营情况说明

报告期内，发行人主营业务较为稳定，2025 年度租赁业务收入增加幅度较大，主要系公司部分租赁物业租金提升；

2025 年度建筑安装业务收入毛利率增加主要系不同项目毛利率不同，2025 年确认收入项目毛利率有所提高；

2025 年度发行人城市运营业务毛利率较 2024 年度下降幅度较大，主要系物业管理等业务成本增加，毛利率有所下降。

2. 合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司无合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上的业务板块。

3. 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	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 18 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	
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 ☒ 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 ☒ 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 ☒ 无此选择权条款

是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	☐ 是 ☒ 否 ☐ 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 ☒ 无其他特殊条款
适用的交易机制	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	
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 ☐ 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 ☐ 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 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	☐ 是 ☒ 否 ☐ 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 ☒ 无其他特殊条款
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 25 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)	3.9
票面利率(%)	2.60
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 ☐ 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 ☐ 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 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	☐ 是 ☒ 否 ☐ 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 ☒ 无其他特殊条款
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	24 岸资 01
债券代码	524045.SZ
债券名称	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券
发行日	2024 年 12 月 05 日
起息日	2024 年 12 月 05 日
最近回售日	2027 年 12 月 05 日
到期日	2029 年 12 月 05 日
债券余额（亿元）	1.1
票面利率（%）	2.18

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	
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、中国国际金融股份有限公司
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 ☐ 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 ☐ 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 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	☐ 是 ☒ 否 ☐ 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 ☒ 无其他特殊条款
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、公司债券募集资金情况

币种：人民币

债券简称	23 岸资 02
债券代码	133624.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否

募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	0.7
募集资金约定用途	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。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	0.7
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	0.7
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	23 岸资 01
债券代码	148250. SZ
交易场所	深圳证券交易所

是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	5
募集资金约定用途	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。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	5
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	5
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	21 岸资 01
债券代码	149649. SZ

交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	5
募集资金约定用途	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。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	5
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	5
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	24 岸资 01
------	----------

债券代码	524045.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	1.1
募集资金约定用途	扣除发行费用后，拟用于置换已到期公司债券本金。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	1.1
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	1.1
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

三、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

四、增信措施情况

☐适用 ☒不适用

五、中介机构情况

（一）中介机构基本信息

1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 22 层 2206
签字会计师姓名	索保国、赵法钧

2. 受托管理人/债权代理人

☒适用 ☐不适用

债券简称	23 岸资 02	23 岸资 01	21 岸资 01	24 岸资 01
债券代码	133624.SZ	148250.SZ	149649.SZ	524045.SZ
受托管理人/债权代理人名称	长江证券股份有限公司	长江证券股份有限公司	长江证券股份有限公司	长江证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人办公地址	湖北省武汉市江汉区淮海路 88 号	湖北省武汉市江汉区淮海路 88 号	湖北省武汉市江汉区淮海路 88 号	湖北省武汉市江汉区淮海路 88 号
受托管理人/债权代理人联系人	金帅	金帅	金帅	金帅
受托管理人/债权代理人联系方式	027-65795985	027-65795985	027-65795985	027-65795985

3. 评级机构

☒适用 ☐不适用

债券简称	21 岸资 01
债券代码	149649. SZ
评级机构名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级机构办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

（二）报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

第三节 重大事项

一、审计情况

大信会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的会计师事务所，已对本公司 2025 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师索保国、赵法钧签章。

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：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	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（%）	变动比例超 30%的，说明变动原因
存货	在开发项目等	579,957.01	36.87%	505,636.99	14.7%	—
投资性房地产	出租商铺、住宅等	520,883.46	33.12%	440,617.08	18.22%	—

（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	520,883.46	214,651.08		41.21%

存货	579,957.01	9,278.97		1.6%
合计	1,100,840.47	223,930.04	——	——

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司合并报表范围未收回的非经营性往来占款和资金拆借余额为 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 万元，收回 5,997.48 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额为 964 万元，占报告期末公司合并报表范围净资产比例为 0.17%，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 万元。

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 300,425.4 万元和 318,198.42 万元，报告期内有息债务余额同比变动 5.92%。

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		2,959.26	2,830	121,409.16	127,198.42	39.97%
公司信用类 债券			46,000	145,000	191,000	60.03%
非银行金融 机构贷款						0%
其他有息债						0%

务						
合计	0	2,959.26	48,830	266,409.16	318,198.42	100%

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 107,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 84,000 万元，且共有 46,000 万元公司信用类债券在 2026 年 5 月至 12 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 341,449.03 万元 和 500,586.69 万元，报告期内有息债务余额同比变动 46.61%。

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		3,522.56	3,956.78	302,107.35	309,586.69	61.84%
公司信用类 债券			46,000	145,000	191,000	38.16%
非银行金融 机构贷款						0%
其他有息债 务						0%
合计	0	3,522.56	49,956.78	447,107.35	500,586.69	100%

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 107,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 84,000 万元，且共有 46,000 万元公司信用类债券在 2026 年 5 月至 12 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 2026 年 5 月至 12 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

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目：

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 (%)	变动原因
应付账款	91,791.79	9.22%	37,272.1	146.27%	主要系应付武汉市自然资源和城乡建设局款项增加
一年内到期的非流动负债	55,514.99	5.57%	15,797.3	251.42%	主要系发行人 21 岸资 01 等债券转入一年内到期的非流动负债核算
长期借款	302,107.35	30.34%	122,265	147.09%	主要系新增建设银行和农业银行等长期借款增加

(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

单位：万元 币种：人民币

公司名称	武汉市江岸区房地产公司	
发行人持股比例 (%)	100%	
主营业务运营情况	运营良好	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额

主营业务收入	22,069.26	27,135.4
主营业务利润	5,072.83	8,880.5
净资产	98,977.12	98,330.82
总资产	337,052.36	341,936.73

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、重大未决诉讼情况

截至报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十一、环境信息披露义务情况

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十二、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

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	是	已披露报告期	2025 年度报告
是否经审计	是	已审计报告期	2025 年度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

一、财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	448,788,071.29	508,569,289.49
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	0	0
衍生金融资产		
应收票据	0	0
应收账款	268,242,259.49	226,274,320.61
应收款项融资	0	0
预付款项	337,044,359.48	580,239,583.2
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	843,012,037.91	1,798,551,187.72
其中：应收利息	0	0

应收股利	0	0
买入返售金融资产		
存货	5,799,570,091.8	5,056,369,934.44
合同资产	0	0
持有待售资产	0	0
一年内到期的非流动资产	0	0
其他流动资产	98,760,018	93,654,114.68
流动资产合计	7,795,416,837.97	8,263,658,430.14
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	1,207,785,219.22	190,929,077
其他债权投资	0	0
长期应收款	0	0
长期股权投资	69,892,742.51	70,304,949.15
其他权益工具投资	991,489,916.98	493,025,769.33
其他非流动金融资产	0	0
投资性房地产	5,208,834,608.75	4,406,170,823.36
固定资产	51,382,087.09	52,403,737.25
在建工程	0	0
生产性生物资产	0	0
油气资产	0	0
使用权资产	133,902.13	34,168.09
无形资产	1,744,028.51	486,399.37
开发支出	0	0

商誉	145,362,069.33	145,362,069.33
长期待摊费用	1,589,064.18	2,130,513.83
递延所得税资产	56,906,657.03	44,989,961.93
其他非流动资产	198,056,471.18	200,123,169.91
非流动资产合计	7,933,176,766.91	5,605,960,638.55
资产总计	15,728,593,604.88	13,869,619,068.69
流动负债：		
短期借款	5,000,000	0
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		0
衍生金融负债	0	0
应付票据	0	0
应付账款	917,917,880.38	372,721,027.97
预收款项	46,474,656.23	40,428,831.51
合同负债	462,104,368.2	576,588,188.05
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	6,098,245.01	5,213,776.88
应交税费	17,778,290.96	11,727,268.17
其他应付款	3,004,340,150.22	3,415,816,745.25
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	0	0
一年内到期的非流动负债	555,149,922.32	157,973,001.88
其他流动负债	1,584,667.1	349,866.85
流动负债合计	5,016,448,180.42	4,580,818,706.56
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,021,073,514.05	1,222,649,986.43
应付债券	1,450,000,000	1,910,000,000
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
租赁负债	77,903.74	20,669.05
长期应付款	0	123,886,463.23
长期应付职工薪酬	0	0
预计负债	0	0
递延收益	13,708,715.55	14,022,057.62
递延所得税负债	256,885,709.03	250,041,833.24
其他非流动负债	200,216,690.86	202,283,389.59
非流动负债合计	4,941,962,533.23	3,722,904,399.16
负债合计	9,958,410,713.65	8,303,723,105.72
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	0	0
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
资本公积	2,880,413,001.49	2,696,642,400.91
减：库存股	0	0
其他综合收益	121,740,927.7	122,892,814.71
专项储备	0	0
盈余公积	119,050,296.32	111,209,229.01
一般风险准备		
未分配利润	802,134,628.03	790,315,874.23
归属于母公司所有者权益合计	5,638,429,213.54	5,436,150,678.86
少数股东权益	131,753,677.69	129,745,284.11
所有者权益合计	5,770,182,891.23	5,565,895,962.97
负债和所有者权益总计	15,728,593,604.88	13,869,619,068.69

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	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	156,231,941.8	212,158,681.19
交易性金融资产	0	0
衍生金融资产	0	0
应收票据	0	0
应收账款	34,944,456.11	19,063,004.93

应收款项融资	0	0
预付款项	255,005,501.95	325,296,411.32
其他应收款	2,585,651,229.31	3,612,424,832.73
其中：应收利息	0	0
应收股利	36,954,317.1	27,052,386.6
存货	2,079,204,668.34	3,027,300,000.9
合同资产	0	0
持有待售资产	0	0
一年内到期的非流动资产	0	0
其他流动资产	49,093,336.64	48,888,561.72
流动资产合计	5,160,131,134.15	7,245,131,492.79
非流动资产：		
债权投资	1,207,785,219.22	190,929,077
其他债权投资	0	0
长期应收款	0	0
长期股权投资	1,355,406,289.96	819,503,705.24
其他权益工具投资	989,136,232.74	491,323,696.34
其他非流动金融资产	0	0
投资性房地产	3,576,456,279.29	3,546,407,091.89
固定资产	329,788.46	331,062.85
在建工程	0	0
生产性生物资产	0	0
油气资产	0	0
使用权资产	0	0

无形资产	442,531.05	486,399.37
开发支出	0	0
商誉	0	0
长期待摊费用	826,011.12	1,233,736.35
递延所得税资产	45,532,140.06	34,992,948.51
其他非流动资产	1,918,365.12	1,918,365.12
非流动资产合计	7,177,832,857.02	5,087,126,082.67
资产总计	12,337,963,991.17	12,332,257,575.46
流动负债：		
短期借款	0	0
交易性金融负债	0	0
衍生金融负债	0	0
应付票据	0	0
应付账款	27,076,081.89	29,681,416.15
预收款项	2,005,988.81	938,493
合同负债	53,838,493.15	53,838,493.15
应付职工薪酬	0	0
应交税费	7,428,763.48	2,561,150.44
其他应付款	3,513,796,128.9	3,918,122,519.59
其中：应付利息	0	0
应付股利	0	0
持有待售负债	0	0
一年内到期的非流动负债	543,192,562.76	157,367,494.95
其他流动负债	1,439,372.28	0

流动负债合计	4,148,777,391.27	4,162,509,567.28
非流动负债：		
长期借款	1,214,091,588.23	813,000,000
应付债券	1,450,000,000	1,910,000,000
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
租赁负债	0	0
长期应付款	0	123,886,463.23
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	182,190,057.05	173,353,463.73
其他非流动负债	1,867,667	1,867,667
非流动负债合计	2,848,149,312.28	3,022,107,593.96
负债合计	6,996,926,703.55	7,184,617,161.24
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	0	0
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
资本公积	3,002,299,413.47	2,818,528,812.89
减：库存股	0	0
其他综合收益	114,899,830.3	116,540,425.75
专项储备	0	0

