中国经济导报

责编：王雄伟 组版：黄金亮 新闻热线：(010)63691260

2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券(第一期)募集说明书摘要

发 行 人：温州市洞头城市发展有限公司
主承销商：浙商证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人董事会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。

本期债券发行人不承担政府融资功能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

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，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。

五、其他重大事项或风险提示

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本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，投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券的基本要素

（一）债券名称：2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）（简称"21洞头债01"）。

（二）发行总额：5.0亿元（RMB500,000,000元）。

（三）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，附提前偿还条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，在存续期内的债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。该利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定，Shibor基准利率为本期债券发行首日前五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)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称Shibor）的算术平均数。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，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，逾期不另计利息。

（五）发行方式：本期债券以簿记建档、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。

（六）发行对象：本期债券承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或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）。

（七）还本付息方式：本期债券每年付息一次，本期债券附提前偿还条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。

（八）债券形式及托管方式：实名制记账式债券。

1、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公司上海分公司托管记载。

2、投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载。

（九）担保方式：本期债券由温州市交通投资集团有限公司（曾用名：温州市交通投资集团有限公司）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。同时，发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，经具有A级土地评估资质的浙江博南土地房地产评估规划有限公司评估，抵押土地使用权的总价值为100,082.54万元，抵押比率为1.88倍，足以覆盖本期债券本金及利息。本期债券到期时，如发行人不能全额兑付债券本息，债券持有人应当先就发行人提供的国有土地使用权抵押担保实现债权，如抵押物价值不足以偿还全部债券，债券持有人有权要求担保人承担保证责任。

（十）信用级别：经中证鹏元综合评定，本期债券的信用等级为AAA，发行人长期主体信用等级为AA-。

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指温州市洞头城市发展有限公司。

本次债券：指发行人发行的总额为10.0亿元的2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券，分期发行。

本期债券：指发行人发行的总额为5.0亿元的2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期），简称"21洞头债01"。

本次发行：指本期债券的发行。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司。

主承销商、簿记管理人、债权代理人：指浙商证券股份有限公司。

评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

担保人：指温州市交通投资集团有限公司（曾用名：温州市交通投资集团有限公司）。

余额包销：指承销团成员按各自承销的比例承担本期债券发行的风险，即在本期债券发行期限届满后，将未售出的债券按照各自承销比例全部购入，并按时足额划拨本期债券募集款项。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定债券的申购利率区间，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，最终由发行人与主承销商根据申购情况及约定的配售原则确定债券发行利率的过程。

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年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书》。

《土地使用权抵押协议及其补充协议》：指发行人与抵押权代理人签订的《2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券因有土地使用权抵押协议》及《2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券因有土地使用权抵押协议补充协议》。

《抵押资产监管协议》：指发行人与抵押资产监管人签订的《2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券抵押资产监管协议》。

元：指人民币元。

工作日：指商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]166号文批准公开发行。

本期债券经发行人2019年9月2日董事会审议通过，并经全资股东决定批准。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：温州市洞头城市发展有限公司

住所：浙江省温州市洞头区北岙街道中兴路38号6楼

法定代表人：彭进贵 联系人：许芳慧

联系地址：浙江省温州市洞头区北岙街道中兴路38号6楼

电话：0577-55895721 传真：0577-55895721 邮编：325700

二、承销团

（一）主承销商

浙商证券股份有限公司

住所：杭州市江干区五星路201号

法定代表人：吴承根 联系人：吴波

联系地址：杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼6楼

电话：0571-87902508 传真：0571-87902508 邮编：310020

（二）副主承销商

五矿证券有限公司

住所：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元

法定代表人：黄海洲 联系人：叶芳青

联系地址：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元

电话：0755-82545517 传真：0755-82545500 邮编：518033

（三）分销商

华安证券股份有限公司

住所：安徽省合肥市政务文化新区天鹅湖路198号

法定代表人：章宏韬 联系人：蒋睿

联系地址：安徽省合肥市天鹅湖路198号财智中心B1座0327室

电话：0551-65161950 传真：0551-65161593 邮编：230000

三、托管人

（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 经办人：李晓、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、010-88170731

