

2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司
公司债券募集说明书

发行人

瑞丽仁隆投资开发有限责任公司



主承销商

宏信证券有限责任公司

二〇一九年 九 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券

发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、信用承诺

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行人律师和信用评级机构等中介机构均已出具信用承诺书，承诺若违反信用承诺书的承诺，将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

七、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

八、本期债券的基本要素

（一）债券名称：2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券（简称“19 瑞丽仁隆债”）

（二）发行总额：人民币 10 亿元。

（三）债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，设置本金提

前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：固定利率，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为簿记建档前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（五）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（六）发行对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（七）债券担保：本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司和云南省融资担保有限责任公司按份提供无条件不可撤销连带责任保证担保，其中重庆兴农融资担保集团有限公司承保比例为 75%，云南

省融资担保有限责任公司承保比例为 25%。发行人如期兑付本息或提前赎回本期债券时，担保人按上述担保比例同时减少各自的担保责任。如发行人到期未能兑付债券本息，担保人将对本期债券兑付同时承担无条件不可撤销连带责任，并按上述担保比例履行担保责任。

（八）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA+，发行人主体信用等级为 AA。

目 录

释 义.....	1
第一条 债券发行依据	4
第二条 本期债券发行的有关机构	5
第三条 发行概要.....	10
第四条 认购与托管	13
第五条 债券发行网点	15
第六条 认购人承诺	16
第七条 债券本息兑付办法	18
第八条 发行人基本情况	19
第九条 发行人业务情况	36
第十条 发行人财务情况	64
第十一条 已发行尚未兑付的债券	98
第十二条 募集资金用途	99
第十三条 投资者保护机制	107
第十四条 偿债保障措施	112
第十五条 风险与对策	129
第十六条 信用评级	135
第十七条 法律意见	138
第十八条 其他应说明的事项	140
第十九条 备查文件	141

附表一：2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券发行网点表.....	144
附表二：发行人 2016 年至 2018 年经审计的合并资产负债表	145
附表三：发行人 2016 年至 2018 年经审计的合并利润表	147
附表四：发行人 2016 年至 2018 年经审计的合并现金流量表	149
附表五：重庆兴农 2018 年经审计的合并资产负债表	151
附表六：重庆兴农 2018 年经审计的合并利润表	154
附表七：重庆兴农 2018 年经审计的合并现金流量表	156
附表八：云南担保 2018 年经审计的合并资产负债表	158
附表九：云南担保 2018 年经审计的合并利润表	161
附表十：云南担保 2018 年经审计的合并现金流量表	163

释 义

在本期债券募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

仁隆公司/发行人/公司：指瑞丽仁隆投资开发有限责任公司。

德宏州：指云南省德宏傣族景颇族自治州。

瑞丽试验区：瑞丽国家重点开发开放试验区。

瑞丽市：指云南省德宏傣族景颇族自治州瑞丽市。

董事会：指瑞丽仁隆投资开发有限责任公司董事会。

监事会：指瑞丽仁隆投资开发有限责任公司监事会。

公司章程：指《瑞丽仁隆投资开发有限责任公司章程》。

本期债券：指发行人发行的总额不超过人民币 10 亿元的“2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券”。

本次发行：指经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内的公开发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券募集说明书摘要》。

申购和配售办法说明：发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券申购

和配售办法说明》。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

《债券持有人会议规则》：指《2017年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》。

《债权代理协议》：指《2017年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券债权代理协议》。

《账户监管协议》：指《2017年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券账户及资金监管协议》。

主承销商/簿记管理人/债权代理人/宏信证券：指宏信证券有限责任公司。

监管银行/恒丰银行：指恒丰银行股份有限公司瑞丽市南卯街小微支行。

分销商：指开源证券股份有限公司。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

中诚信：指中诚信国际信用评级有限责任公司。

重庆兴农：重庆兴农融资担保集团有限公司。

云南担保：云南省融资担保有限责任公司。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

国家发改委/国家发展和改革委员会：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

债券持有人：指持有 2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券的投资者。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节日或休息日）。

工作日：指中国境内的商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

元、万元、亿元：分别指人民币元、人民币万元、人民币亿元。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕153号文件批准公开发行。

本期债券业经云南省发展和改革委员会云发改财金〔2017〕1187号文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券业经发行人董事会及股东会审议通过，同意申请公开发行，债券募集资金将用于云南瑞丽工业园区标准厂房聚集区建设项目和补充营运资金。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：瑞丽仁隆投资开发有限责任公司

住 所：云南省德宏州瑞丽市勐卯路 13 号

法定代表人：郑国梁

联 系 人：陈一铭

联系地址：云南省德宏州瑞丽市勐卯路 13 号

联系电话：0692-4110675

传 真：0692-4146161

邮政编码：678600

二、承销团

（一）主承销商/簿记管理人/债权代理人：宏信证券有限责 任公 司

住 所：成都市锦江区人民南路二段十八号川信大厦 10 楼

法定代表人：吴玉明

联 系 人：于雷、李赞洲

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 7 号五矿广场 C 座 301

联系电话：010-64083700

传 真：010-64083777

邮政编码：100010

（二）分销商：开源证券股份有限公司

住 所：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

联系人：李强

联系地址：北京市丰台区榴乡路 88 号石榴中心 1 号楼 5 层

联系电话：010-67637632

传 真：010-67697052

邮政编码：100068

三、审计机构：大华会计师事务所(特殊普通合伙)

住 所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

执行事务合伙人：梁春

经办注册会计师：朴仁花、刘祁

联系地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层

联系电话：010-58350080

传 真：010-58350006

邮政编码：100039

四、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住 所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：郭静静、张雪飘

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河
soho6 号楼

联系电话：010-66428877

传 真：010-66426100

邮政编码：100010

五、法律服务机构：北京市恒通律师事务所

住 所：北京市海淀区彩和坊路 8 号天创科技大厦 416 室

负 责 人：吕劲松

联 系 人：王华莉、朱嘉欣

联系地址：北京市海淀区彩和坊路 8 号天创科技大厦 416 室

联系电话：010-88850309

传 真：010-82674280

邮政编码：100080

六、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住 所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

联 系 人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

联系电话：010-88170745、010-88170731

传 真：010-88170752、010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住 所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

负 责 人：聂燕

联 系 人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

传 真：021-38874800

邮政编码：200120

七、交易所发行场所：上海证券交易所

住 所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总 经 理：黄红元

联 系 人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦 13 层

联系电话：021-68808888

传 真：021-68804868

邮政编码：200120

八、监管银行：恒丰银行股份有限公司瑞丽市南卯街小微支行

住 所：云南省德宏州瑞丽市南卯街 2 号盛世利民大厦 1 层

负 责 人：石彤海

联 系 人：郝沛恩

联系地址：云南省德宏州瑞丽市南卯街 2 号

联系电话：0692-6668772

传 真：0692-6668772

邮政编码：678600

九、担保机构

（一）重庆兴农融资担保集团有限公司

住 所：重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 幢

法定代表人：刘壮涛

联 系 人：邓可

联系地址：重庆市渝北区黄山大道中段 64 号 11 幢

联系电话：023-88280569

传 真：023-88280500

邮政编码：401121

（二）云南省融资担保有限责任公司

住 所：云南省昆明市滇池路 956 号摩根道 10 栋 303

法定代表人：周佳

联 系 人：于江

联系地址：云南省昆明市滇池路 956 号摩根道 10 栋 303

联系电话：0871-65199832

传 真：0871-65163632

邮政编码：650228

第三条 发行概要

一、**发行人：**瑞丽仁隆投资开发有限责任公司。

二、**债券名称：**2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券（简称“19 瑞丽仁隆债”）。

三、**发行总额：**人民币 10 亿元。

四、**债券期限：**本期债券为 7 年期固定利率债券，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**固定利率，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为簿记建档前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、**还本付息方式：**每年付息一次，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。债券存续期后五年本金随利息的支付一起兑付。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。

七、**发行价格：**本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为

一个认购单位,认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

八、发行方式:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行人。

九、发行对象:本期债券的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)和在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

十、发行期限:本期债券的发行期限为3个工作日,自发行首日至2019年9月20日。

十一、簿记建档日:2019年9月17日。

十二、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2019年9月18日。

十三、起息日:本期债券存续期限内每年的9月20日为该计息年度的起息日(遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日)。

十四、计息期限:自2019年9月20日至2026年9月19日。

十五、付息日:本期债券的付息日为2020年至2026年每年的9月20日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十六、兑付日:本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的9月20日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十七、本息兑付方式:通过本期债券托管机构和其他有关机构办

理。

十八、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的本期债券由中央国债登记公司托管；在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：主承销商为宏信证券有限责任公司，分销商为开源证券股份有限公司。

二十一、债券担保：本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司和云南省融资担保有限责任公司按份提供无条件不可撤销连带责任保证担保，其中重庆兴农融资担保集团有限公司承保比例为 75%，云南省融资担保有限责任公司承保比例为 25%。发行人如期兑付本息或提前赎回本期债券时，担保人按上述担保比例同时减少各自的担保责任。如发行人到期未能兑付债券本息，担保人将对本期债券兑付同时承担无条件不可撤销连带责任，并按上述担保比例履行担保责任。

二十二、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA+，发行人主体信用等级为 AA。

二十三、上市安排：本期债券发行结束 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

二十四、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团设置的营业网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，在中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团设置的发行网点索取。境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，在中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所公开发行业部分的机构投资者必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用。在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点详见附表一。

本期债券通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

第六条 认购人承诺

本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、投资者认购本期债券即被视为接受《2017年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券债权代理协议》、《2017年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

五、本期债券的债权人、监管银行、担保机构依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管机关批准后并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销的事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用等级的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函；

（五）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次。本期债券的付息日为2020年至2026年每年的9月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

（三）根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所获利息收入应缴纳的所得税由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。本金兑付日为2022年至2026年每年的9月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付通过债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：瑞丽仁隆投资开发有限责任公司

成立日期：2008年4月10日

注册资本：13,800万元人民币

法定代表人：郑国梁

企业类型：有限责任公司（国有控股）

住 所：云南省德宏州瑞丽市勐卯路13号

社会统一信用代码：915331026736196094

经营范围：基础设施项目投资、基础产业项目投资、支柱项目投资、市政府决定的项目投资；负责瑞丽市公共租赁住房的新建、改建、租赁、回购、营运维护和管理；物业管理；仓储物流；大型活动组织服务；国内贸易；对外贸易经营（货物进出口或技术进出口）；经济信息咨询；广告设计、制作、代理、发布；房屋租赁服务。（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）

仁隆公司是德宏傣族景颇族自治州（以下简称“德宏州”）及瑞丽国家重点开发开放试验区（以下简称“瑞丽试验区”）重要的投融资主体及城市建设主体，也是瑞丽国家重点开发开放试验区唯一的基础设施建设投融资主体和国有资产运营主体，主要负责德宏州及瑞丽试验区的基础设施建设、土地开发整理及保障房建设运营业务。

截至2018年12月31日，发行人经审计的资产总额为1,138,321.84

万元，负债总额为 288,373.97 万元，所有者权益为 849,947.87 万元，资产负债率为 25.33%。2018 年度发行人实现营业收入 79,708.52 万元，净利润 16,053.93 万元，其中归属于母公司所有者的净利润 16,106.88 万元。

二、发行人历史沿革

（一）设立

2008 年 4 月 10 日，经德宏州人民政府《德宏州人民政府对瑞丽市政府关于成立仁隆投资开发有限责任公司的批复》（德政复〔2007〕79 号）及瑞丽市人民政府《瑞丽市人民政府关于组建瑞丽市仁隆投资开发有限责任公司的批复》（瑞政复〔2007〕25 号）文件批准，由瑞丽市财政局出资设立，注册资本 2,800 万元，以上出资经德宏永兴（联合）会计师事务所出具德兴会事验字[2008]25 号《验资报告》审验。

仁隆公司设立时各股东出资额及持股比例如下：

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
瑞丽市财政局	2,800.00	100.00
合计	2,800.00	100.00

（二）第一次增资

2012 年 1 月，根据《瑞丽市人民政府关于追加瑞丽市仁隆投资开发有限责任公司注册资本金的批复》（瑞政复〔2012〕4 号），由瑞丽市财政局以货币资金追加公司注册资本 4,000 万元，将注册资本增加至 6,800 万元。新增出资经德宏求实会计师事务所有限公司（德求会师验字【2012】第 16 号）《验资报告》审验。

本次增资后，仁隆公司各股东出资额及持股比例如下：

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
瑞丽市财政局	6,800.00	100.00
合计	6,800.00	100.00

（三）第二次增资

2014年8月26日，经瑞丽市人民政府出具《瑞丽市人民政府关于同意仁隆公司资产重组的批复》（瑞政复〔2014〕179号）文件批准，增加瑞丽国家重点开发开放试验区管委会为发行人股东，出资7,000万元。并经德宏州人民政府出具《德宏州人民政府关于授权瑞丽试验区管委出资控股瑞丽市仁隆公司的函》（德政函〔2014〕38号）授权瑞丽国家重点开发开放试验区管理委员会出资控股发行人。

本次增资后，仁隆公司各股东出资额及持股比例如下：

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
瑞丽国家重点开发开放试验区管理委员会	7,000.00	50.72
瑞丽市财政局	6,800.00	49.28
合计	13,800.00	100.00

（四）第一次股权转让

2016年9月，经《德宏州人民政府关于同意重组瑞丽市融资平台公司的批复》（德政复〔2016〕137号）及《瑞丽国家重点开发开放试验区管理委员会关于重组瑞丽市融资平台公司的批复》（瑞管复〔2016〕1号）文件批准，瑞丽国家重点开发开放试验区管理委员会将其持有发行人50.72%的股权无偿划转至瑞丽市财政局。

本次股权变更后，仁隆公司各股东出资额及持股比例如下：

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
瑞丽市财政局	13,800.00	100.00

合计	13,800.00	100.00
----	-----------	--------

（五）第二次股权转让

2017年2月，经德宏州人民政府《德宏州人民政府关于重新委派瑞丽市仁隆投资开发有限责任公司高级管理人员和调整有关人员的批复》（德政复〔2017〕11号）文件批复，瑞丽市财政局将其持有发行人50.72%的股权无偿划转至德宏州国资委。

本次股权变更后，仁隆公司各股东出资额及持股比例如下：

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
德宏州国资委	6,999.36	50.72
瑞丽市财政局	6,800.64	49.28
合计	13,800.00	100.00

（六）公司名称变更

2017年4月13日，经发行人股东会决议，同意将公司名称由“瑞丽市仁隆投资开发有限责任公司”变更为“瑞丽仁隆投资开发有限责任公司”。2017年5月8日，经瑞丽市市场监督管理局审核通过，核发了变更后的营业执照。

三、发行人股东情况

截止本报告日，发行人股东为德宏州国资委和瑞丽市财政局，实际控制人为德宏州国资委。发行人股东名称、出资金额及出资比例如下：

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
德宏州国资委	6,999.36	50.72
瑞丽市财政局	6,800.64	49.28
合计	13,800.00	100.00

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人按照《公司法》等有关法律法规的要求，设立了股东会、董事会、监事会等组织机构，建立了较为完善的公司治理结构。

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针，审议批准重要经营计划、单笔担保或投融资超过最近一期经审计净资产的 40%；

（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事（会）的报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

（7）对公司增加或减少注册资本作出决议；

（8）对发行公司债券作出决议；

（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（10）审议批准公司经理、副经理、财务负责人的报酬事项方案；

（11）修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，由 5 名成员组成，其中职工董事 1 名；董事会设董事长 1 名，由董事会选举产生。董事会对股东会负责，行使下列职

权：

- (1) 召集股东会，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会决议；
- (3) 制定科学合法的经营计划和投融资方案，审议批准单笔担保或投融资额不超过最近一期经审计净资产的 40%；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及制定其报酬事项方案，根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及制定其报酬事项方案；
- (10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，监事会由 5 名成员组成，其中职工监事 2 名。监事会设主席一人，由全体监事选举产生。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司的财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董

事和高级管理人员予以纠正；

（4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行法律规定的召集和主持股东会会议职责是召集和主持股东会议；

（5）向股东会会议提出提案；

（6）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

监事列席董事会会议。

4、高级管理人员

公司设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权；

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟定公司内部管理机构设置方案；

（4）拟定公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或解聘副总经理、财务负责人；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）董事会授予的其他职权。

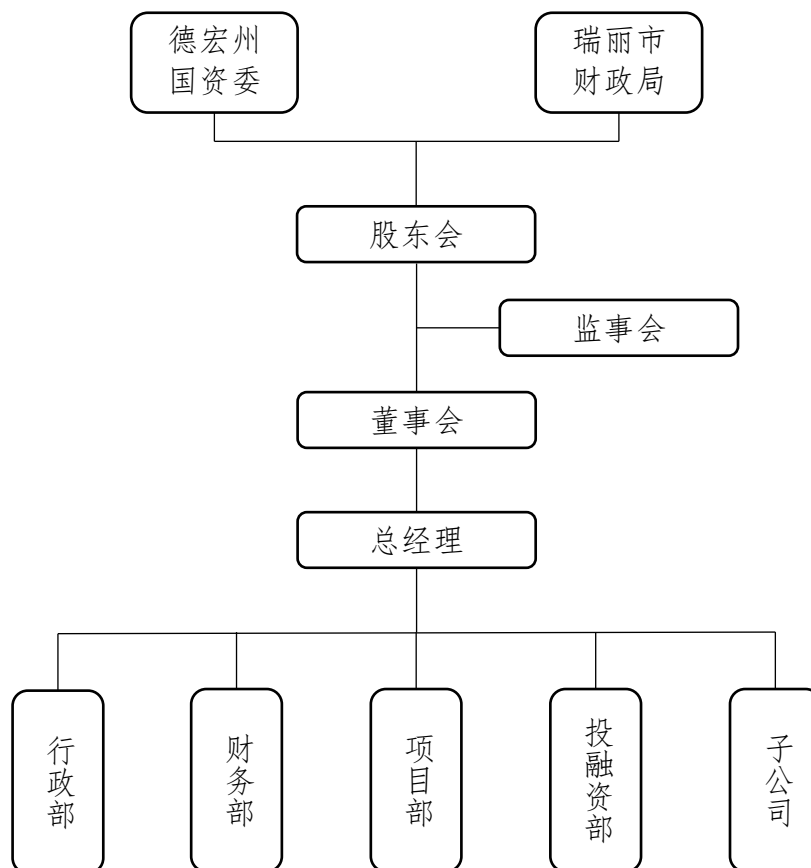
总经理列席董事会会议。

（二）组织结构

在组织结构设置方面，发行人设置了行政部、财务部、项目部、

投融资部四个职能部门。各部门之间分工明确，协调一致。发行人组织结构如下图 8-1 所示：

图 8-1 发行人组织结构图



五、发行人子公司基本情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的子公司共计 10 家，其中一级子公司 8 家，二级子公司 2 家，情况见下表：

表 8-1 发行人子公司基本情况

序号	企业名称	级次	注册资本 (万元)	持股比例(%)
1	瑞丽市金边文化旅游投资有限责任公司	一级	1,000.00	100.00
2	云南万诚股权投资基金管理有限公司	一级	1,200.00	83.34
3	瑞丽市城市建设投资开发有限责任公司	一级	23,800.00	65.73
4	瑞丽市经纬投资开发有限公司	一级	2,000.00	100.00
5	瑞丽市瑞源丰投资开发有限公司	一级	5,000.00	100.00
6	瑞丽市万诚银瑞股权投资基金合伙企业(有限合伙)	一级	15,030.00	99.80

7	瑞丽市宝玉物业管理有限公司	一级	10.00	100.00
8	瑞丽市竞翔置业有限公司	一级	100.00	100.00
9	瑞丽市政通自来水有限责任公司	二级	100.00	城投公司全资控股
10	瑞丽市翱创置业有限责任公司	二级	5,000.00	

（一）瑞丽市金边文化旅游投资有限责任公司

瑞丽市金边文化旅游投资有限责任公司(以下简称“金边文化”)成立于2016年10月28日。截至2018年12月31日,金边文化注册资本1,000万元,为发行人全资子公司。金边文化经营范围为旅游文化项目投资、建设、管理;旅游资源开发、经营、管理;基础设施项目投资、建设、管理;旅游商品开发、销售;园林绿化工程施工;文化传播;市场营销策划服务;景区游览服务;项目营销策划服务;绿化亮化管理;广告设计、制作服务;旅行社服务;经济信息咨询服务。

(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)

截至2018年12月31日,金边文化资产总额为1,499.62万元,负债总额为500.00万元,所有者权益为999.62万元。2018年度金边文化营业收入0万元,净利润0.13万元。

（二）云南万诚股权投资基金管理有限公司

云南万诚股权投资基金管理有限公司(以下简称“云南万诚”)成立于2012年11月23日。截至2018年12月31日,云南万诚注册资本1,200万,为发行人控股子公司,发行人持股比例为83.34%,其他股东持股比例为16.66%。云南万诚经营范围为以非公开募集的股权投资基金进行股权投资;产业类股权投资基金管理;非公开募集产业类股权投资基金;资产管理;投资管理及相关咨询服务(不含限制

项目)；受托管理产业类股权投资企业的投资业务并提供有关服务。

(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)

截至2018年12月31日，云南万诚资产总额为473.11万元，负债总额为8.05万元，所有者权益为465.05万元。2018年度云南万诚实现营业收入49.18万元，净利润-44.35万元。

(三) 瑞丽市城市建设投资开发有限责任公司

瑞丽市城市建设投资开发有限责任公司(以下简称“城投公司”)成立于2014年4月24日。截至2018年12月31日，城投公司注册资本23,800万元，为发行人控股子公司，发行人持股比例为65.73%，其他股东持股比例为34.27%。城投公司经营范围为城市基础设施投资管理，投资项目管理，市场开发，旅游开发，房地产开发经营，物业管理，房地产中介、广告发布服务，项目营销策划，绿化管理，建材批发；负责瑞丽市公共租赁住房的新建、改建、租赁、回购、营运维护和管理；市政基础设施建设；水源及供水设施工程建筑；自来水生产和供应；管道工程服务；城乡供水工程建设；管道安装；污水处理及排污管道安装。(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)

截至2018年12月31日，城投公司资产总额为161,792.58万元，负债总额为91,388.34万元，所有者权益为70,404.22万元。2018年度城投公司实现营业收入6,502.13万元，净利润-1,927.63万元。

(四) 瑞丽市经纬投资开发有限公司

瑞丽市经纬投资开发有限公司(以下简称“经纬公司”)原名为

畹町经纬投资开发有限公司，成立于2008年10月29日。截至2018年12月31日，经纬公司注册资本2,000万元，为发行人全资子公司。经纬公司经营范围为基础设施项目投资、基础产业项目投资、支柱项目投资、畹町管委决定的项目投资、商务信息中介服务、货运代理、货运配载、仓储理货、搬运装卸服务；负责瑞丽市公共租赁住房的新建、改建、租赁、收购、回购、营运、维护和管理的工作。（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）

截至2018年12月31日，经纬公司资产总额为347,407.72万元，负债总额为56,260.42万元，所有者权益为291,147.30万元。2018年度经纬公司实现营业收入3,590.65万元，净利润-544.31万元。

（五）瑞丽市瑞源丰投资开发有限公司

瑞丽市瑞源丰投资开发有限公司（以下简称“瑞源丰公司”）成立于2016年1月29日。截至2018年12月31日，瑞源丰公司注册资本5,000万元，为发行人全资子公司。瑞源丰公司经营范围为基础设施项目投资、建设与管理；工业园区管委会决定的项目投资、建设、管理；公共租赁住房的建设、管理；国有资产管理与经营；土地及房地产开发、经营业务；自有商业房屋租赁服务；房地产中介服务；广告发布服务；项目营销策划服务；绿化亮化管理；物业管理；仓储（不含危险化学品）、物流服务；经济信息咨询服务；水源及供排水设施工程建筑；水利基础设施项目投资、建设、管理。（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）

截至2018年12月31日，瑞源丰公司资产总额为122,929.16万

元，负债总额为 85,849.35 万元，所有者权益为 37,079.82 万元。2018 年度瑞源丰公司实现营业收入 48,558.75 万元，净利润 11,694.42 万元。

（六）瑞丽市万诚银瑞股权投资基金合伙企业（有限合伙）

瑞丽市万诚银瑞股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“万诚银瑞”）成立于 2017 年 4 月 12 日。截至 2017 年 12 月 31 日，万诚银瑞注册资本 15,030 万元，为发行人控股子公司，发行人持股比例为 99.80%，为有限合伙人，发行人控股子公司云南万诚持股比例为 0.20%，为普通合伙人。万诚银瑞经营范围为在国家允许的范围内，以所募集的股权投资基金进行股权投资，具体投资方式包括新设立企业、向已设立企业投资、接受已设立企业投资者股权转让以及国家法律法规允许的其它方式；为所投资企业提供管理咨询服务；（以上均不含限制项目）。（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）

截至 2018 年 12 月 31 日，万诚银瑞资产总额为 15,011.89 万元，负债总额为 0 万元，所有者权益为 15,011.89 万元。2018 年度万诚银瑞营业收入 0 万元，净利润-0.50 万元。

（七）瑞丽市宝玉物业管理有限公司

瑞丽市宝玉物业管理有限公司原名为瑞丽市宝玉珠宝街管理有限公司（以下简称“宝玉公司”），成立于 2012 年 1 月 18 日。截至 2018 年 12 月 31 日，宝玉公司注册资本 10 万元，为发行人全资子公司。宝玉公司经营范围为物业管理；停车服务；市场管理服务；房屋租赁服务；汽车租赁；汽车维修；广告制作、发布；普通货物道路运输

输、打包、装卸、仓储（不含危险化学品）、理货、配载、搬运服务、货运代理、货运信息咨询服务；代理报关、报检服务；财务咨询服务、税务咨询服务；企业登记代理服务；餐饮服务；水产品销售；货物进出口、技术进出口。（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）

截至2018年12月31日，宝玉公司资产总额为542.85万元，负债总额为746.82万元，所有者权益为-203.97万元。2018年度宝玉公司实现营业收入742.94万元，净利润-126.59万元。

（八）瑞丽市竞翔置业有限公司

瑞丽市竞翔置业有限公司（以下简称“竞翔置业”）曾用名为瑞丽市竞翔信鸽智慧特色小镇投资开发有限公司，成立于2017年9月29日。截至2018年12月31日，竞翔置业注册资本100万元，为发行人全资子公司。竞翔置业经营范围为房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务；城市基础设施项目投资、基础产业项目投资及对所投资的项目进行管理；市场开发、旅游项目开发；广告发布服务；项目营销策划；绿化管理；酒店经营管理。（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）

截至2018年12月31日，竞翔置业资产总额为1,510.40万元，负债总额为1,505.69万元，所有者权益为4.71万元。2018年度竞翔置业实现营业收入0万元，净利润-11.78万元。

（九）瑞丽市政通自来水有限责任公司

瑞丽市政通自来水有限责任公司（以下简称“政通自来水”）成

立于2017年12月8日。截至2018年12月31日，政通自来水注册资本100万元，为发行人子公司城投公司全资控股公司。政通自来水经营范围为自来水生产和供应；水源及供水设施工程建筑、城乡供水工程建设；管道工程服务；土地使用权租赁服务；污水处理及其再生利用；市政设施管理。（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）

截至2018年12月31日，政通自来水资产总额为120.30万元，负债总额为90.00万元，所有者权益为30.30万元。2018年度政通自来水营业收入50.98万元，净利润-169.70万元。

（十）瑞丽市翱创置业有限责任公司

瑞丽市翱创置业有限责任公司（以下简称“翱创置业”）成立于2018年10月22日。截至2018年12月31日，翱创置业注册资本5,000万元，为发行人子公司城投公司全资控股公司。翱创置业经营范围为房地产开发经营；房屋租赁；物业管理；房屋建筑工程、室内外装饰装修工程、园林绿化工程施工；会议及展览服务；广告设计、制作、代理发布；建筑劳务分包。（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）

截至2018年12月31日，翱创置业资产总额为332.37万元，负债总额为5.32万元，所有者权益为327.05万元。2018年度翱创置业营业收入9.71万元，净利润7.05万元。

六、发行人主要董事、监事及高级管理人员情况简介

（一）董事会成员

王懿 董事长

王懿女士于1968年9月出生，本科学历。曾就职于瑞丽市审计局、瑞丽市统计局、瑞丽市财政局。现任瑞丽市人民政府党组副书记，常务副市长，兼任发行人董事长。

罗宏榆 董事

罗宏榆先生于1968年8月出生，本科学历。曾就职于德宏州财政局、梁河县人民政府、德宏州经济委、德宏州工信委、瑞丽市人民政府。现任瑞丽国家重点开发开放试验区工管委综合办公室主任，兼任发行人董事。