盈余公积	119,050,296.32	111,209,229.01
未分配利润	389,697,387.53	386,271,586.57
所有者权益合计	5,341,037,287.62	5,147,640,414.22
负债和所有者权益总计	12,337,963,991.17	12,332,257,575.46

（三） 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	418,629,328.41	394,601,617.97
其中：营业收入	418,629,328.41	394,601,617.97
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	365,272,337.48	348,776,440.97
其中：营业成本	223,868,555.62	223,385,472.36
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	15,648,099.91	13,974,755.83
销售费用	1,169,032.34	1,043,496.43

管理费用	82,814,476.16	84,887,215.82
研发费用	0	0
财务费用	41,772,173.45	25,485,500.53
其中：利息费用	42,225,074	26,196,638.74
利息收入	518,696.88	1,431,372.67
加：其他收益	6,861,096.91	7,027,636.96
投资收益（损失以“-”号填列）	-6,058,557	-3,743,748.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,701,187.73	3,866,926.97
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0	0
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0	0
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-16,371,306.46	-16,475,847.27
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,687,543.39	-5,844,493.3
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0	-115,477.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,020,469.53	2,235,080.82
三、营业利润（亏损以“-”号	35,121,150.52	28,908,328.21

填列)		
加：营业外收入	11,060.05	4,109,067.34
减：营业外支出	1,931,225.99	502,937.11
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	33,200,984.58	32,514,458.44
减：所得税费用	3,709,288.96	-856,919.96
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	29,491,695.62	33,371,378.4
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	29,491,695.62	33,371,378.4
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0	0
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	27,995,621.11	30,873,468.33
2. 少数股东损益	1,496,074.51	2,497,910.07
六、其他综合收益的税后净额	-1,151,887.01	19,323,890.47
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,151,887.01	19,323,890.47
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-1,151,887.01	20,799,820.46
1. 重新计量设定受益计划变动额	0	0

2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	0	0
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-1,151,887.01	20,799,820.46
4. 企业自身信用风险公允价值变动	0	0
5. 其他	0	0
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	0	-1,475,929.99
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	0	0
2. 其他债权投资公允价值变动	0	0
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0	0
4. 其他债权投资信用减值准备	0	0
5. 现金流量套期储备	0	0
6. 外币财务报表折算差额	0	0
7. 其他	0	-1,475,929.99
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0	0
七、综合收益总额	28,339,808.61	52,695,268.87
归属于母公司所有者的综合收益总额	26,843,734.1	50,197,358.8

归属于少数股东的综合收益总额	1,496,074.51	2,497,910.07
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：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 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	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	137,723,206.98	116,404,025.25
减：营业成本	56,067,198.28	45,147,098.29
税金及附加	8,081,615.03	7,839,739.04
销售费用	0	0
管理费用	21,653,037.38	20,787,698.02
研发费用	0	0
财务费用	33,458,467.51	26,117,662.06
其中：利息费用	33,760,568.65	26,183,706.1
利息收入	312,474.12	745,153.82
加：其他收益	6,601,000	6,800,500
投资收益（损失以“-”号填列）	4,498,164.86	10,275,599.24
其中：对联营企业和合	-2,046,396.37	3,922,083.06

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）	0	0
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0	0
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-4,694,442.92	-11,170,115.76
信用减值损失（损失以“-”号填列）	71,510.58	-137,533.82
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0	0
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0	0
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	24,939,121.3	22,280,277.5
加：营业外收入	0.01	29,126.21
减：营业外支出	103,923.26	25,207.34
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	24,835,198.05	22,284,196.37
减：所得税费用	5,232,529.78	1,085,844.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	19,602,668.27	21,198,351.72
（一）持续经营净利润（净亏	19,602,668.27	21,198,351.72

损以“-”号填列)		
(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	-1,640,595.45	21,439,583.28
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-1,640,595.45	21,439,583.28
1. 重新计量设定受益计划变动额	0	0
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	0	0
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-1,640,595.45	21,439,583.28
4. 企业自身信用风险公允价值变动	0	0
5. 其他	0	0
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	0	0
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	0	0
2. 其他债权投资公允价值变动	0	0
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0	0
4. 其他债权投资信用减值	0	0

准备		
5. 现金流量套期储备	0	0
6. 外币财务报表折算差额	0	0
7. 其他		
六、综合收益总额	17,962,072.82	42,637,935
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	2025 年度	2024 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	183,784,895.79	227,830,021.1
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	1,552,781.8	98,852.59
收到其他与经营活动有关的现金	2,129,821,167.02	1,195,438,912.66
经营活动现金流入小计	2,315,158,844.61	1,423,367,786.35
购买商品、接受劳务支付的现金	1,898,498,265.94	1,573,299,942.82
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	99,803,181.12	99,678,260.15
支付的各项税费	33,305,340.56	44,895,959.03
支付其他与经营活动有关的现金	316,017,780.31	592,690,042.91

经营活动现金流出小计	2,347,624,567.93	2,310,564,204.91
经营活动产生的现金流量净额	-32,465,723.32	-887,196,418.56
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,400,000	20,000,000
取得投资收益收到的现金	2,266,268.91	4,436,755.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,214.72	5,120
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0	0
收到其他与投资活动有关的现金	0	116,602,765.55
投资活动现金流入小计	4,672,483.63	141,044,641.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,533,378.06	152,768,167.63
投资支付的现金	504,339,997	533,299,997
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	0	0
支付其他与投资活动有关的现金	928,706,800	0
投资活动现金流出小计	1,437,580,175.06	686,068,164.63
投资活动产生的现金流量净额	-1,432,907,691.43	-545,023,523.24
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	151,750,000	0
其中：子公司吸收少数股东投	2,250,000	0

资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,989,785,199.83	1,552,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	0	0
筹资活动现金流入小计	2,141,535,199.83	1,552,000,000
偿还债务支付的现金	553,895,945.5	352,250,013.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	149,937,348.4	91,135,018.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0	0
支付其他与筹资活动有关的现金	32,109,709.38	16,612,725.58
筹资活动现金流出小计	735,943,003.28	459,997,757.89
筹资活动产生的现金流量净额	1,405,592,196.55	1,092,002,242.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	0
五、现金及现金等价物净增加额	-59,781,218.2	-340,217,699.69
加：期初现金及现金等价物余额	508,569,289.49	848,786,989.18
六、期末现金及现金等价物余额	448,788,071.29	508,569,289.49

（六） 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度	2024 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	123,781,198.08	86,598,258.67
收到的税费返还	0	0
收到其他与经营活动有关的现金	2,222,728,628.55	2,117,102,385.33
经营活动现金流入小计	2,346,509,826.63	2,203,700,644
购买商品、接受劳务支付的现金	64,836,729.63	66,726,380.11
支付给职工以及为职工支付的现金	0	0
支付的各项税费	12,179,923.08	18,231,823.6
支付其他与经营活动有关的现金	432,370,534.79	2,231,467,224.09
经营活动现金流出小计	509,387,187.5	2,316,425,427.8
经营活动产生的现金流量净额	1,837,122,639.13	-112,724,783.8
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,400,000	10,000,000
取得投资收益收到的现金	2,266,268.91	3,856,755.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0	0
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0	0
收到其他与投资活动有关的现金	0	0
投资活动现金流入小计	4,666,268.91	13,856,755.84

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	87,648	151,400,121.26
投资支付的现金	941,999,997	538,849,997
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0	0
支付其他与投资活动有关的现金	928,706,800	0
投资活动现金流出小计	1,870,794,445	690,250,118.26
投资活动产生的现金流量净额	-1,866,128,176.09	-676,393,362.42
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	150,000,000	0
取得借款收到的现金	612,791,588.23	1,142,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	0	0
筹资活动现金流入小计	762,791,588.23	1,142,000,000
偿还债务支付的现金	630,800,027.14	352,100,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	126,803,054.14	85,592,394.7
支付其他与筹资活动有关的现金	32,109,709.38	16,612,725.58
筹资活动现金流出小计	789,712,790.66	454,305,120.28
筹资活动产生的现金流量净额	-26,921,202.43	687,694,879.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	0

五、现金及现金等价物净增加额	-55,926,739.39	-101,423,266.5
加：期初现金及现金等价物余额	212,158,681.19	313,581,947.69
六、期末现金及现金等价物余额	156,231,941.8	212,158,681.19

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	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
3	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
4	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、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年度报告(2025 年)》盖章页)

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司



2026 年 2 月 27 日

附件

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

审计报告

大信审字[2026]第 2-00328 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：京26PYPE3XAM





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 22 层 2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants,LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审 计 报 告

大信审字[2026]第 2-00328 号

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司：

一、 审计意见

我们审计了武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则有关公众利益实体的独立性要求，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 22 层 2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants,LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对合并财





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 22 层 2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing, China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与管理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年三月二十日



合并资产负债表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2025年12月31日 单位：人民币元

	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	八（一）	448,788,071.29	508,569,289.49
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	八（二）	268,242,259.49	226,274,320.61
应收款项融资			
预付款项	八（三）	337,044,359.48	580,239,583.20
应收资金集中管理款			
其他应收款	八（四）	843,012,037.91	1,798,551,187.72
其中：应收利息			
应收股利			
存货	八（五）	5,799,570,091.80	5,056,369,934.44
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	八（六）	98,760,018.00	93,654,114.68
流动资产合计		7,795,416,837.97	8,263,658,430.14
非流动资产：			
债权投资	八（七）	1,207,785,219.22	190,929,077.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	八（八）	69,892,742.51	70,304,949.15
其他权益工具投资	八（九）	991,489,916.98	493,025,769.33
其他非流动金融资产			
投资性房地产	八（十）	5,208,834,608.75	4,406,170,823.36
固定资产	八（十一）	51,382,087.09	52,403,737.25
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	八（十二）	133,902.13	34,168.09
无形资产	八（十三）	1,744,028.51	486,399.37
开发支出			
商誉	八（十四）	145,362,069.33	145,362,069.33
长期待摊费用	八（十五）	1,589,064.18	2,130,513.83
递延所得税资产	八（十六）	56,906,657.03	44,989,961.93
其他非流动资产	八（十七）	198,056,471.18	200,123,169.91
非流动资产合计		7,933,176,766.91	5,605,960,638.55
资产总计		15,728,593,604.88	13,869,619,068.69

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.





