

**2021 年瑞丽仁隆投资开发有限公司公司债券
2024 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

发行人

瑞丽仁隆投资开发有限公司

主承销商

红塔证券股份有限公司

声明

红塔证券股份有限公司（以下简称“红塔证券”）作为2021年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券（以下简称“本次债券”）的主承销商，按照《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）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息来自瑞丽仁隆投资开发有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人向红塔证券提供的其他材料。红塔证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本次债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为红塔证券所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

（一）公司名称：瑞丽仁隆投资开发有限责任公司

（二）成立日期：2008 年 4 月 10 日

（三）法定代表人：杨选斌

（四）注册资本：13,800.00 万元

（五）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）。

（六）主营业务情况：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。公司形成了以城市基础设施建设、保障房业务为基石，带动保障房建设运营及其他业务多元发展的业务模式。

二、本期债券基本情况

（一）债券名称：2021 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券。

（二）债券简称及代码：21 瑞丽债（银行间市场 2180336.IB）、

（上交所 184014.SH）。

（三）发行规模：人民币 7.00 亿元。

（四）票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

（五）债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券。

（六）债券利率：本期债券票面利率为 7.60%。

（七）起息日：本期债券的起息日为 2021 年 9 月 10 日。

（八）计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 9 月 10 日至 2028 年 9 月 10 日。同时设置本金提前偿付条款；采用固定利率，票面年利率 7.60%。本期债券利率在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（九）付息日：2022 年至 2028 年间每年的 9 月 10 日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

（十）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）。

（十一）发行时信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。中诚信国际信用评级有限责任公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

（十二）债权代理人：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。发行人与富滇银行股份

有限公司瑞丽分行签署了《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》，富滇银行股份有限公司瑞丽分行将监督发行人的经营状况、债券资金流向情况。同时，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，富滇银行股份有限公司瑞丽分行将协助或代理投资者向发行人追偿。

（十三）担保情况：本期债券无担保。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

瑞丽仁隆投资开发有限责任公司已按照本期债券募集说明书中的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本次债券上市或交易流通。

（二）付息兑付情况

本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年，分别按照本期债券发行总额 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。

本期债券起息日为 2021 年 9 月 10 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年付息 1 次，在本期债券存续期第 3 年至第 7 年，每年分别偿还的本金为本期债券发行总额的 20%。发行人于 2022 年 9 月 10 日、2023 年 9 月 10 日、2024 年 9 月 10 日足额支付了前三个计息年度的利息，于 2024 年 9 月 10 日足额偿付了 20%本金。

（三）募集资金使用情况

本期债券募集资金 7 亿元，扣除本期债券发行费用后，已全部按

照《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》约定用途使用。

（四）发行人信息披露情况

发行人自本期债券发行至本报告出具日，已按规定完成定期报告及相关公告披露工作。

四、发行人偿债能力分析

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计原则对发行人 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的利润表和现金流量表及财务报表附注进行了审计，出具了“中审亚太审字（2025）004946 号”标准无保留意见的审计报告。发行人主要财务数据和财务指标如下：

发行人最近两年合并财务报表主要财务数据和财务指标

单位：亿元

项目	2024 年末/度	2023 年末/度	变动比例
总资产	138.81	144.15	-3.70%
总负债	67.92	66.03	2.86%
净资产	70.89	78.13	-9.27%
资产负债率（%）	48.93	45.8	3.13%
流动比率	3.09	3.55	-0.46%
速动比率	1.33	1.53	-0.20%
营业收入	4.94	4.10	20.49%
利润总额	0.11	0.46	-76.09%
净利润	0.21	0.07	200.00%
扣除非经常性损益后净利润 （亿元）	-2.57	-1.79	-43.58%
经营活动产生的现金流净额	4.56	1.39	228.06%
投资活动产生的现金流净额	-0.81	-0.14	-478.57%
筹资活动产生的现金流净额	-2.71	-1.91	-41.88%

期末现金及现金等价物余额	1.41	0.38	271.05%
--------------	------	------	---------

（一）偿债能力指标分析

1、短期偿债能力分析

2023 年末及 2024 年末，发行人流动比率分别为 3.55 和 3.09，速动比率分别为 1.53 和 1.33，呈下降趋势，主要由于发行人所处行业投资金额大、周期长的特点所致。

2、长期偿债能力分析

2023 年末及 2024 年末，发行人资产负债率分别为 45.80%和 48.93%，2024 年末有所增长，仍保持相对不高的资产负债率。总体来看，发行人一直保持着稳健的经营策略和资产结构，严格控制债务规模，防范债务风险，具有一定的长期偿债能力。

（二）盈利能力及现金流情况分析

1、盈利能力分析

2023 年度及 2024 年度，发行人营业收入分别 4.10 亿元和 4.94 亿元，净利润分别为 0.07 亿元和 0.21 亿元，2024 年与 2023 年度相比，发行人营业收入和净利润有所增长。

2、现金流分析

发行人最近两年经营活动产生的现金流净额和期末现金及现金等价物余额持续为正；发行人最近两年期末现金及现金等价物余额持续为正；发行人最近两年筹资活动产生的现金流净额、投资活动产生的现金流净额持续为负。总体而言，发行人现金流对公司偿债能力造成了一定影响。

五、本期债券增信措施

无。

特此报告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2021 年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券 2024 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

