

苏州创元投资发展（集团）有限公司

商业房地产抵押贷款支持证券
承销机构

招标文件

发行人：苏州创元投资发展（集团）有限公司



二〇二四年四月

发行人说明

一、通过评标小组客观、公正的评估、确定本次申报、发行商业房地产抵押贷款支持证券（CMBS）项目的承销机构。

二、评审出的承销机构能够尽职尽责高效圆满的完成本次发行人的资产支持证券发行工作，并完成组织审计事务所、律师事务所、信用评级公司和资产评估机构等中介机构完成本次资产支持证券申报、发行、存续期管理等工作。

三、承销机构的工作旨在保障发行人发行过程中能够实现利益最大化。

四、评选中侧重考量各投标人在发行方案筹划、项目重视程度、资产证券化业务专业化水平和发行总体费用等方面条件。

第一章 招标公告

苏州创元投资发展（集团）有限公司（下称“创元集团”或“我们公司”）因经营需要，近期将组织商业房地产抵押贷款支持证券（CMBS）项目承销机构选取招标工作。根据《中华人民共和国招标投标法》及相关法律法规，本项目采用公开招标方式进行。为择优选择主承销机构及联席承销机构，特邀请符合条件有实力的投标人参与本次项目的投标。现将相关事项公告如下：

一、项目概况

- 1、发行主体：苏州创元投资发展（集团）有限公司；
- 2、注册品种：商业房地产抵押贷款支持证券（CMBS）；
- 3、发行规模：注册规模不低于8亿元；
- 4、发行期限：2024年12月31日前获得注册批文，具体发行时间及金额，由发行人核准注册有效期内择机自行安排。

二、投标报名条件

- 1、具有独立承担民事责任的能力；
- 2、具备债券承销资质的证券公司；
- 3、参加本次投标前三年（2021-2023年）内，在债券承销经营活动中没有重大违法记录。

三、中标单位产生

本次评标采用综合评分、择优选择的方式产生主承销机构和联席承销机构各一名。招标人将对综合评分进行由高到低排序确定中标人，再经过公示等相关法定程序无异议后，中标人依次作为本次

CMBS 项目主承销机构和联席承销机构。

四、投标时间及地点

1、标书发布时间：2024 年【4】月【7】日至 2024 年【4】月【8】日；

2、标书发布方式：创元集团官方网站(<http://www.cytzjt.com>)进行线上公告，苏州工业园区苏桐路 37 号创元集团 9 楼 908 室线下发放；联系人：蒋丽，联系电话：0512-65206634；

3、投标截止时间：2024 年【4】月【18】日 13:00；

4、投标地点：苏州工业园区苏桐路 37 号苏州创元投资发展（集团）有限公司 9 楼 911 室；

5、投标联系人：薛婷 0512-65721018；

6、标书送达方式：以纸质书面材料按时送达指定地点为准。

五、开标时间及地点

1、开标时间：2024 年【4】月【18】日 13:30；

2、开标地点：苏州工业园区苏桐路 37 号。

六、其他事项

1、标书有效期：投标截止日后 45 个工作日；

2、投标保证金：5 万元。投标人应于开标前一个工作日 17:00 时前从其基本户汇入以下指定账户，并注明“资产证券化项目投标保证金”，或以开具等金额保函方式支付，否则视为无效标书。

汇入户名：苏州创元投资发展（集团）有限公司

开户行及账号：工行苏州阊胥路支行 1102020609007000270。

3、本次招投标过程中，相关事项如有变化，招标人将另行书面

或以公告的形式通知。公告发布网站：<http://www.cytzjt.com>。

4、招标业务联系人：王凡

电话：0512-65291037；

邮箱：18962153291@189.cn。

5、我公司对本次招标活动及相关的文件资料拥有最终的解释权。

苏州创元投资发展（集团）有限公司

二〇二四年【四】月【七】日

第二章 招标事项说明

一、招标单位简介

苏州创元投资发展（集团）有限公司成立于 2008 年 6 月，由原苏州创元（集团）有限公司和原苏州市工业投资发展有限公司合并重组而成，是市属国企中唯一的制造业企业，拥有全资、控股企业 29 家，参股企业 15 家。

