

2021 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
注册金额:	人民币 7 亿元
本期发行金额:	人民币 7 亿元
发行期限:	7 年期
担保方式:	无担保
发行人长期主体信用等级:	AA
本期公司债券信用等级:	AA
信用评级机构:	中诚信国际信用评级有限责任公司
债权代理人:	富滇银行股份有限公司瑞丽分行

主承销商及簿记管理人: 红塔证券股份有限公司



签署日: 二零二一年八月

重要声明及提示

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及国家发展和改革委员会同意对本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券的发行不涉及新增地方政府债务，募集资金用于公司自身的生产经营，募集资金不用于偿还地方政府性债务、不用于不产生经营性收入的公益性项目，不存在违反财预〔2017〕50号文件的违规举债行为。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

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。

发行人全体董事承诺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。

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、准确、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商根据《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》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书进行了核查，确认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、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

五、律师事务所及律师声明

湖南金州律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构等中介机构为本期债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《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、投资提示

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕8 号文件同意注册公开发行，注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书及其摘要及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本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做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

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。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本期债券募集说明书中列明的各种风险。

八、本期债券基本要素

（一）发行人：瑞丽仁隆投资开发有限责任公司。

（二）债券名称：2021 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司

债券（简称“21 瑞丽仁隆债”）。

（三）发行总额：人民币 7 亿元。

（四）债券期限：本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期第 3 年末起，逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。

（五）债券利率：本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（六）还本付息方式：每年付息一次，分次还本，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%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，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。

（七）发行价格：本期债券面值 100 元人民币，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于人民币 1,000 元。

（八）发行方式及对象：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

（九）债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十）债券担保：本期债券无担保。

（十一）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。

九、其他重大事项或风险提示

为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权代理人已订立了《2020 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》，协议约定：如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，本期债券债权代理人将协助或代理投资者向发行人追偿。

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募集说明书及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。

投资者若对本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、专业会计师或其他专业顾问。

目录

重要声明及提示	1
目录	6
释义	9
第一节 风险提示及说明	11
一、本期公司债券的投资风险	11
二、发行人相关的风险	14
三、特有风险	21
第二节 发行条款	22
一、本期公司债券发行条款	22
二、本期公司债券发行安排	23
三、认购人承诺	25
第三节 募集资金运用	28
一、募集资金的规模及用途	28
二、募集资金投资项目概况	28
三、募集资金使用计划及管理制度	40
四、发行人承诺	42
第四节 企业基本情况	43
一、发行人概况	43
二、发行人历史沿革	44
三、控股股东及实际控制人情况	46
四、发行人独立性情况	47
五、发行人重要权益投资情况	48
六、发行人治理结构及内控制度	52
七、发行人高级管理人员和员工情况	59
八、发行人主营业务情况	64
九、发行人在建项目情况	78
十、发行人未来发展战略规划	81
十一、发行人所在行业状况和前景	81

十二、发行人在行业中的地位和竞争优势.....	88
第五节 企业主要财务状况	92
一、发行人财务报表基本情况.....	92
二、近三年及一期合并财务报表范围及其变动.....	94
三、发行人近三年及一期主要财务报表及财务指标.....	95
四、发行人主要财务指标及财务分析.....	105
五、发行人有息债务情况.....	140
六、发行人关联关系及关联交易情况.....	142
七、或有事项.....	145
八、发行人受限资产情况.....	148
九、其他融资情况.....	150
第六节 企业资信状况	151
一、发行人信用评级状况.....	151
二、发行人授信情况.....	152
三、发行人违约情况.....	152
四、发行及偿付境内外债券的历史情况.....	152
第七节 本期债券法律意见书	154
第八节 担保情况	154
第九节 税项	157
一、增值税.....	157
二、所得税.....	157
三、印花税.....	157
四、声明.....	158
第十节 信息披露安排	159
一、信息披露事务管理制度.....	159
二、发行人信息披露安排.....	159
三、本息兑付信息办法.....	161
第十一节 投资者保护机制	163
一、债权代理协议主要条款.....	163

二、债券持有人会议规则主要内容.....	170
三、募集资金账户与资金监管协议主要内容.....	182
四、募集资金账户监管协议主要内容.....	186
五、违约、风险情形及处置.....	190
第十二节 债权代理人	194
第十三节 发行有关机构	196
第十四节 发行人及中介机构声明	200
第十五节 备查文件	202
一、备查文件.....	208
二、文件查询地址.....	208

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司	指	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司
本次债券/本期债券	指	2021 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券
本次发行	指	本次公司债券的发行
募集说明书	指	公司为本期公司债券的发行而根据有关法律法规制作的《2021 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券募集说明书》
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书及其他相关文件）
主承销商/簿记管理人/红塔证券	指	红塔证券股份有限公司
评级机构/中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的利差区间，本期债券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，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式。
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止
承销团	指	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。
承销协议	指	公司与主承销商签订的《2020 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券承销协议》
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。
银行间市场	指	全国银行间债券市场
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	持有本期债券的投资者
债权代理人/募集资金账户监管人/偿债账户监管人/监管银行	指	富滇银行股份有限公司瑞丽分行
债权代理协议	指	《2020 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》
债券持有人会议规则	指	《2020 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》
账户及资金监管协议	指	《2020 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》
《注册通知》	指	《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298 号）
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	指	中国证券登记结算有限责任公司
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（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假日或休息日）
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
近三年及一期	指	2018 年度/末、2019 年度/末、2020 年度/末及 2021 年 1-3 月/3 月末。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、本期公司债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在市场利率发生波动时，本期债券的投资收益水平将可能受影响。

本期债券利率水平已考虑了对利率风险的补偿，本期债券发行结束后，公司将向有关主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，本期债券流动性的增加可使投资者在一定程度上规避利率风险。

（二）偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，从而影响本期债券的按期偿付。

发行人设立了偿债资金专用账户，专项用于偿债资金的归集和划付，同时设置了本金提前偿还条款，投资者行使回售选择权后，自债券存续期第 3 年至第 7 年，发行人分别按照剩余债券的 20%、20%、

20%、20%、20%的比例偿还债券本金，在一定程度上控制偿付风险。

（三）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

本期债券发行结束后，公司将在一个月内向有关主管部门提出上市或交易流通申请，提高本期债券的流动性。同时，随着我国债券市场的发展，债券交易的活跃程度可能会增强。

（四）本期债券项目投资风险

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。本项目为新建项目，计划建设期为2020年7月-2022年6月。由于新冠疫情原因，截至2021年3月末，项目尚未开工，项目已投资202.80万元，投资完成率为0.20%，项目资本金30,945.82万元尚未到位，预计项目完工时间将推迟至2023年2月，预计项目收益实现时间将有所推迟。

发行人具有健全的项目管理制度，对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段均制定了严格的管理措施控制项目投资风险，保障工程按时按质完成，以及项目投入资金的合理使用，从项目管理方面降低了项目投资的风险。

（五）违规使用债券资金的风险

本期债券的募集资金将用于瑞丽市畹町生物制药大健康产业园区标准厂房建设项目和补充营运资金，如果出现募集资金被挪用或未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。

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请富滇银行股份有限公司瑞丽分行担任本期债券的债权代理人 and 资金监管人，并签订《债权代理协议》（附《债券持有人会议规则》）以及《账户及资金监管协议》，富滇银行股份有限公司瑞丽分行将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，同时对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行监管，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

（六）债券存续期内募投项目收入不能达到预期的风险

根据测算，本次债券存续期内，募投项目预计实现净收益97,831.26万元，足以覆盖用于募投项目建设部分债券利息。但未来若出现标准化厂房、仓库、食堂和员工宿舍出租出售价格下调、项目延期交付、项目运营效率未达预期等情况，会导致债券存续期内募投项目收入不能达到预期。

根据募投项目可研报告，本期债券募投项目收益测算标准参考了当地周边标准化厂房、仓库、食堂和员工宿舍出租出售的案例，具有一定的合理性。如若债券存续期内募投项目收益出现不达预期的情况，发行人将依靠自身盈利能力和偿债能力保障本期债券的偿付。

二、发行人相关的风险

（一）财务风险

1、盈利能力依赖财政补贴的风险

2018-2020年，发行人营业收入分别为79,708.52万元、80,629.59万元和89,366.05万元，营业利润分别为15,598.22万元、11,124.26万元和7,771.65万元，其他收益分别为21,645.84万元、21,951.72万元和18,228.80万元。公司主营业务经营产生的利润规模相对偏小，盈利能力依赖政府补贴。若未来公司补贴收入出现明显下降，可能会对公司的偿债能力产生不利影响。

发行人作为德宏州和瑞丽市主要基础设施建设平台，近三年所获得财政补贴主要与开展的基础设施建设业务相关，近三年获得的财政补贴较为稳定。2018~2020年，德宏州分别实现地区生产总值381.06亿元、513.66亿元和575.54亿元，同比分别增长8.0%、7.9%和7.9%，近三年逐步增强的区域经济实力为公司发展提供了较好的基础设施项目建设环境。

2、应收款项回收风险

截至2020年末，发行人其他应收款账面价值为331,446.69万元，主要应收对象为瑞丽市政府及下属部门；截至2020年末，发行人应收账款账面价值为97,105.52万元，主要应收对象为瑞丽市政府及易地扶贫搬迁民户。发行人应收款项除关联方组合及无风险组合（政府部门）外，其余（按照账龄组合）均计提了坏账准备。截至

2020 年末，发行人应收账款和其他应收款中政府性应收款项规模为 214,012.15 万元，占净资产比重为 25.08%，该部分款项回款安排受瑞丽市财政影响较大，存在回款时间、回款安排不确定性的风险。

由于发行人承担着德宏州和瑞丽市城市基础设施的投资、建设、经营和管理，因此形成了对当地政府部门和国有企业的应收款项，信用度较高，发生坏账的可能性较低，应收款项的质量相对较好。

3、存货流动性风险

截至 2020 年末，发行人存货账面价值为 562,657.48 万元，占总资产比重 42.20%，其中待开发土地和开发成本分别为 424,260.28 万元和 138,375.62 万元。发行人存货中待开发土地主要为商业用地和住宅用地，多数未缴纳土地出让金；开发成本主要为委托代建基础设施项目。发行人存货存在流动性风险。

发行人存货周转率虽然较低，与发行人处于基础设施建设行业投资规模大、开发成本高、投资资金回收期较长的行业特点相吻合。近三年来发行人存货周转率分别为 0.13、0.14 和 0.17，存货周转率持续有所改善。

4、有息负债风险

截至 2020 年末，发行人有息负债为 330,123.92 万元，占同期负债总额的 68.77%，占 2020 年末合并口径净资产的比例为 38.69%。本次债券发行将增加发行人 7 亿元有息负债，以债券票面 7.5%测算，2022-2028 年每年偿债规模为 7.86 亿元、4.83 亿元、8.01 亿元、5.52

亿元、5.22 亿元、2.80 亿元及 2.17 亿元。发行人有息负债主要由中长期银行项目贷款和“19 瑞丽仁隆债”构成，还本付息主要来源为项目建设产生的收益，若项目收益不达预期，将影响发行人有息负债的偿付。

在本期债券存续期内，募投项目出售、出租及物业管理收入合计 108,655.47 万元，税金及附加 7,921.17 万元，运营成本 2,903.04 万元，本项目净收益为 97,831.26 万元。按照本次债券票面利率 8%测算，本项目所使用的债券资金本息合计 96,250.00 万元，项目净收益可以覆盖债券资金本息。

近三年发行人分别实现营业收入 79,708.52 万元、80,629.59 万元、89,366.05 万元；发行人实现的利润总额分别为 17,331.19 万元、11,301.43 万元、7,933.99 万元，净利润分别为 16,452.57 万元、11,772.76 万元、7,562.47 万元。发行人近三年平均实现净利润 11,796.39 万元，足以支付本期债券一年的利息。

最近三年发行人流动比率分别为 6.08、8.19、4.85；速动比率分别为 2.55、3.98、2.20，有所波动。总体来看，发行人流动比率与速动比率处于相对合理水平、具有较好的短期偿债能力。

最近三年末，发行人资产负债率分别为 25.33%、32.04%、36.01%，负债水平呈逐年上升趋势，发行人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。

5、经营活动净现金流波动较大的风险

2018 年度、2019 年度、2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 8,250.42 万元、-90,305.52 万元及 11,080.38 万元，发行人近三年经营活动现金波动较大。由于发行人建设项目多处于投入期，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，发行人部分项目回款时间、回款安排存在不确定性风险，可能导致发行人营运资金不足，对按期偿还债务造成一定的负面影响。

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别 8,250.42 万元、-90,305.52 万元、11,080.38 万元。2019 年发行人经营活动现金流净流出，主要由于瑞丽试验区为五个国家级重点开发开放试验区之一，2019 年新增大量区域基础设施建设项目，发行人业务量显著增长，项目前期投入较大，结算周期较长，随着项目陆续完工和款项的回流，发行人经营性现金流情况将得到改善。发行人 2018 年、2020 年度发行人经营活动现金流为净流入。

6、营业利润下降风险

2018-2020 年，发行人营业利润分别为 15,598.22 万元、11,124.26 万元和 7,771.65 万元。发行人近三年存在营业利润持续下降的风险，可能发行人偿债能力产生不利影响。

2019 年度发行人营业利润出现下降，主要是新增 807.89 万元财务费用、新增资产减值损失 1,124.41 万元以及发行人上缴瑞丽市财政局 900.00 万元保障房租金。2020 年，发行人经营利润下降，主要受

当地疫情影响部分基础设施建设处于停滞状态，项目建设进度未达预期、未确认收入。

7、对外担保风险

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人对外担保金额 59,825.07 万元，占发行人 2020 年末总资产的 4.49%，占发行人 2020 年末净资产的 7.01%。

发行人对外担保的被担保人均均为地方国有企事业单位，目前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，但发行人仍存在对外担保的债权发生违约的风险，进而影响发行人偿债能力。

8、拟开发土地未缴纳土地出让金风险

截至 2021 年 3 月末，发行人拟开发土地 169 宗，合计账面价值 389,020.12 万，待开发土地中大多未缴纳土地出让金，按照当地政府部门相关注入程序办理了土地使用权证。拟开发土地若发行人自行开发需补缴土地出让金后开发；若进行出售将由土地受让方先行预付缴纳土地出让金，再由发行人补缴后进行出售。因此，发行人未来存在补缴土地出让金风险。

发行人在德宏州和瑞丽市的重要地位与承担的重要建设任务，拟开发土地为当地政府以前年度对发行人可持续性发展给予的支持。2018 年-2020 年，瑞丽市政府性基金预算收入分别为 13.45 亿元、13.74 亿元和 18.29 亿元，近三年瑞丽市土地行情的不断走强，在一定程度上降低了补缴土地出让金的支出压力。

（二）经营风险

1、地方政府政策风险

发行人作为国有控股公司，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展，对发行人正常的经营收益产生一定的影响。

近年来发行人与政府的沟通、协商，获得了持续稳定的政府支持，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断地加强管理、提高公司整体运营实力。

2、经济周期性风险

发行人从事的城市基础设施建设业务，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地开发政策等方面会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

近年来，我国经济的迅速增长和人民生活水平的不断提高为城市基础设施建设带来了重大机遇。城市基础设施建设行业的快速发展，在一定程度上抵消了经济周期的影响。近年来发行人充分利用区位优势，提高管理水平和运营效率，降低了经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响。

（三）管理风险

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。

近年来发行人针对经营环境的变化，不断完善法人治理结构，健全内部管理和风险控制制度。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

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可能。

近年来发行人与主管部门保持了较好的联系，密切跟踪国家宏观政策和行业发展变化，积极收集宏观经济政策相关的信息，准确把握政策动态，了解和判断监管政策的变化。

2、产业政策风险

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。

近年来发行人与主管部门加强产业政策信息的收集与研究，及时了解和判断产业政策的变化，以积极的态度适应新的环境，近年来不断根据政策变化制定应对策略，降低政策变动风险的不确定性影响。

3、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。

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。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。

三、特有风险

不适用。

第二节 发行条款

一、本期公司债券发行条款

本期公司债券名称	2021 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券
发行人	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司
注册文号	发改企业债券〔2021〕8 号
本次注册额度	人民币 7 亿元
本期发行金额	人民币 7 亿元
本期公司债券期限	7 年期
本期公司债券面值	人民币壹佰元（即 100 元）
债券形式	本期债券为实名制记账式企业债券。
发行价格	本期债券平价发行，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。
本期公司债券利率	本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。
发行对象	本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（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）公开发行。
主承销商兼簿记管理人	红塔证券股份有限公司
簿记建档	簿记建档指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理。
承销方式	主承销商以余额包销的方式承销本期公司债券
发行方式	本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。
公告日	2021 年 9 月 3 日

发行日	2021 年 9 月 9 日-2021 年 9 月 10 日
缴款日	2021 年 9 月 10 日
起息日	2021 年 9 月 10 日
付息日	本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 9 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。
付息方式	通过本期债券托管机构办理
兑付日	本期债券的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 9 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。
还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
担保方式	本期公司债券无担保
认购与托管	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。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。
信用等级	经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA 级，本期公司债券信用等级为 AA 级，评级展望为稳定。
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资公司债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期公司债券发行安排

（一）簿记建档安排

本期债券为实名制记账式企业债券，簿记管理人为红塔证券股份有限公司，拟通过集中簿记建档、集中配售的方式面向机构投资者配售，具体时间安排详见《2021 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》（以下简称“《申购说明》”）。

（二）认购与托管安排

1、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，具体申购配售办法请见发行前在相关媒体上刊登的《申购说明》。

2、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

公开发行部分由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（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

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。

3、通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记结算公司上海分公司托管。认购方法如下：

认购本次债券通过上海证券交易所公开发行部分的投资者须持有中国证券登记结算公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本次债券联合主承销商设置的发行网点联系，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、在中国证券登记结算有限责任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次债券。

本次债券通过上交所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行部分由中国证券登记公司上海分公司托管。

4、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用。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。

5、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

6、如果本次债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

（三）交易流通安排

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

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，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）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时，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地事先同意并接受这种债务转让：

1、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；

2、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级别的评级报告；

3、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；

4、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。

（五）投资者同意富滇银行股份有限公司瑞丽分行作为本期债券的债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（六）本期债券的债权人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（七）对于本期债券的债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第三节 募集资金运用

一、募集资金的规模及用途

本期债券募集资金7亿元，所筹资金全部用于瑞丽市畹町生物制药大健康产业园区标准厂房建设项目。具体募集资金使用情况如下：

表 3-1：募集资金使用情况表

单位：万元

募集资金投向	项目实施主体	项目总投资额	拟使用募集资金额度	占本期募集资金比例	募集资金安排占项目总投资比例
瑞丽市畹町生物制药大健康产业园区标准厂房建设项目	发行人	100,945.82	70,000.00	100.00%	69.34%
补充营运资金	-	-	-	-	-
合计		100,945.82	70,000.00	100.00%	-

二、募集资金投资项目概况

（一）项目建设必要性

1、项目建设有利于发挥瑞丽国际陆港优势

瑞丽是国家三大重点开发开放试验区之一。在国家对瑞丽开发开放试验区建设实施方案中，初步确定瑞丽要围绕中缅边境经济贸易中心的地位和优势，着力加快特色优势产业发展，打造沿边经济增长；积极有序承接产业转移，巩固提升特色资源深加工产业，重点发展面向南亚东南亚市场的出口加工产业，建设一批产业特色鲜明、示范效应明显的进出口加工基地。

瑞丽市“十三五规划”要求充分发挥瑞丽国际陆港优势，加快构建以瑞丽为中心节点和出入境枢纽，内联外通、便捷高效的综合交通运输体系，突出通道枢纽功能；发挥区位、政策等优势，积极有序承接产业转移，形成“投资洼地”效应，突出产业聚集功能。进出口加工产业区重点发展面向南亚、东南亚市场的机械制造、家用电器、电子信息、轻纺服装、生物制药等出口加工产业。

2、项目建设是促进瑞丽市生物医药产业结构优化升级的需要

新一轮西部大开发将滇西地区定位为我国连接东南亚、南亚国家的黄金口岸，面向东南亚、南亚对外开放的重要门户，全国重要的旅游、文化、能源、商贸物流基地和区域性资源精深加工基地。并提出转变经济发展方式，促进产业结构优化升级。

项目的建设将推进生物医药企业技术改造和创新，利用先进的高新技术改造传统产业，通过延伸产业链、增加附加值、发展精深加工等优化升级；加快发展生物制药、制糖、制茶、丝麻、纺织等轻工业，努力推进新兴产业规模化的战略要求。

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、加快畹町国际进出口生物产业园建设，节约集约发展的需要

瑞丽市畹町国际进出口生物产业园地处瑞丽试验区核心区域，是全省重点培育的园区之一。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。

4、项目建设是推进瑞丽市发展的需要

项目的建设可直接提供就业岗位，也可吸引更多的企业入驻。经验数据表明，生物医药产业用地就业人口密度一般为 100~250 人/公顷。考虑到进驻园区的生物医药企业具体产品类型的不确定性，同时秉承集约用地的原则，规划取就业人口密度的中间值偏低作为预测指标，按照每公顷生物医药产业用地容纳 150 个就业岗位测算。预计新增就业人口 1.40 万人左右。

项目的建设将有效地促进城镇化建设和城乡经济协调发展，解决好二元结构转换（经济、人口、社会）问题，构建新的地缘经济、优化经济区位、拓展发展空间与拓展产业链、优化产业结构、推动跨越式发展的有效途径，从而促进区域经济的发展。

（二）项目地理位置

本项目位于瑞丽市畹町国际进出口生物产业园，县道 212 与芒棒公路交汇处东南角；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。

项目建设内容包括：生产厂房、仓库、食堂、员工宿舍等主体建设工程，以及用地红线范围内的绿化、水电等配套性工程。

该项目总投资 100,945.82 万元，其中：工程费用 70,208.58 万元，工程建设其他费用 19,840.06 万元（含建设用地费 14,771.40 万元），预备费 6,022.18 万元，建设期利息 4,875.00 万元。

该项目用地所属地块已经依法进行了用地预审，项目总用地面积 32.83 万平方米（合 492.38 亩），土地用途为工业用地，土地性质为出让，土地费用 1.48 亿元已纳入项目总投资。

该项目总建筑面积 404,650.00 平方米。其中：22 栋 4 层生产厂房 312,400.00 m²，6 栋 4 层仓库 51,600.00 m²，1 栋 3 层食堂 3,150.00 m²，5 栋 6 层员工宿舍 37,500.00 m²。

从产业定位看，项目的建设将充分把握国内外生物医药和食品产业发展趋势，以国内外市场需求为导向，在扩大普药生产销售和食品加工的同时，采用现代新技术，发展优良的中药制剂和特色食品加工，

力争引进培育一批技术领先、产品前景好的生物医药企业，建设产业集群化、工艺清洁化、资源节能化的生物医药产业及食品加工基地。以高科技为支撑，以研发创新为驱动，突破关键性技术，实施带动性强的重大项目。努力保持和形成在傣药、石斛、萝芙木等领域的全国领先地位，突出发展生物农药、现代中药等高新技术产品，实现新型生物制药及食品加工产业跨越发展。

（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 3-2：瑞丽市畹町生物制药大健康产业园区标准厂房建设项目审批情况

序号	发文机关	审批文件及文号	主要内容	印发时间
1	瑞丽市行政审批局	投资项目备案证（瑞行审备案（2020）44号）	投资项目备案	2020年3月12日
2	瑞丽市行政审批局	建设项目选址意见书（选字第瑞丽市20200028号）	建设项目选址意见书	2020年4月3日
3	瑞丽市行政审批局	建设项目环境影响登记表	建设项目环境影响登记表完成备案	2020年4月2日
4	瑞丽市行政审批局	《关于瑞丽市畹町生物制药大健康产业园区标准厂房建设项目用地的预审意见》（瑞行审土审（2020）5号）	建设项目用地预审意见	2020年4月3日
5	中共瑞丽市委政法委员会	《关于瑞丽市畹町生物制药大健康产业园区标准厂房建设项目社会稳定风险评估报告的批复》（瑞政法复（2020）2号）	通过社会稳定风险评估	2020年4月17日
6	瑞丽市发展和改革局	《瑞丽市发展和改革局关于瑞丽市畹町生物制药大健康产业园区标准厂房建设项目节能审查意见》（瑞发改字〔2020〕63号）	通过节能审查	2020年4月16日

（五）项目进展情况

本项目为新建项目，计划建设期为2020年7月-2022年6月。由于新冠疫情原因，截至2021年3月末，该项目尚未取得土地使用权证，项目尚未开工，项目已投资202.80万元，投资完成率为0.20%，项目资本金30,945.82万元尚未到位，预计项目完工时间将推迟至2023年2月，预计项目收益实现时间将有所推迟。

（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《瑞丽市畹町生物制药大健康产业园区标准厂房建设项目可行性研究报告》，该项目收入主要由标准化厂房、管理用房和宿舍的出售、租赁收入、及物业收入构成。标准化厂房主要面向入驻园区企业出售和出租；管理用房主要面向入驻园区企业出售和出租，用于管理人员办公；宿舍主要面向入驻园区企业出租，用于生产、制造人员住宿和餐饮。

（1）项目总投资及项目收入构成情况

表 3-3：本项目总投资及项目收入构成情况表

单位：万元

项目名称	面积	占总建筑面积比例	项目投资额	总投资比例	存续期收入	占存续期总收入比例	运营期收入	占运营期总收入比例
标准化厂房	312,400.00	77.20%	76,822.78	76.10%	87,078.38	80.14%	104,671.49	69.84%
仓库	51,600.00	12.75%	12,689.04	12.57%	14,382.98	13.24%	17,288.89	11.54%
食堂	3,150.00	0.78%	951.18	0.94%	481.95	0.44%	1,882.44	1.26%
员工宿舍	37,500.00	9.27%	10,482.83	10.38%	4,016.25	3.70%	15,687.00	10.47%

物业管理	-	-	-	-	2,695.91	2.48%	10,345.49	6.90%
合计	404,650.00	100.00%	100,945.82	100.00%	108,655.47	100.00%	149,875.31	100.00%

（2）标准化厂房、仓库销售收入

本项目建成后标准化厂房面积和仓库建筑面积分别为 312,400.00 平方米和 51,600.00 平方米，销售占比均为 80.00%，销售面积分别为 249,920.00 平方米和 41,280.00 平方米。标准化厂房和仓库分 5 年平均出售，通过调查，德宏州园区有部分生产厂房和仓库对外销售，销售均价为 3,900~4,300 元/m²。根据参考售价和瑞丽的实际情况，本项目生产厂房和仓库销售单价按 2,900.00 元/m²测算。因此，本次债券存续期内，项目累计可形成销售收入 84,448.00 万元。

（3）标准化厂房、仓库、食堂、员工宿舍出租收入

本项目中标准化厂房和仓库的出租比例为 20%，同时将采用租售结合的方式对暂未出售的部分进行出租，食堂、员工宿舍的出租比例为 100%；标准化厂房、仓库、食堂、员工宿舍出租价格分别为 19 元/平方米/月、19 元/平方米/月、30 元/平方米/月和 21 元/平方米/月，标准化厂房、仓库出租率前 5 年分别按照 60.00%、52.00%、42.50%、31.50%、19.00%测算，第 8 年后保持第 7 年的出租率水平（即正常年份空置率 10.00%）测算；食堂、员工宿舍出租率前 5 年分别按照 75%、80%、85%、90%、95%测算，第 8 年后保持第 7 年的出租率水平（即正常年份空置率 10.00%）测算。因此，在本期债券存续期内本项目可实现出租收入 21,511.56 万元。