合并资产负债表（续）

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2025年12月31日

单位：人民币元

目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	八（十八）	5,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	八（十九）	917,917,880.38	372,721,027.97
预收款项	八（二十）	46,474,656.23	40,428,831.51
合同负债	八（二十一）	462,104,368.20	576,588,188.05
应付职工薪酬	八（二十二）	6,098,245.01	5,213,776.88
应交税费	八（二十三）	17,778,290.96	11,727,268.17
其他应付款	八（二十四）	3,004,340,150.22	3,415,816,745.25
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	八（二十五）	555,149,922.32	157,973,001.88
其他流动负债	八（二十六）	1,584,667.10	349,866.85
流动负债合计		5,016,448,180.42	4,580,818,706.56
非流动负债：			
长期借款	八（二十七）	3,021,073,514.05	1,222,649,986.43
应付债券	八（二十八）	1,450,000,000.00	1,910,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	八（二十九）	77,903.74	20,669.05
长期应付款	八（三十）		123,886,463.23
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	八（三十一）	13,708,715.55	14,022,057.62
递延所得税负债	八（三十六）	256,885,709.03	250,041,833.24
其他非流动负债	八（三十二）	200,216,690.86	202,283,389.59
非流动负债合计		4,941,962,533.23	3,722,904,399.16
负债合计		9,958,410,713.65	8,303,723,105.72
所有者权益：			
实收资本	八（三十三）	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	八（三十四）	2,880,413,001.49	2,696,642,400.91
减：库存股			
其他综合收益		121,740,927.70	122,892,814.71
专项储备			
盈余公积	八（三十五）	119,050,296.32	111,209,229.01
未分配利润	八（三十六）	802,134,628.03	790,315,874.23
归属于母公司所有者权益合计		5,638,429,213.54	5,436,150,678.86
少数股东权益		131,753,677.69	129,745,284.11
所有者权益合计		5,770,182,891.23	5,565,895,962.97
负债和所有者权益总计		15,728,593,604.88	13,869,619,068.69

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



- 2 -



钱萍



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

公章

母公司资产负债表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司2025年12月31日单位：人民币元

目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		156,231,941.80	212,158,681.19
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二（一）	34,944,456.11	19,063,004.93
应收款项融资			
预付款项		255,005,501.95	325,296,411.32
应收资金集中管理款			
其他应收款	十二（二）	2,585,651,229.31	3,612,424,832.73
其中：应收利息			
应收股利		36,954,317.10	27,052,386.60
存货		2,079,204,668.34	3,027,300,000.90
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		49,093,336.64	48,888,561.72
流动资产合计		5,160,131,134.15	7,245,131,492.79
非流动资产：			
债权投资		1,207,785,219.22	190,929,077.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二（三）	1,355,406,289.96	819,503,705.24
其他权益工具投资		989,136,232.74	491,323,696.34
其他非流动金融资产			
投资性房地产		3,576,456,279.29	3,546,407,091.89
固定资产		329,788.46	331,062.85
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		442,531.05	486,399.37
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		826,011.12	1,233,736.35
递延所得税资产		45,532,140.06	34,992,948.51
其他非流动资产		1,918,365.12	1,918,365.12
非流动资产合计		7,177,832,857.02	5,087,126,082.67
资产总计		12,337,963,991.17	12,332,257,575.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王浩

宋卫平

陈萍



公司资产负债表（续）			
编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司		2025年12月31日	单位：人民币元
	附注	期末余额	期初余额
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		27,076,081.89	29,681,416.15
预收款项		2,005,988.81	938,493.00
合同负债		53,838,493.15	53,838,493.15
应付职工薪酬			
应交税费		7,428,763.48	2,561,150.44
其他应付款		3,513,796,128.90	3,918,122,519.59
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		543,192,562.76	157,367,494.95
其他流动负债		1,439,372.28	
流动负债合计		4,148,777,391.27	4,162,509,567.28
非流动负债：			
长期借款		1,214,091,588.23	813,000,000.00
应付债券		1,450,000,000.00	1,910,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			123,886,463.23
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		182,190,057.05	173,353,463.73
其他非流动负债		1,867,667.00	1,867,667.00
非流动负债合计		2,848,149,312.28	3,022,107,593.96
负债合计		6,996,926,703.55	7,184,617,161.24
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		3,002,299,413.47	2,818,528,812.89
减：库存股			
其他综合收益		114,899,830.30	116,540,425.75
专项储备			
盈余公积		119,050,296.32	111,209,229.01
未分配利润		389,697,387.53	386,271,586.57
所有者权益合计		5,341,037,287.62	5,147,640,414.22
负债和所有者权益总计		12,337,963,991.17	12,332,257,575.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature of the accounting officer, Song Ping (宋平).



合并利润表			
编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司	2025年度	单位：人民币元	
	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	八（三十七）	418,629,328.41	394,601,617.97
其中：营业收入	八（三十七）	418,629,328.41	394,601,617.97
二、营业总成本		365,272,337.48	348,776,440.97
其中：营业成本	八（三十七）	223,868,555.62	223,385,472.36
税金及附加		15,648,099.91	13,974,755.83
销售费用	八（三十八）	1,169,032.34	1,043,496.43
管理费用	八（三十九）	82,814,476.16	84,887,215.82
研发费用			
财务费用	八（四十）	41,772,173.45	25,485,500.53
其中：利息费用	八（四十）	42,225,074.00	26,196,638.74
利息收入	八（四十）	518,696.88	1,431,372.67
加：其他收益	八（四十一）	6,861,096.91	7,027,636.96
投资收益（损失以“-”号填列）	八（四十二）	-6,058,557.00	-3,743,748.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,701,187.73	3,866,926.97
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）	八（四十三）	-16,371,306.46	-16,475,847.27
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八（四十四）	-4,687,543.39	-5,844,493.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-115,477.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八（四十五）	2,020,469.53	2,235,080.82
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		35,121,150.52	28,908,328.21
加：营业外收入	八（四十六）	11,060.05	4,109,067.34
减：营业外支出	八（四十七）	1,931,225.99	502,937.11
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		33,200,984.58	32,514,458.44
减：所得税费用	八（四十八）	3,709,288.96	-856,919.96
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		29,491,695.62	33,371,378.40
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		29,491,695.62	33,371,378.40
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（净亏损以“-”号填列）		27,995,621.11	30,873,468.33
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,496,074.51	2,497,910.07
六、其他综合收益的税后净额		-1,151,887.01	19,323,890.47
（一）归属母公司所有者（或股东）的其他综合收益的税后净额	八（四十九）	-1,151,887.01	19,323,890.47
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-1,151,887.01	20,799,820.46
（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		-1,151,887.01	20,799,820.46
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益			-1,475,929.99
（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			
（二）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		28,339,808.61	52,695,268.87
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		26,843,734.10	50,197,358.80
（二）归属于少数股东的综合收益总额		1,496,074.51	2,497,910.07

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.





母公司利润表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2025年度

单位：人民币元

	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十二（四）	137,723,206.98	116,404,025.25
减：营业成本	十二（四）	56,067,198.28	45,147,098.29
税金及附加		8,081,615.03	7,839,739.04
销售费用			
管理费用		21,653,037.38	20,787,698.02
研发费用			
财务费用		33,458,467.51	26,117,662.06
其中：利息费用		33,760,568.65	26,183,706.10
利息收入		312,474.12	745,153.82
加：其他收益		6,601,000.00	6,800,500.00
投资收益（损失以“－”号填列）	十二（五）	4,498,164.86	10,275,599.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,046,396.37	3,922,083.06
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）		-4,694,442.92	-11,170,115.76
信用减值损失（损失以“－”号填列）		71,510.58	-137,533.82
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）		24,939,121.30	22,280,277.50
加：营业外收入		0.01	29,126.21
减：营业外支出		103,923.26	25,207.34
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		24,835,198.05	22,284,196.37
减：所得税费用		5,232,529.78	1,085,844.65
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		19,602,668.27	21,198,351.72
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		19,602,668.27	21,198,351.72
（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		-1,640,595.45	21,439,583.28
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-1,640,595.45	21,439,583.28
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		-1,640,595.45	21,439,583.28
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		17,962,072.82	42,637,935.00

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



钱萍



合并现金流量表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2025年度

单位：人民币元

	附注	本期发生额	上期发生额
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		183,784,895.79	227,830,021.10
收到的税费返还		1,552,781.80	98,852.59
收到其他与经营活动有关的现金		2,129,821,167.02	1,195,438,912.66
经营活动现金流入小计		2,315,158,844.61	1,423,367,786.35
购买商品、接受劳务支付的现金		1,898,498,265.94	1,573,299,942.82
支付给职工以及为职工支付的现金		99,803,181.12	99,678,260.15
支付的各项税费		33,305,340.56	44,895,959.03
支付其他与经营活动有关的现金		316,017,780.31	592,690,042.91
经营活动现金流出小计		2,347,624,567.93	2,310,564,204.91
经营活动产生的现金流量净额	八（五十）	-32,465,723.32	-887,196,418.56
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,400,000.00	20,000,000.00
取得投资收益收到的现金		2,266,268.91	4,436,755.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,214.72	5,120.00
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			116,602,765.55
投资活动现金流入小计		4,672,483.63	141,044,641.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,533,378.06	152,768,167.63
投资支付的现金		504,339,997.00	533,299,997.00
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		928,706,800.00	
投资活动现金流出小计		1,437,580,175.06	686,068,164.63
投资活动产生的现金流量净额		-1,432,907,691.43	-545,023,523.24
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		151,750,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,250,000.00	
取得借款收到的现金		1,989,785,199.83	1,552,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,141,535,199.83	1,552,000,000.00
偿还债务支付的现金		553,895,945.50	352,250,013.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		149,937,348.40	91,135,018.74
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		32,109,709.38	16,612,725.58
筹资活动现金流出小计		735,943,003.28	459,997,757.89
筹资活动产生的现金流量净额		1,405,592,196.55	1,092,002,242.11
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	八（五十）	-59,781,218.20	-340,217,699.69
加：期初现金及现金等价物余额	八（五十）	508,569,289.49	848,786,989.18
六、期末现金及现金等价物余额	八（五十）	448,788,071.29	508,569,289.49

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature of the accounting officer.



母公司现金流量表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2025年度

单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		123,781,198.08	86,598,258.67
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,222,728,628.55	2,117,102,385.33
经营活动现金流入小计		2,346,509,826.63	2,203,700,644.00
购买商品、接受劳务支付的现金		64,836,729.63	66,726,380.11
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		12,179,923.08	18,231,823.60
支付其他与经营活动有关的现金		432,370,534.79	2,231,467,224.09
经营活动现金流出小计		509,387,187.50	2,316,425,427.80
经营活动产生的现金流量净额	十二、（六）	1,837,122,639.13	-112,724,783.80
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,400,000.00	10,000,000.00
取得投资收益收到的现金		2,266,268.91	3,856,755.84
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		4,666,268.91	13,856,755.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		87,648.00	161,400,121.26
投资支付的现金		941,999,997.00	538,849,997.00
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		928,706,800.00	
投资活动现金流出小计		1,870,794,445.00	690,250,118.26
投资活动产生的现金流量净额		-1,866,128,176.09	-676,393,362.42
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		150,000,000.00	
取得借款收到的现金		612,791,588.23	1,142,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		762,791,588.23	1,142,000,000.00
偿还债务支付的现金		630,800,027.14	352,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		126,803,054.14	85,592,394.70
支付其他与筹资活动有关的现金		32,109,709.38	16,612,725.58
筹资活动现金流出小计		789,712,790.66	454,305,120.28
筹资活动产生的现金流量净额		-26,921,202.43	687,694,879.72
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	十二、（六）	-55,926,739.39	-101,423,266.50
加：期初现金及现金等价物余额	十二、（六）	212,158,681.19	313,581,947.69
六、期末现金及现金等价物余额	十二、（六）	156,231,941.80	212,158,681.19

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



钱萍





合并所有者权益变动表

2025年度

单位：人民币元

本 期												
归属于母公司所有者权益												
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债									
一、上年年末余额	1,715,090,360.00			2,696,642,400.91		122,892,814.71		111,209,229.01	790,315,874.23	5,436,150,678.86	129,745,284.11	5,565,895,962.97
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,715,090,360.00			2,696,642,400.91		122,892,814.71		111,209,229.01	790,315,874.23	5,436,150,678.86	129,745,284.11	5,565,895,962.97
三、本年年末余额												
(一) 综合收益总额				183,770,600.58		-1,151,887.01		7,841,067.31	11,818,753.80	202,278,534.68	2,008,393.58	201,286,928.26
(二) 所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他				183,770,600.58		-1,151,887.01		7,841,067.31	-16,176,867.31	-8,335,800.00	-1,237,680.93	-9,573,480.93
(三) 利润分配												
1.提取盈余公积								7,841,067.31	-7,841,067.31			
2.对所有者分配									-8,335,800.00	-8,335,800.00	-1,202,940.93	-9,538,740.93
3.其他											-34,740.00	-34,740.00
(四) 所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本												
2.盈余公积转增资本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
(五) 专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	1,715,090,360.00			2,880,413,001.49		121,740,927.70		119,050,296.32	802,131,628.03	5,638,429,213.51	131,753,677.69	5,770,182,891.21