传真：010-66061875 邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

负责人：聂燕 联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼

电话：021-68870172 传真：021-68875802-8245 邮编：200120

四、担保人：温州市交通投资集团有限公司

住所：温州市东站大道669号

法定代表人：朱三平 联系人：程鹏

联系地址：温州市东站大道669号

电话：0577-88552081 传真：0577-88085505 邮编：325002

五、审计机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街2号2层A24

法定代表人：姚庚春 联系人：俞俊

联系地址：北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

电话：010-88000211 传真：010-52805601 邮编：100000

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：张剑文、张晓燕、田珊 联系人：张雨曦

联系地址：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

电话：0755-82872897 传真：0755-82872090 邮编：518040

七、发行人律师：浙江嘉瑞成律师事务所

住所：浙江省温州市温州大道1707号亨哈大厦西首11楼

负责人：童洪强 联系人：杨康乐、彭伊妮

联系地址：温州市温州大道1707号亨哈大厦6楼

电话：0577-88076507 传真：0577-86776500 邮编：325014

八、债权代理人：浙商证券股份有限公司

住所：杭州市江干区五星路201号

法定代表人：吴承根 联系人：吴波

联系地址：杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼6楼

电话：0571-87902531 传真：0571-87902508 邮编：310020

九、监管银行

（一）杭州银行股份有限公司温州分行

住所：温州市鹿城区惠民路汇富大厦副楼

负责人：裴萍 联系人：应勇

联系地址：温州市鹿城区惠民路汇富大厦副楼

电话：0577-88008850 传真：0577-88008850 邮编：325000

（二）华夏银行股份有限公司温州分行

住所：温州市鹿城区南汇路广场C幢C区1层17-05地块

负责人：俞国强 联系人：李晓

联系地址：温州市鹿城区滨江商务区C幢1层17-05地块

电话：0577-88511288 传真：0577-88511288 邮编：325000

（三）嘉兴银行股份有限公司

住所：浙江省嘉兴市昌盛南路1001号

负责人：夏林生 联系人：张进

联系地址：浙江省嘉兴市昌盛南路1001号

电话：0573-82099660 传真：0573-82099660 邮编：314000

（四）宁波银行股份有限公司温州分行

住所：浙江省温州市鹿城区温州大道1258号

负责人：吴晓红 联系人：欧通

联系地址：浙江省温州市鹿城区温州大道1258号

电话：0577-88005313 传真：0577-88005313 邮编：325000

（五）浙江温州瓯海农村商业银行股份有限公司

住所：浙江省温州市瓯海区瓯海大道989号

负责人：黄定表 联系人：胡星亮

联系地址：浙江省温州市瓯海区瓯海大道989号

电话：0577-88131135 传真：0577-88121135 邮编：325000

（六）福建海峡银行股份有限公司温州分行

住所：温州市车站大道2号华厦广场1-3层

负责人：王晓武 联系人：麻俊达

联系地址：温州市车站大道2号华厦广场1-3层

电话：0577860082817 传真：0577860082817 邮编：325000

第三条 发行概要

一、发行人：温州市洞头城市发展有限公司。

二、债券名称：2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）（简称"21洞头债01"）。

三、发行总额：5.0亿元（RMB500,000,000元）。

四、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，附提前偿还条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，在存续期内的债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。该利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定，Shibor基准利率为本期债券发行首日前五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)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称Shibor）的算术平均数。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，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，逾期不另计利息。

六、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。

（一）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公司上海分公司托管记载。

（二）投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载。

七、发行方式：本期债券采用簿记建档、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。

八、发行对象：本期债券承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或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、发行价格：本期债券的面值为100元，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。

十、发行期限：3个工作日，自2021年1月28日起，至2021年2月1日止。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年1月27日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年1月28日。

十三、计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

十四、起息日：本期债券存续期限内每年的2月1日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：自2021年2月1日至2028年1月31日止。

十六、还本付息方式：本期债券每年付息一次，本期债券附设提前偿还条款，即于2024年至2028年每年的2月1日分别偿付债券本金的20%、20%、20%、20%和20%，最后五年每年应付利息随当期应付本金一起支付，年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

十七、付息日：2022年至2028年每年的2月1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）。

十八、兑付日：2024年至2028年每年的2月1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）。

十九、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：主承销商为浙商证券股份有限公司，副主承销商为五矿证券有限公司，分销商为华安证券股份有限公司。

二十二、债权代理人：浙商证券股份有限公司。

二十三、账户监管人：杭州银行股份有限公司温州分行、华夏银行股份有限公司温州分行、嘉兴银行股份有限公司、宁波银行股份有限公司温州分行、浙江温州瓯海农村商业银行股份有限公司、福建海峡银行股份有限公司温州分行。

