2022年温州市城市建设发展集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书摘要

发 行 人:温州市城市建设发展集团有限公司

牵头主承销商:中信建投证券股份有限公司

联席主承销商:海通证券股份有限公司 东方证券承销保荐有限公司

(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声 明

发行人承诺及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书不存在虚假记载、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。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照公司法等法律法规及证券监督管理机构的规定履行了相关内容和程序，并已签字确认。

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

本期债券在国家发展改革委注册、公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当以募集说明书作全文及有关的信息披露文件，对自己投资的决定负责，并根据自己的投资目的、财务状况和投资能力做出判断，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括但不限于债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书的定期行文务，按受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。

一、发行人基本财务情况

本期债券发行前，发行人最近一年末的净资产为423.44亿元;本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为3.60亿元(2018~2020年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值)。

二、评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司对本期债券的主体评级为AAA，债项评级为AAA，评级报告关注的主要风险包括:

(一)公司面临一定的资本支出压力。公司保障性安居住房、土地整理及基础设施建设业务在建项目较多，投资规模较大，归拢或将面临一定资本支出压力。

(二)公司整合后经营管理的区域风险需关注。2020年公司开展了一系列的整合工作，整合后的业务经营开展情况及对下属子公司的管控情况的相关性。

(三)债务规模增长较快。随着多家公司纳入公司合并报表范围，公司总债务规模增长较快，2021年9月末，公司总债务规模为477.90亿元，且2022年和2023年集中到期债务规模较大，中诚信国际对公司未来偿债资金来源情况的关注情况予以持续关注。

本期债券在国家发展改革委注册后，公司将在国际信用评级有限责任公司持续关注发行人财务经营状况、资本支出压力、经营管理挑战等情况。在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，中诚信国际信用评级有限责任公司将启动本期债券不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。中诚信国际信用评级有限责任公司的不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

三、发行人最近三年及一期经营活动产生的现金流量净额分别为-946.60亿元、233.24亿元、341.607.47万元和199,112.35万元，发行人经营性现金流波动较大，若未来发行人在融资分项目中的支出增大，将导致发行人资加依赖筹资活动来维持流动资金需求，如果发行人筹资发生困难，其正常的生产经营活动和财务状况可能受到一定的影响。

四、截至2020年末，发行人有息债务余额4,830,588.59万元，其中应付债券1,139,629.07万元，最近三年及一期，发行人利润总额分别为64,910.16万元、51,514.47万元、43,700.94万元和18,716.77万元，由于公司属于基础设施建设、项目投资周期较长、盈利能力相对不高，加大的债务规模使债券公司面临财政收支的压力和资金周转方面的压力。

五、本期债券未设置担保及设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或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)。

六、本期债券为实名制记账式债券，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。

根据证券法等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

七、本次发行结束后，公司将尽快向银行间市场和上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

八、本期债券满足获评记录条件。

释 义

在本募集说明书摘要摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/我公司	指	温州市城市建设发展集团有限公司
温州市国资委	指	温州市人民政府国有资产监督管理委员会
本期债券	指	2022年温州市城市建设发展集团有限公司公司债券(第一期)
本次发行	指	本期债券的发行
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2022年温州市城市建设发展集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的2022年温州市城市建设发展集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书摘要
申购区间与投资者申购额区间说明	指	《2022年温州市城市建设发展集团有限公司公司债券(第一期)申购区间与投资者申购额区间说明》
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的基本利率区间，投资者在此利率区间内提交申购意向，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确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式
牵头主承销商/簿记管理人/中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	海通证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行组建的，由主承销商和分销商组成的承销团体
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销比例承销本期债券的发行风险，承担规定的发行期限内将各自承销的本期债券全部百分比销售出去并按时、足额划拨本期债券募集资金的义务
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
银行间债券市场	指	中国银行间债券市场
簿记管理人	指	中信建投证券股份有限公司
簿记建档日	指	发行人与债券承销商协商确定本期债券利率区间的当天
簿记建档场所	指	发行人与簿记管理人共同确定的用于本期债券簿记建档的场所
簿记建档系统	指	中国证券登记结算有限责任公司簿记建档系统
簿记建档区间	指	发行人与簿记管理人共同确定的本期债券利率区间
簿记建档利率	指	发行人与簿记管理人共同确定的本期债券利率
簿记建档日	指	发行人与簿记管理人共同确定的本期债券簿记建档的日期
簿记建档参与方	指	发行人、簿记管理人、簿记建档场所、簿记建档系统、簿记建档区间、簿记建档利率、簿记建档日、簿记建档参与人、簿记建档参与人申购区间、簿记建档参与人申购区间说明、簿记建档参与人申购区间说明表、簿记建档参与人申购区间说明表中的内容
簿记建档参与人	指	簿记建档参与方中，有权参与簿记建档的机构投资者
簿记建档参与人申购区间说明表	指	《2022年温州市城市建设发展集团有限公司公司债券(第一期)簿记建档参与人申购区间说明表》
簿记建档参与人申购区间	指	簿记建档参与人在簿记建档参与人申购区间说明表中填写的内容
簿记建档参与人申购区间说明	指	《2022年温州市城市建设发展集团有限公司公司债券(第一期)簿记建档参与人申购区间说明》
簿记建档参与人申购区间