

---

**瑞丽仁隆投资开发有限责任公司**  
**公司债券年度报告**  
**(2021 年)**

二〇二二年四月

瑞  
丽  
仁  
隆  
投  
资  
开  
发  
有  
限  
公  
司  
年  
度  
报  
告  
（  
2  
0  
1  
9  
年  
）  
**重要提示**

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

瑞  
丽  
仁  
隆  
投  
资  
开  
发  
**重大风险提示**

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的<sup>真</sup>风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险与对策”章节有关内容。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司 2021 年<sup>面</sup>临的重大风险与募集说明书所提示的风险因素及上一年度无重大变化。

责  
任  
公  
司  
公  
司  
债  
券  
年  
度  
报  
告  
（  
年）

---



瑞  
丽  
仁  
隆  
投  
发  
有  
限  
公  
司  
释  
义

发行人/公司/瑞丽仁隆/本公司	指	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司
19 瑞丽仁隆债、19 瑞丽债	指	2019年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券
21 瑞丽仁隆债、21 瑞丽债	指	2021年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券
19 瑞丽仁隆 PPN01	指	瑞丽仁隆投资开发有限责任公司 2019 年度第一期非公开定向债务融资工具
银行间	指	银行间债券市场
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
上交所	指	上海证券交易所
会计师事务所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

## 瑞丽仁隆投资开发有限公司 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	瑞丽仁隆投资开发有限公司
中文简称	瑞丽仁隆投资开发有限公司
外文名称（如有）	Ruili Renlong Investment and Development Co., Ltd.
外文缩写（如有）	Ruili Renlong 公司
法定代表人	郑国梁 公司
注册资本（万元）	13,800 公司
实缴资本（万元）	13,800 债
注册地址	云南省德宏傣族景颇族自治州 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
办公地址	云南省德宏傣族景颇族自治州 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
办公地址的邮政编码	678600 （
公司网址（如有）	无 年）
电子信箱	

### 二、信息披露事务负责人

姓名	陈一铭
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	副总经理
联系地址	云南省德宏傣族景颇族自治州 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
电话	18387515087
传真	无
电子信箱	413732040@qq.com

### 三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

#### (一) 报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### (二) 报告期内实际控制人的变更情况

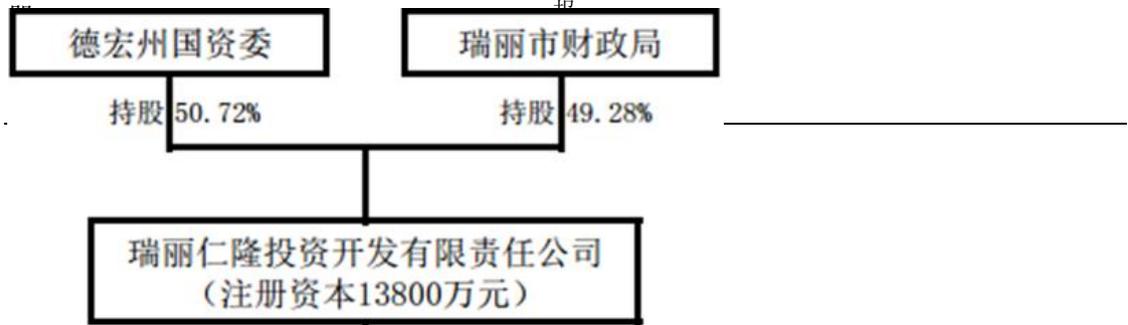
适用 不适用

#### (三) 报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：德宏州人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：德宏州人民政府国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体）  
适用 不适用

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### (一) 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

#### (二) 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数0%。

#### (三) 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：郑国梁

发行人的其他董事：黄成学、刘彦志、李永华、董薇薇

发行人的监事：晋超、李枝凤、段应钦、段自柳、楚静静

发行人的总经理：黄成学

发行人的财务负责人：于翠琴

发行人的其他高级管理人员：赵鹏

## 五、公司业务和经营情况

### (一) 公司业务情况

报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

瑞丽仁隆投资开发有限责任公司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。

( ) 基础设施建设业务模式  
瑞丽仁隆投资开发有限责任公司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，由瑞丽仁隆投资开发有限责任公司负责项目招投标、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年末按照工程完工进度与瑞丽仁隆投资开发有限责任公司