截止 2023 年末，集团注册资本为 32.71 亿元，总资产 289 亿元，净资产 130.8 亿元。全系统职工近 2 万人，集团党委下属有 33 个党组织，2209 名党员。

创元集团坚定“产业投资集团”定位，致力于构建以“先进制造业”为主体、以“产业科技创新服务”和“产业金融服务”为两翼的“一体两翼”现代产业发展格局，重点打造“高端装备和新材料为核心的先进制造业、人才和人力资源服务业、期货与财务等生产性服务业”三大业务板块。进一步发挥和放大国有资本产业投资与运营功能，切实提升核心竞争力、增强核心功能。

二、招标事项

通过评标小组评估、比较，确定我公司在证券交易所申报、发行商业房地产抵押贷款支持证券（CMBS）项目的主承销机构及联席承销机构。

三、工作任务

中标人组织中介机构设计发行方案、制作本次发行申报材料、获得沪深证券交易所无异议函，并完成发行、存续期管理等工作。

四、法律依据

本招标文件中相关名词含义依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《中华人民共和国招标投标法》及其他相关法律法规及规范性文件。

五、投标费用

不论评选结果如何，投标人自行承担所有编写和提交投标文件有关费用。

六、投标文件的撤销

参加投标的证券公司可在投标材料截止日前撤销投标，在投标材料接收截止日期后不可撤销参选。

七、投标有效期

自参加投标的证券公司递交投标文件至投标截止日止。

八、标书有效期

投标截止日后 45 个工作日。

第三章 招标工作流程

一、招标公告

本次招标邀请范围为具备“招标公告”第二条的投标人。

二、招标确认

任何拟参加本次商业房地产抵押贷款支持证券（CMBS）项目承销机构竞标的证券公司，需在2024年【4】月【17】日17:00前将参与本次投标的投标文件递交至苏州工业园区苏桐路37号苏州创元投资发展（集团）有限公司9楼912室，逾期视为放弃本次竞标。

三、投标文件编写和提交

所有拟参加本次商业房地产抵押贷款支持证券（CMBS）项目承销机构竞标的证券公司需按照本招标文件要求编写和提交投标材料、支付投标保证金。

四、开标评标

1、开标评标

本次评标采用综合评分、择优选择的方式产生主承销机构及联席承销机构各一名。

评标采取现场开标、评标方式进行。

评审小组对照招标文件要求、投标人文件陈述内容进行综合评分。根据评审情况形成书面评审意见，对综合评分进行由高到低排序确定中标人两名。

2、公示程序

对产生的前两名中标人，经3个工作日的公示且无异议，两家

单位分别为主承销机构和联席承销机构；公示有异议的中标人经招标人监察室调查核实且实质影响中标结果的取消中标人资格，综合评分排名紧跟其后的自动晋级为中标人。

3、评标结果通知

公示期满无异议2个工作日内，招标人向中标人发放《中标通知书》；有异议按照调查核实程序进行，结果确定后第一时间通知。

4、签订合同

我公司与经过招投标程序确定的中标人签订承销服务合同。

第四章 投标保证金

本项目设投标保证金为 5 万元。请于开标前一个工作日 17:00 时前从投标人基本户汇入以下指定账户：

公司名称：苏州创元投资发展（集团）有限公司

开户行：工行苏州阊胥路支行

账 号：1102020609007000270

摘要：资产证券化项目投标保证金

投标保证金不接受现金和转账支票。中标人的投标保证金在中标后自动转为履约保证金，投标保函转为履约保函；履约保证金在完成 CMBS 注册后 5 个工作日内退还投标人。未中标单位投标保证金在中标结果公示期满无异议后 5 个工作日内退还。