（4）物业管理收入

参照瑞丽市境内园区已有标厂及其他物业管理水平，本项目开发的标厂及仓库，宿舍及食堂按月收取一定的物管费。标准厂房、仓库根据累计销售和当年出租的面积按 1.2 元/平方米/月测算；宿舍及食堂根据当年出租的面积按 1.5 元/平方米/月测算。因此，在本期债券存

续期内本项目可实现物业管理收入 2,695.91 万元。

本项目经营期共 18 年，总收入 149,875.31 万元，其中：销售收入 84,448.00 万元，出租收入 55,081.82 万元，物业管理收入 10,345.49 万元。

具体收益实现方式及测算过程如下表所示：

表 3-4：项目收益测算明细表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	...	第 20 年
一	收入	149,875.31	-	-	27,359.53	21,510.86	20,807.84	19,972.48	19,004.76	3,170.76		3,170.76
(一)	经营收入	149,875.31			27,359.53	21,510.86	20,807.84	19,972.48	19,004.76	3,170.76	...	3,170.76
1	销售收入	84,448.00			21,112.00	15,834.00	15,834.00	15,834.00	15,834.00			
1.1	生产厂房	72,476.80			18,119.20	13,589.40	13,589.40	13,589.40	13,589.40			
	当年销售面积 (m ²)	249,920.00			62,480.00	46,860.00	46,860.00	46,860.00	46,860.00			
	单价 (元/m ²)				2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00			
1.2	仓库	11,971.20			2,992.80	2,244.60	2,244.60	2,244.60	2,244.60			
	当年销售面积 (m ²)	41,280.00			10,320.00	7,740.00	7,740.00	7,740.00	7,740.00			
	单价 (元/m ²)				2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00			
2	出租收入	55,081.82			5,773.32	5,162.30	4,426.80	3,566.81	2,582.33	2,582.33	...	2,582.33
2.1	生产厂房	32,194.69			4,273.63	3,703.81	3,027.16	2,243.66	1,353.32	1,353.32	...	1,353.32
	当年出租面积 (m ²)				187,440.00	162,448.00	132,770.00	98,406.00	59,356.00	59,356.00	...	59,356.00
	单价 (元/m ² ·月)				19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	...	19.00
2.2	仓库	5,317.69			705.89	611.77	500.00	370.59	223.53	223.53	...	223.53
	当年出租面积 (m ²)				30,960.00	26,832.00	21,930.00	16,254.00	9,804.00	9,804.00	...	9,804.00
	单价 (元/m ² ·月)				19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	...	19.00
2.3	食堂	1,882.44			85.05	90.72	96.39	102.06	107.73	107.73	...	107.73
	当年出租面积 (m ²)				2,362.50	2,520.00	2,677.50	2,835.00	2,992.50	2,992.50	...	2,992.50
	单价 (元/m ² ·月)				30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	...	30.00
2.4	员工宿舍	15,687.00			708.75	756.00	803.25	850.50	897.75	897.75	...	897.75

序号	项目	合计	建设期		经营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	...	第 20 年
	当年出租面积 (m ²)				28,125.00	30,000.00	31,875.00	33,750.00	35,625.00	35,625.00	...	35,625.00
	单价 (元/m ² ·月)				21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	...	21.00
3	物业管理收入	10,345.49			474.21	514.56	547.04	571.67	588.43	588.43	...	588.43
3.1	标厂及仓库	9,130.87			419.33	456.02	484.85	505.81	518.92	518.92	...	518.92
	出售和出租面积 (m ²)				291,200.00	316,680.00	336,700.00	351,260.00	360,360.00	360,360.00	...	360,360.00
	单价 (元/m ² ·月)				1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	...	1.20
3.2	宿舍、食堂	1,214.62			54.88	58.54	62.19	65.85	69.51	69.51	...	69.51
	出租面积 (m ²)				30,487.50	32,520.00	34,552.50	36,585.00	38,617.50	38,617.50	...	38,617.50
	单价 (元/m ² ·月)				1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	...	1.50
(二)	补贴收入											
1	财政补助收入											
二	税金及附加	13,334.59			2,034.32	1,658.92	1,547.04	1,415.77	1,265.12	416.42	...	416.42
1	增值税 (3%)	4,496.26			820.79	645.33	624.24	599.17	570.14	95.12	...	95.12
2	城建税 (7%)	314.74			57.46	45.17	43.70	41.94	39.91	6.66	...	6.66
3	教育费附加 (5%)	224.81			41.04	32.27	31.21	29.96	28.51	4.76	...	4.76
4	土地增值税 (2%)	1,688.96			422.24	316.68	316.68	316.68	316.68	-	...	-
5	房产税 (12%)	6,609.82			692.80	619.48	531.22	428.02	309.88	309.88	...	309.88

表 3-5：债券存续期、运营期项目收入及成本情况表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	收入合计	149,875.31	-	-	27,359.53	21,510.86	20,807.84	19,972.48	19,004.76	3,170.76	3,170.76	3,170.76
1.1	经营收入	149,875.31			27,359.53	21,510.86	20,807.84	19,972.48	19,004.76	3,170.76	3,170.76	3,170.76
1.2	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2	税金及附加	13,334.59			2,034.32	1,658.92	1,547.04	1,415.77	1,265.12	416.42	416.42	416.42
3	总成本费用	108,398.89			24,432.87	18,876.23	17,813.58	16,748.54	15,681.12	1,142.04	1,142.04	1,142.04
	其中：经营成本	5,010.00			703.03	571.37	558.71	543.67	526.26	162.07	162.07	162.07
4	利润总额	28,141.83	-	-	892.34	975.70	1,447.22	1,808.16	2,058.51	1,612.30	1,612.30	1,612.30
5	弥补以前年度亏损											
6	应纳税所得额	28,141.83			892.34	975.70	1,447.22	1,808.16	2,058.51	1,612.30	1,612.30	1,612.30
7	所得税（25%）	7,035.46			223.08	243.93	361.81	452.04	514.63	403.07	403.07	403.07
8	税后利润	21,106.37			669.25	731.78	1,085.42	1,356.12	1,543.89	1,209.22	1,209.22	1,209.22
9	可分配利润	21,106.37			669.25	731.78	1,085.42	1,356.12	1,543.89	1,209.22	1,209.22	1,209.22
10	累计未分配利润				669.25	1,401.03	2,486.45	3,842.57	5,386.45	6,595.68	7,804.90	9,014.13
11	息税前利润	43,891.83			6,142.34	5,175.70	4,597.22	3,908.16	3,108.51	1,612.30	1,612.30	1,612.30

表 3-6：债券存续期、运营期项目收入及成本情况表（续）

单位：万元

序号	项目	经营期									
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	收入合计	3,170.76	3,170.76	3,170.76	3,170.76	3,170.76	3,170.76	3,170.76	3,170.76	3,170.76	3,170.76
1.1	经营收入	3,170.76	3,170.76	3,170.76	3,170.76	3,170.76	3,170.76	3,170.76	3,170.76	3,170.76	3,170.76
1.2	补贴收入										
2	税金及附加	416.42	416.42	416.42	416.42	416.42	416.42	416.42	416.42	416.42	416.42
3	总成本费用	1,142.04	1,142.04	1,142.04	1,142.04	1,142.04	1,142.04	1,142.04	1,142.04	1,142.04	1,142.04
	其中：经营成本	162.07	162.07	162.07	162.07	162.07	162.07	162.07	162.07	162.07	162.07
4	利润总额	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30
5	弥补以前年度亏损										
6	应纳税所得额	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30
7	所得税（25%）	403.07	403.07	403.07	403.07	403.07	403.07	403.07	403.07	403.07	403.07
8	税后利润	1,209.22	1,209.22	1,209.22	1,209.22	1,209.22	1,209.22	1,209.22	1,209.22	1,209.22	1,209.22
9	可分配利润	1,209.22	1,209.22	1,209.22	1,209.22	1,209.22	1,209.22	1,209.22	1,209.22	1,209.22	1,209.22
10	累计未分配利润	10,223.35	11,432.58	12,641.80	13,851.03	15,060.25	16,269.47	17,478.70	18,687.92	19,897.15	21,106.37
11	息税前利润	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30	1,612.30

在本期债券存续期内，本项目出售、出租及物业管理收入合计 108,655.47 万元，税金及附加 7,921.17 万元，运营成本 2,903.04 万元，本项目净收益为 97,831.26 万元。按照本次债券票面利率 8% 测算，本项目所使用的债券资金本息合计 96,250.00 万元，项目净收益可以覆盖债券资金本息。

在本项目运营期内（计算期 20 年，其中建设期 2 年），本项目出售、出租及物业管理收入合计 149,875.31 万元，增值税金及附加 13,334.59 万元，运营成本 5,010.00 万元，本项目净收益为 131,530.72 万元，是本项目总投资额 100,945.82 万元的 1.30 倍。

三、募集资金使用计划及管理制度

对于本期债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。公司财务部负责专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用募集资金，保证专款专用。同时，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，努力获得良好收益，为本期债券还本付息提供充足的资金保证。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对其使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，在监管银行设立募集资金使用专户，仅用于本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

（二）募集资金的使用

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，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集资金使用计划使用募集资金，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方占用募集资金。同时，发行人将设立偿债账户专项用于本期债券本息的划付。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人聘请富滇银行股份有限公司瑞丽分行作为本期债券的债权代理人，与其签署了《债权代理协议》。债权代理人依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。本期债券的募集资金将按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用。公司在进行项目投资时，资金支出履行资金使用审批手续。凡涉及募集资金的支出均须由有关部门按照资金使用计划，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，视情况报公司分管领导、总经理、董事长批准后办理付款手续。

发行人已按照国家相关法律法规的要求制定了募集资金管理办法，将在经营过程中严格执行上述规定。同时，发行人聘请富滇银行股份有限公司瑞丽分行作为本期债券的资金监管人和债权代理人，并签署了《债权代理协议》和《账户及资金监管协议》，富滇银行股份有限公司瑞丽分行将代理债券投资人监督发行人经营状况和募集资金使用情况。

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时发行人的其他相关职能部门将对募集资金使用情况进行日常检查。

四、发行人承诺

发行人承诺相关债权债务关系成立后，原则上不得变更该期债券募集资金用途，若发生资金变更用途，发行人将在存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。本次债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于金融板块业务投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于不符合国家产业政策的项目投资。

发行人承诺往期及本期企业债券的募集资金用途及资金使用符合当时的法律法规及募集说明书所约定的用途，承诺往期及本期企业债券的募投项目收益优先偿还本次债券的本息。

第四节 企业基本情况

一、发行人概况

表 4-1：发行人概况

注册名称	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司
法定代表人	郑国梁
注册资本	13,800 万元人民币
设立（工商注册）日期	2008 年 4 月 10 日
工商登记号	915331026736196094
住所	中国（云南）自由贸易试验区德宏片区瑞丽市勐卯镇勐卯路 13 号
邮政编码	678600
联系人	刘彦志
电话	0692-4146161
传真	0962-4146161
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；矿产品销售。（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 2020 年末，公司资产总计 1,333,233.21 万元，负债合计 480,042.81 万元，所有者权益合计 853,190.40 万元，资产负债率为 36.01%。2020 年度，公司实现营业收入 89,366.06 万元，净利润 7,562.47 万元，其中归属于母公司所有者的净利润 7,118.09 万元。

截至 2021 年 3 月末，发行人未经审计的总资产为 1,369,837.66 万元，所有者权益为 852,530.02 万元，资产负债率 37.76%；2021 年 1-3 月发行人实现营业收入为 11,450.17 万元，净利润为-661.29 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。

发行人设立时各股东出资额及持股比例如下：

表 4-2：设立时股东出资情况及持股比例

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，发行人各股东出资额及持股比例如下：

表 4-3：增资后股东出资情况及持股比例

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，发行人各股东出资额及持股比例如下：

表 4-4：增资后股东出资情况及持股比例

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，发行人各股东出资额及持股比例如下：

表 5-5：股权转让后股东出资情况及持股比例

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，发行人各股东出资额及持股比例如下：

表 4-6：股权转让后股东出资情况及持股比例

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、控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书出具日，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：

表 4-7：发行人控股股东及实际控制人情况

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、发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，在控股股东授权的范围内进行经营和管理，发行人与控股股东之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全独立，做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性，不存在合署办公情况。

（一）业务独立

公司与股东、实际控制人在业务方面完全独立，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

（二）资产独立

公司与股东、实际控制人在资产方面完全独立，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

（三）人员独立

公司与股东、实际控制人在人员方面完全独立，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于股东、实际控制人。

（四）财务独立

公司与股东、实际控制人在财务方面完全独立，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

（五）机构独立

公司与股东、实际控制人在机构方面完全独立，不存在与股东、实际控制人合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人纳入合并报表子公司基本情况

截至2021年3月31日，发行人纳入合并报表范围的子公司共计23家，其中一级子公司15家，二级子公司8家，情况见下表：

表 4-8：截至 2021 年 3 月末，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	瑞丽市文化旅游投资有限公司	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	83.33
3	瑞丽市城市建设投资开发有限责任公司	一级	23,800.00	71.11
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	3,000.00	100.00
9	瑞丽市聚昊民置业有限公司	一级	100.00	100.00
10	瑞丽市聚晟通置业有限公司	一级	100.00	100.00
11	瑞丽市壹铭教育投资有限公司	一级	1,000.00	100.00
12	瑞丽市建设工程质量检测有限公司	一级	100.00	100.00
13	瑞丽市勐源水务投资有限公司	一级	1,000.00	100.00
14	瑞丽市浩觉再生资源有限公司	一级	1,000.00	70.00
15	瑞丽市国悦投资开发有限责任公司	一级	1,500.00	100.00
16	瑞丽市政通自来水有限责任公司	二级	1000.00	100.00
17	瑞丽市翱创置业有限责任公司	二级	5,000.00	100.00
18	瑞丽市欣恒商业运营管理有限公司	二级	100.00	100.00
19	瑞丽市博信园区管理有限公司	二级	1,000.00	100.00
20	瑞丽市经纬大数据服务有限公司	二级	50.00	100.00
21	瑞丽市大洋翡翠交易有限公司	二级	1,000.00	51.00
22	瑞丽市欣恒文化传媒有限公司	三级	50.00	100.00
23	云南敏格拉巴旅行社有限公司	三级	100.00	100.00

（二）发行人主要子公司基本情况如下：

1、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 2020 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 71.11%，其他股东持股比例为 28.99%。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 2020 年末，城投公司总资产为 197,941.88 万元，净资产为 103,377.81 万元，2020 年实现营业收入万元，净利润 21,092.19 万元。截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 215,620.08 万元，净资产为 103,786.82 万元，2021 年 1-3 月实现营业收入 1,507.40 万元，净利润 409.01 万元。

2、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 2019 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 2020 年末，瑞丽市经纬公司总资产为 355,427.30 万元，净资产为 295,981.06 万元，2020 年实现营业收入 3,568.75 万元，净利润 -2,509.41 万元。截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 360,651.32 万元，净资产为 296,487.33 万元，2021 年 1-3 月实现营业收入 184.27 万元，净利润-296.10 万元。

3、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 2019 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 2020 年末，瑞丽市瑞源丰投资公司总资产为 265,818.96 万元，净资产为 37,463.40 万元，2020 年实现营业收入 20,172.36 万元，净利润 2,034.18 万元。截至 2021 年 3 月末，公司总资产为 265,140.36 万元，净资产为 36,842.09 万元，2021 年 1-3 月实现营业收入 93.53 万元，净利润-621.32 万元。

（三）发行人参股公司情况

截至 2021 年 3 月末，发行人参股公司 12 家，情况如下：

表 4-9：截至 2021 年 3 月末，发行人参股公司基本情况

序号	关联方名称	注册资本 (万元)	关联方与本企业关系
1	瑞丽市合宏股权投资基金合伙企业(有限合伙)	50,050.00	参股公司
2	瑞丽市水务投资有限公司	10,000.00	参股公司
3	瑞丽市中冶管廊专项基金合伙企业(有限合伙)	41,067.80	参股公司
4	瑞丽市翱荣置业有限公司	5,000.00	参股公司

5	瑞丽市文侨建设投资有限公司	5,000.00	参股公司
6	瑞丽市欣恒建筑工程有限公司	2,500.00	参股公司
7	德宏户宋河发电有限责任公司	24,950.00	参股公司
8	瑞丽市傣王宫遗址公园文化旅游有限责任公司	9,900.00	参股公司
9	瑞丽市仁邦置业有限公司	300.00	参股公司
10	瑞丽建设投资控股集团有限公司	32,063.66	参股公司
11	瑞丽市政玺信息咨询服务合伙企业(有限合伙)	3,900.01	参股公司
12	瑞丽跨境经济合作区投资开发有限公司	10,000.00	参股公司

(四) 发行人合营、联营企业情况

截至2021年3月末，发行人联营企业如下：

表 4-10：截至 2021 年 3 月末，股权转让后股东出资情况及持股比例

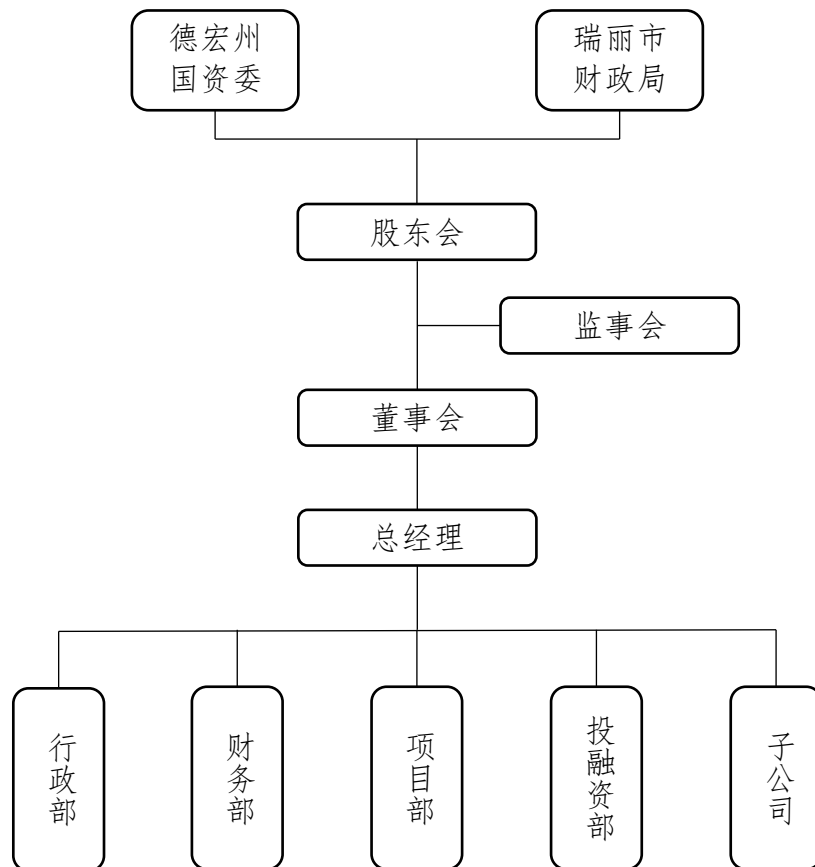
序号	关联方名称	注册资本（万元）	关联方与本企业关系
1	瑞丽市中冶基础设施投资建设有限公司	5,000.00	持关联方 30%股权
2	瑞丽市经合盈劳务有限公司	100.00	持关联方 40%股权

六、发行人治理结构及内控制度

(一) 发行人组织机构设置

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所示：

图 5-1：发行人组织结构图



（二）公司治理机制

发行人依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》及有关法律、法规的规定，建立了规范化的公司治理结构。德宏州国有资产监督管理委员会及瑞丽市财政局履行出资人职责，以出资额为限对公司承担有限责任。

1、出资人

依据发行人公司章程，出资人行使以下权利：

- （1）了解公司经营状况和财务状况；
- （2）选举董事会成员或监事会成员；
- （3）决定公司的经营方针和投资计划；
- （4）审议批准董事会的报告；

- (5) 审议批准监事会的报告；
- (6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (8) 对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项做出决定；
- (9) 修改公司章程。

出资人承担以下义务：

- (1) 遵守公司章程；
- (2) 按期缴纳所认缴的出资；
- (3) 依其所认缴的出资额承担公司的债务；
- (4) 在公司办理登记注册手续后，股东不得抽回投资。

2、董事会

公司董事会成员 5 人，除职工代表外，其余董事成员均由德宏州国资委委派。董事任期三年。任期届满，可连选连任。董事在任期届满前，不得无故解除其职务。董事会设董事长 1 人，由德宏州国资委从董事会成员中指定。公司董事会职权如下：

- (1) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (2) 制订公司的年度财务方案、决算方案；
- (3) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (5) 决定公司内部管理机构的设置；

(6) 聘任或者解聘公司总经理，根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及高层管理人员，决定其报酬事项；

(7) 制订公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成。监事会主席由德宏州国资委委派。监事任期每届三年，任期届满，可连选连任。监事会行使以下职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

(3) 当董事和经理的行为损害公司利益时，要求董事和经理予以纠正；监事列席董事会会议。

4、总经理

公司设总经理一名，由董事会聘任或者解聘，总理由董事兼任的，须经出资人同意。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) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员。

(四) 公司内部控制制度

根据有关法规和业务实际情况，发行人制定了相应的内部控制制度，为促进各项基础管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础，并在经营实践中取得了良好效果。

公司严格按照《公司法》等法律制度规定，根据自身实际情况和经营目标制定了相应的内部控制制度，并根据公司的业务发展变化不断完善，公司各部门依照制度互相协调、互相制约，促进了公司的发展。

1、预算管理方面

财务负责人协助总经理加强对企业预算管理工作的领导与业务指导，相关部门负责人参与企业预算管理工作，并且按照《资金运作管理办法》里相关规定和要求，对资金预算进行管理。

2、财务管理方面

为规范发行人的财务会计行为，加强财务管理，确保国有资产的保值增值，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《企业财务通则》、《内部会计控制规范》等国家有关法律、法规及省市有关主管部门文件规定，结合实际情况，发行人制定了《财务管理制度》和《财务内部控制制度》，明确了会计核算体制、印章管理、票据管理、支付报销等方面的操作规范和管理要求；并建立了授权审批控制、会计系统控制和财产保护控制等风险控制措施。

3、投融资管理方面

投融资管理方面，对于政府计划建设项目，公司根据市政府批准的年度城市基础设施建设计划和贷款计划安排融资贷款和组织建设；对于经营性项目，由公司经营层提出年度项目计划，报董事会批准后组织实施，自筹资金，自主建设，完工后自主经营或转让。

4、对外担保方面

发行人在财务制度中对有关对外担保进行了严格规范，发行人有权拒绝来自任何方面的强制命令而为他人提供担保。发行人根据《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》结合公司自身情况，制定了《担保管理制度》等相关办法，对外担保完全按照公司《担保管理制度》的要求执行。公司对外担保实行统一管理，对外担保必须按程序经公司董事会批准。

5、经营计划管理制度

为加强公司内部管理，规范和完善公司计划管理活动，特制定经营计划管理制度。该制度从组织管理体系、经营计划的编制、评估与调整、监督与考核等方面进行规定，明确了总经理是经营计划最终决策者；经营管理部为经营计划管理的主责机构，负责组织编制经营计划，并对经营计划执行情况进行检查、指导实施、评估；各职能部门、分公司具体参与、执行经营计划，并对其实施情况进行总结，提出计划调整意见。

6、关联交易管理方面

发行人关联交易应遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；发行人与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。发行人发生因关联方占用或转移发行人资金、资产或其他资源而给发行人造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。发行人发生的关联交易需提交公司董事会（党委会）审议通过方可实施，涉及金额较大的关联交易需由国资委审议通过后方可实施。

7、突发事件应急制度

为完善公司突发事件应急管理机制，维护资产安全和正常的经营秩序，提升处置突发事件的能力，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损害，发行人结合公司实际情况制定了突发事件应急制度，就公司出现治理类、经营类突发事件时的预警体系、预警组织职责、预警信息传递、信息披露等方面进行了相关制度安排。

8、信息披露管理制度

为了规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，公司根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等法律、行政法规、部门规章、业务规则及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，制定了信息披露管理制度，该制度同时适用公开发行债务融资工具及定向发行债务融资工具。该制

度规定公司将法律、法规和银行间交易商协会规定要求披露的及可能对公司偿债能力产生重大影响的信息，在规定时间内、在规定的媒体上、按规定的程序、以规定的方式向社会公众公布。在债务融资工具存续期内，企业发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露。

七、发行人高级管理人员和员工情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下表所示：

表 4-11：公司现任董事、监事和高级管理人员基本情况

姓名	性别	现任职务	任期	是否公务员	政府兼职情况
董事					
郑国梁	男	董事长	2016.10 至 2019.10	是	瑞丽市财政局长、国资委主任、金融办主任
黄学成	男	董事兼总经理	2019.08-至今	是	无
刘彦志	男	董事兼副总经理	2018.06-至今	否	无
李永华	男	董事兼副总经理	2017.01-至今	是	无
董薇薇	女	董事	2015.10-至今	是	瑞丽市财政局金融办副主任
监事					
石晋超	男	监事会主席	2019.10-至今	否	无
楚静静	女	监事	2018.03-至今	否	无
段自柳	男	监事	2019.09-至今	否	无
李枝凤	女	职工监事	2020.01-至今	否	无
段应钦	男	职工监事	2018.01-至今	否	无
高级管理人员					
赵鹏	男	财务总监	2018.06-至今	否	无

（一）公司现任董事简历

郑国梁 董事长

郑国梁，董事长，男，1981年9月生，中国共产党，本科学历，2005年01月-2005年06月任职陇川县工商局陇把分局，2005年06月-2006年07月任职德宏州工商局公平交易科，2006年07月-2009年03月任职瑞丽市工商局勐卯分局，2009年03月-2010年01月任瑞丽市工商局弄岛分局副局长，2010年01月-2010年11月任瑞丽市工商局办公室主任，2010年11月-2012年03月任瑞丽市工商局姐相工商所所长，2012年03月-2012年11月任瑞丽市工商局珠宝街工商所所长，2012年11月-2013年01月任瑞丽市工商局副局长，2013年01月-2014年03月任梁河县工商局党组书记、局长，2014年03月-2014年07月任瑞丽市工商局党组成员、副局长，2014年07月-2016年06月任瑞丽市工商局党组成员（主任科员），2016年07月-2017年03月任瑞丽市金融办副主任，2017年03月至今任瑞丽市财政局长、国资委主任、金融办主任，2016年10月至2019年10月在瑞丽仁隆投资开发有限责任公司担任董事、总经理。现任公司董事长。

黄学成 董事兼总经理

黄学成，1974年10月出生，大学学历，1994年7月参加工作，历任畹町外经贸局副局长，瑞丽市畹町经济开发区商务局副局长，瑞丽市畹町经济开发区招商引资和对外经济合作办公室副主任，畹町经纬公司董事长，瑞丽市宏大投资开发有限公司副经理，瑞丽市教育投资发展有限公司总经理等职。现任公司董事、总经理。

刘彦志 董事兼副总经理

刘彦志，1981年8月出生，大学学历，2005年9月参加工作，历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，云南万诚股权投资基金管理有限公司副总经理，深圳汉垚股权投资基金管理有限公司总裁，云南汇力产业投资基金管理有限公司总裁，瑞丽仁隆投资开发有限责任公司副总经理等职。现任公司董事、副总经理。

