2021年玉山投资控股集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书摘要

发 行 人：玉山投资控股集团有限公司
主承销商：财达证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

一、发行人声明

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、监事及高级管理人员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。

发行人承诺，发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务；募投项目实施主体为发行人；本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人经营收益构成。

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》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及其摘要进行了核查，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相应的法律责任。

四、律师事务所声明

本期债券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及其摘要中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书及其摘要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。

五、投资提示

国家发改委对债券的发行注册，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对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，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作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《玉山投资控股集团有限公司农村产业融合发展专项债券债权代理协议》、《玉山投资控股集团有限公司农村产业融合发展专项债券持有人会议规则》、《玉山投资控股集团有限公司农村产业融合发展专项债券账户及资金监管协议》中的安排。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

截至2019年末发行人总资产为1,777,099.05万元，所有者权益合计为642,045.00万元，负债合计为1,135,054.05万元，资产负债率为63.87%；截至2020年末发行人总资产为2,911,609.56万元，所有者权益合计为1,552,974.81万元，负债合计为1,358,634.75万元，资产负债率为46.66%。2020年末发行人总资产比上一期增加1,134,510.51万元，所有者权益比上一期增加910,929.81万元，主要系玉山县政府划入子公司股权合计增加资本公积266,289.91万元及灰岩石方经营处置权价值增加资本公积400,330.00万元所致。

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中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

此外，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。

七、综合信用承诺

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

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年玉山投资控股集团有限公司农村产业融合发展专项债券（简称"21玉山专项债"）。

（二）发行规模：人民币5亿元。

（三）债券期限：本期债券7年期固定利率债券。

（四）债券票面利率：本期债券为固定利率债券。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称"Shibor"）的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率四舍五入，保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期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。

（五）还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在证券登记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。

本期债券的本金在本期债券存续期的第3年、第4年、第5年、第6年和第7年分期兑付，分别偿还本金的20%。每次还本时按债权登记日日终在证券登记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）。

（六）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。

（七）发行方式：本期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。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

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

（九）承销方式：承销团余额包销

（十）信用安排：江西省融资担保集团有限责任公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（十一）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用级别为AA级，本期债券信用级别为AA+级。

释 义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

发行人或公司：指玉山投资控股集团有限公司。

担保人：指江西省融资担保集团有限责任公司。

县政府、玉山县政府：指玉山县人民政府。

城投：指玉山县城市资产经营有限公司。

经开投：指玉山县经济开发区投资开发有限公司。

三清山旅游公司：玉山县三清山旅游服务投资开发有限公司。

鹏安开发：指玉山县鹏安城市开发有限公司。

国资公司：指玉山县国有资产经营有限公司。

本期债券：指总额为5亿元的2021年玉山投资控股集团有限公司农村产业融合发展专项债券。

本期发行：指发行人公开发行5亿元的2021年玉山投资控股集团有限公司农村产业融合发展专项债券。

主承销商、簿记管理人、财达证券：指财达证券股份有限公司。

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

申购配售说明：指簿记管理人为本期发行而制作的《2021年玉山投资控股集团有限公司农村产业融合发展专项债券申购和配售办法说明》。

东方金诚：指东方金诚国际信用评估有限公司。

承销团：指主承销商为本期发行组织的，由主承销商和其他承销团成员组成的承销团。

承销商：指承销团各成员。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议在承销期结束时，将售后剩余的本期债券全部自行购入的承销方式。

托管机构：指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年玉山投资控股集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年玉山投资控股集团有限公司农村产业融合发展专项债券募集说明书摘要》。

承销协议：《2020年玉山投资控股集团有限公司农村产业融合发展专项债券承销协议》。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员为本期发行签署的承销团协议。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权代理人就本期债券签署的债券持有人会议规则。

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人就本期债券签署的债权代理协议。

债权代理人：上饶银行股份有限公司玉山支行。

账户监管人：指上饶银行股份有限公司玉山支行和江西银行股份有限公司上饶玉山支行。

《募集资金使用专项账户及偿债资金账户监管协议》：指发行人与账户监管人就本期债券签署的募集资金及专项偿债资金账户监管协议。

债券持有人：指持有2021年玉山投资控股集团有限公司农村产业融合发展专项债券的投资者。

工作日：指中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省）的商业银行的对公营业日（不含法定节假日和休息日）。

元：如无特别说明，指人民币元。

国家发改委：指国家发展和改革委员会。

中债登：指中央国债登记结算有限责任公司。

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本次债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国际国内经济运行状况、经济周期和国家宏观经济政策以及债券市场供求等因素的影响，市场利率可能产生波动。本期债券采用固定利率形式，且期限较长，在本期债券的存续期间内，利率的波动将会影响本期债券的投资收益水平。

对策：本期债券拟在发行结束后申请上市或交易流通，以增强本期债券流动性，将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。同时，在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，同时设置本金提前偿付安排，以保证投资人获得长期合理的投资收益。本期债券的利率水平设定已经充分考虑了对利率风险的补偿。

（二）流动性风险

由于本期债券的上市审批需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将积极向有关部门申请本期债券在合法证券交易场所交易流通，争取尽快获得有关部门的批准。另外，随着债券市场的发展，公司债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（三）偿付风险

发行人业务可能受到市场、政策等不可控因素的影响，如果发行人不能从预期的还款来源处获得足够资金，可能会影响本期债券的按期偿付。

对策：目前发行人经营状况良好，现金流量充裕，发行人将在现有基础上进一步提高管理和经营效率，不断提升自身的持续发展能力。经东方金诚资信评估有限公司综合评定，主体信用等级为AA级，公司良好的资信水平和融资能力，也为日后的兑付提供了有力的保障；发行人将加强对本次所募资金使用的监控与管理，确保募集资金投入项目的有效运行，提高管理和营运水平，尽可能降低本期债券的偿付风险。发行人与多家大中型金融机构建立了密切的合作关系，融资渠道较为畅通；发行人有较充裕的可变现土地资产可作为偿付的应急安排；此外，发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保公司的可持续发展，尽可能地降低本期债券的偿付风险。如极端条件下，发行人债券资金出现暂时周转困难，发行人将与担保人积极沟通，及时进行债券的偿付，保障债券持有人的合法权益。

二、发行人的相关风险

（一）经济周期风险

发行人主要从事棚户区改造、房屋租赁及基础设施建设项目的开发建设，棚户区改造、房屋租赁及基础设施建设项目的开发建设水平都会受到经济周期的影响。如果未来经济增长放慢甚至出现衰退，发行人可能经营效益下降、现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：发行人将依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，开展多元化的产业布局合理安排投资，以降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响，从而实现真正的可持续发展。

（二）产业政策风险

发行人从事经营领域主要涉及城市基础设施建设行业，属于国家大力支持和发展的产业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整，其他诸如固定资产投资、环境保护、土地利用和城市建设投融资方面的政策及城市规划等方面的变化都将在一定程度上影响发行人的正常经营活动。国家宏观价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：针对未来产业政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时，根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营能力，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性。

三、与发行人业务相关的风险与对策

（一）经营风险

公司作为玉山县重要的国有资产运营实体，政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，可能对发行人的经营活动产生一定的影响，从而影响发行人的盈利水平。

对策：发行人不断加强管理，提高整体运营实力；加快市场化改制进程，提高运营效率；充分利用资本市场多渠道筹集资金，加强与银行的业务联系，有效降低融资成本。同时公司积极开展多元化经营，提升市场化程度。同时发行人将不断加强经营性资产管理、提高公司整体运营实力，进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，这将有利于提高公司经营管理水平。

（二）与募投项目相关风险

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，施工强度高，对工程建设的组织管理和人员设备的调配管理的要求比较高。发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但如果在项目建设过程中出现设备价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。本期债券募投项目为农业项目，主导产品为香榧、大米、葡萄、白菜、茄子、葡萄等，其中香榧青果价格按20元/斤测算，香榧干果价格按30元/斤测算，大米价格按2.2元/斤测算，白菜、茄子价格按1元/斤测算，葡萄价格按4元/斤测算，农产品受季节因素、气候因素等影响，在定价和产量方面存在一定的波动性，若募投项目收益未达到预期收益也可能会对发行人的偿债能力产生不利影响。

对策：发行人在相关投资项目的可行性研究和施工建设方案设计时，已考虑了相关风险发生的可能性。本期债券募集资金投资项目的设计和建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人具有丰富的项目施工管理经验，在项目的实施和运作过程中，将积极加强各投资环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。本次债券募投项目中农产品价格产量均按保守估计，且考虑了季节因素、气候因素等影响。其中香榧青果市场价格一般在25-40元/斤，本项目香榧青果价格按20元/斤测算；香榧干果市场价格一般在40-200元/斤，本项目香榧干果价格按30元/斤测算；当地大米市场价格一般在2-3元/斤，本项目大米价格按2.2元/斤测算；其余农产品均按当地市场批发价较低保守测算。公司农产品培育人员具有丰富的农业种植技术，将有效提高农产品产出效率，尽量降低外在因素对农产品产量带来的不确定性影响，此外待本期债券募投项目投入运营后，发行人将为特定农产品购买相应保险以防止自然灾害意外事故等风险。本次债券募投项目的农产品定价均按当地批发市场价保守估计，并采用线上+线下，批发+零售，自营+代理商加盟连锁的方式销售，尽量降低市场价格波动对本次债券募投项目收益产生的影响。

（三）应收款项欠款方集中的风险

发行人资产主要为应收款项、其他应收账款，款项性质主要是政府及部门往来款，资产流动性一般。对于其他应收款存在资产计量坏账准备不足的风险、欠款方集中的风险。

对策：发行人其他应收主要为对政府及相关单位的往来款项，玉山县政府拟将约1125亩出让地块的收益作为应付发行人相关款项的还款来源，以确保发行人的应收款项能及时足额获得偿付；发行人将积极与财政部门联系了解区域内财政收入情况，同时也积极和财政局沟通进行应收款项的回款。

（四）发行人营业收入、净利润和毛利率波动较大的风险

2018-2020年度公司营业收入分别为32,856.53万元、35,804.78万元和77,698.08万元，公司营业收入维持在较高水平，且主要来源于政府。2018-2020年度公司分别实现净利润2.10亿元、2.22亿元和1.44亿元，公司毛利率分别为67.72%、87.99%和28.04%。2020年度发行人营业收入大幅上升、净利润和毛利率下降幅度较大，若发行人营业收入和净利润出现大幅下滑，将对债偿能力产生不利影响。

对策：2020年度发行人营业收入大幅上升、毛利率下降幅度较大主要系2020年度发行人基础设施建设收入增加4.68亿元且基础设施建设收入毛利率较低所致，2020年度净利润下降原因除毛利润下降外系2020年度税金及附加和财务费用增加所致。随着募投项目及其他项目建成运营，同时发行人承接的项目规模不断扩大，且向多元化发展，未来发行人的主营业务收入将稳步增长，盈利能力也将稳步提升。

（五）有息负债规模的相关风险对策

发行人在建、拟建项目投资金额较大，有息负债规模相对较大，后续可能面临较大的资金压力和一定的债务偿付压力。如果发行人利水平、融资能力等方面有所恶化，将影响其还本付息能力，进而影响相关债务偿付。

对策：发行人有息负债过高的是随着玉山县城镇开发建设力度的加大，企业承担的基础设施建设的任务增强，资金需求逐步增强。公司承担的项目都产生收益且主要为与政府签订的委托代建项目，良好的项目来源，将保障公司的还款能力。同时，公司也将不断创新经营发展模式和创新融资渠道，解决有息负债过高的问题。首先，发行人将进一步提升经营管理水平和运营效率，扩大业务来源，降低运营成本，提高自身盈利水平；其次，发行人将创新融资模式，拓宽融资渠道，充分利用资本市场，不断提高融资能力。