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：

平宋印

王浩印

王浩



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2025年度

	上期									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,715,090,360.00	2,685,210,700.91		103,568,924.24		102,729,888.32	777,062,646.59	5,383,662,520.06	128,784,481.53	5,512,447,001.59
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,715,090,360.00	2,685,210,700.91		103,568,924.24		102,729,888.32	777,062,646.59	5,383,662,520.06	128,784,481.53	5,512,447,001.59
三、本年年末余额										
（一）综合收益总额		11,431,700.00		19,323,890.47		8,479,340.69	13,253,227.64	52,488,158.80	960,802.38	53,448,961.36
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配		11,431,700.00								
1.提取盈余公积										
2.对所有者分配的分配										
3.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	1,715,090,360.00	2,696,642,400.91		122,892,814.71		111,209,229.01	790,315,874.23	5,136,150,678.86	129,745,284.11	5,565,895,962.97

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王浩印

平宋印

宋平印



母公司所有者权益变动表

2025年度

单位：人民币元

	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	1,715,090,360.00			2,818,528,812.89		116,540,425.75		111,209,229.01	386,271,586.57	5,147,640,414.22
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,715,090,360.00			2,818,528,812.89		116,540,425.75		111,209,229.01	386,271,586.57	5,147,640,414.22
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）				183,770,600.58		-1,640,595.45		7,841,067.31	3,425,800.96	193,396,873.40
（一）综合收益总额						-1,640,595.45			19,602,668.27	17,962,072.82
（二）所有者投入和减少资本				183,770,600.58						183,770,600.58
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他				183,770,600.58						
（三）利润分配										
1.提取盈余公积								7,841,067.31	-16,176,867.31	-8,335,800.00
2.对所有者分配的分配								7,841,067.31	-7,841,067.31	
3.其他									-8,335,800.00	-8,335,800.00
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	1,715,090,360.00			3,002,299,413.47		114,899,830.30		119,050,296.32	389,697,387.53	5,341,037,287.62

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature



母公司所有者权益变动表									
2025年度									
单位：人民币元									
项目	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债						
其他									
一、上年年末余额	1,715,090,360.00			2,807,097,112.89		95,100,842.47		102,729,888.32	382,693,475.54
二、本年年初余额	1,715,090,360.00			2,807,097,112.89		95,100,842.47		102,729,888.32	382,693,475.54
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				11,431,700.00		21,439,583.28		8,479,340.69	3,578,111.03
（一）综合收益总额						21,439,583.28			3,578,111.03
（二）所有者投入和减少资本				11,431,700.00					21,198,451.72
1.所有者投入的普通股									
2.其他权益工具持有者投入资本									
3.股份支付计入所有者权益（或股东权益）的金额									
4.其他				11,431,700.00					
（三）利润分配									
1.提取盈余公积								8,479,340.69	-17,620,240.69
2.对所有者的分配								8,479,340.69	-8,479,340.69
3.其他									-9,140,900.00
（四）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本									
2.盈余公积转增资本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.设定受益计划变动额结转留存收益									
5.其他综合收益结转留存收益									
6.其他									
（五）专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	1,715,090,360.00			2,818,528,812.89		116,540,425.75		111,209,229.01	386,271,586.57

法定代表人：王浩

主管会计工作负责人：平宋印

会计机构负责人：姚萍

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、企业的基本情况

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司以下简称“本公司”或“江岸国资公司”，江岸国资公司及其所有子公司以下合称为“本公司”。

（一）企业历史沿革、注册地、组织形式。

江岸国资公司是经中共武汉市江岸区委办公室武汉市江岸区人民政府江岸办文字（2008）21 号文件批准，由武汉市江岸区国有资产监督管理办公室出资组建，公司于 2008 年 5 月 14 日在武汉市工商行政管理局注册登记。公司成立时的注册资本为 50,000.00 万元，历年增资变更后截止 2025 年 12 月 31 日本公司注册资本为 171,509.036 万元。

公司法定代表人：王浩

企业类型：有限责任公司(国有独资)

公司住所：武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 3 层

（二）企业的业务性质和主要经营活动。

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（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

12 月 31 日的财务状况、2025 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司的会计核算以权责发生制为基础，除交易性金融资产/负债、衍生金融工具、其他债权投资、其他权益工具投资及以现金结算的股份支付等以公允价值计量外，其余均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

(四) 企业合并

1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在母公司财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益，不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。

本公司以购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与与购买日新购入股权所支付对价的公允价值之和作为合并成本，与购买方取得的按购买日持股比例计算应享有的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值的份额比较，确定购买日应予确认的商誉或应计入合并当期损益的金额。

(五) 合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

3. 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有本公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

4. 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

价值为基础对其个别财务报表进行调整。

5. 处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益，不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2. 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3. 合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方，按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理；本公司为非合营方，根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

(七) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

(2) 金融负债

以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2. 金融工具的计量



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注

2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

（1）金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

④指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

（2）金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本



计量。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

(1) 金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

针对本公司指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(2) 金融负债



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

财务报表附注

2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（九）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

（1）较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2）应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

①不包含重大融资成分的应收款项。对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

本公司根据信用风险特征将应收票据和应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

项 目	确定组合的依据
应收款项:	
组合 1: 账龄组合	除组合 2 款项以外的应收款项, 公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计, 参考应收账款的账龄计提坏账准备。
组合 2: 关联方及政府款项	根据业务性质, 对于应收本公司关联方、政府部门的应收款项, 由于发生坏账损失的可能性极小, 公司对该组合不计提坏账准备。
应收票据:	
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分, 应与“应收账款”组合划分相同

2. 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化, 本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失, 由此形成的损失准备的增加或转回金额, 应当作为减值损失或利得计入当期损益, 并根据金融工具的种类, 抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债或计入其他综合收益 (以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资)。

(十) 存货

1. 存货的分类

本公司存货主要包括开发成本、开发产品、周转材料、合同履约成本等。

2. 发出存货的计价方法

存货在取得时按实际成本计价, 存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

房地产开发企业存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品 (开发成本)、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时, 采用加权平均法确定其实际成本。

其他类型企业领用和发出时存货按个别认定法等计价。。

3. 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低计量, 并按单个存货项目计提存货跌价准备, 但对于数量繁多、单价较低的存货, 按照存货类别计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法摊销, 包装物于领用时按一次摊销法摊销。



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

(十一) 合同资产和合同负债

1. 合同资产

本公司将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。合同资产的减值准备计提参照金融工具预期信用损失法。对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用简化方法计量损失准备。对于包含重大融资成分的合同资产，本公司按照一般方法计量损失准备。

合同资产发生减值损失，按应减记金额，借记“资产减值损失”，贷记合同资产减值准备；转回已计提的资产减值准备时，做相反分录。

2. 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司将同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(十二) 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

(十三) 投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

公司依据评估机构所出具的评估报告确认期末投资性房地产的公允价值。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子设备、办公设备、其他；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	50	4	1.92
运输工具	10	4	9.6
机器设备	10	4	9.6
办公设备	10	4	9.6
电子设备	5	4	19.2
其他	5	4	19.2

(十五) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则



本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

(十六) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

2. 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判



断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

(十七) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十八) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十九) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注

2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利与辞退福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

3. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(二十) 应付债券

本公司所发行的债券，按照实际发行价格总额，作负债处理；债券发行价格总额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率法进行摊销。

(二十一) 收入

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

房地产开发企业收入确认方法：

本公司的房地产开发产品销售合同仅包含一个单项履约义务，在满足以下条件时确认收入：



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注

2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

(1)与客户签订了销售合同;(2)房地产开发产品已经建造完成并取得了竣工验收备案表;(3)取得了买方的付款证明;(4)买方接到书面交房通知书、办理了交房手续。

(二十二)合同成本

本公司的合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。为取得合同发生的增量成本(“合同取得成本”)是指不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的,本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。

本公司为履行合同发生的成本,不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,作为合同履约成本确认为一项资产:

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由用户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;
2. 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源;
3. 该成本预期能够收回。

本公司将确认为资产的合同履约成本,初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的,在资产负债表计入“存货”项目;初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的,在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司将确认为资产的合同取得成本,初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的,在资产负债表计入“其他流动资产”项目;初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的,在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司对合同取得成本、合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。取得合同的增量成本形成的资产的摊销年限不超过一年的,在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时,本公司将超出部分计提减值准备并确认为资产减值损失:

1. 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价;
2. 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化,使得前述两项差额高于该资产账面价值的,应当转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下的该资产在转回日的账面价值。

(二十三)政府补助



1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

2. 政府补助的确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

3. 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

(二十五) 租赁

1. 租入资产的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

(1) 使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③承租人发生的初始直接费用；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

(2) 租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注

2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

2. 出租资产的会计处理

(1) 经营租赁会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

(2) 融资租赁会计处理

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

五、主要会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 主要会计政策变更说明

本公司本期无会计政策变更。

(二) 主要会计估计变更说明

本公司本期无会计估计变更。

(三) 前期会计差错更正

本公司本期无重要前期差错更正。

六、税项

(一) 主要税种及税率



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入、允许抵扣的进项税额	销项税 6%、9%、征收率 5%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

七、企业合并及合并财务报表

(一) 二级子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本(万元)	享有的表决权(%)	投资额(万元)	取得方式
1	武汉市西江防汛物资仓储有限公司	二级	境内非金融融子企业	湖北省武汉市	湖北省武汉市	交通运输、仓储和邮政业	200.00	100.00	8106.00	其他
2	武汉众治社区服务有限公司	二级	境内非金融融子企业	湖北省武汉市	湖北省武汉市	物业管理	500.00	100.00	500.00	投资设立
3	国昇（武汉）资产运营有限责任公司	二级	境内非金融融子企业	湖北省武汉市	湖北省武汉市	资产服务管理	20,000.00	100.00	40,300.00	投资设立
4	武汉市江岸区房地产公司	二级	境内非金融融子企业	湖北省武汉市	湖北省武汉市	房地产业	8600.00	100.00	65,553.36	其他
5	墨以（湖北）文化产业有限责任公司	二级	境内非金融融子企业	湖北省武汉市	湖北省武汉市	文化、体育和娱乐业	3,500.00	100.00	3,500.00	投资设立
6	国恒（武汉）房地产开发有限责任公司	二级	境内非金融融子企业	湖北省武汉市	湖北省武汉市	房地产业	10,000.00	100.00	10,000.00	投资设立
7	武汉市国颐智慧养老服务有限责任公司	二级	境内非金融融子企业	湖北省武汉市	湖北省武汉市	卫生和社会工作	500.00	90.00	450.00	投资设立
8	国润（武汉）商业运营管理有限责任公司	二级	境内非金融融子企业	湖北省武汉市	湖北省武汉市	管理服务	200.00	100.00	200.00	投资设立

(二) 本期新纳入合并范围的主体



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

名 称	期末净资产	本期净利润
国润（武汉）商业运营管理有限责任公司	1,999,794.44	-205.56

八、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	20,800.00	20,800.00
银行存款	448,767,271.29	508,548,489.49
合 计	448,788,071.29	508,569,289.49

(二) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	60,690,859.34	3,487.38	4,589,377.43	2,294.23
1 至 2 年	1,624,105.85	2,529.73	17,976,800.97	12,076.78
2 至 3 年	13,010,420.90	35,113.84	160,306,617.57	4,291,763.81
3 至 4 年	153,896,747.43	7,637,110.18	23,152,358.17	214.60
4 至 5 年	23,087,799.30	321.90	1,349,465.98	404,839.79
5 年以上	45,858,269.05	22,247,379.35	44,508,803.07	20,897,913.37
合 计	298,168,201.87	29,925,942.38	251,883,423.19	25,609,102.58

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	25,000,000.00	8.38	7,500,000.00	30.00	17,500,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	273,168,201.87	91.62	22,425,942.38	8.21	250,742,259.49
其中：账龄组合	54,066,938.22	18.13	22,425,942.38	41.48	31,640,995.84
关联方及政府款项	219,101,263.65	73.48			219,101,263.65
合 计	298,168,201.87	100.00	29,925,942.38	10.04	268,242,259.49

(续)