郑国梁 董事兼总经理

郑国梁先生于1981年9月出生，本科学历。曾就职于陇川县工商局、瑞丽市工商局、梁河县工商局、瑞丽市金融办。现任瑞丽市财政局局长、瑞丽市国资委主任及瑞丽市金融办主任，兼任发行人董事及总经理。

张竣然 职工董事

张竣然先生于1980年6月出生，本科学历。曾就职于德宏州邮政局、德宏州地方税务局、德宏州纪委监委、姐告工管委纪检监察局、瑞丽市纪委监委、瑞丽市发改局、瑞丽市粮食局、扶贫办。现任瑞丽市人民政府副市长，兼任发行人职工董事。

李永华 董事兼副总经理

李永华先生于1971年9月出生，本科学历。曾就职于镇雄县大湾镇人民政府、瑞丽市勐秀乡人民政府、瑞丽市人事局、瑞丽市海关、

瑞丽重点开发开放试验区投融资有限公司，现任发行人董事兼副总经理。

（二）监事会成员

杨立刚 监事会主席

杨立刚先生于1959年6月出生，本科学历。曾就职于盈江县人民政府、德宏州计委、德宏州发改委、德宏州财政局、德宏州金融办。现就职于德宏州财政局、德宏州金融办，兼任发行人监事长。

张海钰 监事

张海钰女士于1972年5月出生，大专学历。曾任瑞丽市财政局科员、副主任科员。现任瑞丽市财政局非税收入管理局局长，兼任发行人监事。

王鹏飞 监事

王鹏飞先生于1971年10月出生，本科学历。曾在瑞丽市水利局姐勒水库出险加固工程指挥部、瑞丽市水利局参加团结大沟及弄岛大沟施工工程、瑞丽江国际河流治理工程（第一期）管理处、瑞丽市水利局、瑞丽市财政局工作。现任瑞丽市审计局党组书记、局长，兼任发行人监事。

陈一铭 职工监事

陈一铭先生于1989年3月出生，本科学历。曾任瑞丽市姐相乡人民政府科员，现任发行人监事。

彭帆 职工监事

彭帆先生于1990年11月出生，本科学历。曾就职于瑞丽重点开

发开放试验区投融资有限公司，现任发行人监事。

（三）公司高级管理人员

总经理郑国梁、副总经理李永华简历参见公司董事会成员介绍。

刘彦志 副总经理

刘彦志先生于1981年8月出生，本科学历。曾担任云南元洪置业有限公司副总经理、云南特宇锋投资有限公司总经理、云南创森股权投资基金管理有限公司投资总监、云南汇力产业投资基金管理有限公司总裁，现任发行人副总经理。

赵鹏 财务总监

赵鹏先生于1981年10月出生，本科学历。曾担任瑞丽市榕豪贸易有限责任公司会计、瑞丽重点开发开放试验区投融资有限公司出纳；现任发行人财务总监。

第九条 发行人业务情况

发行人是德宏州和瑞丽试验区城市基础设施建设、土地开发整理和保障房建设运营的重要实施主体，在政府的授权下从事城市基础设施建设、土地整理开发、保障房建设运营等业务。发行人经营业务有利于加速城乡统筹发展进程、完善城市基础设施，对于改进德宏州及瑞丽试验区的经济发展环境，充分融入“一带一路”倡议有着积极意义。

一、发行人业务状况

报告期内，发行人的业务板块涉及基础设施建设、土地开发整理、保障房业务等。报告期内发行人营业收入结构如下表：

表 9-1 2016-2018 年发行人营业收入构成情况

单位：万元

业务板块	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、板块业务收入	72,885.27	91.44%	83,440.01	92.74%	72,672.61	95.37%
1.基础设施建设	68,797.27	86.31%	44,711.97	49.70%	32,989.83	43.29%
2.土地开发整理	497.35	0.62%	35,138.83	39.06%	36,093.57	47.37%
3.保障房业务	3,590.65	4.50%	3,589.21	3.99%	3,589.21	4.71%
二、其他	6,823.25	8.56%	6,528.96	7.26%	3,526.20	4.63%
三、营业收入合计	79,708.52	100.00%	89,968.97	100.00%	76,198.81	100.00%

报告期内发行人营业收入主要来源于基础设施建设及土地开发整理收入。2016年至2018年发行人主要业务板块的收入、成本和利润情况如下：

表 9-2 2018 年主要业务板块收入、成本和利润情况

业务板块	业务收入（万元）	业务成本（万元）	毛利润（万元）	毛利率
------	----------	----------	---------	-----

基础设施建设	68,797.27	61,997.60	6,799.67	9.88%
土地开发整理	497.35	452.14	45.21	9.09%
保障房业务	3,590.65	2,720.32	870.33	24.24%

表 9-3 2017 年主要业务板块收入、成本和利润情况

业务板块	业务收入（万元）	业务成本（万元）	毛利润（万元）	毛利率
基础设施建设	44,711.97	39,677.69	5,034.28	11.26%
土地开发整理	35,138.83	31,948.08	3,190.75	9.08%
保障房业务	3,589.21	2,720.32	868.89	24.21%

表 9-4 2016 年主要业务板块收入、成本和利润情况

业务板块	业务收入（万元）	业务成本（万元）	毛利润（万元）	毛利率
基础设施建设	32,989.83	29,345.31	3,644.52	11.05%
土地开发整理	36,093.57	32,613.52	3,480.05	9.64%
保障房业务	3,589.21	2,720.32	868.89	24.21%

2016-2018 年，发行人基础设施建设业务板块实现收入分别为 32,989.83 万元、44,711.97 万元、68,797.27 万元，发行人基础设施建设业务毛利率分别为 11.05%、11.26%、9.88%。报告期内发行人基础设施建设业务收入规模呈增长态势，随着所在区域开发建设的不断深入，发行人基础设施建设业务规模及收入将保持稳定增长。2016-2018 年，发行人土地开发整理业务实现收入分别为 36,093.57 万元、35,138.83 万元、497.35 万元，发行人土地开发整理业务毛利率分别为 9.64%、9.08%、9.09%。2018 年度，发行人基础设施建设业务收入较 2017 年大幅增长、土地开发整理业务收入较 2017 年下降，原因为发行人当年优先将资金投入到基础设施建设项目。近年来，瑞丽试验区招商工作成效显著，中国石油、海螺集团、北汽集团、银翔集团、中信集团、中冶集团、中铁集团、云南建投、华侨城等大批企业纷纷

入驻德宏州及瑞丽试验区，对区域范围内的土地需求不断增加，未来发行人土地开发整理业务规模将保持稳定增长。2016-2018年，发行人保障房业务实现收入分别为3,589.21万元、3,589.21万元、3,590.65万元，保障房业务毛利率分别为24.21%、24.21%、24.24%。德宏州及瑞丽试验区地处“一带一路”倡议的前沿，是面向南亚、东亚辐射中心的重要枢纽，战略地位和地缘优势突出；发行人作为德宏州及瑞丽试验区基础实施建设、土地开发整理及保障房建设运营的重要实施主体，其业务发展前景十分广阔，业务持续性较好。

二、发行人业务经营模式

发行人作为德宏州和瑞丽试验区重要的基础设施建设和国有资产管理的载体，利用城市基础设施建设持续发展的机遇，形成了以城市基础设施建设、土地整理开发业务为基石，带动保障房建设运营及其他业务多元发展的业务模式，是自主经营、自负盈亏、自我发展的市场主体。

（一）基础设施建设业务模式

经德宏州人民政府《德宏州人民政府对瑞丽市政府关于成立仁隆投资开发有限责任公司的批复》（德政复〔2007〕79号）文件授权，发行人经营基础设施建设业务；依据与政府或政府相关部门签订的项目协议，发行人收取该项收入。发行人基础设施建设业务由发行人本部、子公司城投公司及瑞源丰公司负责。

发行人在基础设施建设业务领域按照市场化原则操作，对于承建的基础设施建设项目，由发行人负责项目招投标、项目建设、项目管

理及项目竣工验收等事宜；政府或政府相关部门每年末按照工程完工进度与发行人结算，按照成本加成 10%-15%向发行人支付结算款，发行人据此结转基础设施建设成本，并确认基础设施建设收入；在项目完工后，发行人与政府有关部门办理项目移交。

报告期内，发行人紧紧围绕建设“沿边特区、开放前沿、美丽德宏”的总目标，承接和组织了大量基础设施建设项目。一是响应《云南省易地扶贫搬迁三年行动计划》，发行人先后开展了瑞丽市勐卯镇勐力易地扶贫搬迁建设及瑞丽市易地扶贫搬迁建设工作，致力于改善农村贫困地区生产生活条件；二是积极开展瑞丽市城区河道综合治理工程、环山工业园区市政道路建设项目等，完善瑞丽试验区基础配套设施。“十三五”期间，随着德宏州及瑞丽试验区基础设施不断完善及重大项目的集中开展与实施，发行人基础设施建设收入将保持增长。

表 9-5 截至 2018 年末发行人前五项在建基础设施建设项目情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
瑞丽市易地扶贫搬迁建设项目	78,350.25	45,668.07	52,566.14	33,018.67
环山工业园区市政道路建设项目	76,948.25	43,235.04	46,945.17	41,638.98
瑞丽市弄莫湖公园建设工程项目	45,689.04	33,699.24	36,791.33	34,401.41
瑞丽市“十三五”加油站项目	27,813.00	38.53	-	-
瑞丽市城区河道综合治理工程项目	25,602.40	10,121.37	11,153.44	11,215.90
合计	254,402.94	132,762.25	147,456.08	120,274.96

（二）土地开发整理业务模式

发行人土地开发整理业务主要由发行人子公司瑞源丰公司及经纬公司实施。依据与政府或政府相关部门签订的项目协议，发行人开展土地开发整理工作并收取该项收入。

发行人作为德宏州及瑞丽试验区重要的土地开发整理业务主体，公司根据地方政府、国土局等相关部门的征地、用地规划等开展土地整理业务。在具体业务操作模式上，由发行人组织开展土地的征用、拆迁、平整等工作，土地开发整理完成后移交国土部门完成出让程序。每年末，政府或政府相关部门按照工程完工进度与发行人结算，按照成本加成 9%-10%向发行人支付结算款，发行人据此结转土地开发整理成本，并确认土地开发整理收入。

在地方政府的大力支持下，发行人土地开发整理业务发展迅速。报告期内，发行人承建的土地开发整理项目主要有瑞丽市银翔摩托产业园综合开发项目平场土方工程、瑞丽市 2015 年第一批城镇建设用地“五通一平”土地整治项目、工业园区进出口加工制造基地（二期）项目等。瑞丽市银翔摩托产业园综合开发项目平场土方工程位于瑞丽市环山工业园区，占地面积 2,300 余亩，建设内容包括场地平整、清理表土、挖填土方等；瑞丽市 2015 年第一批城镇建设用地“五通一平”土地整治项目由瑞丽市主城区东部片区和西部片区五块地块组成，占地面积 1,000 余亩；工业园区进出口加工制造基地（二期）项目建设内容包括征地拆迁、场地平整及市政道路及管网建设等，共需征占地面积 3,687.33 亩，测算拆迁数量为 74,756.75 平方米。截至 2018 年 12 月 31 日，瑞丽市银翔摩托产业园综合开发项目平场土方工程、瑞丽市 2015 年第一批城镇建设用地“五通一平”土地整治项目已完工；工业园区进出口加工制造基地（二期）项目已完成项目前期手续及征地拆迁等工作，目前正在进行土地平整工作。随着德宏州及瑞丽试验

区基础设施不断完善，相关区域土地的吸引力和出让热度已明显提高，发行人土地开发整理业务将保持稳定的发展态势。2016年至2018年发行人土地开发整理项目运营情况具体如下：

表 9-6 截至 2018 年末发行人已完成开发土地情况

项目名称	2018 年	2017 年	2016 年
土地开发整理面积（亩）	10.98	982.04	2,454.82
平均开发整理成本（万元/亩）	41.18	32.53	13.29
土地开发整理总成本（万元）	452.14	31,948.08	32,613.52
平均开发整理收入（万元/亩）	45.30	35.78	14.70
土地开发整理总收入（万元）	497.35	35,138.83	36,093.57

2017 年土地开发整理收入主要来源于工业园区进出口加工制造基地（二期）项目及 2015 年第一批城镇建设用地“五通一平”土地整治项目，其中 2015 年第一批城镇建设用地“五通一平”土地整治项目于 2017 年度完工，工业园区进出口加工制造基地（二期）项目处于项目建设前期，涉及的土地的征用、拆迁等费用较高，且项目位置属于边坡、山地等，平均平整成本较高，故 2017 年单位平均开发支出较 2016 年大幅上升。2018 年，发行人土地开发整理业务收入主要为工业园区进出口加工制造基地（二期）项目，故其单位开发整理成本较 2017 年有所上升。

表 9-7 截至 2018 年末发行人存货中土地开发整理项目情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
工业园区进出口加工制造基地（二期）项目	151,770.51	25,642.40	28,204.88	31,320.45
合计	151,770.51	25,642.40	28,204.88	31,320.45

（三）保障房业务模式

根据瑞丽市人民政府《瑞丽市人民政府关于授权瑞丽市经纬投资开发有限公司开展保障房业务的通知》（瑞政发〔2014〕289号）文件授权，发行人保障房业务主要由子公司经纬公司实施。经纬公司保障房业务以公租房、廉租房为主，其收入来源包括保障房工程建设和保障房运营两个方面。

保障房工程建设业务的具体模式是，经纬公司按照政府保障房的建设规划和要求，组织保障房工程招投标、设计施工、项目管理和项目验收等，依据经纬公司与政府相关部门签订的项目协议，保障房竣工验收后，政府按成本加成10%向经纬公司支付工程结算款。

报告期内，发行人承建了瑞丽市目瑙纵歌场片区及弄莫湖片区CC15地块公共租赁住房建设项目。目瑙纵歌场片区公租房位于瑞丽市环城北路北侧、瑞章路西侧区域，占地面积87.89亩，总建筑面积7.62万平方米，拟建设公共租赁住房41栋，解决保障性住房1,264套，建成后可改善约4,000人的居住条件，截至2018年底，本项目已完成建筑主体工程，房屋装修工作已基本结束；2018年底，该工程已进入竣工验收阶段，因涉及规模较大，竣工结算周期较长，暂未形成保障房建设收入。弄莫湖片区CC15地块公租房位于瑞丽市金泉路南侧、CC15号路西侧区域，占地面积30.21亩，总建筑面积5.13万平方米，拟建设公共租赁住房5栋，解决保障性住房790套，建成后可解决约3,000人的住房困难问题，截至2018年底，本项目已完成建筑主体工程，房屋装修工作已基本结束；2018年底，该工程已进入竣工验收阶段，因涉及规模较大，竣工结算周期较长，暂未形成

保障房建设收入。截至 2018 年末，公司暂无其他拟建保障房项目。

在保障房运营方面，经纬公司负责已建成公租房、廉租房的运营管理，具体包括按照规定的租金标准定期向租户收取租金，对保障房出租情况定期实施巡查，对配租家庭进行动态监管，建立配租家庭的租赁台帐记录，实现“一户一档”，对于租赁期满未续签协议以及解除租赁关系的承租家庭或单位实施住房清退等。2016-2018 年保障房租金收入分别为 3,589.21 万元、3,589.21 万元、3,590.65 万元，计入其他业务收入。

（四）其他业务板块

发行人受政府委托，代表政府对区域范围内城市资产进行整合和运营管理，对优质资产实行有偿使用，收取相应费用，具体包括利息及融资服务收入、管网收入、租赁租金收入。

表 9-8 2016-2018 年其他业务板块收入构成情况

单位：万元

业务板块	2018 年	2017 年	2016 年
利息及融资服务收入	610.47	923.42	1,575.69
管网收入	5,438.17	5,405.41	1,500.00
租赁租金收入	774.62	200.14	450.52
合计	6,823.25	6,528.96	3,526.20

（五）未来自营板块

未来发行人将在城市基础设施建设、土地开发整理和保障房业务等主业基础上，积极探索新型业务，扩展收入渠道。随着金边文化、信鸽小镇等公司投入运营，发行人还将增加旅游服务等收入，将进一步丰富公司收入、利润来源及结构。

此外，本期债券募集资金将主要用于云南瑞丽工业园区标准厂房聚集区建设项目，项目建设内容包括标准厂房、业务楼、研发大楼、宿舍楼、食堂及附属工程建设。本项目建成后，将通过相关物业的出售和出租形成业务收入。

（六）发行人未来发展战略

德宏州及瑞丽试验区地处“一带一路”倡议的前沿，是面向南亚、东亚辐射中心的重要枢纽和战略节点，区域对外开放和经济发展水平不断提高，对城市基础设施的完备性及土地数量的需求不断增长，发行人作为德宏州及瑞丽试验区重要的投融资主体，在城市建设中扮演着重要角色，得到了州政府、试验区管委会及瑞丽市政府的大力支持，为公司进一步发展壮大提供了良好机遇。在“十三五”时期内，公司将在大力发展城市基础设施建设业务、土地开发整理业务及保障房建设的基础上，进一步完善公司治理结构，打造更加专业化管理团队；同时积极拓展公司多元化发展及融资渠道，提升企业的综合竞争力，公司未来发展规划如下：

1、夯实现有业务基础

根据《云南省沿边开放经济带发展规划》、《德宏州经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》、《瑞丽试验区产业发展规划》、《瑞丽试验区城乡发展规划》、《瑞丽试验区口岸发展规划》、《瑞丽试验区土地利用保障专项规划》、《瑞丽市经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》等，德宏州、瑞丽试验区及瑞丽市将在构建城乡现代化交通网络、完善城乡水利基础设施、加强城乡信息基础设施建设等方面加大投入，

推动城市基础设施整体更新换代。发行人将全面参与“一带一路”与沿边区域尤其是德宏州及瑞丽试验区的新一轮开发建设，立足城市基础设施和民生工程，完善城市功能。紧抓政策机遇，积极参与城市基础设施建设和土地开发整理业务，进一步提高自身城市基础设施建设和土地开发整理的投资能力和管理效率，扎实推动保障性住房建设运营工作，促进区域投资环境、生态环境和民生环境的持续改善；充分利用“一带一路”、沿边加快发展的契机，不断做大做强公司现有业务，壮大公司整体实力，为多元化开展业务奠定坚实基础。

2、探索多元化发展渠道

发行人始终坚持在做大做强主营业务的基础上，对公司及区域内优势资源进行深度开发，积极拓展多元化发展道路，稳步探索公司业务转型升级。目前，德宏州基础设施不断完善，恢复了中缅边境旅游异地办证，建成畹町边关文化园、边寨喊沙、景成地海、龙安温泉、金塔温泉和孔雀湖酒店等一批重点旅游项目，完善了旅游标示牌、观景台等旅游基础设施，德宏州旅游文化产业迎来了较好的发展机遇。发行人在对德宏州的旅游行业进行深度分析的基础上，投资设立了瑞丽市金边文化旅游投资有限责任公司，整合优质旅游资源，拓展收入来源。未来发行人还将积极探索新的发展方向，致力于实现公司业务多元化发展。

3、拓展多元化融资渠道

发行人拥有良好的资信条件，与中国农业发展银行、富滇银行、恒丰银行等国内大中型金融机构建立了良好、长久的合作关系。发行

人良好的资信条件和信誉水平有力地支持了公司的可持续发展，为公司进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。发行人所处行业属于资金密集型行业，目前公司正积极拓展多元化融资渠道，创新融资方式，拟通过发行企业债券、中期票据等多种方式，增强融资能力，力争发展成为收入和融资多元化的、区域内最具活力和影响力的企业。

三、发行人所在行业情况

（一）基础设施建设行业发展现状及前景

1、我国基础设施建设行业发展现状及前景

城市基础设施是一个国家实现城镇化和现代化的硬件基础，是供水、供气、供热、市政设施、公共交通、城市绿化和环境卫生等城市公用事业的物质载体，是城市建设发展现代化的必要保障，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能和加强区域交流与协作有着积极的作用。改革开放以后，我国城市基础设施建设投资保持着高速发展的态势，我国城乡面貌得到极大改善，人民生活质量显著提高，经济运行基础更加牢固，经济发展潜力不断增强。虽然我国城市基础设施得到了极大地改善，基于我国人口多、底子薄的基本国情，我国仍处于城镇化推进、消费结构升级和人民生活质量全面提高的发展阶段。与发达国家相比，我国市政建设发展水平仍滞后于城镇化的发展需要，具体表现为：大城市交通拥挤、环境和噪声污染严重、水资源紧张等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低，污水、废物处理设施缺乏和水利建设滞后。城市普遍存在着市政管网老化、公园绿地少和环境质量差等问题，市

政基础公用设施相对不足与需求迅速增长的矛盾突出，这在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定发展。

根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2018 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2018 年末，我国共有城镇人口 8.31 亿人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 59.58%，较上年提高 1.06 个百分点；户籍人口城镇化率为 43.37%，比上年末提高 1.02 个百分点。未来 10-20 年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长。2014 年国务院发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》指出，要走中国特色新型城镇化道路，促进城镇化健康有序发展，到 2020 年，常住人口城镇化率达到 60%，户籍人口城镇化率达到 45%左右，努力实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户的目标。坚持合理布局、完善功能、以大城市带动小城市、大中小城市和小城镇协调发展的工作思路，达到区域间的交流、协作共同发展各地经济、文化和环境的总体目标。我国将继续大力推进城镇化，加快完善城乡发展一体化体制机制，主要体现在城乡规划、基础设施、公共服务等方面，将加大涉及民生方面的资本投入和政策扶持，努力改善城镇居民的居住条件，以缓解目前大城市交通、生活和生态环境不匹配等问题。因此，城市基础设施建设必将保持高速的发展势头，未来发展前景明朗。

2、德宏州及瑞丽试验区基础设施建设行业发展现状及前景

德宏州地处中缅交汇处，位于我国西南边陲，正处于多重机遇汇

聚、多项政策叠加的发展黄金期，区位优势、资源优势、生态优势、开放优势更加凸显，加快发展的空间广阔、潜力巨大。“十二五”期间，德宏州交通建设突飞猛进，龙瑞高速、320国道改造提升工程顺利完成，累计完成公路投资 169.2 亿元，比“十一五”增长 3 倍，且瑞丽航空、德宏南亚通用航空投入运营；累计完成水利投资 28.6 亿元，以供水、防洪、灌溉、生态保护为主的水利工程体系初步形成，防汛抗旱能力显著提高，农田水利基础不断夯实；累计完成市政基础设施投资 73 亿元，建成芒市金孔雀大街、瑞丽大道、盈江允燕大道、陇川环城东路、梁河龙窝大道等一批重点市政道路。“十三五”期间，德宏州力求在改善发展基础条件上实现新突破，着力推进路网、航空网、水网、能源网、互联网“五网”建设，努力构建支撑德宏跨越发展、服务国家战略的综合设施体系。一是构建现代交通网络体系，建成瑞陇高速、腾陇高速，积极推进大瑞铁路、芒盈高速和出境通道建设，实现通建制村公路全部硬化；加快芒市机场改扩建并升格为口岸机场，建成陇川通用机场，增开国际国内航线。二是加快完善水利基础设施网络，建设麻栗坝大型灌区、龙江引水等一批重大骨干水利工程，初步建成安全可靠的德宏“水网”。三是构建能源保障体系，新建一批输变电和配电工程，大力提升供电能力和质量；加快中心城镇天然气供应管网建设，建立完善石化能源储备和供应网络。四是构建现代通信网络，实施“光纤进村入户”工程，实现全州 4G 信号覆盖率达到 95%以上；探索建立离岸数据中心和云服务基地，建设面向周边的区域性信息枢纽。

瑞丽国家重点开发开放试验区是《国务院关于支持沿边重点地区开发开放若干政策措施的意见》（国发〔2015〕72 号）确定的五个国家级重点开发开放试验区之一，试验区以瑞丽市全境为核心，两翼包含芒市和陇川县，处在中华经济圈、南亚经济圈和东盟经济圈的交汇点，是我国深化与周边国家和地区合作的重要平台，是沿边地区经济社会发展的重要支撑，是确保边境和国土安全的重要屏障，正在成为实施“一带一路”倡议的先手棋和排头兵，在全国改革发展大局中具有十分重要的地位。瑞丽国家重点开发开放试验区围绕“通道枢纽、产业基地、交流平台”三大功能定位，重点规划建设边境经济合作区、国际物流仓储区、国际商贸旅游服务区、进出口加工产业区、特色农业示范区、生态屏障区六个功能区，最终建成中缅边境经济贸易中心、西南开放重要国际陆港、国际文化交流窗口、沿边统筹城乡发展示范区、睦邻安邻富邻示范区五个目标。为加快瑞丽试验区项目建设，夯实发展基础，经瑞丽试验区管委研究确定了瑞丽试验区 10 大重点建设项目，项目总投资 397 亿元。10 大项目包括：中缅陆水联运通道（章八二级公路）、腾冲至陇川高速公路、大瑞铁路保瑞段、芒市国际机场基础设施建设、陇川通用机场、中缅瑞丽—木姐跨境经济合作区、姐告国门第四通道、北汽云南瑞丽生产基地建设、银翔摩托产业基地、后谷咖啡 2 万吨生产线建设。

目前，德宏州及瑞丽试验区正处于大投入、大建设、大发展时期，项目建设涉及综合交通、航空、园区、口岸、产业等多个领域，随着德宏州及瑞丽试验区经济建设的不断推进，对基础设施的完备性需求

愈加迫切，未来德宏州、瑞丽试验区及瑞丽市基础设施行业发展空间广阔。

（二）土地开发整理行业发展现状及前景

1、我国土地开发整理行业发展现状及前景

土地是资源类商品，它位于房地产产业链的前端，由于土地的稀缺性和社会需求的不断增长，土地在很长一段时期将处于增值过程。土地开发整理是指由政府或其授权委托的企业按照城市规划的功能和市政基础设施配套指标等要求，对一定区域范围内的城市国有土地、集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到建设条件，再对熟地进行有偿出让或转让的过程。所以土地开发的需求稳定，风险较低。

2015 年以来，中国经济处于结构调整和转型的关键时期，呈现出温和换挡、缓中趋稳的态势；2018 年，宏观经济下行压力仍存，结构性调整深化，地价整体将延续平稳上升、窄幅波动的态势。结构调整和转型伴随着新矛盾和新问题，给各行各业带来挑战的同时，也带来新的发展机遇和成长空间。目前，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。通过对土地资源的供给与需求进行调节，能够有效地引导投资的方向和水平，实现调控经济运行的目标。从土地的供给方面看，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，随着我国耕地占补平衡的要求趋严，土地新增供给压力较大；从土地的需求方面看，当前我国经济正处于增长速度换挡期、结构调整阵痛期和前期刺激政

策消化期三期叠加的新常态，对建设用地的需求虽然有所减缓，但新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步推进，基础设施互联互通、战略性新兴产业发展对基础设施和生产用地需求仍然很大。面对中国经济结构的重大转型，未来土地政策将围绕建立城乡统一的建设用地市场，注重土地政策与财税体制、产业政策、金融政策相互配合，处理好政府和市场的关系，通过市场化改革，使市场在土地资源配置中的决定性作用真正得以实现。

总体来看，土地开发是需求稳定、风险较低和收益可观的经营业务，我国仍将持续保持旺盛的城市土地需求，城镇土地价格仍将保持稳步上升的趋势，土地整理行业也将保持稳定的增长态势。随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的进一步推进，该行业仍会有相当的发展空间和机遇。

2、德宏州及瑞丽试验区土地开发整理行业发展现状及前景

根据《云南省沿边开放经济带发展规划(2016-2020 年)》，到 2020 年，沿边城镇加快发展，经济带城镇化率达到 45%以上；依托跨境经济合作区、重点开发开放试验区、边境城市(镇)，完善提升开放发展平台功能，在经济带建设中发挥开放门户和引领带动作用；以瑞丽为重点，联动芒市、陇川、腾冲、耿马，发挥口岸集中、通道选择多、合作基础好、自然资源丰富、人文交流密切、腹地支撑有力等优势，加快推进保山—瑞丽、芒市—猴桥、临翔—清水河铁路建设，加快建设中缅瑞丽—木姐跨境经济合作区、瑞丽重点开发开放试验区、临沧边境经济合作区、腾冲(猴桥)边境经济合作区，深入开展国际产能和

装备制造合作，建设国际产能合作基地、区域性物流枢纽、科教人文交流窗口，形成孟中印缅经济走廊前沿战略支点。根据《瑞丽重点开发开放试验区土地利用总体规划（2013-2022年）》目标，至2017年，试验区建设用地规模为18,636.55公顷，新增建设用地规模为6,700公顷；其中，瑞丽建设用地规模为10,464.56公顷，新增建设用地规模为4,500公顷；至2022年，试验区建设用地规模为23,936.55公顷，其中，瑞丽为13,464.56公顷；新增建设用地规模为12,000公顷，其中瑞丽为7,500公顷。“十三五”期间，在“一带一路”倡议逐步推进、瑞丽试验区建设等重大利好背景下，预计未来德宏州及瑞丽试验区将迎来新一轮经济加速增长机遇，德宏州及瑞丽试验区土地市场行情预计将稳步向好，未来土地开发整理市场规模将持续增长。发行人作为德宏州及瑞丽试验区重要的一级土地开发主体，凭借其在区域内的垄断优势，必将受益于德宏州及瑞丽试验区土地一级开发市场的发展。