二十四、信用级别：经中证鹏元综合评定，本期债券信用等级为AAA，发行主体长期信用等级为AA-。

二十五、担保方式：本期债券由温州市交通投资集团有限公司（曾用名：温州市交通投资集团有限公司）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。同时，发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，经具有A级土地评估资质的浙江博南土地房地产评估规划有限公司评估，抵押土地使用权的总价值为100,082.54万元，抵押比率为1.88倍，足以覆盖本期债券本金及利息。本期债券到期时，如发行人不能全额兑付债券本息，债券持有人应当先就发行人提供的国有土地使用权抵押担保实现债权，如抵押物价值不足以偿还全部债券，债券持有人有权要求担保人承担保证责任。

二十六、上市安排：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。

二十七、税务提示：根据国家有关税收法律、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。

第四条 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、集中配售的方式发行，投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团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，该规则可在中国证券登记结算网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

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，如法律规定对本公所还另有规定，按照相关规定执行。

凡参与协议购买上海证券交易所发行债券的机构投资者，认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。

拟参与在上海证券交易所发行的债券的机构投资者在发行期间与本期债券主承销商联系，机构投资者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及证券账户卡复印件认购本期债券。

同时，发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，经具有A级土地评估资质的浙江博南土地房地产评估规划有限公司评估，抵押土地使用权的总价值为100,082.54万元，抵押比率为1.88倍，足以覆盖本期债券本金及利息。本期债券到期时，如发行人不能全额兑付债券本息，债券持有人应当先就发行人提供的国有土地使用权抵押担保实现债权，如抵押物价值不足以偿还全部债券，债券持有人有权要求担保人承担保证责任。

（十）信用级别：经中证鹏元综合评定，本期债券的信用等级为AAA，发行人长期主体信用等级为AA-。

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指温州市洞头城市发展有限公司。

本次债券：指发行人发行的总额为10.0亿元的2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券，分期发行。

本期债券：指发行人发行的总额为5.0亿元的2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期），简称"21洞头债01"。

本次发行：指本期债券的发行。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司。

主承销商、簿记管理人、债权代理人：指浙商证券股份有限公司。

评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

担保人：指温州市交通投资集团有限公司（曾用名：温州市交通投资集团有限公司）。

余额包销：指承销团成员按各自承销的比例承担本期债券发行的风险，即在本期债券发行期限届满后，将未售出的债券按照各自承销比例全部购入，并按时足额划拨本期债券募集款项。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定债券的申购利率区间，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，最终由发行人与主承销商根据申购情况及约定的配售原则确定债券发行利率的过程。

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年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书》。

《土地使用权抵押协议及其补充协议》：指发行人与抵押权代理人签订的《2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券因有土地使用权抵押协议》及《2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券因有土地使用权抵押协议补充协议》。

《抵押资产监管协议》：指发行人与抵押资产监管人签订的《2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券抵押资产监管协议》。

元：指人民币元。

工作日：指商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]166号文批准公开发行。

本期债券经发行人2019年9月2日董事会审议通过，并经全资股东决定批准。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：温州市洞头城市发展有限公司

住所：浙江省温州市洞头区北岙街道中兴路38号6楼

法定代表人：彭进贵 联系人：许芳慧

联系地址：浙江省温州市洞头区北岙街道中兴路38号6楼

电话：0577-55895721 传真：0577-55895721 邮编：325700

二、承销团

（一）主承销商

浙商证券股份有限公司

住所：杭州市江干区五星路201号

法定代表人：吴承根 联系人：吴波

联系地址：杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼6楼

电话：0571-87902508 传真：0571-87902508 邮编：310020

（二）副主承销商

五矿证券有限公司

住所：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元

法定代表人：黄海洲 联系人：叶芳青

联系地址：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元

电话：0755-82545517 传真：0755-82545500 邮编：518033

（三）分销商

华安证券股份有限公司

住所：安徽省合肥市政务文化新区天鹅湖路198号

法定代表人：章宏韬 联系人：蒋睿

联系地址：安徽省合肥市天鹅湖路198号财智中心B1座0327室

电话：0551-65161950 传真：0551-65161593 邮编：230000

三、托管人

（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 经办人：李晓、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、010-88170731