李永华 董事兼副总经理

李永华，董事、副总经理，男，1971年9月生，中国共产党，本科学历，1992年6月-1997年9月任职镇雄县大湾镇政，1997年10月-1998年7月任职瑞丽市勐秀乡政府，1998年8月-2001年11月任职瑞丽市人事局，2001年12月-2012年9月任瑞丽海关副主任科员，2012年10月-2015年1月任瑞丽试验区工管委综合办综合科科长，2015年2月-2016年12月任瑞丽重点开发开放试验区投融资有限公司副总经理，2017年1月至今在瑞丽仁隆投资开发有限责任公司担任董事、副总经理。

董薇薇 董事

董薇薇，1985年4月出生，大学学历，2008年12月参加工作，2008年12月-2013年12月在姐告边境贸易区管理委员会财政局工作，2013年12月-2014年06月在姐告边境贸易区管理委员会办公室工作，2014年6月-2014年9月在瑞丽市财政局工作，2014年9月-2015年10月在瑞丽市金融办工作，2015年10月-至今瑞丽市财政局金融办工作，任副主任。现任公司董事。

（二）公司现任监事简历

石晋超 监事会主席

石晋超，1989年6月出生，大专学历，2012年4月参加工作，历任昆明建新科技有限公司出纳员，云南海运房地产开发经营有限公司会计，昆明大田宥房地产开发有限公司主管会计，云南勤实税务师事务所有限公司项目负责人等职。现任公司监事会主席。

楚静静 监事

楚静静，1986年2月出生，大学学历，2011年3月参加工作，历任深圳市低碳星投资有限公司行政人事主管，大申集团总裁助理，深圳市中海润投资有限公司行政经理兼总助等职。现任公司监事。

段自柳 监事

段自柳，1985年2月出生，大学学历，2010年9月参加工作，历任云南旅游学院教师，上海茜梓建材有限责任公司总经理助理，瑞丽仁隆投资开发有限责任公司副经理等职。现任公司监事。

李枝凤 职工监事

李枝凤，1965年12月出生，大专学历，1984年8月参加工作，历任梁河商业局会计，德交集团瑞丽分公司会计，瑞丽仁隆投资开发有限责任公司会计等职。现任公司监事。

段应钦 职工监事

段应钦，1992年8月出生，大学学历，2015年10月参加工作，历任瑞丽仁隆投资开发有限责任公司职员。现任公司监事。

（三）公司现任高级管理人员简历

黄学成，简历参见“董事”部分。

李永华，简历参见“董事”部分。

刘彦志，简历参见“董事”部分。

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。

综上，发行人已按照《公司法》等法律、法规，依法建立了董事会、监事会和高级管理层，发行人章程设立了发行人机构的议事规则。发行人董事会由3名董事组成，监事会由5名监事组成，其中1名监事为职工代表。发行人聘任了总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员。

发行人为国有独资公司，发行人未按照《公司法》第67条的规定设立职工董事，监事会主席目前缺位、发行人监事会中虽然有职工代表，但未按照《公司法》第70条规定的方式产生且职工监事比例不符合《公司法》第70条的规定。以上情况，发行人将尽快做出整改。

截至本募集说明书出具日，企业董事、监事、高级管理人员均为中国国籍，无其他国家永久居留权。

截至本募集说明书出具日，发行人董事、监事及高管人员不涉及公务员兼职、领薪情况，符合《公司法》、《公务员法》、中组部《关

于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关法律法规及公司章程要求。

截至本募集说明书出具日，发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在持有公司股权和债券的情况。

八、发行人主营业务情况

（一）主营业务概况

发行人的经营范围为：基础设施项目投资、基础产业项目投资、支柱项目投资、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；矿产品销售。（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）

（二）发行人主营业务经营状况

发行人是德宏傣族景颇族自治州（以下简称“德宏州”）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最大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。

近三年及一期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。近三年及一期发行人营业收入结构如下表：

表 4-12：发行人近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元

项 目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
基础设施建设业务	-	-	34,535.15	38.64%	69,849.72	86.63%	68,797.27	86.31%
土地开发整理	-	-	19,580.42	21.91%	64.67	0.08%	497.35	0.62%
其他业务	11,450.17	100.00%	35,250.48	39.45%	10,715.20	13.29%	10,413.90	13.06%
（1）贸易业务	9,175.07	80.13%	22,716.81	25.42%	-	-	-	-
（2）保障房租金	184.27	1.61%	3,568.75	3.99%	3,588.42	4.45%	3,590.65	4.50%
（3）其他	2,090.82	18.26%	8,964.91	10.03%	7,126.78	8.84%	6,823.25	8.56%
合计	11,450.17	100.00%	89,366.05	100.00%	80,629.59	100.00%	79,708.52	100.00%

近三年及一期发行人主要业务板块的收入、成本和利润情况如下：

表 4-13：2021 年 1-3 月主要业务板块收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	-	-	-	-
土地开发整理	-	-	-	-
其他业务收入	11,450.17	10,797.39	1,097.87	5.70%
（1）贸易业务	9,175.07	9,499.43	-324.36	-3.54%
（2）保障房租金	184.27	304.46	-120.19	-65.22%
（3）其他	2,090.82	993.51	-0.56	52.48%
合计	11,450.17	10,797.39	652.78	5.70%

表 4-14：2020 年主要业务板块收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	34,535.15	30,039.61	4,495.54	13.02%
土地开发整理	19,580.42	17,026.45	2,553.97	13.04%
其他业务	35,250.48	33,051.26	2,199.22	6.24%
（1）贸易业务	22,716.81	23,503.64	-786.83	-3.46%
（2）保障房租金	3,568.75	3,999.13	-430.38	-12.06%
（3）其他	8,964.91	5,548.49	3,416.42	38.11%
合计	89,366.05	80,117.32	9,248.37	10.35%

表 4-15：2019 年主要业务板块收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
------	------	------	-----	-----

基础设施建设	69,849.72	63,335.54	6,514.18	9.33%
土地开发整理	64.67	58.79	5.88	9.09%
其他业务	10,715.20	9,267.84	1,447.36	13.51%
(1) 保障房租金	3,588.42	3,756.58	-168.16	-4.69%
(2) 其他	7,126.78	5,511.26	1,615.52	22.67%
合计	80,629.59	72,662.17	7,967.42	9.88%

表 4-16：2018 年主要业务板块收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	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%
其他业务	10,413.90	6,612.22	3,801.68	36.51%
(1) 保障房租金	3,590.65	2,720.32	870.33	24.24%
(2) 其他	6,823.25	3,891.90	2,931.35	42.96%
合计	79,708.52	69,061.90	10,646.62	13.36%

1、城市基础设施建设业务运营情况

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人基础设施建设业务板块实现收入分别为 68,792.27 万元、69,849.72 万元、34,535.15 万元和 0 万元，发行人基础设施建设业务毛利率分别为 9.88%、9.33%、13.02% 和 0%。近三年发行人基础设施建设业务收入平稳增长，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。2021 年 1-3 月，基础设施建设业务尚未达到确认条件，暂未确认收入及成本。

2、土地开发整理业务运营情况

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人土地开发整理业务实现收入分别为 497.35 万元、64.67 万元、19,580.42 万元和 0 万元，发行人土地开发整理业务毛利率分别为 9.09%、9.09%、13.04% 和 0%。2018 年-2019 年发行人土地开发整理业务收入较少，主要原因系发行人优

先将资金投入到基础设施建设项目，土地开发整理业务资金投入减少。

2020年发行人土地整理开发收入较2019年增加19,515.75万元，较2019年增涨99.67%，主要是由于发行人大部分土地开发整理业务已基本完工，发行人逐步确认收入。2021年1-3月，尚未达到确认条件，暂未确认收入及成本。

3、其他业务运营情况

2018-2020年及2021年1-3月，其他业务收入分别为10,413.90万元、10,715.20万元、35,250.48万元和11,450.17万元。其中，保障房租赁业务实现收入分别为3,590.65万元、3,588.42万元、3,568.75万元和184.27万元，保障房租赁业务毛利率分别为24.24%、-4.69%、-12.06%和-65.22%。2019年发行人保障房业务毛利润为负主要是因为发行人根据瑞丽市人民政府安排，将瑞丽市经纬投资开发有限公司2019年保障房租金收入900万元上缴瑞丽市财政局用于支付前期代垫保障房维修资金。2020年发行人保障房业务毛利润为负主要由于保障房运营维护成本增加。2020年，发行人新增贸易收入为22,716.81万元，毛利率为-3.46%。2021年1-3月，经纬公租房中的芒市公租房租金已委托瑞丽市教育产业投资发展有限公司收取，根据其合同约定，双方对芒市公租房租金采用一年一结算的方式进行，在年底时双方统一进行结算，故该部分收入未在2021年1-3月保障房租金收入中体现。

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。

（三）发行人各业务板块情况

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。

1、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。

近三年来，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，承接和组织了大量瑞丽市基础设施建设项目。近三年发行人基础设施建设业务确认收入的往来对象均为瑞丽市人民政府，近三年基础设施业务收入为 68,797.27 万元、69,849.72 万元、34,535.15 万元。2018-2020 年发行人项目代建收入情况如下：

表 4-17：2018-2020 年发行人基础设施项目代建收入情况表

单位：万元，%

序号	项目名称	项目委托方	协议名称	项目主体	开工时间	总投资额	利润率			期限	年度收入确认情况		
							2018 年	2019 年	2020 年		2018 年	2019 年	2020 年
1	瑞丽市易地扶贫搬迁建设项目	瑞丽市人民政府	瑞丽市易地扶贫搬迁建设项目委托代建合同	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	2015 年	78,350.25	11.78	13.04	13.04	3 年	16,983.22	4,654.27	19,041.81
2	瑞丽市勐卯镇勐力易地扶贫搬迁建设项目	瑞丽市人民政府	瑞丽市勐卯镇勐力易地扶贫搬迁建设项目代建合同	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	2014 年	25,993.79	-	-	-	32 个月	-	-	-
3	2018 年易地扶贫搬迁安置项目（第一批）项目	瑞丽市人民政府	2018 年易地扶贫搬迁安置项目（第一批）项目代建协议书	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	2018 年	6,615.40	13.04	13.04	13.04	8 个月	2,799.51	2,445.81	264.27

4	瑞丽市公共租赁住房（目脑纵歌场片区）建设项目	瑞丽市人民政府	瑞丽市公共租赁住房（目脑纵歌场片区）建设项目委托代建合同	瑞丽市畹町经纬投资开发有限公司	2014 年	26,760.00	-	9.09	-	3 年	-	27,563.00	-
5	瑞丽市公共租赁住房（弄莫湖片区 CC15 地块）建设项目	瑞丽市人民政府	瑞丽市公共租赁住房（弄莫湖片区 CC15 地块）建设项目委托代建合同	瑞丽市畹町经纬投资开发有限公司	2014 年	19,527.48	-	9.09		3 年	-	20,967.69	-
6	环山工业园区市政道路建设项目	瑞丽市人民政府	环山工业园区市政道路建设项目委托代建合同	瑞丽市瑞源丰投资开发有限公司	2015 年	76,948.25	9.09	9.09	9.09	1 年	46,945.17	6,146.79	228.82
7	第三污水处理厂及配套管网工程项目	瑞丽市人民政府	第三污水处理厂及配套管网工程项目委托代建合同	瑞丽市瑞源丰投资开发有限公司	2016 年	13,523.40	9.09	2.14	-	2 年	1,021.45	1,675.00	-

8	瑞丽市弄岛镇水厂及配套管网工程项目	瑞丽市人民政府	瑞丽市弄岛镇水厂及配套管网工程项目委托代建合同	瑞丽市城市建设投资开发有限公司	2014 年	13,322.35	9.09	-	-	3 年	159.18	-	-
9	瑞丽市第二水厂及配套管网工程三标段工程项目	瑞丽市人民政府	瑞丽市第二水厂及配套管网工程三标段工程项目委托代建合同	瑞丽市城市建设投资开发有限公司	2015 年	18,763.90	3.25	9.09	13.04	2 年	386.83	319.06	477.78
10	瑞丽市城区河道综合治理工程项目	瑞丽市人民政府	瑞丽市城区河道综合治理工程项目委托代建合同	瑞丽市城市建设投资开发有限公司	2015 年	25,602.40	-	-	-	18 个月	-	-	-
11	瑞丽市弄莫湖公园建设工程项目	瑞丽市人民政府	瑞丽市弄莫湖公园建设工程项目委托代建合同	瑞丽市城市建设投资开发有限公司	2010 年	45,689.04	9.09	9.09	13.04	7 年	501.91	6,078.09	578.89

12	瑞丽市 2016 年城 镇棚户区 改造建设 项目	瑞丽市人民 政府	瑞丽市易地扶 贫搬迁建设项 目委托代建合 同	瑞丽市城市 建设投资开 发有限责任 公司	2017 年	21,050.07	-	-	13.04	-	-	11,207.50	
13	瑞丽市弄 莫湖东广 场商业街 建设项目	瑞丽市人民 政府	瑞丽市弄莫湖 东广场商业 街建设项目委 托代建合同	瑞丽市城市 建设投资开 发有限责任 公司	2018 年	2,407.29	-	-	13.04	-	-	2,736.09	
合计						374,553.62	-	-	-	-	68,797.27	69,849.71	34,535.15

2、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。

近三年来，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，共需征地面积 3,687.33 亩，测算拆迁数量为 74,756.75 平方米。截至 2020 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。

2018 年至 2020 年发行人土地开发整理项目运营情况具体如下：

表 4-18：2018-2020 年发行人已完成开发土地情况

项目名称	2020 年	2019 年	2018 年
土地开发整理面积（亩）	439.26	1.43	10.98
平均开发整理成本（万元/亩）	38.76	41.16	41.18
土地开发整理总成本（万元）	17,026.45	58.79	452.14
平均开发整理收入（万元/亩）	44.58	45.28	45.30
土地开发整理总收入（万元）	19,580.42	64.68	497.35

2019 年土地开发整理收入下降的主要原因系发行人大部分土地开发整理业务已基本完工，发行人优先将资金投入到基础设施建设项目，土地开发整理业务资金投入减少。2020 年，土地开发整理业务收入较 2019 年末增加，主要系 2020 年与政府结算了瑞丽边经济合作区（弄岛镇）农畜产品加工产业园暨瑞丽市工业园区弄岛片区土地开发整理项目，确认了土地整理收入所致。

2018-2020 年发行人土地开发整理业务收入情况如下：

表 4-19：2018-2020 年发行人土地开发整理收入情况

单位：万元，%

序号	项目名称	项目委托方	协议名称	项目主体	开工时间	总投资额	利润率			期限	年度收入确认情况		
							2018 年	2019 年	2020 年		2018 年	2019 年	2020 年
1	工业园区进出口加工制造基地(二期)项目	瑞丽市人民政府	工业园区进出口加工制造基地(二期)项目委托代建合同	瑞丽市瑞源丰投资开发有限公司	2016 年	151,770.51	9.09	9.09	13.04	6 年	497.35	64.67	1,539.84
2	瑞丽市 2015 年第一批城镇建设用地“五通一平”土地整治项目	瑞丽市土地收购储备交易中心	瑞丽市 2015 年第一批城镇建设用地“五通一平”土地整治项目委托代建合同	瑞丽市畹町经纬投资开发有限公司	2015 年	28,469.00	-	-	-	1 年	-	-	-
3	瑞丽边境经济合作区(弄岛镇)农畜产品加工产业园暨瑞丽市工业园区弄岛片区土地开发整理项目	瑞丽市人民政府	农畜产品加工产业园委托代建项目	瑞丽市瑞源丰投资开发有限公司	2017 年	27,248.79	-	-	13.04	2 年	-	-	64.67
合计						207,488.30	-	-	-	-	497.35	64.67	19,580.42

3、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。

近三年来，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。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2020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。2018-2020年发行人保障房租金收入分别为3,590.65万元、3,588.42万元和3,568.75万元。

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。管网收入主要为瑞丽市政府向发行人租用城市地下综合管廊支付的租金。

表 4-20：近三年及一期，发行人其他业务板块收入构成情况

单位：万元

业务板块	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
利息及融资服务收入	-	378.41	73.37	610.47
管网收入	1,376.15	5,504.59	5,471.53	5,438.17
租赁租金收入	898.95	6,650.67	1,031.22	774.62
贸易收入	9,175.07	-	-	-
合计	11,450.17	22,716.81	6,576.12	6,823.25

九、发行人在建项目情况

截至 2021 年 3 月末，发行人在建项目分别在在建工程和存货中，具体情况如下：

表 4-21：截至 2021 年 3 月末发行人开发成本明细表

单位：万元

序号	项目名称	账面价值	总投资	已投资	期限	开工时间	完工进度(%)	是否委托代建
1	瑞丽边境经济合作区（弄岛镇）农畜产品加工产业园暨瑞丽市工业园区弄岛片区土地开发整理项目	4,105.96	27,248.79	19,793.42	2 年	2017 年	72.64	是
2	瑞丽市弄岛镇水厂及配套管网工程项目	3620.64	13,322.35	11,265.71	3 年	2014 年	84.56	是
3	瑞丽市弄莫湖公园建设工程项目	8.23	45,689.04	39,194.28	7 年	2010 年	85.78	是
4	瑞丽市 2016 年城镇棚户区改造建设项目	198.03	21,050.07	9,943.68	4 年	2017 年	47.24	是
5	弄莫湖东广场商业街建设项目	1,062.59	2,407.29	3,441.79	1.5 年	2018 年	142.97	是
6	弄岛污水处理厂	735.58	11,976.79	735.58	1.5 年	2018 年	6.14	是
7	瑞丽市农场飞海办事处、勐卯村、勐力搬迁新村供水管网工程新建项目	268.94	1,586.92	268.94	1 年	2018 年	16.95	是
8	瑞丽天然气区域储气调峰项目工程新建项目	92.99	24,772.90	92.99	2 年	2018 年	0.38	是
9	瑞丽市畹町特色小镇道路基础设施项目	33.87	45,000.00	33.87	2 年	2018 年	0.08	是
10	云南瑞丽工业园区标准厂房聚集区建设项目	99,884.30	130,175.00	99,884.30	2 年	2017 年	76.73	否
11	瑞丽市“十三五”加油站项目	85.62	2,569.59	85.62	1 年	2019 年	3.33	否
12	瑞丽试验区产业孵化园（玺越广场）项目	27,863.28	50,000.00	27,863.28	2 年	2019 年	55.73	否
13	瑞丽市易地扶贫搬迁建设项目	260.14	78,350.25	66,273.36	3 年	2015 年	84.59	是
14	2018 年易地扶贫搬迁项目（第一批）工程项目	-	7,607.71	4,790.94	1 年	2018 年	62.97	是
15	环山工业园区市政道路建设项目	20.2	76,948.25	48,473.43	2 年	2015 年	62.99	是
16	瑞丽江黄金旅游岸线综合开发项目工程（允井至畹町桥头示范段栈道	11.16	140,831.54	11.16	3 年	2021 年	0.01	是
17	瑞丽市农村饮水工程项目	329.48	10,213.00	329.48	1 年	2018 年	3.23	是
18	畹町污水泵站建设项目	367	957.92	367.00	1 年	2020 年	38.31	否
19	瑞丽市南哈解河工程项目	321.01	21,208.14	321.01	3 年	2021 年	1.51	是

20	畹町特色小镇基础设施建设改造提升工程	205.79	45,000.00	205.79	3 年	2019 年	0.46	是
21	瑞丽市创升劳务技术有限公司瑞丽市弄岛镇供水管网应急抢险工程	3.76	467	3.76	0.3 年	2020 年	0.81	否
22	瑞丽生物多样性保护中心项目	23.13	1,100.00	23.13	1 年	2020 年	2.10	否
23	月亮岛橡胶坝建设项目	10.45	9,630.00	10.45	1 年	2020 年	0.11	是
24	瑞丽边境经济合作区（弄岛镇）农畜产品加工产业园供水工程一标段建设项目	212.45	954.5	212.45	0.5 年	2020 年	22.26	否
25	瑞丽市帕色水库引水工程建设项目	5.00	1,675.24	5.00	1 年	2018 年	0.30	否
26	瑞丽市第二水厂及配套管网工程三标段工程项目	3,017.35	18,763.90	6,335.89	2 年	2015 年	33.77	是
合计		142,746.95	789,506.19	339,966.31	-	-	43.06	-

截至 2021 年 3 月末，发行人在建工程账面价值 1,169.43 万元，前五大在建工程明细具体如下：

表 4-22：截至 2021 年 3 月末，发行人前五大在建工程明细表

单位：万元

序号	项目名称	账面价值	总投资	已投资	期限	开工时间	完工进度（%）	是否委托代建
1	瑞丽市人民医院建设项目	314.67	39,000.00	314.67	2 年	2020.2	1.05	是
2	瑞丽市人才培训中心	261.12	6,000.00	950.00	1 年	2020.5	15.83	否
3	瑞丽市畹町生物制药大健康产业园区标准厂房建设项目	202.80	100,945.82	202.80	2 年	2020.7	0.20	否
4	瑞丽市城东集贸市场改造工程项目	143.01	572.00	572.00	90 天	2021.1	100.00	否
5	中国云南自由贸易试验区德宏片区瑞丽市科教文化产业园区建设项目	117.31	91,000.00	10,400.00	2 年	2020.12	13.00	否
合计		1,038.91	237,517.82	12,439.47	-	-	5.72	-

十、发行人未来发展战略规划

“十四五”期间，发行人将面对新的经济和金融形势的变化，将结合公司实际，以做强做大、求稳求实为工作主线，坚持好字优先、稳中求进，坚定不移地推进公司各项工作又好又快发展。

根据“十四五”规划，发行人结合自身情况制订了未来五年的发展规划：公司将以加快德宏州现代化为核心目标，继续以城市基础设施建设为核心业务，以体制创新和机制创新为核心动力，坚持公司经济效益与社会效益有机统一，进一步整合建设资源，将公司做大做强。公司将坚持服务德宏州建设的经营宗旨，积极拓展融资渠道，确保国有资产的保值增值，公司将进一步强化城市基础设施项目投资主体这一职能，提高项目管理水平，提高资金使用效率，为促进城市基础设施建设事业的健康快速发展做出新的、更大的贡献。

十一、发行人所在行业状况和前景

（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

伴随着改革开放的步伐，我国常住人口城镇化水平从 1978 年的 17.92%提高到 2020 年的 65%，达到世界平均水平。作为世界上最大的新兴经济体，我国目前处于城镇化快速推进阶段。目前我国大部分城市的基础设施仍然不能完全满足城市居民生活需要，给城市基础设施建设行业提供了较好的发展环境。

城市基础设施建设行业的增长与城镇化水平的提高相辅相成，城镇化水平的提高增加了对城市基础设施建设的需求，同时，城市基础设施的建设及改善又强化了城市作为周边经济中心的辐射带动作用。改革开放以来，伴随着国民经济快速发展，我国城镇化进程稳步推进。我国城

市基础设施行业的增长与我国城市化水平提高相辅相成，城市化的发展增加了对城市基础设施建设的需求，同时，城市基础设施的改善又发挥了城市作为周边经济中心的辐射带动作用。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到 2020 年，全国总人口预计将达到 14.5 亿，城镇人口达 8.10 亿-8.40 亿。城镇化进程的持续快速推进为城市基础设施建设行业的发展创造了广阔的空间。

当前，我国正处于城镇化迅速发展的阶段，推进城镇化是实现现代化的重大战略选择。城市基础设施建设是城镇化中极为关键的一个环节，对国民经济的发展具有导向性作用。城市基础设施建设具有典型的经济外部性特征，投资规模大，投资回收期长，产品或服务价格受国家政策调控，其建设资金主要通过政府的融资平台来解决。自 1998 年以来，我国中央政府、地方政府逐年增加城市基础设施建设资金供给使得我国城市化进程不断加快，同时城市人口的持续增加，对我国城市基础设施建设的要求也日益提高。

目前，我国基础设施短缺的矛盾依然比较突出，环境质量的下降，失业人口的增多，耕地及其他可用土地资源的紧缺，都将给城镇化之路带来一些负面影响，而这些问题的解决，都需要城市基础设施建设的带动。2015 年 3 月 28 日，经国务院授权，国家发展改革委、外交部、商务部联合发布了《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》，未来国内的建筑工程、机械装备、能源、通信、航空、对外贸易等行业均将面临新的发展机遇，尤其是我国西部地区的基础设施改善有望加速。

根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，我国将坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提

高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。“十三五”期间，城市的范围将不断扩大，由原来中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，基础设施建设行业面临持续而广阔的发展空间。

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。

2020年，受疫情影响，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。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；2018-2020年，德宏州计划实施包括城市危房、城中村在内的城市棚户区6,818套，计划总投资804,642.69万元，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。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。

十二、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。

（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中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，发行人作为德宏州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，保障房运营管理、文化旅游、广告传媒等业务也逐步向好发展，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，形成了主辅互补、协同经营的多元化经营格局，进一步增强了发行人的抗风险能力。

第五节 企业主要财务状况

提示：投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人完整的财务报表、注释以及本募集说明书其他部分对于发行人财务数据和指标的解释。

一、发行人财务报表基本情况

（一）财务报表编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）财务报表的审计意见

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，并出具了标准无保留意见的审计报告（大华审字[2019]0010476号）；大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大华审字[2020]003795号）；大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2020年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大华审字[2021]0014089号）。

（三）重大会计政策变更

1、2018年重大会计政策变更

财政部于2018年6月发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号),发行人根据相关要求按照一般企业财务报表格式(适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业)编制财务报表:(1)原“应收票据”和“应收账款”项目,合并为“应收票据及应收账款”项目;(2)原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报;(3)原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报;(4)原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报;(5)原“应付票据”和“应付账款”项目,合并为“应付票据及应付账款”项目;(6)原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报;(7)原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报;(8)进行研究与开发过程中发生的费用化支出,列示于“研发费用”项目,不再列示于“管理费用”项目。

发行人根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

由于上述要求,本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同,但对本期和比较期间的发行人合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

2、2019年重大会计政策变更

(1)财政部于2019年4月发布《关于修订印发2019年度一般企业二财务报告格式的通知》(菜款[2019]6号),发行人根据相关要求按照一般企业财务报表格式编制财务报表:①原“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”两个项目;②原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”两个项目。发行人根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

由于上述要求,本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同,但对本期和比较期间的发行人合并及公司净利润和合并及公司股东权

益无影响。

(2) 财政部于 2019 年 5 月发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》、《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》，以上准则修订自 2019 年 1 月 1 日起使用，不要求追溯调整。上述修订的非货币性金融资产交换准则、债务重组准则未对发行人的财务状况和经营结果产生重大影响。

3、2020 年重大会计政策变更

无。

(四) 会计估计变更

发行人 2018 年、2019 年及 2020 年未发生会计估计变更事项。

(五) 前期差错更正

发行人 2018 年、2019 年及 2020 年未发生重大前期会计差错更正事项。

二、近三年及一期合并财务报表范围及其变动

(一) 2018 年末发行人纳入合并报表范围较 2017 年末的变化

表 5-1：发行人 2018 年末与 2017 年末合并报表范围比较

单位：万元

序号	企业名称	级次	业务性质	注册资本	持股比例	变动情况
1	瑞丽市政通自来水有限公司	2	技术服务	1,000.00	100.00%	新增
2	瑞丽市翱创置业有限公司	2	商务服务	5,000.00	100.00%	新增

(二) 2019 年末发行人纳入合并报表范围较 2018 年末的变化

表 5-2：发行人 2019 年末与 2018 年末合并报表范围比较

单位：万元

序号	企业名称	级次	业务性质	注册资本	持股比例	变动情况
1	瑞丽市欣恒商业运营管理有限公司	2	商务服务	100.00	100.00%	新增
2	瑞丽市博信园区管理有限公司	2	商务服务	1,000.00	100.00%	新增
3	瑞丽市经纬大数据服务有限公司	2	技术服务	50.00	100.00%	新增