（三）保障房建设行业发展现状及前景

1、我国保障房建设行业发展现状及前景

1998年，我国住房制度改革进入实质性阶段，全面停止福利分房，采取了住房分配货币化和市场化的彻底改革。同年，国务院出台《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，标志着以商品房、经济适用房、廉租房等多层次的城镇住房供应体系开始建立。2007年8月，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号），我国的住房保障建设取

得了重大进展，一系列规范住房保障建设的政策相继发布，中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国发展和改革委员会等多部门相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，中华人民共和国财政部、国家税务总局、中华人民共和国国土资源部等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也逐步公布，不断完善符合国情的住房体制机制和政策体系，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给，基本解决保障性住房供应不足的问题。在此过程中，住房保障对象范围逐步清晰，公共租赁住房也从各地实践逐步走上规范发展的轨道，一些地区已将新就业职工、长期在城镇居住工作的外来务工人员包括农民工纳入住房保障范围。

加快保障性住房建设对城镇住房供给结构调整、城镇固定资产投资增加、经济增长都产生积极影响；是政府为创立和谐社会，妥善解决城镇化过程中居民居住问题而实施的一项重要举措。在多重政策的支持下，目前城镇保障性住房包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。预计未来十年，随着保障房系列支持政策的出台和落实，在城市化进程加快、城乡一体化统筹发展、土地供给紧缩及经济结构转型调整等因素的推动下，城市扩大及升级改造对保障性住房的需求将继续增加，行业前景较好。

2、德宏州及瑞丽试验区保障房建设运营行业发展现状及前景

德宏州政府及瑞丽试验区近年来一直不断加大保障性住房的投资开发力度，统筹推进脱贫攻坚与经济带建设，并结合城镇化建设发展，鼓励符合易地扶贫搬迁范围和条件的向县城、小城镇、产业园区、旅游景区附近集中安置。“十二五”期间，德宏州精准扶贫工作全面推开，“挂包帮”、“转走访”活动扎实开展，五年累计投入财政专项扶贫资金 40.4 亿元、整合部门和社会资金 13 亿元，实施整乡推进 9 个、行政村整村推进 46 个、自然村整村推进 1,008 个，兴边富民项目 265 个，以工代赈项目 61 个，完成易地扶贫搬迁 0.46 万户、2.03 万人，投资 50.7 亿元建设保障性住房 4.5 万套。根据德宏州政府工作报告，2013 年保障性住房建成 1.05 万套、分配入住 0.67 万套，实施农村危房改造 0.70 万户；2014 年全年保障性住房累计建成 1.5 万套、在建 3.1 万套，发放租赁补贴对象 0.4 万户，实施棚户区改造 0.22 万套，农村危房改造 1.43 万户；2017 年德宏州实施城市棚户区改造 1.7 万户，农村贫困地区生产生活条件得到较大改善，城镇困难户住房困难问题得到有效缓解。

根据《德宏州国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要(草案)》，在“十三五”期间，德宏州将大力推进新型城镇化建设，以科学规划引领城市发展，把创造优良人居环境作为城市工作的中心目标，统筹生产、生活、生态三大布局，进一步集聚资源优势、夯实产业基础，着力打造特色化、规模化城镇群，全面升级城市功能，努力把城市建设成为人与人、人与自然和谐共处的美丽家园。预计未来在精准扶贫计划的不断推进、城市扩大升级改造、沿边建设加速的大环境下，德

宏州及瑞丽试验区的保障房业务将会迎来良好的发展机会。

四、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人的行业地位

发行人是由德宏州人民政府批准成立，由德宏州国资委控股的国有企业，是德宏州及瑞丽试验区重要的基础设施建设主体和投融资主体，其主要职能是按照政府规划部署，进行土地开发整理、基础设施建设及保障房建设运营，改善城乡环境；负责并组织重大项目的投融资、建设、运营与管理；整合城市资源，稳步拓展业务领域和市场化转型。自成立以来，发行人圆满完成了各项土地开发整理、基础设施建设等任务，完成了一大批关系国计民生的重大项目，为地方经济和社会发展做出了重要贡献。

目前德宏州主要的基础设施建设主体为发行人和德宏州宏康投资开发有限公司（简称宏康公司），上述两家公司主要负责德宏州不同区域内基础设施业务的建设内容：发行人主要负责瑞丽试验区项目建设业务，包括响应《云南省易地扶贫搬迁三年行动计划》开展瑞丽试验区内的易地扶贫搬迁建设工作，承担瑞丽市城区河道综合治理工程、环山工业园区市政道路建设项目等项目。宏康公司主要负责瑞丽试验区以外区域的市政基础设施项目投资建设。两家公司业务上独立，不存在股权权属关系，均为德宏州重要的项目建设主体。

根据利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的利安达审字[2019]第 2166 号审计报告，截至 2018 年 12 月 31 日，宏康公司资产总额 114.44 亿元，所有者权益 90.60 亿元，资产负债率为 20.83%；

2018年度宏康公司实现营业收入6.40亿元，营业利润0.19亿元，净利润1.24亿元。宏康公司发行的债券如下：

债券简称	发行日期	发行规模	期限（年）	票面利率	证券类别
15 德宏债	2015.01.22	11 亿元	7	6.68%	企业债券

（二）发行人的竞争优势

1、突出的区位优势

德宏州三面与缅甸接壤，有 503.8 公里的边境线。历史上，德宏州就是南方古丝绸之路的要塞，是史迪威公路与中缅公路的交汇点。现在，德宏州是中缅国际大通道、中缅输油输汽管道的出入口。全州拥有瑞丽、畹町两个国家一类口岸，章凤、盈江两个国家二类口岸，有 9 条公路、28 个渡口、64 条通道及 1 条国际通信光缆、9 条输电线路连通缅甸。德宏州致力于打造成连接“两亚”和沟通“两洋”的经济平台、政治平台、友谊平台、合作平台。当前，“一带一路”倡议、西部大开发战略、南向战略、桥头堡战略、瑞丽试验区建设，为德宏发展带来了前所未有的机遇。

发行人主要业务开展地瑞丽国家重点开发开放试验区位于云南省德宏傣族景颇族自治州，是 G320 国道、GZ65 杭(州)瑞(丽)高速公路、泛亚铁路西线(大理—瑞丽铁路)的终点，从芒市机场可通往全国各地和缅甸曼德勒。瑞丽试验区是中国面向西南开放窗口中的窗口、前沿中的前沿，是已经建成的中缅通讯光缆、中缅输油气管道和规划建设的泛亚铁路西线及昆明—皎漂高速公路的出入境枢纽，从瑞丽试验区经缅甸曼德勒港、八莫港、仰光港、皎漂港和孟加拉国吉大港进

入印度洋，是中国通往印度洋最近的陆路通道。瑞丽口岸是中国最大的对缅贸易陆路口岸，与缅甸国家级口岸木姐对开。东南亚各国与中国经济互补性强，是瑞丽试验区对外开发开放重要的合作伙伴和巨大的潜在市场。发行人作为瑞丽试验区最为重要的建设主体和国有资产运营主体必将受益于区域的快速发展。

2、政府支持优势

发行人作为德宏州和瑞丽试验区重要的建设主体和投融资平台，获得了地方政府政策的有利支持，为形成区域竞争优势和较强的抗风险能力创造了良好的条件。首先，为提升公司的资本实力，先后多次注入资金、土地使用权等优质资产，为公司的进一步发展壮大提供了坚实基础；其次，地方政府每年向发行人拨付一定规模的财政补贴，用以支持发行人业务发展；最后，仁隆公司作为德宏州和瑞丽试验区重要的建设主体，项目储备丰富，地方政府政策支持力度较大，有效增强发行人的可持续发展能力及综合竞争力，为发行人业务转型和多元化发展奠定了坚实的基础。

3、丰富的项目运作经验和项目建设管理能力

发行人自成立以来，负责建设了一大批关系民生的重点基础设施建设项目及土地开发整理项目，公司在长期的项目投资、融资、建设和运营中积累了丰富的经验。公司具有规范的运营模式，在重大项目的选项、投资规模、资金筹措等事项决策上，均由决策层集体研究决定，个人无权独自决策。在资金运作上，实行分类管理、专款专用，坚持按计划、按程序、按进度、按预算对资金运作实行全程监管。在

项目管理上，实行设计、勘察、施工、监理、设备采购等全过程阳光操作。

4、企业信誉良好，银企关系融洽

发行人拥有良好的资信条件，与中国农业发展银行、工商银行、富滇银行、恒丰银行、农发基金、国开基金等国内大中型金融机构建立了良好、长久的合作关系。公司良好的资信条件和信誉水平有力地支持了公司的可持续发展，并为公司进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

5、多元化的经营模式

发行人经营多元化，除土地开发整理和基础设施建设外，已然涉足保障房运营管理、文化旅游等，多元化的经营模式和区域品牌优势确保了公司获得持续而稳定的收入来源。公司所涉业务范围较广、涵盖行业较多，不同行业的景气周期和受宏观经济环境的影响不一，当某些行业出现低谷时可由其他行业来弥补，这也有利于提升公司的抗风险能力。

五、发行人地域经济状况

（一）德宏州经济状况

德宏傣族景颇族自治州是云南省下辖自治州，地处祖国西南边陲、中缅边境，是著名的孔雀之乡。全州辖三县两市，国土面积 11526 平方公里、常住人口 129.4 万。德宏州是全国 30 个、云南 8 个少数民族自治州之一。州内有傣族、景颇族、阿昌族、德昂族、傈僳族 5 个世居少数民族，少数民族人口占总人口的 48%。

德宏州战略位置突出，进出贸易基础好。德宏州是“一带一路”倡议的前沿，自古即是南方古丝绸之路的要塞，是史迪威公路与中缅公路的交汇点；是中缅国际大通道、中缅输油输汽管道的出入口。全州拥两个国家一类口岸，两个国家二类口岸，综合交通网络完善，航空线路发达，芒市机场 2017 年旅客吞吐量达 165.3 万人次，位居云南省第四名位，并获批为口岸机场。

德宏州旅游资源丰富，旅游文化产业发展快。德宏州凭借独有的自然资源和多民族文化融合优势，培育了珠宝、红木、民族工艺品加工等特色文化产业，并通过傣族的泼水节、景颇族的目脑纵歌节、阿昌族的“阿露窝罗节”、傈僳族的“阔时节”、德昂族的“浇花节”、中缅胞波狂欢节、瑞丽国际珠宝文化节等节日吸引国内外游客。十二五期间，德宏州累计接待旅游总人数突破 3900 万人次、旅游业总收入 529.3 亿元，分别比“十一五”增长 1.1 倍、2 倍。

德宏州环境禀赋好，生物特色产业优势明显。德宏州属南亚热带气候，年均气温 $18.4^{\circ}\text{C}\sim 20.3^{\circ}\text{C}$ ，素有“植物王国”、“物种基因库”之美称，全州森林覆盖率达 20.3%，素有“植物王国”、“物种基因库”之美称，全州森林覆盖率达 67.1%。优越的光、热、水、土、气资源，为发展生物特色产业提供了得天独厚的条件，德宏成为了中国小粒咖啡、柠檬、坚果、橡胶、香料烟、优质大米的重要生产基地。

近年来受益于“一带一路”倡议、西部大开发政策以及瑞丽开发开放试验区的建设，德宏州经济社会发展稳中有进、进中向好。2018 年全州实现生产总值 381.06 亿元，增长 8%；外贸进出口总额 410 亿

元、增长 29.8%。

2018 年，全州地方一般公共预算收入完成 370,374 万元，比 2017 年决算数 337,679 万元增长 9.7%，其中：税收收入 249,444 万元，比 2017 年决算数 212,976 万元增长 17.1%。全州地方一般公共预算支出完成 1,500,415 万元，比 2017 年决算数 1,509,153 万元下降 0.6%。

表 9-9 2016 年-2018 年德宏州全口径财政收支情况表

(单位：万元)

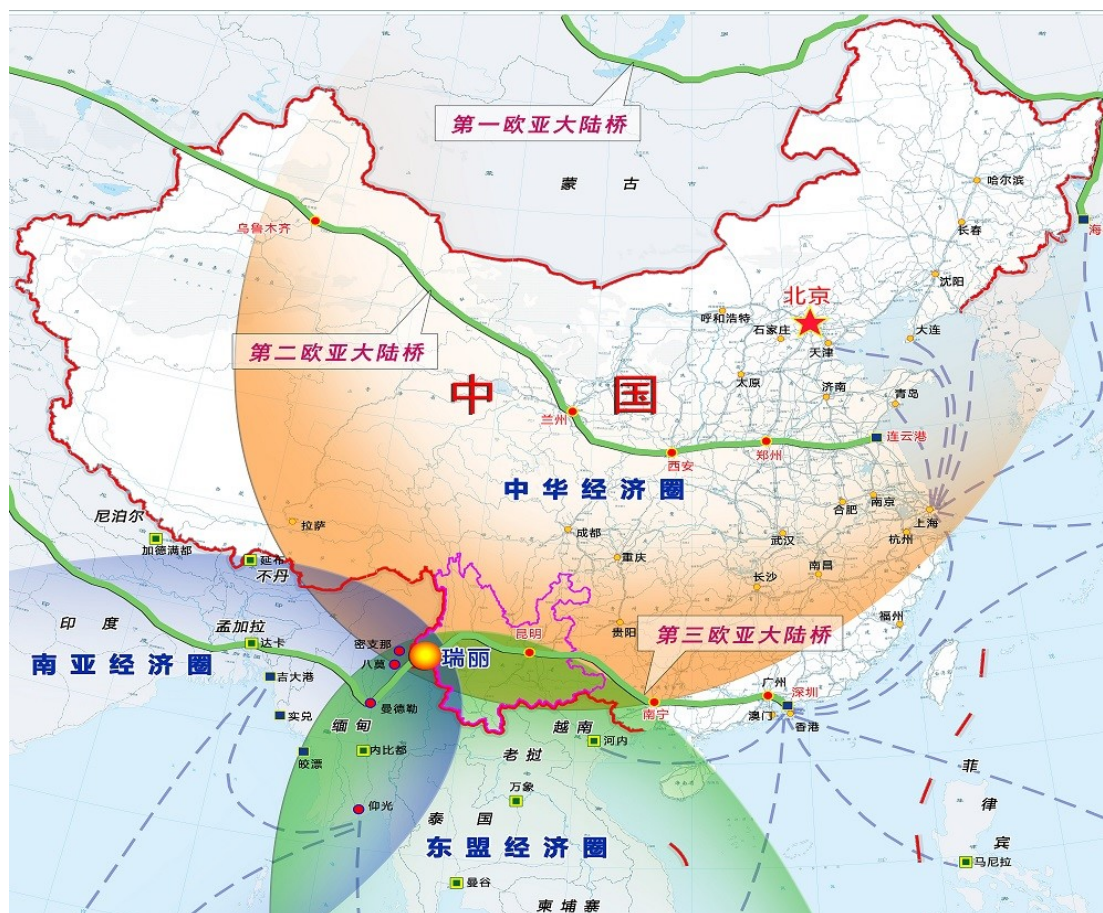
项目	2018 年	2017 年	2016 年
(一)一般公共预算收入	370,374	337,679	326,099
其中：税收收入	249,444	212,976	209,644
非税收入	120,930	124,703	116,455
(二)上级补助收入	1,075,714	1,012,118	908,450
其中：返还性收入	54,896	47,011	44,169
一般性转移支付收入	593,588	526,154	548,493
专项转移支付	427,230	438,953	315,788
(三)政府性基金收入	86,179	103,886	57,721
地方综合财力=(一)+(二)+(三)	1,532,267	1,453,683	1,292,270
(一)一般公共预算支出	1,500,415	1,509,153	1,342,568
(二)政府性基金支出	151,851	64,055	50,889
一般公共预算收入/一般公共预算支出 (%)	24.68	22.38	24.29

数据来源：德宏州财政局信息公开专栏 (<http://www.dh.gov.cn/czj/Web/xxgkweb.aspx?p=25,37>)

(二) 瑞丽试验区经济状况

2012 年 7 月，国务院正式批准《瑞丽重点开发开放试验区实施方案》，2015 年 12 月，瑞丽试验区被《国务院关于支持沿边重点地区开发开放若干政策措施的意见》(国发〔2015〕72 号)确定为五个国家级重点开发开放试验区之一。瑞丽国家重点开发开放试验区是云南省、德宏州十二五的重要战略部署，也是德宏州“十三五”经济增

长最重要的动力引擎。瑞丽试验区日常管理机构为瑞丽国家重点开发开放试验区管委会，为正厅级单位，试验区工委书记、管委主任由德宏州委书记担任。



瑞丽试验区以瑞丽市全境(面积 1040 平方公里)为核心,两翼包含芒市和陇川县,处在中华经济圈、南亚经济圈和东盟经济圈的交汇点,是“一带一路”倡议,面向南亚、东亚辐射中心的重要枢纽和战略节点。区内有瑞丽、畹町 2 个国家一类口岸,陇川章凤国家二类口岸,瑞丽、畹町 2 个国家级边境经济合作区,以及与上海自由贸易区相近的实行“境内关外”海关特殊监管模式的姐告边境贸易区。其中,瑞丽口岸、畹町口岸为全国首批进境粮食指定口岸;畹町口岸为云南省唯一的“非即食性”冰鲜产品进口指定口岸。

瑞丽试验区与缅甸联邦接壤，边境线长 288.9 公里，有 4 条跨境公路通往缅甸，是中缅边境通道最多、国家级口岸和特殊经济功能区最密集的区域。多年来，瑞丽口岸进出口贸易总额占云南省对缅贸易的 60%以上，占全国对缅贸易的 30%左右，出口商品经缅甸转销至孟加拉等国。瑞丽口岸的进出口额，连续 15 年保持 2 位数高增长，远远高于全国、全省的平均增长速度。东南亚各国与中国经济互补性强，是瑞丽试验区对外开发开放重要的合作伙伴和巨大的潜在市场。

瑞丽试验区同时享受国家新一轮西部大开发、扶贫开发、沿边开发、少数民族等多重政策。特别是国家赋予试验区的财政税收、投融资、产业与贸易、土地资源、对外开放等特殊优惠政策。在多重优惠政策背景下，瑞丽试验区围绕重点产业、瞄准重点区域、依托重点园区，积极开展精准招商、定向招商，着力推进产业招商，招商引资成效显著。目前，瑞丽试验区分别与国家进出口银行、国家开发银行、中国银行云南省分行、中国农业银行云南省分行、中国工商银行云南省分行等金融机构签署战略合作协议；同时，中国石油、中国五矿、中粮集团、中建材、中信、中冶、中铁、云建投、海螺集团、华侨城、北汽集团、雅居乐、重庆银翔摩托集团等一批央企、著名民企落户试验区。其中北汽云南瑞丽汽车公司项目总投资约 36 亿元，一期规划产能 5 万辆，二期新建 10 万辆乘用车生产线，项目产品包括 BAW 域胜 007、B40 等 SUV 以及轻卡、MPV、皮卡、轻客等多种车型；瑞丽银翔摩托产业园建设年产 100 万辆摩托车及 100 万套摩托车零部件生产线，并将引进 20 家摩托车零配件生产企业。目前，北汽云南瑞

丽有限公司及银翔摩托产业园相继投产，将成为立足西南、面向东南亚市场的产业基地，填补云南省汽车制造业空白。

在新的时期、新的环境和新的机遇下，德宏州及瑞丽试验区迎来了新的发展，招商引资工作将实现新的突破；大中型知名企业进入德宏及瑞丽试验区，也将为地方经济建设注入强大动力。预计未来在对外开放不断扩大的背景下，德宏州及瑞丽试验区经济发展将全面向好。

第十条 发行人财务情况

本期债券募集说明书中发行人的财务数据来源于发行人2016-2018年度经审计的财务报告。大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2016-2018年财务报告进行了连审，并出具了无保留意见的审计报告（大华审字[2019]0010476号）。

本募集说明书中的财务数据均来源于上述经审计的财务报告，投资者在阅读下列财务报表信息时，应当参照发行人经审计的财务报告。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

一、发行人财务总体情况

（一）财务状况

截至2018年12月31日，发行人经审计的资产总额为1,138,321.84万元，负债总额为288,373.97万元，所有者权益为849,947.87万元，资产负债率为25.33%。2018年度发行人实现营业收入79,708.52万元，净利润16,053.93万元，归属于母公司所有者的净利润16,106.88万元。

（二）发行人经审计的主要财务数据与指标

表 10-1 发行人 2016 年至 2018 年经审计的资产负债表主要数据

单位：人民币万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产	877,334.54	871,777.98	776,549.40
非流动资产	260,987.30	267,474.08	236,963.18
资产总计	1,138,321.84	1,139,252.06	1,013,512.57
流动负债	144,347.08	126,251.47	84,343.13

非流动负债	144,026.88	184,545.92	147,039.09
负债合计	288,373.97	310,797.39	231,382.22
所有者权益	849,947.87	828,454.67	782,130.35

表 10-2 发行人 2016 年至 2018 年经审计的利润表主要数据

单位：人民币万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	79,708.52	89,968.97	76,198.81
营业成本	69,061.96	77,503.10	65,612.00
营业利润	15,598.22	17,936.78	5,678.30
利润总额	15,606.47	17,331.19	22,603.31
净利润	16,053.93	16,452.57	21,711.69
归属于母公司所有者的净利润	16,106.88	16,497.44	21,711.69

表 10-3 发行人 2016 年至 2018 年经审计的现金流量表主要数据

单位：人民币万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	8,250.42	-90,008.49	-62,793.94
投资活动产生的现金流量净额	-1,668.14	-8,175.25	1,240.52
筹资活动产生的现金流量净额	-36,421.84	84,938.69	80,699.50
现金及现金等价物净增加额	-29,839.57	-13,245.05	19,146.08

表 10-4 发行人 2016 年至 2018 年有关财务指标

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率（倍） ¹	6.08	6.91	9.21
速动比率（倍） ²	2.55	2.54	2.68
资产负债率（%） ³	25.33	27.28	22.83
利息保障倍数（倍） ⁴	2.53	3.39	4.48
应收账款周转率（次） ⁵	0.85	0.98	1.35
存货周转率（次） ⁶	0.13	0.14	0.14
总资产周转率（次） ⁷	0.07	0.08	0.09
净资产收益率（%） ⁸	1.91	2.04	3.12

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、利息保障倍数=（利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/利息

支付总额

5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

6、存货周转率=营业成本/存货平均余额

7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

（三）发行人财务分析

1、营运能力分析

表 10-5 发行人 2016 年至 2018 年营运能力指标

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率（次）	0.85	0.98	1.35
存货周转率（次）	0.13	0.14	0.14
总资产周转率（次）	0.07	0.08	0.09

发行人 2016 年、2017 年、2018 年应收账款周转率分别为 1.35 次、0.98 次、0.85 次。2017 年，发行人应收账款周转率较 2016 年下降，主要原因是发行人业务规模及业务收入逐渐扩大，发行人与委托人结算日接近报表日，从而年末应收账款规模较大所致；2018 年，发行人应收账款较 2017 年小幅下滑，主要系 2018 年度营业收入较上年有所下降。发行人应收账款周转率总体处于较低水平，与发行人主要业务所属行业投入资金大、建设周期长、资金回收慢的行业特点相一致。

发行人 2016 年、2017 年、2018 年存货周转率分别为 0.14 次、0.14 次、0.13 次。发行人存货周转率整体处于行业较低水平，主要原因为发行人近年来政府注入的资产较多，导致存货周转率较低。

发行人 2016 年、2017 年、2018 年总资产周转率分别为 0.09 次、0.08 次、0.07 次。总资产周转率微幅波动，且处于较低水平，主要原因是近年来政府为支持发行人发展注入了大量经营性资产，发行人资

产总规模较大所致。

总体来看，未来随着各在建基础设施项目及土地整理开发项目的陆续完工，发行人的主营业务已经进入稳定增长的时期，加之应收款项回笼、工程项目结算等原因，发行人营运能力将进一步增强。

2、盈利能力分析

表 10-6 发行人 2016 年至 2018 年盈利能力指标

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入（万元）	79,708.52	89,968.97	76,198.81
营业成本（万元）	69,061.96	77,503.10	65,612.00
税金及附加（万元）	1,099.67	996.78	2,176.40
期间费用（万元）	13,848.25	8,015.35	2,571.02
其中：财务费用	9,767.89	4,610.88	1,933.42
其他收益（万元）	21,645.84	14,361.72	-
营业利润（万元）	15,598.22	17,936.78	5,678.30
营业外收入（万元）	29.86	128.80	16,930.98
利润总额（万元）	15,606.47	17,331.19	22,603.31
净利润（万元）	16,053.93	16,452.57	21,711.69
总资产收益率（%）	1.41	1.53	2.46
净资产收益率（%）	1.91	2.04	3.12

发行人主营业务突出，近三年营业收入整体趋势呈稳定增长态势，2016-2018 年发行人营业收入分别为 76,198.81 万元、89,968.97 万元、79,708.52 万元，报告期内发行人营业收入主要来源于基础设施建设及土地整理开发收入。2018 年发行人基础设施建设业务收入较上年大幅上升，土地开发整理业务收入较上年下降，主要系发行人与 2018 年度优先将资金投入 to 基础设施建设项目中。

表 10-7 2016-2018 年发行人营业收入构成表

单位：万元

业务板块	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	68,797.27	86.31%	44,711.97	49.70%	32,989.83	43.29%
土地开发整理	497.35	0.62%	35,138.83	39.06%	36,093.57	47.37%
其他业务收入	10,413.90	13.06%	10,118.17	11.25%	7,115.41	9.34%
合计	79,708.52	100.00%	89,968.97	100.00%	76,198.81	100.00%

2016 年、2017 年度、2018 年度，发行人分别实现营业利润 5,678.30 万元、17,936.78 万元、15,598.22 万元。发行人 2017 年营业利润较 2016 年增加 12,258.49 万元，增幅 215.88%，主要系发行人执行新会计政策，将与业务相关的政府补助计入其他收益。

2016 年、2017 年度、2018 年度，发行人分别实现净利润 21,711.69 万元、16,452.57 万元、16,053.93 万元。发行人 2017 年净利润较 2016 年减少 5,259.12 万元，降幅 24.22%，主要系发行人已完工项目增加，待偿还项目借款利息不再满足资本化要求导致财务费用较上年增加，同时发行人新增固定资产折旧，导致管理费用较上年也大幅上升。发行人近三年平均实现净利润 18,072.73 万元，足以支付本期债券一年的利息。

2016 年、2017 年、2018 年，发行人的总资产收益率分别为 2.46%、1.53%、1.41%，净资产收益率分别为 3.12%、2.04%、1.91%。总资产收益率、净资产收益率与报告期内发行人净利润波动趋势相符。发行人总资产收益率与净资产收益率均处于较低水平，系发行人所处行业资金密集型性质，项目资金投入大，因而总资产收益率与净资产收益率水平较低。

2016 年、2017 年、2018 年，发行人获得政府补助分别为 16,928.71

万元、18,567.47万元、21,977.67万元，其中根据新会计政策2017年及2018年计入其他收益的政府补助分别为14,361.72万元、21,645.84万元。报告期内，发行人政府补助收入呈增长趋势，主要系当地政府不断加大对发行人的业务支持。

2016年、2017年、2018年，发行人营业收入占营业收入与政府补贴收入之和的比例分别为81.82%、82.89%、78.39%，满足偿债资金来源70%以上（含70%）来自公司自身收益的要求。

3、偿债能力分析

表 10-8 发行人 2016 年至 2018 年偿债能力指标

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
流动比率（倍）	6.08	6.91	9.21
速动比率（倍）	2.55	2.54	2.68
利息保障倍数（倍）	2.53	3.39	4.48
资产负债率（%）	25.33	27.28	22.83

从短期偿债指标看，2016年末、2017年末、2018年末，发行人流动比率分别为9.21倍、6.91倍、6.08倍，速动比率分别为2.68倍、2.54倍、2.55倍。2016-2018年，发行人流动比率及速动比率呈小幅波动，总体来看，发行人流动比率与速动比率处于相对合理水平、具有较强的短期偿债能力。

从长期偿债指标看，2016年、2017年、2018年，发行人利息保障倍数分别为4.48倍、3.39倍、2.53倍，息税折旧摊销前利润能够覆盖利息支出。2016年至2018年发行人利息保障倍数持续下降，主要是系发行人有息负债增加、利息支出增长所致；2016年末、2017年末和2018年末，发行人资产负债率分别为22.83%、27.28%、25.33%，

