中国经济导报

责编：王雄伟　组版：黄金亮　新闻热线：(010)63691260

2020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，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：2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券(第一期)(简称"20洞头债01")。

（二）发行总额：计划发行规模人民币10亿元，其中基础发行规模5亿元，弹性配售规模5亿元。

（三）弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为5倍，当期计划发行规模为10亿元，其中，基础发行额为5亿元，弹性配售额为5亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模10亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额5亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额5亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售，如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模10亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5亿元进行配售。

（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）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，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。

（七）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)。

（八）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。

（九）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过户。

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过户。

（十）担保方式：本期债券由温州市交通发展集团有限公司(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182,991.03万元，抵押比率为1.73倍，足以覆盖本期债券本金及利息。本期债券到期时，如发行人不能全部足付债券本息，债券持有人应当先就发行人提供的国有土地使用权抵押权实现偿权，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。

（十一）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：指发行人计划发行规模为10亿元，其中基础发行规模5亿元，弹性配售规模5亿元的2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券(第一期)，简称"20洞头债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：指承销团成员按发行总额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中购利率区间，投资者直接向簿记管理人发出中购订单，簿记管理人负责记录中购订单，最终由发行人与主承销商根据中购情况分别记录中购利率区间和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《2020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》。

《上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抵押权代理人与抵押权人抵押协议》及《2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券抵押权代理人与抵押权人抵押协议补充协议》。

《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沙城路198号

法定代表人：苏进贤　　联系人：许芳慧

联系地址：温州市洞头区北岙街道腾飞路79号时代大楼三楼　　联系电话：0577-55895721　　邮政编码：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、仇慧刚

联系地址：杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼6楼

传真：0571-87902538　　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：叶芳荷

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

传真：0755-82545517　　邮编：518033

（三）分销商

安证证券股份有限公司

住所：安徽省合肥市政务文化区天鹅湖路198号

法定代表人：章宏韬　　联系人：蒋睿

联系地址：安徽省合肥市政务文化区天鹅湖路198号财智中心B1座0327室

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、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：温州市交通发展集团有限公司

住所：温州市车站大道669号

法定代表人：朱三平　　联系人：程鹏

联系地址：温州市车站大道669号

电话：0577-86552081　　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22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：010-83080211　　传真：010-83085601　　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：党剑曦、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：浙江鹿瑞成律师事务所

住所：浙江省温州市鹿城区会展路1258号

法定代表人：杨康乐、彭伊凯　　联系人：杨康乐、彭伊凯

联系地址：温州市温州大道1707号亨特大厦6楼

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、仇慧刚

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：0571-87902538　　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62号

法定代表人：吴小强　　联系人：应勇

电话：0577-87903231　　传真：0571-87902508　　邮编：310020

十、拟上市证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东大道528号

法定代表人：蒋锋　　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

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：2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券(第一期)(简称"20洞头债01")。

三、发行总额：计划发行规模人民币10亿元，其中基础发行规模5亿元，弹性配售规模5亿元。

四、弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为5倍，当期计划发行规模为10亿元，其中，基础发行额为5亿元，弹性配售额为5亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模10亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额5亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额5亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售，如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模10亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5亿元进行配售。

（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。

七、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，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。

（七）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)。

（八）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。

（九）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过户。

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过户。

（十）担保方式：本期债券由温州市交通发展集团有限公司(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182,991.03万元，抵押比率为1.73倍，足以覆盖本期债券本金及利息。本期债券到期时，如发行人不能全部足付债券本息，债券持有人应当先就发行人提供的国有土地使用权抵押权实现偿权，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。

（十一）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：指发行人计划发行规模为10亿元，其中基础发行规模5亿元，弹性配售规模5亿元的2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券(第一期)，简称"20洞头债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：指承销团成员按发行总额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中购利率区间，投资者直接向簿记管理人发出中购订单，簿记管理人负责记录中购订单，最终由发行人与主承销商根据中购情况分别记录中购利率区间和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《2020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》。

