

债券代码：270068.SH/2380194.IB
债券代码：184495.SH/2280321.IB

债券简称：23 一诺债/23 南通一诺债
债券简称：22 一诺 01/22 南通一诺 01

天风证券股份有限公司

关于

南通一诺城镇建设开发有限公司发生重大资产抵押的 债权代理事务临时报告

天风证券股份有限公司作为南通一诺城镇建设开发有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）之“2023 年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券”和“2022 年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券（第一期）”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。根据上述债券《债权代理协议》的约定，现就发行人发生重大资产抵押的重大事项报告如下：

一、基本情况

（一）事项背景及原因

南通江之滨城市建设发展集团有限公司因业务经营需要向中国工商银行股份有限公司南通通州支行贷款，发行人子公司南通鑫禾房地产开发有限公司将其持有的“苏（2024）通州区不动产权第 0001593 号”国有建设用地使用权抵押给中国工商银行股份有限公司南通通州支行，发生重大资产抵押事项。

（二）质押合同主要内容

南通鑫禾房地产开发有限公司已与中国工商银行股份有限公司南通通州支行签订《抵押合同》，合同主要内容如下：

资产名称：“苏（2024）通州区不动产权第 0001593 号”国有建设

用地使用权。

抵押权人：中国工商银行股份有限公司南通通州支行。

抵押人：南通鑫禾房产开发有限公司。

抵押资产评估价值：16.26 亿元。

抵押担保金额：7 亿元。

抵押担保期限：2024 年 3 月 21 日至 2031 年 3 月 21 日。

抵押担保范围：南通江之滨城市建设发展集团有限公司与中国工商银行股份有限公司南通通州支行签订的《房地产借款合同》（以下简称“主合同”）项下的本金、利息、贵金属租借费与个性化服务费、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、贵金属租借重量溢短费、汇率损失、因贵金属价格变动引起的相关损失、贵金属租借合同借出方根据主合同约定行使相应权利所产生的交易费等费用以及实现抵押权的费用。

（三）抵押物情况

资产类别：国有建设用地使用权。

土地使用权证号：苏（2024）通州区不动产权第 0001593 号。

坐落：金沙街道太山村。

面积：126,118 平方米。

截至发行人公告出具日，抵押物登记已完成。

三、相关决策情况

根据《南通一诺城镇建设开发有限公司关于重大资产抵押的公告》，上述资产抵押事项已经发行人内设有权机构决策同意，相关决策程序符合法律法规和公司章程的规定。

四、影响分析

发行人认为，上述资产抵押事项符合相关法律法规规定，属于发

行人正常经营活动的范围。发行人目前经营状况良好，上述资产抵押不会对发行人生产经营、财务状况和偿债能力产生重大不利影响。

天风证券股份有限公司作为本次债券债权人代理人，根据《募集说明书》、《债权代理协议》等约定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。天风证券股份有限公司将积极履行债权人代理人义务，切实维护本次债券持有人利益。

（本页无正文，为《天风证券股份有限公司关于南通一诺城镇建设开发有限公司发生重大资产抵押的债权代理事务临时报告》之盖章页）



2024年5月10日