传真：010-66061875 邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

负责人：聂燕 联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼

电话：021-68870172 传真：021-68875802-8245 邮编：200120

四、担保人：温州市交通投资集团有限公司

住所：温州市东站大道669号

法定代表人：朱三平 联系人：程鹏

联系地址：温州市东站大道669号

电话：0577-88552081 传真：0577-88085505 邮编：325002

五、审计机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街2号2层A24

法定代表人：姚庚春 联系人：俞俊

联系地址：北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

电话：010-88000211 传真：010-52805601 邮编：100000

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：张剑文 联系人：张雨曦、田珊

联系地址：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

电话：0755-82872897 传真：0755-82872090 邮编：518040

七、发行人律师：浙江嘉瑞成律师事务所

住所：浙江省温州市温州大道1707号亨哈大厦西首11楼

负责人：童洪强 联系人：杨康乐、彭伊妮

联系地址：温州市温州大道1707号亨哈大厦6楼

电话：0577-88076507 传真：0577-86776500 邮编：325014

八、债权代理人：浙商证券股份有限公司

住所：杭州市江干区五星路201号

法定代表人：吴承根 联系人：吴波

联系地址：杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼6楼

电话：0571-87902531 传真：0571-87902508 邮编：310020

九、监管银行

（一）杭州银行股份有限公司温州分行

住所：温州市鹿城区惠民路汇富大厦副楼

负责人：裴萍 联系人：应勇

联系地址：温州市鹿城区惠民路汇富大厦副楼

电话：0577-88008850 传真：0577-88008850 邮编：325000

（二）华夏银行股份有限公司温州分行

住所：温州市鹿城区南汇路广场C幢C区1层17-05地块

负责人：俞国强 联系人：李晓

联系地址：温州市鹿城区滨江商务区C幢1层17-05地块

电话：0577-88511288 传真：0577-88511288 邮编：325000

（三）嘉兴银行股份有限公司

住所：浙江省嘉兴市昌盛南路1001号

负责人：夏林生 联系人：张进

联系地址：浙江省嘉兴市昌盛南路1001号

电话：0573-82099660 传真：0573-82099660 邮编：314000

（四）宁波银行股份有限公司温州分行

住所：浙江省温州市鹿城区温州大道1258号

负责人：吴晓红 联系人：欧通

联系地址：浙江省温州市鹿城区温州大道1258号

电话：0577-88005313 传真：0577-88005313 邮编：325000

（五）浙江温州瓯海农村商业银行股份有限公司

住所：浙江省温州市瓯海区瓯海大道989号

负责人：黄定表 联系人：胡星亮

联系地址：浙江省温州市瓯海区瓯海大道989号

电话：0577-88131135 传真：0577-88121135 邮编：325000

（六）福建海峡银行股份有限公司温州分行

住所：温州市车站大道2号华厦广场1-3层

负责人：王晓武 联系人：麻俊达

联系地址：温州市车站大道2号华厦广场1-3层

电话：0577860082817 传真：0577860082817 邮编：325000

第三条 发行概要

一、发行人：温州市洞头城市发展有限公司。

二、债券名称：2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）（简称"21洞头债01"）。

三、发行总额：5.0亿元（RMB500,000,000元）。

四、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，附提前偿还条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，在存续期内的债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。该利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定，Shibor基准利率为本期债券发行首日前五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)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称Shibor）的算术平均数。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，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，逾期不另计利息。

六、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。

（一）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公司上海分公司托管记载。

（二）投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载。

七、发行方式：本期债券以簿记建档、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。

八、发行对象：本期债券承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或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、发行价格：本期债券的面值为100元，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。

十、发行期限：3个工作日，自2021年1月28日起，至2021年2月1日止。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年1月27日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年1月28日。

十三、计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

十四、起息日：本期债券存续期限内每年的2月1日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：自2021年2月1日至2028年1月31日止。

十六、还本付息方式：本期债券每年付息一次，本期债券附设提前偿还条款，即于2024年至2028年每年的2月1日分别偿付债券本金的20%、20%、20%、20%和20%，最后五年每年应付利息随当期应付本金一起支付，年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

十七、付息日：2022年至2028年每年的2月1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）。

十八、兑付日：2024年至2028年每年的2月1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）。

十九、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：主承销商为浙商证券股份有限公司，副主承销商为五矿证券有限公司，分销商为华安证券股份有限公司。

二十二、债权代理人：浙商证券股份有限公司。

二十三、账户监管人：杭州银行股份有限公司温州分行、华夏银行股份有限公司温州分行、嘉兴银行股份有限公司、宁波银行股份有限公司温州分行、浙江温州瓯海农村商业银行股份有限公司、福建海峡银行股份有限公司温州分行。