序号	企业名称	级次	业务性质	注册资本	持股比例	变动情况
4	瑞丽市大洋翡翠贸易有限公司	2	商务服务	1,000.00	51.00%	新增
5	瑞丽市聚昊民置业有限公司	1	商务服务	100.00	100.00%	新增
6	瑞丽市聚晟通置业有限公司	1	商务服务	100.00	100.00%	新增

(三) 2020 年末发行人纳入合并报表范围较 2019 年末的变化

表 5-3：发行人 2020 年末与 2019 年末合并报表范围比较

单位：万元

序号	企业名称	级次	业务性质	注册资本	持股比例	变动情况
1	瑞丽市浩觉再生资源有限公司	2	批发	1,000.00	70.00%	新增
2	瑞丽市勐源水务投资有限公司	2	商务服务	1000.00	100.00%	新增
3	瑞丽市壹铭教育投资有限公司	2	教育	1,000.00	100.00%	新增
4	瑞丽市建设工程质量检测有限公司	2	科学研究和技术服务	100.00	100.00%	新增
5	云南敏格拉巴旅行社有限公司	3	商务服务	100.00	100.00%	新增
6	瑞丽市欣恒文化传媒有限公司	3	商务服务	50.00	100.00%	新增

(四) 2021 年 3 月末发行人纳入合并报表范围较 2020 年末的变化

表 5-4：发行人 2021 年 3 月末与 2020 年末合并报表范围比较

单位：万元

序号	企业名称	级次	业务性质	注册资本	持股比例	变动情况
1	瑞丽市国悦投资开发有限责任公司	1	投资服务	1,500.00	100.00%	新增

三、发行人近三年及一期主要财务报表及财务指标

(一) 合并财务报表

1、合并资产负债表

表 5-5：发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	15,954.08	14,848.41	44,542.71	25,122.75
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
交易性金融资产	306.00	306.00		
衍生金融资产				

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收票据			20.00	
应收账款	99,553.30	97,105.52	91,810.91	71,020.26
预付款项	11,479.37	13,169.12	24,033.78	1,391.57
其他应收款	344,345.56	331,446.69	326,245.92	267,922.86
存货	581,324.23	562,657.48	519,432.88	508,741.10
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	9,719.20	10,094.13	4,971.90	3,136.01
流动资产合计	1,062,681.75	1,029,627.34	1,011,058.10	877,334.54
非流动资产：				
可供出售金融资产	24,804.40	24,804.40	24,804.40	24,804.40
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	5,436.55	5,236.55	1,409.68	1,409.32
投资性房地产	186,535.47	186,831.82	189,595.26	191,439.62
固定资产	36,059.83	32,922.07	37,589.98	42,303.24
在建工程	1,169.43	762.06	89.09	154.43
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	9,737.89	9,796.10	892.83	25.56
开发支出				
商誉	412.36	412.36	412.36	
长期待摊费用	147.21	153.50	67.89	67.76
递延所得税资产	1,757.96	1,761.84	1,680.00	746.25
其他非流动资产	41,094.81	40,925.17	111.02	36.72
非流动资产合计	307,155.91	303,605.87	256,652.51	260,987.30
资产总计	1,369,837.66	1,333,233.21	1,267,710.62	1,138,321.84
负债和所有者权益：				
流动负债：				
短期借款	20,700.00	20,700.00	13,000.00	18,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
衍生金融负债				
应付票据及应付账款	33,002.89	31,640.33	15,394.90	14,764.33
预收账款	14,217.13	10,381.53	292.94	314.25
应付职工薪酬	99.00	276.73	195.85	94.60
应交税费	1,464.93	3,111.04	3,181.36	1,415.63
其他应付款	146,583.72	115,881.45	55,843.19	65,627.53
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	24,783.44	30,465.93	35,496.55	44,130.74
其他流动负债				
流动负债合计	240,851.11	212,457.00	123,404.79	144,347.08
非流动负债：				
长期借款	151,115.00	145,511.00	152,059.00	127,673.00
应付债券	114,904.35	116,187.99	115,283.36	
长期应付款	4,899.00	4,899.00	12,819.77	16,193.88
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	5,538.17	987.82	2,561.74	160.00
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	276,456.52	267,585.81	282,723.86	144,026.88
负债合计	517,307.63	480,042.81	406,128.65	288,373.97
实收资本（或股本）	13,800.00	13,800.00	13,800.00	13,800.00
资本公积	744,489.61	744,488.70	759,652.74	759,301.40
盈余公积	2,288.13	2,288.13	2,261.77	2,039.44
未分配利润	81,888.86	82,665.41	75,573.68	64,437.50
归属于母公司所有者权益合计	843,269.57	843,242.24	851,288.19	839,578.34
少数股东权益	10,063.43	9,948.16	10,293.78	10,369.53
所有者权益合计	852,530.02	853,190.40	861,581.97	849,947.87
负债和所有者权益总计	1,369,837.66	1,333,233.21	1,267,710.62	1,138,321.84

2、合并利润表

表 5-6：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	11,450.17	89,366.05	80,629.59	79,708.52
减：营业成本	10,797.39	80,117.32	72,662.17	69,061.96
营业税金及附加	563.02	1,231.94	990.19	1,099.67
销售费用	120.38	247.66	51.02	27.85
管理费用	1,235.53	5,153.58	3,935.90	4,052.50
财务费用	3,156.99	13,113.76	10,575.79	9,767.89
其中：利息支出		11,019.98	9,904.91	9,364.26
利息收入		77.43	121.97	-56.51
资产减值损失		310.03	3,729.28	2,604.88
加：其他收益	2,675.47	18,228.80	21,951.72	21,645.84
投资收益	451.30	357.60	487.30	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		27.91	-209.64	
公允价值变动收益				
资产处置收益		-6.51		
二、营业利润	-1,296.87	7,771.65	11,124.26	15,598.22
加：营业外收入	647.64	173.73	283.84	29.86
减：营业外支出	8.51	13.39	106.66	21.61
三、利润总额	-657.74	7,931.99	11,301.43	15,606.47
减：所得税费用	3.55	369.52	-471.32	-447.46
四、净利润	-661.29	7,562.47	11,772.76	16,053.93
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	-661.29	7,562.47	11,772.76	16,472.51
终止经营净利润				-418.57
（二）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	-776.55	7,118.09	11,358.51	16,106.88
少数股东损益	115.27	444.38	414.24	-52.94
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				

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
六、综合收益总额	-661.29	7,562.47	11,772.76	16,053.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	-776.55	7,118.09	11,358.51	16,106.88
归属于少数股东的综合收益总额	115.27	444.38	414.24	-52.94

3、合并现金流量表

表 5-7：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	13,991.10	107,172.69	63,145.67	92,227.31
收到的税费返还		2,273.23	167.22	
收到其他与经营活动有关的现金	124,557.23	334,320.95	345,698.96	174,148.91
经营活动现金流入小计	138,548.33	443,766.87	409,011.84	266,376.22
购买商品、接收劳务支付的现金	26,081.21	97,843.74	93,319.06	14,946.51
支付给职工以及为职工支付的现金	634.57	1,578.69	1,297.65	946.06
支付的各项税费	2,327.86	5,986.23	2,758.41	10,032.00
支付其他与经营活动有关的现金	103,949.83	327,277.84	401,942.25	232,201.23
经营活动现金流出小计	132,993.48	432,686.49	499,317.37	258,125.81
经营活动产生的现金流量净额	5,554.85	11,080.38	-90,305.52	8,250.42
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金	451.30	329.69	3,692.44	118.83
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			0.42	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金		1,008.63	128.03	
投资活动现金流入小计	451.30	1,338.32	3,820.89	118.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	407.26	1,036.58	1,168.85	1,137.51
投资支付的现金	6,244.37	4,104.97	200.00	4.40
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		13.86		645.06
投资活动现金流出小计	6,651.63	5,155.41	1,368.85	1,786.97
投资活动产生的现金流量净额	-6,200.33	-3,817.09	2,452.03	-1,668.14
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	6,044.37			4,356.00

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	5,604.00	45,940.00	177,662.28	23,300.00
△发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金			3,859.20	
筹资活动现金流入小计	11,648.37	45,940.00	181,521.48	27,656.00
偿还债务所支付的现金	5,729.11	41,909.25	54,560.46	42,222.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	4,168.10	31,542.70	10,840.80	13,653.21
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		9,445.65	8,846.77	8,202.63
筹资活动现金流出小计	9,897.21	82,897.59	74,248.03	64,077.84
筹资活动产生的现金流量净额	1,751.15	-36,957.59	107,273.45	-36,421.84
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	1,156.67	-29,694.30	19,419.96	-29,839.57
加：期初现金及现金等价物余额	14,848.41	44,542.71	25,122.75	54,962.32
六、期末现金及现金等价物余额	15,954.08	14,848.41	44,542.71	25,122.75

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表 5-8：发行人近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	987.37	3,392.28	23,612.5	4,272.70
应收票据			20	
应收账款	29,907.23	29,659.51	42,023.47	51,748.25
预付款项	22.68	55.83	1,391.72	7.59
应收利息				
应收股利				
其他应收款	166,924.96	172,005.11	152,590.15	67,864.51
存货	360,336.90	360,558.51	390,401.42	388,650.67
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	7,509.67	751.44	748.43	0.00
流动资产合计	565,688.81	573,185.68	610,777.70	512,543.73
非流动资产：				0.00
可供出售金融资产	6,800.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00
持有至到期投资				

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
长期应收款				
长期股权投资	150,740.05	143,479.18	140,381.88	121,931.88
投资性房地产	1,486.75	1,496.23	1,534.15	820.64
固定资产	13,245.12	13,788.03	15,960.35	18,132.84
工程物资				
在建工程	504.72	271.52	89.09	154.43
无形资产	0.27	0.37	0.77	1.29
商誉				
长期待摊费用	8.11	10.32	19.17-	
递延所得税资产	199.08	199.08	48.46	2.08
其他非流动资产	40,887.21	40,760.35	31.88	36.72
非流动资产合计	213,871.31	206,805.09	164,866.75	147,879.88
资产总计	779,560.11	779,990.77	775,643.44	660,423.60
流动负债：				
短期借款	6,700.00	6,700.00	7,000.00	7,000.00
应付票据				
应付账款	1,690.78	2042.35	1677.39	647.08
预收款项	160.26	8.85	3.85	5.85
应付职工薪酬	52.27	45.87	32.09	32.61
应交税费	16.73	55.93	283.17	212.04
应付利息				
应付股利				
其他应付款	71,848.90	68,232.68	32,323.95	48,267.74
一年内到期的非流动负债	0.00	5,180.65	6,689.33	7,867.82
其他流动负债				
流动负债合计	80,468.94	82,266.33	48,009.78	64,033.15
非流动负债：				0.00
长期借款	52,110.00	50,030.00	46,550.00	31,786.00
应付债券	114,778.14	116,061.78	115,118.31	
长期应付款	2,445.48	1683.00	4783.65	7,380.70
专项应付款				
预计负债				
递延收益	55.94	56.41	58.28	60.00
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	169,389.56	167,831.18	166,510.24	39,226.70
负债合计	249,858.49	250,097.51	214,520.02	103,259.85

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
所有者权益：				
实收资本	13,800.00	13,800.00	13,800.00	13,800.00
资本公积	493,212.88	493,211.97	524,705.72	522,969.36
盈余公积	2,288.13	2,288.13	2,261.77	2,039.44
未分配利润	20,400.61	20,593.16	20,355.94	18,354.96
所有者权益合计	529,701.62	529,893.26	561,123.42	557,163.75
负债及所有者权益总计	779,560.11	779,990.77	775,643.44	660,423.60

2、母公司利润表

表 5-9：发行人三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	9.91	19,571.89	7,140.91	19,829.16
减：营业成本	11.33	16,825.81	6,211.31	17,417.62
税金及附加	391.08	261.68	430.12	793.15
销售费用			2.85	24.43
管理费用	767.24	3,007.40	2,757.38	2,857.73
财务费用	1,882.89	7,430.95	3,431.07	2,526.32
其中：利息费用			2941.34	2,339.40
利息收入			-33.32	-14.59
资产减值损失	0.00	-602.47	-185.54	6.64
加：其他收益	2,636.47	8510.91	8,111.74	10,660.68
投资收益	217.88	159.17	27.37	3,620.31
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（损失以“-”号填列）				
资产处置收益				
三、营业利润	-188.28	113.65	2,261.75	13,072.22
加：营业外收入			0.80	0.50
减：营业外支出	4.27	0.69	85.63	0.62
四、利润总额	-192.55	112.96	2,176.92	10,484.14
减：所得税费用		150.62	46.38	-1.66
五、净利润	-192.55	263.58	2,223.31	10,485.80
六、综合收益总额	-192.55	263.58	2,223.31	10,485.80

3、母公司现金流量表

表 5-10：发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
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	168.61	37,807.77	17,123.53	21,619.89
收到的税费返还		249.56	103.34	
收到其他与经营活动有关的现金	43,939.78	81,844.41	100,396.14	62,565.95
经营活动现金流入小计	44,108.39	119,901.75	117,623.01	84,185.84
购买商品、接受劳务支付的现金	146.19	13,411.92	6,157.64	2,866.25
支付给职工以及为职工支付的现金	109.62	315.04	270.67	276.88
支付的各项税费	196.80	311.60	712.94	3,452.38
支付其他与经营活动有关的现金	35,276.10	110,723.36	194,762.87	55,293.29
经营活动现金流出小计	35,728.70	124,762.27	201,904.13	61,888.80
经营活动产生的现金流量净额	8,379.69	-4,860.53	-84,281.12	22,297.04
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金	217.88	159.17	3406.01	118.83
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				
投资活动现金流入小计	217.88	159.17	3406.01	118.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	233.19	186.10	731.68	944.37
投资支付的现金	6,244.37		200.00	102.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		4007.30	17,960.00	
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	6,477.56	4,193.40	18,891.68	1,046.37
投资活动产生的现金流量净额	-6,259.67	--4,034.23	-15,485.68	-927.54
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				7,000.00
取得借款收到的现金		21,440.00	139,662.28	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金				0.00
筹资活动现金流入小计		21,440.00	139,662.28	7,000.00
偿还债务支付的现金	2,384.79	16,883.97	12,963.82	29,214.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,140.13	14,999.97	3025.86	4,254.56
支付其他与筹资活动有关的现金		881.52	4,566.00	4,235.13
筹资活动现金流出小计	4,524.92	32,765.47	20,555.68	37,703.70
筹资活动产生的现金流量净额	-4,524.92	-11,325.47	119,106.60	-30,703.70
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-2,404.90	-20,220.23	19,339.80	-9,232.20
加：期初现金及现金等价物余额	3,392.28	23,612.50	4,272.70	13,504.90
六、期末现金及现金等价物余额	987.37	3,392.28	23,612.50	4,272.70

（三）发行人主要财务指标

表 5-11：发行人近三年及一期主要财务指标

项目	2021 年 1-3 月/3 月末	2020 年/末	2019 年/末	2018 年/末
偿债能力指标				
流动比率	4.41	4.85	8.19	6.08
速动比率	2.00	2.20	3.98	2.55
资产负债率（%）	37.76	36.01	32.04%	25.33
利息保障倍数	-	1.29	2.05	2.53
盈利能力指标				
营业毛利率（%）	5.70	10.35	9.93	13.36
净利润率（%）	-5.78	8.46	11.65	20.14
净资产收益率（%）	-0.08	0.88	1.38	1.91
总资产收益率（%）	0.29	0.58	0.98	1.41
营运效率指标				
应收账款周转率	0.12	0.95	0.99	0.85
存货周转率	0.02	0.17	0.14	0.13
总资产周转率	0.01	0.07	0.07	0.07

注：主要财务指标计算公式如下：

流动比率=流动资产合计/流动负债合计

速动比率=（流动资产合计-存货）/流动负债合计

资产负债率=负债总额/资产总计×100%

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

净利润率=净利润/营业收入×100%

净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%

总资产收益率=净利润/平均资产总额×100%

存货周转率=营业成本/平均存货

总资产周转率=营业收入/平均资产总额

应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

2021 年 1-3 月数据未年化

四、发行人主要财务指标及财务分析

（一）资产构成分析

表 5-12：发行人近三年及一期的合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产	1,062,681.75	1,029,627.34	1,011,058.10	877,334.54
非流动资产	307,155.91	303,605.87	256,652.51	260,987.30
资产总额	1,369,837.66	1,333,233.21	1,267,710.62	1,138,321.84

最近三年及一期末，发行人的资产总额分别为 1,138,321.84 万元、1,267,710.62 万元、1,333,233.21 万元和 1,369,837.66 万元。从资产结构来看，发行人资产以流动资产为主。最近三年及一期末，发行人流动资产占总资产的比例分别为 77.07%、79.75%、77.23%和 77.58%，主要由存货、其他应收款和应收账款构成。最近三年及一期末，发行人非流动资产占总资产的比例分别为 22.93%、20.25%、22.77%和 22.42%，主要由投资性房地产构成。

最近三年及一期末，发行人各项资产的金额及其占资产总额的比例如下表所示：

表 5-13：发行人近三年及一期末各项资产明细表

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	15,954.08	1.16	14,848.41	1.11	44,542.71	3.51	25,122.75	2.21
交易性金融资产	306.00	0.02	306.00	0.02	-	-	-	-

应收票据及应收账款	99,553.30	7.27	97,105.52	7.28	91,810.91	7.24	71,020.26	6.24
预付款项	11,479.37	0.84	13,169.12	0.99	24,033.78	1.90	1,391.57	0.12
其他应收款	344,345.56	25.14	331,446.69	24.86	326,245.92	25.74	267,922.86	23.54
存货	581,324.23	42.44	562,657.48	42.20	519,432.88	40.97	508,741.10	44.69
其他流动资产	9,719.20	0.71	10,094.13	0.76	4,971.90	0.39	3,136.01	0.28
流动资产合计	1,062,681.75	77.58	1,029,627.34	77.23	1,011,058.10	79.75	877,334.54	77.07
可供出售金融资产	24,804.40	1.81	24,804.40	1.86	24,804.40	1.96	24,804.40	2.18
长期股权投资	5,436.55	0.40	5,236.55	0.39	1,409.68	0.11	1,409.32	0.12
投资性房地产	186,535.47	13.62	186,831.82	14.01	189,595.26	14.96	191,439.62	16.82
固定资产	36,059.83	2.63	32,922.07	2.47	37,589.98	2.97	42,303.24	3.72
在建工程	1,169.43	0.09	762.06	0.06	89.09	0.01	154.43	0.01
无形资产	9,737.89	0.71	9,796.10	0.73	892.83	0.07	25.56	0.00
商誉	412.36	0.03	412.36	0.03	412.36	0.03	-	-
长期待摊费用	147.21	0.01	153.50	0.01	67.89	0.01	67.76	0.01
递延所得税资产	1,757.96	0.13	1761.84	0.13	1680.00	0.13	746.25	0.07
其他非流动资产	41,094.81	3.00	40,925.17	3.07	111.02	0.01	36.72	0.00
非流动资产合计	307,155.91	22.42	303,605.87	22.77	256,652.51	20.25	260,987.30	22.93
资产总计	1,369,837.66	100.00	1,333,233.21	100.00	1,267,710.62	100.00	1,138,321.84	100.00

1、流动资产

表 5-14：发行人近三年及一期末流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	15,954.08	1.50	14,848.41	1.44	44,542.71	4.41	25,122.75	2.86
应收票据及应收账款	99,553.30	9.37	97,105.52	9.43	91,810.91	9.08	71,020.26	8.10
交易性金融资产	306.00	0.03	306.00	0.02				
预付款项	11,479.37	1.08	13,169.12	1.28	24,033.78	2.38	1,391.57	0.16
其他应收款	344,345.56	32.40	331,446.69	32.19	326,245.92	32.27	267,922.86	30.54
存货	581,324.23	54.70	562,657.48	54.65	519,432.88	51.38	508,741.10	57.99
其他流动资产	9,719.20	0.91	10,094.13	0.98	4,971.90	0.49	3,136.01	0.36
流动资产合计	1,062,681.74	100.00	1,029,627.34	100.00	1,011,058.10	100.00	877,334.54	100.00

最近三年及一期末，发行人流动资产分别为 877,334.54 万元、1,011,058.10 万元、1,029,627.34 万元和 1,062,681.74 万元。从构成来看，

发行人的流动资产主要由存货、其他应收款、应收票据及应收账款和货币资金构成。最近三年及一期末，上述四项之和占发行人流动资产比例分别为 96.62%、92.72%、96.27%和 97.98%，是流动资产最主要构成部分。

（1）货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金分别为 25,122.75 万元、44,542.71 万元、14,848.41 万元和 15,904.63 万元，占流动资产的比例分别为 2.86%、4.41%、1.44%和 1.50%，变化较为平稳。截至 2021 年 3 月末，发行人货币资金中无抵押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

（2）存货

最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 508,741.10 万元、519,432.88 万元、562,657.48 万元和 581,324.23 万元，占流动资产的比例分别为 57.99%、51.38%、54.65%和 54.70%，是流动资产最主要的组成部分。2019 年末，发行人存货同比增加 10,691.78 万元，主要系存货开发成本业务增长。2020 年末，存货规模较上年末增加 43,224.60 万元，主要系新增库存商品所致。2021 年 3 月末，存货规模较 2020 年末增加 18,688.33 万元，主要系新增建设项目。

从存货结构看，发行人存货由拟开发土地和开发成本组成。截至 2020 年末拟开发土地账面价值为 438,215.98 万元，在存货中占比为 77.89%；开发成本账面价值为 124,419.92 万元，在存货中占比为 22.11%。截至 2021 年 3 月末拟开发土地账面价值为 438,550.82 万元，在存货中占比为 75.44%；开发成本账面价值为 142,746.95 万元，在存货中占比为 24.56%。发行人存货的构成情况如下表所示：

表 5-15：发行人 2020 年末及 2021 年 3 月末存货主要构成情况表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末
拟开发土地	438,550.82	438,215.98
开发成本	142,746.95	124,419.92
合计	581,324.23	562,635.90

1) 存货中开发成本明细如下:

表 5-16: 截至 2021 年 3 月末发行人开发成本明细表

单位: 万元

序号	项目名称	账面价值	总投资	已投资	期限	开工时间	完工进度(%)	是否委托代建
1	瑞丽边境经济合作区(弄岛镇)农畜产品加工产业园暨瑞丽市工业园区弄岛片区土地开发整理项目	4,105.96	27,248.79	19,793.42	2 年	2017 年	72.64	是
2	瑞丽市弄岛镇水厂及配套管网工程项目	3620.64	13,322.35	11,265.71	3 年	2014 年	84.56	是
3	瑞丽市弄莫湖公园建设工程项目	8.23	45,689.04	39,194.28	7 年	2010 年	85.78	是
4	瑞丽市 2016 年城镇棚户区改造建设项目	198.03	21,050.07	9,943.68	4 年	2017 年	47.24	是
5	弄莫湖东广场商业街建设项目	1,062.59	2,407.29	3,441.79	1.5 年	2018 年	142.97	是
6	弄岛污水处理厂	735.58	11,976.79	735.58	1.5 年	2018 年	6.14	是
7	瑞丽市农场飞海办事处、勐卯村、勐力搬迁新村供水管网工程新建项目	268.94	1,586.92	268.94	1 年	2018 年	16.95	是
8	瑞丽天然气区域储气调峰项目工程新建项目	92.99	24,772.90	92.99	2 年	2018 年	0.38	是
9	瑞丽市畹町特色小镇道路基础设施项目	33.87	45,000.00	33.87	2 年	2018 年	0.08	是
10	云南瑞丽工业园区标准厂房聚集区建设项目	99,884.30	130,175.00	99,884.30	2 年	2017 年	76.73	否
11	瑞丽市“十三五”加油站项目	85.62	2,569.59	85.62	1 年	2019 年	3.33	否
12	瑞丽试验区产业孵化园(玺越广场)项目	27,863.28	50,000.00	27,863.28	2 年	2019 年	55.73	否
13	瑞丽市易地扶贫搬迁建设项目	260.14	78,350.25	66,273.36	3 年	2015 年	84.59	是
14	2018 年易地扶贫搬迁项目(第一批)工程项目	-	7,607.71	4,790.94	1 年	2018 年	62.97	是
15	环山工业园区市政道路建设项目	20.2	76,948.25	48,473.43	2 年	2015 年	62.99	是
16	瑞丽江黄金旅游岸线综合开发项目工程(允井至畹町桥头示范段栈道)	11.16	140,831.54	11.16	3 年	2021 年	0.01	是
17	瑞丽市农村饮水工程项目	329.48	10,213.00	329.48	1 年	2018 年	3.23	是

18	畹町污水泵站建设项目	367	957.92	367.00	1 年	2020 年	38.31	否
19	瑞丽市南哈解河工程项目	321.01	21,208.14	321.01	3 年	2021 年	1.51	是
20	畹町特色小镇基础设施建设改造提升工程	205.79	45,000.00	205.79	3 年	2019 年	0.46	是
21	瑞丽市创升劳务技术有限公司瑞丽市弄岛镇供水管网应急抢险工程	3.76	467	3.76	0.3 年	2020 年	0.81	否
22	瑞丽生物多样性保护中心项目	23.13	1,100.00	23.13	1 年	2020 年	2.10	否
23	月亮岛橡胶坝建设项目	10.45	9,630.00	10.45	1 年	2020 年	0.11	是
24	瑞丽边境经济合作区（弄岛镇）农畜产品加工产业园供水工程一标段建设项目	212.45	954.5	212.45	0.5 年	2020 年	22.26	否
25	瑞丽市帕色水库引水工程建设项目	5.00	1,675.24	5.00	1 年	2018 年	0.30	否
26	瑞丽市第二水厂及配套管网工程三标段工程项目	3,017.35	18,763.90	6,335.89	2 年	2015 年	33.77	是
合计		142,746.95	789,506.19	339,966.31	-	-	43.06	-

2) 存货中拟开发土地

截至 2021 年 3 月 31 日，存货拟开发土地账面价值 438,550.82 万元，其中已办理权证的待开发土地 169 宗，合计账面价值 389,020.12 万元，拟开发土地明细如下：

表 5-17：截至 2021 年 3 月末发行人存货中拟开发土地构成情况

序号	取得方式	土地使用权人	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	是否公益性资产	是否缴纳土地出让金
1	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用(2011)第 4035 号	瑞丽市卯喊路东侧	划拨	其他商服用地	9.67	3,919.22	评估法	405.4	是	否	否
2	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	393.8	否	否	否
3	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用(2011)第 4038 号	瑞丽市瑞宏路南侧	划拨	其他商服用地	4.69	1,846.38	评估法	393.8	否	否	否

4	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	154.3	否	否	否
5	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2011）第 4042 号	瑞丽市人民路西侧	划拨	其他商服用地	2.88	443.75	评估法	154.3	否	否	否
6	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2011）第 4048 号	瑞丽市友谊路 3 号	划拨	其他商服用地	3.57	606.91	评估法	170.21	否	否	否
7	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	161.98	否	否	否
8	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2011）第 4051 号	瑞丽市瑞宏路南侧	划拨	其他商服用地	8.23	3,053.99	评估法	371.3	否	否	否
9	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	305.92	否	否	否
10	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2011）第 4054 号	瑞丽市瑞宏路北侧	划拨	其他商服用地	2.41	928.95	评估法	386.05	否	否	否
11	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	386.05	否	否	否
12	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	426.39	否	否	否
13	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2011）第 4059 号	瑞丽市麓川路西侧	划拨	其他商服用地	5.03	1,960.94	评估法	389.89	否	否	否
14	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2011）第 4060 号	瑞丽市建设路 2 号	划拨	其他商服用地	20.9	3,557.88	评估法	170.21	否	否	否
15	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	170.22	否	否	否
16	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2011）第 4066 号	瑞丽市建设路	划拨	其他商服用地	91.41	30,755.10	评估法	336.45	是	否	否
17	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2019）瑞丽市不动产权第 0003533 号	瑞丽市新安路	划拨	其他商服用地	4.48	1,862.20	评估法	416.03	否	否	否
18	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2011）第 4068 号	瑞丽市人民路水产站	划拨	其他商服用地	11.69	4,484.93	评估法	383.79	否	否	否
19	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	58.93	否	否	否
20	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	383.79	否	否	否

