

债券简称：24岸资01
债券简称：23岸资02
债券简称：23岸资01
债券简称：21岸资01

债券代码：524045.SZ
债券代码：133624.SZ
债券代码：148250.SZ
债券代码：149649.SZ

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

公司债券

受托管理事务报告

（2025年度）

受托管理人：长江证券股份有限公司



2026 年 6 月

声 明

依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及约定，长江证券股份有限公司（以下简称“长江证券”或“受托管理人”）作为相关债券的受托管理人编制本报告。

长江证券编制本报告的内容及信息均来源于武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司（以下简称“江岸国资”、“发行人”或“公司”）相关信息披露文件、提供的证明文件及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为长江证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经长江证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

第一章 受托管理债券概况	4
第二章 受托管理人履行职责情况	8
第三章 发行人 2025 年度经营与财务状况	10
第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作的披露与核查情况	13
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	14
第六章 发行人偿债意愿和偿债能力分析	15
第七章 发行人内外部增信和偿债保障措施执行情况及有效性分析	16
第八章 本期债券本息偿付情况	17
第九章 债券持有人会议召开情况	18
第十章 与发行人偿债能力和增信措施（如有）有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	19
第十一章 发行人募集说明书中约定的其他义务的执行情况	20

第一章 受托管理债券概况

一、发行人名称

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

二、受托管理债券概况

截至 2025 年（以下简称“报告期”及“本期”）末，发行人存续的且由长江证券担任受托管理人的债券为：24 岸资 01、23 岸资 02、23 岸资 01 和 21 岸资 01，债券具体情况如下：

（一）24 岸资 01

1.债券名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券

2.债券简称及代码：24 岸资 01（524045.SZ）

3.发行主体：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

4.发行规模：1.10 亿元

5.债券余额：1.10 亿元

6.发行期限：5（3+2）年

7.发行时初始票面利率：2.18%

8.债券起息日：2024 年 12 月 05 日

9.债券兑付日：本期债券的兑付日为 2029 年 12 月 05 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）；如投资者在债券存续期第三年末行使回售权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2027 年 12 月 05 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

10.还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

11.担保方式：公司债券无担保。

12.发行时主体/债项评级：AA+/-

13.报告期跟踪主体的主体/债项评级：AA+/-

（二）23 岸资 02

1.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

2.债券简称及代码：23 岸资 02（133624.SZ）

3.发行主体：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

4.发行规模：0.70 亿元

5.债券余额：0.70 亿元

6.发行期限：3 年

7.发行时初始票面利率：3.38%

8.债券起息日：2023 年 08 月 21 日

9.债券兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 08 月 21 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

10.还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

11.担保方式：公司债券无担保。

12.发行时主体/债项评级：AA+/-

13.报告期跟踪主体的主体/债项评级：AA+/-

（三）23 岸资 01

1.债券名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)

2.债券简称及代码：23 岸资 01（148250.SZ）

3.发行主体：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

4.发行规模：5.00 亿元

5.债券余额：0.00 亿元

6.发行期限：5（3+2）年

7.发行时初始票面利率：3.35%

8.债券起息日：2023 年 04 月 19 日

9.债券兑付日：本期债券的兑付日为 2028 年 04 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）；如投资者在债券存续期第三年末行使回售权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2026 年 4 月 19 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

10.还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

11. 担保方式：公司债券无担保。

12.发行时主体/债项评级：AA+/-

13.报告期跟踪主体的主体/债项评级：AA+/-

（四）21 岸资 01

1.债券名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)

2.债券简称及代码：21 岸资 01（149649.SZ）

3.发行主体：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

4.发行规模：5.00 亿元

5.债券余额：3.90 亿元

6.发行期限：5（3+2）年

7.发行时初始票面利率：3.35%

8.债券起息日：2021 年 11 月 25 日

9.债券兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 11 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）；如投资者在债券存续期第三年末行使回售权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2024 年 11 月 25 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

10.还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，

到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

11. 担保方式：公司债券无担保。

12. 发行时主体/债项评级：AA+/AA+

13. 报告期跟踪主体的主体/债项评级：AA+/AA+

第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及 24 岸资 01、23 岸资 02、23 岸资 01 和 21 岸资 01《募集说明书》《债券受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极履行债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，定期问询发行人是否涉及重大事项及信用风险。同时，受托管理人通过查询发行人财务报告及公开渠道，定期或不定期监测发行人经营情况、财务情况、资信情况及相关公告舆情。