二十四、信用级别：经中证鹏元综合评定，本期债券信用等级为AAA，发行主体长期信用等级为AA-。

二十五、担保方式：本期债券由温州市交通投资集团有限公司（曾用名：温州市交通投资集团有限公司）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。同时，发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，经具有A级土地评估资质的浙江博南土地房地产评估规划有限公司评估，抵押土地使用权的总价值为100,082.54万元，抵押比率为1.88倍，足以覆盖本期债券本金及利息。本期债券到期时，如发行人不能全额兑付债券本息，债券持有人应当先就发行人提供的国有土地使用权抵押担保实现债权，如抵押物价值不足以偿还全部债券，债券持有人有权要求担保人承担保证责任。

二十六、上市安排：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。

二十七、税务提示：根据国家有关税收法律、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。

第四条 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、集中配售的方式发行，投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团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，该规则可在中国证券登记结算网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

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，如法律规定对本公所还另有规定，按照相关规定执行。

凡参与协议购在上海证券交易所发行债券的机构投资者，认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。

拟参与在上海证券交易所发行的债券的机构投资者在发行期间与本期债券主承销商联系，机构投资者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及证券账户卡复印件认购本期债券。

同时，发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，经具有A级土地评估资质的浙江博南土地房地产评估规划有限公司评估，抵押土地使用权的总价值为100,082.54万元，抵押比率为1.88倍，足以覆盖本期债券本金及利息。本期债券到期时，如发行人不能全额兑付债券本息，债券持有人应当先就发行人提供的国有土地使用权抵押担保实现债权，如抵押物价值不足以偿还全部债券，债券持有人有权要求担保人承担保证责任。

（十）信用级别：经中证鹏元综合评定，本期债券的信用等级为AAA，发行人长期主体信用等级为AA-。

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指温州市洞头城市发展有限公司。

本次债券：指发行人发行的总额为10.0亿元的2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券，分期发行。

本期债券：指发行人发行的总额为5.0亿元的2021年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期），简称"21洞头债01"。

本次发行：指本期债券的发行。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司。

主承销商、簿记管理人、债权代理人：指浙商证券股份有限公司。

评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

担保人：指温州市交通投资集团有限公司（曾用名：温州市交通投资集团有限公司）。

余额包销：指承销团成员按各自承销的比例承担本期债券发行的风险，即在本期债券发行期限届满后，将未售出的债券按照各自承销比例全部购入，并按时足额划拨本期债券募集款项。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定债券的申购利率区间，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，最终由发行人与主承销商根据申购情况及约定的配售原则确定债券发行利率的过程。

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年温州市洞头城市发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书》。

《土地使用权抵押协议及其补充协议》：指发行人与抵押权代理人签订的《2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券因有土地使用权抵押协议》及《2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券因有土地使用权抵押协议补充协议》。

《抵押资产监管协议》：指发行人与抵押资产监管人签订的《2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券抵押资产监管协议》。

元：指人民币元。

工作日：指商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]166号文批准公开发行。

本期债券经发行人2019年9月2日董事会审议通过，并经全资股东决定批准。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：温州市洞头城市发展有限公司

住所：浙江省温州市洞头区北岙街道中兴路38号6楼

法定代表人：彭进贵 联系人：许芳慧

联系地址：浙江省温州市洞头区北岙街道中兴路38号6楼

电话：0577-55895721 传真：0577-55895721 邮编：325700

二、承销团

（一）主承销商

浙商证券股份有限公司

住所：杭州市江干区五星路201号

法定代表人：吴承根 联系人：吴波

联系地址：杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼6楼

电话：0571-87902508 传真：0571-87902508 邮编：310020

（二）副主承销商

五矿证券有限公司

住所：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元

法定代表人：黄海洲 联系人：叶芳青

联系地址：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元

电话：0755-82545517 传真：0755-82545500 邮编：518033

（三）分销商

华安证券股份有限公司

住所：安徽省合肥市政务文化新区天鹅湖路198号

法定代表人：章宏韬 联系人：蒋睿

联系地址：安徽省合肥市天鹅湖路198号财智中心B1座0327室

电话：0551-65161950 传真：0551-65161593 邮编：230000

三、托管人

（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 经办人：李晓、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、010-88170731

传真：010-66061875 邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

负责人：聂燕 联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼

电话：021-68870172 传真：021-68875802-8245 邮编：200120

四、担保人：温州市交通投资集团有限公司

住所：温州市东站大道669号

法定代表人：朱三平 联系人：程鹏

联系地址：温州市东站大道669号

电话：0577-88552081 传真：0577-88085505 邮编：325002

五、审计机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街2号2层A24

法定代表人：姚庚春 联系人：俞俊

联系地址：北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

电话：010-88000211 传真：010-52805601 邮编：100000

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：张剑文 联系人：张雨曦、田珊

联系地址：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三