（六）经营性现金流净额波动较大的风险

公司2018-2020年度经营性现金流量净额分别为56,659.83万元、13,367.85万元和-9,151.80万元，发行人现金流净额波动较大，经营活动获现能力较弱，较弱的经营活动获现能力将导致发行人未来面临资金不足以支撑日常经营的风险。对策：发行人现金流净额波动较大主要系公司经营的城市基础设施和棚改等业务尚在投入期，部分项目尚未竣工结算，因此，经营性现金流情况逐渐好转，将形成对债务偿付的有效保障。同时，发行人将同相关政府部门沟通，合理安排往来款项结算周期，减少对公司经营性现金流的影响。发行人具备资产规模大、商业信用强等优势，能够有效减少融资困难；发行人将逐步与多家金融机构建立稳定的合作关系，继续增加融资渠道；发行人将不断创新经营模式，充分利用资本市场，不断提升融资能力，以降低现金流量临时不足而带来的压力。

（七）受限资产较高的风险

截至2020年末，发行人受限资产为434,479.50万元，占发行人2020年末净资产的27.98%。受限资产主要是用于借款抵质押的货币资金、投资性房地产、土地使用权等，会影响发行人的资产变现能力。虽然发行人的声誉及信用记录良好，与多家商业银行及其他金融机构均保持良好的合作关系，正常偿付银行贷款本息，但是如果因流动性不足或因借款集中到期等原因导致发行人不能按时、足额偿还借款，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，发行人的资产及业务经营或将受到不利影响。

对策：发行人受限资产主要为融资借款导致的抵质押，主要为货币资金、土地使用权、投资性房地产项目的抵押。公司正在与各合作借款银行沟通，一方面将设定条款提高还款的灵活性，减少受限资产对公司运营的影响，一方面将提高长期借款的借款期限，提高公司运营能力，减少因资产受限对公司的影响。

（八）持续融资的风险

发行人从事的基础设施建设与投资需要大量可持续的资金投入，随着发行人承担的建设项目逐渐增多，负债规模有所增长，2018-2020年末发行人总负债规模分别为95.90亿元、113.51亿元和118.44亿元。近几年发行人债务规模逐年增加，对发行人的持续融资能力提出了较高的要求，存在融资能力不足时无法满足发展所需资金的风险。

对策：目前发行人资产负债率相对较低，资信评级情况良好，良好的财务状况及资信水平为发行人持续融资提供保障。发行人作为玉山县重要的大型融资平台，随着玉山县城市建设及城镇化的不断推进，发行人在城市建设中的作用将越来越重要，政府对公司的支持也将进一步提升。发行人将进一步密切与各大金融机构的业务联系，充分利用资本市场等多渠道进行融资，同时并有效降低融资成本，提供公司运营效率。

（九）对筹资现金流入依赖较大风险

2018-2020年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为56,659.83万元、13,367.85万元和-9,151.80万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-151,851.38万元、-207,172.80万元和-56,293.18万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为120,897.90万元、85,254.93万元、77,574.66万元。发行人对筹资性现金流入依赖较大，未来发行人筹资活动现金流下降或出现波动将对发行人未来偿付负债能力造成一定影响。

对策：公司经营的城市基础设施和棚改等业务尚在投入期，部分项目尚未竣工结算，因此，经营性现金流表现较弱。未来随着各业务板块项目的竣工结算、确认收入，公司的现金流情况逐渐好转，将形成对债务偿付的有效保障。同时，发行人将同相关政府部门沟通，合理安排往来款项结算周期，减少对公司经营性现金流的影响。

（十）公允价值变动的风险

发行人投资性房地产采用公允价值计量。2018-2020年末，发行人投资性房地产价值分别为301,536.11万元、301,536.11万元和553,430.77万元，截至2020年末，发行人投资性房地产553,430.77万元，占资产总额的19.01%；公允价值变动收益分别为1,750.43万元、0.00万元和11,744.21万元，分别占当期营业利润的7.43%、0.00%和54.73%。发行人投资性房地产在总资产中占比较大，未来如果受国家宏观调控政策及房地产政策的影响，相关资产的公允价值出现波动，将可能对公司的资产规模和盈利能力造成不利影响。

对策：近年来玉山县内商铺，写字楼、商品房价持续上涨、且发行人房产均已经出租能带来稳定丰富收益，未来发行人将持续关注投资性房地产公允价值变动情况，加强对相关资产的管理运营，减少公允价值变动对公司资产规模和盈利能力的影响。

（十一）支付其他与经营活动有关现金占经营活动现金流流出比例较高风险

2018-2020年度，发行人支付其他与经营活动有关现金为295,770.85万元、270,761.35万元和247,221.23万元，经营活动现金流出为320,793.02万元、365,563.27万元和702,135.00万元，发行人支付其他与经营活动有关现金占经营活动现金流流出比例较高，可能导致发行人经营性现金流出较大，对本期债券偿付产生影响。

对策：发行人支付其他与经营活动有关现金主要系发行人因基础设施建设业务与委托方、施工方产生的资金拆借往来款所致。未来发行人将严格遵循公司资金拆借制度，加强资金管理，加快资金周转效率，减少对公司经营性现金流的影响。

第二节 发行条款

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券（2021）39号文件同意注册公开发行。

本期债券业经江西省发展和改革委员会批准同意。

本期债券业经发行人股东和董事会决议批准。

（二）本次债券的主要条款

发行人：玉山投资控股集团有限公司。

债券名称：2021年玉山投资控股集团有限公司农村产业融合发展专项债券（简称"21玉山专项债"）。

本期发行总额：不超过人民币5亿元。

债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。

债券票面利率：本期债券为固定利率债券。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称"Shibor"）的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率四舍五入，保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期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。

还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在证券登记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。

本期债券的本金在本期债券存续期的第3年、第4年、第5年、第6年和第7年分期兑付，分别偿还本金的20%。每次还本时按债权登记日日终在证券登记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）。

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1,000元的整数倍且不少于1,000元。

债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点发行的债券在中央国债登记公司登记进行总托管；投资者认购的通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记进行分托管。

发行方式：本期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。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

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

发行首日：本期债券发行的第1日，即2021年6月16日。

发行期限：2个工作日，自发行首日至2021年6月17日。

簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年6月15日。

起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的6月16日为该计息年度的起息日。

计息期限：本期债券的计息期限为2021年6月16日至2028年6月15日。

付息日：本期债券的付息日为2022年至2028年每年的6月16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）。

兑付日：本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的6月16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）。

本息兑付方式：通过本期债券相关登记托管机构办理。

承销方式：承销团余额包销。

承销团成员：主承销商为财达证券股份有限公司，分销商为第一创业证券承销保荐有限责任公司。

信用安排：江西省融资担保集团有限责任公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用级别为AA级，本期债券信用级别为AA+级。

流动性安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

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

二、认购与托管

（一）本期债券采用实名制记账方式发行，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的方式发行。通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2021年玉山投资控股集团有限公司农村产业融合发展专项债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）本期债券通过承销团成员设置的发行网点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（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商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。

（三）本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券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、证券账户卡复印件认购本期债券。

（四）参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

三、债券发行网点

（一）本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行部分的具体发行网点见附表一。

（二）本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

四、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）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书及其摘要对有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

（四）投资者认购本期债券即被视为接受上饶银行股份有限公司玉山支行作为本期债券债权代理人，以及上饶银行股份有限公司玉山支行作为监管银行的安排，同时接受《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》中的各项约定。本期债券的债权代理人和账户监管人依有关法律、法规的规定发生合法变更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；

（五）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；

（六）在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，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转让承继无异议；

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、债权代理人与账户监管人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

5、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；

（七）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》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）均应接受该决议。

第三节 募集资金运用

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金5亿元，拟使用募集资金3亿元投资于玉山县秀美乡村建设项目，2亿元补充营运资金。具体募集资金总量及用途如下：

本期债券募投项目一览表

单位：亿元

募集资金用途	项目建设主体	总投资	拟使用募集资金额	占项目总投资比例	占募集资金使用规模比例
玉山县秀美乡村建设项目	玉山投资控股集团有限公司	5.42	3.00	55.35%	60.00%
补充营运资金			2.00		40.00%
合计			5.00		100.00%

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金投资项目具体情况

（一）玉山县秀美乡村建设项目

1、项目建设背景及意义

（1）项目建设背景

农业种植主要是以发展特色种植（含特色养殖）为最主要的经营项目。在农业种植项目内，不但可以做到规模化、规范化种植，更多的是通过现代化农业种植高科技手段，有机地调节了来自全世界各地的优质蔬菜、果蔬果木、花卉的种植时间和区域条件限制，人工干预了温室大棚内的温度、湿度、自然光照条件、补光波普长度、土壤成分、二氧化碳残留浓度等，使得大棚内种植的蔬菜产量更高、品质更好、质量更安全、更加适合人们的口味、吃起来更安全。农业种植种植特色蔬菜不仅可以为人们提供无公害的安全放心蔬菜，还可以为城乡居民提供休闲观光农业旅游、绿色采摘、科普教育、科技成果展示等服务。使的农产品在城乡居民的各种休闲、观光、参与中就地消费，利润和效益是普通种养业的5至10倍。

农业种植不是人们通常所述的大田农业、旅游农业、高效农业等同意义上的农业，它是在现代农业基础上，集合现代农业建设的实践经验，迎合社会经济发展和人们情趣变化的需要而提出的。农业种植是以农业循环经济为载体，以市场为导向，以区域优势为基础，以产业化经营为主线，融生态效益、经济效益与社会效益于一体的现代化农业新体系。把乡村旅游产业发展和新农村建设有机结合，初步形成了以旅游助农、城乡互动的旅游产业发展新格局。

（2）项目建设意义

玉山县位列2020年全国县域旅游综合实力百强县第47名，县内旅游资源得天独厚，自然景观和人文景观十分迷人，被称之为"天下之绝景，世界之瑰宝"的国家级风景名胜区，世界自然遗产的三清山坐落在玉山县境内，还有"天帝遗玉"而成的怀玉山，与三清山一脉相承的三清湖等等，省级重点文物保护单位胡氏宗祠、武安山唐相国阎立本墓葬、马硅化木等，玉山县素以山清水秀著称江南，享有"冰为溪水玉为山"的美誉。2019年度玉山县全年旅游收入230.25亿元，接待人次2,404.56万，分别增长27.23%和26%。玉山县秀美乡村建设项目位于三清山风景区沿线，项目依托世界级名山三清山，以休闲农业旅游为主攻方向，建设成为三清山旅游的前导区和疏导区。

玉山县把高质量推进生态宜居美丽乡村建设作为实施乡村振兴战略的重要抓手，而玉山县秀美乡村建设项目是《玉山县2018-2019年度生态宜居美丽乡村试点线建设实施方案》中9条生态宜居美丽乡村试点线建设项目的其中一条，是促进玉山县秀美乡村建设提档升级，努力实现玉山县"农业强、农村美、农民富"目标的具体体现，符合《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》和《乡村振兴战略规划（2018－2022年）》的文件的要求，项目主要依托梳理改进玉山县的人文景观、自然景观、进行整治改造，把将玉山县打造成"上档次、上水平、上品味"的精品路线，同时充分利用玉山县的丰富的旅游资源，承接周边旅游点的辐射，项目的建设将带动玉山县旅游产业的发展，同时拓展玉山县整个县区的建设，完善城镇结构，对城镇功能进行完善补充，更好地带动玉山县经济的发展。

玉山县秀美乡村建设项目的建设，将有力地促进山区经济发展，扩大玉山县对外开放程度，通过发展休闲生态观光游，使一、二、三产业配套协调发展，特别是推动第三产业发展，拓宽就业门路，使直接的生态开发收入转换为间接的三产收入，既保护生态，又促进山区经济发展，可产生良好的经济效益、社会效益和生态效益。