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

( ) 土地开发整理业务模式  
瑞丽仁隆投资开发有限责任公司土地开发整理业务由瑞丽仁隆投资开发有限责任公司本部、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《项目委托代建协议》，瑞丽仁隆投资开发有限责任公司开展土地开发整理工作并收取该项收入。

瑞丽仁隆投资开发有限责任公司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。在具体操作模式上，由瑞丽仁隆投资开发有限责任公司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。每年年末，政府或政府相关部门按照瑞丽仁隆投资开发有限责任公司支付结算款，瑞丽仁隆投资开发有限责任公司据此结转基础设施建设成本，并确认基础设施建设收入；在项目竣工后，瑞丽仁隆投资开发有限责任公司与政府有关部门办理移交。

( ) 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工程代建业务的具体模式是，经纬公司按照政府保障房的建设规划和要求，组

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

### (4) 其他业务板块

文件授权，瑞丽仁隆投资开发有限责任公司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代建和保障房运

瑞丽仁隆投资开发有限责任公司受政府委托，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，具体包括利息收入、管网收入、边民互市收入及融资咨询收入。

报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，并结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力和行业经营信息

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。

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。

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。

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

无重大变化。

## （二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

## （三） 主营业务情况

### 1. 主营业务分板块、分产品情况

#### (1) 各业务板块基本情况

单  
位  
：  
亿  
元  
币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
土地开发整理	0.0308	0.0268	13.04	1.72	1.96	1.70	13.04	21.91
基础设施建设	1.91	1.70	10.81	11.80	3.45	3.00	13.02	38.64
贸易	0.95	0.99	-3.53	12.34	2.27	2.35	-3.46	25.42
保障房屋租赁	0.36	0.35	3.50	8.55	0.36	0.4	-12.06	3.99
其他	1.01	0.51	49.15	23.59	0.90	0.55	38.11	10.03
合计	4.26	3.58	-	100	8.94	8.01	-	100

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

## 2. 收入和成本分析

各  
业  
务  
板  
块  
分  
产  
品  
（  
或  
服  
务  
）  
情  
况

### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司城市基础设施代建和土地开发等业务具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征和较强的地域特征。一个完整的项目运作和开发过程包括土地出让或转让、融资、设计、工程地质勘察、设计与勘察设计成果审核、招标代理、施工、监理、材料设备供应、质量检测、销售委托、购房等合同或协议签约、履约过程，涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位。项目开发流程复杂，导致项目控制难度较大，对发行人的项目管理能力有较高要求，如果任何环节出现问题，如产品定位存在偏差、政府行业政策变化、工程施工方案选定不科学、合作单位配合不力等，都可能会导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

未来几年内，公司将以资本为纽带，以城市发展为导向，以城市建设、开发、服务、管理为己任。立足于服务瑞丽市和德宏州，以加快城市建设为目标，借助未来十到十五年的城镇化推力，通过整合城市资源、优化资产配置、提升市场运作能力及抗风险能力，构筑起城市建设的投融资平台，积极拓展城市基础设施建设，有效整合公共资源，开发和盘活城市土地资源，大力推进基础设施建设项目，不断增强自身实力，为开远市的快速发展新的、更大贡献。

等  
指  
标

公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

#### 同1) 盈利能力依赖财政补贴的风险

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。未来如果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。

动  
在

以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

- (2) 营业利润下降风险  
2021年，发行人经营利润下降，主要受当地疫情影响基础设施建设处于停滞状态，项目建设进度未达确认收入的条件。
- (3) 地方政府政策风险  
公司承担着瑞丽市城市基础设施建设的职能，由于基础设施项目的建设周期长，资金回笼慢，发行人总资产周转率较低。此外发行人的净利润对财政补贴的依赖性较高，增加了发行人业务运营方面的风险。
- (4) 经济周期性风险  
公司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。
- (5) 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。

**六、公司治理情况**

(一) 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

(二) 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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。

发行人针对重大关联交易情况，将及时进行定期与不定期的信息披露。通过年报、半年报的方式对公司重大关联交易情况定期向外界披露；当公司发生重大关联交易情况时，公司将及时进行不定期的信息披露。

