通和集团、资本运营公司2023年联合注册发行商业不动产抵押支持证券（CMBS）牵头机构

比选文件

### 比选内容

安徽省通和房地产集团有限公司和安徽皖垦资本运营有限公司（以下简称“通和集团和资本运营公司”）公开比选商业不动产抵押支持证券（CMBS）（以下简称“CMBS”）的牵头机构，即不超过2家券商作为CMBS的专项计划管理人和承销商。CMBS主要要素如下：

物 业：农垦集团、通和集团和资本运营公司持有的酒店和购物广场物业

发 行 人：安徽省通和房地产集团有限公司

安徽皖垦资本运营有限公司

增信机构：安徽省农垦集团有限公司

申报发行规模：不超过5亿元

承销方式：余额包销

### 参选人须知

1、本次比选采取公开比选方式，符合比选资格条件的参选人均可报名参加。

2、比选文件由本比选文件目录所列内容组成，请仔细检查比选文件是否齐全，如有缺漏，请立即与比选人联系解决。

3、参选人应仔细阅读比选文件的所有内容，按照比选文件要求提交参选文件，并保证所提交的全部资料的真实性。不按比选文件的要求提供的比选文件和资料，可能导致比选被拒绝。

4、若参选人对比选文件有疑问应与比选人提供的联系方式联系，时间不得迟于比选截止日的1天前提出。

### 比选文件要求

1、本比选采用纸质化比选方式，参选人必须在比选公告中的约定时间现场递交参选文件。

2、参选文件须包括参选声明，报价函，授权委托书，相关资格证明，人员安排，工作计划和时间安排，履约保障履承诺函，承销业绩、承销服务方案（格式由参选人自定）等。

3、参选保证金金额：贰拾万元整，应在参选文件递交截止时间前由参选人账户汇入比选保证金账户。

户　　名：安徽皖垦资本运营有限公司

账　　号：223 0157 1521 1000 004

开 户 行：徽商银行股份有限公司合肥太湖路支行

注：（1）参选人应在汇款备注栏写明“资产支持证券比选”，否则导致无法核查比选保证金到款情况，后果由参选人自负。（2）上述比选保证金将于主承销商最终确定后退还给未中标参选人，中标人的比选保证金自动转为履约保证金。

4、参选文件均用A4纸，凡是涉及使用复印件的证明性文件，均应加盖参选人公章。

5、参选文件必须由参选人法定代表人或授权代表人在法定权限内签署，比选文件正本1份，副本7份，必须用不褪色的墨水填写或打印，并加盖参选人公章。参选材料盖章密封，封面注明金融机构名称。

6、无论比选过程中的做法和结果如何，参选人自行承担参加比选有关的全部费用。

7、比选人保留要求中标人另行提供其参选文件电子版的权利。

### 四、服务合同

合同内容包括但不限于以下内容：

1、制定CMBS发行整体计划，按照既定计划推进项目。

2、协助比选人解决本期CMBS申报过程中的具体问题，对交易结构、基础资产要求、财务会计、法律合规等方面提供建议或解决方案。

3、协调各中介机构编制本期CMBS申请文件，向CMBS主管部门申报，负责申报过程中与监督部门的反馈回复、沟通、协调。

4、负责本期CMBS的询价推介及本期项目簿记建档等销售相关事宜，沟通协调体系内相关资金认购本期CMBS事宜。

5、负责本期CMBS登记、上市、流通等相关工作。

6、协助比选人做好本期CMBS存续期管理工作，包括但不限于协助比选人兑息兑付、编制定期报告或临时报告、接受监管检查等。

7、向比选人提供债券及资产证券化市场相关最新动态、研究、趋势，必要时对比选人进行专项培训。

8、持续为比选人提供要求的与CMBS相关的一切后续及其他的服务性支持。

9、在保证本次产品推进质量和效率的基础上，中标服务券商聘请并协调本次CMBS的中介机构服务团队（包括但不限于计划管理人、评级机构、资产评估机构、现金流预测机构、律师事务所、信托公司（如涉及）等）。