2、项目建设规模及主要建设内容

项目位于江西省上饶市玉山县岩瑞镇及怀玉乡。项目占地面积31,634.00亩，包括香榧种植园10,000.00亩，现代农业种植观光园11,200.00亩，稻田养虾示范区6,600.00亩，休闲采摘示范园3,770.00亩，基础设施64.00亩（景区大门及游客接待中心7.00亩，停车场45.00亩，产品加工研发中心12.00亩），主要建设规模及内容：项目建设用地64.00亩，总建筑面积43,00.00平方米；主要包括：景区大门及游客接待中心5,000.00平方米，广场、停车场30,000.00平方米，产品加工研发中心8,000.00平方米，供水排水供电等基础设施等。具体如下表所示：

玉山县秀美乡村建设项目建设内容一览表

序号	名称	数量	单位
一	香榧种植园	10,000.00	亩
二	现代农业种植观光园	11,200.00	亩
1	蔬菜种植区	3,000.00	亩
2	水果种植区	2,500.00	亩
3	标准良种繁育区	2,000.00	亩
4	农业物联网种植基地	600.00	亩
5	种子培育示范基地（新品试种大棚）	900.00	亩
6	联动薄膜大棚	1,000.00	亩
7	无土栽培示范区	1,200.00	亩
三	稻田养虾示范区	6,600.00	亩
1	水稻种植区	3,900.00	亩
2	循环农业示范区（稻田养虾等）	1,500.00	亩
3	菜莲、大鱼种养殖示范基地	1,200.00	亩
四	休闲采摘示范园	3,770.00	亩
1	创意花卉景观和植示范区	1,050.00	亩
2	家庭亲子娱乐区	130.00	亩
3	鸟语林	270.00	亩
4	捉鱼塘	10.00	亩
5	插秧圃	10.00	亩
6	果品采摘种植基地（葡萄、奇果）	1,300.00	亩
7	素质教育区（学工实践、植种认知、学农劳作、QQ农场）	1,000.00	亩
五	基础设施		
1	标识设施	10,000.00	个
2	污水处理设施	1.00	套
3	景区大门及游客接待中心	5,000.00	㎡
4	广场、停车场	30,000.00	㎡
5	观光游览车	10.00	辆
6	产品加工研发中心	8,000.00	平方米
7	给水工程	10,000.00	平方米
8	排水工程	10,000.00	平方米
9	电力设施	10,000.00	平方米

3、项目建设总投资及资金来源

项目预计总投资54,212.68万元，其中建筑工程费25,992.60万元，设备购置费6,278.60万元，安装工程费4,441.00万元，工程其他费用8,017.09万元，预备费1,983.39万元，建设期利息4,500.00万元，流动资金3,000.00万元。

本项目资金来源为自筹及申请银行贷款或其他融资方式。其中自筹资金24,212.68万元，占总投资的44.66%；申请银行贷款或其他融资金额30,000.00万元，占总投资的55.34%。

4、项目经济效益

本项目的主要吸引物将在农业观光休闲方面，该地良好的生态环境的开发在未来旅游市场上将具有永久和不可替代的竞争力。其旅游收入会比一般观光游览的高。本项目实施后，玉山县的农业休闲旅游环境将明显改观，游客数量和人均消费均将逐年上升，项目通过农业休闲旅游吸引客源，带动农产品销售，同时通过搭建电商平台及实体销售门店等多种销售渠道推动各产品销售，将为玉山县带来丰厚的旅游综合效益及农产品销售收益。项目收入主要由香榧、蔬菜、水果、稻米、小龙虾、菜莲、大鱼销售收入以及旅游门票收入、农事体验收入等构成。假设项目运营期第一年第二年收入为正常达产年度的60%、80%。

项目收益测算表如下表所示：

项目收益测算表

单位：万元

序号	项目名称	债券存续期	建设期		运营期						项目合计
			1	2	3	4	5	6	7	8到20年	
	经营负荷		0%		60%	80%	100%	100%	100%	100%	
一	收入										
1	旅游门票收入	427.00			54.00	72.00	90.00	105.00	106.00	1,977.00	2,404.00
2	农事体验收入	165.00			22.00	29.00	36.00	39.00	39.00	649.00	814.00
4	衍生产品、购物收入	109.00			14.00	19.00	24.00	26.00	26.00	408.00	517.00
5	停车场收入	89.00			11.00	14.00	18.00	23.00	23.00	466.00	555.00
6	香榧种植收入	29,298.00			2,400.00	3,394.00	4,800.00	7,747.00	10,957.00	171,675.00	200,973.00
6.1	2+8 嫁接香榧苗	26,981.00			2,400.00	3,394.00	4,800.00	6,787.00	9,600.00	124,800.00	151,781.00
6.2	2+5 嫁接香榧苗	2,317.00						960.00	1,357.00	46,875.00	49,192.00
7	蔬菜种植收入	21,600.00			2,880.00	3,840.00	4,800.00	5,040.00	5,040.00	73,467.00	95,067.00
8	水果种植收入	10,800.00			1,440.00	1,920.00	2,400.00	2,520.00	2,520.00	36,732.00	47,532.00
9	水稻种植收入	3,861.00			515.00	686.00	858.00	901.00	901.00	13,132.00	16,993.00
10	稻田养虾收入	4,050.00			540.00	720.00	900.00	945.00	945.00	13,776.00	17,826.00
11	采莲养殖收入	865.00			115.00	154.00	192.00	202.00	202.00	2,938.00	3,803.00
12	大鱼养殖收入	4,050.00			540.00	720.00	900.00	945.00	945.00	13,776.00	17,826.00
13	其他种植收入	7,696.00			1,026.00	1,368.00	1,710.00	1,796.00	1,796.00	26,174.00	33,870.00
14	香榧加工收入	11,337.00			900.00	1,273.00	1,800.00	3,050.00	4,314.00	75,917.00	87,254.00
15	水果加工收入	4,050.00			540.00	720.00	900.00	945.00	945.00	13,776.00	17,826.00
14	收入合计	98,396.00			10,997.00	14,929.00	19,428.00	24,283.00	28,759.00	444,866.00	543,262.00
二	成本费用										
1	香榧种植成本	7,245.00	420.00	420.00	495.00	1,366.00	1,410.00	1,514.00	1,620.00	51,687.00	58,931.00
2	蔬菜种植成本	19,890.00			3,900.00	3,900.00	3,900.00	4,095.00	4,095.00	59,692.00	79,582.00
4	水果种植成本	12,750.00			2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,625.00	2,625.00	38,264.00	51,014.00
5	水稻种植成本	1,671.00			328.00	328.00	328.00	344.00	344.00	5,014.00	6,685.00
6	稻田养虾成本	3,825.00			750.00	750.00	750.00	788.00	788.00	11,479.00	15,304.00
6.1	菜莲、大鱼种养殖成本	612.00			120.00	120.00	120.00	126.00	126.00	1,837.00	2,449.00
6.2	其他种植成本	5,814.00			1,140.00	1,140.00	1,140.00	1,197.00	1,197.00	17,449.00	23,263.00
7	香榧与水果加工成本	2,565.00			240.00	332.00	450.00	666.00	877.00	14,949.00	17,514.00
8	项目基础设施维护成本	2,517.00			458.00	458.00	458.00	458.00	686.00	6,864.00	9,381.00
9	项目水电等公共设施费用	286.00			57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	745.00	1,031.00
10	项目物业、保安等人员费用	1,530.00			300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	4,592.00	6,122.00
11	其他成本	9,840.00			1,100.00	1,493.00	1,943.00	2,428.00	2,876.00	44,487.00	54,326.00
12	成本费用合计	68,544.00	420.00	420.00	11,387.00	12,743.00	13,355.00	14,613.00	15,605.00	257,058.00	325,602.00
三	净收益	29,852.00	-420.00	-420.00	-390.00	2,186.00	6,073.00	9,670.00	13,154.00	187,808.00	217,660.00

根据江西省成功建设项目管理有限公司出具《玉山县秀美乡村建设项目可行性研究报告》，在项目计算期内，本项目总投资54,212.68万元，债券存续期内营业收入扣减运营费用及相关税费后项目净收益为29,852.00万元，项目运营期内营业收入扣减运营费用及相关税费后项目净收益为217,660.00万元，财务内部收益率为12.32%，财务净现值为38,098.39万元，投资回收期为9.31年，本项目拟使用募集资金30,000.00万元，假设发行利率7.0%，则债券存续期内预计利息为10,500.00万元。因此，该项目债券存续期经营性净收益能覆盖项目所使用的债券利息，项目运营期净收益能覆盖项目总投资。

5、项目社会效益

本项目为旅游开发项目，其建设将严格按照相关部门规定进行。项目建成之后将产生良好的社会效益。

（1）生态效益

本项目属于立体种养生态型，是集生产、加工、销售及农业服务于一体的立体种植、养殖农业项目，无论是基建施工期间、投产运营期间，几乎不产生"三废"，即没有水质污染、不产生废气、废渣等污染气体和污染物。相反，在本项目实施后，将充分利用土地、环境资源，通过太阳能、节能灌溉、废弃物处理等现代先进农业技术手段，通过立体种养模式，科学合理开发与维护具有较高经济价值的农作物园地，有效实现土壤改造，还原土地肥沃，具有水资源涵养保护、调节气候、促进生物多样性保护等重要生态功能，真正达到持续、科学的资源循环利用，实现生态、健康和环保的农业经济理念。

（2）经济效益

本项目收入来源主要包括：香榧、蔬菜、水果、稻米、小龙虾、菜莲、大鱼销售收入以及旅游门票收入、农事体验收入等。立体种养农业项目的建设，将大大提升当地农业产业的竞争力，促进当地农业经济的持续稳定增长。一是选用高产、优质、高效的农作物和水产品品种，通过科学绿色种植和养殖，不仅提高了产量，也保证了品质，使绿色农产品更具市场竞争力；二是通过集约化、规模化生产管理方式，实现项目各种资源的共享，节约了农业企业的生产成本；三是通过组建一支强大的人才队伍，培养了一批素质较高的农业劳动力，促进当地经济增收。

（3）社会效益

丰富农产品供应市场，推进绿色"菜篮子"建设项目能每年可稳定、持续的向市场提供优质粮食、水产品，有效保障上饶地区市场的农产品供应，丰富农产品品种。

通过创业示范带头，带动致富创收项目可实现综合直接就业100人，间接带动就业1000人。项目具备良好的示范效应带动玉山县农业走上品种绿色化、产品优质化、生产规模化、布局合理化、服务社会化、经济特色化、市场化、高效化的发展道路。

融合一、二、三产业，形成立体种养农业经济模式在发展立体种养农业的同时，通过生产加工流水线，保障加工品质，完善产品品牌体系；搭建仓储物流平台，加快产品周转循环周期；搭建线上线下的农产品销售网络系统，减少产品流通环节；加强与科研所、农林学院合作与交流，为农企、合作社及农户提供交流与技术支撑服务；从农业种植观光及休闲采摘等利用农村景观和农村空间吸引游客前来参观、游玩，并为游客提供特色服务，享受回归自然的乐趣，不仅可以丰富城乡人民的精神生活，优化投资环境等，而且达到了农业生态、经济和社会效益的有机统一。项目将整体带动玉山县及整个上饶地区的现代农业发展、科技进步和农业生产率提高，实现农产品生产、加工、仓储物流、旅游服务、销售及服务一体化融合发展。项目通过清洁生产、低投入、低消耗、低排放和高效率的生产格局，实现农业规模化生产、加工增值和副产品综合利用，形成立体种养农业、清洁能源和三产融合（生产+深加工+销售+旅游休闲）的创意农业经济模式。

