

债券代码：2180003.IB、152720.SH

债券简称：21 临川绿色债、G21 临川

债券代码：2180233.IB、152919.SH

债券简称：21 临川绿色债 02、G21 临川 2

天风证券股份有限公司

关于抚州市临川区城镇建设开发有限公司之 置换部分“21临川绿色债”、“21临川绿色债02”抵押土地 债权代理事务临时报告

天风证券股份有限公司（以下简称“天风证券”）作为“2021 年江西省抚州市临川区城镇建设开发有限公司绿色债券”（以下简称“21 临川绿色债”）及“2021 年第二期江西省抚州市临川区城镇建设开发有限公司绿色债券”（以下简称“21 临川绿色债 02”）的债权代理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《债权代理协议》及相关规章制度的规定，现就“21 临川绿色债”及“21 临川绿色债 02”重大事项报告如下：

一、部分抵押土地资产置换情况

经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕95 号文件批准，2021 年江西省抚州市临川区城镇建设开发有限公司绿色债券（以下简称“21 临川绿色债”）于 2021 年 2 月 4 日成功发行，发行规模为 5.00 亿元；2021 年第二期江西省抚州市临川区城镇建设开发有限公司绿色债券（以下简称“21 临川绿色债 02”）于 2021 年 6 月 28 日成功发行，发行规模为 5.00 亿元。

目前，由于抚州市临川区城镇建设开发有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）经营发展需要，根据《2021 年抚州市临川区城镇建设开发有限公司绿色债券募集说明书》、《2021 年第二期江西省抚州市临川区城镇建设开发有限公司绿色债券募集说明书》、《2019 年抚州市临川区城镇建设开发有限公司绿色债券抵押资产监管协议》（以下简称“抵押资产监管协议”）、《债权代理协议》、《持有人会议规则》中规定的条件和程序，公司拟对抵押资产中的土地资产进行部分置换。

根据《抵押资产监管协议》的约定，拟置换入抵押资产的评估价值不得低于

拟置换出抵押资产的评估价值，抵押比率不得低于 1.50 倍。

根据江西永诚房地产土地资产评估有限公司于 2023 年 9 月 26 日出具的《抚州市临川区上顿渡抚八线东侧、临川区上顿渡才都大道东侧、临川区连城乡、临川区上顿渡临川大道东侧、临川区上顿渡河西临崇路东侧、临川区上顿渡抚八线以南共六宗总面积为 335,852.72 平方米住宅商业用地国有建设用地使用权市场价值评估》（赣永诚(2023)估字第 T09003 号），公司现有抵押资产总价值为 21.73 亿元，本次拟置换出土地资产 1 宗，拟置换出抵押资产的评估价值为 6.73 亿元，拟置换出抵押资产占现有抵押资产总价值的 30.97%；根据江西寰宇房地产土地资产评估有限公司于 2023 年 12 月 12 日出具的《土地估价报告》（赣寰宇(2023)估字第 TC025 号），本次拟置换入土地资产 5 宗，拟置换入抵押资产的评估价值为 6.73 亿元，不低于拟置换出抵押资产，置换后抵押资产总价值为 21.73 亿元，拟置换入抵押资产占置换后抵押资产总价值的 30.97%。

“21 临川绿色债\G21 临川”发行规模 5 亿元，票面利率 6.80%；“21 临川绿色债 02\G21 临川 2”发行规模 5 亿元，票面利率 6.74%。经本次抵押资产置换后，抵押比率为 2.04，符合抵押资产监管协议中抵押比率不得低于 1.50 倍的要求，对“21 临川绿色债\G21 临川”、“21 临川绿色债 02\G21 临川 2”的偿债保障影响较小。

具体拟置换出和拟置换入抵押资产情况如下：

土地证号	权利人	土地位置	宗地用途	面积 (平方米)	评估报告	评估价值(万元)
拟置换出抵押资产：						
赣（2016）临川区不动产权第 0003335 号	抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司	临川区连城乡	住宅商业用地	134,125.30	赣永诚(2023)估字第 T09003 号	67,330.90
小计	-	-	-	134,125.30	-	67,330.90
拟置换入抵押资产：						
赣（2023）临川区不动产权第 0014728 号	抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司	临川区云山镇大源村地块	城镇住宅用地	65,286.75	赣寰宇(2023)估字第 TC025 号	8,800.65
赣（2023）临川区不动产权第 0014727 号	抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司	临川区云山镇库前村、大源村地块	城镇住宅用地	45,076.45	赣寰宇(2023)估字第 TC025 号	6,076.31
赣（2023）临川区	抚州市临川区城	临川区云山镇大	其他商	62,039.80	赣寰宇(2023)	8,362.97

不动产权第0014730号	镇建设开发投资有限公司	源村地块	服用地、城镇住宅用地		估字第 TC025号	
赣（2023）临川区不动产权第0014725号	抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司	临川区规划道路东侧	其他商服用地、城镇住宅用地	50,956.70	赣寰字(2023)估字第 TC025号	26,512.77
赣（2016）临川区不动产权第0003341号	抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司	临川区上顿渡才都大道西侧	住宅商业用地	24,526.10	赣寰字(2023)估字第 TC025号	17,580.31
小计	-	-	-	247,885.80	-	67,333.01

二、影响分析

发行人认为，上述抵押土地置换为公司正常经营活动需要，符合《公司法》及《公司章程》等规定，不会对公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响。

天风证券股份有限公司作为“21 临川绿色债”、“21 临川绿色债 02”的债权代理人，根据《募集说明书》、《债权代理协议》出具本债权代理事务临时报告，并就上述重大事项提醒投资者关注相关风险。

特此公告。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《天风证券股份有限公司关于抚州市临川区城镇建设开发投资有限公司之置换部分“21 临川绿色债”、“21 临川绿色债 02”抵押土地债权代理事务临时报告》之签章页）