未按招标书的要求支付投标保证金的单位标书将被视为无效标书，将不被接受。

发生下列情形之一的，招标单位不予退还投标人的投标保证金：

（1）投标人付了保证金而不按规定提交标书的，或投标人在规定的投标有效期内修改或撤回其投标文件。

（2）中标人在收到中标通知书后未按照投标文件中的服务承诺实施进场服务的；或签订承销协议后未按合同约定的期限完成对应的阶段性项目工作的。

（3）投标人有弄虚作假、串标等违法行为的。

以上情形若给招标人造成的损失超过投标保证金的部分，招标人有追偿的权利。

第五章 评标规则和评分标准

一、评标人员组成

评标小组由相关专业人员组成，创元集团监察室全程监督。

二、评标规则

1、评标小组成员按照评审项目标准对参与投标的各机构进行评估，评判出优劣，并逐一评分；

2、重点承销团队的业务能力、对本项目的重视程度、业内 CMBS 项目承销经验和业绩、发行总体费用、服务承诺等相关方面进行综合评定；

3、通过评标小组综合评定得出评审意见汇总后形成评审结果，推荐为中标人，经 3 个工作日的公示且无异议，两家中标单位依次为主承销机构和联席承销机构。

三、评分标准

评标小组成员从以下方面对投标文件进行综合评估(总分为 100 分)，针对每一方面对各投标人进行独立评判，并以优劣情况进行酌情评分，最后以评标人员各项加总平均得分由高到低对投标人进行排名，按照第三章的程序产生承销机构。

1、投标人资质（满分 5 分）

（1）证券公司分类结果（满分 5 分）

根据证监会监管局发布的 2023 年《关于告知 2023 年证券公司分类结果的函》进行评分，投标人评价结果为评价结果为 A 类 A 级（含）及以上的得 5 分，B 类 B 级（含）及以上 2.5 分，否则不得分。

2、业务实力（满分 45 分）。

(1) 以各投标人在 2021 年 1 月-2023 年 12 月间以承销机构身份参与全国范围内 CMBS 项目承销金额（按实际份额）进行评分。依照承销金额进行排名，排名第一得 10 分，排名每下降一名减 2 分，第 5 名以后不得分。

(2) 以各投标人在 2021 年 1 月-2023 年 12 月间以主承销机构独立完成全国范围内 CMBS 项目承销金额进行评分。依照承销金额进行排名，排名第一得 15 分，排名每下降一名减 3 分，第 5 名以后不得分。

(3) 以各投标人历史作为销售机构参与承销的所有储架 CMBS 项目最大规模进行评分。依照投标人参与的单个最大储架规模进行排名，排名第一得 10 分，排名每下降一名减 2 分，第 5 名以后不得分。

(4) 以各投标人历史作为销售机构参与完成全国范围内 CMBS 项目单期最大承销金额进行评分。依照单期最大承销金额进行排名，排名第一得 10 分，排名每下降一名减 2 分，第 5 名以后不得分。

3、投标人对本项目的重视程度（满分 10 分）

(1) 项目人员配备 5 分：参与本次发行项目的人员，包括但不限于材料编制、审核、交易所沟通协调、注册后市场发行等涉及人员。项目团队人员配备数量超过 12 人得 3 分，8-12 人得 2 分，4-8 人得 1 分，4 人以下不得分；项目团队中曾在交易所任职、借调经历的人数 3 人及以上得 2 分，1-2 人得 1 分，无任职、借调不得分。

(2) 团队核心人员履历介绍 5 分：需特别注明团队负责人和现

场主要负责人员履历。团队负责人从业经历超过 5 年且负责团队 CMBS 承销案例超过 3 单得 2.5 分, 3-5 年且负责团队 CMBS 承销案例超过 1-3 单得 1.5 分, 3 年以下或负责团队无 CMBS 承销经历不得分; 现场主要负责人从业经历超过 5 年且负责团队 CMBS 承销案例超过 2 单得 2.5 分, 3-5 年且负责团队 CMBS 承销案例超过 1-2 单得 1.5 分, 3 年以下或负责团队无 CMBS 承销经历不得分。

4、发行承销费（满分 30 分）。

投标人对本次 CMBS 项目年化综合费率进行报价，费率高于 0.30% 不得分；费率在 0.30% 基础上每降低 0.01% 加 1 分，依此类推，最高得 30 分。

注：本次招标发行综合费率包含计划管理人费用及销售机构费用，不包含会计事务所、律师事务所、信用评级公司、资产评估机构及现金流预测机构的中介费用；第一中标人有权向招标人推荐计划管理人。

