

南京医药雨花健康产业园整体招商租金 评估机构选聘公告

一、评估项目概况

（一）评估目的

我司在履行上市公司决策程序后，与南京软件谷洁源云计算发展有限公司签订位于中国（南京）南京软件谷·丰泰中心”（下称“产业园”）4号楼地上1-14层房屋（总建筑面积为27612.40 m²）的购楼协议，用于打造总部集中区项目，项目包含：办公自用（南京医药在宁企业集中办公）和招商运营等两部分。

我司根据通过董事会决策的可项目行性研究报告内容，结合南京新工投资集团有限公司（下称：新工集团）有关房产出租管理办法（宁新工【2021】19号），对招商运营部分拟采取“整体招商、合作经营”的方式，即：通过公开招标方式，优选一家具有都市产业园区（含科创载体、硅巷）建设、运营成功经验的合作方，双方共同组建一家合资项目公司，由其按不低于经国资备案的租金标准（最终按招标中标价格）整体承租用于招商运营的楼层，打造以大健康产业为特色的集聚区—南京医药雨花健康产业园（暂定名）。

我司现需选择一家具有类似项目经验的评估机构对我司租赁给未来合资公司用于整体建设、运营的房产进行合理租金底价评估。

（二）项目概况

评估房产为南京软件谷·丰泰中心”（下称“产业园”）4号楼地上1-9层（其中1层及9层局部为我司自用），用于整体招商运营的楼内建筑面积约16292.40 m²（最终以实际交付面积为准）。

二、评估基准日：暂定为2022年7月31日。



三、评估开展时间要求：

- (一) 中标后 3 个工作日内，必须进场；
- (二) 7 个工作日内，必须向委托方提交征求意见稿；
- (三) 委托方提出修改意见后，3 个工作日内提供书面反馈意见及修改后报告。

(四) 与委托方沟通结束后，必须在 3 个工作日内提交正式报告；

四、资格要求

1、参评单位应具备省级财政部门颁发的备案公告，持续经营且在递交材料时未受到工商、税务等行政处罚，无可能影响本次评估工作顺利进行的法律诉讼（本项由评估机构出具承诺并加盖公章）。

2、2018 年 1 月以来，至少做过不少于 1 个类似项目的评估，且评估对象在国资备案价格的合理范围（高于备案价格的 90%）内在国资交易平台上或公开招标平台上交易成功。（提供评估合同、成交证明的材料（如：评估项目挂网或招租公告信息、成交公示的截图或网址链接或项目业主背书证明等，截屏复印件加盖公章，业主背书证明原件等）

备注：类似项目指所评估对象为房产租金（不含土地出租、资产处置等），评估项目用于整体招商或招租，评估项目的房产面积不少于 3000 平米的项目）

3、提供针对本项目的切实、可行的评估工作实施方案。

以上要求，如未能提供对应资料，则不能入围本次评选。

五、报价要求

(一) 本次报价应为总价包干方式，所报价格为含税全包价格，包含评估费、差旅费、专家评审费等所有评估过程中可能发生的费用。

(二) 本次评选的最高限价为人民币 10 万元，报价超过此价格



的参评单位，我公司有权取消其参评资格。

报价不明确或不符合以上要求的，视为无效报价。

六、其他要求：

（一）评估过程中，若遇特殊事项、重大事项，应及时向委托方报告；

（二）报告经最终备案（或核准）后，应于5个工作日内提交完成情况表；

（三）未经委托方书面同意，不得将工作底稿及评估过程中获得的有关信息外传。根据法律、法规、职业道德守则要求向有关监管部门、司法部门提供信息或披露信息的除外。

七、费用支付

（一）费用扣减

1、对于不能达到规定时间要求的，每延迟一天扣减总费用的2%；未能按申报材料的承诺派出对应人员，未能按实施方案开展工作的，委托方有权根据情况扣减费用；

2、对于重大事项、特殊事项未及时报告，报告中出现重大差错等情况，导致委托方利益受损或对委托方造成不良或负面影响的，扣减总费用的20%；

3、因评估调研分析不全面、科学、合理，致使评估价格偏离市场幅度超出国资规定范围，造成整体招商项目流标而影响项目开展，视情节严重情况，酌情扣减不超过30%费用。

（二）费用支付

提交正式纸质评估报告，完成备案手续后，支付至合同价的70%；配合业主在评估对象在合理范围内（不低于评估备案价90%）完成招商工作，根据合同履行情况扣除相应费用，在委托方收到正式发票后一周内支付剩余费用。