10、按照承销协议及补充协议（如有）相关条款的约定，对本次CMBS按照余额包销方式进行承销，承担余额包销责任及相应的发行风险。

11、参选人可根据自身业务、能力、优势提出其他优惠服务，并将其纳入本次评标时考虑的因素。

12、参选人应根据监管部门要求完成项目申报和发行，并由比选人评审通过后方为合格。

### 五、参选报价

（一）报价要求

1、参选人发行期间总费用报价采用包干制，以费率报价，报价中小数点后不超过两位，发行期间总费用不超过300万元，以上各阶段费用为本项目所有中介机构提供全部服务内容的总费用。超过最高限价的比选视为无效标。

2、报价函须经参选人法定代表人（或负责人）或授权代理人签署。

（二）报价范围

发行期间总费用，包括但不限于财务顾问费用、律师事务所费用、会计师事务所费用、评估机构费用、现金流测算费用等发行所需一切费用。债券存续期费用系由资产专项管理计划每年支付的管理费用，包括但不限于专项计划管理费用、律师费、会计师费、评估费。

### 六、比选办法

1、为保证本次CMBS牵头机构比选项目评审工作的正常有序进行，维护比选人、参选人的合法权益，依据相关法律法规，本着公开、公平、公正的原则，制定评标办法。

2、本次项目评标采用综合评分法作为对参选人比选文件的评分方法。

3、本项目将依法组建7人的评标委员会，负责本项目的评标工作。

4、评标委员主要依据评分规则（见附表）从债券发行能力、服务方案及团队、费用报价等方面进行评分，确认各参选机构得分及排名。

如存在中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，比选人可以按照评标委员会提交的中标候选人名单排序确定中标候选人为中标人，也可以重新比选。

5、比选文件中工作计划和时间安排载明的自参选人收到中标通知书之日起至取得上海/深圳交易所无异议函当天的天数不得超过150个工作日。

6、比选文件中载明的履约保障承诺函愿意承担扣减承销费的金额不得低于10万元。

7、比选人将以中标通知书形式通知中标人，其比选申请已被接受。

8、比选人对未中标的参选人不做未中标原因的解释。

9、中标人应在中标通知书发出之日起三十日内（具体时间、地点见中标通知书）与比选人签订合同。比选文件、中标人的比选文件及澄清文件等，均作为合同的附件。

10、比选人保留以书面形式要求合同的卖方对其所提供服务的方式、地点及服务细则等作适当调整的权利。

11、比选文件未附有参选人不能接受的条件。

### 七、评分标准

| **序号** | **评审因素** | **评审内容** | **分值** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 承销费报价（30分） | 基准费率=有效报价算术平均值（保留两位小数）偏差率=（响应人报价-基准费率）/基准费率×100%报价得分计算公式如下：（1）如响应人报价>基准费率，则报价得分=30-|偏差率|×E1；（2）如响应人报价<基准费率，则报价得分=30-|偏差率|×E2；其中， E1=10，E2=5，扣完为止。 | 30 |
| 2 | 承销业绩（20分） | （1）比选牵头申请人自2019年1月1日-2023年5月31日成功发行的资产支持证券类项目规模；总承销金额500亿以上，每增加300亿元，得1分，满分10分，得分结果保留2位小数。查询路径：Wind-债券-债市一级-债券承销排名（WIND口径）-“任意区间”选“2019-01-01—2023-05-31”、“机构类型选择证券和银行”、债券类型选择“资产支持证券”、上市地点选择“全部市场”、不勾选“联主实际比例”、不勾选“包括自主自办发行”、选择“合并母公司”口径。-点击“提取数据”对“总承销金额”按降序排列。（2）比选牵头申请人自2019年1月1日-2023年5月31日成功发行的CMBS/CMBN类资产支持证券类项目规模；每承销10亿元，得1分，满分10分，得分结果保留2位小数。查询路径：Wind-债券-债市一级-ABS项目承销排名-“任意区间”选“2019-01-01—2023-05-31”-基础资产类型选择“CMBS/CMBN”-选择“合并母公司”口径。点击“提取数据”-“资产支持证券总承销”项下，对“金额”按降序排列。 | 20 |
| 3 | 服务方案（20分） | 基本分6分，根据参选人本项目团队人员的从业资格、类似承销经验、人员数量以及构成情况等因素加0-4分。 |  |
| 基本分6分，为公司提供详细的CMBS对应详细交易结构设计（注明单层或双层结构）、方案核心设计（包括发行规模预期、票面利率预期、次级比例及认购安排、实施难点、增信措施、资金流转路径）、工作计划；预计综合成本、交易流程、重点关注问题、细节问题及解决建议、产品后续存续期间的管理费等费用费率的安排以及提供其他延伸服务等。根据提出的发行方案的完整性、科学性、服务特色进行评价加0-4分。 | 20 |
| 4 | 项目时间安排及保障措施（20分） | 基本分6分，对项目时间安排、关键时间节点把握进行阐述（包括但不限于项目启动、开始现场尽职调查、各中介机构完成项目文件定稿、各机构完成内核程序、计划管理人向证券交易所进行项目申报和取得交易所无异议函等关键时间点），能顺畅的与交易所沟通取得交易所无异议函，提供合适发行时间窗口，对于项目加速推进提出建设性意见等进行评价加0-4分。基本分6分，对项目人员安排，承诺项目组常驻人员数、天数，在任务繁重阶段增加派遣人数、天数的加0-4分。 | 20 |
| 5 | 履约保障（10分） | 根据参选人履约保障承诺函愿意承担扣减承销费的金额进行评分。扣减金额达到10万元的得基本分5分，在此基础上扣减金额每增加2万元加1分，中间内插得分，最多加5分，得分四舍五入保留至小数点后两位。 | 10 |