资产负债率处于行业较低水平，为发行人持续融资提供了较大空间。按照发行人 2018 年 12 月 31 日数据计算，本期债券拟发行总额不超过 10 亿元，成功发行后，发行人资产负债率将升至 31.36%，仍处于较低水平，资产负债结构合理。

4、现金流量分析

表 10-9 发行人 2016 年至 2018 年现金流量指标

单位：人民币万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入	266,376.22	387,577.55	241,364.32
经营活动现金流出	258,125.81	477,586.04	304,158.25
经营活动产生的现金流量净额	8,250.42	-90,008.49	-62,793.94
投资活动现金流入	118.83	8,399.51	1,276.27
投资活动现金流出	1,786.97	16,574.76	35.75
投资活动产生的现金流量净额	-1,668.14	-8,175.25	1,240.52
筹资活动现金流入	27,656.00	116,928.23	88,390.00
筹资活动现金流出	64,077.84	31,989.54	7,690.50
筹资活动产生的现金流量净额	-36,421.84	84,938.69	80,699.50
现金及现金等价物净增加额	-29,839.57	-13,245.05	19,146.08

2016 年、2017 年、2018 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-62,793.94 万元、-90,008.49 万元、8,250.42 万元。2016 年度及 2017 年度，发行人经营活动净现金流出较大，主要原因为 2015 年瑞丽试验区被确定为五个国家级重点开发开放试验区之一，区域基础设施建设步伐加快，发行人业务量显著增长、建设速度加快，项目前期投入较大，结算周期较长。目前，发行人的主营业务已经进入相对稳定增长的时期，随着项目陆续完工和款项的回流，发行人经营性现金流将得到有效改善。

2016年、2017年、2018年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为1,240.52万元、-8,175.25万元、-1,668.14万元。2017年发行人投资活动现金净流出金额较大，主要系发行人合并范围内子公司对外股权投资增加。

2016年、2017年、2018年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为80,699.50万元、84,938.69万元、-36,421.84万元。发行人2016年筹资活动净流入80,699.50万元，主要系长期借款增加61,950.00万元、长期应付款增加20,289.09万元；发行人2017年筹资活动净流入84,938.69万元，主要系发行人向金融机构融资余额增加65,110.03万元，其中短期借款7,400.00万元，计入一年内到期的非流动负债15,562.91万元；发行人2018年筹资活动净流出36,421.84万元，系发行人按期偿还借款并控制新增负债规模，当年筹资规模下降所致。

目前，发行人与中国农业发展银行、工商银行、富滇银行、恒丰银行、农发基金、国开基金等国内大中型金融机构均保持了良好的合作关系，无任何违约记录，资信水平良好。

二、资产负债结构分析

（一）资产构成分析

表 10-10 2016 年至 2018 年发行人资产构成情况

单位：人民币万元、%

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	25,122.75	2.21	54,962.32	4.82	68,207.37	6.73

应收票据及应收账款	71,020.26	6.24	116,490.35	10.23	68,456.09	6.75
预付款项	1,391.57	0.12	662.84	0.06	194.66	0.02
其他应收款	267,922.86	23.54	145,683.52	12.79	85,536.38	8.44
存货	508,741.10	44.69	551,305.72	48.39	550,496.49	54.32
其他流动资产	3,136.01	0.28	2,673.23	0.23	3,658.41	0.36
流动资产合计	877,334.54	77.07	871,777.98	76.52	776,549.40	76.62
可供出售金融资产	24,804.40	2.18	24,800.00	2.18	10,800.00	1.07
长期股权投资	1,409.32	0.12	1,408.28	0.12		
投资性房地产	191,439.62	16.82	193,339.30	16.97	196,059.61	19.34
固定资产	42,303.24	3.72	47,366.80	4.16	29,983.57	2.96
在建工程	154.43	0.01	123.28	0.01		
无形资产	25.56	0.00	8.70	0.00	3.87	0.00
长期待摊费用	67.76	0.01	44.64	0.00	1.24	0.00
递延所得税资产	746.25	0.07	383.09	0.03	114.88	0.01
其他非流动资产	36.72	0.00				
非流动资产合计	260,987.30	22.93	267,474.08	23.48	236,963.18	23.38
资产总计	1,138,321.84	100.00	1,139,252.06	100.00	1,013,512.57	100.00

2016年、2017年、2018年，发行人资产总额分别为1,013,512.57万元、1,139,252.06万元、1,138,321.84万元，资产总额相对稳定。2017年发行人资产总额较2016年增加125,739.49万元，增幅为12.41%，主要系发行人项目投入增加、向金融机构融资余额增加65,110.03万元。

截至2018年末，发行人账面不存在非经营性资产的情况；发行人下属子公司均已按照相关程序完成工商登记；发行人的资产权属清晰；发行人资产负债表中不存在2010年6月后新注入包括公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等在内公益性资产的情况；发行人近三年除对注入的土地资产在入账时进行评估外，未对包括土地在内的现有资产重新进行评估。

从资产构成来看，发行人 2018 年末流动资产合计为 877,334.54 万元，占资产总额比例为 77.07%，非流动资产合计为 260,987.30 万元，占资产总额比例为 22.93%。流动资产主要为货币资金、应收账款、其他应收款、存货，具有较强的变现能力；非流动资产主要为投资性房地产、固定资产。

1、货币资金

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末，发行人货币资金账面余额分别为 68,207.37 万元、54,962.32 万元、25,122.75 万元，分别占当期资产总额的 6.73%、4.82%、2.21%。2017 年末发行人货币资金较上年减少 13,245.05 万元，降幅为 19.42%，系发行人项目投入及往来款增加；2018 年末发行人货币资金较上年减少 29,839.57 万元，降幅为 54.29%，主要系发行人项目建设并控制当年新增负债规模。

表 10-11 2016 年至 2018 年发行人货币资金构成情况

单位：人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	941.73	18,940.80	8,468.75
银行存款	251,226,577.82	549,604,257.81	682,065,207.95
合计	251,227,519.55	549,623,198.61	682,073,676.70

2、应收票据及应收账款

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末，发行人应收票据及应收账款余额分别为 68,456.09 万元、115,860.35 万元、71,020.26 万元；2018 年末，发行人应收票据及应收账款余额均为应收账款。2017 年末，发行人应收账款较 2016 年末增加 47,404.26 万元，增幅为 69.25%，系发行人业务规模扩张引起的应收账款正常增长；2018 年末，发行

人应收账款较 2017 年末降低 45,470.09 万元，降幅为 39.03%，系发行人收到委托方工程回款。

截至 2018 年末，发行人应收账款前 5 名单位明细列示如下：

表 10-12 2018 年 12 月 31 日应收账款前 5 名单位明细

单位：人民币元

序号	欠款单位	入账科目	账面价值	账龄	性质
1	瑞丽市财政局	应收账款	468,118,917.30	1-2 年	建设收入
2	易地扶贫搬迁民房建设委托贷款本金	应收账款	180,679,100.00	1-3 年	易地扶贫委贷本金
3	瑞丽市土地收购储备交易中心	应收账款	60,855,990.25	2-3 年	建设收入
4	德宏太平洋建设有限公司	应收账款	500,944.44	1 年以内	利息收入
5	云南瑞丽金星贸易集团有限公司	应收账款	9,831.50	1 年以内	利息收入
合计	-	-	710,164,783.49	-	-

3、其他应收款

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 85,536.38 万元、145,683.52 万元、267,922.86 万元，其他应收款余额持续增长。2017 年末发行人其他应收款较 2016 年末增加 60,147.14 万元，增幅为 70.32%，主要系对北汽云南瑞丽汽车有限公司、瑞丽市住房和城乡建设局、瑞丽建设投资控股集团有限公司等单位的往来款增加；2018 年末发行人其他应收款较 2017 年末增加 122,239.34 万元，增幅为 83.91%，主要系对瑞丽市瑞净美生态环保投资开发有限公司、瑞丽市交通运输局、瑞丽市畹町经济开发区宏大投资开发有限公司等单位的往来款增加。

截至 2018 年末，发行人其他应收款前五名单位明细列示如下：

表 10-13 2018 年 12 月 31 日其他应收款明细

单位：人民币元

序号	欠款单位	入账科目	账面余额	账龄	性质
1	瑞丽市瑞净美生态环保投资开发有限公司	其他应收款	478,267,634.50	1-3 年	往来款
2	北汽云南瑞丽汽车有限公司	其他应收款	350,490,000.00	1-4 年	往来款
3	瑞丽市交通运输局	其他应收款	267,338,050.00	1 年以内	往来款
4	瑞丽市畹町经济开发区宏大投资开发有限公司	其他应收款	201,109,000.00	1-2 年	往来款
5	瑞丽市住房和城乡建设局	其他应收款	159,036,523.43	1-2 年	往来款
合计	-	-	1,456,241,207.93	-	-

截至 2018 年末，发行人应收瑞丽市财政局、瑞丽市交通运输局、瑞丽市住房和城乡建设局、瑞丽市土地收购储备交易中心等政府所属单位款项余额为 14.82 亿元，较 2017 年末的 15.42 亿元降低 0.60 亿元，以上款项形成原因主要为上述单位应付发行人的工程款和往来款。根据瑞丽市人大常委会出具的《瑞丽市人大常委会关于批准<瑞丽市人民政府关于提请审议应付瑞丽仁隆投资开发有限责任公司款项纳入财政预算的议案>的决议》（瑞人发〔2018〕27 号），为了确保足额偿还应付发行人款项，同意市政府将截止 2017 年 12 月 31 日瑞丽市财政局及政府所属单位应付发行人款项从 2018 年起纳入市财政预算，利用 5 年时间安排到位。

4、存货

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末，发行人存货余额分别为 550,496.49 万元、551,305.72 万元、508,741.10 万元。2017 年末发行人存货较 2016 年末增加 809.23 万元，增幅为 0.15%，主要系发行人工程项目投入增加的同时对部分项目进行了结算；2018 年末发行人

存货较 2017 年末降低 42,564.62 万元，降幅为 7.72%，主要系发行人对前期未结算的项目与委托人进行了结算。

2016-2018 年末，发行人存货明细列示如下：

表 10-14 发行人存货构成情况

单位：人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
原材料	9,572.42		
周转材料	6,741.50		
开发成本	603,142,678.86	1,051,539,079.25	1,050,067,697.52
待开发土地	4,484,252,025.97	4,461,518,165.84	4,454,897,204.39
合计	5,087,411,018.75	5,513,057,245.09	5,504,964,901.91

截至 2018 年末，存货中待开发土地账面价值 4,484,252,025.97 元，均为土地使用权，共计 171 宗，面积共 3,215.09 亩。

表 10-15 发行人存货中待开发土地构成情况

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	划拨	瑞国用(2011)第 4035 号	瑞丽市卯城路东侧	划拨	其他商服用地	9.66	3,919.22	评估法	405.80	否	否
2	划拨	瑞国用(2011)第 4037 号	瑞丽市瑞宏路南侧	划拨	其他商服用地	2.96	1,167.28	评估法	394.20	否	否
3	划拨	瑞国用(2011)第 4038 号	瑞丽市瑞宏路南侧	划拨	其他商服用地	4.68	1,846.38	评估法	394.20	否	否
4	划拨	瑞国用(2011)第 4039 号	瑞丽市友谊路 5 号	划拨	其他商服用地	5.79	893.97	评估法	154.45	否	否
5	划拨	瑞国用(2011)第 4040 号	瑞丽市建设路 7 号	划拨	其他商服用地	11.55	1,731.70	评估法	149.92	否	否
6	划拨	瑞国用(2011)第 4041 号	瑞丽市金滇路 16 号	划拨	其他商服用地	10.93	3,680.23	评估法	336.58	否	否
7	划拨	瑞国用(2011)第 4042 号	瑞丽市人民路西侧	划拨	其他商服用地	2.87	443.75	评估法	154.45	否	否
8	划拨	瑞国用(2011)第 4043 号	瑞丽市金泉路 73 号	划拨	其他商服用地	11.24	3,979.81	评估法	353.95	否	否
9	划拨	瑞国用(2011)第 4048 号	瑞丽市友谊路 3 号	划拨	其他商服用地	3.56	606.91	评估法	170.38	否	否
10	划拨	瑞国用(2011)第 4049 号	瑞丽市建设路 2 号	划拨	其他商服用地	4.44	719.67	评估法	162.14	否	否
11	划拨	瑞国用(2011)第 4051 号	瑞丽市瑞宏路南侧	划拨	其他商服用地	8.22	3,053.99	评估法	371.67	否	否
12	划拨	瑞国用(2011)第 4052 号	瑞丽市瑞宏路北侧	划拨	其他商服用地	3.14	960.01	评估法	306.22	否	否
13	划拨	瑞国用(2011)第 4053 号	瑞丽市瑞宏路北侧	划拨	其他商服用地	12.68	5,412.17	评估法	426.82	否	否
14	划拨	瑞国用(2011)第 4054 号	瑞丽市瑞宏路北侧	划拨	其他商服用地	2.40	928.95	评估法	386.44	否	否
15	划拨	瑞国用(2011)第 4057 号	瑞丽市瑞宏路南侧	划拨	其他商服用地	2.53	977.07	评估法	386.44	否	否
16	划拨	瑞国用(2011)第 4058 号	瑞丽市瑞宏路南侧	划拨	其他商服用地	1.42	606.68	评估法	426.82	否	否

2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券募集说明书

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
17	划拨	瑞国用(2011)第 4059 号	瑞丽市麓川路西側	划拨	其他商服用地	5.02	1,960.94	评估法	390.28	否	否
18	划拨	瑞国用(2011)第 4060 号	瑞丽市建设路 2 号	划拨	其他商服用地	20.88	3,557.88	评估法	170.38	否	否
19	划拨	瑞国用(2011)第 4061 号	瑞丽市建设路 2 号	划拨	其他商服用地	1.17	199.98	评估法	170.39	否	否
20	划拨	瑞国用(2011)第 4062 号	瑞丽市新光路 27 号	划拨	其他商服用地	11.93	4,946.96	评估法	414.59	否	否
21	划拨	瑞国用(2011)第 4063 号	瑞丽市勐卯路 48 号	划拨	其他商服用地	10.60	768.41	评估法	72.52	否	否
22	划拨	瑞国用(2011)第 4065 号	瑞丽市麓川路 99 号	划拨	其他商服用地	6.46	2,399.62	评估法	371.67	否	否
23	划拨	瑞国用(2011)第 4066 号	瑞丽市建设路	划拨	其他商服用地	91.32	30,755.10	评估法	336.78	否	否
24	划拨	瑞国用(2011)第 4067 号	瑞丽市新安路	划拨	其他商服用地	4.47	1,853.92	评估法	414.59	否	否
25	划拨	瑞国用(2011)第 4068 号	瑞丽市人民路水产站	划拨	其他商服用地	11.67	4,484.93	评估法	384.17	否	否
26	划拨	瑞国用(2011)第 4069 号	瑞丽市勐卯镇景坎村	划拨	其他商服用地	3.22	189.75	评估法	58.99	否	否
27	划拨	瑞国用(2011)第 4070 号	瑞丽市人民路土肥站	划拨	其他商服用地	2.44	936.82	评估法	384.17	否	否
28	划拨	瑞国用(2011)第 4071 号	瑞丽市勐卯大道	划拨	其他商服用地	6.46	998.51	评估法	154.45	否	否
29	划拨	瑞国用(2011)第 4072 号	瑞丽市勐卯路 105 号	划拨	其他商服用地	3.83	1,214.72	评估法	317.35	否	否
30	划拨	瑞国用(2011)第 4073 号	瑞丽市南卯街北側	划拨	其他商服用地	4.81	2,201.08	评估法	457.93	否	否
31	划拨	瑞国用(2011)第 4074 号	瑞丽市姐岗路 54 号	划拨	其他商服用地	0.81	359.36	评估法	440.96	否	否
32	划拨	瑞国用(2011)第 4075 号	瑞丽市民族街 24 号	划拨	其他商服用地	2.25	871.06	评估法	387.60	否	否
33	划拨	瑞国用(2011)第 4076 号	瑞丽市瑞江路	划拨	其他商服用地	1.41	613.92	评估法	435.40	否	否
34	划拨	瑞国用(2011)第 4077 号	瑞丽市广母路 53 号	划拨	其他商服用地	2.08	669.10	评估法	321.27	否	否
35	划拨	瑞国用(2011)第 4078 号	瑞丽市边城街 130 号	划拨	其他商服用地	2.80	1,074.94	评估法	384.17	否	否
36	划拨	瑞国用(2011)第 4079 号	瑞丽市友谊巷 1 号	划拨	其他商服用地	2.87	1,156.92	评估法	402.51	否	否
37	划拨	瑞国用(2011)第 4080 号	瑞丽市南卯街	划拨	其他商服用地	1.54	270.73	评估法	176.29	否	否
38	划拨	瑞国用(2011)第 4081 号	瑞丽市麓川路	划拨	其他商服用地	2.20	815.86	评估法	371.67	否	否
39	划拨	瑞国用(2011)第 4082 号	瑞丽市人民路 80 号	划拨	其他商服用地	15.19	5,113.20	评估法	336.58	否	否
40	划拨	瑞国用(2011)第 4084 号	瑞丽市相罕路 30 号	划拨	其他商服用地	3.04	516.75	评估法	169.97	否	否
41	划拨	瑞国用(2011)第 4085 号	瑞丽市姐告开拓路交东进路	划拨	其他商服用地	3.30	619.75	评估法	188.03	否	否
42	划拨	瑞国用(2011)第 4086 号	瑞丽市姐告开拓路交东进路	划拨	其他商服用地	2.78	539.63	评估法	193.87	否	否
43	划拨	瑞国用(2011)第 4087 号	瑞丽市姐告茂海路北側	划拨	其他商服用地	12.83	2,293.41	评估法	178.69	否	否
44	划拨	瑞国用(2011)第 4088 号	瑞丽市姐告东进路南側	划拨	其他商服用地	4.73	859.15	评估法	181.58	否	否
45	划拨	瑞国用(2011)第 4089 号	瑞丽市麓川路	划拨	其他商服用地	1.41	251.14	评估法	178.49	否	否
46	划拨	瑞国用(2011)第 4090 号	瑞丽市卯喊路 103 号	划拨	其他商服用地	19.14	7,704.36	评估法	402.51	否	否
47	划拨	瑞国用(2011)第 4091 号	瑞丽市人民路水产站	划拨	其他商服用地	4.65	891.80	评估法	191.67	否	否
48	划拨	瑞国用(2011)第 4092 号	瑞丽市瑞江路 2 号	划拨	其他商服用地	2.37	983.83	评估法	414.59	否	否
49	划拨	瑞国用(2011)第 4093 号	瑞丽市建设路 2 号	划拨	其他商服用地	28.10	4,555.49	评估法	162.14	否	否

2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券募集说明书

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
50	划拨	瑞国用(2011)第 4094 号	瑞丽市岗勐路 17 号	划拨	其他商服用地	5.73	2,377.05	评估法	414.59	否	否
51	划拨	瑞国用(2011)第 4095 号	瑞丽市南卯街 130 号	划拨	其他商服用地	3.16	1,286.19	评估法	406.77	否	否
52	划拨	瑞国用(2011)第 4096 号	瑞丽市新光路 43 号	划拨	其他商服用地	2.82	1,195.85	评估法	423.32	否	否
53	划拨	瑞国用(2011)第 4097 号	瑞丽市南卯街 128 号	划拨	其他商服用地	3.23	1,410.48	评估法	436.71	否	否
54	划拨	瑞国用(2011)第 4098 号	瑞丽市建设路 12 号	划拨	其他商服用地	20.20	3,028.20	评估法	149.92	否	否
55	划拨	瑞国用(2011)第 4099 号	瑞丽市边城街 152 号	划拨	其他商服用地	1.19	437.71	评估法	368.31	否	否
56	划拨	瑞国用(2011)第 4100 号	瑞丽市建设路 6 号	划拨	其他商服用地	4.49	693.08	评估法	154.45	否	否
57	划拨	瑞国用(2011)第 4101 号	瑞丽市麓川路	划拨	其他商服用地	1.17	192.58	评估法	165.03	否	否
58	划拨	晚国用(2013)第 165 号	晚町国防街	划拨	商业用地	1.25	48.24	评估法	38.73	否	否
59	划拨	晚国用(2013)第 166 号	晚町晚江路 1 号	划拨	商业用地	38.66	1,476.34	评估法	38.18	否	否
60	划拨	晚国用(2013)第 168 号	晚町迎宾路 3 号	划拨	商业用地	4.62	196.06	评估法	42.44	否	否
61	划拨	晚国用(2013)第 169 号	晚町建设路清水巷 9 号	划拨	商业用地	1.44	59.87	评估法	41.48	否	否
62	划拨	晚国用(2013)第 170 号	晚町民主街 150 号	划拨	商业用地	2.73	110.01	评估法	40.25	否	否
63	划拨	晚国用(2013)第 171 号	晚町建设路	划拨	商业用地	1.32	54.85	评估法	41.48	否	否
64	划拨	晚国用(2013)第 172 号	晚町国防街	划拨	商业用地	2.56	92.07	评估法	35.99	否	否
65	划拨	晚国用(2013)第 173 号	晚町迎宾路	划拨	商业用地	1.19	47.80	评估法	40.04	否	否
66	划拨	晚国用(2013)第 174 号	晚町国防街 23 号	划拨	商业用地	2.69	96.77	评估法	35.99	否	否
67	划拨	晚国用(2013)第 175 号	晚町国防街 54 号	划拨	商业用地	2.90	104.52	评估法	35.99	否	否
68	划拨	晚国用(2013)第 176 号	晚町民主街	划拨	商业用地	7.44	292.96	评估法	39.35	否	否
69	划拨	晚国用(2013)第 177 号	晚町正阳路 9 号、14 号	划拨	商业用地	3.37	147.37	评估法	43.75	否	否
70	划拨	晚国用(2013)第 178 号	晚町建设路	划拨	商业用地	3.11	124.97	评估法	40.24	否	否
71	划拨	晚国用(2013)第 179 号	晚町民主街	划拨	商业用地	1.93	74.49	评估法	38.59	否	否
72	划拨	晚国用(2013)第 180 号	晚町晚江路 27 号	划拨	商业用地	1.17	45.89	评估法	39.36	否	否
73	划拨	晚国用(2013)第 181 号	晚町建设路	划拨	商业用地	0.87	36.39	评估法	41.75	否	否
74	划拨	晚国用(2013)第 182 号	晚町建设路	划拨	商业用地	2.76	114.38	评估法	41.48	否	否
75	划拨	晚国用(2013)第 183 号	晚町建设路	划拨	商业用地	2.59	104.18	评估法	40.24	否	否
76	划拨	晚国用(2013)第 184 号	晚町民主街	划拨	商业用地	2.04	89.53	评估法	43.95	否	否
77	划拨	晚国用(2013)第 185 号	晚町和平街环东路 22 号	划拨	商业用地	24.21	861.33	评估法	35.57	否	否
78	划拨	晚国用(2013)第 186 号	晚町建设路 18 号	划拨	商业用地	1.54	63.88	评估法	41.48	否	否
79	划拨	晚国用(2013)第 187 号	晚町民主街 50 号	划拨	商业用地	0.49	21.60	评估法	44.01	否	否
80	划拨	晚国用(2013)第 188 号	晚町建设路	划拨	商业用地	1.19	49.20	评估法	41.48	否	否
81	划拨	晚国用(2013)第 189 号	晚町芒棒村	划拨	商业用地	3.04	85.31	评估法	28.09	否	否
82	划拨	晚国用(2013)第 190 号	晚町混板村	划拨	商业用地	7.86	234.92	评估法	29.87	否	否

2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券募集说明书

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
83	划拨	皖国用(2013)第 191 号	晚町芒棒村	划拨	商业用地	0.99	27.26	评估法	27.54	否	否
84	划拨	瑞国用(2014)第 2979 号	瑞丽市姐告樊罕路以东、芒滚路以南	划拨	其他商服用地	2.01	294.36	评估法	146.14	否	否
85	划拨	瑞国用(2014)第 2981 号	瑞丽市瑞章路北侧、龙瑞高速公路南侧	划拨	其他商服用地	25.92	1,233.56	评估法	47.59	否	否
86	划拨	瑞国用(2014)第 2982 号	瑞丽市姐岗路 64 号	划拨	其他商服用地	1.35	465.92	评估法	344.55	否	否
87	划拨	瑞国用(2014)第 2984 号	瑞丽市勤卯路 13 号	划拨	其他商服用地	0.84	316.07	评估法	376.27	否	否
88	划拨	瑞国用(2014)第 2985 号	瑞丽市边城街 93 号	划拨	其他商服用地	0.86	339.57	评估法	395.70	否	否
89	划拨	瑞国用(2014)第 2986 号	瑞丽市瑞江路 12 号	划拨	其他商服用地	1.25	464.13	评估法	372.57	否	否
90	划拨	瑞国用(2014)第 2987 号	瑞丽市卯喊路 103 号	划拨	其他商服用地	5.80	2,058.58	评估法	355.05	否	否
91	划拨	瑞国用(2014)第 2989 号	瑞丽市滨江大道北侧、20 米规划道路南侧	划拨	其他商服用地	112.82	9,815.37	评估法	87.00	否	否
92	划拨	瑞国用(2014)第 2988 号	瑞丽市勤卯路南侧、人民路东侧、瑞丽市幼儿园西侧	划拨	其他商服用地	7.67	1,839.71	评估法	240.01	否	否
93	招拍挂	瑞国用(2015)第 1428 号	瑞丽市兴安路 39 号	出让	其他商服用地	4.93	1,600.00	成本法	324.44	是	否
94	划拨	瑞国用(2016)第 709 号	瑞丽市瑞江路 24 号	出让	其他商服用地	4.87	1,917.87	评估法	394.20	是	否
95	划拨	芒国用(2015)第 0000001 号	芒市辖区	国有出让	城镇单一住宅用地	86.74	2,891.35	评估法	33.33	否	否
96	划拨	芒国用(2015)第 0000002 号	白象小区	国有出让	城镇单一住宅用地	10.00	533.34	评估法	53.33	否	否
97	划拨	芒国用(2015)第 0000003 号	广腊亮小区	国有出让	城镇单一住宅用地	20.00	1,066.67	评估法	53.33	否	否
98	划拨	芒国用(2015)第 0000004 号	风平小区	国有出让	城镇单一住宅用地	24.24	888.81	评估法	36.67	否	否
99	划拨	芒国用(2015)第 0000005 号	盛世佳园	国有出让	城镇单一住宅用地	4.13	178.96	评估法	43.33	否	否
100	划拨	芒国用(2015)第 0000006 号	风平	国有出让	城镇单一住宅用地	47.22	1,762.89	评估法	37.33	否	否
101	划拨	芒国用(2015)第 0000007 号	工业园区	国有出让	城镇单一住宅用地	43.46	1,448.68	评估法	33.33	否	否
102	划拨	芒国用(2015)第 0000008 号	风平	国有出让	城镇单一住宅用地	171.99	6,420.48	评估法	37.33	否	否
103	划拨	芒国用(2015)第 0000009 号	大湾	国有出让	城镇单一住宅用地	117.22	4,688.83	评估法	40.00	否	否
104	划拨	瑞国用(2015)第 671 号	瑞丽市友谊路东侧、目瑞路北侧、朝阳巷 4 号公租房	出让	城镇单一住宅用地	11.37	1,449.13	评估法	127.45	否	否
105	划拨	皖国用(2015)第 074 号	晚町管委宿舍区内(建设路)公租房	出让	住宅用地	3.46	197.07	评估法	56.92	否	否
106	划拨	皖国用(2015)第 077 号	晚町农场胶厂内(晚江路)公租房	出让	住宅用地	1.73	54.04	评估法	31.24	否	否
107	划拨	瑞国用(2015)第 667 号	瑞丽市友谊路东侧、目瑞路北侧朝阳巷 85 号公租房	出让	城镇单一住宅用地	17.98	1,607.52	评估法	89.40	否	否
108	划拨	皖国用(2015)第 076 号	晚町芒棒小学内公租房	出让	住宅用地	0.30	9.27	评估法	31.24	否	否
109	划拨	皖国用(2015)第 073 号	晚町混板小学内公租房	出让	住宅用地	0.89	27.80	评估法	31.24	否	否
110	划拨	皖国用(2015)第 075 号	晚町国防街粮食局内晚町中学公租房	出让	住宅用地	1.33	54.85	评估法	41.27	否	否
111	划拨	瑞国用(2015)第 1014-14 号	瑞丽市弄岛镇民族小学内公租房	出让	城镇单一住宅用地	3.71	231.36	评估法	62.28	否	否
112	划拨	瑞国用(2015)第 1014-15 号	瑞丽市弄岛镇弄岛公路南侧、弄岛镇卫生院院内公租房	出让	城镇单一住宅用地	3.13	194.96	评估法	62.28	否	否
113	划拨	瑞国用(2015)第 1014-12 号	瑞丽市弄岛镇政府内公租房	出让	城镇单一住宅用地	2.09	130.40	评估法	62.28	否	否
114	划拨	瑞国用(2015)第 1016-8 号	瑞丽市户育乡卫生院内公租房	出让	城镇单一住宅用地	1.64	68.80	评估法	41.96	否	否
115	划拨	瑞国用(2015)第 1016-6 号	瑞丽市户育乡中心小学内公租房	出让	城镇单一住宅用地	2.36	99.05	评估法	41.96	否	否

