

信用评级公告

信评委公告 [2024]095 号

中诚信国际关于关注江西省萍乡市昌盛城市投资有限公司释放 2019 年江西省萍乡市昌盛城市投资有限公司绿色债券部分抵押土地的公告

江西省萍乡市昌盛城市投资有限公司（以下简称“昌盛城投”或“公司”）于 2019 年 9 月公开发行了 2019 年江西省萍乡市昌盛城市投资有限公司绿色债券（以下简称“本期债券”、“19 萍昌盛债/G19 萍昌”），以合法拥有的 37 宗国有土地使用权（当期评估价值总额为 235,476.83 万元）为“19 萍昌盛债/G19 萍昌”提供抵押担保。本期债券由九江银行股份有限公司湘东支行担任债权代理人与抵押权人。中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对本期债券进行相关评级工作。

其中，2020 年 4 月 13 日，公司发布《关于释放 2019 年江西省萍乡市昌盛城市投资有限公司绿色债券部分抵押土地资产的公告》，释放评估价值为 84,282.03 万元的土地，增值释放后的抵押土地为 26 宗（当期对应评估价值为 154,582.55 万元）。

2024 年 3 月 4 日，昌盛城投披露的《江西省萍乡市昌盛城市投资有限公司关于拟释放部分“19 萍昌盛债”抵押土地的公告》显示，根据《2019 年江西省萍乡市昌盛城市投资有限公司绿色债券募集说明书》及《资产抵押协议》，当抵押综合比率（抵押综合比率=抵押财产的总价值/（本期债券尚未偿还本金+当年应付利息*2））大于 2 时，抵押人有权向抵押权人申请协助办理超过部分金

额向对应的抵押财产的抵押登记注销手续（以下简称“增值释放”）。增值释放后，抵押综合比率应不低于 2。截至 2024 年 3 月 4 日，本期债券剩余本金 40,800.00 万元，本期债券尚未偿还本金+当年应付利息*2=46,267.20 万元，维持抵押综合比率不低于 2 所需的最低抵押土地价值为 92,534.40 万元。

根据抵押权人认可的具有相应土地评估资质的江西省国丰土地房地产资产评估有限公司于 2023 年 9 月 15 日出具的资产评估报告，本次增值释放前的抵押土地的总评估价值为 153,298.87 万元，“19 萍昌盛债/G19 萍昌”的抵押综合比率为 3.31；本次增值释放的抵押土地评估价值为 56,301.24 万元，本次增值释放后的抵押土地评估价值为 96,997.63 万元，增值释放后“19 萍昌盛债/G19 萍昌”的抵押综合比率为 2.10，符合本期债券抵押综合比率的相关约定要求。

中诚信国际认为，公司本次增值释放后，“19 萍昌盛债/G19 萍昌”的抵押综合比率下降，抵押资产对本期债券的本金及利息的覆盖倍数下滑，抵押担保措施对本期债券的保障效力有所下降但仍处于较好水平，此次事项暂未对公司信用资质及本期债券信用等级产生重大不利影响。中诚信国际将对“19 萍昌盛债/G19 萍昌”的抵押资产价值及其对本期债券的偿债保障能力保持关注，并进行跟踪评估和及时披露。

特此公告

中诚信国际信用评级有限责任公司

二〇二四年三月八日