5、与我司业务合作情况（满分 5 分）

2021 年 1 月-2023 年 12 月 31 日与招标人曾进行包括但不限于债券承销、项目推荐、金融顾问、证券托管、转融通等相关业务，每开展一项得 2.5 分、最高得分 5 分，未开展业务为 0 分。

6、苏州地区 CMBS 成功注册发行案例（满分 5 分）

2021 年 1 月-2023 年 12 月 31 日作为承销机构在苏州大市范围内成功发行 CMBS 项目，超过 3 单得 5 分，1-3 单得 2.5 分，无发行不得分。

第六章 采购合同主要条款

一、 资产支持证券的发行

发行方有权在沪深证券交易所无异议函通过的限额内与承销机构协商确定资产支持证券发行期数以及每期发行的期限、金额、利率/价格区间等发行条款；发行方有权决定是否向沪深证券交易所提交资产支持证券申报，以及在取得沪深证券交易所无异议函通知后是否实际发行资产支持证券。

二、 费用及支付方式

投标报价按年化综合费率进行报价，以中标人的投标报价（年综合费率）与其签订承销协议，综合费用=当期发行额×中标人年综合费率×发行期限。中标人根据其每一期的发行额度和中标承销费率与采购人按实结算，相关具体支付安排以届时签署的具体协议为准。

综合费用中的销售费用在缴款日从募集资金中扣收首年销售费用，剩余销售费用及计划管理人按年平均收取，由采购人在资产证券化产品当期发行额存续期间的缴款日在当年的对应日（到期还本付息日除外）后3个工作日内支付。

中标人获得的最终综合费用为中标人完成本项目发行过程及存续期中的计划管理人及销售机构费用（第一中标人有权向招标人推荐计划管理人），包括服务所需的完成发行准备工作、制作申报材料并上报、与主管部门的沟通、完成包括但不限于资产证券化产品

的发行、销售、后期的支持与服务等以及因此产生的税费、服务费、利润及完成合同所需的所有除不可抗力之外的风险、责任等全部费用，不包含会计事务所、律师事务所、信用评级公司、资产评估机构及现金流预测机构的中介费用。

第七章 廉洁经营特别约定条款

甲方（委托方）：

苏州创元投资发展（集团）有限公司（下称“创元集团”）

乙方（受托方）：

为切实强化企业廉洁经营风险防控、规范工作人员廉洁从业行为、保证创元集团商业房地产抵押贷款支持证券（CMBS）项目采购合同双方的合法权益，经双方同意，在本合同执行过程中共同遵照如下规定：

一、甲乙双方承诺

- 1、严格遵守国家法律法规，严格按双方约定履行义务。
- 2、加强各自廉政制度建设、建立廉政公示制度，将本廉政约定书内容向项目相关人员公示并要求承诺遵守。

二、甲乙双方责任

- 1、乙方人员不得以任何理由向甲方工作人员赠送礼金、有价证券、贵重物品及个人回扣、好处费、感谢费等。
- 2、乙方人员不得以任何理由为甲方报销应由甲方或甲方人员支付的费用。
- 3、乙方人员不得为甲方人员个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。
- 4、乙方人员不得以任何理由为甲方人员组织有可能影响公正履行职责的宴请、健身、娱乐等活动。
- 5、甲方人员不得以任何理由要求或接受乙方提供上述服务，不

得有其他以权谋私的不廉洁行为。

三、甲乙双方明确

1、乙方如发现甲方工作人员违反上述规定，应向甲方举报，甲方不得以任何借口对乙方进行报复。甲方对举报属实和严格遵守廉政协议的乙方，在今后的相关业务中在同等条件下给予合作优先权。

2、甲方如果发现乙方违反上述规定，并给甲方造成一定损失的，乙方应按实赔偿甲方直接经济损失。如果情节严重，甲方有权选择解除合同，乙方应赔偿由此产生的甲方全部经济损失。

