

# 南京医药股份有限公司

## 下属南京药业股份有限公司国药大厦

### 合作运营项目租金评估机构

### 选聘公告

#### 一、评估项目概况

##### (一) 评估目的

南京市鼓楼区汉中路6号国药大厦（下称“资产”或“载体”）系南京医药股份有限公司（下称“我司”）下属南京药业股份有限公司（下称“南京药业”）自有权属不动产。结合南京新工投资集团有限责任公司（下称“新工集团”）有关房产出租管理办法（宁新工【2021】19号），经我司集体决策，拟对上述资产采取“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，按约定比例共同注资成立一家合资项目公司（下称“项目公司”），由项目公司按不低于经南京市国资委备案的租金标准（最终按招标中标价格）承租上述资产。项目公司通过投资、建设、招商、运营，将承租资产打造为符合南京市国资及属地政府定位的产业园区，实现国有老资产提档升级，释放“存量载体”的“增量价值”。

为此，我司现需选择一家具有类似资产合作运营项目租金价格评估经验的第三方机构，对南京药业直接租赁给未来合资公司用于整体建设、招商、运营的资产进行合理的挂牌租金底价的评估。

##### (二) 资产概况



国药大厦为一栋高层综合商务楼，系南京药业自有财产，坐落于南京市鼓楼区汉中路6号，产权建筑面积15710.16m<sup>2</sup>；房产证编号：鼓字第61937号；土地证编号：宁鼓国用（2005）第02990号；产证用途为商业、办公，建成后一直采取“大部分出租+少部分自用”的运营形式。

二、评估基准日：暂定为2023年8月31日。

三、评估开展时间要求：

（一）中选后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

（一）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）。

（二）2018年7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、成交证明材料，如：评估项目挂网或招租公告信息、成交公示截图或网址链接或项目业主出具的背书证明等，截屏复印件加盖公章，业主出具背书证明需原件）。

备注：类似项目指所评估对象为房产租金（不含土地出租及资产处置等，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5000平米的项目）。

(三) 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5万元，报价超过限价的参评单位，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、不科学、不合理，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，可扣减全部费用。

## （二）费用支付

本项目由被评估资产权属单位——南京药业与中选单位签订评估合同，人员进场后7个工作日内支付合同价的30%；完成备案手续，提交正式纸质评估报告，配合业主在合理范围内（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合同价的70%。

## 八、参评文件的编制

### （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，三份副本。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、参评文件递交时间：送交时间2023年9月14日13时30分起，2023年9月14日14时止，超出此期间递交，我司有权不予受理。

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楼会议室，由参评单位项目授权委托人现场递交（项目授权委托人

需携带本人身份证到场), 递交参评文件后, 项目授权委托人需参与后续参评文件开标会议, 并完成相关手续, 在得到我司通知后方可离场。

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、项目联系人、联系电话。

4、封装不符合要求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: 2023年9月14日14时。

### (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: 李彬

联系电话: 025-84552662; 13770669512

邮箱: libin@njyy.com

参评单位在参评文件递交截止时间前均可联系我司获取编制参评资料所需的电子档资料。

## 九、其他事项

(一) 参与选聘的评估机构必须对参评材料的真实性、准确性负责。

(二) 我司将组织专项评审, 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。

(三) 我司有权要求参评单位就参评材料做进一步说明, 并保留议价的权利。

(四) 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 30 分，由评委根据各家所报方案的全面性、合理性、科学性、可行性等进行评审打分，其中：优得 22—30 分、良得 14—21 分、中得 6—13 分、差得 0—5 分。