2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券募集说明书

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
116	划拨	瑞国用(2015)第 1013-7 号	瑞丽市姐相乡瑞丽市第二民族中学内公租房	出让	城镇单一住宅用地	4.42	185.47	评估法	41.96	否	否
117	划拨	瑞国用(2015)第 1013-9 号	瑞丽市姐相中心小学内公租房	出让	城镇单一住宅用地	5.90	247.56	评估法	41.96	否	否
118	划拨	瑞国用(2015)第 1015-7 号	瑞丽市勐秀乡卫生院内公租房	出让	城镇单一住宅用地	1.61	57.00	评估法	35.50	否	否
119	划拨	瑞国用(2015)第 677 号	瑞丽市金泉路南侧、环城西路西侧、金泉路 91 号公租房	出让	城镇单一住宅用地	15.00	1,341.28	评估法	89.40	否	否
120	划拨	瑞国用(2015)第 669 号	瑞丽市瑞章路西侧、目脑路南侧，瑞章路 50 号公租房	出让	城镇单一住宅用地	10.04	897.79	评估法	89.40	否	否
121	划拨	瑞国用(2015)第 1014-13 号	瑞丽市弄岛镇第四民族中学内公租房	出让	城镇单一住宅用地	3.55	221.02	评估法	62.28	否	否
122	划拨	瑞国用(2015)第 668 号	瑞丽市金泉路南侧、CC15 号路西侧	出让	城镇单一住宅用地	30.21	2,916.43	评估法	96.55	否	否
123	划拨	瑞国用(2015)第 673 号	瑞丽市边城街北侧、环城西路东侧，第一民族中学初中部院内公租房	出让	城镇单一住宅用地	6.99	1,019.48	评估法	145.85	否	否
124	划拨	瑞国用(2015)第 672 号	瑞丽市勐卯路北侧，麓川路东侧，第一民族中学高中部院内公租房	出让	城镇单一住宅用地	13.46	1,715.55	评估法	127.45	否	否
125	划拨	瑞国用(2015)第 1013-10 号	瑞丽市省道 S231 以南、姐相农贸市场南侧、姐相乡卫生院内公租房	出让	城镇单一住宅用地	2.69	112.99	评估法	41.96	否	否
126	划拨	瑞国用(2015)第 1013-4 号	瑞丽市省道 S231 以南、姐相农贸市场以西，原姐相乡政府内公租房	出让	城镇单一住宅用地	4.10	172.15	评估法	41.96	否	否
127	划拨	瑞国用(2015)第 1016-7 号	瑞丽市户育乡农贸市场北侧(户育乡政府)公租房	出让	城镇单一住宅用地	1.32	55.30	评估法	41.96	否	否
128	划拨	瑞国用(2015)第 1015-8 号	瑞丽市勐秀乡人民政府内公租房	出让	城镇单一住宅用地	2.01	71.39	评估法	35.50	否	否
129	划拨	瑞国用(2015)第 1015-9 号	瑞丽市勐秀小学内公租房	出让	城镇单一住宅用地	2.01	71.36	评估法	35.50	否	否
130	划拨	瑞国用(2015)第 1015-10 号	瑞丽市勐秀中学内公租房	出让	城镇单一住宅用地	1.89	67.27	评估法	35.50	否	否
131	划拨	瑞国用(2016)第 5044 号	瑞丽市瑞章公路南侧	出让	其他商服用地	25.72	4,337.65	评估法	168.67	是	否
132	划拨	瑞国用(2016)第 5045 号	瑞丽市卯喊路北侧	出让	其他商服用地	55.36	7,919.45	评估法	143.05	是	否
133	划拨	瑞国用(2016)第 5046 号	瑞丽市珠宝街	出让	其他商服用地	4.82	1,997.14	评估法	414.59	是	否
134	划拨	瑞国用(2016)第 5047 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	36.41	6,626.82	评估法	182.00	是	否
135	划拨	瑞国用(2016)第 5048 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	12.48	2,271.36	评估法	182.00	是	否
136	划拨	瑞国用(2016)第 5049 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	1.98	322.74	评估法	163.00	是	否
137	划拨	瑞国用(2016)第 5050 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	11.68	1,904.03	评估法	163.00	是	否
138	划拨	瑞国用(2016)第 5051 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	25.31	4,505.44	评估法	178.00	是	否
139	划拨	瑞国用(2016)第 5052 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	3.78	672.84	评估法	178.00	是	否
140	划拨	瑞国用(2016)第 5053 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	11.91	2,119.60	评估法	178.00	是	否
141	划拨	瑞国用(2016)第 5054 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	33.51	5,965.02	评估法	178.00	是	否
142	划拨	瑞国用(2016)第 5055 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	33.49	6,262.46	评估法	187.00	是	否
143	划拨	瑞国用(2016)第 5056 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	7.36	1,338.79	评估法	182.00	是	否
144	划拨	瑞国用(2016)第 5057 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	238.39	42,433.11	评估法	178.00	是	否
145	划拨	瑞国用(2016)第 5058 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	170.20	31,827.77	评估法	187.00	是	否
146	划拨	云(2017)瑞丽市不动产权第 0000137 号	瑞丽市环城北路北侧、瑞章路西侧公租房(目瑙纵歌场片区)	出让	城镇住宅用地	79.03	9,893.17	评估法	125.18	否	否
147	划拨	云(2017)瑞丽市不动产权第 0001543 号	瑞丽大道北侧、姐勒金塔南侧	出让	其他商服用地	20.19	5,008.05	评估法	248.00	是	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
148	划拨	云(2017)瑞丽市不动产权第0001544号	瑞丽市瑞章公路北侧	出让	其他商服用地	4.89	748.20	评估法	152.94	是	是
149	划拨	云(2017)瑞丽市不动产权第0001545号	瑞丽市人民路原技术推广站	出让	其他商服用地	4.76	1,846.33	评估法	387.84	是	是
150	划拨	云(2017)瑞丽市不动产权第0001546号	瑞丽市瑞章公路南侧	出让	其他商服用地	10.91	1,667.93	评估法	152.94	是	是
151	划拨	云(2017)瑞丽市不动产权第0001547号	瑞丽市环城西路西侧	出让	其他商服用地	4.79	347.29	评估法	72.52	是	是
152	划拨	云(2017)瑞丽市不动产权第0001548号	瑞丽市瑞宏路南侧	出让	其他商服用地	0.52	198.31	评估法	378.82	是	是
153	划拨	云(2017)瑞丽市不动产权第0001549号	瑞丽市瑞宏路北侧农垦路东侧	出让	其他商服用地	10.99	3,852.90	评估法	350.45	是	是
154	划拨	云(2018)瑞丽市不动产权第0001007号	瑞丽市勐卯大道南侧、乘象路东侧	划拨	其他商服用地	70.00	7,689.17	评估法	109.85	否	否
155	划拨	云(2018)瑞丽市不动产权第0001008号	瑞丽市勐卯大道南侧、乘象路东侧	划拨	其他商服用地	15.00	1,652.25	评估法	110.15	否	否
156	划拨	云(2018)瑞丽市不动产权第0000778号	瑞宏路36-1号	出让	其他商服用地	19.36	8,350.77	评估法	481.61	否	是
157	划拨	云(2018)瑞丽市不动产权第0002631号	瑞丽市卯喊路105号	划拨	其他商服用地	0.84	736.00	评估法	451.11	否	否
158	划拨	云(2018)瑞丽市不动产权第0002634号	瑞丽市卯喊路105号附10号	划拨	其他商服用地	0.79		评估法		否	否
159	划拨	云(2018)瑞丽市不动产权第0003024号	瑞丽市龙瑞告诉北侧、环山工业园区红木园区H6号路以东	出让	工业用地	233.30	25,360.26	评估法	59.94	否	否
160	划拨	云(2018)瑞丽市不动产权第0003025号	瑞丽市龙瑞告诉北侧、环山工业园区红木园区H6号路以东	出让	工业用地	29.21		评估法		否	否
161	划拨	云(2018)瑞丽市不动产权第0003026号	瑞丽市龙瑞告诉北侧、环山工业园区红木园区H6号路以东	出让	工业用地	74.13		评估法		否	否
162	划拨	云(2018)瑞丽市不动产权第0003027号	瑞丽市龙瑞告诉北侧、环山工业园区红木园区H6号路以东	出让	工业用地	58.17		评估法		否	否
163	划拨	云(2018)瑞丽市不动产权第0003028号	瑞丽市龙瑞告诉北侧、环山工业园区红木园区H6号路以东	出让	工业用地	28.29		评估法		否	否
164	划拨	云(2018)瑞丽市不动产权第0003083号	瑞丽市龙瑞告诉北侧、环山工业园区红木园区H6号路以东	出让	工业用地	4.17	16,693.00	评估法	59.94	否	否
165	划拨	云(2018)瑞丽市不动产权第0003084号	瑞丽市龙瑞告诉北侧、环山工业园区红木园区H6号路以东	出让	工业用地	146.12		评估法		否	否
166	划拨	云(2018)瑞丽市不动产权第0003085号	瑞丽市龙瑞告诉北侧、环山工业园区红木园区H6号路以东	出让	工业用地	41.96		评估法		否	否
167	划拨	云(2018)瑞丽市不动产权第0003086号	瑞丽市龙瑞告诉北侧、环山工业园区红木园区H6号路以东	出让	工业用地	12.68		评估法		否	否
168	划拨	云(2018)瑞丽市不动产权第0003087号	瑞丽市龙瑞告诉北侧、环山工业园区红木园区H6号路以东	出让	工业用地	53.74		评估法		否	否
169	划拨	云(2018)瑞丽市不动产权第0003088号	瑞丽市龙瑞告诉北侧、环山工业园区红木园区H6号路以东	出让	工业用地	19.81		评估法		否	否
170	划拨	云(2019)瑞丽市不动产权第0000462号	瑞丽市勐卯大道北侧、CG3号路东侧、广母路南侧	出让	其他商服用地	31.59	57,537.83	评估法	304.95	否	否
171	划拨	云(2019)瑞丽市不动产权第0000459号	瑞丽市勐卯大道北侧、CG3号路东侧、广母路南侧	出让	其他商服用地	157.09		评估法		否	否
合计	—	—	—	—	—	3,215.09	448,425.20	—	139.48	—	—

5、固定资产

截至2016年末、2017年末、2018年末，发行人固定资产账面价值分别为29,983.57万元、47,366.80万元、42,303.24万元。2017年末，发行人固定资产较2016年末增加17,383.23万元，增幅为57.98%，主要系政府于2017年初注入价值22,258.48万元的城市管网；2018

年末,发行人固定资产较2017年末降低5,063.56万元,降幅为10.69%,主要系固定资产折旧。

2016年-2018年,发行人固定资产明细如下:

表 10-16 发行人固定资产情况

单位:人民币元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
机器设备	421,479,336.19	472,577,095.83	298,888,419.86
运输工具	565,526.27	544,734.28	797,883.39
电子设备	655,929.92	469,184.68	58,428.39
办公设备	331,572.99	76,983.40	90,952.53
合计	423,032,365.37	473,667,998.19	299,835,684.17

6、投资性房地产

截至2016年末、2017年末、2018年末,发行人投资性房地产余额分别为196,059.61万元、193,339.30万元、191,439.62万元。2017年末,发行人投资性房地产较2016年末减少2,720.32万元,降幅1.39%;2018年末,发行人投资性房地产较2017年末减少1,899.67万元,降幅0.98%。投资性房地产余额减少,主要系摊销所致。

截至2018年12月31日,发行人投资性房地产明细如下:

表 10-17 2018年12月31日发行人投资性房地产明细表

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/m ²)	抵押情况	是否出租
1	芒房字第 GZ2015000001/GZ2015001204	芒市辖区内	住宅	59,675.46	99,536,249.99	评估法	1,667.96	否	是
2	芒房字第 GZ2015001205/GZ2015001521	芒市辖区内	住宅	15,723.60	30,156,150.00	评估法	1,917.89	否	是
3	芒房字第 GZ2015001522/GZ2015001978	芒市辖区内	住宅	23,495.13	55,749,825.01	评估法	2,372.82	否	是
4	芒房字第 GZ2015001979/GZ2015002374	芒市辖区内	住宅	27,522.58	66,694,050.00	评估法	2,423.25	否	是
5	芒房字第 GZ2015002375/GZ2015002990	芒市辖区内	住宅	34,566.34	83,753,325.01	评估法	2,422.97	否	是
6	芒房字第 GZ2015002991/GZ2015004154	芒市辖区内	住宅	56,175.22	138,960,225.01	评估法	2,473.69	否	是
7	芒房字第 GZ2015004155/GZ2015005218	芒市辖区内	住宅	52,823.36	130,663,950.00	评估法	2,473.60	否	是

8	芒房字第 GZ2015005219 /GZ2015011886	芒市辖区内	住宅	278,311.37	688,438,424.98	评估法	2,473.63	否	是
9	芒房字第 GZ2015011887 /GZ2015014577	芒市辖区内	住宅	126,280.97	312,372,375.00	评估法	2,473.63	否	是
10	瑞房字第 GZ2015014578 /GZ2015014801	瑞丽市辖区内	住宅	11,371.44	16,295,905.29	评估法	1,433.06	否	是
11	瑞房字第 GZ2015014802 /GZ2015014841	瑞丽市辖区内	住宅	2,108.00	2,834,977.95	评估法	1,344.87	否	是
12	瑞房字第 GZ2015014842 /GZ2015014881	瑞丽市辖区内	住宅	2,108.00	3,220,180.64	评估法	1,527.60	否	是
13	瑞房字第 GZ2015014882 /GZ2015015257	瑞丽市辖区内	住宅	18,893.88	34,553,590.61	评估法	1,828.82	否	是
14	瑞房字第 GZ2015015264 /GZ2015015269	瑞丽市辖区内	住宅	552.88	1,738,112.05	评估法	3,143.74	否	是
15	瑞房字第 GZ2015015258 /GZ2015015263	瑞丽市辖区内	住宅	552.88	1,738,112.05	评估法	3,143.74	否	是
16	瑞房字第 GZ2015015270 /GZ2015015279	瑞丽市辖区内	住宅	512.30	1,035,960.97	评估法	2,022.18	否	是
17	瑞房字第 GZ2015015280 /GZ2015015289	瑞丽市辖区内	住宅	512.30	1,035,960.97	评估法	2,022.18	否	是
18	瑞房字第 GZ2015015290 /GZ2015015309	瑞丽市辖区内	住宅	1,018.40	2,071,921.96	评估法	2,034.49	否	是
19	瑞房字第 GZ2015015310 /GZ2015015373	瑞丽市辖区内	住宅	3,275.52	7,927,472.87	评估法	2,420.22	否	是
20	瑞房字第 GZ2015015374 /GZ2015015413	瑞丽市辖区内	住宅	2,004.40	9,006,843.86	评估法	4,493.54	否	是
21	瑞房字第 GZ2015015414 /GZ2015015453	瑞丽市辖区内	住宅	2,004.40	9,006,843.86	评估法	4,493.54	否	是
22	瑞房字第 GZ2015015454 /GZ2015015469	瑞丽市辖区内	住宅	805.12	3,602,737.53	评估法	4,474.78	否	是
23	瑞房字第 GZ2015015470 /GZ2015015501	瑞丽市辖区内	住宅	1,610.24	7,205,475.09	评估法	4,474.78	否	是
24	瑞房字第 GZ2015015502 /GZ2015015565	瑞丽市辖区内	住宅	3,220.48	14,411,048.17	评估法	4,474.81	否	是
25	瑞房字第 GZ2015015566 /GZ2015015661	瑞丽市辖区内	住宅	4,830.72	21,616,425.28	评估法	4,474.78	否	是
26	瑞房字第 GZ2015015662 /GZ2015015677	瑞丽市辖区内	住宅	805.12	3,602,737.53	评估法	4,474.78	否	是
27	瑞房字第 GZ2015015678 /GZ2015015989	瑞丽市辖区内	住宅	15,844.92	50,102,804.38	评估法	3,162.07	否	是
28	瑞房字第 GZ2015015990 /GZ2015016139	瑞丽市辖区内	住宅	9,909.95	19,304,523.32	评估法	1,947.99	否	是
29	瑞房字第 GZ2015016140 /GZ2015016195	瑞丽市辖区内	住宅	2,869.76	6,820,174.42	评估法	2,376.57	否	是
30	瑞房字第 GZ2015016196	瑞丽市辖区内	住宅	89.50	338,940.36	评估法	3,787.04	否	是
31	瑞房字第 GZ2015016197	瑞丽市辖区内	住宅	140.40	531,700.81	评估法	3,787.04	否	是
32	瑞房字第 GZ2015016198	瑞丽市辖区内	住宅	124.88	472,926.13	评估法	3,787.04	否	是
33	瑞房字第 GZ2015016199	瑞丽市辖区内	住宅	87.89	332,842.83	评估法	3,787.04	否	是
34	瑞房字第 GZ2015016200	瑞丽市辖区内	住宅	89.50	338,939.37	评估法	3,787.03	否	是
35	瑞房字第 GZ2015016201	瑞丽市辖区内	住宅	140.40	531,699.85	评估法	3,787.04	否	是
36	瑞房字第 GZ2015018256 /GZ2015018343	瑞丽市辖区内	住宅	5,958.04	22,776,148.90	评估法	3,822.76	否	是
37	瑞房字第 GZ2015018344 /GZ2015018431	瑞丽市辖区内	住宅	5,958.04	22,500,598.16	评估法	3,776.51	否	是
38	瑞房字第 GZ2015018432 /GZ2015018451	瑞丽市辖区内	住宅	1,330.30	5,589,995.26	评估法	4,202.06	否	是

39	瑞房字第 GZ2015018452/GZ2015018491	瑞丽市辖区内	住宅	2,660.60	10,199,884.43	评估法	3,833.68	否	是
40	瑞房字第 GZ2015018492/GZ2015018511	瑞丽市辖区内	住宅	1,330.30	5,029,388.68	评估法	3,780.64	否	是
41	瑞房字第 GZ2015018512/GZ2015018531	瑞丽市辖区内	住宅	1,330.30	5,394,797.15	评估法	4,055.32	否	是
42	瑞房字第 GZ2015018532/GZ2015018547	瑞丽市辖区内	住宅	1,067.28	4,347,763.22	评估法	4,073.69	否	是
43	瑞房字第 GZ2015018548/GZ2015018563	瑞丽市辖区内	住宅	1,067.28	4,347,763.22	评估法	4,073.69	否	是
44	暂未办妥证件	瑞丽市姐告玉乐巷伯乐国际商城	商住	1,381.60	8,206,444.35	成本法	5,939.81	否	是
合计	—	—	—	782,141.05	1,914,396,216.51	—	2,447.64	—	—

(二) 负债构成分析

表 10-18 2016 年至 2018 年发行人负债构成情况

单位：人民币万元、%

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	18,000.00	6.24	7,400.00	2.38		
应付票据及应付账款	14,764.33	5.12	13,950.03	4.49	18,311.37	7.91
预收款项	314.25	0.11	90.23	0.03		
应付职工薪酬	94.60	0.03	39.79	0.01	5.49	0.00
应交税费	1,415.63	0.49	5,692.32	1.83	2,735.55	1.18
其他应付款	65,627.53	22.76	77,516.18	24.94	63,290.72	27.35
一年内到期的非流动负债	44,130.74	15.30	21,562.91	6.94		
流动负债合计	144,347.08	50.06	126,251.47	40.62	84,343.13	36.45
长期借款	127,673.00	44.27	158,515.00	51.00	126,750.00	54.78
长期应付款	16,193.88	5.62	24,671.20	7.94	20,289.09	8.77
递延收益	160.00	0.06	1,359.71	0.44		
非流动负债合计	144,026.88	49.94	184,545.92	59.38	147,039.09	63.55
负债合计	288,373.97	100.00	310,797.39	100.00	231,382.22	100.00

从负债构成来看，发行人 2018 年末流动负债合计为 144,347.08 万元，占负债总额比重为 50.06%，非流动负债合计为 144,026.88 万元，占负债总额比重为 49.94%。流动负债主要为短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债；非流动负债

主要为长期借款和长期应付款。

1、短期借款

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末，发行人短期借款分别为 0 万元、7,400.00 万元、18,000.00 万元。2018 年末，发行人短期借款主要为发行人及其合并范围内子公司向恒丰银行的借款。

2018 年末，发行人短期借款明细如下：

单位：人民币元

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	期限	抵质押情况
1	恒丰银行股份有限公司昆明分行	贷款	50,000,000.00	基准利率上浮 50%	20181218-20191217	无
2	恒丰银行股份有限公司昆明分行	贷款	60,000,000.00	6.525%	20181218-20191217	无
3	恒丰银行股份有限公司昆明分行	贷款	70,000,000.00	6.525%	20180718-20190717	无
合计	—	—	180,000,000.00	—	—	—

2、应付票据及应付账款

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末，发行人应付票据及应付账款余额分别为 18,311.37 万元、13,950.03 万元、14,764.33 万元，均为应付账款。2017 年末发行人应付账款余额较 2016 年末减少 4,361.34 万元，降幅为 23.82%；发行人应付账款余额减少的原因系工程结算所致。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人应付账款前 5 名单位明细列示如下：

表 10-19 截至 2018 年 12 月 31 日应付账款前 5 名单位明细

单位：人民币元

序号	欠款单位	入账科目	账面余额	账龄	性质
1	瑞丽市佳家豪投资发展有限公司	应付账款	51,525,535.85	4-5 年	工程款

2	云南景成路桥建筑工程有限公司	应付账款	46,766,825.18	1-2 年	工程款
3	云南保山鹏程建筑工程有限公司	应付账款	16,688,294.08	1-2 年	工程款
4	云南金城建设工程有限公司	应付账款	8,339,834.26	1-2 年 &4-5 年	工程款
5	江西中捷工程建设有限公司	应付账款	5,072,225.00	1-2 年	工程款
合计	-	-	128,392,714.37	-	-

3、其他应付款

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末，发行人其他应付款余额分别为 63,290.72 万元、77,516.18 万元、65,627.53 万元。2017 年末，发行人其他应付款较 2016 年末增加 14,225.46 万元，增幅 22.28%，主要系向江苏开金互联网金融资产交易有限责任公司融资本金 20,000.00 万元并计提当年财务费用，该资金使用期限不超过一年；2018 年末，发行人其他应付款较 2017 年末降低 11,888.65 万元，降幅 15.34%，主要系发行人偿还江苏开金互联网金融资产交易有限责任公司款项。

截至 2018 年末，发行人其他应付款前五名单位明细列示如下：

表 10-20 截止 2018 年 12 月 31 日其他应付款前五名单位明细

单位：人民币元

序号	欠款单位	入账科目	账面余额	账龄	性质
1	瑞丽市金瑞投资管理有限责任公司	其他应付款	193,771,709.00	1 年以内	往来款
2	云南喜洲建设工程有限公司	其他应付款	97,050,333.39	3-4 年	往来款
3	德宏城乡投资开发有限公司	其他应付款	96,500,000.00	3-4 年	往来款
4	德宏棚改建设开发有限公司	其他应付款	48,339,100.00	1-2 年	往来款
5	云南保山鹏程建设工程有限公司	其他应付款	42,274,000.00	2-3 年	往来款
合计	-	-	477,935,142.39	-	-

4、一年内到期的非流动负债

截至2018年末,发行人一年内到期的非流动负债44,130.74万元,主要系发行人长期借款及长期应付款相应的借款合同中存在分期偿付本金并支付利息的条款,因此将发行人截至2018年末长期应付款及长期借款相应合同中2019年需偿还的本金部分计入一年内到期的非流动负债。

截至2018年末,发行人一年内到期的非流动负债列示如下:

表 10-21 一年内到期的非流动负债明细

项目	2018年12月31日
1年内到期的长期借款(元)	360,280,000.00
1年内到期的长期应付款(元)	81,027,407.58
合计(元)	441,307,407.58

5、长期借款

截至2016年末、2017年末、2018年末,发行人长期借款余额分别为126,750.00万元、158,515.00万元、127,673.00万元。2017年末,发行人长期借款较2016年末增加37,765.00万元,系发行人工程投入增加,对中国农业发展银行等金融结构的融资增加;2018年末,发行人长期借款较2017年末降低30,842.00万元,下降幅度19.46%,系发行人按期偿还到期债务并控制新增债务。

截至2018年末,发行人长期借款明细列示如下:

表 10-22 长期借款明细

单位:人民币元

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	期限	抵质押情况	计入1年内到期的非流动负债
1	中国农业发展银行瑞丽市支行	贷款	70,000,000.00	五年以上基准利率上浮5%	20160525-20250523	质押、抵押	10,000,000.00
2	中国农发重点建设基金有限公司	贷款	33,800,000.00	1.20%	20160229-20260227	无	4,200,000.00

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	期限	抵质押情况	计入1年内到期的非流动负债
3	中国农业发展银行瑞丽市支行	贷款	151,500,000.00	五年以上基准利率	20170119-20270118	抵押、质押	17,000,000.00
4	富滇银行股份有限公司瑞丽分行	贷款	185,000,000.00	基准利率上浮50%	20160519-20210519	无	60,000,000.00
5	中国农发重点建设基金有限公司	贷款	25,000,000.00	1.20%	20160606-20260605	无	3,000,000.00
6	中国农业发展银行瑞丽市支行	贷款	240,000,000.00	五年以上基准利率	20161216-20311215	抵押、质押	18,000,000.00
7	中国农业发展银行瑞丽市支行	贷款	79,000,000.00	五年以上基准利率上浮10%	20170621-20270618	抵押	4,000,000.00
8	中信信托有限责任公司	信托	220,000,000.00	7.20%	20171117-20191116	质押	167,000,000.00
9	中国农业发展银行瑞丽市支行	贷款	109,330,000.00	五年以上基准利率上浮5%	20150922-20240920	质押	25,000,000.00
10	中国农发重点建设基金有限公司	贷款	25,000,000.00	1.20%	20160606-20260605	无	3,000,000.00
11	中国农发重点建设基金有限公司	贷款	8,900,000.00	1.20%	20160229-20260227	无	1,100,000.00
12	中国农发重点建设基金有限公司	贷款	13,120,000.00	1.20%	20151225-20251224	无	1,880,000.00
13	中国农业发展银行瑞丽市支行	贷款	39,000,000.00	五年以上基准利率上浮10%	20170623-20270622	抵押、质押	3,600,000.00
14	中国农业发展银行瑞丽市支行	贷款	82,500,000.00	五年以上基准利率上浮10%	20170626-20270625	抵押、质押	5,500,000.00
15	中国农业发展银行瑞丽市支行	贷款	191,860,000.00	五年以上基准利率下浮20%	20151028-20351026	质押	27,000,000.00
16	中国农业发展银行瑞丽市支行	贷款	163,000,000.00	五年以上基准利率下浮5%	20151010-20351009	质押	10,000,000.00
合计	—	—	1,637,010,000.00	—	—	—	360,280,000.00

6、长期应付款

截至2016年末、2017年末、2018年末，发行人长期应付款余额分别为20,289.09万元、24,671.20万元、16,193.88万元。2017年发行人长期应付款较2016年增加4,382.11万元，主要系增加对邦银金融租赁股份有限公司及平安国际融资租赁有限公司的融资，并将合同中约定的2018年需支付的本金计入一年内到期非流动负债；2018年，发行人长期应付款较2017年降低8,477.32万元，下降幅度34.36%，主要系发行人按期偿还到期债务。截至2018年末，发行人长期应付

款明细列示如下：

表 10-23 长期应付款明细

单位：人民币元

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	期限	抵质押情况	计入 1 年内到期的非流动负债
1	徽银金融租赁有限公司	融资租赁	127,481,056.99	3.1%	20161124-20211124	无	39,349,189.85
2	平安国际融资租赁有限公司	融资租赁	37,383,235.99	5.32%	20161227-20211227	无	11,736,342.25
3	邦银金融租赁股份有限公司	融资租赁	78,101,962.97	5.65%	20170113-20210113	无	29,941,875.48
合计	——	——	242,966,255.95	——	——	——	81,027,407.58