6、项目建设期

本项目建设期为2年，自2020年10月至2022年9月。

2020年10月～2021年1月：项目前期工作、勘察及设计、招标等工作；

2021年2月～2022年9月：工程土建施工，设备购置、设备安装及调试；

2022年9月：竣工验收，投入使用。

项目已完成初步设计、工程规划、可行性研究报告编制、项目立项文件审批等项目前期工作。截止到2020年末，发行人尚未拨付工程款。

7、项目建设情况

本项目承办单位为发行人。

8、压力测试

（1）加压20%

假设各产品销量及单价均下降20%，则债券存续期内营业收入扣减运营费用及相关税费后项目净收益为23,881.60万元，项目运营期内营业收入扣减运营费用及相关税费后项目净收益为174,128.00万元，本项目拟使用募集资金30,000.00万元，假设发行利率7.0%，则债券存续期内预计利息为10,500.00万元。因此，该项目债券存续期经营性净收益能覆盖项目所使用的债券利息，项目运营期净收益能覆盖项目总投资。

（2）加压30%

假设各产品销量及单价均下降30%，则债券存续期内营业收入扣减运营费用及相关税费后项目净收益为20,896.40万元，项目运营期内营业收入扣减运营费用及相关税费后项目净收益为152,362.00万元，本项目拟使用募集资金30,000.00万元，假设发行利率7.0%，则债券存续期内预计利息为10,500.00万元。因此，该项目债券存续期经营性净收益能覆盖项目所使用的债券利息，项目运营期净收益能覆盖项目总投资。

9、募投项目符合《农村产业融合发展专项债券发行指引》

项目融合一、二、三产业，形成立体种养农业经济模式在发展立体种养农业的同时，通过生产加工流水线，保障加工品质，完善产品品牌体系；搭建仓储物流平台，加快产品周转循环周期；搭建线上线下的农产品销售网络系统，减少产品流通环节；加强与科研所、农林学院合作与交流，为农企、合作社及农户提供交流与技术支撑服务；从农业种植观光及休闲采摘等利用农村景观和农村空间吸引游客前来参观、游玩，并为游客提供特色服务，享受回归自然的乐趣，不仅可以丰富城乡人民的精神生活，优化投资环境等，而且达到了农业生态、经济和社会效益的有机统一。项目将整体带动玉山县及整个上饶地区的现代农业发展、科技进步和农业生产率提高，实现农产品生产、加工、仓储物流、旅游服务、销售及服务一体化融合发展。项目通过清洁生产、低投入、低消耗、低排放和高效率的生产格局，实现农业规模化生产、加工增值和副产品综合利用，形成立体种养农业、清洁能源和三产融合（生产+深加工+销售+旅游休闲）的创意农业经济模式。

项目建设"稻田养虾示范区"符合《农村产业融合发展专项债券发行指引》第一条第（二）项"农业内部融合型农村产业融合发展项目"的范围；项目建设"创意花卉景观和植示范区"、"家庭亲子娱乐区"、"果品采摘种植基地"及"素质教育区（学工实践、植种认知、学农劳作等）"符合《农村产业融合发展专项债券发行指引》第一条第（四）项"农业多功能拓展型农村产业融合发展项目"的范围；综上项目符合《农村产业融合发展专项债券发行指引》第一条第（六）项"多业态复合型农村产业融合发展项目"的范围。

截至2020年末，发行人总资产为291.16亿元，玉山县秀美乡村建设项目总投资约为5.42亿元，满足申请发行农村产业融合发展专项债券的条件。

三、审批、核准或备案情况

（一）玉山县秀美乡村建设项目

序号	文件名	文号	发文机关
1	玉山县发展和改革委员会关于玉山县秀美乡村建设项目可行性研究报告的批复	玉发改投字（2020）68号	玉山县发改委
2	关于玉山投资控股集团有限公司玉山县秀美乡村建设项目环境影响报告表的批复	玉环督字（2020）55号	玉山县生态环境局
3	玉山县秀美乡村建设项目用地预审与选址意见书	用字第361123202000013	玉山县自然资源局

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：玉山投资控股集团有限公司

成立日期：2016年3月8日

住所：江西省上饶市玉山县冰溪镇府前路89号4栋31号

法定代表人：童庆权

注册资本：71,500万元

企业类型：有限责任公司

信息披露事务负责人：童庆权

所属行业：土木工程建筑业

联系电话：0793-2135693

邮编：334700

经营范围：受县政府委托，负责向金融机构和资本市场筹措资金；对城建、公路、交通、旅游项目、金融、农业产业化、保障房建设以及基础设施和公共服务实施投资；通过控股子公司，按照市场方式和商业原则对子公司运作实施管理；统一经营由政府授权的行政事业单位资产；骨料生产加工、销售；石材加工、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，公司资产总额291.16亿元，负债总额135.86亿元，所有者权益155.30亿元，资产负债率为46.66%，2018-2020年度公司分别实现净利润2.10亿元、2.22亿元和1.44亿元，三年平均净利润为1.92亿元。

二、发行人历史沿革

2015年11月17日，玉山县人民政府出具玉府（2015）134号《玉山县人民政府关于组建玉山投资控股集团有限公司涉及子公司股权划转有关事项的通知》，决定以原玉山县国有资产经营有限公司为母公司组建玉山投资控股集团有限公司，其子公司分别有玉山县城市资产经营有限公司、玉山县经济开发区投资开发有限公司、玉山县三清山旅游服务区投资开发有限公司、玉山县大观园物业管理有限责任公司、玉山县玉铁投资开发有限公司、玉山县自来水公司，并决定将上述子公司的股权划转至玉山县国有资产经营有限公司名下。

截至2020年末，公司注册资本为人民币71,500万元，实收资本为人民币71,500万元，其中：玉山县人民政府国有资产监督管理办公室出资71,500万元，占实收资本的100%。上述实收资本业经上饶华信联合会计师事务所验证，并出具饶华信验字（2016）第100号验资报告验证，货币出资715万元，实物出资70,785万元。实物出资的不动产权价值共计731,583,088.00元（计入实收资本707,850,000.00元，计入资本公积23,733,088.00元）。不动产权价值业经上饶市华信资产评估事务所评估，于2016年5月20日出具了华信评报字（2016）第5-7号评估报告书，评估的不动产价值100,261,550.00元，记入实收资本100,000,000.00元，记入资本公积261,550.00元，于2016年7月20日出具了华信评报字（2016）第7-5号评估报告书，评估的不动产价值113,991,000.00元，记入实收资本100,000,000.00元，记入资本公积13,991,000.00元，于2016年12月20日出具了华信评报字（2016）第12-4号评估报告书，评估的不动产价值517,330,538.00元，记入实收资本507,850,000.00元，记入资本公积9,480,538.00元。

三、发行人控股股东和实际控制人

发行人控股股东为玉山县国有资产监督管理办公室，玉山县国有资产监督管理办公室对玉投集团注册资本认缴出资金额为71,500.00万元，持股比例为100%，公司实际控制人为玉山县人民政府。

截至2020年末，发行人股东玉山县国有资产监督管理办公室持有的玉山投资控股集团有限公司股份不存在被质押的情况。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

（一）发行人的股权结构

发行人股权结构图如下：

玉山县国有资产监督管理办公室
100%
玉山投资控股集团有限公司

（二）发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况

1. 主要子公司以及其他有重要影响的参股公司基本情况及主营业务

截至2020年末，发行人纳入合并报表的32家二级子公司如下：

发行人控股子公司情况表

单位：万元（除比率外）

子公司名称	注册资本	持股比例（%）	主营业务	层级
玉山县城市资产经营有限责任公司	22100.00	54.30	资产经营	二级
玉山县国有资产经营有限公司	3000.00	100.00	资产经营	二级
玉山县玉投城市建设有限公司	20000.00	100.00	基建	二级
玉山县城市建设投资开发有限公司	22100.00	100.00	基建	二级
玉山县玉投基础设施有限公司	1900.00	52.63	基建	二级
玉山县鹏安城市开发有限公司	100500.00	0.50	基建	二级
江西圣哲建筑工程有限公司	20000.00	100.00	建筑	二级
玉山县玉投置业有限公司	20000.00	100.00	房地产	二级
玉山县玉投实业有限公司	20000.00	100.00	基建	二级
玉山县玉投农业开发有限公司	30000.00	100.00	农业	二级
玉山县玉投旅游开发有限公司	10000.00	100.00	旅游	二级
玉山县玉投产业基地开发有限公司	20000.00	100.00	基建	二级
玉山县玉投贸易有限公司	10000.00	100.00	贸易	二级
玉山县三清山旅游服务区投资开发有限公司	6500.00	100.00	投资开发	二级
玉山县玉投文化发展有限公司	10000.00	100.00	文化	二级
玉山县玉投公路基础设施开发有限公司	20000.00	100.00	基建	二级
玉山县玉投光伏发电有限公司	1000.00	100.00	服务	二级
玉山县财惠通企业管理有限公司	50.00	100.00	服务	二级
玉山县玉投公交客运有限公司	500.00	100.00	服务	二级
玉山县玉投公务用车服务有限公司	1000.00	100.00	服务	二级
玉山县衢饶建设工程有限公司	20000.00	100.00	建筑	二级
玉山县玉投医疗投资有限公司	10000.00	100.00	医疗	二级
玉山县玉投人力资源有限公司	1000.00	100.00	服务	二级
玉山县恒通汽车修理有限公司	100.00	100.00	服务	二级
玉山县玉投旅游客运有限公司	5000.00	100.00	旅游	二级
玉山县王宅水库风景区开发有限公司	10000.00	100.00	景区开发	二级
玉山县玉投砂石有限公司	5000.00	100.00	建材销售	二级
玉山县玉投物业管理有限公司	1000.00	100.00	物业	二级
江西省玉山商业总公司	600.00	100.00	服务	二级
玉山县市场建设开发有限公司	1000.00	100.00	基建	二级
江西省玉山县对外经济贸易公司	553.00	100.00	服务	二级
玉山县工投实业集团有限公司	20000.00	100.00	基建	二级

注：1、2017年7月21日，发行人同意将其所持有的鹏安开发99.5025%的份额转让给江西金控投资管理中心（有限公司），江西金控投资管理中心（有限公司）将其表决权委托给发行人，发行人持有鹏安开发表决权比例为100%。