(三) 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

关联交易类型	该类关联交易的金额
购	

单  
位  
：  
亿  
元  
币种：人民币

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的  
适用 不适用

(四) 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

(五) 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

(六) 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

#### (一) 结构情况

截止

报告期末有息债务类别	到期时间					单位 合计： 亿元 币种：人民币
	已逾期	个月以内 (含)；	个月(不 含	年(不含 )	年以上(不 含)	
未发行信用债券						
未发行银行贷款						
未发行非银行金融机构贷款						

截至报告期末

#### (二) 债券基本信息列表(以未来行权(含到期及回售)时间顺序排列)

	单位
1、债券名称	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、债券简称	19 瑞丽仁隆 PPN01
3、债券代码	031900198. IB 币种：人民币
4、发行日	2019 年 3 月 8 日

5、起息日	2019年3月11日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年3月11日
8、债券余额	2
9、截止报告期末的利率(%)	8
10、还本付息方式	按年付息,到期兑付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	华夏银行股份有限公司
13、受托管理人(如有)	-
14、投资者适当性安排(如适用)	面向专业投资者
、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	不存在

1、债券名称	2019年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券
2、债券简称	19瑞丽仁隆债、19瑞丽债
3、债券代码	1980278、152276
4、发行日	2019年9月18日
5、起息日	2019年9月20日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年9月20日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	8
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。债券存续期后五年本金随利息的支付一起兑付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	宏信证券有限责任公司
13、受托管理人(如有)	宏信证券有限责任公司
14、投资者适当性安排(如适用)	面向专业投资者
、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	不存在

1、债券名称	2021年瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券
2、债券简称	21瑞丽仁隆债、21瑞丽债
3、债券代码	2180336、184014
4、发行日	2021年9月8日
5、起息日	2021年9月10日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2028年9月10日
8、债券余额	7

9、截止报告期末的利率(%)		7.6
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。债券存续期后五年本金随利息的支付一起兑付。	
11、交易场所	上交所+银行间	
12、主承销商	红塔证券股份有限公司	
13、受托管理人（如有）	富滇银行股份有限公司瑞丽分行	
14、投资者适当性安排（如适用）	开立合格证券账户的机构投资者	
、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式	
、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不存在	

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的债券有选择权条款

债  
券  
包  
括  
的  
条  
款  
类  
型：

调整票面利率选择权

回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

描  
述

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的债券有投资者保护条款

未  
出  
现

## 四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

条  
款  
条  
款

债券简称	21 瑞丽仁隆债、21 瑞丽债	单 位
募集资金总额		亿
募集资金报告期内使用金额		元
募集资金期末余额		币种：人民币
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常运作	
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	扣除承销费后，7 亿元用于募投项目，募集资金的使用履行了公司相应的审批程序。	
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用	
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

券  
余  
额  
截  
至  
日



	期足额偿付制定偿债计划、人员制度安排和财务安排、设立偿债资金专户并与监管银行签署了资金监管协议等事项，形成了一套确保债券本息按期兑付的保障措施。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债

债券简称	瑞 年
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	、本期债券无担保。 、为有效维护债券持有人的利益，公司已为公司债券的按期足额偿付制定偿债计划、人员制度安排和财务安排、设立偿债资金专户并与监管银行签署了资金监管协议等事项，形成了一套确保债券本息按期兑付的保障措施。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行。

七、中介机构情况

（一） 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101
签字会计师姓名	朴仁花、刘祁

（二） 受

债券代码	1980278、152276
债券简称	19 瑞丽仁隆债、19 瑞丽债
名称	宏信证券有限责任公司
办公地址	成都市锦江区人民南路二段十八号川信大厦 10 楼
联系人	郝炳程
联系电话	0755-88283263

债券代码	2180336、184014
债券简称	21 瑞丽仁隆债、21 瑞丽债
名称	富滇银行股份有限公司瑞丽分行
办公地址	云南省德宏州瑞丽市瑞宏路 29 号星河蓝湾时代广