（三）有息负债及银行授信情况

截至 2018 年末，发行人有息负债规模合计 2,059,976,255.95 元，具体明细如下表所示：

表 10-24 发行人有息负债明细

单位：人民币元

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	期限	抵质押情况	计入 1 年内到期的非流动负债
1	中国农业发展银行瑞丽市支行	贷款	70,000,000.00	五年以上基准利率上浮 5%	20160525-20250523	质押、抵押	10,000,000.00
2	中国农发重点建设基金有限公司	贷款	33,800,000.00	1.20%	20160229-20260227	无	4,200,000.00
3	中国农业发展银行瑞丽市支行	贷款	151,500,000.00	五年以上基准利率	20170119-20270118	抵押、质押	17,000,000.00
4	富滇银行股份有限公司瑞丽分行	贷款	185,000,000.00	基准利率上浮 50%	20160519-20210519	无	60,000,000.00
5	中国农发重点建设基金有限公司	贷款	25,000,000.00	1.20%	20160606-20260605	无	3,000,000.00
6	中国农业发展银行瑞丽市支行	贷款	240,000,000.00	五年以上基准利率	20161216-20311215	抵押、质押	18,000,000.00
7	中国农业发展银行瑞丽市支行	贷款	79,000,000.00	五年以上基准利率上浮 10%	20170621-20270618	抵押	4,000,000.00
8	中信信托有限责任公司	信托	220,000,000.00	7.20%	20171117-20191116	质押	167,000,000.00
9	中国农业发展银行瑞丽市支行	贷款	109,330,000.00	五年以上基准利率上浮 5%	20150922-20240920	质押	25,000,000.00
10	中国农发重点建设基金有限公司	贷款	25,000,000.00	1.20%	20160606-20260605	无	3,000,000.00
11	中国农发重点建设基金有限公司	贷款	8,900,000.00	1.20%	20160229-20260227	无	1,100,000.00
12	中国农发重点建设基金有限公司	贷款	13,120,000.00	1.20%	20151225-20251224	无	1,880,000.00
13	中国农业发展银行瑞丽市支行	贷款	39,000,000.00	五年以上基准利率上浮 10%	20170623-20270622	抵押、质押	3,600,000.00
14	中国农业发展银行瑞丽市支行	贷款	82,500,000.00	五年以上基准利率上浮 10%	20170626-20270625	抵押、质押	5,500,000.00

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	期限	抵押质押情况	计入1年内到期的非流动负债
15	中国农业发展银行瑞丽市支行	贷款	191,860,000.00	五年以上基准利率下浮20%	20151028-20351026	质押	27,000,000.00
16	中国农业发展银行瑞丽市支行	贷款	163,000,000.00	五年以上基准利率下浮5%	20151010-20351009	质押	10,000,000.00
17	徽银金融租赁有限公司	融资租赁	127,481,056.99	3.1%	20161124-20211124	无	39,349,189.85
18	平安国际融资租赁有限公司	融资租赁	37,383,235.99	5.32%	20161227-20211227	无	11,736,342.25
19	邦银金融租赁股份有限公司	融资租赁	78,101,962.97	5.65%	20170113-20210113	无	29,941,875.48
20	恒丰银行股份有限公司昆明分行	贷款	50,000,000.00	基准利率上浮50%	20181218-20191217	无	短期借款
21	恒丰银行股份有限公司昆明分行	贷款	60,000,000.00	6.525%	20181218-20191217	无	短期借款
22	恒丰银行股份有限公司昆明分行	贷款	70,000,000.00	6.525%	20180718-20190717	无	短期借款
合计	—	—	2,059,976,255.95	—	—	—	441,307,407.58

截至2018年末，发行人及合并范围内子公司累计银行授信总额为21.90亿元，已使用17.90亿元，剩余额度为4.00亿元，具体明细如下：

表 10-25 银行授信情况

序号	授信银行	授信金额 (万元)	已使用额度 (万元)	剩余额度 (万元)	被授信人
1	中国农业发展银行瑞丽市支行	80,000.00	40,000.00	40,000.00	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司
2	恒丰银行股份有限公司昆明分行	7,000.00	7,000.00	0	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司
3	富滇银行股份有限公司	31,000.00	31,000.00	0	瑞丽市瑞源丰投资开发有限公司
4	中国农业发展银行瑞丽市支行	33,000.00	33,000.00	0	瑞丽市瑞源丰投资开发有限公司
5	恒丰银行股份有限公司昆明分行	6,000.00	6,000.00	0	瑞丽市瑞源丰投资开发有限公司
6	中国农业发展银行瑞丽市支行	24,500.00	24,500.00	0	瑞丽市城市建设投资开发有限责任公司
7	恒丰银行股份有限公司昆明分行	5,000.00	5,000.00	0	瑞丽市城市建设投资开发有限责任公司
8	中国农业发展银行瑞丽市支行	32,500.00	32,500.00	0	瑞丽市经纬投资开发有限公司
合计	--	219,000.00	179,000.00	40,000.00	--

(四) 债务偿还压力测算分析

表 10-26 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：人民币万元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
有息负债当年偿付规模	72,384.69	40,637.91	32,515.54	18,572.26	16,400.51	14,423.73	11,024.58	10,121.07
其中：银行借款偿还规模	44,791.98	25,897.20	25,953.51	18,572.26	16,400.51	14,423.73	11,024.58	10,121.07
信托计划偿还规模	18,183.80	5,331.80	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	9,408.90	9,408.90	6,562.02	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	7,500.00	7,500.00	27,500.00	26,000.00	24,500.00	23,000.00	21,500.00
合计	72,384.69	48,137.91	40,015.54	46,072.26	42,400.51	38,923.73	34,024.58	31,621.07

注：1、浮动利率贷款以 2018 年 12 月 31 日的基准利率作为有息负债偿还压力测算的依据，根据中国人民银行公布的最新《金融机构人民币贷款基准利率调整表（2015 年 10 月 24 日）》，一年以内（含一年）短期贷款的基准利率为 4.35%，一年至五年（含五年）中长期贷款的基准利率 4.75%，五年以上贷款基准利率为 4.90%；

2、本期债券以 7.50% 的利率作为负债偿还压力测算依据，本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定。

三、对外担保情况分析

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人对合并范围外公司担保金额 94,411.19 万元，占发行人 2018 年末总资产的 8.47%，占发行人 2018 年末净资产的 11.11%，被担保人均均为地方国有企事业单位，目前被担保人经营情况良好，发行人对所担保的主债权未出现需要承担担保责任的情况。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人对合并范围外公司担保具体明细如下：

表 10-27 发行人对合并范围外公司担保情况

序号	被担保方	担保金额 (万)	担保 类型	担保 方式	期限	反担保 措施
1	瑞丽市畹町经济开发区宏大投资开发有限公司	5,061.19	融资租赁	保证	20161221-20211220	无
2	瑞丽建设投资控股集团有限公司	2,000.00	贷款	保证	20161223-20211223	无
3	瑞丽建设投资控股集团有限公司	2,670.00	贷款	保证	20161219-20261218	无
4	瑞丽市畹町经济开发区宏大投资开发有限公司	19,000.00	私募	保证&抵押	20170215-20190215	无
5	瑞丽建设投资控股集团有限公司	10,000.00	信托	保证	20170803-20190803	无
6	瑞丽建设投资控股集团有限公司	2,230.00	信托	保证	20170818-20190818	无
		840.00			20170901-20190901	
		1,010.00			20170908-20190908	
		1,300.00			20171013-20191013	
		300.00			20171027-20191027	
		3,750.00			20171109-20191109	
		200.00			20171129-20191129	
7	瑞丽建设投资控股集团有限公司	18,500.00	贷款	保证	20171130-20201130	无
8	瑞丽市畹町经济开发区中学	1,600.00	融资租赁	保证	20171210-20221210	无
9	瑞丽市职业中学	1,600.00	融资租赁	保证	20171204-20221205	无
10	瑞丽市第一民族中学	1,350.00	融资租赁	保证	20180520-20220519	无
11	瑞丽建设投资控股集团有限公司	23,000.00	贷款	保证	20181213-20331212	无
合计	——	94,411.19	——	——	——	——

四、受限资产

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人受限资产为土地使用权和固定资产，受限资产价值 179,811.50 万元。其中受限固定资产为城市管网，账面净值 42,120.41 万元，受限存货为土地使用权，账面价值为 137,691.09 万元。具体资产受限情况如下所示：

表 10-28 截至 2018 年 12 月 31 日发行人受限土地使用权情况

序号	受限资产类型	权证编号	坐落	证载用途	账面价值 (万元)	受限期限
1	土地使用权	瑞国用(2016)第 5044 号	瑞丽市瑞章公路南侧	其他商服	4,337.65	20161216-

				用地		20311215
2	土地使用权	瑞国用(2016)第 5045 号	瑞丽市卯喊路北侧	其他商服用地	7,919.45	20161216-20311215
3	土地使用权	瑞国用(2016)第 5046 号	瑞丽市珠宝街	其他商服用地	1,997.14	20161216-20311215
4	土地使用权	瑞国用(2016)第 1428 号	瑞丽市兴安路 39 号	其他商服用地	1,600.00	20160525-20250523
5	土地使用权	瑞国用(2016)第 5047 号	瑞丽市城市规划区内	其他商服用地	6,626.82	20170215-20190215
6	土地使用权	瑞国用(2016)第 5048 号	瑞丽市城市规划区内	其他商服用地	2,271.36	20170215-20190215
7	土地使用权	瑞国用(2016)第 5049 号	瑞丽市城市规划区内	其他商服用地	322.74	20170215-20190215
8	土地使用权	瑞国用(2016)第 5050 号	瑞丽市城市规划区内	其他商服用地	1,904.03	20170215-20190215
9	土地使用权	瑞国用(2016)第 5051 号	瑞丽市城市规划区内	其他商服用地	4,505.44	20170215-20190215
10	土地使用权	瑞国用(2016)第 5052 号	瑞丽市城市规划区内	其他商服用地	672.84	20170215-20190215
11	土地使用权	瑞国用(2016)第 5053 号	瑞丽市城市规划区内	其他商服用地	2,119.60	20170215-20190215
12	土地使用权	瑞国用(2016)第 5054 号	瑞丽市城市规划区内	其他商服用地	5,965.02	20170215-20190215
13	土地使用权	瑞国用(2016)第 5055 号	瑞丽市城市规划区内	其他商服用地	6,262.46	20170215-20190215
14	土地使用权	瑞国用(2016)第 5056 号	瑞丽市城市规划区内	其他商服用地	1,338.79	20170215-20190215
15	土地使用权	瑞国用(2016)第 5057 号	瑞丽市城市规划区内	其他商服用地	42,433.11	20170215-20190215
16	土地使用权	瑞国用(2016)第 5058 号	瑞丽市城市规划区内	其他商服用地	31,827.77	20170215-20190215
11	土地使用权	云(2017)瑞丽市不动产权第 0001543 号	瑞丽大道北侧、姐勒金塔南侧	其他商服用地	5,008.05	20170623-20270622
18	土地使用权	云(2017)瑞丽市不动产权第 0001544 号	瑞丽市瑞章公路北侧	其他商服用地	748.20	20170626-20270625
19	土地使用权	云(2017)瑞丽市不动产权第 0001545 号	瑞丽市人民路原技术推广站	其他商服用地	1,846.33	20170626-20270625
20	土地使用权	云(2017)瑞丽市不动产权第 0001546 号	瑞丽市瑞章公路南侧	其他商服用地	1,667.93	20170626-20270625
21	土地使用权	云(2017)瑞丽市不动产权第 0001547 号	瑞丽市环城西路西侧	其他商服用地	347.29	20170626-20270625
22	土地使用权	云(2017)瑞丽市不动产权第 0001548 号	瑞丽市瑞宏路南侧	其他商服用地	198.31	20170626-20270625

23	土地使用权	云(2017)瑞丽市不动产权第0001549号	瑞丽市瑞宏路北侧农垦路东侧	其他商服用地	3,852.90	20170626-20270625
24	土地使用权	瑞国用(2016)第709号	瑞丽市瑞江路24号	其他商服用地	1,917.87	20170119-20270118
合计		—	—	—	137,691.09	—

表 10-29 截至 2018 年 12 月 31 日发行人受限固定资产情况

序号	受限资产类型	所有权人	账面价值(万元)	受限期限	备注
1	城市管网	发行人	18,107.27	20170113-20210113	用于向邦银金融租赁股份有限公司融资
2	城市管网	城投公司	24,013.15	20161124-20211124	用于向徽银金融租赁有限公司融资
合计	—	—	42,120.41	—	—

五、发行人最近一个会计年度关联交易情况

发行人关联交易遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，以维护公司和股东的利益为根本。关联交易的价格主要遵循市场价格的原则，如果没有市场价格，按照协议价格。交易双方根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

（一）关联方关系

1、发行人股东

股东名称	关联关系	所在地	业务性质	持股比例	表决权比例
德宏州国资委	股东	德宏州	政府机构	50.72%	50.72%
瑞丽市财政局	股东	瑞丽市	政府机构	49.28%	49.28%

2、发行人子公司

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人合并范围内子公司如下：

序号	企业名称	级次	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	瑞丽市金边文化旅游投资有限责任公司	一级	1,000.00	100.00
2	云南万诚股权投资基金管理有限公司	一级	1,200.00	83.34
3	瑞丽市城市建设投资开发有限责任公司	一级	23,800.00	65.73

4	瑞丽市经纬投资开发有限公司	一级	2,000.00	100.00
5	瑞丽市瑞源丰投资开发有限公司	一级	5,000.00	100.00
6	瑞丽市万诚银瑞股权投资基金合伙企业(有限合伙)	一级	15,030.00	99.80
7	瑞丽市宝玉珠宝街管理有限公司	一级	10.00	100.00
8	瑞丽市竞翔置业有限公司	一级	100.00	100.00
9	瑞丽市政通自来水有限责任公司	二级	100.00	城投公司全资控股
10	瑞丽市翱创置业有限责任公司	二级	5,000.00	

发行人子公司具体情况参见本募集说明书第八章“五、发行人子公司基本情况”。

3、发行人合营、联营企业

截至2018年末，发行人联营企业如下：

关联方名称	注册资本(万元)	关联方与本企业关系
瑞丽市中冶基础设施投资建设有限公司	5,000.00	持关联方 30%股权

4、其他关联方

关联方名称	注册资本(万元)	关联方与本企业关系
德宏户宋河发电有限责任公司	24,950.00	仁隆公司与经纬公司合计持股 23.25%
瑞丽市傣王宫遗址公园文化旅游有限责任公司	9,900.00	仁隆公司持股 20%
瑞丽建设投资控股集团有限公司	32,063.66	子公司云南万诚持股 6.44%
瑞丽市合宏股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	子公司云南万诚持股 0.10%
瑞丽市水务投资有限公司	10,000.00	子公司城投公司持股 30%，未实际出资
瑞丽市中冶管廊专项基金合伙企业(有限合伙)	-	子公司城投公司持股 4.87%，未实际出资
瑞丽跨境经济合作区投资开发有限公司	10,000.00	仁隆公司持股 35%，未实际出资
瑞丽市欣恒建筑工程有限公司	2,500.00	仁隆公司持股 5%，未实际出资
瑞丽市畹町经纬物业服务有限公司	50.00	子公司经纬公司持其 100%股权，未实际出资，未实质经营

（二）关联方应收应付款项

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末，发行人与合并范围外关

联方的应收应付款情况如下：

项目名称	关联方	2018 年末(元)	2017 年末(元)	2016 年末(元)	性质
应收账款	瑞丽市财政局	468,118,917.30	867,053,118.65	490,053,626.61	工程款
其他应收款	瑞丽市财政局	16,506,624.00	-	-	出让金
其他应收款	瑞丽市中冶基础设施投资建设有限公司	14,692,920.00	15,000,000.00	-	往来款
其他应收款	瑞丽建设投资控股集团有限公司	116,530,000.00	116,530,000.00	-	往来款
其他应收款	瑞丽市合宏股权投资基金合伙企业（有限合伙）	12,852,000.00	-	-	往来款
其他应收款	瑞丽跨境经济合作区投资开发有限公司	115,775.00	-	-	往来款
应付账款	瑞丽市财政局	3,035,363.86	1,843,614.92	-	租赁款
其他应付款	瑞丽市财政局	2,931,346.60	32,678,032.95	76,811,622.52	往来款
其他应付款	德宏户宋河发电有限责任公司	1,219,103.95	2,492,143.98	3,671,849.28	股权款

（三）关联方担保

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人对合并范围外关联方担保情况如下：

截至 2018 年 12 月 31 日关联方担保情况

序号	被担保方	担保金额 (万)	担保 类型	担保 方式	期限	反担保 措施
1	瑞丽建设投资控股集团有限公司	2,000.00	贷款	保证	20161223-20211223	无
2	瑞丽建设投资控股集团有限公司	2,670.00	贷款	保证	20161219-20261218	无
3	瑞丽建设投资控股集团有限公司	10,000.00	信托	保证	20170803-20190803	无
4	瑞丽建设投资控股集团有限公司	2,230.00	信托	保证	20170818-20190818	无
		840.00			20170901-20190901	
		1,010.00			20170908-20190908	
		1,300.00			20171013-20191013	
		300.00			20171027-20191027	
		3,750.00			20171109-20191109	
		200.00			20171129-20191129	
5	瑞丽建设投资控股集团有限公司	18,500.00	贷款	保证	20171130-20201130	无

6	瑞丽建设投资控股集团有限公司	23,000.00	贷款	保证	20181213-20331212	无
合计	——	65,800.00	——	——	——	——

（四）其他关联交易

发行人对关联方的往来及担保已按照公司关联交易管理制度提交公司相应层级审批。除上述关联方往来及关联担保外，2016 至 2018 年度，发行人与关联方不存在其他应披露的关联交易。

六、发行人 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日经审计的合并资产负债表（见附表二）

七、发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度经审计的合并利润表（见附表三）

八、发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人及子公司的融资租赁、信托融资情况如下：

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	期限	抵质押情况	计入 1 年内到期的非流动负债
1	中信信托有限责任公司	信托	220,000,000.00	7.20%	20171117-20191116	质押	167,000,000.00
2	徽银金融租赁有限公司	融资租赁	127,481,056.99	3.1%	20161124-20211124	无	39,349,189.85
3	平安国际融资租赁有限公司	融资租赁	37,383,235.99	5.32%	20161227-20211227	无	11,736,342.25
4	邦银金融租赁股份有限公司	融资租赁	78,101,962.97	5.65%	20170113-20210113	无	29,941,875.48
合计	—	—	462,966,255.95	—	—	—	248,027,407.58

除此之外，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人及其子公司无已发行尚未兑付的债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、证券公司资产管理计划、理财产品、融资租赁以及其他各类私募融资品种。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金 10 亿元，拟用于云南瑞丽工业园区标准厂房聚集区建设项目和补充营运资金。具体募集资金使用情况如下：

表 12-1 募集资金使用情况表

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资额	募集资金使用额度	占本期募集资金比例	募集资金安排占项目总投资比例
云南瑞丽工业园区标准厂房聚集区建设项目	130,175	90,000	90.00%	69.14%
补充营运资金	-	10,000	10.00%	-
合计	130,175	100,000	100.00%	-

二、募集资金投资项目基本情况

（一）项目建设必要性

1、有效融入“一带一路”倡议，建设瑞丽国家重点开发开放试验区的必然要求。

瑞丽试验区地处西南，作为“一带一路”的前沿，既享受国家西部大开发政策和国务院支持沿边重点地区开发开放政策，又享受省、州相关优惠政策，特别是国家赋予试验区的财政税收、投融资、产业与贸易、土地资源、对外开放等特殊优惠政策，让瑞丽试验区成为了投资热土和发展的宝地，也为瑞丽试验区主动融入和服务“一带一路”建设奠定了良好基石。

本项目的建设有利于充分发挥国内外巨大的消费市场对区域经

济的拉动作用，加快红木家具、珠宝玉石特色优势产业发展，并可培育电子信息产业和承接东部产业转移，增强瑞丽试验区自我发展能力；有利于改善投资环境，吸引更多的中外客商投资瑞丽试验区，提升瑞丽对外贸易水平，加快沿边开放步伐；有利于瑞丽试验区与邻国的“政策沟通、设施联通、贸易畅通、资金融通、民心相通”，逐步形成区域大合作，共同构建开放、包容、均衡、普惠的区域经济合作构架。使瑞丽试验区有效融入“一带一路”，加快区域开发建设。

2、推动德宏州及瑞丽试验区经济发展的需要。

我国作为全球第二大经济体，已成为新一轮产业转移的主动力量源，正处于产业转移与升级经济布局变革的关键时期，出现了要素密集、劳动密集和资源密集的“西进”新态势。瑞丽试验区紧抓建设机遇，主动承接发达地区产业转移，搭建“走出去”的产业基地，致力于打造“立足国内，面向缅甸，辐射东南亚、南亚”的重要平台，形成出口导向的产业集群及集加工、商贸物流于一体的外向型产业基地和进出口加工基地，促进进出口加工贸易转型升级，培育地域化、有产业竞争优势，代表瑞丽试验区产业发展方向的对外开放型特色优势产业集群。

项目以标准厂房聚集区为导向，通过实行标准厂房聚集区建设完备产业承载能力，达到“拎包入住”要求，为入驻企业创造良好条件，提高企业建设、生产效率；通过强化厂区管理和配套服务，吸引更多云南省内外的资本、人才、技术进入集聚区，发挥产业聚集效应，推进德宏州及瑞丽试验区的发展。对德宏州及瑞丽试验区抢抓东部产业

转移、桥头堡建设和“一带一路”发展机遇有重要作用，是繁荣市场、扩大出口、吸纳就业、增加农民收入、促进城镇化发展的重要举措。

3、加快瑞丽工业园区建设，节约集约发展的需要。

瑞丽工业园区地处瑞丽试验区核心区域，是全省重点培育的 50 个百亿园区之一。工业园区的建设以瑞丽试验区基本情况为出发点，积极寻求新一轮经济起动平台和“突破口”，既是走新型工业化道路和实现小康目标计划的需要，也是“富民兴边”的重要途径。瑞丽试验区始终坚持按照“企业集中、资本集聚、产业集群、土地集约”的原则，以工业园区为载体，致力于改善工业投资环境，构筑优质的招商引资平台。

随着园区经济的发展，入驻企业的不断增加，标准厂房建设的需求日益增大，必要性不断增强。项目建成后有利于加快瑞丽工业园区配套设施建设，有效缓解和解决中小企业经营场地困难问题，促进中小企业的互相协作，为园区企业入驻及产业开发提供流通平台，提升园区综合服务能力；可以实现产业、企业集群发展，发挥产业示范和辐射作用，带动相关产业发展，解决产业结构不合理、经济可持续发展等问题；项目建设有利于提高对低丘缓坡地的利用，有效解决土地供求矛盾问题，集约利用土地，优化园区可用土地资源配置，促进园区良性发展的模式。

（二）项目地理位置

本项目位于瑞丽工业园区，龙瑞高速公路至弄岛延长线 8 公里处；属于瑞丽试验区规划区，是瑞丽试验区工业聚集区域，交通便利，具

体位置如下：



（三）项目建设内容

发行人为该项目的实施主体。

该项目总投资 130,175.00 万元，总用地面积 700.9 亩，总建筑面积 541,276.58 平方米。其中：红木加工区标准厂房建筑面积 136,141.74 平方米；珠宝玉石加工区标准厂房建筑面积 123,175.86 平方米；衣帽加工区标准厂房建筑面积 82,117.24 平方米；电子产品加工区标准厂房建设面积 77,795.28 平方米。配套服务区仓库建筑面积 10,934.09 平方米；业务楼建筑面积 31,647.28 平方米；研发大楼建筑面积 16,266.89 平方米；宿舍楼建筑面积 59,247.5 平方米；食堂建筑面积 3,950.7 平方米及相关配套附属设施建设。

从产业定位看，本项目产业定位以红木加工及家具生产、珠宝玉石加工、电子产品研发加工、衣帽生产加工为主。红木加工及家具生产立足于东南亚、南亚红木资源，形成规模化、集约化、高端化、市场化、专业化的红木产业。珠宝玉石加工以瑞丽现有产业为基础，形成原料、加工、批发、零售一条龙的产业链，大力打造推广“东方珠

宝城”。电子产品研发加工在紧紧把握瑞丽市试验区国内 14 亿人口及南亚、东南亚 18 亿人口的巨大消费市场的基础上,通过形成集研发、生产、加工为一体的电子产业链,不断扩大电子产品的南亚、东南亚的出口市场。衣帽生产加工立足于瑞丽的日益增长的出口市场、充足的原材料及廉价的劳动力资源优势。

(四) 项目审批情况

该项目符合国家产业政策方向,已经通过了相关主管部门的审批,具体批复文件如下:

表 12-2 云南瑞丽工业园区标准厂房聚集区建设项目审批情况

序号	审批部门	获得的审批/文件	批复内容	获得时间
1	瑞丽市发展和改革局	瑞丽市发展和改革局关于云南瑞丽工业园区标准厂房聚集区建设项目可行性研究报告的批复(瑞发改字(2017)116号)	同意项目可行性研究报告	2017年7月21日
2	德宏州发展和改革委员会	德宏州发展和改革委员会关于云南瑞丽工业园区标准厂房聚集区建设项目节能报告的审查意见(德发改基础(2017)392号)	审查项目节能,同意项目节能报告	2017年7月20日
3	瑞丽市国土资源局	瑞国用(2014)第691号、第692号(以上权证于2018年分拆为云(2018)瑞丽市不动产权第0003024号、第0003025号、第0003026号、第0003027号、第0003028号、第0003083号、第0003084号、第0003085号、第0003086号、第0003087号、第0003088号)	——	2014年4月10日
4	瑞丽市维护稳定工作领导小组办公室	《关于云南瑞丽工业园区标准厂房聚集区建设项目社会稳定风险评估报告的批复》(瑞稳办批字(2017)01号)	对项目社会稳定风险评估情况进行了批复	2017年5月15日
5	瑞丽市住房和城乡建设局	《建设用地规划许可证》(地字第533102201700028号)	对用地性质和建设规模进行批复	2017年6月7日
6	瑞丽市环境保护局	《瑞丽市环境保护局关于云南瑞丽工业园区标准厂房聚集区建设	批复项目具有环境可行性	2017年6月9日

	项目环境影响报告表的批复》（瑞环复〔2017〕27 号）	
--	------------------------------	--

（五）项目进展情况

本项目于 2017 年 8 月启动前期工作，完成可研设计、项目审批等；2017 年 11 月初，云南瑞丽工业园区标准厂房聚集区--红木加工区主体建筑工程率先启动施工，2019 年 4 月，服装、电子产业片区启动开工建设。截至 2019 年 7 月末，本项目已完成投资额约 4.02 亿元，整体工程进度约 31%；其中，红木加工区主体建筑工程已完工，完成投资约 3.90 亿元（其中建安费约 3.02 亿元）；服装、电子产业片区尚处于工程前期，已完成桩基 150 颗，完成投资约 0.12 亿元。

（六）项目社会效益与经济效益

1、项目社会效益分析

项目建设将有效增加瑞丽试验区低丘缓坡等难利用土地的使用率，降低厂房建设对耕地面积的占用，带动境内周边农村经济发展，改善农村生产生活条件、村容村貌，为城乡统筹发展搭建新的平台，能在一定程度上缓解经济发展过程中对优质土地的占用，降低用地供需矛盾。项目建设以城市化为依托、辐射周边实现资源、公共设施的共享，有利于形成重要的经济增长极。项目建设投资大，需大量的钢材、水泥、木材、砂石等材料，有利于带动德宏州及瑞丽试验区相关产业的发展。项目建设有利于整合瑞丽试验区产业布局及企业布局，吸引国外及周边企业入驻，进而达到改善、调整瑞丽试验区各类建设用地面积和布局，完善用地结构，促进就业，增强地方经济。

2、项目经济效益分析

根据《云南瑞丽工业园区标准厂房聚集区建设项目可行性研究报告》，本项目总建筑面积 541,276.58 平方米，项目建设期 2 年，经营期 18 年。项目经济效益良好，经营期内预计可实现项目收入 18.44 亿元，税后财务内部收益率 8.14%，税后投资回收期（含建设期）6.58 年。本期债券存续期内，预计可实现项目收入 14.60 亿元，项目净收益 13.75 亿元，项目净收益能够覆盖项目总投资额。

债券存续期内，标准厂房（含仓库）共 430,164.21 平方米，拟分 5 年售完，销售均价按 2,700 元/平方米计算，可实现销售收入 11.61 亿元，在出售前采取出租方式，平均租金按 0.5 元/平方米·天计算，债券存续期可实现出租收入 1.18 亿元；业务楼、研发大楼合计 47,914.17 平方米，平均租金按 1 元/平方米·天计算，债券存续期可实现出租收入 0.92 亿元；宿舍 59,247.50 平方米，平均租金按 0.7 元/平方米·天计算，债券存续期可实现出租收入 0.80 亿元；食堂 3,950.70 平方米，平均租金按 1 元/平方米·天计算，债券存续期可实现出租收入 0.08 亿元。