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	25,000,000.00	9.93	7,500,000.00	30.00	17,500,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	226,883,423.19	90.07	18,109,102.58	7.98	208,774,320.61
其中：账龄组合	58,527,494.33	23.24	18,109,102.58	30.94	40,418,391.75
关联方及政府款项	168,355,928.86	66.83			168,355,928.86
合 计	251,883,423.19	100.00	25,609,102.58	10.17	226,274,320.61

期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
信达恒昌花园资产包	25,000,000.00	7,500,000.00	30.00	经评估，预期可收回总金额的 70%，故按 30%计提坏账
合 计	25,000,000.00	7,500,000.00	——	——

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

（1）账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	697,472.24	1.29	3,487.38	458,844.50	0.78	2,294.23
1 至 2 年	84,324.35	0.16	2,529.73	402,559.35	0.69	12,076.78
2 至 3 年	351,138.38	0.65	35,113.84	42,917,638.13	73.33	4,291,763.81
3 至 4 年	38,185,550.90	70.63	7,637,110.18	1,073.00		214.60
4 至 5 年	1,073.00		321.90	1,349,465.98	2.31	404,839.79
5 年以上	14,747,379.35	27.27	14,747,379.35	13,397,913.37	22.89	13,397,913.37
合 计	54,066,938.22	100.00	22,425,942.38	58,527,494.33	100.00	18,109,102.58

（2）其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方及政府款项	219,101,263.65			168,355,928.86		
合 计	219,101,263.65	—		168,355,928.86	—	

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账龄	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
武汉市江岸区财政局	1 年以内、3-4 年、4-5 年、5 年以上	100,762,579.84	33.79	



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

债务人名称	账龄	账面余额	占应收账款合 计的比例(%)	坏账准备
武汉市江岸区卫生健康局	3-4 年	52,030,479.50	17.45	
武汉市江岸区城市管理执法局	1 年以内、2-3 年、4-5 年、5 年以上	29,542,191.76	9.91	
信达恒昌花园资产包	5 年以上	25,000,000.00	8.38	7,500,000.00
中建三局集团有限公司	2-3 年、3-4 年	18,851,810.60	6.32	3,764,472.62
合 计	—	226,187,061.70	75.85	11,264,472.62

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内（含 1 年）	19,682,783.99	5.84	166,594,518.81	28.71
1 至 2 年	10,046,951.09	2.98	57,516,386.18	9.91
2 至 3 年	40,736,461.63	12.09	36,268,454.69	6.25
3 年以上	266,578,162.77	79.09	319,860,223.52	55.13
合 计	337,044,359.48	100.00	580,239,583.20	100.00

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	款项性质	账龄	账面余额	占预付款项合计的比 例（%）
湖北福星惠誉金桥置业有 限公司	安置房源款	3 年以上	75,988,375.20	22.55
平和打包厂项目	项目款	2-3 年、3 年以上	52,142,659.92	15.47
六合路停车场项目	项目款	1 年以内、3 年以上	46,065,836.49	13.67
八七会址项目款	项目款	3 年以上	19,812,051.00	5.88
武汉市江岸区废旧物资回 收公司	项目款	3 年以上	11,501,700.00	3.41
合 计	—	—	205,510,622.61	60.98

(四) 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	843,012,037.91	1,798,551,187.72
合 计	843,012,037.91	1,798,551,187.72

1. 其他应收款项



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

(1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	165,689,080.59	184,033.44	638,539,462.53	12,022.99
1 至 2 年	150,550,250.97	387,661.35	308,563,774.69	324,037.42
2 至 3 年	118,639,714.11	149,401.98	40,103,550.32	152,832.34
3 至 4 年	29,796,331.54	130,125.72	281,092,267.14	192,224.74
4 至 5 年	47,277,801.09	77,323.91	58,283,931.87	97,120.38
5 年以上	354,987,251.07	22,999,845.06	495,525,889.04	22,779,450.00
合 计	866,940,429.37	23,928,391.46	1,822,108,875.59	23,557,687.87

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失 率/计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收 款项	1,927,586.48	0.22	1,927,586.48	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账 准备的其他应收款项	865,012,842.89	99.78	22,000,804.98	2.54	843,012,037.91
其中：账龄组合	53,875,101.32	6.21	22,000,804.98	40.84	31,874,296.34
其他组合	811,137,741.57	93.56			811,137,741.57
合 计	866,940,429.37	100.00	23,928,391.46	2.76	843,012,037.91

(续)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失 率/计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应 收款项	1,927,586.48	0.11	1,927,586.48	100.00	
按信用风险特征组合计提坏 账准备的其他应收款项	1,820,181,289.11	99.89	21,630,101.39	1.19	1,798,551,187.72
其中：账龄组合	24,895,203.21	1.37	21,630,101.39	86.88	3,265,101.82
其他组合	1,795,286,085.90	98.53			1,795,286,085.90
合 计	1,822,108,875.59	100.00	23,557,687.87	1.29	1,798,551,187.72

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

① 账龄组合

账 龄	期末数	期初数
-----	-----	-----



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	29,447,778.51	54.66	147,238.89	2,394,598.16	9.62	11,972.99
1 至 2 年	2,159,520.74	4.01	64,785.61	84,290.53	0.34	2,528.72
2 至 3 年	72,054.76	0.13	7,205.48	291,258.44	1.17	29,125.84
3 至 4 年	286,258.44	0.53	57,251.69	473,069.43	1.90	94,613.88
4 至 5 年	264,522.22	0.49	79,356.67	228,752.41	0.92	68,625.72
5 年以上	21,644,966.65	40.18	21,644,966.64	21,423,234.24	86.05	21,423,234.24
合 计	53,875,101.32	100.00	22,000,804.98	24,895,203.21	100.00	21,630,101.39

②其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方及政府款项	811,137,741.57			1,795,286,085.90		
合 计	811,137,741.57			1,795,286,085.90		

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	21,630,101.39		1,927,586.48	23,557,687.87
本期计提	370,703.59			370,703.59
本期转回				
期末余额	22,000,804.98		1,927,586.48	23,928,391.46

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
武汉市江岸区土地整理储备中心	青岛路项目等	344,389,875.53	1-2 年5 年以上	39.72	1,073,026.42
武汉和纵顺业地产有限责任公司	往来款	119,906,800.00	1 年以内	13.83	
武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局	专项款	63,756,123.09	5 年以上	7.35	
武汉市汉口历史文化风貌街区管理有限责任公司	往来款	61,674,502.25	1 年以内5 年以上	7.11	
武汉市江岸区城区改造更新局	拆迁补偿款	45,157,124.58	1 年以内5 年以上	5.21	140,961.81
合 计	—	634,884,425.45	—	73.22	1,213,988.23

(五) 存货



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	5,353,439,560.00		5,353,439,560.00	4,571,625,369.43		4,571,625,369.43
库存商品	133,183.44		133,183.44	128,887.32		128,887.32
开发产品	391,196,760.92		391,196,760.92	418,761,885.88		418,761,885.88
周转材料 (包装物、低值易耗品等)	1,056,628.36		1,056,628.36	1,075,028.59		1,075,028.59
合同履约成本	53,743,959.08		53,743,959.08	64,778,763.22		64,778,763.22
合 计	5,799,570,091.80		5,799,570,091.80	5,056,369,934.44		5,056,369,934.44

2. 本期存货资本化利息 49,791,366.83 元。

(六)其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴税金	45,280,880.95	43,296,242.46
增值税进项税留抵税额	53,479,137.05	50,357,872.22
合 计	98,760,018.00	93,654,114.68

(七)债权投资

1. 债权投资情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
债权投资	1,207,785,219.22		1,207,785,219.22	190,929,077.00		190,929,077.00
减：一年内到期的债权投资						
合 计	1,207,785,219.22		1,207,785,219.22	190,929,077.00		190,929,077.00

2. 期末重要的债权投资情况

债券项目	面值	到期日
长投金岸（武汉）地产开发有限责任公司	188,529,077.00	由借出方（江岸国资公司）确认的借款到期日止
武汉和纵顺业地产有限责任公司	991,000,000.00	2029/6/30
武汉和纵顺业地产有限责任公司-应计利息	28,256,142.22	



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

债券项目	面值	到期日
合 计	1,207,785,219.22	—

(八)长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
对合营企业投资	394,843.91	-205,815.37		189,028.54
对联营企业投资	69,910,105.24	-206,391.27		69,703,713.97
小 计	70,304,949.15	-412,206.64		69,892,742.51
减：长期股权投资减值准备				
合 计	70,304,949.15	-412,206.64		69,892,742.51





武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
一、合营企业	—	394,843.91			-205,815.37					189,028.54
万物不焦虑（湖北）科技文化有限公司	450,000.00	394,843.91			-205,815.37					189,028.54
二、联营企业	—	69,910,105.24	4,340,000.00		-2,495,372.36		215,250.00	2,266,268.91		69,703,713.97
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	16,000,000.00	3,023,735.25			-3,023,735.25					
武汉吉庆街民俗街商业管理有限公司	2,800,000.00	6,787,085.60			1,287,442.24			2,176,268.91		5,898,258.93
武汉平和仓企业管理咨询有限公司	1,050,000.00									
武汉东方飞马企业管理有限公司	300,000.00	402,045.75			114,048.15		215,250.00	90,000.00		641,343.90
武汉市文产谷企业管理咨询有限公司	402,660.00									
长投金岸（武汉）地产开发有限公司	30,000,000.00	40,094,983.98			957,659.05					41,052,643.03
武汉和纵顺业地产有限责任公司	20,000,000.00	19,602,254.66			-1,382,164.62					18,220,090.04
武汉市诚安经营管理有限公司	3,500,000.00		3,500,000.00		354.06					3,500,354.06
武汉众源供应链有限公司	350,000.00		350,000.00		41,024.01					391,024.01
武汉柿子红了商业管理有限公司	490,000.00		490,000.00		-490,000.00					
合计	—	70,304,949.15	4,340,000.00		-2,701,187.73		215,250.00	2,266,268.91		69,892,742.51



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

(九) 其他权益工具投资
其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额	本期确认的股利收入	本期计入其他综合收益的利得或损失	截至期末累计计入其他综合收益的利得或损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
武汉城际铁路投资有限公司	136,880,000.00	136,880,000.00					
湖北万邦融资担保有限责任公司	1,422,147.54	1,445,213.54		-23,066.00	-577,852.46		
武汉城市铁路建设投资开发有限公司	287,932,674.59	293,101,994.43		-5,169,319.84	187,932,674.59		
国华人寿保险股份有限公司	62,901,413.61	59,896,488.37		3,004,925.24	-37,098,446.39		
武汉农村商业银行股份有限公司	499,999,997.00						
武汉市联发建设监理有限责任公司	2,353,684.24	1,702,072.99		651,611.25	2,253,684.24		
武汉房地产开发集团股份有限公司					-1,064,000.00		
武汉顺天泰集团股份有限公司					-540,000.00		
武汉华中房地产综合开发有限责任公司					-1,000,000.00		
武汉长盛房地产建筑开发有限公司					-2,971,143.28		
武汉房屋置换服务有限公司					-250,000.00		
合 计	991,489,916.98	493,025,769.33		-1,535,849.35	146,684,916.70		



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

(十) 投资性房地产

1. 以公允价值计量的投资性房地产

项 目	期初公允价值	本期增加额			本期减少额		期末公允价值
		购 置	自用房地产或存货 转入	公允价值变动损益	处 置	转为 自用房地产	
一、成本合计	3,752,240,867.43	819,035,091.85		—			4,571,275,959.28
其中：房屋、建筑物	3,752,240,867.43	819,035,091.85		—			4,571,275,959.28
二、公允价值变动合计	653,929,955.93			-16,371,306.46			637,558,649.47
其中：房屋、建筑物	653,929,955.93	—	—	-16,371,306.46			637,558,649.47
三、投资性房地产账面价值合计	4,406,170,823.36	819,035,091.85		-16,371,306.46			5,208,834,608.75
其中：房屋、建筑物	4,406,170,823.36	819,035,091.85		-16,371,306.46			5,208,834,608.75