二、督促发行人履行信息披露义务

报告期内，受托管理人定期或不定期核查发行人重大事项发生情况。针对发行人发生的重大事项，受托管理人及时公告临时受托管理事务报告。受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

报告期内，发行人发生 3 次重大事项，主要涉及审计机构变更、资产抵质押和总经理变更事项，受托管理人经发行人告知，获悉后及时针对相关事项与发行人进行核实，督促发行人履行信息披露义务同时出具临时受托管理事务报告，具体如下：

重大事项	受托管理人披露情况
武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司关于变更会计师事务所的公告	关于武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司会计师事务所变更的临时受托事务报告
武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司关于资产抵质押事项的公告	关于武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司资产抵质押事项的临时受托事务报告
武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司关于总经理变更的公告	关于武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司总经理变更的临时受托事务报告

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定，提示按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

四、督促发行人履行债券偿付义务

报告期内，受托管理人及时了解发行人公司债券偿付工作准备情况，督促发行人按期履行偿付义务。

五、持续关注增信机制、偿债保障措施

24 岸资 01、23 岸资 02、23 岸资 01 和 21 岸资 01 无增信措施。报告期内，受托管理人根据募集说明书的约定，持续关注偿债保障措施实施情况。

六、开展主动信用管理工作情况

报告期内，受托管理人围绕稳定、修复、提升发行人信用水平目标，积极开展主动信用管理工作，具体情况如下：协助发行人提升信息披露质量和有效性。

第三章 发行人 2025 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

- 1.中文名称：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
- 2.法定代表人：王浩
- 3.注册地址：武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 3 层
- 4.公司网址：无
- 5.电子邮箱：2996418820@qq.com
- 6.报告期末控股股东名称：武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局
- 7.报告期末实际控制人名称：武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局

二、发行人 2025 年度经营情况

报告期内，发行人实现营业收入 41,862.93 万元，较上年同期增长 6.09%；实现净利润 2,949.17 万元，较上年同期下降 11.63%；实现归属于母公司所有者净利润 2,799.56 万元，较上年同期下降 9.32%。

最近两年，发行人各业务板块收入成本情况如下表：

单位：万元、%

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
租赁收入	18,090.00	5,432.58	69.97	43.21	11,281.11	3,240.25	71.28	28.59
建筑安装	7,196.28	5,839.60	18.85	17.19	8,523.96	7,382.58	13.39	21.6
城市服务	9,144.47	7,872.89	13.91	21.84	8,664.04	6,595.96	23.87	21.96
其他	7,194.02	3,041.58	57.72	17.18	10,861.30	5,077.30	53.25	27.52
其他业务小计	238.16	200.21	15.94	0.57	129.76	42.45	67.28	0.33
合计	41,862.93	22,386.86	46.52	100.00	39,460.17	22,338.54	43.39	100.00

三、发行人 2025 年度财务情况

（一）发行人资产情况

1.发行人资产及变动情况

单位：万元、%

项目	本期末余额	上期末余额	变动比例
货币资金	44,878.81	50,856.93	-11.75
应收账款	26,824.23	22,627.43	18.55

项目	本期末余额	上期末余额	变动比例
预付款项	33,704.44	58,023.96	-41.91
其他应收款	84,301.20	179,855.12	-53.13
存货	579,957.01	505,636.99	14.70
其他流动资产	9,876.00	9,365.41	5.45
债权投资	120,778.52	19,092.91	532.58
长期股权投资	6,989.27	7,030.49	-0.59
其他权益工具投资	99,148.99	49,302.58	101.10
投资性房地产	520,883.46	440,617.08	18.22
固定资产	5,138.21	5,240.37	-1.95
使用权资产	13.39	3.42	291.52
无形资产	174.40	48.64	258.55
商誉	14,536.21	14,536.21	0.00
长期待摊费用	158.91	213.05	-25.41
递延所得税资产	5,690.67	4,499.00	26.49
其他非流动资产	19,805.65	20,012.32	-1.03

2.资产受限情况

单位：万元、%

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例
存货	579,957.01	9,278.97	-	1.60
投资性房地产	520,883.46	214,651.08	-	41.21

（二）发行人负债情况

1.发行人负债及变动情况

单位：万元、%

项目	本期末余额	上期末余额	变动比例
应付账款	91,791.79	37,272.10	146.27
预收款项	4,647.47	4,042.88	14.95
合同负债	46,210.44	57,658.82	-19.86
应付职工薪酬	609.82	521.38	16.96
应交税费	1,777.83	1,172.73	51.60
其他应付款	300,434.02	341,581.67	-12.05
一年内到期的非流动负债	55,514.99	15,797.30	251.42
其他流动负债	158.47	34.99	352.90
长期借款	302,107.35	122,265.00	147.09
应付债券	145,000.00	191,000.00	-24.08

