附件1：

龙岩文旅汇金发展集团有限公司

关于开展商业房地产抵押贷款支持证券

比选的方案

一、初评比选办法

采用综合评分法，取评审工作小组人员评分的算术平均值，按得分由高到低顺序排列,选取得分排名前三的机构作为本债券初步选定的融资合作候选对象。若有得分相同的，按承销费率报价得分由高到低顺序排列，高者优先；得分和承销费率报价得分相同的，按融资效率得分由高到低顺序排列，高者优先。评分过程中采用四舍五入法，并保留小数点后2位。

（一）承销商实力（5分）

各承销机构在融资发行方案中应提供相应的资质证明。上一年中国证监会公布的AAA类金融机构得5分、AA类得4分， A类得3分， BBB类得2分， BB类得1分，其他类不得分。

（二）融资成本（35分）

各承销机构在融资方案中应对本产品提供融资成本说明，包括承销费率和支付方式等影响综合融资成本的因素。

1.固定承销费率以年化率/千分比进行报价（30分）。承销费率有效报价区间为1‰/年-1.5‰/年（含1‰及1.5‰，超出作废）；价格评分的计算方法如下：以有效送选方案的承销费率的平均值下浮10%（即承销费率平均值的90%）为基准价，报价与基准价相同为满分，即30分。高于或低于部分计算方法：按照承销费率与基准价的偏离度进行扣分，将金融机构申报承销费率与基准价的差异率放大10倍，高于部分采用多1倍扣分（即11倍），低于部分同倍扣分（即10倍）,扣完30分为止。

申报承销费与基准价的差异率=（承销费率-基准价）/基准价。

高出部分扣分数=差异率×11；

低出部分扣分数=差异率(绝对值)×10。

2.固定承销费支付方式（5分）：同意分期支付得5分，否则不得分。

（三）融资效率和保障措施（28分）

应对是否能提供项目融资所需办理时限、融资保障措施及服务能力、方案整体质量等因素做出说明。

1.办理时限（2分）：各金融机构在融资发行方案中明确从项目启动到具备发行条件各主要阶段时间安排（以实际工作日口径），包含明确各时间节点时限。正式确定承销商后，应在我司提交年年度审计报告等有效必须要件且按照我司要求的提交注册申报时间指令之日起算天数内完成注册申报，我司根据各个方案的时效性及合理性进行评分。

2.融资保障措施（8分）

（1）承诺余额包销（5分）；

（2）其它保障措施（3分），即：金融机构自身投债比例、可协调的投债资源等。

3.服务能力和沟通能力（12分）：

（1）团队实力（3分），项目总负责人或总协调人应具有同类债券申报发行成功案例；

1. 承诺提供专业服务内容、增值服务内容（3分）；
2. 产品发行后后续服务方案（4分），具体要求应列明存续期服务承诺，如涉及召开债券持有人会议的服务承诺；

（4）沟通能力（2分），要求能较好地与审批机构沟通。

4.方案整体评价（6分）：对金融机构报送的方案与企业提出指标应答的完整性，各项要求的合理性等进行整体评价。

以上内容若无特别列明扣分事宜，按有则得分，无则不得分。

（四）债券承销排名（12分）

全国债券承销只数排名（3分）：根据上一年度及当年截至评选上一月底同主体评级地方国有企业商业房地产抵押贷款支持证券在全国发行只数从高到低依次排名（wind口径），排名第一得3分，每下降一名减0.5分，扣减至0分为止。（上年度得分权重为40%，当年得分权重为60%。若在一季度进行比选则上年得分权重为100%）。无承销只数不得分。

全国债券承销金额排名（3分）：根据上一年度及当年截至评选上一月底同主体评级地方国有企业商业房地产抵押贷款支持证券在全国发行承销总额从高到低依次排名（wind口径），排名第一得3分，每下降一名减0.5分，扣减至0分为止。（上年度得分权重为40%，当年得分权重为60%。若在一季度进行比选则上年得分权重为100%）。无承销金额不得分。

福建省债券承销只数排名（3分）：根据上一年度及当年截至评选上一月底同主体评级地方国有企业商业房地产抵押贷款支持证券在福建省发行只数从高到低依次排名（wind口径），排名第一得3分，每下降一名减0.5分，扣减至0分为止。（上年度得分权重为40%，当年得分权重为60%。若在一季度进行比选则上年得分权重为100%）。无承销只数不得分。

福建省债券承销金额排名（3分）：根据上一年度及当年截至评选上一月底同主体评级地方国有企业商业房地产抵押贷款支持证券在福建省发行承销总额从高到低依次排名（wind口径），排名第一得3分，每下降一名减0.5分，扣减至0分为止。（上年度得分权重为40%，当年得分权重为60%。若在一季度进行比选则上年得分权重为100%）。无承销金额不得分。

（五）合作后评价（20分）

根据我司与各金融机构合作债券情况进行评分，分基础评分和直接加减分两部分。

（1）根据与我司当年度境内债券合作情况对合作金融机构进行基础评分，评分91-100分的得5分，评分76-90分的得2分，评分60-75分的得1分，评分60分以下不得分。

（2）直接加减分项（15分）：

①上一年度及当年截至评选上一月底认购我司发行的融资产品，每1亿元（不足部分按比例计算），加0.2分，封顶15分。

②金融机构与我司上年及本年债券发行合作中，非因监管政策、市场等客观原因，虽导致未能按企业需求实现债券发行，但造成的负面影响仍可控的，一次性扣15分。

二、制约条款

（一）在开展债券融资合作的过程中，因金融机构的原因导致发行计划推迟或取消，对我司造成重大负面影响的，取消该金融机构未来一年参与我司债券融资计划比选资格。

（二）近1年内，境内债券牵头单位或联合体任意成员单位未因债券承销业务被相关监管机构（主管部门）处罚、公开批评或仍处于处罚期。

(三）金融机构在选择联组合作机构时，牵头主承销商应充分评估合作对象的内部流程，在后续开展融资合作的过程中，牵头主承销商负责沟通协调联席承销商内部流程效率，未按提交的比选方案中明确的时间安排完成融资项目发行的，我司有权视实际影响采取包括在下一次融资合作评分融资效率中扣分等措施。

（四）若金融机构已竞得债券承销项目不存在客观原因影响申报，但尚未取得批文，则该金融机构需在债券承销项目取得批文后，方可继续参与其他债券承销项目。

（五）非因金融机构原因导致债券项目暂无法申报注册的，保留该金融机构该债券项目主承销商资格一年（从我司通知金融机构中选日起第91天开始计算），一年后若重启项目，则按程序重新开展债券发行承销机构比选。

金融机构参与比选即视同接受上述制约条款。

三、其他事项说明

1.商业房地产抵押贷款支持证券最终的承销费率以中选主承销商的承销费率报价为准；联合体的承销比例等事项原则上由参与比选的联组双方机构自行协商（若有），参与报价视为双方已协商一致，任何一方不得因双方未尽事项影响我司项目推进。

2.本债券承销机构确定后，若因我司融资计划有变取消该债券注册发行工作，我司有权单方面决定与中选承销机构解除本债券合作关系，参与比选的金融机构视同接受本事项说明。

3.按照比选规则要求，同一参选机构不能同时中选两个品种，原则上本次比选结果按照非公开发行公司债券、商业房地产抵押贷款支持证券产品先后顺序候选，金融机构中选非公开发行公司债券后不再参与商业房地产抵押贷款支持证券产品比选。