	瑞丽仁场4栋
联系人	邹强
联系电话	0692-4122553

**（三） 资信评级机构**

适用 不适用

债券代码	1 公
债券简称	1 司
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

**（四） 报告期内中介机构变更情况**

适用 不适用

**第三节 报告期内重要事项**

**一、财务报告审计情况**

标准无保留意见 其他审计意见

**二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正**

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重溯的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

**1、会计政策变更**

**（1）执行新金融工具准则对本公司的影响**

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），变更后的会计政策详见附注四、重要会计政策、会计估计。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按

公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本期期初资产负债表相关项目的影 响列示如下：

资产负债表项目	2020 年 12 月 31 日 原列报金额	（累积影响金额（注 1） 年）	追溯调整后 2020 年 12 月 31 日列报金额
可供出售金融资产	248,044,000.00	-248,044,000.00	
其他非流动金融资产		242,729,294.04	242,729,294.04
递延所得税资产	17,618,358.73	1,328,676.49	18,947,035.22
未分配利润	826,654,105.35	-3,986,029.47	822,668,075.88

### （2）执行新收入准则对本公司的影响

本  
公  
司  
根  
据  
在  
替  
行  
新  
收  
入  
准  
则

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影 响列示如下：

资产负债表项目	2020 年 12 月 31 日 原列报金额	累积影响金额（注 1）	追溯调整后 2020 年 12 月 31 日列报金额
应收账款	971,055,227.14	-845,692,584.59	125,362,642.55
合同资产		845,692,584.59	845,692,584.59
预收款项	103,815,332.18	-100,074,998.59	3,740,333.59
合同负债		92,005,440.75	92,005,440.75
其他流动负债		8,040,200.04	8,040,200.04
其他非流动负债		29,357.80	29,357.80

### （3）执行新租赁准则对本公司的影响

本  
公  
司  
在  
此  
执  
行  
新  
租  
赁  
准  
则

资产负债表项目	2020年12月31日原列报金额	累积影响金额(注1)	追溯调整后2020年12月31日列报金额
使用权资产		7,432,531.13	7,432,531.13
一年内到期的非流动负债	304,659,293.78	1,986,666.76	306,645,960.54
租赁负债		5,445,864.37	5,445,864.37

**、会计估计变更**

本报告期主要会计估计未发生变更。

**三、合并报表范围调整**

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，报告

适用  不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且

适用  不适用

**四、资产情况**

**(一) 资产变动情况**

适用  不适用

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%) :
合同资产	11.03	7.44	8.45	30.44
其他流动资产	1.31	0.88	1.00	30.13
在建工程	2.00	1.35	0.07	2,533.61
无形资产	5.24	3.54	0.97	435.78
商誉	0	0	0.04	-100
长期待摊费用	0.03	0.02	0.01	114.33
递延所得税资产	0.05	0.03	0.18	-71.26

发生变动的的原因:

合同资产: 实行新的会计准则, 上游已完工未结算资产增加导致;

其他流动资产: 预付待开发土地款增加导致;

在

建形资产: 新增勐源公司购买水库资产及土地资产;

商誉: 欣恒商业运营管理有限公司划出导致减少;

程期待摊费用: 子公司宝玉公司收购固定费用资产改良;

递延所得税资产: 子公司坏账收回。

年新增在建工程;

**(二) 资产受限情况**

**1. 资产受限情况概述**

适用  不适用

币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	受限资产金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例
货币资金	1.46	0.04	-	36.50
存货	59.91	13.83	-	4.33
固定资产	2.97	1.52	-	1.95
无形资产	5.25	0.50	-	10.50
非流动金融资产	2.48	0.58	-	4.28
合计	72.07	16.46	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	59.91	-	13.83	融资抵押	暂无

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

□适用 √不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司适用 □不适用

期末	负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
余额	应付账款	5.99	5.00	3.16	89.32
余额	预收款项	0.004	0.05	0.03	-88.02
变动	合同负债	1.73	1.45	0.92	88.71
比例	应付职工薪酬	0.04	0.04	0.02	61.77
超过	一年内到期的非流动负债	5.00	4.84	3.06	63.09
的	应付债券	16.71	18.36	11.61	43.88
负债	租赁负债	0.03	0.08	0.05	-31.83
项目	长期应付款	1.65	0.77	0.49	236.91
	递延收益	0.49	0.15	0.09	403.58