2、玉山县金溪水务有限公司为发行人间接持股100%。

2.主要子公司以及其他有重要影响的参股公司财务情况

发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司2020年度主要财务数据如下：

发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司的主要财务数据

单位：万元

子公司名称	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
玉山县城市资产经营有限责任公司	196,163.46	48,779.58	147,383.88	47,236.35	4,648.81
玉山县国有资产经营有限公司	62,139.75	7,437.81	54,701.93	1,191.47	1,641.66
玉山县玉投城市建设有限公司	74,761.59	55,302.84	19,458.76	-	-544.70
玉山县城市建设投资开发有限公司	74,461.35	74,669.54	-208.20	-	-208.20
玉山县玉投基础设施有限公司	251,252.32	67.85	251,184.48	-	-19.43
玉山县鹏安城市开发有限公司	100,599.82	24.82	100,575.00	-	0.54
江西圣哲建筑工程有限公司	123,355.72	102,404.16	20,951.56	68.54	-471.33
玉山县玉投置业有限公司	217,271.78	168,692.67	48,579.10	919.94	693.82
玉山县玉投实业有限公司	321,099.37	258,089.95	63,009.42	1,551.00	1,087.81
玉山县玉投农业开发有限公司	22,788.91	1,784.47	21,004.44	2,468.66	1,847.62
玉山县玉投旅游开发有限公司	20,000.01	-	20,000.01	-	0.02
玉山县玉投产业基地开发有限公司	55,415.38	36,547.87	18,867.52	-	-840.73
玉山县玉投贸易有限公司	23,810.33	13,809.41	10,000.92	-	-0.22
玉山县三清山旅游服务区投资开发有限公司	137,183.30	14,556.72	122,626.57	2,319.18	5,707.15
玉山县玉投文化发展有限公司	20,000.00	-	20,000.00	-	-
玉山县玉投公路基础设施开发有限公司	4,909.57	4,909.32	0.25	-	0.25
玉山县玉投光伏发电有限公司	3,017.25	1,761.21	1,256.04	110.49	-129.89
玉山县财惠通企业管理有限公司	6,803.10	6,689.04	114.07	-	23.69
玉山县玉投公交客运有限公司	9,111.97	9,010.15	101.83	112.41	-1,124.79
玉山县玉投公务用车服务有限公司	602.06	468.65	133.41	285.67	-126.82
玉山县衢饶建设工程有限公司	97,560.99	99,115.46	-1,554.48	4,386.51	-2,592.99
玉山县玉投医疗投资有限公司	6,186.35	6,629.16	-442.81	-	-442.81
玉山县玉投人力资源有限公司	1,004.85	38.46	966.39	570.81	-32.41
玉山县恒通汽车修理有限公司	9.90	26.73	-16.83	11.18	-5.89
玉山县玉投旅游客运有限公司	-	-	-	-	-
玉山县王宅水库风景区开发有限公司	-	-	-	-	-
玉山县玉投砂石有限公司	517,155.89	117,841.44	399,314.46	3,347.04	-1,015.54
玉山县玉投物业管理有限公司	-	-	-	-	-
江西省玉山商业总公司	16,962.70	3,635.77	13,326.93	-	-
玉山县畜禽屠宰加工厂	1,748.68	285.52	1,463.16	-	-0.20
玉山县市场建设开发有限公司	7,976.53	8,052.63	-76.10	-	-0.48
玉山县大观园物业管理有限责任公司	113,938.32	38,212.20	75,726.11	-	-17.27
江西省玉山县对外经济贸易公司	4,005.74	377.64	3,628.11	-	-
玉山县工投实业集团有限公司	620,779.48	91,146.79	529,632.69	32,159.54	3,695.19

五、发行人的治理结构及独立性

（一） 发行人的治理结构

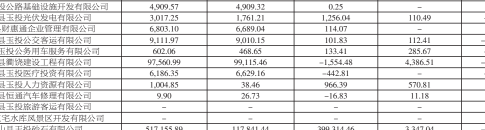
发行人是依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，由玉山县国有资产监督管理办公室设立的有限责任公司。为规范公司的组织和行为，保护公司、出资人、债权人、投资者的合法权益，公司制定了《玉山投资控股集团有限公司公司章程》。

（二） 发行人的独立性

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独立的企业法人资格，自主经营，独立核算，自负盈亏，在业务、人员、资产、财务、机构等方面拥有充分的独立性。

（三）发行人组织结构

发行人内设法务法规部、融资部、投资拓展部、资产管理部及财务审计部等职能部门。公司内部组织结构见下图：



六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至本募集说明书签署日，本公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

公司董事、监事及高级管理人员基本情况

序号	姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	在政府任职情况
董事会任职情况							
1	童庆权	董事长、经理	男	1974.2	本科	2016年—至今	无
2	毛新涛	董事、副经理	男	1975.1	大专	2020年—至今	无
3	陈雅珊	董事	女	1994.3	大专	2020—至今	无
监事会任职情况							
1	陈丽	监事会主席	女	1991.5	大专	2020年—至今	无
2	刘凡奇	监事	女	1991.5	大专	2020年—至今	无
3	祝诚	监事	女	1988.10	大专	2020年—至今	无
4	张超众	监事	男	1989.9	大专	2020年—至今	无
5	范秀芬	监事	女	1988.1	大专	2020年—至今	无
6	李远青	监事	男	1977.3	大专	2020年—至今	无
7	刘吉英	监事	女	1977.9	高中	2020年—至今	无
高级管理人员任职情况							
1	童庆权	董事长、经理	男	1974.2	本科	2016年—至今	无
2	毛新涛	董事、副总经理	男	1975.1	大专	2020年—至今	无
3	陈依军	财务总监	男	1973.10	大专	2020年—至今	无

（二）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署之日，公司董事、监事与高级管理人员不存在于公司及其子公司、参股公司以外兼职的情形，不存在任职公务员的情形，任职情况符合《公司法》、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》、《公务员法》及《公司章程》的规定。

七、发行人主要业务情况

（一）发行人主营业务情况

2018-2020年度，发行人主营业务收入主要为代建管理费收入、棚改服务费收入、房屋租赁收入和基础设施建设收入，其主要情况如下表所示：

2018-2020年发行人营业收入、成本和利润情况

单位：万元

年度	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2020年	代建管理费收入	4,497.43	-	4,497.43	100.00%
	棚改服务费收入	2,410.64	-	2,410.64	100.00%
	房屋租赁收入	9,222.44	-	9,222.44	100.00%
	基础设施建设收入	50,334.17	42,515.42	7,818.75	15.53%
	公交票务收入	111.94	721.04	-609.10	-544.15%
	公务用车服务收入	285.67	342.30	-56.63	-19.82%
	光伏发电收入	110.49	100.68	9.81	8.88%
	建筑安装收入	62.21	53.57	8.65	13.90%
	砂石销售收入	7,733.55	9,599.15	-1,865.60	-24.12%
	商品销售收入	1,256.97	1,206.29	50.68	4.03%
	土地整理收入	933.20	675.31	257.89	27.64%
	其他收入	739.37	698.30	41.07	5.55%
	合计	77,698.08	55,912.06	21,786.03	28.04%
2019年度	代建管理费收入	6,337.24	-	6,337.24	100.00%
	棚改服务费收入	16,743.24	-	16,743.24	100.00%
	房屋租赁收入	8,512.50	-	8,512.50	100.00%
	基础设施建设收入	3,512.13	3,229.91	282.22	8.04%
	公交票务收入	235.89	528.75	-292.86	-124.15%
	公务用车服务收入	347.19	441.27	-94.08	-27.10%
	光伏发电收入	109.37	91.19	18.18	16.62%
	其他收入	7.21	10.40	-3.19	-44.29%
	合计	35,804.78	4,301.52	31,503.25	87.99%
2018年度	代建管理费收入	5,142.21	-	5,142.21	100.00%
	棚改服务费收入	10,674.75	-	10,674.75	100.00%
	房屋租赁收入	8,627.48	-	8,627.48	100.00%
	基础设施建设收入	7,319.68	6,731.49	588.19	8.04%
	公交票务收入	159.51	338.42	-178.90	-112.16%
	公务用车服务收入	312.84	355.19	-42.35	-13.54%
	光伏发电收入	39.69	46.00	-6.30	-15.88%
	建筑安装收入	25.24	24.90	0.34	1.36%
	其他收入	555.13	2,453.40	-1,898.27	-341.95%
	合计	32,856.53	9,949.39	22,907.14	69.72%

（二）发行人主营业务经营模式

1、代建管理业务

为加强城市建设管理、保证城市建设快速发展，形成投资主体多元化、资金来源多渠道、投资方式多样化、项目建设市场化的新格局，解决玉山县公用设施建设资金投入不足的问题，玉山县政府委托玉山县财政局与公司签订《玉山县城市基础设施项目代建项目管理协议》，玉山县财政局委托发行人下属子公司实施道路、桥梁、市政、污水管网、人居环境，农村基础设施等工程的代建管理工作。发行人下属公司根据所承揽项目的建设进度与县政府每年进行一次结算，按当年项目的实际投资额的12%确认当年的代建管理费收入。

发行人的代建项目主要由发行人下属子公司玉山县经济开发区投资开发有限公司、玉山县城市资产经营有限责任公司、江西圣哲建筑工程有限公司等负责代建管理。

2018-2020年度，发行人代建管理服务收入分别为5,142.21万元、6,337.24万元和4,497.43万元，分别占当年营业收入的15.65%、17.70%和5.79%。

2、棚改服务业务

随着玉山县大力推进城镇化建设的步伐，城市规模不断扩大，城市品味不断提升，群众居住条件得到较大改善。但也存在老城镇区内棚户区房屋拥挤破旧、道路不畅、设施不全、卫生状态不佳等情况，为此，玉山县政府提出对规划区内的棚户区进行改造。对其目前脏乱差的情况进行治理，提高群众生活质量，改善城市人居环境，提升城市品位。玉山县政府与发行人及下属子公司玉山县玉投实业有限公司和玉山县玉投置业有限公司签订《玉山县棚改项目代建管理协议》，委托公司实施棚户区改造的拆迁服务工作。发行人及下属子公司对房屋的征收与补偿行为负责，并作为融资主体负责筹措项目建设所需资金并进行项目的报批手续。项目实施后，由发行人及下属子公司向县政府书面申请开展竣工验收和审计工作后移交给玉山县人民政府，实际发生的成本进行的12%确认管理费收入，由政府按照双方约定的期限逐年逐期支付。

发行人的棚改服务业务主要由发行人及下属子公司玉山县玉投实业有限公司和玉山县玉投置业有限公司负责。棚改服务费收入主要来源于购买协议规定的棚改项目服务费。2018-2020年度发行人取得的棚改服务费收入为10,674.75万元、16,743.24万元和2,410.64万元，分别占当年营业收入的32.49%、46.76%和3.10%，所负责的棚改项目明细如下：

2018-2020年末棚户改造项目投资明细

单位：万元

项目名称	2020年末	2019年末	2018年末
玉山县冰溪文化村棚户区改造项目	39,628.83	39,628.83	39,562.81
玉山县棚户区改造城中村十字街建设项目	93,847.63	89,733.85	84,212.61
玉山县棚户区（城中村）东城片区改造项目	117,875.37	113,394.49	109,828.31
玉山县棚户区（城中村）玉紫路西侧改造项目	77,935.65	74,670.89	7,953.32
玉山县棚户区（城中村）玉紫路东侧改造项目	84,405.46	75,573.59	7,731.76
古城墙指挥部	3,311.39	3,311.39	3,311.39
文成塔指挥部	1,118.38	1,118.38	1,118.38
合计	418,122.71	397,431.42	253,718.59

3、房屋租赁业务

发行人与玉山县人民政府签订《租赁合同》将自有公租房、商铺等房产出租，发行人与玉山县财政局统一确认并获取租金收入。

2018-2020年度，发行人取得房屋租赁收入8,627.48万元、8,512.50万元和9,222.44万元，分别占当年营业收入的26.26%、23.77%和11.87%。

4、基础设施建设业务

发行人作为玉山县最重要的基础设施建设投资主体，承担了较多基础设施建设项目的筹融资及偿债工作。公司基础设施建设收入主要来源于下属子公司玉山县经济开发区投资开发有限公司的土地整理收入。经开投通过与玉山县财政局签订委托建设协议，按项目支付总投资额的112%确认基础设施建设收入，并按照项目实际投资额确认基础设施建设业务成本。

2018-2020年度，发行人基础设施建设收入分别为7,319.68万元、3,512.13万元和50,334.17万元，分别占当年营业收入的22.28%、9.81%和64.78%，2020年发行人基础设施建设收入大幅增加的原因为发行人土地转让收入增加所致，转让的土地为国用[2012]第5898号、第5896号和玉国用[2007]第078号。

5、砂石销售业务

玉山县政府于2020年向公司划入价值50.03亿元的灰岩石方经营处置权，硬岩石总储量2.25亿吨，软岩石储量1.19亿吨。砂石的销售主要由子公司玉山县玉投砂石有限公司负责，业务模式为自产自销，销售客户主要为建筑公司。2020年公司确认砂石销售收入0.77亿元，毛利率为-24.12%，公司将前期砂石开采成本计入本期，导致毛利率为负。