注：1. 投资性房地产公允价值的确定依据为第三方出具的评估报告。

2. 被抵押所有权受到限制的投资性房地产情况详见附注八、（五十三）所有权和使用权受到限制的资产。

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

(十一) 固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	51,382,087.09	52,403,737.25
固定资产清理		
合 计	51,382,087.09	52,403,737.25

1. 固定资产情况

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	76,104,406.14	957,373.88	420,311.31	76,641,468.71
其中：房屋及建筑物	63,886,031.65	552,302.79		64,438,334.44
机器设备	294,617.81			294,617.81
运输工具	6,605,176.65	21,070.00	283,586.65	6,342,660.00
电子设备	3,398,650.28	345,861.07	127,183.75	3,617,327.60
办公设备	1,683,904.50	35,341.02	6,722.00	1,712,523.52
其他	236,025.25	2,799.00	2,818.91	236,005.34
二、累计折旧合计	23,585,191.77	1,952,018.34	393,305.61	25,143,904.50
其中：房屋及建筑物	13,649,449.64	1,368,592.24		15,018,041.88
机器设备	124,796.36	30,263.90		155,060.26
运输工具	5,768,421.74	181,227.65	263,029.97	5,686,619.42
电子设备	2,769,372.90	224,528.61	121,212.04	2,872,689.47
办公设备	1,179,789.43	126,056.30	6,385.90	1,299,459.83
其他	93,361.70	21,349.64	2,677.70	112,033.64
三、固定资产账面净值合计	52,519,214.37	—	—	51,497,564.21
其中：房屋及建筑物	50,236,582.01	—	—	49,420,292.56
机器设备	169,821.45	—	—	139,557.55
运输工具	836,754.91	—	—	656,040.58
电子设备	629,277.38	—	—	744,638.13
办公设备	504,115.07	—	—	413,063.69
其他	142,663.55	—	—	123,971.70
四、减值准备合计	115,477.12			115,477.12
其中：房屋及建筑物	115,477.12			115,477.12
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
其他				
五、固定资产账面价值合计	52,403,737.25	—	—	51,382,087.09



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其中：房屋及建筑物	50,121,104.89	—	—	49,304,815.44
机器设备	169,821.45	—	—	139,557.55
运输工具	836,754.91	—	—	656,040.58
电子设备	629,277.38	—	—	744,638.13
办公设备	504,115.07	—	—	413,063.69
其他	142,663.55	—	—	123,971.70

(十二)使用权资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	102,504.73	140,181.80		242,686.53
其中：房屋及建筑物	102,504.73	140,181.80		242,686.53
二、累计折旧和累计摊销合计	68,336.64	40,447.76		108,784.40
其中：房屋及建筑物	68,336.64	40,447.76		108,784.40
三、使用权资产账面净值合计	34,168.09	—	—	133,902.13
其中：房屋及建筑物	34,168.09	—	—	133,902.13
四、使用权资产减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计	34,168.09	—	—	133,902.13
其中：房屋及建筑物	34,168.09	—	—	133,902.13

(十三)无形资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	1,337,732.06	1,334,449.06		2,672,181.12
其中：软件	956,532.06	8,608.00		965,140.06
产品设计		119,000.00		119,000.00
特许权		1,075,471.70		1,075,471.70
商标权		120,000.00		120,000.00
门面使用权	381,200.00			381,200.00
知识产权		11,369.36		11,369.36
二、累计摊销额合计	851,332.69	76,819.92		928,152.61
其中：软件	470,132.69	52,476.32		522,609.01
产品设计		11,900.04		11,900.04
特许权				
商标权		12,000.00		12,000.00



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
门面使用权	381,200.00			381,200.00
知识产权		443.56		443.56
三、无形资产减值准备合计				
其中：软件				
产品设计				
特许权				
商标权				
门面使用权				
知识产权				
四、账面价值合计	486,399.37	—	—	1,744,028.51
其中：软件	486,399.37	—	—	442,531.05
产品设计		—	—	107,099.96
特许权		—	—	1,075,471.70
商标权		—	—	108,000.00
门面使用权		—	—	
知识产权		—	—	10,925.80

(十四) 商誉

被投资单位名称或 形成商誉的事项	商誉账面原值				商誉减值准备			
	期初余额	本期 增加	本期 减少	期末余额	期初 余额	本期 增加	本期 减少	期末 余额
武汉市江岸区房地 地产公司	145,362,069.33			145,362,069.33				
合 计	145,362,069.33			145,362,069.33				

(十五) 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加 额	本期摊销额	其他减 少额	期末余额	其他减少 的原因
汉口历史风貌区展示中心 项目	809,049.74		301,553.58		507,496.16	
装修费用	896,777.48	90,915.65	712,140.07		275,553.06	
国资公司食堂改造升级费	424,686.61		106,171.65		318,514.96	
文旅微短剧《陆陆有为》		487,500.00			487,500.00	
合 计	2,130,513.83	578,415.65	1,119,865.30		1,589,064.18	—

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

1. 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
一、递延所得税资产	227,923,360.67	56,906,657.03	180,282,027.52	44,989,961.93
资产减值准备	53,968,422.41	13,490,685.43	49,280,387.76	12,289,551.98
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	43,501,442.13	10,825,360.53	46,483,301.37	11,570,825.34
以公允价值计量的投资性房地产公允价值变动	129,700,765.57	32,425,191.39	83,549,312.94	20,887,328.24
可抵扣亏损	618,246.53	154,561.63	929,235.15	232,308.79
租赁负债	134,484.03	10,858.05	39,790.30	9,947.58
二、递延所得税负债	1,032,343,107.71	256,885,709.03	1,006,980,936.09	250,041,833.24
计入其他综合收益的投资性房地产公允价值变动	74,763,431.71	18,690,857.93	74,763,431.71	18,690,857.93
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	190,186,358.83	47,546,589.71	194,704,067.42	48,676,016.86
计入公允价值变动收益的投资性房地产公允价值变动	767,259,415.04	190,638,149.50	737,479,268.87	182,666,416.43
使用权资产	133,902.13	10,111.89	34,168.09	8,542.02

(十七) 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
经租房产	196,138,106.06	198,204,804.79
其他	1,918,365.12	1,918,365.12
合 计	198,056,471.18	200,123,169.91

(十八) 短期借款

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	5,000,000.00	
合 计	5,000,000.00	

(十九) 应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	651,564,139.57	64,869,497.45
1 至 2 年（含 2 年）	21,719,879.92	39,308,748.47
2 至 3 年（含 3 年）	8,052,296.03	167,480,249.25
3 年以上	236,581,564.86	101,062,532.80



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

账 龄	期末余额	期初余额
合 计	917,917,880.38	372,721,027.97

(二十) 预收款项

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	12,140,454.32	8,225,436.92
1 年以上	34,334,201.91	32,203,394.59
合 计	46,474,656.23	40,428,831.51

(二十一) 合同负债

项 目	期末余额	期初余额
预收房款	313,282,185.82	350,379,489.57
拆迁补偿款	79,129,604.17	78,129,604.17
管理服务费、拆迁工作经费	44,786,832.61	85,657,981.58
工程款	6,459,725.68	43,238,623.60
物业费	15,123,137.51	15,269,205.81
其他	3,322,882.41	3,913,283.32
合 计	462,104,368.20	576,588,188.05

(二十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	5,213,776.88	88,370,068.17	87,879,263.04	5,704,582.01
二、离职后福利-设定提存计划		11,577,524.27	11,183,861.27	393,663.00
三、辞退福利		22,521.50	22,521.50	
合 计	5,213,776.88	99,970,113.94	99,085,645.81	6,098,245.01

2. 短期职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,121,508.71	71,577,964.79	71,247,858.89	2,451,614.61
二、职工福利费		3,299,559.75	3,299,559.75	
三、社会保险费		4,738,796.60	4,736,006.30	2,790.30
其中：医疗保险费		4,455,690.87	4,453,080.57	2,610.30
工伤保险费		282,534.95	282,354.95	180.00



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
生育保险费		570.78	570.78	
四、住房公积金		6,953,201.52	6,949,543.92	3,657.60
五、工会经费和职工教育经费	2,757,495.22	1,061,080.87	963,967.24	2,854,608.85
六、其他短期薪酬	334,772.95	739,464.64	682,326.94	391,910.65
合 计	5,213,776.88	88,370,068.17	87,879,263.04	5,704,582.01

3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		8,119,082.24	8,114,282.24	4,800.00
二、失业保险费		359,330.54	359,120.54	210.00
三、企业年金缴费		3,099,111.49	2,710,458.49	388,653.00
合 计		11,577,524.27	11,183,861.27	393,663.00

(二十三) 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	4,048,226.60	3,347,204.04
企业所得税	9,732,665.89	4,860,615.88
土地增值税	1,749.00	1,749.00
房产税	2,137,480.65	2,326,932.85
土地使用税	259,638.37	131,220.61
印花税	63,798.33	19,266.19
城市维护建设税	336,162.96	75,150.33
教育费附加	145,608.62	31,989.89
地方教育费附加	95,523.70	21,391.57
个人所得税	939,792.27	908,789.57
其他税费	17,644.57	2,958.24
合 计	17,778,290.96	11,727,268.17

(二十四) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	25,474,384.84	24,271,443.91
其他应付款项	2,978,865,765.38	3,391,545,301.34
合 计	3,004,340,150.22	3,415,816,745.25



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

1. 应付股利情况

项 目	期末余额	期初余额
普通股股利	25,474,384.84	24,271,443.91
合 计	25,474,384.84	24,271,443.91

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项 目	期末余额	期初余额
应付往来款	2,765,731,734.74	3,007,915,431.93
应付保证金及押金	35,956,583.15	35,564,202.74
其他	177,177,447.49	348,065,666.67
合 计	2,978,865,765.38	3,391,545,301.34

(2) 期末余额前五名的其他应付款情

债权单位名称	款项性质	账面余额	占其他应付款合计的比例（%）
武汉市江岸区财政局	往来款	1,060,137,736.33	35.59
武汉市汉口历史文化风貌街区 经营管理有限责任公司	往来款	791,035,983.13	26.55
武汉市江岸区城区改造更新局	未结算安置房源款、往来款	239,987,863.97	8.06
武汉市黄浦科技园黄浦科技发展有限公司	股权转让意向金	156,732,000.00	5.26
吉庆大楼项目款	往来款	36,282,047.51	1.22
合 计	——	2,284,175,630.94	76.68

(二十五) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	69,793,369.42	103,410,166.24
一年内到期的应付债券	485,299,972.61	25,299,972.61
一年内到期的长期应付款		29,243,741.78
一年内到期的租赁负债	56,580.29	19,121.25
合 计	555,149,922.32	157,973,001.88

(二十六) 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税	1,584,667.10	349,866.85



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

项 目	期末余额	期初余额
合 计	1,584,667.10	349,866.85

(二十七) 长期借款

项 目	期末余额	期初余额
质押借款	441,603,433.33	
抵押借款	760,826,283.33	823,716,225.00
保证借款	1,025,233,972.53	350,181,372.11
信用借款	863,203,194.28	152,162,555.56
小 计	3,090,866,883.47	1,326,060,152.67
减：一年内到期部分	69,793,369.42	103,410,166.24
合 计	3,021,073,514.05	1,222,649,986.43

(二十八) 应付债券

1. 应付债券情况

项 目	期末余额	期初余额
21 岸资 01 公司债券	391,027,890.41	391,027,890.41
23 江岸国资 MTN001	851,438,728.77	851,438,728.77
23 岸资 01	511,793,835.62	511,793,835.62
23 岸资 02	70,862,131.51	70,862,131.51
24 岸资 01	110,177,386.30	110,177,386.30
小 计	1,935,299,972.61	1,935,299,972.61
减：一年内到期部分	485,299,972.61	25,299,972.61
合 计	1,450,000,000.00	1,910,000,000.00