### 参选文件格式

通和集团、资本运营公司2023年联合注册发行商业不动产抵押支持证券（CMBS）牵头机构参选文件

参选文件

**（项目：商业不动产抵押支持证券（CMBS）牵头机构）**

参选人：(盖单位公章)

年 月

目 录

一、参选声明

二、报价函

三、授权委托书

四、相关资格证明

五、人员安排

六、工作计划和时间安排

七、履约保障履承诺函

八、承销业绩

九、承销服务方案（格式由参选人自定）

一、参选声明

致安徽皖垦资本运营有限公司、安徽省通和房地产集团有限公司：

 （参选人名称） 单位负责人（授予 ）代表我方参加贵方组织的通和集团、资本运营公司2023年联合注册发行商业不动产抵押支持证券（CMBS）牵头机构比选活动，处理与本次比选项目有关事宜。

据此函，声明同意如下：

1、按比选文件规定的各项要求，向贵公司的安徽省通和房地产集团有限公司和安徽皖垦资本运营有限公司商业不动产抵押支持证券（CMBS）申报及发行提供比选文件要求的服务，比选文件中的报价和承诺的服务是我方真实意愿的反映；

2、公司已详细审核全部比选文件及其有关补充文件，知道必须放弃提出含糊不清或误解问题的权利；

3、同意向贵方提供可能另外要求的与比选有关的任何证据资料，配合比选人实施的与评比有关的各项活动，并保证我方提供和将要提供的文件是真实的、准确的；

4、一旦我方中标，我方将根据比选文件的规定签订合同，并严格履行合同规定的责任和义务，保证按比选文件中规定的要求和比选文件中的承诺为安徽省通和房地产集团有限公司和安徽皖垦资本运营有限公司商业不动产抵押支持证券（CMBS）申报及发行提供优质的服务。

单位负责人（签字或盖章）：

参选人单位（盖章）：

通讯地址：

联系人：

联系电话：

日期： 年 月 日

二、报价函

**A.说 明**

1、参选人须根据报价要求进行报价。

2、承销佣金为年承销费率。

3、承销佣金报价格式为固定值，不接受区间值、上限/下限值等报价。

4、承销佣金单位为：%/年，报价栏不得重复填写报价单位。

**B.报价函**

|  |  |
| --- | --- |
| **债券类别** | **承销佣金（%/年）** |
| 承销费和计划人管理费 |   |

**C.其他中介机构推荐名单及报价**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **中介机构类别** | **机构名称** | **费用项目** | **费用报价（万元）** |
| 律师事务所 |  |   |  |
| 信用评级机构 |  |  | 首次评级：跟踪评级： |
| 评估机构 |  |  |  |
| 现金流预测机构 |  |  |  |
| ...... |  |  |  |