（三）发行人发展规划

未来公司将按照县政府的要求，抓好各项工作的落实，紧紧围绕"做强、做实、做优"的目标，发挥城市基础设施投资建设的主体职能，拓展以城市基础建设为主导的核心产业。

（四）发行人所在行业现状和前景

发行人是玉山县重要的基础设施建设及产业投资经营主体。公司通过控股和参股逐步扩大业务管理范围，近三年及一期发行人营业收入主要来源于基础设施建设收入、棚改服务费收入及房屋租赁收入等。受公司承接工程建设业务不稳定影响，近年来公司营业收入波动较大。2018-2020年度，公司实现营业收入32,856.53万元、35,804.78万元和77,698.08万元。

1、市政基础设施建设行业现状和前景

（1）我国市政基础设施建设行业现状和前景

市政基础设施是为生产和生活提供一般条件的公共设施，是城市赖以生存的基础，城市发展和壮大的催化剂。而城市化水平是衡量一个国家或地区经济社会发展水平和人们物质文化生活水平的一个重要标志，是一个国家现代程度的重要指标，加快城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径。城市化水平的提高有利于国家和地区的产业结构和消费结构转型升级，改善居民的生活环境，提高居民收入水平，为社会稳定奠定物质基础。

以市场化的方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向，在这一过程中城市基础设施建设行业也将逐步走向市场，迎来更多的发展机遇。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出"十三五"时期经济社会发展的主要目标之一就是加强社会建设，推进大中小城市交通、通信、供电、供排水等基础设施一体化建设和网络化发展，覆盖城乡居民的基本公共服务体系逐步完善。根据预测，在"十三五"期间，我国将逐步形成以大城市为主、中小城市为辅、小城镇为基础的多层次城镇体系，体系内部协调发展的局面。根据中国社科院蓝皮书预测，今后一段时间，中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期。预计2020年我国城市化水平将提高到60%，2030年将达到65%左右。总体来看，我国城市基础设施建设处于快速发展时期，整体水平上与发达国家仍存在一点差距，未来具有广阔的发展空间和光明的发展前景。

（2）玉山县基础设施建设现状及前景

作为上饶市重要的经济贡献板块，玉山县在经济发展和基础设施建设中发挥了巨大的作用。近年来，玉山县基础设施及公共配套设施建设取得了巨大成就，城市基础设施逐步完善。继续完善城市路网，推进东外环路建设，加快上清大道南延建设，完成迁应晨路北延、东紫路、府前西路等11条道路建设。全面优化污水处理，加快县城区污水处理厂二期建设及管网配套、冰溪路污水主管（一期）项目建设，加强小区雨污分流改造。深度挖掘城市文化底蕴和人文特色，着力提升城市文化内涵和文化韵味，培育具有标志性的城市精神，展现文明城市新高度。

2、保障性住房建设行业的现状和前景

（1）我国保障性住房建设行业的现状和前景

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房、公租房、限定价格以及棚改房构成。这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房。保障性住房既是政府房地产调控的重要手段，也是政府关心和保障民生、解决百姓基本的住房需求重要组成部分。加快保障性住房建设，解决居民住房问题对于我国城镇化进程具有重要的意义，同时保障性住房建设可以拉动投资，促进居民消费，促进经济平稳发展。

（五）发行人在行业中的地位及竞争优势

1、发行人行业地位

发行人作为玉山县最主要的城市基础设施建设投融资主体，是玉山县人民政府战略规划的实施主体以及国有资产的经营和管理主体。自成立以来，发行人承接了一系列基础设施建设和保障房建设的任务，拥有较强的成本管理和质量控制能力，具有丰富的投资和建设经验，在相关项目运营方面具有独特的市场地位和显著优势。发行人雄厚的资本实力、优良的资信状况和融资能力，能够保障其资金正常周转，降低集中偿付风险，具有较强的偿债能力。

发行人作为玉山县重要的基础设施建设投资主体，受玉山县政府委托承担绝大部分的基础设施建设项目和保障性住房建设项目。

2、竞争优势

（1）区域垄断优势

发行人作为玉山县重要的城市基础设施建设及投融资主体，承担了区域内大部分基础设施建设项目，在玉山县城市基础设施建设领域具有垄断地位。随着玉山县城市规模和基建需求的不断扩大，发行人在相关业务领域的垄断优势将给其带来稳定的收益。

预计未来几年，公司作为玉山县最主要的城市基础设施建设投融资主体的地位不会改变。随着玉山县进一步开发，基础设施建设需求仍然相对较大，公司基础设施建设业务也将继续得到发展。

（2）良好的区位优势

玉山县区位优越，交通便利，历史上是赣浙闽三省的交通要冲，是江西面向江浙沪闽粤实行开放开发战略的前沿阵地，区位优势得天独厚，浙赣铁路复线和320国道以及梨温高速公路横贯东西。高铁南站，浙赣铁路、320国道、沪瑞（梨温）高速公路横贯县境东西，距上海555公里、杭州354公里、南京675公里、福州625公里、合肥860公里、南昌290公里、宁波563公里。

近年来玉山县基础设施建设和支柱产业均发展很快，主要经济指标位列上饶市内前列，为发行人的发展提供了良好的外部条件。

（3）地方政府的大力支持

公司作为玉山县最重要的基础设施建设主体，在玉山县的发展中起到重要作用，因此得到玉山县人民政府的大力支持。公司作为玉山县最重要的基础设施建设投资主体，主要负责玉山县及开发建设投资及棚户区改造，并承担了较多的建设项目，得到了当地政府大力支持，公司资产规模逐步扩大。

（4）融资优势

发行人一直保持优良的经营情况和财务状况，具有良好的资信和畅通的融资渠道。公司自成立以来，与国内众多大型商业银行及其他金融机构建立了长期、稳固的合作关系，培育了良好的市场声誉，具有较强的融资能力。发行人历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%。强大的持续融资能力将为发行人的业务开展和持续发展提供充足的资金来源。

（六）发行人所在区域基本情况

玉山县，位于江西省东北部，东邻浙江省开化县、常山县及江山市。总面积1728平方千米。全县辖16个乡镇：冰溪镇、临湖镇、必姆镇、横街镇、文成镇、下镇镇、岩瑞镇、双明镇、紫湖镇、仙岩镇、樟村镇、南山乡、怀玉乡、下塘乡、四股桥乡、六都乡、经开区、高铁新区。县人民政府驻冰溪镇。玉山处信江上游弋阳至玉山丘陵盆地东段。地势北高南低，怀玉山横亘北部边境。信江正源金沙溪发源于怀玉山东段，西南流贯县境，纳大坑溪、八都溪、玉琊溪等支流。河谷平原为主要的农业区。年均气温17.5℃，年降水量1841毫米。有石灰石、石煤、铝土、磷、钒、膨润土、叶蜡石、硫磺等矿藏。土特产有玉山乌猪、三黄白耳鸡、白银鹅等。

玉山区位优越，交通便利，历史上是赣浙闽三省的交通要冲，地处闽浙赣三省交界处，是江西面向江浙沪闽粤实行开放开发战略的前沿阵地，区位优势得天独厚，浙赣铁路复线和320国道以及梨温高速公路横贯东西。高铁南站，浙赣铁路，320国道，沪瑞（梨温）高速公路横贯县境东西，距上海555公里、杭州354公里、南京675公里、福州625公里、合肥860公里、南昌290公里、宁波563公里。玉山县素有"两江锁钥、八省通衢"之称。县名由境内有"天帝遗玉，山神藏焉"的怀玉山而得名。

2018-2020年，玉山县生产总值分别为192.75亿元、216.28亿元和225.87亿元，2018-2020年，玉山县实现财政收入25.62亿元、28.27亿元和28.76亿元；其中一般预算收入分别为16.69亿元、17.31亿元和17.33亿元，其中税收收入分别为11.30亿元、12.20亿元和23.43亿元，一般预算收入来源较为稳定。

（七）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内发行人无主营业务和经营性资产实质变更情况。

（八）报告期内的重大资产重组情况

报告期内，发行人无重大资产重组情况。

八、媒体质疑事项

报告期内，发行人无媒体质疑事项。

九、发行人内部管理制度

公司重视内部控制体系的建设。为强化公司内部管理，保障公司经营管理的安全性和财务信息的可靠性，提高信息披露质量，实现公司治理目标，发行人根据《中华人民共和国公司法》等法律、法规及《玉山投资控股集团有限公司章程》的规定，制定了公司内部管理制度，内容包括人事考核评价制度、财务管理制度、对外担保制度、融资管理制度、投资项目资金管理制度等。同时，随着业务的进一步发展及公司内部机构的调整，发行人将定期或根据需要进一步完善和补充相关内部控制制度，并对在发展中有可能出现的不适宜的内控制度进行修改和完善。

十、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

第五节 财务会计信息

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

（一）会计政策变更

根据财政部2019年4月发布《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），本公司对该项会计政策变更涉及的报表项目采用追溯调整法进行调整。

对2018年12月31日报表项目追溯调整如下：

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	339,661,126.91	应收票据	
		应收账款	339,661,126.91
应付票据及应付账款	153,908,758.38	应付票据	
		应付账款	153,908,758.38

对2017年12月31日报表项目追溯调整如下：

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	322,280,677.80	应收票据	
		应收账款	322,280,677.80
应付票据及应付账款	181,601,969.45	应付票据	
		应付账款	181,601,969.45

（二）会计估计变更

报告期内，本公司未发生会计估计变更。

二、合并报表范围的变化

（一）2020年合并报表范围的变化情况

2020年发行人合并会计报表范围的变化情况

单位：万元

序号	公司名称	成立日期	注册资本	取得方式
1	玉山县工投供应链管理有限公司	2020-03-18	20,000	新设
2	玉山县工投建设工程有限公司	2020-04-01	10,000	新设
3	玉山工投物业管理有限公司	2020-04-01	10,000	新设
4	玉山县工投置业有限公司	2020-03-27	10,000	新设
5	玉山融畅物业管理有限公司	2020-03-18	3,000	新设
6	玉山县玉资建筑工程有限公司	2020-03-31	50.00	新设
7	玉山县工投企业管理有限公司	2020-03-18	20,000	新设
8	玉山县工投矿业有限公司	2020-03-27	10,000	新设
9	玉山玉佳建业建设工程有限公司	2020-03-18	5,000	新设
10	玉山城市空间广告传媒有限公司	2020-03-20	1,000	新设
11	玉山县玉投砂石有限公司	2020-07-17	5,000	新设
12	玉山县玉投物业管理有限公司	2020-01-02	1,000	新设
13	江西省玉山县对外经济贸易公司	1991-11-04	553.00	划拨
14	玉山县王宅水库风景区开发有限公司	2020-12-23	10,000.00	新设

（二）2019年合并报表范围的变化情况

2019年发行人合并会计报表范围的变化情况

单位：万元

序号	公司名称	成立日期	注册资本	取得方式
1	玉山县工投实业集团有限公司	2019-07-24	20,000	新设
2	玉山县城市建设投资开发有限公司	2019-09-24	22,100	新设
3	玉山县玉投公路基础设施开发有限公司	2019-09-09	20,000	新设
4	玉山县衢饶建设工程有限公司	2019-06-06	20,000	新设
5	玉山县玉投医疗投资有限公司	2019-04-10	10,000	新设
6	玉山县玉投人力资源有限公司	2019-07-17	1,000	新设
7	玉山县恒通汽车修理有限公司	2019-03-12	100	非同一控制下合并

（三）2018年合并报表范围的变化情况

2018年发行人合并会计报表范围的变化情况

单位：万元

序号	公司名称	成立日期	注册资本	取得方式
1	玉山县玉投光伏发电有限公司	2017-11-29	1,000	新设
2	玉山县玉投公交客运有限公司	2018-04-13	500	新设