项目	本期末余额	上期末余额	变动比例
租赁负债	7.79	2.07	276.33
递延收益	1,370.87	1,402.21	-2.24
递延所得税负债	25,688.57	25,004.18	2.74
其他非流动负债	20,021.67	20,228.34	-1.02

（三）利润及其他损益来源情况

报告期发行人利润总额：0.33 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.20 亿元

第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作的披露与核查情况

一、募集资金使用情况

（一）公司债券募集资金约定使用情况

24 岸资 01 募集资金总额 1.10 亿元，根据发行人募集说明书的相关内容，该期债券扣除发行费用后，用于置换已到期公司债券本金。

23 岸资 02 募集资金总额 0.70 亿元，根据发行人募集说明书的相关内容，该期债券扣除发行费用后，用于偿还存量公司债券本金及置换已到期公司债券本金。

23 岸资 01 募集资金总额 5.00 亿元，根据发行人募集说明书的相关内容，该期债券扣除发行费用后，用于偿还有息债务。

21 岸资 01 募集资金总额 5.00 亿元，根据发行人募集说明书的相关内容，该期债券扣除发行费用后，偿还有息债务。

（二）公司债券募集资金实际使用情况

24 岸资 01 募集资金已于报告期前使用完毕。

23 岸资 02 募集资金已于报告期前使用完毕。

23 岸资 01 募集资金已于报告期前使用完毕。

21 岸资 01 募集资金已于报告期前使用完毕。

二、募集资金专项账户运作情况

发行人按照相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。报告期内，发行人 24 岸资 01、23 岸资 02、23 岸资 01 和 21 岸资 01 募集资金专项账户均运行正常。

三、发行人募集资金信息披露情况

报告期内，暂未发现发行人募集资金信息披露存在问题。

四、募集资金变更情况

报告期内，本期债券不涉及募集资金用途变更。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

报告期内，发行人根据《证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》及交易所信息披露要求等相关规定，依法依规完成定期报告、临时报告和本息兑付公告等信息披露工作。

第六章 发行人偿债意愿和偿债能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，本期债券未出现本息偿付违约的情况，发行人偿债意愿正常。

二、发行人 2025 年度偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	本期末	上年度末	变动比例（%）
流动比率	1.55	1.80	-13.89
速动比率	0.40	0.70	-42.86
资产负债率（%）	63.31	59.87	5.75
利息保障倍数	0.85	0.67	26.87

从短期偿债指标来看，截至报告期末，发行人流动比率和速动比率分别为 1.55 和 0.40，较上年末分别下降 13.89%和 42.86%。

从长期偿债指标来看，截至报告期末，发行人资产负债率为 63.31%，较上年末增长 5.75%。

从利息保障倍数来看，截至报告期末，发行人利息保障倍数为 0.85，较上年末增长 26.87%。

报告期内，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第七章 发行人内外部增信和偿债保障措施

执行情况的有效性分析

一、增信机制执行情况的有效性分析

本期债券为无担保债券。

二、偿债保障措施执行情况的有效性分析

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，按照要求进行信息披露。

报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八章 本期债券本息偿付情况

一、本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限 (年)	到期日
149649.SZ	21 岸资 01	每年付息一次，到期 一次性还本	存续期内每年 的 11 月 25 日	5（3+2）	2026 年 11 月 25 日
148250.SZ	23 岸资 01	每年付息一次，到期 一次性还本	存续期内每年 的 04 月 19 日	5（3+2）	2028 年 04 月 19 日
133624.SZ	23 岸资 02	每年付息一次，到期 一次性还本	存续期内每年 的 08 月 21 日	3	2026 年 08 月 21 日
524045.SZ	24 岸资 01	每年付息一次，到期 一次性还本	存续期内每年 的 12 月 05 日	5（3+2）	2029 年 12 月 05 日

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

二、报告期内本息偿付情况

报告期内，21 岸资 01、23 岸资 01、23 岸资 02 和 24 岸资 01 已完成付息事项。

第九章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开债券持有人会议。

第十章 与发行人偿债能力和增信措施（如有）有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

无。

第十一章 发行人募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

发行人募集说明书中无约定的其他义务。

（此页无正文，为长江证券股份有限公司关于《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券受托管理事务报告（2025 年度）》的签章页）

债券受托管理人：长江证券股份有限公司（公章）



2026年6月26日