三、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行管理和使用，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用。

（一）发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，并保证发债所筹集资金中，用于投资项目的比例不超过项目总投资的 70%。禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或

其他组织及其关联人占用募集资金。

（二）发行人将设立本期债券募集资金专户，并与债券募集资金监管银行签署监管协议，资金的使用、调拨接受监管银行的监督。

（三）发行人将严格按照有关规定履行资金审批手续。发行人在进行项目投资时，凡涉及募集资金的支出均须由有关部门根据投资项目实施进度，提出用款额度，再根据用款额度大小，视情况报发行人分管领导、总经理批准后办理付款手续。

（四）发行人将组织有关部门定期对募集资金的使用情况进行检查，汇总项目资金使用情况并向相关部门汇报。

第十三条 投资者保护机制

为维护全体债券持有人的合法权益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请宏信证券有限责任公司为本期债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、购买或以其他合法方式取得本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时，为保障本期债券的按时兑付兑息，发行人聘请恒丰银行为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了《账户监管协议》。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

一、聘请债权代理人

（一）债权代理人的权限与职责

1、本期债券发行期间，起草和编制与债权代理有关的文件或协议，包括《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。

2、债券存续期间，债权代理人的权限与职责如下：

（1）按照《债券持有人会议规则》的规定，召集和主持债券持有人会议；

（2）追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

(3) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；

(4) 按照相关法律、法规的规定督促发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

(5) 根据国家发改委的相关规定监督发行人使用本期债券募集资金；

(6) 督促发行人按照本期债券《募集说明书》的约定兑付本期债券本金及利息。

(7) 持续关注发行人的资信状况，在出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，及时召集债券持有人会议。

(8) 在债券存续期内，代表全体债券持有人参与处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

(9) 经债券持有人会议决议，在其授权范围内参与甲方的破产、和解、整顿的法律程序或重组、解散程序。

(10) 履行《债权代理协议》、本期债券《募集说明书》等约定的债权代理人应当履行的其他义务及执行债券持有人会议授权的其他事务。

3、前述权限与职责仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于《债权代理协议》的代理事项范围。

4、应为债券持有人的最大利益行事，不得就本期债券与债券持

有人存在利益冲突，不得利用作为债券受托管理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

（二）债权代理人的主要权利与义务

1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

3、债权代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

4、在接到发行人通知发生《债权代理协议》第 6.3 款所述事项后，债权代理人应及时通知债券持有人，并按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议并严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

5、债权代理人在得知违约事件发生后应根据勤勉尽责的要求尽快以在监管部门指定的信息披露媒体发布公告的方式通知债券持有人。

6、在违约事件发生时，债权代理人有义务勤勉尽责地依法采取一切正当合理的措施，维护债券持有人的合法权益；债权代理人应依照募集说明书的约定，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务；在债券持有人会议决议的授权范围内，依法代理债券持有人提起

或参加有关发行人的破产诉讼、申报债权、出席债券持有人会议及其他与破产诉讼相关的活动。

二、债券持有人会议规则

债券持有人会议系由全体债券持有人组成的议事机构，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

（一）债券持有人会议的权限范围

- 1、对修改《债券持有人会议规则》作出决议；
- 2、对发行人变更《募集说明书》及其他发行文件的约定作出决议，但债券持有人会议不得通过发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率的决议；
- 3、当发行人减资、合并、分立、解散或申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- 4、当发行人不能按期支付本期债券的本息，或者预计出现不能按期支付本期债券的本息的情况，对债券持有人依法行使其享有权利的方案作出决议；
- 5、当发行人出现其他未能履行《募集说明书》之约定且未能采取有效补偿方式的情形时，对债券持有人依法行使其享有权利的方案作出决议；
- 6、对发行人拟将本期债券项下的债务转让给新债务人作出决议；
- 7、对更换（代理人自动提出辞职的除外）或解聘债权代理人作

出决议；

8、对更换或解聘偿债资金专户监管人作出决议；

9、法律、行政法规和规章规定的其他权限。

（二）应当召开债券持有人的情形

1、变更本期债券募集说明书的约定；

2、修改债券持有人会议规则；

3、变更本期债券债权人或债权代理协议的主要内容；

4、当发行人不能按期支付本期债券的本息，或者预计出现不能按期支付本期债券的本息的情况，对债券持有人依法行使其享有权利的方案作出决议；

5、发行人减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、解散或者申请破产；

6、增信措施（如有）发生重大变化；

7、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

8、发行人提出债务重组方案的；

9、对更换或解聘偿债资金专户监管人作出决议；

10、发生的其他对债券持有人权益有重大影响的事项。法律、行政法规和规章规定的其他权限。

第十四条 偿债保障措施

本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人经营收益构成，担保人重庆兴农融资担保集团有限公司（以下简称“重庆兴农”）及云南省融资担保有限责任公司（以下简称“云南担保”）为本期债券的还本付息按份提供无条件不可撤销的连带责任保证担保，并辅以其其他偿债保障措施。发行人将根据本期债券本息偿付安排，制定资金运用计划，合理调度和分配资金，保证按期支付到期利息和本金，保障投资者的合法权益。

一、发行人良好的财务和经营状况为本期债券的还本付息奠定了坚实基础

截止 2018 年末，发行人资产总额为 1,138,321.84 万元，负债总额为 288,373.97 万元，净资产为 849,947.87 万元，资产负债率 25.33%，处于行业较低水平，长期偿债能力较强，净资产规模为本期债券募集资金总额的 8.50 倍，为未来本期债券本息偿付提供了有力保障。

2016-2018 年，发行人实现的营业收入分别为 76,198.81 万元、89,968.97 万元、79,708.52 万元。发行人是德宏州及瑞丽试验区土地开发整理和基础设施建设的重要实施主体。德宏州地处中缅交汇处，位于我国西南边陲，处于“一带一路”倡议的前沿位置，对外开放新优势不断得到有效释放，瑞丽试验区处在中华经济圈、南亚经济圈和东盟经济圈的交汇点，是沿边地区经济社会发展的重要支撑，是实施“一带一路”倡议的先手棋和排头兵，目前德宏州及瑞丽试验区正处

于多重机遇汇聚、多项政策叠加的发展黄金期，发展空间广阔；发行人凭借其在当地的重要地位和经营优势，各项业务发展潜力巨大。

2016-2018年，发行人实现的净利润分别为21,711.69万元、16,452.57万元、16,053.93万元，三年平均净利润为18,072.73万元，足以支付本期债券一年的利息。

发行人经营状况良好，具有稳定的现金收益，公司良好的财务和经营状况是本期债券到期偿付的根本保障。

二、募投项目收益测算

根据《云南瑞丽工业园区标准厂房聚集区建设项目可行性研究报告》，本期债券募投项目收入来源包括：标准厂房（含仓库）出租及出售，拟分5年售完，在出售前对外出租；业务楼、研发大楼、食堂及宿舍的出租。项目收益具体测算如下：

（一）标准厂房（含仓库）的出售收入

标准厂房（含仓库）总建筑面积为430,164.21平方米，建成后第1-5年出售比例为20%、20%、20%、20%和20%，按均价2700元/平方米对外销售，可实现销售收入116,144.34万元。

（二）标准厂房（含仓库）的出租收入

标准厂房全部出售完之前，未出售部分在建成后第1-4年出租率分别为60%、80%、95%、95%。出租单价为0.5元/平方米·天。经测算，本期债券存续期内可实现租金收入为11,846.72万元。

（三）业务楼、研发大楼出租收入

项目业务楼、研发大楼面积分别为31,647.28平方米、16,266.89

平方米，在建成后第1年开始出租。第1年和第2年出租率分别为70%和85%，第3年及以后各年为95%。租金为1元/平方米·天。经测算，本期债券存续期内业务楼、研发大楼可实现租金收入为9,228.27万元。

（四）宿舍出租收入

项目建设员工宿舍59,247.5平方米，在建成后第1年开始出租。第1年和第2年出租率分别为70%和85%，第3年及以后各年为95%。租金为0.7元/平方米·天。经测算，本期债券存续期内员工宿舍可实现租金收入为7,987.75万元。

（五）食堂出租收入

项目建设食堂1栋，建筑面积3,950.7平方米，在建成后第1年开始出租。第1年和第2年出租率分别为70%和85%，第3年及以后各年为100%。租金为1元/平方米·天。经测算，本期债券存续期内食堂出租可实现收入为789.35万元。

根据上述分析与计算，本期债券存续期内，募投项目预计可实现项目收入145,996.43万元，项目净收益137,507.01万元，能够覆盖项目总投资额。

表 13-1 云南瑞丽工业园区标准厂房聚集区建设项目收益测算表

单位：万元

项目	合计	债券存续期						
		建设期	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
1 项目收入	145,996.43	-	29,297.61	29,801.63	29,370.47	27,899.30	26,428.14	3,199.27
1.1 标准厂房收入	127,991.06	-	26,945.49	26,945.49	26,171.19	24,700.03	23,228.87	-
1.1.1 出售收入	116,144.34	-	23,228.87	23,228.87	23,228.87	23,228.87	23,228.87	-

1.1.2 出租收入	11,846.72	-	3,716.62	3,716.62	2,942.32	1,471.16	-	-
1.2 业务楼、研发楼出租收入	9,228.27	-	1,207.44	1,466.17	1,638.66	1,638.66	1,638.66	1,638.66
1.3 宿舍出租收入	7,987.75	-	1,045.13	1,269.08	1,418.39	1,418.39	1,418.39	1,418.39
1.4 食堂出租收入	789.35	-	99.56	120.89	142.23	142.23	142.23	142.23
2 经营成本	841.99	-	146.49	149.01	146.85	139.50	132.14	128.00
3 税金及附加	7,647.43	-	1,534.64	1,561.04	1,538.45	1,461.39	1,384.33	167.58
4 净收益	137,507.01	-	27,616.48	28,091.59	27,685.16	26,298.42	24,911.67	2,903.69

数据来源：《云南瑞丽工业园区标准厂房聚集区建设项目可行性研究报告》

三、本期债券担保情况

本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司和云南省融资担保有限责任公司按份提供无条件不可撤销连带责任保证担保，其中重庆兴农融资担保集团有限公司承保比例为 75%，云南省融资担保有限责任公司承保比例为 25%。发行人如期兑付债券本息或提前赎回本期债券时，担保人按上述担保比例同时减少各自的担保责任。如发行人到期未能兑付债券本息，担保人将对本期债券兑付同时承担无条件不可撤销连带责任，并按上述担保比例履行担保责任。

（一）重庆兴农融资担保集团有限公司

1、重庆兴农基本情况

名称：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 幢

法定代表人：刘壮涛

注册资本：300,000 万元人民币

企业类型：有限责任公司

重庆兴农融资担保集团有限公司经营范围：贷款担保、票据承兑

担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保业务；诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资（按许可证核定期限从事经营）。（以上经营范围法律、行政法规禁止的，不得从事经营；法律、行政法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营）

重庆兴农融资担保集团有限公司系由重庆渝富资产经营管理集团有限公司（以下简称“重庆渝富”）、重庆市城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“重庆城建”）及重庆市水务资产经营有限公司（以下简称“重庆水务”）共同发起设立，是全国第一家专司农村“三权”抵押融资的重庆市属国有重点企业，于 2011 年 8 月 31 日在重庆市工商行政管理局登记注册，注册资本 30 亿元。截至 2018 年末，公司注册资本为 30 亿元，实收资本为 29.50 亿元，其中重庆渝富集团持股占比为 60%，重庆城建持股占比为 20%，重庆水务持股占比为 20%，实际控制人为重庆市国资委。

2、重庆兴农资信状况

基于对担保人的经营环境、管理与战略、业务运营、风险管理、财务状况等因素，经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，担保人重庆兴农主体长期信用评级为 AA+，评级展望为稳定。

3、重庆兴农累计担保余额

截至 2018 年 12 月 31 日，重庆兴农在保余额 555.80 亿元，占 2018 年末净资产的 5.65 倍；根据《融资担保责任余额计量办法》换算确

定的融资性担保责任余额为 480.93 亿元，占 2018 年末净资产的 4.89 倍。

4、重庆兴农财务数据

(1) 主要财务指标

重庆兴农 2018 年度财务报告经重庆康华会计师事务所有限责任公司审计，并出具了无保留意见的审计报告（重康会表审报字[2019]第 91-1 号）。本文中重庆兴农 2017 年和 2018 年的财务数据均来源于上述经审计的财务报告。截至 2018 年末，担保人净资产为 98.42 亿元，资产负债率为 57.14%。

重庆兴农基本财务数据/指标

财务数据/指标	2018 年度 / 末	2017 年度 / 末
资产总额（亿元）	229.63	221.10
所有者权益合计（亿元）	98.42	95.06
负债合计（亿元）	131.22	126.04
在保余额（亿元）	555.80	375.30
营业收入（亿元）	7.43	6.12
担保责任余额/净资产（倍）	5.65	3.95
资产负债率（%）	57.14	57.01
利润总额（亿元）	2.21	0.43
净利润（亿元）	2.16	0.09
归属于母公司所有者净利润（亿元）	1.52	0.80

(2) 重庆兴农 2018 年经审计的资产负债表、利润表、现金流量表参见附表五、附表六、附表七。

5、重庆兴农债券发行情况

截至 2018 年 12 月 31 日，重庆兴农未发行过任何类型的债券。

6、担保函主要内容

重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券出具了《担保函》。

《担保函》的主要内容包括：

(1) 被担保的债券。被担保的债券为期限不超过 7 年，发行金额总计不超过人民币壹拾亿元的“2017 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券”（具体期限、金额、债券名称以监督管理及审批机关最后批准为准）。

(2) 债券的到期日。本担保函项下的债券分期兑付本金按以下方式进行：在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。本担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照该债券相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

(3) 保证的方式。与云南省信用再担保有限责任公司（现更名为“云南省融资担保有限责任公司”）按 75%（重庆兴农融资担保集团有限公司）：25%（云南省信用再担保有限责任公司）的比例承担本支债券的按份担保责任。担保人在前述范围内承担无条件不可撤销连带责任按份保证担保。

(4) 保证责任的承担。在本担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本支债券本金或利息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

(5) 保证范围。担保人保证的范围包括 2017 年瑞丽仁隆投资开

发有限责任公司公司债券债券本金的 75%(最高不超过人民币柒亿伍仟万元)及利息,以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

(6) 保证的期间。担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在在此期间内未要求担保人承担保证责任的,担保人免除保证责任。

(7) 财务信息披露。债券监督管理及审批机关及其下属的派出机构或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督,并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

(8) 债券的转让或出质。债券认购人或持有人依法将债券转让或出质给第三人的,担保人在本担保函第五条约定的范围内继续承担保证责任。

(9) 主债权的变更。经监督机构及审批机关批准,本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时,不需另行经过担保人同意,担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

(10) 加速到期。在本担保函项下的债券到期之前,担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时,债券发行人应在一定期限内提供新的担保,债券发行人不提供新的担保时,债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

(11) 担保函的生效。本担保函自担保人加盖公章及法定代表人签章之日生效,在本担保函第六条约定的保证期间内不得变更或撤销。

7、重庆兴农与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义

务关系

在本期债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，重庆兴农应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求重庆兴农承担保证责任。债权代理人有义务代理债券持有人要求重庆兴农履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对重庆兴农负有同种类、品质的到期债务的，可依法将该债务与其在担保函项下对重庆兴农的债权相抵消。

8、担保协议及程序的合法合规性

本次担保协议及程序符合国家相关法律法规的要求。

（二）云南省融资担保有限责任公司

1、云南担保基本情况

名称：云南省融资担保有限责任公司

住所：云南省昆明市滇池路 956 号摩根道 10 栋 303

法定代表人：周佳

注册资本：220,000 万元人民币

企业类型：有限责任公司(国有独资)

云南省融资担保有限责任公司原名为云南省信用再担保有限责任公司，经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、再担保、债券发行担保、其他融资性担保业务；诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务；与担保业务有关的融资咨询服务；财务及企业管理、项目评审等中介服务；基金投资及管理；其他投融资

业务。(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)

云南担保系由云南省人民政府授权云南省财政厅投资设立,于2015年5月20日在云南省工商行政管理局登记成立,设立时云南省财政厅持有云南担保100%的股权,为其实际控制人;截至2019年6月27日,云南省财政厅将其持有云南担保的全部股权变更至其100%持股的云南省国有金融资本控股集团有限公司名下,并将公司名称由原“云南省信用再担保有限责任公司”变更为“云南省融资担保有限责任公司”,注册资本增加至22亿元人民币,本次变更后云南省财政厅仍为云南担保实际控制人。作为云南省规模最大、实力最强的担保机构,云南担保以服务中小微企业和“三农”发展为宗旨,通过构建“融资担保、股权投资”两大运营体系,打造“投保联动”融资服务模式,致力于建立省、州市、县区三级“政策性融资担保和基金股权投资”两大运营体系,开展融资担保、再担保、股权投资三大业务板块经营,已初步构建起辐射云南省的政策性融资担保体系,形成了广覆盖的普惠金融服务网络。

2、云南担保资信情况

基于对担保人的经营环境、管理与战略、业务运营、风险管理、财务状况等因素,经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,担保人云南担保主体长期信用评级为AA+,评级展望为稳定。

3、云南担保累计担保余额

截至2018年12月31日,云南担保对外担保责任余额共计184.22亿元,占2018年末净资产的5.08倍。

4、云南担保财务情况

(1) 主要财务指标

云南担保 2018 年度财务报告经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所审计，并出具了无保留意见的审计报告（报告文号：XYZH/2019KMA10176）。本文中云南担保 2017 年和 2018 年的财务数据均来源于上述经审计的财务报告。截至 2018 年末，担保人净资产为 36.28 亿元，资产负债率为 9.64%。

云南担保基本财务数据/指标

财务数据/指标	2018 年度 / 末	2017 年度 / 末
资产总额（亿元）	40.15	34.61
所有者权益合计（亿元）	36.28	31.61
负债合计（亿元）	3.87	3.00
担保责任余额（亿元）	184.22	139.78
营业收入（亿元）	2.66	2.16
担保责任余额/净资产（倍）	5.08	4.42
资产负债率（%）	9.64	8.67
利润总额（亿元）	0.78	0.72
净利润（亿元）	0.58	0.54
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.42	0.45

(2) 云南担保 2018 年经审计的资产负债表、利润表、现金流量表参见附表八、附表九、附表十。

5、云南担保债券发行情况

截至 2018 年 12 月 31 日，云南担保未发行过任何类型的债券。

6、担保函主要内容

云南省融资担保有限责任公司为本期债券出具了《担保函》。《担保函》的主要内容包括：

(1) 被担保的债券。被担保的债券为“2017年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券”，期限不超过7年，发行面额总计不超过人民币壹拾亿元。（具体期限、金额、债券名称、债券品种以监督管理及审批机关最后批准为准）

(2) 债券的到期日。本担保函项下的债券分期兑付本金按以下方式进行：在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。本担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照该债券相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

(3) 保证的方式。与重庆兴农融资担保集团有限公司按25%（云南担保）：75%（重庆兴农）的比例承担本项目的按份担保责任。担保人在前述范围内承担无条件不可撤销连带责任按份保证担保。

(4) 保证责任的承担。在本担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本支债券本金或利息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。发行人欠付的本息超过本担保人担保范围的，本担保人不对此承担代偿责任。

(5) 保证范围。担保人保证的范围包括2017年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券债券本金的25%（最高不超过人民币贰亿伍仟万元）及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

(6) 保证的期间。担保人承担保证责任的期间为本期债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未以书面形式要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

(7) 财务信息披露。债券监督管理及审批机关及其下属的派出机构或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

(8) 债券的转让或出质。债券认购人或持有人依法将债券转让或出质给第三人，担保人在本担保函第五条约定的范围内继续承担保证责任。

(9) 主债权的变更。经监督机构及审批机关批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，但须变更之日起伍日内书面告知担保人，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

(10) 加速到期。在本担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

(11) 担保函的生效。本担保函自担保人加盖公章及法定代表人签章后生效，在本担保函第六条约定的保证期间内不得变更或撤销。

(12) 争议解决方式。有关本担保函的争议应首先通过协商解决，协商不成的，向担保人住所地的人民法院起诉。

7、云南担保与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义

务关系

在本期债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，云南担保应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求云南担保承担保证责任。债权代理人有义务代理债券持有人要求云南担保履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对云南担保负有同种类、品质的到期债务的，可依法将该债务与其在担保函项下对云南担保的债权相抵消。

8、担保协议及程序的合法合规性

本次担保协议及程序符合国家相关法律法规的要求。

四、其他偿债保障措施

（一）偿债计划

本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。此外，本期债券采用固定利率计提利息，因而还本付息的不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。

（二）人员制度安排和财务安排

自本期债券发行之日起，发行人将成立专门债券工作小组负责管理本期债券还本付息工作。小组成员均由相关职能部门专业人员组成，所有成员将保持相对稳定。自成立之日起至付息期限或兑付期限结束，债券工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

针对未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。发行人将继续保持稳健的财务结构，合理安排偿债资金。同时，发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，降低财务风险。

（三）偿债资金专户及偿债资金安排

发行人与恒丰银行股份有限公司瑞丽市南卯街小微支行签署了《2017 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券账户及资金监管协议》，约定发行人应于发行首日前 5 个工作日在监管银行开设唯一的偿债资金账户，专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。偿债资金一旦划入偿债资金专户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。发行人从本期债券发行第一年起按年计提偿债资金，在本金和利息兑付日前 7 个工作日之前将所归集的偿债资金集中存放在偿债资金账户。监管银行应根据本期债券实际发行额度和利率计算本期债券本金和利息，并于每年本金和利息兑付日前第 7 个工作日核对偿债账户内资金状况。如果监管银行发现偿债账户资金余额不足以支付当年应付债券本金和利息，应及时以书面形式通知发行人在 2 个工作日内补足。监管银行应在每年本金和利息兑付日前 3 个工作日将当期应付的利息和本金划转至本期债券登记托管机构指定的账户。

（四）偿债资金来源

本期债券偿债资金的主要来源为募投项目建成后的出租收入、出售收入。经测算，债券存续期内募投项目可实现项目收入 14.60 亿元，项目净收益 13.75 亿元。

除上述偿债资金来源外，2016-2018 年发行人实现的净利润分别为 2.17 亿元、1.65 亿元、1.61 亿元，三年平均净利润为 1.81 亿元。

综上，募投项目预计净收益和发行人未来经营活动产生的净利润足以支付本期债券本息。

（五）主要资产具备较高的流动性，进一步增强本期债券的偿付能力

为增强发行人的经营实力，政府自发行人成立以来向其注入了大量土地资产。截至 2018 年末，发行人账面拥有土地使用权 171 宗，共计 3,215.09 亩，账面价值 44.82 亿元，其中未受限土地使用权账面价值 31.07 亿元。上述土地资产均办理了土地使用权证，在发行人遇到偿债压力时，可通过变现土地资产的方式筹集偿债资金。

（六）政府部门的大力支持

发行人是经德宏州人民政府及瑞丽市人民政府批准设立，由德宏州国资委控股的国有企业，是德宏州及瑞丽试验区最重要的基础设施建设主体和投融资主体之一。自成立以来，发行人得到了地方政府的大力支持。2016-2018 年，当地政府部门累计向发行人支付财政补贴 5.75 亿元，并注入土地、房产、股权等优质资产，有力支持了发行人的项目建设和经营发展。未来，随着发行人业务的进一步发展，当地政府部门还将持续通过划拨资产、财政补贴等对发行人予以支持。

（七）良好的资信状况和融资能力

自成立以来，发行人经营稳健，资产负债率一直保持较低水平。发行人多年来与中国农业发展银行、富滇银行、恒丰银行等多家大中型商业银行建立了稳固的合作关系，资信水平良好，无任何逾期贷款；良好的资信状况为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础，有力地支持了公司的可持续发展。在本期债券兑付遇到资金周转问题时，发行人可以通过银行的资金拆借予以解决。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保证措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，切实维护债券投资者的利益。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险与对策

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券，在存续期限内，市场利率的波动将对投资者债券投资收益造成一定的不确定性。

对策：本期债券利率水平的确定已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策可能的变动对债券市场利率水平的影响；本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在合法交易场所上市或交易流通，增强债券流动性，尽可能降低投资债券的利率风险。

（二）流动性风险与对策

由于本期债券上市或交易流通审批事宜需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期时间上市或交易流通，亦不能保证本期债券上市或交易流通后在二级市场一定会有活跃的交易。

对策：本期债券发行结束后，发行人将在1个月内向经批准的证券交易场所或其主管部门提出债券上市申请，力争本期债券早日获准上市流通。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也将随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（三）偿付风险与对策

在本期债券存续期间，受宏观经济政策、产业政策和市场运行等因素的影响，发行人经营活动存在不能达到预期回报的可能性，使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而可能影响本期债券的按期足额偿付。

对策：目前，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流较为充裕。发行人将按照发展规划进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升持续发展能力。发行人将加强对本期债券募集资金的使用管理，确保取得良好的收益，进一步提高偿债能力。

（四）募投项目投资风险与对策

本期募集资金投资项目具有投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目具体实施包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及其他利益相关者，如果项目管理制度执行不到位或项目管理过程中出现重大失误，将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流和收益产生重大影响。

对策：发行人将认真执行招标管理办法，严格实行计划管理，不断优化项目管理制度，尽量避免工程延期、施工缺陷等风险，确保工程如期保质竣工。

（五）违规使用债券资金的风险与对策

本期债券的募集资金将用于云南瑞丽工业园区标准厂房聚集区建设项目和补充营运资金，如果出现募集资金被挪用或未按约定使用的情况将可能对未来募投项目的进度和收益产生不利影响。

对策：发行人将在本期债券存续期内进一步完善项目管理和财务管理制度，严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行统一管理，资金支出严格遵守《账户监管协议》约定，确保募集资金使用及管理的安全性。

二、与发行人有关的风险与对策

（一）经营活动净现金流持续为负的风险与对策

2016年度、2017年度、2018年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-62,793.94万元、-90,008.49万元、8,250.42万元，发行人2016年及2017年经营活动现金持续净流出，2018年发行人净现金流情况有所改善，但净流入额较低，可能导致发行人营运资金不足，无法按期偿还债务。

对策：瑞丽试验区被确定为五个国家级重点开发开放试验区之一，区域基础设施建设步伐加快，报告期内发行人业务量不断增长，而结算款周期滞后于与会计周期，工程款垫支增加。目前，发行人的主营业务已经进入稳定增长的时期，随着项目陆续进入结算期，项目收入款将逐步到位，可补充发行人营运资金，同时发行人将进一步加强项目收支管理，提高资金使用效率。另一方面，发行人在立足主业的前提下，也在逐步拓展业务领域，收入板块不断丰富，收入来源不断增

多且持续性较好，进一步缓解发行人的资金压力。

（二）政府性应收款项的回收风险与对策

截至2018年末，发行人应收瑞丽市财政局、瑞丽市交通运输局、瑞丽市住房和城乡建设局、瑞丽市土地收购储备交易中心等政府所属单位项目回款及往来款项余额为14.82亿元，占其净资产比重约17.44%，该部分款项回收时间未达预期可能对发行人的经营业绩产生负面影响。

对策：根据瑞丽市人大常委会出具的《瑞丽市人大常委会关于批准<瑞丽市人民政府关于提请审议应付瑞丽仁隆投资开发有限责任公司款项纳入财政预算的议案>的决议》（瑞人发〔2018〕27号），同意将截至2017年末应付仁隆公司款项从2018年起纳入瑞丽市财政预算，利用5年时间安排到位。因此，发行人应收政府相关单位款项的安全性较高，形成坏账风险较低。

（三）经营管理风险与对策

发行人的财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是影响发行人盈利的重要因素，同时，发行人经营决策或者内部控制失误也将对发行人盈利水平产生负面影响。

对策：发行人将不断改善和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构建和管理制度，并进一步完善公司法人治理结构，完善项目管理和业务流程管理，规范运作，防范经营风险，保证公司的健康发展。

（四）持续融资的风险与对策

发行人从事的基础设施建设、土地开发整理等业务属于资金密集型行业，目前发行人正处于资产规模快速扩张和业务发展阶段，在建和计划建设项目需要大量的资金投入。因此，发行人将产生持续的融资需求，一旦融资条件发生不利变化将影响发行人的融资规模及成本。

对策：发行人与多家商业银行建立了稳固的合作关系，资信水平良好，无任何违约记录，资信水平良好。同时，发行人将加强项目收支管理，通过不断拓展融资渠道和获得政府资本支持，进一步优化债务结构，提升债务融资能力。