八、评选文件

（一）文件目录

参评文件应按以下目录顺序进行编制，提供一份正本，两份副本。

具体目录要求如下：

1. 评估机构加盖公章的营业执照（复印件加盖公章）；
2. 评估机构持续经营且未受处罚的承诺函原件；
3. 评估机构业绩证明材料（复印件加盖公章）；
4. 评估机构实施方案原件；
5. 项目报价函。

（二）文件递交

1. 参评文件递交截止时间：2022 年 10 月 9 日 17 时；
2. 参评文件递交地点：南京市雨花台区宁双路 19 号云密城 A 幢 9 楼，自送快递均可，快递时需先密封完好后再装入快递包。
3. 参评文件封装要求：参评文件需密封，并在密封袋上清晰标注参评公司名称及项目名称，另需在参评文件封面标明项目联系人电话，以供评选期间评委答疑联系使用。
4. 逾期送达或者未送达指定地点的参评文件，我司有权不予受理。
5. 评选时间：根据项目评委时间确定。

（三）联系方式

采购人：南京医药股份有限公司

地址：南京市雨花台区宁双路 19 号云密城 A 幢 9 层

联系人：蒋一飞

联系电话：025-84552675；13002508130

邮箱：jiangyifei@njyy.com



七、其他事项

1. 参与选聘的评估机构必须对参评材料的真实性与准确性负责。
2. 南京医药股份有限公司将组织专项评审，确定1家中选机构。评审结束后，将通知中选单位，未获通知者为未中选。评审结果在南京医药官网公告。
3. 南京医药股份有限公司有权要求评估机构就参评材料做进一步说明，并保留议价的权利。
4. 本次选聘采用综合评审的方式选出中选单位，具体如下：
 - (1) 价格分值50分，以各有效参评单位的平均报价的95%为基准价，高1%扣0.8，低1%扣0.5分；
 - (2) 评估机构实施方案40分，由评委会根据各家做报方案的全面、合理、科学、可行性等进行评审打分，其中：优得32—40分，良得24—31分，中得16—23分，差得0—15分。
 - (3) 业绩分值10分，在满足资格条件的1个业绩基础上，每增加1个类似业绩得5分。
5. 如申报不足三家，南京医药股份有限公司有权根据实际情况采取竞争性谈判等其他评选方式确定中选单位或重新组织选聘。
6. 附件：《南京医药雨花健康产业园整体合作招商方案》



附件

南京医药·雨花健康产业园整体合作招商方案

南京医药股份有限公司（下次：公司或我司）第九届董事会第二次会议审议通过关于购置总部企业集中办公楼及打造健康产业科创载体的议案，公司将购置并装修改造位于南京市雨花台区金融科技产业园B-4栋科研办公用房（以下简称“目标资产”）作为总部企业集中办公楼，同时打造健康产业科创载体。计划采取自用与招商运营相结合的方式对目标资产开展资产运作，其中拟自用面积11320 m²，面积占比41%；拟整体招商面积16292.40 m²，面积占比59%。

根据上级南京新工投资集团有限责任公司（下次：新工集团）有关大型房产出租管理办法，结合公司自身战略定位，拟将本次购置的总部办公楼非自用区域整体合作招商方案，具体内容如下：

一、项目名称：“南京医药·雨花健康产业园”（暂定名）。

二、合作园区定位以“新医药与生命健康”为主导产业，入驻办公楼的目标客户主要包括：药械研发及健康服务类、科技创新类、总部类、非银行类金融机构等，其中：药械研发及健康服务类占比不少于50%。拟建设成为以大健康产业为特色的产业园区，并最终将大楼整体打造为“南京国资星级示范园区”。