参选人（盖单位公章）：

授权代理人（签字）：

日期： 年 月 日

三、授权委托书

本人 （姓名）系 （参选人名称）的单位负责人，现委托（姓名）为我方的代理人。代理人根据授权，以我方名义购买/领取通和集团、资本运营公司2023年联合注册发行商业不动产抵押支持证券（CMBS）牵头机构比选项目（项目名称）比选文件，签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改通和集团、资本运营公司2023年联合注册发行商业不动产抵押支持证券（CMBS）牵头机构比选项目（项目名称）比选文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：自委托之日起至比选有效期或经延长的比选有效期期满后30日内。

代理人无转委托权。

参选人（公章）：

单位负责人（签字或盖章）：

身份证号码：

委托代理人（签字或盖章）：

身份证号码：

日期： 年 月 日

四、相关资格证明

参选人应在此提供“参选人资格”第1至5项证明材料、承诺文件等：

1、在中华人民共和国境内注册的具有独立承担民事责任能力的企业法人（包括不限于营业执照副本的扫描件），具有经营证券期货业务许可证及中国证监会批准的证券承销与保荐资质，2022年证券会评级为A类AA级。

2、 能够出具本次债券余额包销的承诺函；

3、能够出具不在上海/深圳交易所暂停债券承销业务处罚时间内的承诺函；

4、 2019年1月1日至2023年5月31日债券总承销金额在500亿元（含）人民币以上。数据来源为WIND，查询路径为：查询路径：Wind-债券-债市一级-债券承销排名（WIND口径）-“任意区间”选“2019-01-01—2023-05-31”、“机构类型选择证券和银行”、债券类型选择“资产支持证券”、上市地点选择“全部市场”、不勾选“联主实际比例”、不勾选“包括自主自办发行”、选择“合并母公司”口径。-点击“提取数据”对“总承销金额”按降序排列。提供WIND查询截图。

五、人员安排

为提供全方位及专业化的服务，提高项目推进效率，加快项目实施进度，贵公司本次债券项目组将由我方委派具有丰富债券承销经验的业务骨干组成，具体安排如下：

**拟派项目参与人员简介**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **姓 名** | **在本项目中****担任角色** | **职 务** | **从事债券承销****工作年限** | **简历、债券承销及交易所借调相关经验** |
| 　 | 　 | 　 |  | 　 |
| 　 | 　 | 　 |  | 　 |
| 　 | 　 | 　 |  | 　 |
| 　 | 　 | 　 |  | 　 |
| 　 | 　 | 　 |  | 　 |

六、工作计划和时间安排

为保证贵公司商业不动产抵押支持证券（CMBS）申报发行按计划推进，如我方中标，我方承诺：自收到中标通知书之日起 日内（最长不超过150个工作日），取得上海/深圳交易所出具的无异议函。我方针对本项目的具体工作计划和时间安排如下：

（参选人应在此附上本项目工作计划和时间安排）

七、履约保障履承诺函

为保证贵公司商业不动产抵押支持证券（CMBS）申报发行按计划推进，如我方中标，我方承诺：如我方未能①未能按照承诺的时间出具推荐函并取得交易商协会注册通知书，②在发行时未能余额包销，③未按承诺提供项目组常驻人员数、天数。所愿意承担扣减承销费合计 万元，（承诺扣减金额每项不得低于10万元）。

八、承销业绩

参选人应在此提供：

（1）参选人作为专项计划管理人自2019年1月1日-2023年5月31日成功发行的资产支持证券类项目规模；

查询路径：Wind-债券-债市一级-债券承销排名（WIND口径）-“任意区间”选“2019-01-01—2023-05-31”、“机构类型选择证券和银行”、债券类型选择“资产支持证券”、上市地点选择“全部市场”、不勾选“联主实际比例”、不勾选“包括自主自办发行”、选择“合并母公司”口径。-点击“提取数据”对“总承销金额”按降序排列。

（2）参选人作为专项计划管理人自2019年1月1日-2023年5月31日成功发行的CMBS/CMBN类资产支持证券类项目规模；

查询路径：Wind-债券-债市一级-ABS项目承销排名-“任意区间”选“2019-01-01—2023-05-31”-基础资产类型选择“CMBS/CMBN”-选择“合并母公司”口径。点击“提取数据”-“资产支持证券总承销”项下，对“金额”按降序排列。

九、承销服务方案（格式由参选人自定）