武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

2. 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额（含期初一年内到期部分）	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	划分至一年内到期	期末余额
21 岸资 01 公司债券	500,000,000.00	2021/11/25	3+2 年	500,000,000.00	391,027,890.41		10,140,000.00		10,140,000.00	391,027,890.41	
23 江岸国资 MTN001	840,000,000.00	2023/7/31	5 年	840,000,000.00	851,438,728.77		27,468,000.00		27,468,000.00	11,438,728.77	840,000,000.00
23 岸资 01	500,000,000.00	2023/4/19	5 年	500,000,000.00	511,793,835.62		16,750,000.00		16,750,000.00	11,793,835.62	500,000,000.00
23 岸资 02	70,000,000.00	2023/8/21	3 年	70,000,000.00	70,862,131.51		2,366,000.00		2,366,000.00	70,862,131.51	
24 岸资 01	110,000,000.00	2024/12/5	5 年	110,000,000.00	110,177,386.30		2,398,000.00		2,398,000.00	177,386.30	110,000,000.00
合 计	—	—	—	2,020,000,000.00	1,935,299,972.61		59,122,000.00		59,122,000.00	485,299,972.61	1,450,000,000.00

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

(二十九) 租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	145,550.02	40,894.18
减：未确认的融资费用	11,065.99	1,103.88
重分类至一年内到期的非流动负债	56,580.29	19,121.25
租赁负债净额	77,903.74	20,669.05

(三十) 长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款		123,886,463.23
合 计		123,886,463.23

1. 长期应付款项期末余额最大的前 5 项

项 目	期末余额	期初余额
融资租赁		123,886,463.23
合 计		123,886,463.23

(三十一) 递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
递延收入	14,022,057.62		313,342.07	13,708,715.55
合 计	14,022,057.62		313,342.07	13,708,715.55

(三十二) 其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
经租房产基金	196,138,106.06	198,204,804.79
其他	4,078,584.80	4,078,584.80
合 计	200,216,690.86	202,283,389.59

(三十三) 实收资本

投资者名称	期初余额			期末余额
-------	------	--	--	------



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

	投资金额	所占比例 (%)	本期 增加	本期 减少	投资金额	所占比例 (%)
合 计	1,715,090,360.00	100.00			1,715,090,360.00	100.00
武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局	1,715,090,360.00	100.00			1,715,090,360.00	100.00

(三十四) 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价	245,000,000.00	150,000,000.00		395,000,000.00
二、其他资本公积	2,451,642,400.91	33,770,600.58		2,485,413,001.49
合 计	2,696,642,400.91	183,770,600.58		2,880,413,001.49

注：1. 武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局无偿移交的洞庭街 145 号公房承租权增加资本公积 21,844,600.00 元。

2、武汉市江岸区人大常委会办公室无偿移交长青广场 E 座地下负二层 34、35 号车库使用权增加资本公积 240,000.00 元。

3、更正江岸区人民政府原划拨房产面积与实际移交面积差异，并调整房屋入账初始成本，增加资本公积 11,470,750.58 元。

4、武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局投入资本金 150,000,000.00 元。

5、联营企业其他权益变动（资本公积-其他），增加资本公积 215,250.00 元。

(三十五) 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	23,402,716.53	1,960,266.83		25,362,983.36
任意盈余公积	87,806,512.48	5,880,800.48		93,687,312.96
合 计	111,209,229.01	7,841,067.31		119,050,296.32

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。

本公司按股东会决议提取任意盈余公积金。

(三十六) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	790,315,874.23	777,062,646.59
期初调整金额		
本期期初余额	790,315,874.23	777,062,646.59
本期增加额	27,995,621.11	30,873,468.33
其中：本期净利润转入	27,995,621.11	30,873,468.33



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

项 目	本期金额	上期金额
其他调整因素		
本期减少额	16,176,867.31	17,620,240.69
其中：本期提取盈余公积数	7,841,067.31	8,479,340.69
本期分配现金股利数	8,335,800.00	9,140,900.00
本期期末余额	802,134,628.03	790,315,874.23

(三十七)营业收入、营业成本

1. 营业收入、成本明细情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	416,247,735.20	221,866,477.39	393,304,050.06	222,960,924.54
租赁收入	180,899,955.33	54,325,832.99	112,811,112.44	32,402,535.54
建筑安装	71,962,820.58	58,396,033.95	85,239,605.30	73,825,791.92
城市服务	91,444,725.49	78,728,857.63	86,640,379.96	65,959,613.54
其他	71,940,233.80	30,415,752.82	108,612,952.36	50,772,983.54
二、其他业务小计	2,381,593.21	2,002,078.23	1,297,567.91	424,547.82
合 计	418,629,328.41	223,868,555.62	394,601,617.97	223,385,472.36

2. 本年度收入前五大项目情况

项 目	收入金额	占营业收入总额比例 (%)
台北路 12 号拆迁	28,192,362.79	6.73
汉口历史风貌区江岸片区改造二期胜利街等重点路段立面整治工程	16,919,724.59	4.04
武汉平和仓企业管理咨询有限公司租金	15,993,025.33	3.82
武汉市江岸区机关事务服务中心租金	15,307,801.83	3.66
深莞城工程项目	12,373,435.85	2.96
合 计	88,786,350.39	21.21

(三十八)销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	863,267.86	674,058.58
折旧及无形资产摊销	51,764.38	15,717.77
办公费	78,958.95	93,011.37
包装费	19,124.90	56,872.28
差旅费	40.00	24,260.00



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

项 目	本期发生额	上期发生额
宣传费	122,493.32	145,648.76
其他	33,382.93	33,927.67
合 计	1,169,032.34	1,043,496.43

(三十九)管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	65,505,484.97	66,444,382.83
退休工资	4,600,657.11	5,106,795.57
办公费	2,837,784.88	3,244,652.71
差旅费	518,126.14	607,632.68
折旧费	2,072,032.38	2,207,915.11
聘请中介机构费	2,015,762.93	2,147,066.61
宣传费	153,810.59	118,309.05
交通费	437,372.12	432,818.46
水电费	172,038.99	191,211.47
保险费	66,922.05	
业务招待费	4,027.00	1,660.00
电话费	3,884.81	3,670.08
诉讼费	4,531.00	15,542.50
展示费	351,047.92	403,882.24
其他	4,070,993.27	3,961,676.51
合 计	82,814,476.16	84,887,215.82

(四十)财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	42,225,074.00	26,196,638.74
减：利息收入	518,696.88	1,431,372.67
手续费及其他	65,796.33	720,234.46
合 计	41,772,173.45	25,485,500.53

(四十一)其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	6,833,784.49	6,981,781.00



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

项 目	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	25,786.47	34,528.48
增值税加计扣减	1,525.95	11,327.48
合 计	6,861,096.91	7,027,636.96

1、计入当期损益的政府补助明细：

项 目	本期发生额	上期发生额
平和打包厂项目补贴	6,600,000.00	6,600,000.00
2023 年度小进规奖励	100,000.00	
稳岗补贴及失业保险基金	132,784.49	181,281.00
2025 年春节期间走访慰问经费	1,000.00	
区图书馆 2023 年省级文化遗产保护资金， 吉庆街非遗特色补助经费		200,000.00
区委组织部基层党务工作者培训经费		500.00
合 计	6,833,784.49	6,981,781.00

(四十二) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,701,187.73	3,866,926.97
债权投资持有期间的投资收益	-3,357,369.27	-7,690,425.85
其他		79,750.00
合 计	-6,058,557.00	-3,743,748.88

(四十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-16,371,306.46	-16,475,847.27
合 计	-16,371,306.46	-16,475,847.27

(四十四) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-4,687,543.39	-5,844,493.30
合 计	-4,687,543.39	-5,844,493.30

(四十五) 资产处置收益



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损益	2,020,469.53	2,235,080.82
合 计	2,020,469.53	2,235,080.82

(四十六) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废利得	2,124.10	718.86
接受捐赠		4,058,436.03
违约赔偿收入	1,135.81	16,982.13
其他	7,800.14	32,930.32
合 计	11,060.05	4,109,067.34

(四十七) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失	21,681.84	53,020.20
罚款支出	1,909,214.68	115,821.21
捐赠支出		29,757.46
赔偿金、违约金等支出	329.47	267,707.80
其他		36,630.44
合 计	1,931,225.99	502,937.11

(四十八) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	8,398,145.93	4,883,701.62
递延所得税调整	-4,688,856.97	-5,740,621.58
合 计	3,709,288.96	-856,919.96

(四十九) 归属母公司所有者的其他综合收益

项 目	本期发生额			上期发生额		
	税前 金额	所得 税	税后 净额	税前 金额	所得 税	税后 净额
一、不能重分类进 损益的其他综合收 益						



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

项 目	本期发生额			上期发生额		
	税前 金额	所得 税	税后 净额	税前 金额	所得 税	税后 净额
1、其他权益工具投资公允价值变动	-1,535,849.35	-383,962.34	-1,151,887.01	27,733,093.96	6,933,273.50	20,799,820.46
小 计	-1,535,849.35	-383,962.34	-1,151,887.01	27,733,093.96	6,933,273.50	20,799,820.46
二、将重分类进损益的其他综合收益						
1、投资性房地产首次评估				-1,475,929.99		-1,475,929.99
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计				-1,475,929.99		-1,475,929.99
三、其他综合收益合计	-1,535,849.35	-383,962.34	-1,151,887.01	26,257,163.97	6,933,273.50	19,323,890.47

(五十)合并现金流量表

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	——	——
净利润	29,491,695.62	33,371,378.40
加：资产减值损失		115,477.12
信用减值损失	4,687,543.39	5,844,493.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,952,018.34	2,109,254.22
使用权资产折旧	40,447.76	29,704.06
无形资产摊销	76,819.92	21,147.80
长期待摊费用摊销	1,119,865.30	1,229,551.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	-2,000,911.79	-2,182,779.48
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	-	
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	16,371,306.46	16,475,847.27
财务费用（收益以“—”号填列）	42,225,074.00	26,196,638.74
投资损失（收益以“—”号填列）	6,058,557.00	3,743,748.88
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-12,661,249.44	-2,184,302.58
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	6,843,875.79	-3,556,319.00
存货的减少（增加以“—”号填列）	-743,200,157.36	-1,014,159,664.00
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	1,149,039,686.67	51,042,038.87
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-532,510,294.98	-5,292,633.84
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-32,465,723.32	-887,196,418.56
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	——	——



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

项 目	本期发生额	上期发生额
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的期末余额	448,788,071.29	508,569,289.49
减：现金的期初余额	508,569,289.49	848,786,989.18
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-59,781,218.20	-340,217,699.69

2. 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	448,788,071.29	508,569,289.49
其中：库存现金	20,800.00	20,800.00
可随时用于支付的银行存款	448,767,271.29	508,548,489.49
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	448,788,071.29	508,569,289.49
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(五十一)所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	2,146,510,768.90	借款抵押
存货	92,789,667.06	借款抵押
合 计	2,239,300,435.96	—

九、或有事项

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

(一)本企业的控股股东

母公司名称	注册地	业务性质	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局	湖北武汉	政府部门	100.00	100.00

(二)本企业的子公司

详见附注七、（一）子企业情况。

(三)本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	关联关系	组织机构代码
万物不焦虑（湖北）科技文化有限公司	合营企业	MADPGAB3-2
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	联营企业	07050727-X
武汉吉庆街民俗街商业管理有限公司	联营企业	MA4KP4K2-3
武汉平和仓企业管理咨询有限公司	联营企业	MA4KU2QM-7
武汉东方飞马企业管理有限公司	联营企业	MA4KUAG8-0
武汉市文产谷企业管理咨询有限公司	联营企业	MA4KYGLL-7
长投金岸（武汉）地产开发有限公司	联营企业	MA49FBYJ-6
武汉和纵顺业地产有限责任公司	联营企业	MAD8YYBG-7
武汉市诚安经营管理有限公司	联营企业	MAETJGJB-7
武汉众源供应链有限公司	联营企业	MAEFCQUA-5
武汉柿子红了商业管理有限公司	联营企业	MADX1M9M-3