《上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抵押权代理人与抵押权人抵押协议》及《2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券抵押权代理人与抵押权人抵押协议补充协议》。

《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沙城路198号

法定代表人：苏进贤　　联系人：许芳慧

联系地址：温州市洞头区北岙街道腾飞路79号时代大楼三楼

电话：0577-55895721　　邮政编码：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、仇慧刚

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

（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：叶芳荷

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

安证证券股份有限公司

住所：安徽省合肥市政务文化区天鹅湖路198号

法定代表人：章宏韬　　联系人：蒋睿

联系地址：安徽省合肥市政务文化区天鹅湖路198号财智中心B1座0327室

电话：0551-65161593　　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、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：温州市交通发展集团有限公司

住所：温州市车站大道669号

法定代表人：朱三平　　联系人：程鹏

联系地址：温州市车站大道669号

电话：0577-86552081　　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22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：010-83080211　　传真：010-83085601　　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：党剑曦、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：浙江鹿瑞成律师事务所

住所：浙江省温州市鹿城区会展路1258号

法定代表人：杨康乐、彭伊凯　　联系人：杨康乐、彭伊凯

联系地址：温州市温州大道1707号亨特大厦6楼

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、仇慧刚

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：0571-87903231　　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62号

法定代表人：吴小强　　联系人：应勇

电话：0577-87903231　　传真：0571-87902508　　邮编：310020

十、拟上市证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东大道528号

法定代表人：蒋锋　　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

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：2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券(第一期)(简称"20洞头债01")。

三、发行总额：计划发行规模人民币10亿元，其中基础发行规模5亿元，弹性配售规模5亿元。

四、弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为5倍，当期计划发行规模为10亿元，其中，基础发行额为5亿元，弹性配售额为5亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模10亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额5亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额5亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售，如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模10亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5亿元进行配售。

（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。

七、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，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。

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)。

十、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。

十一、发行期限：3个工作日，自2020年11月24日起，至2020年11月26日止。

十二、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2020年11月23日。

十三、发行首日：本期债券发行期限的第1个工作日，即2020年11月24日。

十四、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。

十五、起息日：本期债券存续期限内每年的11月26日为该计息年度的起息日。

十六、计息期限：自2020年11月26日至2027年11月25日止。

十七、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。

十八、付息日：2021年至2027年每年的11月26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、兑付日：2023年至2027年每年的11月26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)。

二十、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

二十一、承销方式：承销团余额包销。

二十二、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。

二十三、债权代理人：浙商证券股份有限公司。

二十四、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、江苏银行股份有限公司杭州分行、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。中国民生银行股份有限公司温州分行。

二十五、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-。

二十六、担保方式：本期债券由温州市交通发展集团有限公司(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182,991.03万元，抵押比率为1.73倍，足以覆盖本期债券本金及利息。本期债券到期时，如发行人不能全部足付债券本息，债券持有人应当先就发行人提供的国有土地使用权抵押权实现偿权，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。

二十七、上市流通：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。

二十八、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。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用簿记建档方式发行，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《2020年温州市洞头城市发展有限公司公司债券(第一期)中期利率区间及配售办法说明》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发行网点索取。

购均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、通过上海证券交易所发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，认购办法如下：

凡参与协议认购由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。

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循证券登记机构的有关规定，参与本期债券发行登记和托管的各方均需遵循《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。

第五条 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、法规另有规定除外)公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所发行的部分，具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

第六条 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购买人，下同)被视为作出以下承诺：

一、接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、接受本期债券《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》等文件的各项规定安排；

三、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的，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，需要投资者同意并接受这种变更；

四、本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，需要投资者同意并接受这种安排；

五、本期债券的权利义务，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，需要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，需要投资者在此不可撤销地事先同意并接受这项债务转让：

（一）本期债券发行与上市流通(如已上市交易)的批准部门对上述本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，需要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；