3、甲方纪委举报电话：0512-65721018，电子邮箱：
cyjtjw@cytzjt.com。

4、本廉洁经营特别约定条款作为合同的附件，一式二份，在双方签字并盖章后生效，与主合同具有同等法律效力。

第八章 投标文件

一、投标文件中具体需要包括但不限于以下内容：

1、证券公司分类结果

根据证监会监管局发布的 2023 年《关于告知 2023 年证券公司分类结果的函》，投标人评价结果为评价结果为 A 类 A 级（含）及以上的得 5 分，B 类 B 级（含）及以上 2.5 分，否则不得分。

（证明材料：投标人需提供证监会监管局发布的《关于告知 2023 年证券公司分类结果的函》复印件，否则不计分）

2、CMBS 承销规模

以各投标人在 2021 年 1 月-2023 年 12 月间以承销机构身份参与全国范围内 CMBS 项目承销金额（按实际份额）进行评分。依照承销金额进行排名，排名第一得 10 分，排名每下降一名减 2 分，第 5 名以后不得分。

3、以主承销机构独立完成的 CMBS 项目承销规模

以各投标人在 2021 年 1 月-2023 年 12 月间以主承销机构独立完成全国范围内 CMBS 项目承销金额进行评分。依照承销金额进行排名，排名第一得 15 分，排名每下降一名减 3 分，第 5 名以后不得分。

4、参与的 CMBS 储架项目最大规模

以各投标人历史上作为销售机构参与承销的所有储架 CMBS 项目最大规模进行评分。依照投标人参与的单个最大储架规模进行排名，排名第一得 10 分，排名每下降一名减 2 分，第 5 名以后不得分。

5、CMBS 项目单期最大承销规模

以各投标人历史上作为销售机构参与完成全国范围内CMBS项目单期最大承销金额进行评分。依照单期最大承销金额进行排名，排名第一得10分，排名每下降一名减2分，第5名以后不得分。

6、拟派团队专业性

项目人员配备5分：参与本次发行项目的人员，包括但不限于材料编制、审核、交易所沟通协调、注册后市场发行等涉及人员。项目团队人员配备数量超过12人得3分，8-12人得2分，4-8人得1分，4人以下不得分；项目团队中曾在交易所所有过任职、借调经历的人数3人及以上得2分，1-2人得1分，无任职、借调不得分。

7、团队核心人员项目经验

团队核心人员履历介绍5分：需特别注明团队负责人和现场主要负责人员履历。团队负责人从业经历超过5年且负责团队CMBS承销案例超过3单得2.5分，3-5年且负责团队CMBS承销案例超过1-3单得1.5分，3年以下或负责团队无CMBS承销经历不得分；现场主要负责人员从业经历超过5年且负责团队CMBS承销案例超过2单得2.5分，3-5年且负责团队CMBS承销案例超过1-2单得1.5分，3年以下或负责团队无CMBS承销经历不得分。

8、报价部分

投标人对本次CMBS项目综合费率进行报价，费率高于0.30%不得分；承销费率在0.30%基础上每降低0.01%加1分，依此类推，最高得30分。

注：本次招标发行综合费率包含计划管理人费用及销售机构费用，不包含会计事务所、律师事务所、信用评级公司、资产评估机

构及现金流预测机构的中介费用；第一中标人有权向招标人推荐计划管理人。

9、与我司业务合作情况

2021年1月-2023年12月31日与招标人曾进行包括但不限于债券承销、项目推荐、金融顾问、证券托管、转融通等相关业务，每开展一项得2.5分、最高得分5分，未开展业务为0分。

10、苏州地区CMBS成功注册发行案例

2021年1月-2023年12月31日作为承销机构在苏州大市范围内成功发行CMBS项目。超过3单得5分，1-3单得2.5分，无发行不得分。

二、附件

*投标书（格式见附件一）

*投标承诺函（格式见附件二）

*法人代表授权委托书（法定代表人（单位负责人）签署投标文件的不需提供，格式见附件三）

注：附委托代理人居民身份证、法定代表人（单位负责人）居民身份证正反面扫描件

*2021-2023年度在全国范围内资产证券化产品承销业绩（格式见附件四）

*投标人关于资格以及实质性要求的声明函（格式见附件五）

*营业执照（统一社会信用代码证）正副本复印件

注：以上相关文件资料，请加盖公章。其中加“*”项目若有缺失或无效，将导致其投标无效且不允许在开标后补正。

附件 1:

投 标 书

致：苏州创元投资发展（集团）有限公司

根据贵公司“苏州创元投资发展（集团）有限公司商业房地产抵押贷款支持证券（CMBS）项目承销机构招标文件的要求，我公司有意投标，现提交投标文件正本 1 份，副本 2 份。投标文件包括：

投标人在此声明并同意：对我公司提交的所有文件的真实性及完整性负责；我公司已经详细地阅读了全部招标文件并完全理解及同意其内容。

1. 在全面研究了贵公司的招标文件后，我们愿意按公司资产支持证券实际发行额的（_____%）的标准收取费用参与投标，不发行不收费。

2. 如果贵公司接受我们的投标，我们将在接到贵公司中标通知书后按合同要求的时间完成创元集团商业房地产抵押贷款支持证券（CMBS）项目申报、发行、存续期管理服务等工作。

3. 我们同意在开标之日起 45 天内严格遵守本投标书的各项承诺，在此期限届满之前，本投标书始终对我方具有约束力，并随时接受中标。

4. 我们完全同意，我们所递交的投标文件已充分考虑了各种外部因素对报价的影响；同意招标文件规定的截止时间。

5. 我们完全同意你们选择中标单位的办法，并同意自行承担投标所发生的一切费用。

投标人（盖章）：

法定代表人/委托代理人（签字）：

投标人地址：

邮政编码：

联系电话：

传真电话：

年 月 日

附件 2:

苏州创元投资发展（集团）有限公司
商业房地产抵押贷款支持证券（CMBS）项目承销机构

投标承诺函

苏州创元投资发展（集团）有限公司：

经认真阅读贵公司《苏州创元投资发展（集团）有限公司商业房地产抵押贷款支持证券（CMBS）项目承销机构招标文件》，我方完全接受并愿意遵守贵公司有关招标文件中的规定和要求，对所有文件均无异议。

我公司承诺对在投标过程中所知悉贵公司的经营发展、财务状况、经营业绩、技术水平等商业机密及其他有关情况严格保密。如果能够中标，我公司将按照投标文件要求与贵公司签订公司采购合同（下称“合同”），并严格按照合同和我公司本次投标的全部内容履行义务。若出现我公司违约或由于我公司不当行为导致贵公司利益受损的，我公司愿意承担全部法律责任，并赔偿贵公司由此而造成的损失。

特此承诺。

单位（章）：

法定代表人/委托代理人（签字）：

年 月 日

附件 3:

法定代表人授权委托书

委托人:

地址:

法定代表人:

受委托人姓名:

受委托人职务:

受委托人身份证号:

委托人现委托上列受委托人为我公司代理人,以本公司的名义参加苏州创元投资发展(集团)有限公司商业房地产抵押贷款支持证券(CMBS)项目承销机构招标的相关活动,该受委托人在投标、合同谈判、合同签订、履行过程中所签署的一切文件及处理与之有关的一切事务,本委托人均予以承认,并由本委托人承担全部法律责任。

受委托人无转委托权。

特此委托

委托人/法定代表人:

受委托人:

年 月 日

注:附委托代理人居民身份证、法定代表人(单位负责人)居民身份证正反面扫描件。

附件 4:

_____公司

2021-2023 年度在全国范围内资产证券化产品承销业绩

序号	客户名称	项目名称	期限	发行金额	客户资信等级	发行利率	项目角色 (计划管理人/销售机构)

投标人:

年 月 日

附件 5:

投标人关于资格以及实质性要求的声明函

致：苏州创元投资发展（集团）有限公司

_____郑重声明，我公司符合本项目资格要求：具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，具有履行合同所必需的设备和专业技术能力，具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，本次投标前三年（2021-2023 年）内，在债券承销经营活动中没有因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等重大违法记录，符合相关法律法规规定的投标人资格条件。我公司同时声明响应本项目所有实质性条款。

我方对以上声明负全部法律责任。

特此声明！

投标人：

日期：2024 年 月 日