(四)关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易金额
武汉东方飞马企业管理有限公司	销售商品	电费	415,645.76
长投金岸（武汉）地产开发有限公司	提供劳务	项目管理费及派遣管理人员薪酬	353,066.05
武汉平和仓企业管理咨询有限公司	提供劳务	派遣管理人员薪酬	102,547.17
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	提供劳务	修缮工程	844,954.13
合 计	—	—	1,716,213.11

2. 关联租赁情况



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

出租方名称	承租方名称	本年租赁金额
武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司	武汉平和仓企业管理咨询有限公司	15,993,025.33
武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司	武汉吉庆民俗街商业管理有限公司	12,561,904.76
武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司	武汉东方飞马企业管理有限公司	2,427,531.81
武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司	武汉柿子红了商业管理有限公司	267,428.56
合 计	——	31,249,890.46

(五)关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	武汉平和仓企业管理咨询有限公司	17,432,397.61			
应收账款	武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	153,271.54		2,714,470.41	
其他应收款	武汉和纵顺业地产有限责任公司	119,906,800.00		182,200,000.00	
其他应收款	武汉市汉口历史文化风貌街区管理有限责任公司	61,674,502.25		62,142,334.41	
其他应收款	长投金岸（武汉）地产开发有限责任公司			59,509.92	
债权投资	长投金岸（武汉）地产开发有限责任公司	188,529,077.00		190,929,077.00	
债权投资	武汉和纵顺业地产有限责任公司	1,019,256,142.22			
合 计	——	1,406,952,190.62		438,045,391.74	

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	791,035,983.13	979,609,327.48
其他应付款	武汉平和仓企业管理咨询有限公司	500,000.00	500,000.00
其他应付款	武汉东方飞马企业管理有限公司	500,000.00	500,000.00
其他应付款	武汉市文产谷企业管理咨询有限公司	2,341.15	2,341.15
其他应付款	武汉吉庆民俗街商业管理有限公司	3,000,000.00	
合同负债	武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	3,543,532.17	3,543,532.17
合 计	——	798,581,856.45	984,155,200.80

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一)应收账款

1. 按账龄披露应收账款



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	17,444,516.71	60.60	4,147.16	20.74
2 至 3 年			1,732,087.23	173,208.72
5 年以上	31,959,364.00	14,459,364.00	31,959,364.00	14,459,364.00
合 计	49,403,880.71	14,459,424.60	33,695,598.39	14,632,593.46

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	25,000,000.00	50.60	7,500,000.00	30.00	17,500,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	24,403,880.71	49.40	6,959,424.60	28.52	17,444,456.11
其中：账龄组合	6,971,483.10	14.11	6,959,424.60	99.83	12,058.50
关联方及政府款项	17,432,397.61	35.29			17,432,397.61
合 计	49,403,880.71	100.00	14,459,424.60	29.27	34,944,456.11

(续)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	25,000,000.00	74.19	7,500,000.00	30.00	17,500,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,695,598.39	25.81	7,132,593.46	82.03	1,563,004.93
其中：账龄组合	8,695,598.39	25.81	7,132,593.46	82.03	1,563,004.93
关联方及政府款项					
合 计	33,695,598.39	100.00	14,632,593.46	43.43	19,063,004.93

期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
信达恒昌花园资产包	25,000,000.00	7,500,000.00	30.00	经评估，预期可收回总金额的 70%，故按 30%计提坏账
合 计	25,000,000.00	7,500,000.00	——	——

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	12,119.10	0.17	60.60	4,147.16	0.05	20.74
2 至 3 年				1,732,087.23	19.92	173,208.72
5 年以上	6,959,364.00	99.83	6,959,364.00	6,959,364.00	80.03	6,959,364.00
合 计	6,971,483.10	100.00	6,959,424.60	8,695,598.39	100.00	7,132,593.46

(2) 其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方及政府款项	17,432,397.61					
合 计	17,432,397.61	—			—	

(二)其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	36,954,317.10	27,052,386.60
其他应收款项	2,548,696,912.21	3,585,372,446.13
合 计	2,585,651,229.31	3,612,424,832.73

1. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	286,850,458.27	41.56	2,247,681,089.18	250.00
1 至 2 年	1,647,889,429.35	1,500.00	572,082,486.63	150.00
2 至 3 年	287,601,016.07	500.00	31,329,464.40	
3 至 4 年	24,618,864.70		280,051,567.78	3,742.40
4 至 5 年	46,159,785.13	5,613.60	54,100,693.50	42,062.36
5 年以上	258,823,199.72	3,238,185.87	403,271,327.39	3,097,977.99
合 计	2,551,942,753.24	3,245,841.03	3,588,516,628.88	3,144,182.75

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/ 计提比例（%）	
单项计提坏账准备 的其他应收款项	471.99		471.99	100.00	
按信用风险特征组 合计提坏账准备的 其他应收款项	2,551,942,281.25	100.00	3,245,369.04	0.13	2,548,696,912.21
合计	2,551,942,753.24	100.00	3,245,841.03	0.13	2,548,696,912.21

(续)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/ 计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他 应收款项	471.99		471.99	100.00	
按信用风险特征组合计提 坏账准备的其他应收款项	3,588,516,156.89	100.00	3,143,710.76	0.09	3,585,372,446.13
合计	3,588,516,628.88	100.00	3,144,182.75	0.09	3,585,372,446.13

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

①账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	8,311.34	0.25	41.56	50,000.00	1.51	250.00
1 至 2 年	50,000.00	1.51	1,500.00	5,000.00	0.15	150.00
2 至 3 年	5,000.00	0.15	500.00			
3 至 4 年				18,712.00	0.57	3,742.40
4 至 5 年	18,712.00	0.56	5,613.60	140,207.88	4.23	42,062.36
5 年以上	3,237,713.88	97.53	3,237,713.88	3,097,506.00	93.54	3,097,506.00
合 计	3,319,737.22	100.00	3,245,369.04	3,311,425.88	100.00	3,143,710.76

②其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方及政府款 项	2,548,622,544.03			3,585,204,731.01		
合 计	2,548,622,544.03			3,585,204,731.01		

(1) 其他应收款坏账准备计提情况



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	3,143,710.76		471.99	3,144,182.75
本期计提	101,658.28			101,658.28
本期转回				
期末余额	3,245,369.04		471.99	3,245,841.03

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
对子公司投资	749,593,600.00	536,500,000.00		1,286,093,600.00
对联营企业投资	69,910,105.24	-597,415.28		69,312,689.96
小 计	819,503,705.24	535,902,584.72		1,355,406,289.96
减：长期股权投资减值准备				
合 计	819,503,705.24	535,902,584.72		1,355,406,289.96





武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

2. 长期股权投资明细

1.被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
一、子公司	—	749,593,600.00	536,500,000.00								1,286,093,600.00
武汉市江岸区房地产公司	655,533,600.00	655,533,600.00									655,533,600.00
武汉众治社区服务有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00									5,000,000.00
武汉市西江防汛物资仓储有限公司	81,060,000.00	81,060,000.00									81,060,000.00
国恒（武汉）房地产开发有限责任公司	100,000,000.00	2,000,000.00	98,000,000.00								100,000,000.00
国昇（武汉）资产运营有限责任公司	403,000,000.00	1,000,000.00	402,000,000.00								403,000,000.00
墨以（湖北）文化产业有限责任公司	35,000,000.00	5,000,000.00	30,000,000.00								35,000,000.00
武汉市国颐智慧养老服务有限责任公司	4,500,000.00		4,500,000.00								4,500,000.00
国润（武汉）商业运营管理有限责任公司	2,000,000.00		2,000,000.00								2,000,000.00
二、联营企业	—	69,910,105.24	3,500,000.00		2,046,396.37			215,250.00	2,266,268.91		69,312,689.96



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

1.被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备	期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	16,000,000.00	3,023,735.25			-3,023,735.25							
武汉吉庆街民俗街商业管理有限公司	2,800,000.00	6,787,085.60			1,287,442.24			2,176,268.91				5,898,258.93
武汉平和仓企业管理咨询有限公司	1,050,000.00											
武汉东方飞马企业管理有限公司	300,000.00	402,045.75			114,048.15		215,250.00	90,000.00				641,343.90
武汉市文产谷企业管理咨询有限公司	402,660.00											
长投金岸（武汉）地产开发有限公司	30,000,000.00	40,094,983.98			957,659.05							41,052,643.03
武汉和纵顺业地产有限责任公司	20,000,000.00	19,602,254.66			-1,382,164.62							18,220,090.04
武汉市诚安经营管理有限公司	3,500,000.00		3,500,000.00		354.06							3,500,354.06
合计	—	819,503,705.24	540,000,000.00		-2,046,396.37		215,250.00	2,266,268.91				1,355,406,289.96

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

(四) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	137,544,244.71	56,067,198.28	85,284,319.90	41,547,354.12
租赁收入	122,586,148.93	43,486,603.11	70,481,925.41	24,715,766.58
城市服务	11,927,818.06	10,943,644.21	9,916,306.18	11,596,492.80
其他	3,030,277.72	1,636,950.96	4,886,088.31	5,235,094.74
二、其他业务小计	178,962.27		31,119,705.35	3,599,744.17
合 计	137,723,206.98	56,067,198.28	116,404,025.25	45,147,098.29

(五) 投资收益

1. 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	9,901,930.50	14,043,942.03
权益法核算的长期股权投资收益	-2,046,396.37	3,922,083.06
债权投资持有期间的投资收益	-3,357,369.27	-7,690,425.85
合 计	4,498,164.86	10,275,599.24

(六) 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	19,602,668.27	21,198,351.72
加：资产减值损失		
信用减值损失	-71,510.58	137,533.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	60,611.41	77,788.00
使用权资产折旧		
无形资产摊销	52,476.32	21,147.80
长期待摊费用摊销	407,725.23	407,725.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	4,694,442.92	11,170,115.76
财务费用（收益以“-”号填列）	33,760,568.65	26,183,706.10
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,498,164.86	-10,275,599.24
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-11,284,656.36	-568,491.19



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

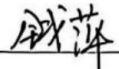
项 目	本期发生额	上期发生额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	8,836,593.32	6,090,148.38
存货的减少（增加以“-”号填列）	948,095,332.50	475,882,781.86
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,090,951,727.77	-1,739,194,749.85
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-253,485,175.52	1,097,144,757.81
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,837,122,630.13	-112,724,783.80
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的期末余额	156,231,941.80	212,158,681.19
减：现金的期初余额	212,158,681.19	313,581,947.69
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-55,926,739.39	-101,423,266.50

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
二〇二六年五月二十日



武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

第 1 页至第 56 页的财务报表附注由下列负责人签署

企业负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人
签名: 	签名: 	签名: 
日期: 2026.3.20.	日期: 2026.3.20.	日期: 2026.3.20.





营业执照

(副本)(6-1)

统一社会信用代码
91110108590611484C

名称
大信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型
特殊普通合伙

执行事务合伙人
吴卫星、谢泽敏

经营范围
许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；认证咨询；咨询策划服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额
5190 万元

成立日期
2012 年 03 月 06 日

主要经营场所
北京市海淀区知春路 1 号 22 层 2206

登记机关
北京市海淀区市场监督管理局

2025 年 11 月 20 日

扫描二维码，了解市场主体身份码、许可、监管信息，体验更多应用服务。

大信会计师事务所(特殊普通合伙) 1101080218400

“审计报告”专用，复印无效

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>





会计师事务所 执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谢泽敏

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路1号22层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日



发证机关：北京市财政局

二〇一一年十月十日

中华人民共和国财政部制

证书序号：0017384

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

仅限“审计业务报告”专用，复印无效





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

索保国
男
1968 年 10 月 15 日
湖北大信有限责任会计师事务所
大信会计师事务所湖北分所
210102681015585

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号：
No. of Certificate

420000024390

批准注册协会：湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance

1999 年 10 月 10 日
/y /m /d

4



100

LIM