三、报告期内主要财务指标

（一）报告期内主要财务数据及指标

1、发行人报告期内合并资产负债表摘要（完整的合并资产负债表见附表二）

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产	1,255,213.14	961,089.40	988,108.81
非流动资产	1,656,396.42	816,009.65	609,949.63
资产总计	2,911,609.56	1,777,099.05	1,598,058.44
流动负债	279,041.28	142,849.16	137,661.58
非流动负债	1,079,593.48	992,204.88	821,341.29
负债合计	1,358,634.75	1,135,054.05	959,002.88
所有者权益合计	1,552,974.81	642,045.00	639,055.57

2、发行人报告期内合并利润表摘要（完整的合并利润表见附表三）

单位：万元

项目	2020年末度	2019年末度	2018年末度
营业收入	77,698.08	35,804.78	32,856.53
营业成本	55,912.06	4,301.52	9,949.39
营业利润	21,459.60	26,056.50	23,574.54
利润总额	21,805.43	25,966.50	23,231.98
净利润	14,442.39	22,194.73	21,044.71

3、发行人报告期内合并现金流量表摘要（完整的合并现金流量表见附表四）

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	-9,151.80	13,367.85	56,659.83
投资活动产生的现金流量净额	-56,293.18	-207,172.80	-151,851.38
筹资活动产生的现金流量净额	77,574.66	85,254.93	120,897.90
五、现金及现金等价物净增加额	12,129.68	-108,550.02	25,706.35

4、发行人报告期内主要财务指标

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动比率（倍）	4.50	6.73	7.18
速动比率（倍）	2.01	4.60	5.64
资产负债率（%）	46.66	63.87	60.01
债务资本比率（%）	43.42	61.80	58.03
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00
项目	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率	1.11	0.83	0.99
存货周转率	0.11	0.02	0.05
总资产报酬率（%）	1.18	1.77	4.51
EBITDA全部债务比	0.02	0.03	0.08
EBITDA利息倍数	1.42	8.04	1.54
利息保障倍数	1.33	7.73	1.51
营业毛利率（%）	28.04	87.99	69.72

上述财务指标的计算方法如下：

（1）流动比率＝流动资产/流动负债；

（2）速动比率＝（流动资产－存货）/流动负债；

（3）资产负债率＝负债总额/资产总额；

（4）债务资本比率＝全部债务/（全部债务+所有者权益）；

全部债务＝短期债务+长期债务；

短期债务＝短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+短期融资券；

长期债务＝长期借款+应付债券+长期应付款；

（5）贷款偿还率＝实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

（6）利息偿付率＝实际利息支出/应付利息支出；

（7）EBITDA＝利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

（8）应收账款周转率＝营业收入/应收账款平均余额；

（9）存货周转率＝营业成本/存货平均余额；

（10）总资产报酬率＝（利润总额+财务费用的利息支出）/资产总额平均余额；

（10）EBITDA全部债务比＝EBITDA/全部债务。

（12）EBITDA利息保障倍数＝EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；

（13）利息保障倍数＝（利润总额+财务费用的利息支出）/（财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

（14）营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

第六节 信用情况

一、报告期历次主体评级情况

（一）根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2018年11月5日出具的信评委函字（2018）1799D号评级报告，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人及发行人拟发行的"2019年第一期玉山投资控股集团有限公司公司债券"，发行人主体信用评级为AA级，评级展望为稳定，债项评级为AA+。

（二）根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2019年6月27日出具的信评委函字（2019）1234D号评级报告，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人及发行人拟发行的"2019年第二期玉山投资控股集团有限公司公司债券"，发行人主体信用评级为AA级，评级展望为稳定，债项评级为AA+。

（三）根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2020年6月28日出具的信评委函字（2020）跟踪1818号评级报告，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人及发行人发行的"19玉山控股债01"和"19玉山控股债02"，发行人主体信用评级为AA级，评级展望为稳定，债项评级为AA+。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称"中诚信"）综合评定，发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+。本期债券到期不能偿还的风险较低。AA级偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告情况

1，优势

（1）近年来，上饶市经济实力很强，其下辖的玉山县在新材料、装备制造和电子信息等产业的带动下，经济保持快速发展，综合经济实力不断增强；

（2）公司作为玉山县重要的基础设施建设和棚户区改造主体，主营业务具有很强的区域专营性，在资产划拨、资金注入和财政补贴等方面得到股东及相关各方的支持；

（3）保证人江西省担保集团的综合财务实力很强，对本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有较强的增信作用。

2，关注

（1）公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比很高，资产流动性较差；

（2）公司有息债务呈上升态势，预计随着在建拟建项目投资的推进，债务规模和债务率或将维持在较高水平；

（3）公司经营性现金流受往来款波动影响较大，投资活动现金流持续表现为净流出，资金来源对筹资活动依赖较大

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在"2021年玉山投资控股集团有限公司农村产业融合发展专项债券"的存续期内密切关注玉山投资控股集团有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向玉山投资控股集团有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，玉山投资控股集团有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如玉山投资控股集团有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

三、发行人信用记录

根据东方金诚出具的《玉山投资控股集团有限公司征信报告》，发行人商业往来信用良好，所有借款均按时还本付息，近三年不存在违法行为，亦不存在违约等影响公司信用水平的事项。

四、发行人的资信情况

（一）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

截至本募集说明书签署日，发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。近三年及一期，发行人未出现欠息、逾期未偿还银行贷款等情况，未出现已发行债券到期未偿付情形。发行人承诺严格按照诚实信用原则，及时足额支付公司所有债务的本息。

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年与主要客户发生业务往来时，没有严重违约现象

（三）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至募集说明书出具之日，发行人及其下属子公司拥有已发行尚未兑付的债券余额为12亿元。具体情况如下表所示：

截至目前发行人尚未兑付的债券情况

单位：亿元、年、%

债券名称	起始日期	到期日期	发行规模	当前余额	利率	期限
19玉山控股债01	2019-04-22	2026-04-22	5.00	5.00	7.00	7.00
19玉山控股债02	2019-08-09	2026-08-09	7.00	7.00	6.50	7.00

截至2020年末，19玉山控股债01及19玉山控股债02募集资金已使用完毕，符合募集说明书约定用途。发行人已按约定支付利息。

截至2020年末，发行人融资租赁情况如下：

单位：万元

出租人	承租人	余额	利率	期限	担保方式
远东国际融资租赁有限公司	玉山县玉投公交客运有限公司	14,039.5	7.37%	2020.1-2023.12	保证担保

除此之外，发行人及其下属子公司未拥有其他已发行尚未兑付的公司债券、公司债券、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债券计划、理财产品及其他各类私募债权品种，代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第七节 增信机制

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。本期债券偿债资金主要来源于公司主营业务以及本期债券募集资金投资项目的收益，公司已经针对本期债券的后续偿付做出了专门的人员和财务安排。

同时，为增强本期债券偿债保障水平，发行人聘请江西省融资担保集团有限责任公司（以下简称"担保人"）为本期债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全部兑付债券本息时，担保人将主动承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

一、保证担保基本情况

（一）担保人基本情况及业务情况

本期债券由江西省融资担保集团有限责任公司提供全额无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

名称：江西省融资担保集团有限责任公司

住所：江西省南昌市高新技术产业开发区京东大道177号群辉大厦8层

法定代表人：陈出新

成立日期：2012年10月17日

注册资本：30亿元

经营范围：再担保业务、借款类担保业务、发行债券担保业务、其他融资担保业务（凭《融资担保业务经营许可证》经营）；非融资担保业务（投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保、诉讼保全担保）；以自有资金进行投资、资产管理及与担保业务有关的中介咨询服务业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

担保人是经江西省政府批准成立，江西省财政厅所属江西省财政投资集团有限公司100%控股的国有独资大型政策性担保机构，注册资本30亿元，主体信用评级AA+级，是省内唯一与国家融资担保基金合作单位。担保人正围绕打造全省"一体系，两平台"（政府性融资担保体系、最大再担保平台、最大发债担保平台）布局，着力打造全国有特色的、行业有地位、江西有影响的国有大型担保平台。

（二）担保人最近一年主要财务情况

担保人2020年的审计报告由江西平安会计师事务所审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（赣平安审字〔2021〕第124号）。本募集说明书中担保人2020年的财务数据均来源于经审计的财务报告。投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

1、担保人主要财务指标

担保人2020年度主要财务指标

单位：亿元

项目	2020年末/度	2019年末/度
资产总额	39.18	36.32
负债总额	8.88	6.09
所有者权益合计	30.30	30.23
营业收入	1.12	0.60
利润总额	0.07	0.06
净利润	0.05	0.05
经营活动产生的现金流量净额	1.51	-0.87
投资活动产生的现金流量净额	-0.02	20.00
筹资活动产生的现金流量净额	5.58	20.02
五、现金及现金等价物净增加额	7.06	19.13

2、担保人财务报表

担保人2020年经审计的资产负债表、利润表、现金流量表详见附表五、六、七。

（三）担保人信用状况

东方金诚国际信用评级有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司给予担保人长期主体信用等级AA+。

（四）担保人担保余额及集中度情况

截至2020年末，担保人担保责任余额为152.49亿元，结合当期净资产（净资产计算仅以母公司报表为依据，扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后）30.30亿元，担保人放大倍数为5.03，符合监管要求。加上本期债券融资担保责任余额4亿元后，担保人融资担保责任余额为156.49亿元，融资担保放大倍数为5.16，亦符合监管要求。

截至2020年末，担保人对发行人及其关联方融资担保业务在保余额为零，即融资担保责任余额为零，加上本期债券，担保人为发行人债券发行提供的担保余额为5亿元，发行人主体评级为AA，责任余额为3亿元，占当期净资产（净资产计算仅以母公司报表为依据，扣除对其他融资担保公司及再担保公司股权投资后）30.30亿元的9.90%，符合监管要求符合《融资担保责任余额计量办法》中对于单一客户集中度的相关规定。

综上，担保人单一客户集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保责任余额计量办法》、《融资担保公司监督管理条例》和《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》的相关要求，准确合规。

（五）担保人发行债券情况

截至目前，担保人尚未发行债券。

（六）担保协议及程序合法合规性

发行人已与担保人签订《委托担保协议》，约定由担保人对本期债券到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，《委托担保协议》加速到期条款如下：

发行人在融资未到期（包括债券发行文件确定的加速清偿）前，出现下列任一情形时，在担保人给予的宽限期内后果仍未消除的，发行人应立即向债权人履行偿付全部借款本息等义务，如债权人不同意接受清偿的，担保人有权要求发行人将应付借款本息进行提存：

1、发行人未能如约向债权人履行付息义务；

2、发行人在本协议书项下所作的陈述或保证，或提供的证明文件或报告不真实、不准确、不完整；

3、未经担保人书面同意，发行人出售或者以其他方式处置其全部或大部分财产；

4、未经担保人同意，将已与担保人签订《反担保合同》的抵（质）押财产又重复抵（质）押给第三人的；

5、发行人及发行人所经营的企业没有付清欠其他债权人的到期（或因违约而提前到期）的债务，已经被起诉或已进入法院强制执行阶段，将危及担保人在本合同项下权益的；

6、政府行政部门或者司法部门对发行人的任何资产、权利或者利益等依据法定程序查封、扣押、冻结、没收，将危及担保人在本合同项下权益的。

发行人与担保人签订的《委托担保协议》不存在违反《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》相关等法律、法规强制性规定的内容，担保协议及程序合法有效。

二、担保合同或担保函的主要内容

担保人为本期债券出具担保函（编号：620003号），担保函的主要内容是：

1、本次债券的种类、数额：被担保的债券为7年期企业债券，发行面额总计为不超过人民币伍亿元（以国家发改委最后批准期限和金额为准）。

2、本次债券的到期日：本次担保函项下的债券到期日依据本次债券募集说明书的约定确定。

3、保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证范围：担保人提供保证的范围为本次债券本金及利息，违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。本次发行保证期间内，若发行人未能按期还本付息，担保人将在上述保证责任的范围内为本次债券承担全额无条件不可撤销的连带保证责任。