21	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用(2011)第4071号	瑞丽市勐卯大道	划拨	其他商服用地	6.47	998.51	评估法	154.3	是	否	否
22	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	317.03	否	否	否
23	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用(2011)第4074号	瑞丽市姐岗路54号	划拨	其他商服用地	0.82	359.36	评估法	440.52	否	否	否
24	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	387.22	否	否	否
25	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	434.97	否	否	否
26	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	320.94	否	否	否
27	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用(2011)第4078号	瑞丽市边城街130号	划拨	其他商服用地	2.8	1,074.94	评估法	383.78	否	否	否
28	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用(2011)第4079号	瑞丽市友谊巷1号	划拨	其他商服用地	2.88	1,156.92	评估法	402.1	否	否	否
29	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	176.11	否	否	否
30	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用(2011)第4081号	瑞丽市麓川路	划拨	其他商服用地	2.2	815.86	评估法	371.3	否	否	否
31	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	169.8	否	否	否
32	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	3.3	619.75	评估法	187.85	否	否	否
33	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	2.79	539.63	评估法	193.68	否	否	否
34	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用(2011)第4087号	瑞丽市姐告茂海路北侧	划拨	其他商服用地	12.85	2,293.41	评估法	178.52	是	否	否
35	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用(2011)第4088号	瑞丽市姐告东进路南侧	划拨	其他商服用地	4.74	859.15	评估法	181.4	否	否	否
36	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	178.31	否	否	否
37	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用(2011)第4090号	瑞丽市卯喊路103号	划拨	其他商服用地	19.16	7,704.36	评估法	402.11	否	否	否
38	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用(2011)第4091号	瑞丽市人民路水产站	划拨	其他商服用地	4.66	891.8	评估法	191.48	否	否	否

39	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用(2011)第4092号	瑞丽市瑞江路2号	划拨	其他商服用地	2.38	983.83	评估法	414.18	否	否	否
40	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用(2011)第4093号	瑞丽市建设路2号	划拨	其他商服用地	28.12	4,555.49	评估法	161.98	否	否	否
41	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用(2011)第4094号	瑞丽市岗勐路17号	划拨	其他商服用地	5.74	2,377.05	评估法	414.18	是	否	否
42	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用(2011)第4095号	瑞丽市南卯街130号	划拨	其他商服用地	3.17	1,286.19	评估法	406.36	是	否	否
43	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用(2011)第4096号	瑞丽市新光路43号	划拨	其他商服用地	2.83	1,195.85	评估法	422.89	否	否	否
44	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	436.27	是	否	否
45	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用(2011)第4098号	瑞丽市建设路12号	划拨	其他商服用地	20.22	3,028.20	评估法	149.77	否	否	否
46	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	367.93	否	否	否
47	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	154.3	否	否	否
48	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	164.86	否	否	否
49	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	38.69	否	否	否
50	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	晚国用(2013)第166号	晚町晚江路1号	划拨	商业用地	38.7	1,476.34	评估法	38.15	否	否	否
51	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	42.4	否	否	否
52	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	41.44	否	否	否
53	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	晚国用(2013)第170号	晚町民主街150号	划拨	商业用地	2.74	110.01	评估法	40.21	否	否	否
54	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	41.43	否	否	否
55	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	35.95	否	否	否
56	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	晚国用(2013)第173号	晚町迎宾路	划拨	商业用地	1.2	47.80	评估法	40	否	否	否

57	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	35.95	否	否	否
58	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	晚国用（2013）第 175 号	晚町国防街 54 号	划拨	商业用地	2.91	104.52	评估法	35.95	否	否	否
59	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	晚国用（2013）第 176 号	晚町民主街	划拨	商业用地	7.45	292.96	评估法	39.31	否	否	否
60	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	43.7	否	否	否
61	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	40.21	否	否	否
62	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	38.56	否	否	否
63	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	39.31	否	否	否
64	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	41.71	否	否	否
65	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	41.44	否	否	否
66	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	40.2	否	否	否
67	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	43.91	否	否	否
68	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	晚国用（2013）第 185 号	晚町和平街环东路 22 号	划拨	商业用地	24.24	861.33	评估法	35.54	否	否	否
69	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	41.44	否	否	否
70	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	43.97	否	否	否
71	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	41.44	否	否	否
72	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	28.06	否	否	否
73	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	晚国用（2013）第 190 号	晚町混板村	划拨	商业用地	7.87	234.92	评估法	29.84	否	否	否
74	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	晚国用（2013）第 191 号	晚町芒棒村	划拨	商业用地	0.99	27.26	评估法	27.51	否	否	否

75	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	2.02	294.36	评估法	146	否	否	否
76	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	25.95	1,233.56	评估法	47.54	否	否	否
77	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	344.21	否	否	否
78	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2014）第 2984 号	瑞丽市勐卯路 13 号	划拨	其他商服用地	0.84	316.07	评估法	375.9	否	否	否
79	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	395.3	否	否	否
80	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	372.2	否	否	否
81	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2014）第 2987 号	瑞丽市卯喊路 103 号	划拨	其他商服用地	5.8	2,058.58	评估法	354.7	否	否	否
82	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2016）第 5044 号	瑞丽市瑞章公路南侧	出让	其他商服用地	25.74	4,530.53	评估法	175.99	是	否	否
83	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2016）第 5045 号	瑞丽市卯喊路北侧	出让	其他商服用地	55.42	8,334.66	评估法	150.4	否	否	否
84	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2016）第 5046 号	瑞丽市珠宝街	出让	其他商服用地	4.82	2,065.06	评估法	428.26	否	否	否
85	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2016）第 5047 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	36.45	6,626.82	评估法	181.82	否	否	否
86	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2016）第 5048 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	12.49	2,271.36	评估法	181.82	否	否	否
87	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	162.84	否	否	否
88	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2016）第 5050 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	11.69	1,904.03	评估法	162.84	否	否	否
89	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2016）第 5051 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	25.34	4,505.44	评估法	177.82	否	否	否
90	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	177.82	否	否	否
91	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2016）第 5053 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	11.92	2,119.60	评估法	177.82	否	否	否

92	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2016）第 5054 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	33.54	5,965.02	评估法	177.82	否	否	否
93	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2016）第 5055 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	33.52	6,262.46	评估法	186.81	否	否	否
94	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	181.82	否	否	否
95	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2016）第 5057 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	238.63	42,433.11	评估法	177.82	是	否	否
96	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	瑞国用（2016）第 5058 号	瑞丽市城市规划区内	划拨	其他商服用地	170.37	31,827.77	评估法	186.81	否	否	否
97	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	20.21	5,008.05	评估法	247.75	是	否	否
98	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	4.9	748.20	评估法	152.79	否	否	否
99	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	4.77	1,846.33	评估法	387.45	否	否	否
100	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	10.92	1,667.93	评估法	152.79	否	否	否
101	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	72.45	否	否	否
102	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	378.44	否	否	否
103	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	11.01	3,852.90	评估法	350.1	否	否	否
104	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	0.84	736.00	评估法	451.53	否	否	否

105	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	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	0.79				否	否	否
106	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2018）瑞丽市不动产权第0000778号	瑞宏路36-1号	出让	其他商服	19.36	7,674.76	评估法	396.36	是	否	否
107	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2018）瑞丽市不动产权第0003088号	瑞丽市龙瑞高速北侧、环山工业园区红木园区H6号路以东	出让	工业用地	19.81	13,927.40	评估法	59.94	否	否	否
108	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2018）瑞丽市不动产权第0003087号	瑞丽市龙瑞高速北侧、环山工业园区红木园区H6号路以东	出让	工业用地	53.74				否	否	否
109	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2018）瑞丽市不动产权第0003086号	瑞丽市龙瑞高速北侧、环山工业园区红木园区H6号路以东	出让	工业用地	12.68				否	否	否
110	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2018）瑞丽市不动产权第0003085号	瑞丽市龙瑞高速北侧、环山工业园区红木园区H6号路以东	出让	工业用地	41.96				否	否	否
111	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2018）瑞丽市不动产权第0003084号	瑞丽市龙瑞高速北侧、环山工业园区红木园区H6号路以东	出让	工业用地	146.12				否	否	否
112	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2018）瑞丽市不动产权第0003027号	瑞丽市龙瑞高速北侧、环山工业园区红木园区H6号路以东	出让	工业用地	58.17	19,221.19	评估法	59.94	否	否	否
113	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2018）瑞丽市不动产权第0003024号	瑞丽市龙瑞高速北侧、环山工业园区红木园区H6号路以东	出让	工业用地	233.30				否	否	否

114	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2018）瑞丽市不动产权第0003025号	瑞丽市龙瑞高速北侧、环山工业园区红木园区H6号路以东	出让	工业用地	29.21				否	否	否
115	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2019）瑞丽市不动产权第0003513号	瑞丽市南卯街北侧	出让	其他商服用地	4.81	2,201.08	评估法	457.47	是	否	否
116	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2019）瑞丽市不动产权第0003514号	瑞丽市金泉路73号	出让	其他商服用地	11.26	3,979.81	评估法	353.6	是	否	否
117	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2019）瑞丽市不动产权第0003515号	瑞丽市人民路80号	出让	其他商服用地	15.21	5,113.20	评估法	336.24	是	否	否
118	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2019）瑞丽市不动产权第0003516号	瑞丽市瑞宏路北侧	出让	其他商服用地	12.69	5,412.17	评估法	426.39	是	否	否
119	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2019）瑞丽市不动产权第0003517号	瑞丽市麓川路99号	出让	其他商服用地	6.46	2,399.62	评估法	371.3	是	否	否
120	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2019）瑞丽市不动产权第0003518号	瑞丽市新光路27号	出让	其他商服用地	11.94	4,946.96	评估法	414.18	是	否	否
121	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2019）瑞丽市不动产权第0003532号	瑞丽市金滇路16号	出让	其他商服用地	10.95	3,680.23	评估法	336.24	是	否	否
122	出让	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2020）瑞丽市不动产权第0000638号	瑞丽市勐卯镇姐勒村委会姐勒村民小组400号	出让	其他商服用地	28.79	1,421.23	成本法	49.37	否	否	否
123	出让	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2020）瑞丽市不动产权第0006455号	瑞丽市畹町生物产业园内、20米规划路南侧、26米规划路东侧	出让	工业用地	39.49	607.39	成本法	15.38	否	否	是

124	出让	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2020）瑞丽市不动产权第0006450号	20米规划路北侧、26米规划路东侧、瑞丽市畹町生物产业园内	出让	城镇住宅用地	16.13	408.19	成本法	25.31	否	否	是
125	招拍挂	瑞丽市瑞源丰投资开发有限公司	云（2018）瑞丽市不动产权第0002495号	瑞丽市HG45号路南侧、HG7号路东侧	出让	公共设施用地	41.72	634.14	成本法	15.2	否	否	是
126	划拨	瑞丽市城市建设投资有限责任公司	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	否	否	否
127	划拨	瑞丽市城市建设投资有限责任公司	瑞国用（2014）第2988号	瑞丽市勐卯路南侧、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	否
128	协议出让	瑞丽市城市建设投资有限责任公司	瑞国用（2015）第1428号	瑞丽市兴安路39号	出让	其他商服用地	4.931	1,600.00	成本法	324.44	是	否	否
129	划拨	瑞丽市城市建设投资有限责任公司	瑞国用（2016）第709号	瑞丽市瑞江路24号	出让	商业用地	4.87	1,917.87	评估法	393.81	是	否	否
130	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞国用（2015）第671号	瑞丽市友谊路东侧、目瑙路北侧，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	否
131	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞国用（2015）第074号	畹町管委宿舍区内（建设路）公租房	出让	住宅用地	3.46	197.07	评估法	56.96	否	否	否
132	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞国用（2015）第077号	畹町农场胶厂内（畹江路）公租房	出让	住宅用地	1.73	54.04	评估法	31.23	否	否	否
133	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞国用（2015）第667号	瑞丽市友谊路东侧、目脑路北侧朝阳巷85号公租房	出让	城镇单一住宅用地	17.98	1,607.52	评估法	89.41	否	否	否
134	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞国用（2015）第076号	畹町芒棒小学内公租房	出让	住宅用地	0.3	9.26	评估法	31.24	否	否	否
135	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞国用（2015）第073号	畹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	否

136	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞国用（2015）第 075 号	畹町国防街粮食局内畹町中学公租房	出让	住宅用地	1.33	54.85	评估法	41.24	否	否	否
137	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	62.36	否	否	否
138	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	62.29	否	否	否
139	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	62.39	否	否	否
140	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	41.95	否	否	否
141	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞国用（2015）第 1016-6 号	瑞丽市户育乡中心小学院内公租房	出让	城镇单一住宅用地	2.36	99.05	评估法	41.97	否	否	否
142	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	否
143	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	5.9	247.56	评估法	41.96	否	否	否
144	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	35.4	否	否	否
145	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	1,341.28	评估法	89.42	否	否	否
146	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	89.42	否	否	否
147	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	62.26	否	否	否

148	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	96.54	否	否	否
149	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	否
150	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	127.46	否	否	否
151	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	42	否	否	否
152	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	4.1	172.15	评估法	41.99	否	否	否
153	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	41.89	否	否	否
154	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	35.52	否	否	否
155	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	35.5	否	否	否
156	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	35.59	否	否	否
157	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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（目瑞纵歌场片区）	出让	城镇住宅用地	79.03	9,893.17	评估法	125.18	否	否	否
158	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	否

159	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	芒国用（2015）第 0000002 号	白象小区	国有出让	城镇单一住宅用地	10	533.34	评估法	53.33	否	否	否
160	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	1,066.67	评估法	53.33	否	否	否
161	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	否
162	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	否
163	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	否
164	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	否
165	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	否
166	划拨	瑞丽市经纬投资开发有限公司	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	否	否	否
167	出让	瑞丽市聚晟通置业有限公司	[云（2017）瑞丽市不动产权第 0003532 号]	瑞丽市卯喊路北侧、Z3 号路东侧、H2 号路南侧	出让	城镇住宅用地	82.90	9,183.13	评估法	110.77	是	否	否
168	出让	瑞丽市聚昊民置业有限公司	云（2020）瑞丽市不动产权证第 000508 号	瑞丽市勐卯大道北侧、乘象路东侧	出让	城镇住宅用地	50.67	5,228.12	评估法	103.17	否	否	否
169	划拨	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司	云（2021）瑞丽市不动产权第 0001667 号	瑞丽市姐告东进路 276 号	划拨	机关团体用地	6.48	1,388.42	评估法	214.29	否	否	否
合计		-	-	-	-	-	3,080.15	389,020.12	-	-	-	-	-

(3) 其他应收款

最近三年末及一期末，发行人其他应收款净额分别为 267,922.86 万元、326,245.92 万元、331,446.69 万元和 344,345.56 万元，占各期末流动资产的比例分别为 30.54%、32.27%、32.19%和 32.41%。

表 5-18：截至 2020 年末发行人其他应收款余额前五名

单位：万元

序号	单位名称	余额	占其他应收款余额比例	账龄	款项性质	是否经营性	坏账准备
1	瑞丽市净美生态环保投资开发有限公司	55,236.76	16.32%	1-5 年	资金拆借	否	2,395.20
2	瑞丽重点开发开放试验区投融资有限公司	36,047.00	10.65%	1-3 年	资金拆借	否	969.15
3	瑞丽市汇玉实业有限公司	27,235.59	8.05%	1-2 年	资金拆借	否	63.00
4	瑞丽重点开发开放试验区城市投资开发有限公司	26,047.50	7.70%	1-2 年	资金拆借	否	163.41
5	瑞丽市交通运输局	21,193.81	6.26%	2-4 年	资金拆借	否	-
	合计	165,760.66	48.98%	-	-	-	3,590.76

注：

- 1、序号 1 款项形成原因是暂借瑞丽市瑞净美生态环保投资开发有限公司用于日常经营活动；
- 2、序号 2 款项形成原因是暂借瑞丽重点开发开放试验区投融资有限公司用于日常经营活动；
- 3、序号 3 款项形成原因是暂借瑞丽市汇玉实业有限公司用于日常经营活动；
- 4、序号 4 款项形成原因是暂借瑞丽重点开发开放试验区投融资有限公司用于日常经营活动；
- 5、序号 5 款项形成原因是暂借瑞丽市交通运输局用于农村公路建设项目。

发行人其他应收款前五名均为瑞丽市国有企业和瑞丽市政府部门。按照发行人内部财务制度规定的决策权限和决策程序，往来占款或资金拆借行为均需经由必要的审批程序履行相关审批，重大往来及借款由发行人股东批复同意。其中往来款发生时未约定明确期限；借款约定明确的期限及利率。上述款项发行人均履行了相关审批手续。在本次债券存续期内，发行人将继续严格控制往来占款或资金拆借行为，发行人将严格按照内部财务制度的规定管理上述行为，并按照监管机构规定及债券持有人会议规则等的要求进行信息披露。

发行人其他应收款不属于《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》（发改办财金〔2018〕194 号）中恶意拖欠工程款的行为。

（4）应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款净额分别为 71,020.26 万元、91,810.91 万元、97,105.52 万元和 99,553.30 万元。发行人末近三年及一期新增应收账款主要是委托代建形成。构成情况如下：

表 5-19-1：截至 2020 年末发行人应收账款余额前五名

单位：万元

序号	单位名称	金额	占应收账款余额比例	账龄	款项性质	是否经营性	坏账准备
1	瑞丽市财政局	72,974.12	75.15	1 年以内、1-2 年	应收代建款	是	-
2	异地扶贫搬迁民房建设委托贷款资本金建档立卡户	8,124.37	8.37	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	应收委贷款	是	-
3	瑞丽市汇玉实业有限公司	159.17	0.16	1 年以内	应收租金	是	-
4	瑞丽市中竣房地产开发有限公司	70.00	0.07	1 年以内	代垫工程款	是	-
5	景馨家园	59.34	0.06	1 年以内	代垫工程款	是	0.03
合计		81,386.99	83.81%	-	-	-	0.03

注：

1、应收代建款形成原因系发行人及其子公司代瑞丽市人民政府实施基础设施建设及土地开发整理项目所形成的代建款项，根据瑞丽市财政局安排预计 1-2 年回款；

2、应收委贷款形成原因系发行人代易地扶贫搬迁民户向银行进行贷款所应收款项，预计脱贫攻坚任务完成后陆续回款；

3、应收租金款形成原因系发行人及其子公司自有房产进行出租所形成的应收款项，账龄在 1 年以内，预计 2021 年回款。

4、应收瑞丽市中竣房地产开发有限公司代垫工程款，账龄在 1 年以内，预计 2021 年内回款。

5、应收景馨家园代垫工程款，账龄在 1 年以内，预计 2021 年内回款。

截至 2020 年末，发行人应收瑞丽市财政局工程款 72,974.12 万元，主要是发行人实施委托代建项目确认收入形成，账龄在 1 年以内、1-2 年，由于未达到结算条件，瑞丽市财政局暂未支付上述工程款，预计该笔款项达到结算条件时瑞丽市财政局将进行支付，不属于《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》（发改办财金〔2018〕194 号）中恶意拖欠工程款的行为。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人对瑞丽市各级人民政府及其下属部门其他应收款及应收账款共计 214,012.15 万元，占净资产比例为 25.08%，未超过 60%的比例要求。其中，应收账款 81,098.49 万元，其他应收款 132,913.67 万元，具体如下：

表 5-19-2：截至 2020 年末发行人政府性应收款项情况

单位：万元

序号	单位名称	是否经营性	金额	对应科目
1	瑞丽市财政局	是	72,974.12	应收账款
2	易地扶贫搬迁民房建设委托贷款资本金建档立卡户	是	8,124.37	应收账款
3	瑞丽市交通运输局	否	16,830.81	其他应收款
4	瑞丽市住房和城乡建设局	否	16,125.11	其他应收款
5	瑞丽市人民医院	否	15,550.32	其他应收款
6	瑞丽市土地收购储备交易中心	否	8,420.00	其他应收款
7	瑞丽市瑞丽农场管理委员会	否	7,974.74	其他应收款
8	瑞丽市畹町经济开发区工委管委办公室	否	5,767.12	其他应收款
9	瑞丽市土地收购储备交易中心	否	5,410.16	其他应收款
10	瑞丽市勐典水库工程建设管理所	否	5,240.93	其他应收款
11	瑞丽工业园区管委会	否	5,086.55	其他应收款
12	瑞丽市土地房屋征收管理领导小组办公室	否	5,040.14	其他应收款
13	瑞丽市住房和城乡建设局	否	4,783.30	其他应收款
14	瑞丽市教育局	否	4,500.00	其他应收款
15	瑞丽市人民政府水利局	否	4,428.71	其他应收款
16	瑞丽市土地收购储备交易中心	否	4,368.93	其他应收款
17	瑞丽市交通运输局	否	4,363.00	其他应收款
18	瑞丽市公共资源交易中心	否	3,604.00	其他应收款
19	瑞丽市勐卯镇人民政府	否	3,156.62	其他应收款
20	瑞丽市财政局	否	2,966.90	其他应收款
21	瑞丽市人民政府农业局	否	2,409.45	其他应收款
22	瑞丽市卫生和计划生育局	否	1,288.10	其他应收款
23	瑞丽市人民政府水利局	否	1,240.20	其他应收款
24	瑞丽市畹町经济开发区自来水厂	否	918.68	其他应收款

25	瑞丽市畹町经济开发区中学	否	576	其他应收款
26	瑞丽市职业中学	否	576	其他应收款
27	瑞丽市公安消防大队	否	500	其他应收款
28	瑞丽市工业和商务局	否	494.5	其他应收款
29	瑞丽市旅游局	否	460	其他应收款
30	瑞丽市人力资源和社会保障局	否	300	其他应收款
31	瑞丽市住房和城乡建设局	否	230	其他应收款
32	瑞丽市姐相乡人民政府	否	138.2	其他应收款
33	瑞丽市人民政府办公室	否	92	其他应收款
34	瑞丽市旅游局	否	70	其他应收款
35	瑞丽市文体广电局	否	3.2	其他应收款
合计		-	214,012.15	-

2、非流动资产

表 5-20：发行人最近三年及一期的非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	24,804.40	8.08	24,804.40	8.17	24,804.40	9.66	24,804.40	9.50
长期股权投资	5,436.55	1.77	5,236.55	1.72	1,409.68	0.55	1,409.32	0.54
投资性房地产	186,535.47	60.73	186,831.82	61.54	189,595.26	73.87	191,439.62	73.35
固定资产	36,059.83	11.74	32,922.07	10.84	37,589.98	14.65	42,303.24	16.21
在建工程	1,169.43	0.38	762.06	0.25	89.09	0.03	154.43	0.06
无形资产	9,737.89	3.17	9,796.10	3.23	892.83	0.35	25.56	0.01
商誉	412.36	0.13	412.36	0.14	412.36	0.16	-	-
长期待摊费用	147.21	0.05	153.50	0.05	67.89	0.03	67.76	0.03
递延所得税资产	1,757.96	0.57	1761.84	0.58	1680.00	0.65	746.25	0.29
其他非流动资产	41,094.81	13.38	40,925.17	13.48	111.02	0.04	36.72	0.01
非流动资产合计	307,155.91	100.00	303,605.87	100.00	256,652.51	100.00	260,987.30	100.00

最近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 260,987.30 万元、256,652.51 万元、303,605.87 万元和 307,155.91 万元，占总资产比重分别为 22.93%、20.25%、22.77%和 22.42%，占比总体变化不大。

（1）投资性房地产

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人投资性房地产余额分别为 191,439.62 万元、189,595.26 万元、186,831.82 万元和 186,535.47 万元。2019 年末，发行人投资性房地产较 2018 年末减少

1,844.36 万元，降幅 0.96%；2020 年末，发行人投资性房地产较 2019 年末减少 2,763.45 万元，降幅 1.46%。投资性房地产余额减少，主要系摊销所致。

截至 2021 年 3 月末，已获得房产证投资性房地产账面价值为 185,335.58 万元，尚未办妥权证部分为发行人自建瑞丽市姐告玉乐巷伯乐国际商城及职工福利中心房产。已获取权证的投資性房地產明細如下：

表 5-21：2021 年 3 月末发行人投资性房地产明细表

序号	房屋产权人	所有权证编号	取得方式	坐落	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/m²)	是否抵押	是否出租	是否公益性资产
1	瑞丽市经纬投资开发有限公司	芒房字第 GZ2015000001/GZ2015001204	划拨	芒市辖区内	住宅	59,675.46	9,669.98	评估法	1,644.19	否	是	否
2	瑞丽市经纬投资开发有限公司	芒房字第 GZ2015001205/GZ2015001521	划拨	芒市辖区内	住宅	15,723.60	2,929.68	评估法	1,890.56	否	是	否
3	瑞丽市经纬投资开发有限公司	芒房字第 GZ2015001979/GZ2015002374	划拨	芒市辖区内	住宅	27,522.58	6,479.35	评估法	2,388.72	否	是	否
4	瑞丽市经纬投资开发有限公司	芒房字第 GZ2015002375/GZ2015002990	划拨	芒市辖区内	住宅	34,566.34	8,136.67	评估法	2,388.45	否	是	否
5	瑞丽市经纬投资开发有限公司	芒房字第 GZ2015002991/GZ2015004154	划拨	芒市辖区内	住宅	56,175.22	13,500.04	评估法	2,438.45	否	是	否
6	瑞丽市经纬投资开发有限公司	芒房字第 GZ2015005219/GZ2015011886	划拨	芒市辖区内	住宅	278,311.37	66,882.04	评估法	2,438.38	否	是	否
7	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015014578/GZ2015014801	划拨	瑞丽市辖区内	住宅	11,371.44	1,583.10	评估法	1,412.61	否	是	否
8	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015014802/GZ2015014841	划拨	瑞丽市辖区内	住宅	2,108.00	275.41	评估法	1,325.68	否	是	否
9	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015014842/GZ2015014881	划拨	瑞丽市辖区内	住宅	2,108.00	312.83	评估法	1,505.81	否	是	否
10	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015014882/GZ2015015257	划拨	瑞丽市辖区内	住宅	18,893.88	3,356.78	评估法	1,802.74	否	是	否
11	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015015264/GZ2015015269	划拨	瑞丽市辖区内	住宅	552.88	165.33	评估法	3,067.02	否	是	否
12	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015015258/GZ2015015263	划拨	瑞丽市辖区内	住宅	552.88	165.33	评估法	3,067.02	否	是	否
13	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015015270/GZ2015015279	划拨	瑞丽市辖区内	住宅	512.30	100.64	评估法	1,993.33	否	是	否