发生变动的的原因：

应付账款：应付工程款增加导致；  
 预收款项：疫情房租减免；  
 合同负债：新准则，预售商品房合同增加；  
 应付职工薪酬：主要系短期薪酬和工资、奖金、津贴和补贴增加所致；  
 租赁负债：实行新租赁准则，子公司经纬公司租赁的查验货场资产；  
 长期应付款：仁隆子公司瑞丽市城投公司新增租赁融资；  
 递延收益：政府补助增加。

二) 报告期合并报表范围内公司报告期末不存在公司信用类债券逾期的  
 三) 未存在有息债务及其变动情况  
 四) 逾期

类别	到期时间					单位 合计： 亿元 币种：人民币
	已逾期	个月以内 (含)	个月(不 含)	年(不含 )	年以上(不 含)	
信用类						
银行贷款						
非银行金融机构贷款						

2. 截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：  
 五) 可对抗第三人的优先偿付负债情况：  
 至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：  
 适用  不适用

六、利润及其他损益来源情况

一) 基本情况

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：  
 适用  不适用

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0.12	对外投资该公司的分行	0.12	不可持续
公允价值变动损益	-0.001	其他非流动金融资产净资产的变动	-0.001	不可持续

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
资产减值损失	0	-	0	不适用
营业外收入	0.03	政府补助	0.03	可持续
营业外支出	0.03	疫情防护支出及合并对价付出的资产公允价值同账面价值的差额	0.03	不可持续
资产处置收益	0.001	处置资产	0.001	不可持续

**(二) 投资状况分析**

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

**(三) 净利润与经营性净现金流差异**

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

**七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十**

是 否

**八、非经营性往来占款和资金拆借**

**(一) 非经营性往来占款和资金拆借余额**

报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借

(报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况)

**(二) 非经营性往来占款和资金拆借明细**

截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

占	占	占	单位
已到回款期限的			：
均			亿
均			元
均			币种：人民币
合计			

元：

元均为瑞丽市国有企业之间的资金拆借产生。

## 3.

报告拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末累计占款和拆借金额	拆借占款方	开发有限责任公司	主要形成原因	回款安排	回款期限	单位 结构 元
瑞丽市金瑞投资管理有限责任公司	3.89	5.02	良好	瑞丽仁隆投资	往来款	安排专人跟踪，确保按约定收回	1年以内	币种:人民币
瑞丽市财金投资管理有限责任公司	3.5	4.19	良好	瑞丽仁隆投资	往来款	安排专人跟踪，确保按约定收回	1年以内	
瑞丽市晚町宏和投资有限公司	1.50	1.50	良好	瑞丽仁隆投资	往来款	安排专人跟踪，确保按约定收回	1-2年	
瑞丽市教育产业投资发展有限公司	1.20	1.20	良好	瑞丽仁隆投资	往来款	安排专人跟踪，确保按约定收回	1-2年	
瑞丽市航教育投资发展有限公司	1.20	1.20	良好	瑞丽仁隆投资	往来款	安排专人跟踪，确保按约定收回	1-2年	

## (三) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：5.98 亿元

报告期末对外担保的余额：4.61 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-1.37 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

## 十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

## 十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

#### 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

##### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

##### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

##### 三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

##### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

##### 五、其他特定品种债券事项

无

#### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无



(本页无正文，为《瑞丽仁隆投资开发有限责任公司公司债券年度报告（2021年）》盖章页)

瑞丽仁隆投资开发有限责任公司

2022年4月28日



## 财务报表

附件一： 发行人财务报表

### 合并资产负债表

年  
月  
日

编  
制

单

单 位	年	年	单 位
<b>流动资产：</b>			元
瑞丽隆投资开发有限公司			币
货币资金			种
结算备付金			人民币
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款			
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计			
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			

其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计		
资产总计		
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬		
应交税费		
其他应付款		
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计		



货币资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款		
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计		
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计		
资产总计		
<b>流动负债：</b>		

短期借款	■	■
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	■	■
预收款项		
合同负债	■	■
应付职工薪酬	■	■
应交税费	■	■
其他应付款	■	■
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	■	■
其他流动负债	■	
流动负债合计	■	■
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	■	■
应付债券	■	■
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	■	■
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	■	■
递延所得税负债		
其他非流动负债	■	■
非流动负债合计	■	■
负债合计	■	■
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	■	■
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	■	■
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	■	■

