

南京医药雨花健康产业园整体招商合作项目 招标代理机构选聘公告

一、项目概况

南京医药股份有限公司（以下简称：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%（具体招商面积以实际交付为准）。

前述招商运营部分所涉房产为目标资产地上1-9层（其中1层局部为我司自用）。根据上级新工集团有关大量存量房产出租管理规定，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）。

据此，我司需选择一家具有类似项目招标代理服务经验的第三方机构，为我司选择优质合作方的公开招标工作提供招标代理服务。



二、服务周期：约 1.5 个月，以项目招标具体工作进度为准

三、项目预测收益：本项目运营后我司的预测收益由运营期招商房产的租金+投资保底收益组成。

四、选聘方式：公开发布的中介机构评选

五、服务要求：

向南京医药提供项目策划和代理咨询建议；负责草拟发包方案报业主决策；发布招标公告；组织接收投标申请人报名；编制招标文件，并对其合法性、准确性和严密性负责；组织现场踏勘和答疑；组织开标、评标；处理招标过程中出现的质疑、投诉等事项；草拟合同；编制招投标情况书面报告；招投标资料整理归档等。

六、资格要求：

1、具有相关的经营范围；

2、具有年检合格的法人营业执照；

3、成立时间 3 年（含）以上（2019 年 6 月前），且注册资本 1000 万元及以上；

4、参评单位应为《关于公布 2021 年度江苏省建设工程招标代理机构信用评价结果的通知》（苏建监招协【2022】9 号文）公示名单中的企业，且在名单中所属地区为南京；

5、信誉良好，近 3 年内未受到市场监督管理局、税务、行政机构等行政处罚（提供加盖公章的国家企业信用信息公示系统查询页及相关承诺）；

6、2018 年以来至少代理过不少于一个代理过类似的招



商合作项目或房产整体招租项目。（具体标准是：招商合作或整体招租的载体累计面积不少于 3000 平米的项目；提供的证明材料包括：代理合同、公告信息、成交确认书或中标通知书等，合同、通知书的复印件，公告信息截图复印件及网址链接等加盖公章）

以上要求，如未能提供对应资料，则不能入围本次评选。

七、报价要求：

（一）参评单位报价应为包含为完成本项目招标范围内的全部工作所需的全部人工费、办公费、交通费、评标专家费、场地费、公证费、公告费、印刷费、咨询费等一切费用，报价为含税全包价，委托方不承担任何额外费用。

（二）本次评选的最高限价招标代理费用参照《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）及发改价格[2011]534号文件的规定，进行固定价报价，所报费用不得高于人民币 10 万元。

报价不明确或不符合以上要求的，视为无效报价。

八、参评文件递送时间及地点：

- 1、参评文件递交截止时间：2022 年 11 月 4 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。

九、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

十、参评文件具体要求：

除资格要求证明材料外，参评单位应按以下要求制作参评文件：

1、凡有意参加本项目的参评单位，需提供纸质版参评文件（1 套正本，3 套副本，封面注明正副本字样）

2、本次选聘采用综合评审的方式选出中选单位，参评单位在参评文件中应按下表的评分标准准备各项资料，并做出明确的承诺和陈述：

评分项目	技术评分细则	得分
报价费率 (满分 50 分)	<p>1、招标代理服务费（50 分）：</p> <p>基准参评价：有效参评报价的平均值。</p> <p>具体打分：等于基准价的得满分，每高于评标基准价 1%扣 0.5 分，低于 1%扣 0.3 分，偏离不足 1%的，用插入法计算。（偏离计算方法为投标价与评标基准价之差）</p>	50



评分项目	技术评分细则	得分
	2、报价超过最高限价的此项不得分。	
业绩 (满分 12 分)	<p>1、参评单位类似项目招标代理服务业绩：2018 年 1 月 1 日以来，参评单位代理过类似项目（参照资格条件），在满足资格预审条件的前提下，每增加一个得 3 分，满分 6 分（时间以代理合同签订或代理项目公告信息为准，没有提供或提供的资料不能证明的不得分）；</p> <p>2、项目负责人类似项目招标代理服务业绩：2017 年 1 月 1 日以来，担任过类似代理项目的负责人的有一个得分 3 分，满分 6 分（提供合同或业主背书原件作为负责人证明，可以与企业业绩重复）。</p> <p>注：项目负责人业绩可与企业业绩兼得。</p>	12
企业荣誉 (满分 3 分)	自 2019 年 1 月 1 日以来（以发证或发文时间为准）获得过市级及以上招投标主管部门或协会颁发的招标代理机构表彰的，每有 1 项得 1 分，最高得 3 分。	3
综合实力 (满分 6 分)	参评单位依据《关于公布 2021 年度江苏省建设工程招标代理机构信用评价结果的通知》（苏建监招协【2022】9 号文）获得信用评价等级 AAA 级的得 3 分，AA 级的得 1 分，其余不得分。（提供相关荣誉证明材料下载件、链接，加盖公章）	3
	为考察参评单位自行组织开标、评标的能力，需对其在南京市固定办公经营场所面积进行评审，2000M2（含）以上得 3 分，1000（含）-2000 M2 得 2 分，500（含）—1000 M2 得 1 分，其余不得分。（以自有权证或租赁合同上注明的面积为准；如参评单位有多处场所只按面积最大的一处计算得分；需提供证明材料复印件并加盖公章）	3
项目组成员要求 (满分 3 分)	招标代理服务项目组成员不少于 3 人（含项目负责人），项目组成员中，具有中级职称的，得 0.5 分/人，有高级及以上职称的，得 1 分/	3



评分项目	技术评分细则	得分
	人，最多得3分，本项计时只以项目组内得分最高的三人计算得分； (参评单位提供人员2022年3月1日以来的社保证明；相关证书复印件加盖公章；未提供或提供不全者不得分)	
招标代理实施方案 (满分26分)	根据参评单位提供的招标代理工作的总体概述、企业组织机构框架图、内部制度建设等综合评价，优：3.5-4分；良：2.5-3.5分；一般：1.5-2.5分；不提供不得分；	4
	根据参评单位提供的拟投入本项目组人员配备及岗位职责分工等综合评价，优：4.2-5分；良：3.5-4.2分；一般：2.5-3.5分；不提供不得分；	5
	根据参评单位提供的招标代理项目对接及沟通、招标文件编制、答疑与澄清、标书发售、开评标组织、专家抽取与通知、廉洁风险管理、招标工作质量保证等内控管理制度，工作流程，是否适合招标人实际情况等综合评价，优：4.2-5分；良：3.5-4.2分；一般：2.5-3.5分；不提供不得分；	5
	根据参评单位提供的结合招商合作类项目招投标工作的以往经验及本项目特点，对本项目招标代理服务工作的认知、理解及工作建议进行综合评价，优：10-12分；良：8-10分；一般：5-8分；不提供不得分。	12

十一、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.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。

5.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

2022年10月27日



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、招商合作主要保底条件包含但不限于：

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、主要考核保底指标如下：

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。