2021 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券募集说明书

14	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015015280 /GZ2015015289	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	512.30	100.64	评估 法	1,993.33	否	是	否
15	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015015290 /GZ2015015309	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	1,018.40	201.28	评估 法	2,005.47	否	是	否
16	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015015310 /GZ2015015373	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	3,275.52	770.13	评估 法	2,385.69	否	是	否
17	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015015374 /GZ2015015413	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	2,004.40	874.99	评估 法	4,429.44	否	是	否
18	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015015414 /GZ2015015453	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	2,004.40	874.99	评估 法	4,429.44	否	是	否
19	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015015454 /GZ2015015469	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	805.12	350.00	评估 法	4,410.95	否	是	否
20	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015015470 /GZ2015015501	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	1,610.24	699.99	评估 法	4,410.95	否	是	否
21	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015015502 /GZ2015015565	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	3,220.48	1,399.99	评估 法	4,410.98	否	是	否
22	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015015566 /GZ2015015661	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	4,830.72	2,099.97	评估 法	4,410.95	否	是	否
23	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015015662 /GZ2015015677	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	805.12	350.00	评估 法	4,410.95	否	是	否
24	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015015678 /GZ2015015989	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	15,844.92	4,867.34	评估 法	3,116.97	否	是	否
25	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015015990 /GZ2015016139	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	9,909.95	1,875.38	评估 法	1,920.21	否	是	否
26	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015016140 /GZ2015016195	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	2,869.76	662.56	评估 法	2,342.66	否	是	否
27	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015016196	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	89.50	32.85	评估 法	3,728.48	否	是	否
28	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015016197	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	140.40	51.53	评估 法	3,728.48	否	是	否
29	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015016198	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	124.88	45.83	评估 法	3,728.48	否	是	否
30	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015016199	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	87.89	32.25	评估 法	3,728.47	否	是	否
31	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015016200	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	89.50	32.85	评估 法	3,728.47	否	是	否
32	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015016201	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	140.40	51.53	评估 法	3,728.47	否	是	否
33	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015018256 /GZ2015018343	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	5,958.04	2,212.63	评估 法	3,768.23	否	是	否
34	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015018344 /GZ2015018431	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	5,958.04	2,185.86	评估 法	3,722.64	否	是	否
35	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015018432 /GZ2015018451	划拨	瑞丽市辖区 内	住宅	1,330.30	543.05	评估 法	4,142.11	否	是	否

36	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015018452 /GZ2015018491	划拨	瑞丽市辖区内	住宅	2,660.60	990.89	评估法	3,778.99	否	是	否
37	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015018492 /GZ2015018511	划拨	瑞丽市辖区内	住宅	1,330.30	488.59	评估法	3,726.71	否	是	否
38	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015018512 /GZ2015018531	划拨	瑞丽市辖区内	住宅	1,330.30	524.09	评估法	3,997.47	否	是	否
39	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015018532 /GZ2015018547	划拨	瑞丽市辖区内	住宅	1,067.28	422.37	评估法	4,015.57	否	是	否
40	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015018548 /GZ2015018563	划拨	瑞丽市辖区内	住宅	1,067.28	422.37	评估法	4,015.57	否	是	否
41	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015016202 /GZ2015017465	划拨	瑞丽市辖区内	住宅	76,181.82	27,610.60	评估法	3,677.67	否	是	否
42	瑞丽市经纬投资开发有限公司	瑞房字第 GZ2015017466 /GZ2015018255	划拨	瑞丽市辖区内	住宅	51,296.56	21,003.90	评估法	4,154.90	否	是	否
合计	-	-	-	-	-	705,638.37	185,335.58	-	2,665.12	-	-	-

(2) 固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产账面净额分别为 42,303.24 万元、37,589.98 万元、32,922.07 万元和 36,059.83 万元，占非流动资产总额的比例分别为 16.21%、14.65%、10.84%和 11.74%。发行人固定资产账面净额较为平稳，主要为机器设备。截至 2020 年末，发行人固定资产的构成情况如下：

表 5-22：截至 2020 年末发行人固定资产构成情况表

单位：万元

序号	项目名称	账面净额	占比
1	房屋及建筑物	317.70	0.97%
2	机器设备	32,244.60	97.94%
3	运输工具	115.65	0.35%
4	办公设备及其他	27.54	0.66%
5	电力设备	216.58	0.08%
合计		32,922.07	100.00%

(3) 无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产账面净额分别为 25.56 万元、892.83 万元、9,796.10 万元和 9,737.89 万元，占非流动资产的比例分别为 0.01%、0.35%、3.23%和 3.17%。2020 年发行人无形资产增幅较大，

主要为新增土地使用权，截至 2021 年 3 月末，发行人无形资产土地使用权明细如下：

表 5-23：截至 2021 年 3 月末发行人无形资产中土地使用权明细表

序号	土地使用权人	证号	坐落位置	使用权类型	土地用途	入账方式	面积 (m²)	账面价值 (万元)	单价 (万元/亩)	取得方式	是否抵押	是否足额缴纳出让金	是否公益性资产
1	瑞丽市壹铭教育投资有限公司	云(2020)瑞丽市不动产权第0006817号	瑞丽市户永街南侧、飞海路东侧	出让	教育用地	评估法	14,548	2,599.77	119.53	划拨	否	否	否
2	瑞丽市壹铭教育投资有限公司	云(2020)瑞丽市不动产权第0006818号	瑞丽市回龙街北侧、飞海路东侧	出让	教育用地	评估法	36,595	6,539.61	119.53	划拨	否	否	否
合计		-	-	-	-	-	51,143	9,139.37	-	-	-	-	-

(3) 在建工程

截至 2021 年 3 月末，发行人在建工程账面价值 1,169.43 万元，前五大在建工程具体如下：

表 5-24：截至 2021 年 3 月末，发行人前五大在建工程明细表

单位：万元

序号	项目名称	账面价值	总投资	已投资	期限	开工时间	完工进度 (%)	是否代建
1	瑞丽市人民医院建设项目	314.67	39,000.00	314.67	2 年	2020.2	1.05	是
2	瑞丽市人才培训中心	261.12	6,000.00	950.00	1 年	2020.5	15.83	否
3	瑞丽市畹町生物制药大健康产业园区标准厂房建设项目	202.80	100,945.82	202.80	2 年	2020.7	0.20	否
4	瑞丽市城东集贸市场改造工程项目	143.01	572.00	572.00	90 天	2021.1	100.00	否
5	中国云南自由贸易试验区德宏片区瑞丽市科教文化产业园建设项目	117.31	91,000.00	10,400.00	2 年	2020.12	13.00	否
合计		1,038.91	237,517.82	12,439.47	-	-	5.72	

（二）负债构成分析

表 5-25：发行人最近三年及一期末负债结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	240,851.11	46.56	212,457.00	44.26	123,404.79	30.39	144,347.08	50.06
非流动负债	276,456.52	55.74	267,585.81	55.74	282,723.86	69.61	144,026.88	49.94
负债总计	517,307.63	100.00	480,042.81	100.00	406,128.65	100.00	288,373.97	100.00

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 288,373.97 万元、406,128.65 万元、480,042.81 万元和 517,307.63 万元。2020 年末，发行人负债总额较 2019 年末增加 73,914.16 万元，主要系发行人 2020 年新增应付土地出让金及新增非金融机构借款。从构成来看，最近三年及一期末发行人流动负债占负债总额的比例分别为 50.06%、30.39%、44.26% 和 46.56%，非流动负债占负债总额的比例分别为 49.94%、69.61%、55.74% 及 55.74%。

1、流动负债

表 5-26：发行人最近三年及一期末流动负债结构

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	20,700.00	8.59	20,700.00	9.74	13,000.00	10.53	18,000.00	12.47
应付票据及应付账款	33,002.89	13.70	31,640.33	14.89	15,394.90	12.48	14,764.33	10.23
预收款项	14,217.13	5.90	10,381.53	4.89	292.94	0.24	314.25	0.22
应付职工薪酬	99	0.04	276.73	0.13	195.85	0.16	94.60	0.07
应交税费	1,464.93	0.61	3,111.04	1.46	3,181.36	2.58	1,415.63	0.98
其他应付款	146,583.72	60.86	115,881.45	54.54	55,843.19	45.25	65,627.53	45.47
一年内到期的非流动负债	24,783.44	10.29	30,465.93	14.34	35,496.55	28.76	44,130.74	30.57
流动负债合计	240,851.11	100.00	212,457.00	100.00	123,404.79	100.00	144,347.08	100.00

最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 144,347.08 万元、123,404.79 万元、212,457.00 万元和 240,851.11 万元。截至 2021 年 3 月

末，发行人流动负债主要由其他应付款、应付账款、一年内到期的非流动负债及短期借款构成。2020年末，发行人流动负债较2019年末增加89,052.21万元，增长为72.16%，主要系发行人新增其他应付非金融机构借款款项及预收瑞丽市试验区产业孵化园建设项目款。2021年3月末，发行人流动负债较2020年末增加28,394.10万元，增长幅度为13.36%，主要系发行人新增其他应付款项。

（1）其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款分别为65,627.53万元、55,843.19万元、115,881.45万元和146,583.72万元，占流动负债的比重分别为45.47%、45.25%、54.54%和60.86%。报告期内，其他应付款规模持续增长。2020年末，其他应付款较2019年末增长60,038.26万元，增幅为107.51%，主要系非金融机构借款净增长29,795.43万元及新增款项应付土地出让金和应付一般债权款，金额分别为8,045.25万元和12,360.00万元。2021年3月末较2020年末新增其他应付款30,702.27万元，主要系增加往来资金拆借款。

（2）应付账款

最近三年及一期末，发行人应付款分别为14,764.33万元、15,394.90万元、31,640.33万元和33,002.89万元，占流动负债的比重分别为10.23%、12.48%、14.89%和13.70%。2020年末，发行人应付账款较2019年末增长16,245.43万元，增幅为105.52%，主要系增加应付工程款。2021年3月末较2020年末，应付账款增加1,362.56万元，主要系增加应付工程款。

（3）一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为44,130.74万元、35,496.55万元、30,465.93万元和24,783.44万元，占流

动负债的比重分别为 30.57%、28.76%、14.34%和 10.29%。2020 年末发行人一年内到期的非流动负债较上期减少 5,030.62 万元,减幅为 14.17%,主要系按时偿还已到期的融资租赁借款。2021 年 3 月末较 2020 年末,发行人一年内到期的非流动负债减少 5,682.49 万元,主要系发行人已按期偿还融租租赁借款。

(4) 短期借款

最近三年及一期末,发行人短期借款分别为 18,000 万元、13,000.00 万元、20,700.00 万元和 20,700.00 万元。2020 年末,新增短期借款 7,700.00 万元,系新增向富滇银行昆明高新支行的信用借款,期限为 2020 年 12 月 24 日至 2021 年 12 月 23 日。

2、非流动负债

表 5-27: 最近三年及一期末发行人非流动负债构成情况表

单位: 万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	151,115.00	54.66	145,511.00	54.38	152,059.00	53.78	127,673.00	88.65
应付债券	114,904.35	41.56	116,187.99	43.42	115,283.36	40.78		
长期应付款	4,899.00	1.77	4,899.00	1.83	12,819.77	4.53	16,193.88	11.24
递延收益	5,538.17	2.00	987.82	0.37	2,561.74	0.91	160.00	0.11
非流动负债合计	276,456.52	100.00	267,585.81	100.00	282,723.86	100.00	144,026.88	100.00

最近三年及一期末,发行人非流动负债分别为 144,026.88 万元、282,723.86 万元、267,585.81 万元和 276,456.52 万元,主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。2020 年末发行人非流动负债较 2019 年末减少 15,138.05 万元,主要系长期应付款减少。2021 年 3 月末较 2020 年末,发行人非流动负债总额近两年及一期末较为稳定。

(1) 长期借款

最近三年及一期末,发行人长期借款分别为 127,673.00 万元、

152,059.00 万元、145,511.00 万元和 151,115.00 万元。2019 年末发行人长期借款较上年末增长 24,386.00 万元，增幅为 19.10%，主要系云南省铁路投资有限公司委托富滇银行发放的“大瑞铁路保瑞段征地拆迁”项目专项贷款。近两年及一期末发行人长期借款较为稳定。

（2）应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券分别为 0.00 万元、115,283.36 万元、116,187.99 万元和 114,904.35 万元。截至 2020 年末，发行人“19 瑞丽仁隆债”余额为 95,171.95 万元，“19 瑞丽仁隆 PPN01”余额为 21,016.04 万元。2021 年 3 月末较 2020 年末，应付债券减少 1,283.64 万元，主要系发行人偿还“19 瑞丽仁隆 PPN01”利息所致。

“19 瑞丽仁隆债”系经国家发展和改革委员会《国家发展改革委关于云南省瑞丽仁隆投资开发有限责任公司发行公司债券核准的批复》

（发改企业债券〔2018〕153 号）批准，于 2019 年 9 月 20 日发行 100,000.00 万元“2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券”（以下简称“19 瑞丽仁隆债”），票面利率为 8.00%，在存续期内固定不变，期限 7 年，附设本金提前偿还条款。

“19 瑞丽仁隆 PPN01”系经中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注〔2018〕PPN418 号）批准，于 2019 年 3 月 11 日发行 20,000.00 万元“瑞丽仁隆投资开发有限责任公司 2019 年度第一期定向债务融资工具”（以下简称“19 瑞丽仁隆 PPN01”），票面利率为 8.00%，在存续期内固定不变，期限 3+2 年，附设发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权条款。

（3）长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 16,193.00 万元、12,819.77 万元、4,899.00 万元和 4,899.00 万元，占非流动负债的比例分

别为 11.24%、4.53%、1.83%和 1.77%。2019 年末发行人长期应付款较上年末减少 3,3732.23 万元，减幅为 20.83%。2020 年末发行人长期应付款较 2019 年末减少 7,920.77 万元，减幅为 61.79%，主要系按时兑付融资租赁产品利息。

（三）企业盈利能力分析

表 5-28：发行人最近三年及一期的主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	11,450.17	89,366.05	80,629.59	79,708.52
营业成本	10,797.39	80,117.32	72,622.17	69,061.96
营业利润	-1,296.87	7,771.65	11,124.26	17,936.78
营业外收入	647.64	173.73	283.84	128.80
利润总额	-657.74	7,931.99	11,301.43	17,331.19
净利润	-661.29	7,562.47	11,772.76	16,452.57
毛利率	5.70%	10.35%	9.93%	13.36%
总资产收益率	0.29%	0.58%	0.98%	1.41%
净资产收益率	-0.08%	0.88%	1.38%	1.91%

1、营业收入

表 5-29：发行人近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元

项 目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
基础设施建设业务	0.00	0.00%	34,535.15	38.64%	69,849.72	86.63%	68,797.27	86.31%
土地开发整理	0.00	0.00%	19,580.42	21.91%	64.67	0.08%	497.35	0.62%
其他业务	11,450.17	100.00%	35,250.48	39.45%	10,715.20	13.29%	10,413.90	13.06%
（1）贸易业务	9,175.07	80.13%	22,716.81	25.42%	-	-	-	-
（2）保障房租金	184.27	1.61%	3,568.75	3.99%	3,588.42	4.45%	3,590.65	4.50%
（3）其他	2,090.82	18.26%	8,964.91	10.03%	7,126.78	8.84%	6,823.25	8.56%
合计	11,450.17	100.00%	89,366.05	100.00%	80,629.59	100.00%	79,708.52	100.00%

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 79,708.52 万元、80,629.59 万元、89,366.05 万元及 11,450.17 万元。2020 年度，发行人营业收入同比增加 8,736.46 万元，增幅为 10.84%，主要系土地开发整理业

务和其他业务收入较上季度分别增加 19,515.75 万元和 24,535.28 万元所致。其中，其他业务收入类 2020 年公司新增贸易收入 2.27 亿元，主要系子公司瑞丽市浩觉再生资源有限公司新增再生资源贸易所致。2021 年 1-3 月，基础设施建设业务和土地开发整理业务尚未达到确认条件，暂未确认收入及成本。

2、利润总额和净利润情况

最近三年及一期，发行人实现的利润总额分别为 17,331.19 万元、11,301.43 万元、7,933.99 万元和-657.13 万元，净利润分别为 16,452.57 万元、11,772.76 万元、7,562.47 万元和-660.68 万元。发行人 2019 年净利润较 2018 年减少 4,281.17 万元，降幅 26.67%。主要原因是 2019 年发行人新增 807.89 万元财务费用、新增资产减值损失 1,124.41 万元。发行人近三年平均实现净利润 11,796.39 万元，足以支付本期债券一年的利息。

3、毛利率、总资产收益率和净资产收益率

最近三年及一期，发行人毛利率分别为 13.36%、9.93%、10.35%和 5.70%。2019 年发行人毛利率下滑明显，主要系毛利率较低的基础设施建设业务占营业收入的比重明显增加所致。2020 年度发行人毛利率有所上升，主要系其他业务中新增贸易收入以及受新冠疫情影响，基础设施建设基本处于停滞状态，成本随之下降。2021 年 1-3 月较 2020 年末，发行人毛利率下降，主要系发行人保障房租金收入下降，由于芒市公租房租金采用一年一结算的方式进行，在年底时双方统一进行结算，故该部分收入不会在季度收入中体现，毛利率水平较低。

最近三年及一期总资产收益率分别为 1.41%、0.98%和 0.58%和 0.29%，净资产收益率分别为 1.91%、1.38%、0.88%和-0.08%，总体呈现下降趋势。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。

（四）偿债能力分析

表 5-30：发行人最近三年及一期主要偿债能力指标

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	4.41	4.85	8.19	6.08
速动比率	2.00	2.20	3.98	2.55
资产负债率（%）	37.76	36.01	32.04%	25.33
项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA（万元）	-	27,539.02	22,883.33	27,710.34
EBITDA 利息保障倍数	-	1.29	2.05	2.53

1、短期偿债能力

从短期偿债能力指标看，最近三年及一期发行人流动比率分别为 6.08、8.19、4.85 和 4.41；速动比率分别为 2.55、3.98、2.20 和 2.00，有所波动。总体来看，发行人流动比率与速动比率处于相对合理水平、具有较好的短期偿债能力。

2、长期偿债能力

从长期偿债能力指标看，最近三年及一期，发行人资产负债率分别为 25.33%、32.04%、36.01%和 37.76%，负债水平呈逐年上升趋势，总体来看，发行人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。

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.53、2.05 和 1.29，发行人 EBITDA 利息保障倍数呈现逐年递减的趋势，主要是由于大背景条件下，融资成本逐年上升，利息支出同步上升所致。但总体看来，公司对有息债务偿还的保障能力较强。

综合来看，发行人财务结构比较稳健，具有良好的短期和长期债务偿还能力，为本期债券本息及时足额偿付提供了一定的保障。

（五）运营效率分析

表 5-31：发行人最近三年及一期主要运营能力指标

单位：万元

项目	2021 年 3 月末 /2021 年 1-3 月	2020 年末 /2020 年度	2019 年末/ 2019 年度	2018 年末/ 2018 年度
应收账款	99,553.30	31,640.33	91,810.91	71,020.26
存货	581,324.23	562,657.48	519,432.88	508,741.10
资产合计	1,369,837.66	1,333,233.21	1,267,710.62	1,138,321.84
营业总收入	11,450.17	89,366.05	80,629.59	79,708.52
营业总成本	10,797.39	80,117.32	72,622.17	69,061.96
总资产周转率（次）	0.01	0.07	0.07	0.07
应收账款周转率（次）	0.12	0.95	0.99	0.85
存货周转率（次）	0.02	0.17	0.14	0.13

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 0.85 次、0.99 次、0.95 次和 0.12 次。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。

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.13 次、0.14 次、0.17 次和 0.02 次，总体水平偏低，主要系发行人所从事的基础设施建设业务投资规模较大、建设周期较长，存货余额一直保持在较高水平所致。发行人存货周转率较低，基本符合所处行业特征。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.07、0.07、0.07 和 0.01，主要原因是主要系发行人所从事的基础设施建设业务投资规模较大、建设周期较长，存货余额一直保持在较高水平所致，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开工以及加快应收款项回笼、工程项目结算，预计发行人营运能力将进一步增强。

（六）现金流量分析

表 5-32：发行人最近三年及一期的主要现金流量财务指标

单位：万元

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
-----	--------------	---------	---------	---------

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	5,554.85	11,080.38	-90,305.52	8,250.42
投资活动产生的现金流量净额	-6,200.33	-3,817.09	-2,452.03	-1,668.14
筹资活动产生的现金流量净额	1,751.15	-36,957.59	-107,273.45	-36,421.84
现金及现金等价物净增加额	1,105.67	-29,694.30	19,419.96	-29,839.57

1、经营活动产生的现金流分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别 8,250.42 万元、-90,305.52 万元、11,080.38 万元和 5,554.85 万元。2019 年发行人经营活动现金流净流出，主要由于瑞丽试验区为五个国家级重点开发开放试验区之一，2019 年新增大量区域基础设施建设项目，发行人业务量显著增长，项目前期投入较大，结算周期较长，随着项目陆续完工和款项的回流，发行人经营性现金流情况将得到改善。发行人 2018 年、2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人经营活动现金流为净流入。

2、投资活动产生的现金流分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -1,668.14 万元、-2,452.03 万元、-3,817.09 万元和 -6,200.33 万元，投资活动产生的现金流量表现为持续的现金流出，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的金额较高所致。

3、筹资活动产生的现金流分析

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 -36,421.84 万元、107,273.45 万元、-36,957.59 万元和 1,751.15 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；发行人 2019 年筹资活动净流入 107,273.45 万元，主要系发行 100,000.00 万元的企业债券所致。发行人 2020 年筹资活动净流出 36,957.59 万元，主要系发行人按期偿付有息负债本息所致。

综上所述，发行人目前资产负债水平良好，运营状况正常，盈利能力正常。同时，公司在建项目投资的逐步回收将会给公司带来稳定的现金流入，这将大大提升公司的偿债能力，也为本期债券的本息偿付提供了更为可靠的保障。

五、发行人有息债务情况

截至 2020 年末，发行人有息债务总余额为 330,123.92 万元，主要包括金融机构借款和应付债券等，具体情况如下：

（一）债务结构

截至 2020 年末，发行人有息负债期限结构情况如下表所示：

表 5-33：截至 2020 年末发行人有息负债结构表

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期借款	20,700	6.27
一年内到期非流动负债	30,465.93	9.23
长期借款	145,511.00	44.08
应付债券	116,187.99	35.20
长期应付款（付息项）	4,899.00	1.48
其他应付款（付息项）	12,360.00	3.74
合计	330,123.92	100.00
项目	金额	占比
1 年及一年以内	57,014.93	17.27
1 年以上	273,108.99	82.73
合计	330,123.92	100.00

表 5-34：截至 2020 年末发行人有息债担保结构表

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款	一年内到期长期应付款	其他应付款	有息负债合计
信用借款	20,700.00	-	-	21,016.04	4,899.00	391.92	12,360.00	59,366.96
保证借款	-	13,318.00	12,128.00	-	-	-	-	25,446.00
抵押借款	-	250.00	3,750.00	95,171.95	-	-	-	99,171.95
其他借款	-	13,540.00	129,633.00	-	-	2,966.01	-	146,139.01

合计	20,700.00	27,108.00	145,511.00	116,187.99	4,899.00	3,357.93	12,360.00	330,123.92
----	-----------	-----------	------------	------------	----------	----------	-----------	------------

（二）发行人有息债务明细情况

表 5-35：截至 2020 年末发行人前十大有息负债明细表

单位：亿元

序号	贷款机构	债务类型	债务规模	利率	期限	保证方式
1	机构投资者	企业债	10.00	8%	2019.09-2026.03	抵押
2	中国农业发展银行 瑞丽市支行	贷款	3.10	基准利率上浮 50%	2019.09-2033.09	抵押
3	机构投资者	ppn	2.00	8%	2019.03-2024.03	信用
4	中国农业发展银行 瑞丽市支行	贷款	2.04	五年以上基准利率	2016.12-2031.12	抵押、质押
5	中国农业发展银行 瑞丽市支行	贷款	1.73	五年以上基准利率下浮 20%	2015.10-2035.10	质押
6	云南省资管（委托 农行放款）	贷款	1.50	8%	2019.12-2021.12	信用
7	中国农业发展银行 瑞丽市支行（勐力 易地扶贫）	贷款	1.44	4.20%	2016.10-2035.10	质押
8	中国农业发展银行 瑞丽市支行	贷款	1.18	5.39%	2017.01-2027.01	抵押、质押
9	富滇银行股份有限公司 瑞丽分行	贷款	1.15	7.13%	2016.05-2021.05	信用
10	中国农业发展银行 瑞丽市支行	贷款	0.70	5.39%	2017.06-2027.06	抵押、质押
合计		-	24.84	-	-	-

（三）发行人直接债务融资情况

1、直接债务

截至 2020 年末，发行人及其下属子公司直接债务明细情况如下：

表 5-36：截至 2020 年末发行人直接融资情况表

单位：亿元

债券名称	发行金额	发行日期	债券期限	利率	抵质押情况
2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券	10.00	2019/9/20	7 年	8.00%	抵押
瑞丽仁隆投资开发有限责任公司 2019 年度第一期定向债务融资工具	2.00	2019/3/11	5 年	8.00%	无
合计	12.00	-	-	-	-

2、融资租赁及信托

表 5-37：截至 2020 年末发行人融资租赁及信托情况

单位：万元

序号	融资机构	授信品种	合同金额	债务余额	起息日	到期日	利率	担保方式
1	邦银租赁	融资租赁	120,000.00	1,650.26	2017.07	2021.01	5.65%	信用
2	平安租赁	融资租赁	60,000.00	1,315.75	2016.11	2021.11	3.10%	信用
合计			180,000.00	2,966.01	-	-	-	-

（四）有息债务偿还压力测算分析

表 5-38：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
有息负债当年偿付规模	73,020.92	42,696.42	61,396.42	36,725.92	34,871.92	11,721.92	6,531.92
其中：银行借款偿还规模	36,909.92	14,696.42	14,996.42	14,325.92	13,271.92	11,721.92	6,531.92
信托计划偿还规模	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	29,600.00	28,000.00	46,400.00	22,400.00	21,600.00	-	-
其他债务偿还规模	6,511.00	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	5,600.00	5,600.00	19,600.00	18,480.00	17,360.00	16,240.00	15,120.00
合计	78,620.92	48,296.42	80,996.42	55,205.92	52,231.92	27,961.92	21,651.92

注：本期债券票面利率以 8% 测算。

六、发行人关联关系及关联交易情况

（一）关联方认定标准

发行人按照企业会计准则第 36 号和中国证监会的相关规定，确定关联方的认定标准，在判断是否存在关联方关系时遵守实质重于形式的原则。

（二）关联方情况简介

1、股东

表 5-39：截至 2021 年 3 月末发行人股东情况

关联方名称	与发行人关系	持股比例
德宏州财政局	控股股东	50.72%

瑞丽市财政局	控股股东	49.28%
--------	------	--------

2、子公司及其他关联方情况

具体子公司情况见：“表 4-8：截至 2021 年 3 月末，发行人子公司基本情况”。截至 2021 年 3 月末，发行人的其他关联方情况如下：

表 5-40：截至 2021 年 3 月末发行人其他关联方情况

序号	关联方名称	注册资本 (万元)	关联方与本企业关系
1	瑞丽市合宏股权投资基金合伙企业（有限合伙）	50,050.00	参股公司
2	瑞丽市水务投资有限公司	10,000.00	参股公司
3	瑞丽市中冶管廊专项基金合伙企业（有限合伙）	41,067.80	参股公司
4	瑞丽市翱荣置业有限公司	5,000.00	参股公司
5	瑞丽市文侨建设投资有限公司	5,000.00	参股公司
6	瑞丽市欣恒建筑工程有限公司	2,500.00	参股公司
7	德宏户宋河发电有限责任公司	24,950.00	参股公司
8	瑞丽市傣王宫遗址公园文化旅游有限责任公司	9,900.00	参股公司
9	瑞丽市仁邦置业有限公司	300.00	参股公司
10	瑞丽建设投资控股集团有限公司	32,063.66	参股公司
11	瑞丽市玖玺信息咨询服务合伙企业（有限合伙）	3,900.01	参股公司
12	瑞丽跨境经济合作区投资开发有限公司	10,000.00	参股公司
13	瑞丽市中冶基础设施投资建设有限公司	5,000.00	联营公司
14	瑞丽市经合盈劳务有限公司	100.00	联营公司