三、与政策相关的风险与对策

（一）宏观经济政策风险与对策

国家宏观政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的的可能。

对策：针对国家宏观经济政策调整风险，发行人将加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

（二）产业政策风险与对策

发行人主要从事德宏州及瑞丽试验区土地开发整理、基础设施建设等业务。这些业务容易受到行业调控、土地及拆迁政策、市场需求变化等影响，可能引起经营的较大波动，不排除对发行人一定时期内业务或盈利能力造成负面影响。

对策：一方面，发行人将与主管部门保持紧密联系，加强对行业政策和监管政策的研究，积极适应环境变化。另一方面，发行人将在立足主业的基础上，努力探索多元化发展，不断拓展业务领域，提高企业的可持续发展能力，尽力降低行业政策变动风险的影响。

（三）地缘政治风险

发行人所在地瑞丽试验区与缅甸联邦接壤，边境线长 288.9 公里，有 4 条跨境公路通往缅甸，是中缅边境通道最多、国家级口岸和特殊经济功能区最密集的区域。边疆地区通常可能存在地缘政治风险，如出现影响稳定的事件，将会对当地的经济环境和投资环境造成破坏。

对策：中缅两国山水相连、国境毗邻，不仅在历史、文化上有着密切的关系，两国人民之间更是存在着源远流长的深厚友谊。得益于中缅两国关系稳定发展，瑞丽试验区与缅甸经贸往来频繁，瑞丽口岸进出口贸易总额占云南省对缅贸易的 60%以上，占全国对缅贸易的 30%左右。未来随着“一带一路”的深入推进，必将更大惠及中缅两国，有利于边疆的长期稳定。

第十六条 信用评级

一、信用评级基本观点

中诚信评定瑞丽仁隆投资开发有限责任公司的主体信用等级为AA，评级展望为稳定；评定“2019年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券”的债项信用等级为AA+。

中诚信肯定了瑞丽国家重点开发开放试验区突出的战略地位和政策优势以及公司业务定位明确和区域地位突出等因素对公司发展的积极作用。同时，中诚信也关注到公司未来资本支出压力较大及盈利能力对政府补助依赖较大等因素对公司未来经营及整体信用状况的影响。

本期债券信用等级充分考虑了重庆兴农融资担保集团有限公司和云南省融资担保有限责任公司按份提供的无条件不可撤销连带责任保证担保对本期债券还本付息的保障作用。

中诚信主要评级观点如下：

（一）优势

1、瑞丽国家重点开发开放试验区突出的战略地位和政策优势。瑞丽国家重点开发开放试验区以瑞丽市全境为核心，两翼包含芒市和陇川县，拥有重要的战略地位，在开发建设及招商引资方面享受多项国家级、省级及州级优惠政策。

2、公司业务定位明确，区域地位突出。公司是德宏傣族景颇族自治州重要的基础设施建设主体和投融资主体，也是瑞丽国家重点开

发开放试验区唯一的基础设施建设投融资主体和国有资产运营主体，业务定位明确，区域地位突出，并且，近年来公司在资产注入以及财政补贴等方面受到股东的大力支持，具有一定的抗风险能力。

3、担保主体实力很强。兴农担保和云南担保按份提供无条件不可撤销连带责任保证担保为本期债券还本付息提供了强有力的保障。兴农担保是重庆市国资委牵头组建的全国第一家主要经营农村“三权”抵押融资的市属国有重点企业；云南担保是云南省唯一的政策性再担保机构，承担着构建云南省政策性担保机构体系的主要职责，综合实力均很强。

（二）关注

1、未来资本支出压力较大。公司基础设施建设业务及土地开发整理业务的在建项目规模较大，仍需投资金额较多，公司未来面临较大资本支出压力。

2、盈利能力对政府补助依赖较大。2016~2018 年，公司利润总额分别为 2.26 亿元、1.73 亿元和 1.56 亿元，其中政府补助分别为 1.69 亿元、1.86 亿元和 2.20 亿元，盈利能力对政府补助依赖较大。

二、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信将在 2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券的存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

中诚信将在本期债券存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信将密切关注发行主体的季度报告、年度报告及相关信息。如发行

主体发生可能影响信用等级的重大事件，发行人应及时通知并提供相关资料，中诚信将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信公司网站对外公布。

第十七条 法律意见

发行人聘请北京市恒通律师事务所担任本期债券发行律师。根据《北京市恒通律师事务所关于 2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券的法律意见书》，北京市恒通律师事务所对发行人本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）发行人是依法设立并有效存续的有限责任公司，具备本次债券发行的主体资格。

（二）发行人发行本期债券已经取得必需的批准和授权，且该等批准和授权合法有效。

（三）发行人公开发行本次债券，满足《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财经[2004]1134 号）以及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7 号）等有关法律、法规、规范性文件的所规定的公司债券发行的实质性条件。

（四）本次债券募集资金拟投向的项目已经取得相关主管部门的核准，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

（五）本次发行的募集说明书的形式和主要内容符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定，募集说明书中引用的法律意见书内容适当。

（六）发行人为本期债券签署的《监管协议》、《债权代理人协议》、《债券持有人会议规则》系签署各方真实的意思表示，内容符合《中华人民共和国合同法》以及关于债券发行的相关法律、法规和规范性文件的规定，已合法成立，具备法律效力。

（七）发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+。

（八）本次债券发行已由合格的资信评级机构、审计机构和律师事务所出具了信用评级、财务审计和法律意见书，符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

综上所述，本所律师认为，发行人发行本期债券符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财经[2004]1134 号）和《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7 号）等现行法律、法规和规范性文件的规定，发行人实施本次债券发行方案不存在法律障碍。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

(一) 2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券募集说明书

(二) 2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券募集说明书摘要

(三) 国家发展和改革委员会对本期债券的核准批复

(四) 瑞丽仁隆投资开发有限责任公司 2016-2018 年度审计报告

(五) 2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券信用评级报告

(六) 2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券法律意见书

(七) 2017 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券债券持有人会议规则

(八) 2017 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券债权代理协议

(九) 2017 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券账户及资金监管协议

(十) 重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券出具的担保函

(十一) 云南省融资担保有限责任公司为本期债券出具的担保函

(十二) 重庆兴农融资担保集团有限公司 2018 年度审计报告

（十三）云南省融资担保有限责任公司 2018 年度审计报告

（十四）2019 年重庆兴农融资担保集团有限公司主体信用评级报告

（十五）2019 年云南省融资担保有限责任公司主体信用评级报告

二、查询地址

投资人可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

（一）瑞丽仁隆投资开发有限责任公司

住 所：云南省德宏州瑞丽市勐卯路 13 号

法定代表人：郑国梁

联 系 人：陈一铭

联系地址：云南省德宏州瑞丽市勐卯路 13 号

联系电话：0692-4110675

传 真：0692-4146161

邮政编码：678600

（二）宏信证券有限责任公司

住 所：成都市锦江区人民南路二段十八号川信大厦 10 楼

法定代表人：吴玉明

联 系 人：于雷、李赞洲

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 7 号五矿广场 C 座 301

联系电话：010-64083700

传 真：010-64083777

邮政编码：100010

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会网站

<http://www.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限责任公司

<http://www.chinabond.com.cn>

附表一：2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券发行网点表

序号	地点	承销团成员	地址	联系人	电话	备注
1	北京市	宏信证券有限责任公司▲	北京市东城区朝阳门北大街 7 号五矿广场 C 座 301	于雷	010-64083700	主承销商
2	北京市	开源证券股份有限公司	北京市丰台区榴乡路 88 号石榴中心 1 号楼 5 层	李强	010-67637632	分销商

附表二：发行人 2016 年至 2018 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

资产	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	251,227,519.55	549,623,198.61	682,073,676.70
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			-
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	710,202,581.13	1,164,903,490.19	684,560,902.25
预付款项	13,915,670.00	6,628,448.59	1,946,628.90
其他应收款	2,679,228,596.39	1,456,835,156.05	855,363,776.87
存货	5,087,411,018.75	5,513,057,245.09	5,504,964,901.91
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	31,360,056.16	26,732,264.03	36,584,064.71
流动资产合计	8,773,345,441.98	8,717,779,802.56	7,765,493,951.34
非流动资产：			
可供出售金融资产	248,044,000.00	248,000,000.00	108,000,000.00
持有至到期投资			-
长期应收款			-
长期股权投资	14,093,190.54	14,082,807.64	
投资性房地产	1,914,396,216.51	1,933,392,958.92	1,960,596,145.68
固定资产	423,032,365.37	473,667,998.19	299,835,684.17
在建工程	1,544,261.63	1,232,797.58	
生产性生物资产		-	-
油气资产			
无形资产	255,610.18	87,001.78	38,690.07
开发支出			
商誉			-
长期待摊费用	677,622.67	446,359.00	12,433.65
递延所得税资产	7,462,492.19	3,830,891.82	1,148,800.00
其他非流动资产	367,202.42		-
非流动资产合计	2,609,872,961.51	2,674,740,814.93	2,369,631,753.57
资产总计	11,383,218,403.49	11,392,520,617.49	10,135,125,704.91

负债和所有者权益：			
流动负债：			
短期借款	180,000,000.00	74,000,000.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			-
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	147,643,261.25	139,500,332.89	183,113,687.64
预收账款	3,142,532.46	902,300.91	-
应付职工薪酬	946,024.18	397,898.73	54,930.86
应交税费	14,156,271.30	56,923,245.85	27,355,463.27
其他应付款	656,275,336.72	775,161,813.70	632,907,227.46
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	441,307,407.58	215,629,128.57	-
其他流动负债			-
流动负债合计	1,443,470,833.49	1,262,514,720.65	843,431,309.23
非流动负债：			
长期借款	1,276,730,000.00	1,585,150,000.00	1,267,500,000.00
应付债券		-	-
长期应付款	161,938,848.37	246,712,017.80	202,890,888.89
长期应付职工薪酬			-
预计负债			-
递延收益	1,600,000.00	13,597,135.42	-
递延所得税负债			-
其他非流动负债			-
非流动负债合计	1,440,268,848.37	1,845,459,153.22	1,470,390,888.89
负债合计	2,883,739,681.86	3,107,973,873.87	2,313,822,198.12
实收资本（或股本）	138,000,000.00	138,000,000.00	138,000,000.00
资本公积	7,593,014,024.15	7,565,210,095.61	7,344,577,345.43
盈余公积	20,394,396.69	9,908,592.76	1,558,574.20
未分配利润	644,374,979.70	493,792,001.78	337,167,587.16
归属于母公司所有者权益合计	8,395,783,400.54	8,206,910,690.15	7,821,303,506.79
少数股东权益	103,695,321.09	77,636,053.47	-
所有者权益合计	8,499,478,721.63	8,284,546,743.62	7,821,303,506.79
负债和所有者权益总计	11,383,218,403.49	11,392,520,617.49	10,135,125,704.91

附表三：发行人 2016 年至 2018 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	797,085,198.79	899,689,749.82	761,988,104.46
减：营业成本	690,619,566.16	775,031,024.56	656,120,015.21
营业税金及附加	10,996,730.45	9,967,758.91	21,763,979.75
销售费用	278,519.67	315,000.00	-
管理费用	40,525,019.96	33,729,789.76	6,375,981.57
财务费用	97,678,930.27	46,108,758.51	19,334,233.75
其中：利息支出	93,642,550.90	34,102,236.60	10,540,763.42
利息收入	-565,113.66	1,894,645.83	1,989,528.49
资产减值损失	26,048,758.71	10,685,400.05	3,557,167.24
加：其他收益	216,458,411.95	143,617,241.09	
投资收益	8,586,099.29	11,972,017.29	1,940,295.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-
公允价值变动收益	-	-	-
资产处置收益		-73,446.60	5,940.23
二、营业利润	155,982,184.81	179,367,829.81	56,782,962.88
加：营业外收入	298,620.31	1,287,969.91	169,309,776.71
减：营业外支出	216,094.33	7,343,874.86	59,640.64
三、利润总额	156,064,710.79	173,311,924.86	226,033,098.95
减：所得税费用	-4,474,636.33	8,786,192.28	8,916,203.84
四、净利润	160,539,347.12	164,525,732.58	217,116,895.11
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润	164,725,068.37	157,139,549.00	217,116,990.98
终止经营净利润	-4,185,721.25	7,386,183.58	
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润	161,068,781.85	164,974,433.18	217,116,895.11
少数股东损益	-529,434.73	-448,700.60	
五、其他综合收益的税后净额			

归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额	160,539,347.12	164,525,732.58	217,116,895.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	161,068,781.85	164,974,433.18	217,116,895.11
归属于少数股东的综合收益总额	-529,434.73	-448,700.60	-

附表四：发行人 2016 年至 2018 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 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	922,273,147.96	512,631,521.20	374,197,543.87
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,741,489,082.24	3,363,143,988.10	2,039,445,635.02
经营活动现金流入小计	2,663,762,230.20	3,875,775,509.30	2,413,643,178.89
购买商品、接收劳务支付的现金	149,465,125.65	727,505,196.52	818,482,038.82
支付给职工以及为职工支付的现金	9,460,593.50	3,658,294.08	2,145,278.12
支付的各项税费	100,320,019.84	46,392,867.72	142,936,175.52
支付其他与经营活动有关的现金	2,322,012,326.95	3,998,304,009.68	2,078,019,046.68
经营活动现金流出小计	2,581,258,065.94	4,775,860,368.00	3,041,582,539.14
经营活动产生的现金流量净额	82,504,164.26	-900,084,858.70	-627,939,360.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	1,188,311.91	1,674,566.85	936,752.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		98.06	5,940.23
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		80,999,235.58	-
收到其他与投资活动有关的现金		321,193.27	11,820,000.00
投资活动现金流入小计	1,188,311.91	83,995,093.76	12,762,692.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	11,375,079.11	747,593.90	132,340.00
投资支付的现金	44,000.00	165,000,000.00	225,172.35
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	6,450,634.04	-	-
投资活动现金流出小计	17,869,713.15	165,747,593.90	357,512.35
投资活动产生的现金流量净额	-16,681,401.24	-81,752,500.14	12,405,179.94
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	43,560,000.00	510,000.00	50,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			-
取得借款所收到的现金	233,000,000.00	1,127,048,198.76	638,000,000.00

△发行债券收到的现金			-
收到其他与筹资活动有关的现金		41,724,101.33	195,900,000.00
筹资活动现金流入小计	276,560,000.00	1,169,282,300.09	883,900,000.00
偿还债务所支付的现金	422,220,000.00	173,739,865.80	18,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	136,532,114.58	99,071,161.54	55,654,985.06
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	82,026,327.50	47,084,392.00	2,750,000.00
筹资活动现金流出小计	640,778,442.08	319,895,419.34	76,904,985.06
筹资活动产生的现金流量净额	-364,218,442.08	849,386,880.75	806,995,014.94
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	-298,395,679.06	-132,450,478.09	191,460,834.63
加：期初现金及现金等价物余额	549,623,198.61	682,073,676.70	490,612,842.07
六、期末现金及现金等价物余额	251,227,519.55	549,623,198.61	682,073,676.70

附表五：重庆兴农 2018 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,960,392,305.13	5,062,898,212.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	18,000,000.00	62,500,000.00
应收票据及应收账款	2,048,125,507.05	1,663,261,150.19
预付款项	2,178,269.04	389,449.40
△应收保费	15,694,059.99	6,129,839.50
△应收分保账款		
△应收分保准备金		
其他应收款	574,620,732.64	636,718,011.43
△买入返售金融资产		
存货		
其中：原材料		
库存商品(产成品)		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,020,718,225.59	2,299,480,339.44
流动资产合计	8,639,729,099.44	9,731,377,002.47
非流动资产：		
△发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	586,071,819.38	105,447,850.00
持有至到期投资	611,677,603.28	517,675,297.31
长期应收款		
长期股权投资	20,501,026.97	19,287,780.57
投资性房地产	2,454,169.10	1,181,800.00
固定资产	123,447,387.70	121,858,093.39
在建工程	4,533,312.32	4,506,127.85
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		

无形资产	532,110.86	1,961,299.40
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,077,317.32	856,042.25
递延所得税资产	248,513,525.66	192,186,690.81
其他非流动资产	12,724,891,989.14	11,413,573,421.77
其中：特准储备物资		
非流动资产合计	14,323,700,261.73	12,378,534,403.35
资产总计	22,963,429,361.17	22,109,911,405.82
流动负债：		
短期借款	50,000,000.00	50,000,000.00
△向中央银行借款		
△吸收存款及同业存放		
△拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	16,339,099.76	14,300,338.56
预收款项	432,524,991.10	203,722,125.90
△卖出回购金融资产款		
△应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	50,785,124.12	40,777,169.37
应交税费	77,008,182.84	64,260,369.92
其他应付款	1,088,390,422.20	692,654,919.75
△应付分保账款		
△保险合同准备金	1,737,956,789.30	1,561,219,630.75
△代理买卖证券款		
△代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	716,656,272.23	664,253,891.41
流动负债合计	4,169,660,881.55	3,291,188,445.56
非流动负债：		
长期借款		

应付债券		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	8,951,990,000.00	9,313,000,000.00
其中：特准储备基金		
非流动负债合计	8,951,990,000.00	9,313,000,000.00
负债合计	13,121,650,881.55	12,604,188,445.66
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（股本）	2,950,000,000.00	2,950,000,000.00
资本公积	2,440,024,904.40	2,440,318,328.37
其他综合收益	323,783.35	323,783.35
盈余公积	54,589,838.05	40,308,100.30
△一般风险准备	40,978,300.99	33,443,923.75
未分配利润	140,522,079.37	12,065,427.41
归属于母公司所有者权益合计	5,626,438,906.16	5,476,459,563.18
*少数股东权益	4,215,339,573.46	4,029,263,396.98
所有者权益（或股东权益）合计	9,841,778,479.62	9,505,722,960.16
负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,963,429,361.17	22,109,911,405.82

附表六：重庆兴农 2018 年经审计的合并利润表

单位：元

项 目	期末余额	年初余额
一、营业总收入	742,864,276.76	611,729,142.50
其中：营业收入	583,799,679.80	499,318,757.05
△利息收入	158,751,672.43	112,299,300.55
△已赚保费		
△手续费及佣金收入	312,924.53	111,084.90
二、营业总成本	566,147,992.81	613,743,858.57
其中：营业成本	10,260,156.49	10,941,439.28
△利息支出	861,166.06	434,427.31
△手续费及佣金支出	2,113,599.99	6,213,777.51
△退保金		
△赔付支出净额		
△提取保险合同准备金净额	279,365,252.38	222,421,533.54
△保单红利支出		
△分保费用		54,166.04
营业税金及附加	4,522,520.60	7,735,141.07
销售费用		
管理费用	196,962,167.51	184,584,837.40
财务费用	9,485,572.19	7,568,558.84
其中：利息支出	13,204,865.35	8,897,320.14
利息收入	3,966,579.33	1,416,855.69
汇兑净损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失	62,577,557.59	29,232,040.76
其他		
加：其他收益	15,662,049.54	21,458,731.85
投资收益	31,919,827.88	21,909,239.71
资产处置收益	-1,308,598.79	
三、营业利润（损失以“-”号填列）	222,989,562.58	41,353,255.49
加：营业外收入	4,082,438.07	6,711,313.40
其中：政府补助	2,678,253.47	5,540,646.00
减：营业外支出	6,532,042.61	4,783,091.07

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	220,539,958.04	43,281,477.82
减：所得税费用	4,915,265.04	34,326,492.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	215,624,693.00	8,954,985.20
归属于母公司所有者的净利润	152,156,675.54	79,862,603.64
*少数股东权益	63,468,017.46	-70,907,618.44
持续经营损益	215,624,693.00	8,954,985.20
终止经营损益		
六、其他综合收益的税后净额		1,270,000.00
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		6,462.75
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
其中：1、重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动		
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		6,462.75
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		1,263,537.25
七、综合收益总额	215,624,693.00	10,224,985.20
归属于母公司所有者的综合收益总额	152,156,675.54	79,869,066.39
*归属于少数股东的综合收益总额	63,468,017.46	-69,644,081.19
八、每股收益		
基本每股收益		
稀释每股收益		

附表七：重庆兴农 2018 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项 目	期末余额	年初余额
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	43,981,098.99	46,755,641.76
△收到原保险合同保费取得的现金	758,606,110.99	615,819,383.69
△收取利息、手续费及佣金的现金	145,210,981.91	111,989,422.81
收到的税费返还	686.85	136,593.23
收到其他与经营活动有关的现金	12,718,069,683.50	5,541,212,370.70
经营活动现金流入小计	13,665,868,562.24	6,315,913,412.19
购买商品、接受劳务支付的现金	3,355,164.83	5,651,674.38
△支付原保险合同赔付款项的现金	793,172,149.74	977,275,744.37
△支付利息、手续费及佣金的现金	1,949,940.99	6,466,113.36
支付给职工以及为职工支付的现金	124,685,498.78	110,684,597.70
支付的各项税费	113,453,023.90	129,763,905.31
支付其他与经营活动有关的现金	13,470,521,933.65	5,559,727,446.39
经营活动现金流出小计	14,507,137,711.89	6,789,569,280.51
经营活动产生的现金流量净额	-841,269,149.65	-473,655,868.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	780,297,942.00	808,802,018.01
取得投资收益收到的现金	24,453,930.00	20,627,178.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,995.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,500,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	174,363,597.76	309,000.00
投资活动现金流入小计	982,619,464.76	829,738,196.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	8,746,574.26	10,062,768.55
投资支付的现金	1,390,385,596.39	988,400,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	80,011,277.00	16,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,479,143,447.65	1,014,462,768.55
投资活动产生的现金流量净额	-496,523,982.89	-184,724,571.84

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	225,000,000.00	921,000,000.00
取得借款所收到的现金	50,000,000.00	50,000,000.00
△发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		5,120,500,000.00
筹资活动现金流入小计	275,000,000.00	6,091,500,000.00
偿还债务支付的现金	50,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,904,462.52	51,609,881.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	35,473,979.78	18,515,139.09
支付其他与筹资活动有关的现金		3,530,500,000.00
筹资活动现金流出小计	87,904,462.52	3,582,109,881.93
筹资活动产生的现金流量净额	187,095,537.48	2,509,390,118.07
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	-1,150,697,595.06	1,851,009,677.91
加：年初现金及现金等价物余额	5,013,025,712.51	3,162,016,034.60
六、期末现金及现金等价物余额	3,862,328,117.45	5,013,025,712.51

附表八：云南担保 2018 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项 目	期末余额	期初余额
资产：		
货币资金	1,839,533,529.20	2,476,293,394.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
应收利息	34,210,869.72	3,708,164.06
应收担保费	3,000,000.00	4,593,200.00
应收分担保账款		
应收代偿款	155,738,758.26	23,416,168.69
应收款项类金融资产	4,865,893.07	842,465.75
应收股利	2,487,473.21	1,007,563.85
其他应收款	86,827,538.46	147,986,838.06
存出保证金	26,857,756.54	3,300,000.00
可供出售金融资产	487,138,611.55	503,397,024.00
持有至到期投资	1,188,080,000.00	187,200,000.00
委托贷款	105,000,000.00	82,204,873.98
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	60,557,169.77	7,401,403.18
在建工程	907,241.85	
无形资产	713,816.27	85,535.42
商誉		
长期待摊费用	5,270,947.62	8,314,059.81
抵债资产		
递延所得税资产	7,911,779.79	10,417,347.04
其他资产	5,588,832.06	348,425.00
资产总计	4,014,690,217.37	3,460,516,463.76
负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
预收担保费	14,803,650.00	10,514,808.01
应付手续费		

存入保证金	40,274,000.00	21,720,000.00
应付分担保款项		
应付利息	610,794.79	
应付职工薪酬	11,287,365.43	8,651,925.23
应交税费	13,281,549.09	15,624,171.65
应付股利	16,867,462.34	8,251,400.00
其他应付款	69,390,000.03	60,269,354.92
未到期责任准备金	54,112,863.44	47,180,682.39
担保赔偿准备	74,533,455.38	63,316,856.20
预计负债		1,500,000.00
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款	90,900,546.04	60,237,555.09
递延收益	393,712.10	714,450.00
其他负债	645,232.81	2,024,547.84
负债合计	387,100,631.45	300,005,751.33
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,600,000,000.00	2,000,000,000.00
国家资本	2,600,000,000.00	2,000,000,000.00
集体资本		
法人资本		
其中：国有法人资本		
个人资本		
外商资本		
其他权益工具		
资本公积	64,133,105.54	394,133,105.54
减：库存股		
其他综合收益		
盈余公积	13,447,248.26	8,878,011.05
一般风险准备	13,447,248.26	8,878,011.05
担保扶持基金		
未分配利润	94,822,480.31	71,191,179.98

归属于母公司所有者权益合计	2,785,850,082.37	2,483,080,307.62
*少数股东权益	841,739,503.55	677,430,404.81
所有者权益（或股东权益）合计	3,627,589,585.92	3,160,510,712.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,014,690,217.37	3,460,516,463.76

附表九：云南担保 2018 年经审计的合并利润表

单位：元

项 目	期末余额	年初余额
一、营业收入	266,181,975.94	216,201,272.52
（一）担保业务收入	104,960,898.85	92,924,061.95
担保费收入	104,960,898.85	92,924,061.95
手续费收入		
评审费收入		
追偿收入		
其他担保业务收入		
（二）投资收益（损失以“-”号填列）	72,947,923.05	12,086,364.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
（三）公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
（四）利息净收入（损失以“-”号填列）	66,927,980.60	91,033,316.73
利息收入	68,147,086.50	91,466,321.41
利息支出	1,219,105.90	433,004.68
（五）汇兑收益（损失以“-”号填列）		
（六）其他业务收入	19,534,005.54	19,857,639.44
（七）其他收益	1,811,167.90	299,890.00
二、营业支出	187,874,462.20	143,756,415.18
（一）担保赔偿支出	297,730.26	
（二）手续费支出		
（三）分担保费支出	73,584.06	
（四）提取未到期责任准备	3,765,404.34	17,861,733.23
（五）提取担保赔偿准备金	75,966,935.24	49,711,394.00
（六）营业税金及附加	1,496,636.81	1,237,812.92
（七）业务及管理费	79,550,377.04	52,899,623.36
（八）其他业务成本	718,037.72	2,113,048.54
（九）资产减值损失（转回金额以“-”号填列）	26,005,756.73	19,932,803.13
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	78,307,513.74	72,444,857.34
加：营业外收入	15,929.59	5,788.17
减：营业外支出	173,498.03	332,094.40
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	78,149,945.30	72,118,551.11

减：所得税费用	19,652,316.98	18,053,254.84
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	58,497,628.32	54,065,496.27
归属于母公司所有者的净利润	42,181,451.02	45,007,954.57
少数股东权益	16,316,177.30	9,057,341.70
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.以后不能重分类进损益的其他综合收益		
2.以后将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（4）现金流量套期损益的有效部分		
（5）外币财务报表折算差额		
（6）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	58,497,628.32	54,065,496.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	42,181,451.02	45,007,954.57
归属于少数股东的综合收益总额	16,316,177.30	9,057,341.70
八、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

附表十：云南担保 2018 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项 目	期末余额	年初余额
一、经营活动产生的现金流量：		
收到原担保合同保费取得的现金	114,962,763.89	104,809,363.64
收到再担保业务现金净额		
收到担保代偿款项现金	2,678,446.90	220,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,065,926,214.97	1,595,167,980.62
经营活动现金流入小计	1,183,567,425.76	1,700,197,344.26
支付担保代偿款项现金	206,068,917.79	39,705,966.22
支付手续费及佣金的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	50,849,483.01	28,172,301.39
支付的各项税费	37,047,148.23	35,975,688.44
支付其他与经营活动有关的现金	966,770,738.74	1,657,603,810.50
经营活动现金流出小计	1,260,736,287.77	1,761,457,746.55
经营活动产生的现金流量净额	-77,168,862.01	-61,260,402.29
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	1,347,448,483.07	111,434,616.00
取得投资收益收到的现金	61,485,904.30	16,967,865.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	146,048,912.12	464,233,473.82
投资活动现金流入小计	1,554,983,299.49	592,635,954.98
投资支付的现金	2,322,360,000.00	88,704,000.00
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	29,662,903.20	3,662,430.15
支付其他与投资活动有关的现金		187,200,000.00
投资活动现金流出小计	2,352,022,903.20	279,566,430.15
投资活动产生的现金流量净额	-797,039,603.71	313,069,524.83
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	285,000,000.00	177,000,000.00

取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	285,000,000.00	177,000,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,651,400.00	4,768,500.00
支付其他与筹资活动有关的现金	40,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	48,651,400.00	4,768,500.00
筹资活动产生的现金流量净额	236,348,600.00	172,231,500.00
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	-637,859,865.72	424,040,622.54
加：年初现金及现金等价物余额	2,476,293,394.92	2,052,252,772.38
六、期末现金及现金等价物余额	1,838,433,529.20	2,476,293,394.92