（三）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，需要新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）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根据《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提交本期债券的投资者)均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年支付利息一次，最后百年每年应付利息随当年的兑付本金一起支付。本期债券付息日为2021年至2027年每年的11月26日(如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日)，每年付息时按债权登记日日终在债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，年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）本上市债券的支付通过债券托管人办理：已上市或交易流通债券利息的支付通过债券登记托管机构办理。本期债券利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

（三）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收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，即自2023年至2027年的11月26日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日)分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（二）本上市债券本金的兑付由债权代理人办理：已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：温州市洞头城市发展有限公司

成立日期：2011年03月22日

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：彭进贤

注册资本：187,997.00万

公司类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：市政道路、基础设施的建设、投资；城市改造、房地产开发经营(凭资格证经营)；城林绿化景观投资、建设、养护；城市国有资产经营管理；城市建设规划、设计；实业投资；资产经营租赁；物业管理；市场经营管理；土地开发与利用；建筑用石料(花岗岩)开采、加工、销售；建筑材料、金属材料的销售；国内广告设计、制作、发布、代理；广告设施租赁；道路消扫保洁；海水养殖。(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)

发行人成立于2011年03月，是经温州市洞头区人民政府批准，由温州市洞头区人民政府国有资产监督管理办公室(以下简称"洞头区国资办")履行出资人职责的国有独资公司，承担洞头区城市基础设施投融资和建设任务，是城市经营性国有资产、资源开发建设的唯一法人，发行人主要从事政府授权范围内的国有资产经营管理和资本运作，实施项目投资管理，资产收益管理，资产重组和经营，发行人核心业务涵盖洞头区建设、交通道路等城市基础设施建设与运营、旧城改造与安置房建设、国有资产经营和管理等，在洞头区市政基础设施建设和保障性住房建设等公用事业领域处于垄断地位。

截至2019年12月31日，公司总资产为1,242,782.73万元，负债总额为676,070.27万元，所有者权益为566,712.46万元。2019年度，发行人实现营业收入19,066.31万元，利润总额5,187.63万元，净利润4,923.63万元。

二、历史沿革

（一）发行人的设立情况

发行人前身为洞头县城市发展有限公司，系经洞头县国有资产管理委员会出资组建的国有独资公司，发行人于2011年03月22日取得洞头县工商行政管理局颁发的330322000008913号企业法人营业执照，初始注册资本为7,000万元。

（二）发行人历次股本变更及验资情况

2013年11月18日，发行人董事会决议并经股东同意，公司注册资本由7,000万元增加至17,720万元，由发行人股东洞头县国有资产管理委员会全额出资。本次增资业经慕湖江会计师事务所审验并出具《验资报告》(慕验江会验(2013)147号)。

2015年12月2日，发行人董事会决议并经股东同意，变更公司名称为温州市洞头城市发展有限公司，本次公司名称变更事项，于2015年12月2日由洞头区工商行政管理局核准。

二、股东情况

发行人是依法设立的国有独资公司，温州市洞头区人民政府授权洞头区国资办履行出资人职责，发行人实际控制人为洞头区人民政府。

四、公司治理及组织结构

（一）公司治理

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》及其他法律法规，建立和完善企业法人治理结构，制定了《温州市洞头城市发展有限公司章程》(以下简称"公司章程")，根据公司章程设立了董事会、监事会和经营管理机构。

1、出资人

公司不设股东会，由出资人，即洞头区国资办，依法行使下列股东职权：批准公司的章程及章程修改方案；依照有关规定和程序委派或任命公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员，决定董事、监事和有关高级管理人员的薪酬；建立公司负责人业绩考核制度，与公司董事会签订经营业绩考核责任书，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；审核公司的战略发展规划；审核、审批公司董事会报告、监事会报告等重大事项报告；审批公司财务预算报告、审批公司财务决算报告，以及利润分配方案和亏损弥补方案的报告；批准增减注册资本及发行公司债券的方案；决定与审核公司国有股权转让方案，授权关规定批准不良资产处置方案和重大资产处置方案；审核公司合并、分立、解散、申请破产或变更公司形式的方案，并报洞头区政府批准；审核