（三）关联方交易价格的确定原则

提供或接受劳务有市场价格可参考的采用市场价格，无市场价格可参考的采用按照成本加一定的利润确定协商价格。

（四）关联方交易

1、存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、关联方担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人关联方担保情况如下：

表 5-41：截至 2020 年 12 月 31 日关联方担保情况

序号	被担保方	担保金额（万元）	借款类型	担保方式	担保起始日	担保到期日
1	瑞丽市城市建设投资开发有限公司	6,000.00	农发贷款	保证担保	2016/05/25	2025/05/23
2	瑞丽市城市建设投资开发有限公司	2,960.00	农发基金	保证担保	2016/02/29	2026/02/27
3	瑞丽市城市建设投资开发有限公司	13,450.00	农发贷款	保证担保	2017/01/19	2027/01/18
4	瑞丽市城市建设投资开发有限公司	8,220.56	融资租赁	保证担保	2016/11/24	2021/11/24
5	瑞丽市瑞源丰投资开发有限责任公司	2,200.00	农发基金	保证担保	2016/06/06	2026/06/05
6	瑞丽市瑞源丰投资开发有限责任公司	22,200.00	农发贷款	保证担保	2016/12/16	2031/12/15
7	瑞丽市瑞源丰投资开发有限责任公司	7,500.00	农发贷款	保证担保	2017/06/21	2027/06/18
8	瑞丽市瑞源丰投资开发有限责任公司	1,900.00	信托	保证担保	2017/11/17	2020/02/16
9	瑞丽市瑞源丰投资开发有限责任公司	5,300.00	信托	保证担保	2018/01/18	2020/01/18
10	瑞丽市瑞源丰投资开发有限责任公司	6,000.00	流动资金贷款	保证担保	2019/12/29	2020/12/28
11	瑞丽市瑞源丰投资开发有限责任公司	32,000.00	农发贷款	保证担保	2019/09/05	2033/09/02
12	瑞丽市经纬投资开发有限公司	8,433.00	农发贷款	保证担保	2015/09/22	2024/09/20
13	瑞丽市经纬投资开发有限公司	2,200.00	农发基金	保证担保	2016/06/05	2026/06/05
14	瑞丽市经纬投资开发有限公司	780.00	农发基金	保证担保	2016/02/29	2026/02/27
15	瑞丽市经纬投资开发有限公司	1,124.00	农发基金	保证担保	2015/12/25	2025/12/24
16	瑞丽市经纬投资开发有限公司	3,540.00	农发贷款	保证担保	2017/06/23	2027/06/22
17	瑞丽市经纬投资开发有限公司	7,700.00	农发贷款	保证担保	2017/06/26	2027/06/25
18	瑞丽建设投资控股集团有限公司	1,440.00	信用社贷款	保证担保	2016/12/23	2021/12/23
19	瑞丽建设投资控股集团有限公司	15,000.00	富滇银行流动资金贷款	保证担保	2017/11/30	2020/11/30
20	瑞丽建设投资控股集团有限公司	2,340.00	农发基金	保证担保	2016/12/19	2026/12/18

21	瑞丽建设投资控股集团有限公司	11,000.00	农发基金	保证担保	2016/12/19	2026/12/18
22	瑞丽建设投资控股集团有限公司	22,700.00	农发贷款	保证担保	2018/12/13	2033/12/12
合计		183,987.56	-	-	-	-

3、关联方应收应付情况

截至 2020 年末，发行人与合并范围外关联方的应收应付款情况如下：

表 5-42：截至 2020 年 12 月 31 日与合并范围外关联方应收应付款情况

单位：万元

序号	科目名称	关联方	金额
1	应收账款	瑞丽市财政局	72,974.12
2	其他应收款	瑞丽市财政局	2,966.90
3		瑞丽市中冶基础设施投资建设有限公司	1,500.00
4		瑞丽建设投资控股集团有限公司	38,557.67
5		瑞丽市合宏股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2.00
6		德宏户宋河发电有限责任公司	280.57
7	应付账款	瑞丽市财政局	224.84
8	其他应付款	瑞丽市翔荣置业有限公司	25.00

七、或有事项

近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况，亦不存在为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

（一）担保事项

截至 2020 年末，发行人对外担保合计 17 笔，余额合计 59,825.07 万元，明细如下表所示。

表 5-43：截至 2020 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保人	2020 年末余额	借款类型	担保方式	起始日	到期日
----	------	-----------	------	------	-----	-----

1	瑞丽市畹町经济开发区宏大投资开发有限公司	34,664.00	融资租赁	保证担保	2020/6/29	2025/6/29
2	瑞丽市畹町经济开发区宏大投资开发有限公司	8,614.00	融资租赁	保证担保	2020/8/12	2025/8/12
3	瑞丽市畹町经济开发区宏大投资开发有限公司	5,253.00	融资租赁	保证担保	2020/7/7	2025/7/7
4	瑞丽市畹町经济开发区宏大投资开发有限公司	1,780.66	融资租赁	保证担保	2016/12/26	2021/12/26
5	瑞丽市人民医院	1,346.78	融资租赁	保证担保	2020/4/23	2023/4/23
6	瑞丽市畹町经济开发区中学	959.04	融资租赁	保证担保	2017/4/10	2021/9/8
7	瑞丽市畹町经济开发区中学	298.89	融资租赁	保证担保	2018/1/5	2023/1/5
8	瑞丽市畹町经济开发区中学	180.00	融资租赁	保证担保	2018/1/8	2023/1/8
9	瑞丽市第一民族中学	2,111.28	融资租赁	保证担保	2019/3/28	2024/3/28
10	瑞丽市第一民族中学	386.26	融资租赁	保证担保	2018/6/15	2022/5/19
11	瑞丽市第一民族中学	257.34	融资租赁	保证担保	2018/6/6	2022/5/19
12	瑞丽市第一民族中学	1,098.63	融资租赁	保证担保	2018/4/23	2023/4/23
13	瑞丽市职业中学	821.23	融资租赁	保证担保	2018/1/18	2023/1/8
14	瑞丽市职业中学	959.06	融资租赁	保证担保	2017/4/10	2021/10/12
15	瑞丽市职业中学	331.31	融资租赁	保证担保	2018/1/5	2023/1/5
16	瑞丽市职业中学	198.00	融资租赁	保证担保	2018/1/5	2023/1/5
17	瑞丽市第三民族中学	565.59	融资租赁	保证担保	2018/4/9	2023/4/9
合计		59,825.07	-	-	-	-

截至 2020 年末，发行人对外担保余额 59,825.07 万元，占 2020 年末合并口径净资产的比例为 7.01%。被担保方均为瑞丽市国有企事业单位，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。发行人被担保客户的基本情况如下：

1、瑞丽市畹町经济开发区宏大投资开发有限公司

住所：云南省德宏州瑞丽市畹町经济开发区畹江路 1 号二楼 201 室。

法定代表人：尹兆松

注册资本：6,000.00 万元

成立日期：2016 年 3 月 10 日

经营范围：城镇基础设施投资项目管理开发；项目管理；城市管理；国有资产的管理与经营；土地及房地产开发经营；旅游开发；物业管理；贸易代理；广告发布服务；仓储（不含危险化学品）、物流服务；汽车租赁服务；经济与商务咨询服务；矿产品、建筑材料销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、瑞丽市人民医院

住所：瑞丽市勐卯镇人民路

法定代表人：王英

注册资本：2,959.00 万元

成立日期：1951 年 04 月

经营范围：医疗与护理、医学教学、医学研究、卫生医疗人员培训、卫生技术人员继续教育、保健与健康教育

3、瑞丽市畹町经济开发区中学

住所：畹町经济开发区国防街文化巷 5 号

法定代表人：姚元波

注册资本：179.00 万元

成立日期：1970 年 09 月 01 日

经营范围：实施高中学历教育、初中义务教育，促进基础教育发展。
高、初中学历教育及相关社会服务。

4、瑞丽市第一民族中学

住所：瑞丽市勐卯路 32 号

法定代表人：刘燕

注册资本：1,220.00 万元

成立日期：1958 年

经营范围：高中学历教育

5、瑞丽市职业中学

住所：瑞丽市金滇路 238 号

法定代表人：丁丽仙

注册资本：234.00 万元

成立日期：1989 年 09 月

经营范围：财会、微机、农机、幼师、缅语边贸、边贸营销、缅语旅游、农学等专业高中学历教育相关职业培训

6、瑞丽市第三民族中学

住所：瑞丽市合作区金滇路

法定代表人：李灿光

注册资本：272.00 万元

成立日期：2002 年

经营范围：初中学历教育(相关社会服务)。

(二) 重大未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书签署日，发行人无重大诉讼或仲裁事项。

(三) 重大承诺及其他或有事项

截至本募集说明书签署日，发行人无重大承诺及其他或有事项。

八、发行人受限资产情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人受限资产为土地使用权、固定资产和可供出售金融资产，受限资产价值 171,783.39 万元。其中受限固定资产为城市管网，账面净值 13,775.57 万元，受限土地使用权，账面价值为 152,207.82 万元，受限可供出售金融资产账面价值 5,800.00 万元。具体资产受限情况如下所示：

表 5-44：截至 2020 年 12 月 31 日发行人受限土地资产情况

单位：万元

序号	受限资产类型	权证编号	坐落	证载用途	账面价值	受限期限
1	土地使用权	瑞国用（2011）第 4035 号	瑞丽市卯喊路东侧	其他商服用地	3,919.22	20190910-20290910
2		瑞国用（2011）第 4066 号	瑞丽市建设路	其他商服用地	30,755.10	20190910-20290910
3		瑞国用（2011）第 4071 号	瑞丽市勐卯大道	其他商服用地	998.51	20190910-20290910
4		瑞国用（2011）第 4087 号	瑞丽市姐告茂海路北侧	其他商服用地	2,293.41	20190910-20290910

5		瑞国用（2011）第 4095 号	瑞丽市南卯街 130 号	其他商服用地	1,286.19	20190910-20290910
6		瑞国用（2011）第 4097 号	瑞丽市南卯街 128 号	其他商服用地	1,410.48	20190910-20290910
7		云（2019）瑞丽市不动产权第 0003513 号	瑞丽市南卯街北侧	其他商服用地	2,201.08	20190910-20290910
8		云（2019）瑞丽市不动产权第 0003514 号	瑞丽市金泉路 73 号	其他商服用地	3,979.81	20190910-20290910
9		云（2019）瑞丽市不动产权第 0003515 号	瑞丽市人民路 80 号	其他商服用地	5,113.20	20190910-20290910
10		云（2019）瑞丽市不动产权第 0003516 号	瑞丽市瑞宏路北侧	其他商服用地	5,412.17	20190910-20290910
11		云（2019）瑞丽市不动产权第 0003517 号	瑞丽市麓川路 99 号	其他商服用地	2,399.62	20190910-20290910
12		云（2019）瑞丽市不动产权第 0003518 号	瑞丽市新光路 27 号	其他商服用地	4,946.96	20190910-20290910
13		云（2019）瑞丽市不动产权第 0003532 号	瑞丽市金滇路 16 号	其他商服用地	3,680.23	20190910-20290910
14		瑞国用（2015）第 1428 号	瑞丽市兴安路 39 号	其他商服用地	1,600.00	20160525-20250523
15		瑞国用（2016）第 5044 号	瑞丽市瑞章公路南侧	其他商服用地	4,337.65	20161216-20311217
16		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
11		瑞国用（2016）第 5046 号	瑞丽市珠宝街	其他商服用地	1,997.14	20161216-20311216
18		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
19		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
20		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
21		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
22		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
23		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
24		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
25		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
26		云（2018）瑞丽市不动产权第 0000778 号	瑞宏路 36-1 号	其他商服	7,674.76	20181213-20331212
27		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	20200925-20300924
28		瑞国用(2011)第 4094 号	瑞丽市岗勐路 17 号	其他商服用地	2,262.85	20200925-20300924
合计		-	-	-	152,207.82	-

表 5-45：截至 2020 年 12 月 31 日发行人受限固定资产情况

单位：万元

序号	受限资产类型	所有权人	账面价值	受限期限	备注
1	城市管网	发行人	13,775.57	20170113-20210113	用于向徽银金融租赁有限公司融资
合计			13,775.57	-	-

表 5-46：截至 2020 年 12 月 31 日发行人受限可供出售金融资产情况

单位：万元

序号	受限资产类型	所有权人	账面价值	受限期限	备注
1	可供出售金融资产	德宏户宋河发电有限责任公司	5,800.00	2019/6/18-2034/6/18	-
合计			5,800.00	-	-

发行人资产除上述情况外，无其他抵押、质押、担保和其他限制用途情况。

九、其他融资情况

截至 2021 年 3 月末，除“五、发行人有息债务情况”中已披露的有息负债外，发行人及其全资或控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式的融资情况。

第六节 企业资信状况

一、发行人信用评级状况

本次公司债券债项评级 AA。

（一）发行人历史评级情况

表 6-1：发行人近三年主体信用评级情况表

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	评级机构
主体评级	2019-08-20	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2020-06-22	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2021-06-28	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2021-07-29	AA	稳定	中诚信国际

（二）评级情况说明

2021 年，中诚信国际评定瑞丽仁隆投资开发有限公司的主体信用等级 AA，评级展望为稳定。

（三）评级报告揭示的主要风险

1、未来资本支出压力大。公司基础设施建设业务及土地开发整理业务的项目投资规模较大，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。2018~2020 年，公司利润总额分别为 1.56 亿元、1.13 亿元和 0.79 亿元，同期，计入其他收益的政府补助分别为 2.20 亿元、2.51 亿元和 1.82 亿元，盈利能力对政府补助依赖较大，加之期间费用较高，部分板块营业毛利率为负，公司盈利能力偏低。

3、资产流动性较弱。公司资产以存货和应收类款项为主，存货主要为拟开发土地及开发成本，截至 2021 年 3 月末存货和应收类款项合计占总资产比重达 74.85%，资产流动性较弱，应收类款项资金占款规模仍较大。

（四）跟踪评级有关安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信评级将在本期公司债券的存续期内对本期公司债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

中诚信评级将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信评级将密切关注发行主体公布的季度报告、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，应及时通知中诚信评级，并提供相关资料，中诚信评级将就该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，并在中诚信国际公司网站对外公布。

二、发行人授信情况

截至2021年3月末，发行人获得金融机构总授信额度271,434.00万元，实际已使用额度228,937.00万元，剩余可使用额度48,997.00万元。

表 6-2：截至 2021 年 3 月末发行人获得金融机构授信及使用情况

单位：万元

授信机构	授信总额	已使用额度	未使用额度
富滇银行	11,500.00	11,500.00	-
恒丰银行	17,700.00	17,700.00	-
华夏银行	20,000.00	20,000.00	-
农村信用社	30,000.00	30,000.00	-
农业发展银行	171,734.00	123,487.00	48,247.00
中国农业银行	20,500.00	20,500.00	-
中国银行	6,500.00	6,500.00	-
总计	271,434.00	228,937.00	48,997.00

三、发行人违约情况

截至本募集说明书出具日，发行人各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。

四、发行及偿付境内外债券的历史情况

“19 瑞丽仁隆债”系经国家发展和改革委员会《国家发展改革委关于云南省瑞丽仁隆投资开发有限责任公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2018〕153 号）批准，于 2019 年 9 月 20 日发行 100,000.00

万元“2019 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券”（以下简称“19 瑞丽仁隆债”），票面利率为 8.00%，在存续期内固定不变，期限 7 年，附设本金提前偿还条款。

“19 瑞丽仁隆 PPN01”系经中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注〔2018〕PPN418 号）批准，于 2019 年 3 月 11 日发行 20,000.00 万元“瑞丽仁隆投资开发有限责任公司 2019 年度第一期定向债务融资工具”（以下简称“19 瑞丽仁隆 PPN01”），票面利率为 8.00%，在存续期内固定不变，期限 3+2 年，附设发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权条款。

第七节 本期债券法律意见书

发行人聘请湖南金州律师事务所担任本期债券发行律师。湖南金州律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为：

（一）本次发行已合法、有效地获得目前所需的各项内部批准与授权。

（二）发行人具备本次发行的主体资格。

（三）本次发行符合相关法律、法规和规范性文件规定的有关债券发行的实质条件。

（四）发行人设立时的程序、资格、条件和方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并办理了工商登记手续；发行人设立过程中所签订的有关合同符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会因此引致发行人设立行为存在潜在纠纷；发行人设立过程中履行了必要程序。

（五）发行人的出资人依法存续，出资人人数、出资比例符合法律规定，投入发行人的资产产权关系清晰，相关权属证书已转移给发行人，不存在法律障碍或风险。

（六）发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，具有面向市场自主经营的能力。

（七）发行人的经营范围符合有关法律、法规和规范性文件的规定，其经营范围变更未改变其主营业务；发行人自设立以来未在中国大陆以外经营业务；发行人主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍且资信良好。

（八）发行人重大关联交易公允，不存在显失公平的情况，发行人不存在同业竞争。

（九）发行人正在或将要履行的重大合同真实、合法、有效；发行人不存在相关侵权之债。

（十）发行人设立至今重大资产变化的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到了有权部门的批准。

（十一）发行人享受的税收优惠政策真实、有效；发行人依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

（十二）发行人日常经营活动和拟投资项目均符合环境保护的要求；发行人近三年未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

（十三）本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，募集资金投资项目取得了所需的各项批准文件，前次募集资金已按照募集说明书的约定使用，符合有关法律法规及其他规范性文件规定。

（十四）截至 2020 年 12 月 31 日，发行人以及发行人的董事、监事及高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（十五）《募集说明书》的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，对《法律意见书》内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（十六）为本期债券的债权代理、资金监管、保护债券持有人合法权益而订立的协议、文件相关各方意思表示真实，符合法律、法规和规范性文件的相关规定。

综上所述，发行人符合企业债券发行条件，发行人行为不存在违法违规，募集说明书引用的法律意见书的内容适当。

第八节 担保情况

不适用。

第九节 税项

本期公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，国家税务总局[2016]23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收，投资人应按相关规则缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日起执行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在上海证券交易所和中国银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测

将会适用的税率水平。但截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

四、声明

以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第十节 信息披露安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整、及时信息披露原则，按《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《企业债券管理条例》、《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2001〕1765号）、《债权代理协议》及国家发改委、中国证券业协会、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人 and 股东的监督，防范偿债风险。

一、信息披露事务管理制度

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的第一责任人，总经理为信息披露工作的直接负责人，负责整体信息披露事项，包括建立信息披露制度、接待来访、回答咨询、联系债券投资者，向投资者提供公司公开披露的资料，向债权代理人递交信息披露的文件，与新闻媒体联系刊登披露的信息等。公司财务总监负责信息披露事务内部管理工作，组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，如需更换，需经公司总经理办公会或董事会指定董事或者高级管理人员担任。公司将按照公司债券信息披露的有关规定，及时地披露相关信息。

二、发行人信息披露安排

（一）存续期内定期信息披露

在本期公司债券存续期间，发行人按照以下要求持续披露信息：

- 1、每年4月30日以前，披露上一年度年的报告；
- 2、每年6月30日以前，披露债券跟踪评级报告；
- 3、每年8月31日以前，披露本年度中期报告。

（二）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券的存续期间，向市场公开披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

- 1、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；；
- 2、债券信用评级发生变化；
- 3、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 5、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 6、发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；；
- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- 10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- 12、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- 13、发行人拟变更募集说明书的约定；
- 14、发行人不能按期支付本息；
- 15、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；
- 16、发行人提出债务重组方案的；
- 17、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- 18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

三、本息兑付信息办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，从本期债券存续期的第 3 年起，每年的应付利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2022 年 9 月 10 日至 2028 年 9 月 10 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）。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；已交易流通债券利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券设置提前偿还本金条款，即在本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。每年还本时，本金按照债权登记日日终在债券托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券兑付日为 2024 年 9 月 10 日至 2028 年 9 月 10 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），当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

2、未交易流通债券本金的兑付由债券托管人办理；已交易流通债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项

将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

（三）发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定

本期债券不涉及调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

第十一节 投资者保护机制

为了切实保护本次债券投资人的合法权益，本次债券发行人聘请富滇银行股份有限公司临沧分行作为本次债券的债权代理人、募集资金账户监管人、偿债账户监管人，双方根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《2020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》（以下简称“债权代理协议”）并制定《2020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》（以下简称“债券持有人会议规则”）、《2020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》（以下简称“账户及资金监管协议”），接受其对募集资金使用情况的监管。

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视为同意本次债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金账户和偿债资金专户监管协议》对本次债券各项权利义务的约定并受其约束。

一、债权代理协议主要条款

（一）代理事项范围

1、本次债券发行期间的代理事项，向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

2、债券存续期间的常规代理事项

- （1）按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；
- （2）督促发行人履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议的实施情况,并按照主管机关的要求进行信息披露；
- （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次债券有关的事项；
- （4）按照相关法律、法规的规定及募集说明书的约定，提醒发行

人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定及募集说明书的约定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

（5）若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，代表债券持有人处置抵/质押资产；

（6）若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

3、特别授权事项

（1）根据债券持有人会议的特别授权，代表本次债券持有人就本次债券事宜参与诉讼、仲裁，债券债权代理人履行该职责所产生的相关诉讼、仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付；

（2）代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

4、前述代理事项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。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人发行本次债券的募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，保证所披露的信息或提交文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并确保提交的电子件、传真件、复印件等与原件一致。

发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在两个工作日内通知债权代理人，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（3）发行人出售、转让主要资产或者发生重大资产重组；

（4）发行人放弃债权、财产或者其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或者自律组织纪律处分；

（8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或者依法进入破产程序；

（9）发行人或者其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或发生重大变动；

（10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（11）发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；

（12）发行人主体或者债券信用评级发生变化；

(13) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(14) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

(15) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者发改委、交易场所要求的其他事项。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人就上述事件通知债权代理人同时，应就该等事项是否影响本次债券本息安全向债权代理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

本次债券存续期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻的，发行人应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、监管部门相关规定及时向监管部门提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

5、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前取得本次债券的持有人名册。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行募集说明书及《债权代理协议》约定的其他偿债保障措施，并配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

同时，发行人还应采取以下偿债保障措施：

(1) 不得向股东分配利润；

(2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目实施；

(3) 暂缓为第三方提供担保。

因追加担保产生的相关费用由发行人承担；债权人代理人申请财产保全措施产生的费用由债券持有人承担。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。后续偿债措施安排，应包括无法按时偿付本息的情况和原因、偿债资金缺口、已采取的偿债保障措施、分期或延期兑付的安排、偿债资金来源、追加担保等措施的情况。

9、发行人应对债权人代理人履行《债权代理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债权人代理人能够有效沟通。

10、债权人代理人变更时，发行人应当配合债权人代理人及新任债权人代理人完成债权人代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权人代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权人代理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据《债权代理协议》第 2.2 款的规定向债权人代理人支付本次债券债权代理报酬和债权人代理人履行债权人代理人职责产生的额外费用。

13、发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构应当配合债权人代理人履行债权人代理人职责，积极提供债权人代理人所需的资料、信息和相关情况，维护投资者合法权益。

14、发行人应当履行《债权代理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）债权代理人的权利与义务

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

2、债权人代理人应当真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

债权人代理人应当将披露的信息刊登在本次债券交易场所的互联网网站，供公众查阅。

3、债权人代理人应当持续关注发行人和增信主体的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债权代理协议》约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、增信主体银行征信记录；

（4）对发行人和增信主体进行现场检查；

（5）约见发行人或者增信主体进行谈话。

4、为履行债权代理职责，债权人代理人有权代表债券持有人查询本次债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

5、出现《债权代理协议》相关情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权人代理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

6、债权人代理人应当根据法律、法规和规则、《债权代理协议》及

债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

7、债权代理人应当建立对发行人的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促债权代理人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益，并按照监管部门要求开展专项或者全面风险排查，并将排查结果在规定时间内向监管部门报告。

8、债权代理人在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。

9、发行人预计或者已经不能偿还债务时，债权代理人应根据相关规定、约定或者债券持有人的授权，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务，包括但不限于与发行人、增信主体及其他责任主体进行谈判，要求发行人追加担保，接受债券持有人的委托依法申请财产保全措施，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

10、债权代理人应当提前掌握债券还本付息、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。

11、本次债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼、仲裁事务。

12、发行人为本次债券设定信用增进措施的，债权代理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得债券增信的相关权利证明或者其他有关文件，并予以妥善保管；并持续关注 and 调查了解增信机构的资信状况、担保物状况、增信措施的实施情况，以及影响增信措施实施的重大事项。

13、债权代理人应妥善安排除债券正常到期兑付外被终止上市后，债券登记、托管及转让等事项。发行人不能偿还债务时，债权代理人应

当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和履行相关偿付义务。

14、债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债权代理协议》、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

16、除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责；
- （3）法律、行政法规、部门规章、其他规范性文件、监管部门相关业务规则和《债权代理协议》约定的其他职责。

17、在本次债券存续期内，债权代理人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

18、债权代理人在履行《债权代理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

19、债权代理人因履行《债权代理协议》项下职责所产生的相关诉讼费用、仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付。

二、债券持有人会议规则主要内容

（一）债券持有人的职权

1、享有《2021 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）约定的各项权利，监督发行人履

行《募集说明书》约定的义务，当发行人提出变更本次债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

2、了解发行人与本次债券有关的重大事件；

3、根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督发行人；

4、当发行人发生减资、合并、分立、解散、被托管或者申请破产等重大不利变化时，对是否接受发行人提出的提议以及是否委托债券债权代理人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

5、当本次债券存在担保的情况下，在担保人或担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

6、如涉及到抵押（质押）资产，根据法律法规的规定及《抵押（质押）资产监管协议》（如有）或《债权代理协议》的约定监督抵押（质押）资产监管人（如有）或发行人；

7、对变更、解聘债券债权代理人、抵（质）押资产监管人作出决议；

8、当发生对债券持有人权益有重大不利影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

9、授权债权代理人代表债券持有人就本次债券事宜参与诉讼或仲裁，债权代理人履行该职责所产生的相关诉讼、仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付；

10、法律法规规定的、应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议的召集及通知

1、债券持有人会议可由债权代理人负责召集。

2、债权代理人未能按《债券持有人会议规则》第六条的规定召集，发行人、单独和/或合并持有本次债券未偿还本金总额 10%的债券持有

人均有权召集本次债券持有人会议。

3、在本次债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- (1) 拟变更《募集说明书》的重要约定；
- (2) 拟修改《债券持有人会议规则》；
- (3) 拟变更债权代理人或者《债权代理协议》的主要内容；
- (4) 发行人已经或者预计不能按期支付本次债券本息；
- (5) 发行人发生未能清偿其他到期债务的违约情况，债务种类包括但不限于短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等直接融资债务，以及银行贷款、承兑汇票等间接融资债务；
- (6) 发行人减资、合并、分立、解散、被托管、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
- (7) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- (8) 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，需要决定或授权采取相应措施；
- (9) 发行人提出重大债务或者资产重组方案，其方案可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
- (10) 发行人不履行或违反《债权代理协议》关于发行人义务的规定，在资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售重大资产以致对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；
- (11) 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还本金总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

(12) 发行人提出拟提前偿付本次债券的本金和/或利息的计划、方案;

(13) 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形;

(14) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。其中,就上述第(4)项、第(5)项、第(6)项、第(7)项、第(8)项、第(9)项及第(10)项情形,债券持有人会议应当就是否采取应对措施及应对措施的具体内容进行决议。