5、保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券本息到期日（本"到期"系指正常到期或加速清偿情况下的提前到期）之日起两年。债券持有人在此期间内未要求担保人就本次发行的债券承担保证责任的，担保人就将被免除保证责任。

6、发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利、义务关系：保证人为发行人履行本次有担保品种的债券项下还本付息义务提供担保，债券受托管理人有权代表债券持有人行使担保项下的权利。

7、信息披露：担保人应按照有关主管部门的要求进行信息披露。国家发展和改革委员会及债券受托管理人、债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并有权要求担保人应上述各方要求定期提供会计报表等财务信息。

8、债券的转让或出质：本次债券持有人依法将本次债券转让或出质给第三人的，担保人按本担保函的约定继续承担对该第三人保证责任。

9、主债权的变更：应国家发展和改革委员会批准，债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，如未增加担保人责任的，无须另行经担保人同意，担保人继续承担本担保函下的担保责任。

10、保证责任的承担：如发行人不能依据本次债券募集说明书及发行公告的约定按期足额兑付本次债券的本息，担保人在本担保函第四条规定的保证范围内承担保证责任，将相应的本金和/或利息兑付资金、因发行人未按期履行兑付义务产生的违约金、损害赔偿金和实现债权的费用等一并划入本次债券持有人或本次债券受托管理人指定的账户。

担保人承担担保责任的具体约定如下：在本担保函规定的保证期间内，担保人应在收到本次债券持有人或受托管理人以书面形式提出的符合下列条件的索赔通知后7个工作日内，凭本次债券持有人或受托管理人持有效凭证在保证范围内支付索赔的金额。

索赔通知必须符合以下条件：声明索赔的本次债券本金和/或利息款额的部分或全部并未由发行人或其代理人依据法律法规或相关约定进行支付。

第八节 税项

本期公司债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的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作出的。如果相关法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的规定执行。

投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，本公司不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据2016年3月24日财政部、国家税务局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号），金融企业自2016年5月1日起适用的流转税由征营业税改征增值税。

二、所得税

企业投资者根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于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债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

根据2019年1月1日起执行的《关于永续债企业所得税政策问题的公告》第一条，本期永续票据可以适用股息、红利企业所得税政策，即：投资方取得的永续债利息收入属于股息、红利性质，按照现行企业所得税政策相关规定进行处理，其中，发行方和投资方均为居民企业的，永续债利息收入可以适用企业所得税法规定的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免征企业所得税规定；同时发行方支付的永续债利息支出不得在企业所得税税前扣除。

三、印花税

根据《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、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。但对公司债券在全国银行间债券市场进行的交易，我国目前还没有具体的规定，本公司无法预测国家是否或将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何种水平的税率。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。

第九节 信息披露安排

在本期公司债券发行过程及存续期间，本公司将《公司法》、《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，进行本期公司债券存续期间可能影响公司债券投资者实现公司债券兑付的重大事项的披露工作。本期公司债券存续期内定期信息披露、本息兑付信息披露以及发生可能影响偿债能力的重大事项时向市场披露的信息，披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

第十节 投资者保护机制

一、债权代理协议主要内容

为维护全体债券持有人的合法权益，同时由于债券持有人具有不确定性，公司特为债券持有人聘请上饶银行股份有限公司玉山支行担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况，与发行人进行谈判及债券持有人会议授权的相关事项。

第十一节 发行有关机构

一、发行人：玉山投资控股集团有限公司
住所：江西省上饶市玉山县冰溪镇府前路89号4栋31号 法定代表人：童庆权 联系人：詹志文
联系地址：江西省上饶市玉山县冰溪镇府前路89号4栋31号 联系电话：0793-2135693 邮政编码：334700

二、承销团

（一）主承销商

1、主承销商/簿记管理人：财达证券股份有限公司
住所：河北省石家庄市桥西区自强路35号 法定代表人：翟建强 联系人：胡敏章、李宗烨
联系地址：北京市丰台区金泽西路晋商联合大厦15层
联系电话：010-83251676 传真号码：010-83251676 邮政编码：050000

（二）分销商

1、分销商：第一创业证券承销保荐有限责任公司
住所：北京市西城区武定侯街6号卓著中心10层 法定代表人：王芳 联系人：刘瑶
联系地址：北京市西城区武定侯街6号卓著中心10层
联系电话：010-63212065 传真号码：010-66525908 邮政编码：100033

三、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 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
联系电话：010-88170745 传真号码：010-88170752 邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼 总经理：聂燕 联系人：王博
联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
电话：021-38874800 传真：021-58754185 邮编：200120

四、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层 联系人：汪军、邵帅
联系地址：南京市建邺区嘉陵江东街50号康缘智汇港17层
联系电话：025-83206026 传真号码：025-83206200 邮政编码：210019

五、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司
住所：北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座12层 法定代表人：崔磊 联系人：董攀伟
联系地址：北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座12层
联系电话：010-62299728 传真号码：010-62299803 邮政编码：450000

六、发行人律师：江苏厚良律师事务所
住所：苏州市姑苏区干将东路451号8—102 负责人：赵淑婷 联系人：钱惠琴
联系地址：苏州市姑苏区干将东路451号8—102
联系电话：0512-65212999 传真号码：0512-65212999 邮政编码：215000

七、资金监管银行：上饶银行股份有限公司玉山支行
住所：玉山县芳苑路68号 负责人：方伟健 联系人：汪清松
联系地址：玉山县芳苑路68号 联系电话：0793-2563088 邮政编码：334700
资金监管银行：江西银行股份有限公司上饶玉山支行
住所：江西省上饶市玉山县冰溪镇汇丰商业中心1号楼101-110号及二层204-210号
负责人：林静 联系人：程洪武
联系地址：江西省上饶市玉山县冰溪镇汇丰商业中心1号楼101-110号及二层204-210号
联系电话：0793-5292076 邮政编码：334700

八、债权代理人：上饶银行股份有限公司玉山支行
住所：玉山县芳苑路68号 负责人：方伟健 联系人：汪清松
联系地址：玉山县芳苑路68号 联系电话：0793-2563088 邮政编码：334700

九、担保人：江西省融资担保集团有限责任公司
住所：江西省南昌市高新技术产业开发区京东大道177号群辉大厦8层 法定代表人：陈出新 联系人：杨飙
联系地址：江西省南昌市高新技术产业开发区京东大道177号群辉大厦8层
联系电话：0791-88133115 传真号码：0791-88133115 邮政编码：330000

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十二节 法律意见

江苏厚良律师事务所作为发行人发行本期债券的专项法律顾问，针对发行人本期债券发行事宜出具法律意见书。法律意见书意见如下：

1、发行人系在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的企业法人，不存在依据法律法规、规范性文件及发行人章程规定需要终止营业的情形，具备法律、法规和规范性文件规定的本期债券发行的主体资格。

2、发行人内部决策机构已作出批准本次债券发行的决议，决议内容符合有关法律、法规、规范性文件及发行人章程的规定，合法、有效。发行人权力机构授权执行机构办理有关发行事宜的授权范围和程序合法、有效。本次发行已经中央国债登记结算有限责任公司、中国银行间市场交易商协会审核通过，并经国家发改委同意注册。

3、发行人本期债券的发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《发改财金〔2004〕1134号文》、《发改办财金〔2015〕1327号文》、《发改办财金〔2015〕3127号文》等法律、法规和规范性文件规定的各项实质条件。

4、发行人的股东具备法律、法规和规范性文件规定担任股东或进行出资的资格。发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时有关法律、法规及规范性文件的规定，并得到有权部门的批准；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有关资产评估、验资等程序，符合当时有关法律、法规及规范性文件的规定。

5、发行人资产完整，人员、财务、机构、资产、业务独立，具有直接面对市场的自主经营能力和风险承受能力。

6、发行人的业务及资信状况符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不存在持续经营的法律障碍。

7、发行人已采取积极措施防范因关联交易可能对公司及其债权人造成的不利影响，发行人在《关联交易管理制度》中明确了关联交易公允决策的程序，不存在违反相关法律、法规的情形，也不存在损害公司及其债权人利益的情形。发行人与关联公司往来不构成本期发行的实质性法律障碍。发行人与关联方之间不存在同业竞争。

8、发行人拥有所有权或使用权的财产权利真实、合法、有效，不存在产权纠纷。

9、发行人尚未履行完毕的重大合同意思表示真实，合同内容合法、有效，合同履行不存在法律障碍；发行人已履行完毕的重大合同不存在潜在纠纷与风险。发行人与关联方债权债务关系及相关担保情况已对外披露。发行人金额较大的其他应收、应付款主要为正常经营活动发生，其形成合法、有效。发行人涉及往来占款或资金拆借行为合法、合规。发行人不存在其他因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债。

10、发行人设立至今重大资产变化履行了必要的法律手续，符合当时的法律、法规和规范性文件的规定；发行人没有进行资产转换、资产剥离、资产出售或收购等计划。

11、发行人近三年依法纳税，未违反国家税务方面的法律、法规和规范性文件，未受到任何涉税的行政处罚。

12、发行人近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而受到行政处罚的情形。

13、发行人本期债券募集资金拟投资的项目均已经国家有权部门审查、核准，募集资金的用途符合国家产业政策，并已履行了必要的审批程序，符合有关法律法规的要求。

14、截至本法律意见书出具之日，发行人不存在尚未了结的或者可以预见的、可能对本期债券发行构成实质性影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

15、《募集说明书》的内容及形式符合有关法律法规及国家发改委等政府主管部门的要求，向投资者充分提示了风险。本所律师对发行人在《募集说明书》中引用本法律意见书的内容无异议，确认《募集说明书》所引用的本法律意见书的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形。

16、发行人就本期债券发行的账户及资金监管、债权代理与相关方签署的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和《账户及资金监管协议》等法律文件的内容符合《合同法》等相关法律、法规及规范性文件的规定，投资者保护条款充分、合规。自生效要件成就时即成为对相关各方具有约束力的法律文件。

17、本期发行涉及的中介机构均合法设立并有效存续，具备从事公司债券发行相关业务的主体资格；本期债券发行的承销及信用评级符合法律、法规和规范性文件的规定。

综上，本所律师认为，发行人本期债券发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《发改财金〔2004〕1134号文》以及《发改办财金〔2015〕1327号文》、《发改办财金〔2015〕3127号文》等有关法律、法规和规范性文件的规定，本期债券已经中央国债登记结算有限责任公司、中国银行间市场交易商协会审核通过，并经国家发改委同意注册。

第十三节 其他应说明事项

一、流动性安排：本期债券发行结束后1个月内，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。

二、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

发行人承诺：本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求

第十四节 备查文件

一、备查文件清单

（一）国家有关部门对本期债券发行的批准文件

（二）本期债券的募集说明书

（三）发行人2017-2019年度及2020年度审计报告

（四）本期债券的信用评级报告

（五）本期债券的法律意见书

（六）债权代理协议

（七）债券持有人会议规则

（八）募集资金使用专项账户及偿债资金账户监管协议

（九）担保人相关文件

二、查询地址

（一）投资人可以在本期债券存续期内到下列地点查阅上述备查文件或互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、玉山投资控股集团有限公司
联系人：詹志文
联系地址：江西省上饶市玉山县冰溪镇县财政局内
联系电话：0793-2135607

2、财达证券股份有限公司
联系人：胡敏章、李宗烨
联系地址：北京市丰台区金泽西路晋商联合大厦15层
联系电话：010-83251676

（二）本期公司债券募集说明书全文刊登中国债券信息网网站，投资者可以通过以下互联网网址查询：

中国债券信息网网站：www.chinabond.com.cn

如对本期债券募集说明书及上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。