三、合作方式：按照上级新工集团大型房产出租规定，合作方式采取“整体招商、合作经营”的模式，公开招标优选一家合作方，双方成立合资项目公司以直接协议方式承租招商区域。项目合资公司拟注册资本2000万元（暂定），公司拟参股34%。

四、招商合作主要条件包括但不限于：

1. 协助出租的租金底价不低于评估备案价（最终按中标价）；



2. 租赁期：暂定 10-14 年（具体视评估备案的租金底价情况）；
3. 装修免租期：6 个月，前 2 年分摊，即租赁前 2 年每年按 9 个月收取；

4. 租金涨幅：自租赁合同期第 3 年起，每 2 年不少于 3%；

5. 租金支付：先付后用，按季支付；

6. 租赁押金：3 个月租金（2 个月押金+1 个月安全保证金）；

7. 确保我司在合资公司注册实缴资本金的每年保底收益不低于 6%，从成立第 2 年开始核算，不足部分由中标方补足；

8. 承诺允许我司自合资公司成立之日起在 5 年内，可以无条件撤资退股，且中标方必须按我司出资额每年增值不低于 6%（可以高于标准填报）收购；如第三方评估合资公司资产净值（经国资备案后的评估值）高于前述标准，则按评估值由合资方收购（收购方式需符合国有资产管理相关规定，若我司所持有股权需挂牌转让，合资方须承诺报名摘牌）。

9. 合资公司在项目实际运营期内，除资本金以外的资金所需，由中标方以全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率拆借给合资公司的方式解决，合资公司承担由此产生的相关财务成本。

五、主要考核指标如下：

1. 中标合作方承诺对招商区域改造升级部分的投入不低于 1500 万元（暂定）；

2. 中标合作方承诺签订租赁协议 9 个月内开园；

3. 中标合作方承诺开园的 2 年内，完成园区招商入驻企业不少于 8 家，其中规上企业不少于 3 家、国家高新技术企业不少于 3 家，需实体进驻；



4. 中标合作方承诺自开园之日起, 1.5 年内获得市级 (及以上) 科创载体或同等荣誉, 2 年内将大楼打造成“南京国资星级示范园区”。

5. 双方共同以市场化的手段为大楼整体招聘确定 1 家第三方物业服务商。

六、其他要求

因未来运营园区与我司同处于一幢办公楼, 为提升办公楼整体形象, 完善使用功能、安全、效率等, 拟在招标中对投标单位提出如下要求:

(1) 承诺大楼一层运营方使用区域的设计接受我司统筹 (合资公司承担对应设计费), 且需在交付之日起 9 个月内完工投运;

(2) 为保障大楼具备市场优质水准的物业管理服务, 确保项目整体品质, 未来大厦内部物业需由双方共同商定, 并以市场化的手段进行公开招聘确定 1 家物业服务方。

(3) 承诺在楼内设置一处能容纳 250 人的多功能智能化会议厅, 为我司及入园企业提供配套保障。

(4) 承诺预留 3 层办公楼 (其中: 3—4 楼为指定楼层), 优先满足我司引进的战略合作伙伴, 承租价格由双方委托第三方进行评估确定。(评估出的承租价格不低于合资公司的租金成本价格);

(5) 未来合资公司的治理结构要求:

① 董事会成员 3 人, 我司推荐 1 人, 董事长由中标方推荐;

② 合资公司不设监事会, 设监事 1 人, 由我司推荐人员担任;

③ 合资公司设总经理一名, 由董事会聘任。合资公司实施董事会领导下的总经理负责制, 总经理对公司日常经营管理、财务管理、人事管理等负责。



④ 重要事项约定

➤ 合资公司增加注册资本必须经全体发起人一致同意；

➤ 合资公司的经营层中至少 1 人为我司人员任职并参与实际经营及重大事项商议；

➤ 合资公司每月的财务报表、相关数据和每年经第三方审计机构出具的财务审计报告需按期报送我司，我司有权随时查阅合资公司所有财务资料。

六冠公司