4、在债券存续期内,如需变更募集资金用途的,应召开持有人会议并取得持有人会议同意,但募集说明书约定、相关法律法规、自律规则、业务规范规定或相关监管机构、自律组织认为不需要取得持有人会议同意的除外。

5、在债券存续期间,如发行人因资产无偿划转、资产转让、债务减免、股权交易、股权托管等进行资产重组并对债券持有人权益产生不利影响,重组方案必须经债券持有人会议同意后方可实施,并报国家发改委备案。

6、债权代理人得知或者应当得知《债券持有人会议规则》第八条、第九条(若需)、第十条规定的事项之日起 5 个工作日内,发布召开债券持有人会议的公告。

债权代理人应当自收到书面提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否召集持有人会议,并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的,债权代理人应当于书面回复日起 15 个工作日内召开持有人会议,提议人同意延期召开的除外。债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的,发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还本金总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人

会议，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

债权代理人得知或者应当得知《债券持有人会议规则》第八条、第九条（若需）、第十条规定的事项之日起 5 个工作日内，未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合计持有本次债券未偿还本金总额 10% 以上的债券持有人有权召集持有人会议，并履行会议召集人职责。

7、债券持有人会议召集人（以下简称“召集人”）应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

8、债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是召集人。

发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

单独持有本次债券未偿还本金总额 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本次债券未偿还本金总额 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本次未偿还本金总额 10% 以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

9、召开债券持有人会议的公告应至少于会议召开前 10 个工作日发布，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。

10、召集人应在相关媒体上公告会议通知。会议通知至少应载明以下内容：

- （1）债券发行情况；
- （2）会议召开的时间、地点；
- （3）会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相

结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（4）提交会议审议议案：审议事项应属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《债券持有人会议规则》的相关规定。会议拟审议议案（包含会议通知中未包括的议案）应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议；

（5）委托事项：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，也可以委托代理人出席会议和参加表决；债券持有人委托参会的，受托参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务；

（6）确定有权出席会议的债券持有人的债权登记日：债权登记日应当为持有人会议召开日前 1 个工作日；

（7）参会资格的确认截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；若债券持有人使用网络投票系统参与投票，参会资格确认方法参照监管、登记机构发布的投资者身份认证操作流程等网络投票相关规定；

（8）召集人、会务常设联系人姓名及联系方式。

11、召集人可以在同一指定媒体上对会议通知进行补充，但补充通知应在债券持有人会议债权登记日之前发出。

12、会议通知发出后，如确需延期或取消会议，召集人应当至少于原定召开日前 2 个工作日发布公告，说明会议延期或取消的具体原因。延期召开债券持有人会议的，召集人可在公告中说明延期后的召开日期。

（三）债券持有人会议议案

1、债券持有人会议审议的议案内容应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、监管机构业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或约定，有利于保护债券持有人利益，属于债券持有人会议的职权范围，并且有明确并切实可行的决议事项。

2、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据《债券持有人会议规则》第五条、第八条、第九条和第十条的规定决定，未担任该次 / 该期债券持有人会议召集人的发行人、债权代理人、单独或合并持有本次债券未偿还本金总额 10% 以上的债券持有人可以在债券持有人会议通知发出前向召集人书面建议拟审议事项。

3、债券持有人会议召开前有临时提案提出的，临时提案人应于会议召开日前至少 5 个工作日，将内容完整的临时提案提交召集人。召集人审核通过后，应当在债权登记日前在发布会议通知的同一指定的媒体上发出补充通知，并公告召集人审核通过的临时提案内容。

4、债券持有人会议通知中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》关于提案内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

（四）债券持有人会议的召开和出席

1、债券持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式召开。

债券持有人会议，以非现场会议方式，或现场与非现场相结合的形式召开的，应在会议通知公告中明确其程序和议事方式。除网络投票外，债券持有人以非现场形式参会的，应于投票截止时间之前将投票加盖公章，自然人债券持有人将投票签名并随同身份证复印件，邮寄至召集人指定地址。投票原件到达之前，投票电子件（含传真件或邮件）与原件具有同等法律效力。召集人负责收集投票原件及电子件，并统计出席持有人会议的债券持有人意见。

召集人应在召开持有人会议的公告中，明确债券持有人以非现场形式参会的具体流程，包括非现场投票截止日，需要盖章的文件及其要求，召集人指定地址及指定传真号或邮箱。

2、债权登记日登记在册的所有债券持有人或其代理人，均有权出席债券持有人会议，召集人不得以任何理由拒绝。

3、债权登记日应当为持有人会议召开日前 1 个工作日。债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或适用于法律规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还债券的持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

4、出席会议人员的会议登记册由发行人或召集人负责制作。

会议登记册载明参加会议债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本次债券未偿还本金总额及其托管账户号码和/或证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

5、债券持有人会议召集人委派出席债券持有人会议的授权代表担任会议主持人。

如果上述应担任会议主持人的人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举出一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

6、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。

债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人时除外）。

债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，但无表决权。

资信评级机构可以应召集人邀请出席持有人会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

债券持有人及其代理人出席债券持有人现场会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

7、自然人债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

法人债券持有人由法定代表人或者法定代表人委托的代理人出席会议。法定代表人出席会议的，应出示本人身份证、能证明其具有法定代表人资格的有效证明和持有本次债券的证券账户卡和/或托管账户证明；代理人出席会议的，代理人应当提交本人身份证、法人债券持有人的法定代表人依法出具的书面授权委托书及持有本次债券的证券账户卡和/或托管账户证明。

8、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

9、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。

（五）表决、决议和会议记录

1、债券持有人会议采取记名方式书面投票表决。每一张债券拥有一票表决权。持有人会议应当由律师见证，见证律师对会议的召集、召

开、表决程序、参会人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

2、会议主持人应当在表决前宣布出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数。现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

持有人会议召集人负责收集非现场参加会议的债权持有人和代理人的投票原件及传真件，并统计非现场出席持有人会议的债券持有人意见。

3、每次债券持有人会议的监票人为两人，负责该次会议的计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议的监票人，监票人可由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人，与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

4、债券持有人与会议拟审议的事项有关联关系时，债券持有人应当回避表决，其所持有表决权的债券数额不计入该审议事项出席会议有表决权的债券总数。

发行人持有本次债券没有表决权，且该部分债券不计入会议有表决权的债券总数。

5、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

6、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人

会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。

7、出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人，应当对提交表决的提案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持债券数的表决结果应计为“弃权”。

8、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，其代表的本次债券数额不计入出席会议有表决权的债券总数：

- (1) 债券持有人为持有发行人 5%以上股权的关联股东；
- (2) 债券持有人为发行人的其他关联方。

9、出席债券持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额，应达到本次债券未偿还本金总额的二分之一以上，方可形成有效决议。

债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本次债券未偿还本金总额且有表决权的二分之一的债券持有人同意方可生效。变更或解聘债权代理人决议需经代表本次债券未偿还本金总额三分之二以上表决权的债券持有人同意方可生效。

出席债券持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额未超过本次债券未偿还本金总额的二分之一时，会议决议无效，会议召集人有权择期召开会议并再次发出召开债券持有人会议通知。

10、会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。

11、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人和/或代理人对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

12、债券持有人会议决议经表决通过后生效，对本次债券的全体债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人、本次债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、《企业债券管理条例》等监管规定和募集说明书明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

（1）如果该决议是根据债券持有人、债券债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

13、债券持有人会议的召集人应在债券持有人会议作出决议之日起次一个工作日内将结果在相关媒体上公告。公告包括但不限于以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；
- （3）各项议案的议题和表决结果。

14、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议的书面会议记录。书面会议记录包括以下内容：

- （1）会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；
- （2）会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- （3）会议见证律师的姓名；
- （4）不同方式出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决

权的本次债券数额及占本次债券总额的比例；

(5) 对每一拟审议事项的审议经过和表决结果；

(6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；

(7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议记录应由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

15、债券持有人会议的会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

16、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向国家发改委及本次债券交易的场所报告。

三、募集资金账户与资金监管协议主要内容

(一) 定义

1、募集资金是指发行人通过发行本次债券募集，扣除承销佣金等发行费用后的全部款项。

2、监管账户是指发行人在富滇银行股份有限公司临沧分行（以下简称“监管人”）开立的专项用于本期债券募集款项的接收及支出活动的银行账户。

3、偿债资金是发行人为保证按照《募集说明书》约定及时足额支付本期债券到期应偿还的本金及利息而设置的专项资金。

4、偿债资金账户是发行人在富滇银行股份有限公司临沧分行开立的专门用于本期债券偿债资金的存储及支出活动的银行账户。

(二) 募集资金监管账户

1、发行人同意在富滇银行股份有限公司瑞丽分行开设募集资金监

管账户，专项用于债券募集资金款的接收及支出活动。监管账户不得开通通兑、取现、对外开立支票、透支以及一般企业网银（如确需开通网银仅限查询功能）、电话银行等电子支付功能。

2、发行人债券募集资金的接收和支出活动，均必须通过监管账户进行。债券发行完毕后，发行人应将约定的募集资金直接划付至监管账户。发行人通过发行债券募集的资金必须严格按照国家发改委注册的投向使用，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序后，方可变更募集资金用途。

3、监管账户的开立和使用应符合《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国商业银行法》、《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他有关规定。

4、监管账户的预留银行印鉴由发行人预留其财务印鉴章和法人私章；若发生人员变更，应提前十个工作日通知监管人并办理预留印鉴变更手续。

5、在《账户与资金监管协议》有效期内，若因任何原因出现监管账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能进行资金正常划转的，监管人应在符合法律、法规及监管规定等的前提下该情形发生当日立即书面通知发行人及本次债券的债权代理人。

（三）偿债资金专户

1、发行人在富滇银行股份有限公司瑞丽分行设偿债资金专户，专门存储及管理偿债资金。偿债资金由发行人按《募集说明书》的约定，除本期债券的本金兑付和支付债券利息外，偿债资金不得用于与本期债券本息支付无关的经营或者融资活动，但《账户与资金监管协议》第八

条偿债资金的保值增值另有约定的除外。监管账户不得开通通兑、取现、对外开立支票、透支以及一般企业网银（如确需开通网银仅限查询功能）、电话银行等电子支付功能。监管期间监管账户不得出售支付凭证。

2、偿债资金专户的开立和使用应符合《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他规定。

3、偿债资金账户的预留银行印鉴由发行人预留其财务印鉴章和法人私章；若发生人员变更，应提前十个工作日通知监管人并办理预留印鉴变更手续。

（四）募集资金资金的存入

1、本次债券发行完毕后，扣除承销佣金等发行费用后的募集资金应划转至《账户与资金监管协议》约定的监管账户中，监管人应向发行人出具相关凭证。

2、在《账户与资金监管协议》有效期内，除第十五条协议的终止与解除规定的情形之外，《账户与资金监管协议》约定的监管账户不可撤销、不可更改。

（五）募集资金的使用和支取

1、监管账户内的资金应当严格按照国家发改委核准的用途使用，非依法定程序，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序后，方可变更募集资金用途。

2、发行人支取和使用监管账户的资金，应提前向监管人发出加盖发行人财务印鉴章和法人私章的划款指令。划款指令应具备以下要素：付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供给监管人的预留印鉴相符的印章

和签字。发行人还应提供资金用途说明文件作为划款指令的附件，发行人提交的附件仅作为对资金用途的说明，对该附件是否能证明资金用途真实性，监管人不做审查。资金用途说明文件包括但不限于发行人出具的募集说明书及其他相关凭证。如发行人在发出划款指令的同时，未按照本协议的约定一并提供相应的附件，则监管人有权拒绝执行划款指令，由此造成的损失，监管人不承担任何形式的责任。发行人承诺向监管人提供的划款指令及资金用途说明文件等资料合法、真实、完整、准确、有效。监管人不对资金用途和发行人所提供材料的真实性负责。

3、监管人由其授权经办人对发行人提供的划款指令进行形式性审查。通过形式审查，监管人应将款项及时支付给发行人指定的收款人。审查后，监管人发现发行人的划款指令违反法律、行政法规有关规定或者《账户与资金监管协议》约定的，应当要求其改正；发行人未能改正的，监管人有权拒绝执行，并立即书面通知本次债券的主承销商和债权人代理人。

形式审查是指：监管人对发行人提供的划款指令上的印章、签字等通过肉眼辨识的方式与预留印鉴及签字样本进行比对，二者形式上不存在重大差异的，即视为通过形式审查。

（六）偿债资金的存入

1、发行人从本期债券发行当年起按年计提利息偿债资金，在利息兑付日前 5 个工作日将所归集的偿债资金集中存放在偿债资金账户。本金偿债资金提取以《募集说明书》披露为准。

2、发行人应根据本期债券实际发行额度和利率计算债券本息，并在每年本息兑付日前十五个工作日书面通知发行人划款金额，发行人应将每年应计提的偿债资金及时足额划拨至《账户与资金监管协议》第三条偿债资金专户所述账户。如果监管人发现发行人未按偿债资金计提金

额或者《募集说明书》的约定时间将偿债资金划拨至偿债资金账户，监管人应及时向发行人发出书面通知并要求其补足，如发行人在接到监管人通知后三个工作日内未补足偿债资金，监管人应立即书面通知本期债券的主承销商。

（七）偿债资金的使用和支取

1、偿债资金账户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息外，不得用于其他用途，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施即《账户与资金监管协议》第八条偿债资金的保值增值另有约定的除外。

2、发行人应在本期债券的本金兑付日的债券利息支付日的前两个工作日向监管人发出加盖发行人财务印鉴章和法人私章的划款凭证，划款凭证应包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行和付款人附言等内容，监管人对发行人提供的划款凭证进行形式性审查后根据发行人的划款凭证办理资金划拨结算工作。发行人在监管人资金划拨结算工作完成后，应及时将有关结算凭证复印件传真给本期债券主承销商。

形式审查是指：监管人对发行人提供的划款凭证上的印章、签字等通过肉眼辨识的方式与预留印鉴及签字样本进行比对，二者形式上不存在重大差异的，即视为通过形式审查。

四、募集资金账户监管协议主要内容

（一）监管账户的开立

1、募集资金是指发行人通过发行本次债券募集，扣除承销佣金等发行费用后的募集资金中用于补充营运资金部分及利息等相关资金。

2、监管账户是指富滇银行股份有限公司瑞丽分行（以下简称“监管人”）在本期债券发行前为发行人开立的，为保证发行人按照《募集说明

书》的说明合法合规使用募集资金而设置的专项账户。

3、在签署《账户及资金监管协议》的同时，发行人应向监管人提交下列文件、资料：

- (1) 有权机关同意发行的证明文件；
- (2) 《募集说明书》以及其他发行相关协议、文件；
- (3) 法律法规规定和监管人要求开立监管账户须提供的其他文件。

4、监管账户的开立和使用需符合《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行的其他相关规定。

5、监管账户不得提现，不得通兑，不得透支，网上银行仅开通查询功能。

6、若监管账户发生被国家司法、执法部门依法采取强制性措施的情形，监管人应当立即通知发行人，发行人应按照监管人要求立即采取相应补救措施。

（二）监管账户的用途

发行人指定监管账户为本期债券募集资金的收款账户。发行人应当在募集说明书约定的资金用途范围内使用募集资金。确需变更募集资金用途的，发行人必须向监管备案机构履行相关的批准程序(如需)，并在批准通过后，由发行人及时以书面形式通知监管人，同时向监管人提供相关监管机构的审批文件(如需)。

（三）划款指令的发送、确认与执行

1、在募集资金到达监管账户前三个工作日，发行人应将授权通知书原件提供给监管人，授权通知书应注明发行人被授权人员相应的权限类型，并提供划款指令的预留印鉴及被授权人的签字（签章）样本。授权通知书自监管人收到发行人的授权通知书原件时对监管人生效。

发行人向监管人发出的授权通知书应加盖公章并由法定代表人或

其授权代理人签署，若由授权代理人签署，还应附上法定代表人的授权书。

授权通知书中被授权人需变更时，发行人应在发送划款指令前一个工作日将发行人被授权人的变更情况通知(以下简称“变更后的授权通知书”)原件提供给监管人；变更后的授权通知书应载明发行人更新后的被授权人员名单，注明相应的权限类型，并提供划款指令的预留印鉴及更新后的被授权人的签字（签章）样本。未提供上述完整内容的，将不被视为有效变更。监管人通知发行人调整补充变更被授权人资料前，被授权人员不变。

发行人向监管人发出的授权变更通知书应加盖公章并由法定代表人或其授权代理人签署，若由授权代理人签署，还应附上法定代表人的授权书。

变更后的授权通知书自监管人收到发行人最新送达的授权变更通知书并电话确认后生效，原发行人授权通知书即时失效；如监管人对发行人最新送达的授权变更通知书提出异议，则发行人最新送达的授权变更通知书对监管人不生效。监管人向发行人提供划款指令范本的，发行人应当按照监管人提供的范本向监管人提供划款指令。

2、划款指令的确认发行人必须按照《募集说明书》约定的范围运用监管账户中的资金，募集资金进入监管账户后，如发行人需要运用资金，需要向监管人提交相应的划款指令及资金用途说明文件，划款指令原件后续由监管人保管。

划款指令必须列明以下内容：划款日期、最迟到账日期、收（付）款人双方账户信息（包括：户名、开户行、账号）、划款金额（包括大、小写金额）、划款用途、划款路径（若通过大额支付系统还需要注明收款方的大额支付系统号）等信息。

划款指令应加盖预留印鉴并由发行人被授权人（包括：经办人、复核人、审批人）签字（签章）。

发行人还应提供资金用途说明文件作为划款指令的附件，发行人提交的附件仅作为对资金用途的说明，对该附件是否能够证明资金用途真实性，监管人不做审查。资金用途说明文件包括但不限于发行人出具的募集说明书、资金运作说明书及其它相关凭证。如发行人在发出划款指令的同时，未按照本协议的约定一并提供相应的附件，则监管人有权拒绝执行划款指令，由此造成的损失，监管人不承担任何形式的责任。监管人仅对发行人提交的划款指令按照本协议的约定进行表面一致性审查，监管人不负责审查发行人发送指令同时提交的其他文件资料的合法性、真实性、完整性、关联性、准确性和有效性，发行人应当保证上述文件资料合法、真实、完整、准确和有效。如因发行人提供的上述文件不合法、不真实、不完整、不准确或失效而影响监管人的审核或给第三方造成损失，监管人不承担任何形式的责任。

3、发行人向监管人发送划款指令时，应为监管人留出执行指令所必需的时间。原则上，发行人应该于划款日前一个工作日内将盖章版划款指令原件发送至监管人。由于发行人原因造成的指令传输不及时、未能留出足够划款所需时间，致使资金未能及时到账而给发行人或第三方造成损失，由发行人承担全部责任，监管人不承担任何形式的责任。

4、发行人向监管人下达划款指令时，应确保监管账户有足够的资金余额。对于超过资金余额的划款指令，监管人可不予执行，并及时通知发行人。监管人不承担由于不执行该等划款指令而给发行人或第三方造成损失的任何责任，全部责任由发行人承担。

5、发行人有义务在发送划款指令后及时与监管人进行电话确认核对指令日期、指令张数、指令类型、收款方名称、金额、用途等。因发

行人未能及时与监管人进行指令确认，致使资金未能及时到账而给发行人或第三方造成损失，监管人不承担任何责任，全部责任由发行人承担。

6、监管人在接受划款指令时，应逐笔进行表面一致性审核：

- (1) 资金划款指令要素是否齐全；
- (2) 印鉴和签名是否与预留文件相符；
- (3) 指令是否违反法律法规、《募集说明书》及本协议约定；
- (4) 发行人提交的其他相关材料是否与划款指令表面相符。

经发行人与监管人约定，本协议项下对外支付款项凭证为监管人统一制式的特种转账凭证，由监管人根据发行人出具的划款指令内容填写，发行人无须在特种转账凭证上另行加盖划款预留印鉴。

（四）监管期限

1、监管期限从监管账户开立之日起，直至本期债券项下全部本息金额偿付完毕为止。

2、终止监管后，发行人应在终止监管后 30 个工作日内在监管人办理监管账户的销户手续，监管人应提供必要的协助。

五、违约、风险情形及处置

（一）违约事件

出现在本募集说明书约定的本金到期日、付息日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息的情形。

（二）违约责任

如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。

（三）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制

定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（四）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及发改委相关规定，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

（五）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

1、发行人与持有人协商拟变更公司债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。

重组方案表决生效后，发行人应及时向主管部门提交变更申请材料。

发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

2、发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期公司债券全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期公司债券的，应按照下列流程进行：

注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协

议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持公司债券可继续存续；

发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关公司债券份额；发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期公司债券表决权超过总表决权数额 50% 的持有人同意后生效；

发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

（六）不可抗力

1、不可抗力是指本公司债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使公司债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等。国际、国内金融市场风险事故的发生；

交易系统或交易场所无法正常工作。

社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施

不可抗力发生时，本公司或主承销商应及时通知投资者及公司债券相关各方，并尽最大努力保护公司债券投资者的合法权益。

发行人或主承销商应召集公司债券投资者会议磋商，决定是否终止公司债券或根据不可抗力事件对公司债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（七）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

（八）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十二节 债权人代理人

发行人及债权人代理人按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《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）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等相关法律法规及其他规范性文件的规定，制定了《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》。发行人聘请富滇银行股份有限公司临沧分行担任本期债券的债权人代理人，并签署《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，根据《债权代理协议》，债权人代理人履行如下职责：

（一）监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表；

（二）当发行人未遵守相关法律法规的规定，或未遵守募集说明书及本协议的约定，或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，有权督促、提醒发行人，并及时向债券持有人披露；

（三）当发行人未按照募集说明书约定使用募集资金的，债权人代理人有权要求资金监管人拒绝发行人的划款指令；

（四）在发行人未能按期还本付息时，债权人代理人根据《债券持有人会议规则》协助或代理本期债券投资者行使追偿权。

债券持有人会议由债权人代理人负责召集，债券持有人会议由全体债券持有人组成，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。

在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会

议：

- 1、变更《募集说明书》的约定；
- 2、发行人不能按期支付本期债券的本息；
- 3、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 4、变更、解聘债权代理人；
- 5、发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

债券持有人会议的权限范围如下：

1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

4、决定变更债权代理人；

5、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第十三节 发行有关机构

一、发行人：瑞丽仁隆投资开发有限责任公司

住所：中国（云南）自由贸易试验区德宏片区瑞丽市勐卯镇勐卯路
13 号

法定代表人：郑国梁

联系人：刘彦志

联系地址：中国（云南）自由贸易试验区德宏片区瑞丽市勐卯镇勐
卯路 13 号

联系电话：0692-4146161

传真：0962-4146161

邮政编码：678600

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：红塔证券股份有限公司

住所：云南省昆明市北京路 155 号附 1 号

法定代表人：沈春晖

联系人：刘庆刚、尹力、蒋宏博、储茜

联系地址：云南省昆明市北京路 155 号附 1 号

联系电话：0871-63577954

传真：0871-63679825

邮政编码：650011

（二）分销商：

1、太平洋证券股份有限公司

住所：云南省昆明市北京路 926 号同德广场写字楼 31 楼

法定代表人：李长伟

联系人：余欣

联系地址：云南省昆明市北京路 926 号同德广场写字楼 31 楼

联系电话：15911569353

传真：010-88321681

邮政编码：650012

2、华创证券有限责任公司

住所：贵州省贵阳市云岩区中华北路 216 号

法定代表人：陶永泽

联系人：窦冬冬

联系地址：上海市银城中路 200 号中银大厦 34 层

联系电话：021-20572557

传真：021-50581170

邮政编码：200120

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、杨雄

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：袁野、肖瀚、黄应斐

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：湖南金州律师事务所

住所：湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段 208 号柏利大厦北栋 8-10

层

法定代表人：张才金

联系人：孙表华、彭佳丽

联系地址：湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段 208 号柏利大厦北栋

8-10 层

联系电话：0731-85012988

传真：0731-85231168

邮政编码：410000

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、交易流通场所：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/债权代理人：富滇银行股份有限公司瑞丽分行

债权代理人：富滇银行股份有限公司瑞丽分行

住所：云南省德宏州瑞丽市瑞宏路 29 号星河蓝湾时代广场 4 栋

负 责 人：朱盛伟

联系人：邹涵

联系地址：云南省德宏州瑞丽市瑞宏路 29 号

联系电话：0692-4122553

传真：0692-4122553

邮政编码：678600

第十四节 发行人及中介机构声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，
本公司符合发行本期公司债券的条件。

法定代表人（签字）：



郑国梁

瑞丽仁隆投资开发有限责任公司

2021年8月3日



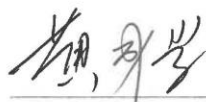
发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

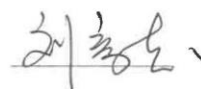
全体董事签字：



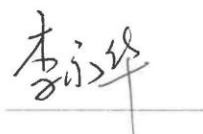
郑国梁



黄成学



刘彦志



李永华



董薇薇

瑞丽仁隆投资开发有限责任公司

2021年8月3日

发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

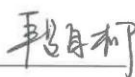
全体监事（签字）：



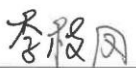
石晋超



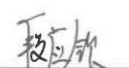
楚静静



段自柳



李枝凤



段应钦

瑞丽仁隆投资开发有限责任公司

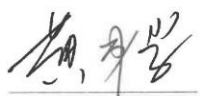
2021年8月3日



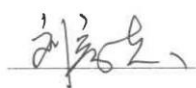
发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

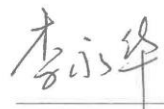
全体高管签字：



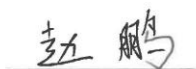
黄成学



刘彦志



李永华



赵鹏

瑞丽仁隆投资开发有限责任公司

2021年8月31日

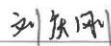


2021 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券募集说明书

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（签字）： 
沈春晖

项目负责人（签字）： 
刘庆刚



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名： 王靖允 黄应裴
王靖允 黄应裴

评级机构负责人签名： 闫衍
闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司
2021年8月3日

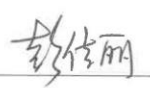
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对企业在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师（签字）：

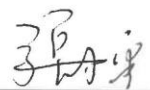


孙表华



彭佳丽

律师事务所负责人（签字）：



张才金



2021年8月3日

会计师事务所声明

大华特字[2021]005071号

本所及签字注册会计师已阅读《2021年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”）及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告（大华审字[2019]0010476号、大华审字[2020]003795号、大华审字[2021]0014089号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告（大华审字[2019]0010476号、大华审字[2020]003795号、大华审字[2021]0014089号）的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



朴仁花



刘祁

会计师事务所负责人



梁春

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年8月3日



第十五节 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发改委同意本期债券公开发行的注册通知书；
- (二) 2021 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券募集说明书；
- (三) 经审计的发行人 2016-2018 年度审计报告和 2019 年度审计报告、2020 年度经审计的财务报告及 2021 年 1-3 月未经审计财务报表；
- (四) 2021 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；
- (五) 2021 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券法律意见书；
- (六) 2020 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（附《债券持有人会议规则》）；
- (七) 2020 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。

二、文件查询地址

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：刘彦志

联系地址：云南省德宏州瑞丽市勐卯路 13 号

联系电话：0692-4146161

传 真：0692-4146161

邮政编码：678600

（二）红塔证券股份有限公司

住所：云南省昆明市北京路 155 号附 1 号

法定代表人：沈春晖

联系人：刘庆刚、尹力、蒋宏博、储茜

联系地址：云南省昆明市北京路 155 号附 1 号

联系电话：0871-63577954

传真：0871-63679825

邮政编码：650011

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>