未分配利润		
所有者权益（或股东权益）合计		
负债和所有者权益（或股东权益）总计		

公司  
负责人

合并利润表

年  
月

单

项目	年年度	年年度	单位
一、营业总收入			元
其中：营业收入			币种
利息收入			人民币
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本			
其中：营业成本			
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加			
销售费用			
管理费用			
研发费用			
财务费用			
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净			
公允价值变动收益（损失以			

“－”号填列)		
信		
资		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		
加：营业外收入		
减：营业外支出		
四		
减：所得税费用		
五		
（一）按经营持续性分类		
特		
终		
（二）按所有权归属分类		
归		
少		
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
（		
（		
2) 权益法下不能转损益的其他综合收		
（		
（		
3. 将重分类进损益的其他综合收益		
（		
（		
4) 可供出售金融资产公允价值变动损		
（		
5) 金融资产重分类计入其他综合收益		
（		
6) 持有至到期投资重分类为可供出售		
（		
（		
7) 现金流量套期储备（现金流量套期		
（		
（		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		

七、综合收益总额		
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		
（二）归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（		
（		

公司  
负责人

母公司利润表

年  
月

单  
位

项目	年年度	年年度	单位
一、营业收入			元
减：营业成本			种
税金及附加			人民币
销售费用			
管理费用			
研发费用			
财务费用			
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）			
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）			
减：所得税费用			

四、净利润（净亏损以“-”号填列）		
（一）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
重新计量设定受益计划变动额		
权益法下不能转损益的其他综合收益		
其他权益工具投资公允价值变动		
企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
权益法下可转损益的其他综合收益		
其他债权投资公允价值变动		
可供出售金融资产公允价值变动损益		
金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
其他债权投资信用减值准备		
现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
外币财务报表折算差额		
其他		
六、综合收益总额		
七、每股收益：		
（一）		
（二）		

公司  
负  
责  
人

合并现金流量表

年  
月

单

项目	年年度	年年度	位
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			元
客户存款和同业存放款项净增加额			币种：人民币
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			

责  
人

：

于

翠

琴

会计机构负责人：郭春梅

收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	■	■
收到其他与经营活动有关的现金	■	■
经营活动现金流入小计	■	■
购买商品、接受劳务支付的现金	■	■
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	■	■
支付的各项税费	■	■
支付其他与经营活动有关的现金	■	■
经营活动现金流出小计	■	■
经营活动产生的现金流量净额	■	■
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	■	■
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	■	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		■
投资活动现金流入小计	■	■
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	■	■
投资支付的现金	■	■
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	■	■
投资活动现金流出小计	■	■
投资活动产生的现金流量净额	■	■
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		

吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	■	■
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	■	■
偿还债务支付的现金	■	■
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	■	■
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	■	■
筹资活动现金流出小计	■	■
筹资活动产生的现金流量净额	■	■
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	■	■
加：期初现金及现金等价物余额	■	■
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	■	■

公司  
负  
责  
人

母公司现金流量表

年  
月

单

项目	年年度	年年度	单位
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			元
销售商品、提供劳务收到的现金	■	■	币
收到的税费返还		■	种
收到其他与经营活动有关的现金	■	■	人民币
经营活动现金流入小计	■	■	
购买商品、接受劳务支付的现金	■	■	
支付给职工及为职工支付的现金	■	■	
支付的各项税费	■	■	
支付其他与经营活动有关的现金	■	■	
经营活动现金流出小计	■	■	
经营活动产生的现金流量净额	■	■	
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金	■	■	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到			

的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	■	■
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	■	■
投资支付的现金	■	
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		
投资活动现金流出小计	■	■
投资活动产生的现金流量净额	■	■
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	■	■
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	■	■
偿还债务支付的现金	■	■
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	■	■
支付其他与筹资活动有关的现金	■	■
筹资活动现金流出小计	■	■
筹资活动产生的现金流量净额	■	■
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	■	■
加：期初现金及现金等价物余额	■	■
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	■	■

公司负责人：  
：郑国梁  
主管会计工作负责人：  
：于翠