3、业绩分值 20 分，在满足资格条件基本要求 1 个项目业绩的基础上，每增加 1 个类似项目业绩得 5 分，最高 20 分。

十、拟签合同：详见公告附件 2

十一、公告附件

附件 1：《南京药业国药大厦合作运营项目招商方案》

附件 2：《资产评估委托合同》



## 附件 1

# 南京药业国药大厦合作运营项目招商方案

南京药业股份有限公司（下称“公司”）位于南京市汉中路 6 号国药大厦（下称“国药大厦”或“资产”）系公司自有权属不动产。该资产始建于 1994 年，地处新街口商圈，为一栋综合商办综合楼。大厦共 17 层（地下 1 层），总建筑面积约 15710.16 m<sup>2</sup>，产证用途为商业、办公。可使用建筑面积约 14137.13 m<sup>2</sup>，其中商业约 5089.22 m<sup>2</sup>（负 1 至 3 层），办公约 9047.91 m<sup>2</sup>（4 至 16 层），另有设备层 1573.03 m<sup>2</sup>（负 2 层、17 层）。大厦占地面积 2694.7 平米，可供地面停车场面积约 500 m<sup>2</sup>。

公司遵照南京医药（下称：南京医药）有关房产出租管理办法（宁医股（2022）106 号），“出租面积超过 3000 m<sup>2</sup>以上房产优先用于新医药与生命健康等主导产业流域，搭建科技创新载体的方向”的有关规定，经过对未来国药大厦资产自投自营及合作运营等 2 种运营方式的研究，最终选择采取合作运营方式，具体：

### 一、未来园区合作运营方式

按照“整体招商、合作经营”的原则，遴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，共同出资设立项目运营公司，由运营公司按国资备案租金评估价整体承租大厦，开展本项目的投资及经营管理，实现既有建筑运营质量提档升级，释放“存量载体”的“增量价值”。

### 二、未来园区产业定位

未来园区招商、客户符合我司基本定位，且符合新工集团规定的禁止业态和负面清单要求。

#### （一）意向定位符合集团及公司产业定位

以“新医药与生命健康”为主导产业，将大楼整体打造成新街口商圈内小而精的大健康领域专项产业园—[新医药科技创新中心]，集聚新医药产业上下游关联产业与相关数字经济产业，打造集总部企业办公、产学研深度融合、产业孵化、产业创新服务、商务配套服务于一体的高品质“城市硅巷”：

1、响应新工集团“十四五”战略发展规划要求，通过“核心企业+科创载体

+基金投资”的产业发展路径，打造各具特色科创园区载体，推进集团“3+3”主导产业（新医药与生命健康）发展，引领产业集聚，推进集团资产承载产业。

2、落实我司“十四五”战略规划，遵循“价值发现、批零协同、药械相长、适度延伸、数字赋能”发展思路，围绕健康产业打造创新创业载体服务，促进健康产业资源协同，发挥其整体效用，为公司可持续发展培育新增长点。

### （二）意向定位符合大厦所在行政区域招商政策

经此前与大厦所在行政区政府机构南京市鼓楼区华侨路街道调研、沟通，本目前所述的未来运营招商思路，基本符合所属行政区域政府管理机构的认可，力争配合鼓楼区构建有关“环五台山大健康产业规划”发展，以期寻求更多政策支持。

### （三）考虑的业态布局

1、主导产业（大健康）方向（经营面积占比约 40%-50%）：新医药科技企业、大健康跨界领军企业、互联网医药企业等；

2、关联产业方向（经营面积占比约 15%—25%）：大健康科技创新企业、高校实训基地、大健康教育企业等；

3、产业综合服务方向（经营面积占比约 5%—15%）：法务、金融机构等；

4、园区配套方向（经营面积占比约 10%—20%）：休闲生活、商务社交、文化体验等；

5、保持与大厦所属南京市鼓楼区华侨路街道沟通，重点围绕大健康产业招商（租）聚，积极配合鼓楼区“环五台山大健康产业规划”开展，为项目及未来入驻客户争取更多外部政策资源。

### 三、未来园区改造升级投资

国药大厦项目投资要求估算		
序号	分项工程名称（包括但不限于）	备注
第一部分：安全改造费（合计投入不低于 2000 万元）		
1	电气工程	
2	给排水工程	
3	消防工程	
4	幕墙工程	按建筑面积 0.6 折算幕墙面积
5	变配电设备	包括配电室电气设备、电源点至配电箱高压电缆



6	电梯	
7	水泵	
8	结构加固费	
9	拆除费用	含地下油罐拆除、回填（符合相关安全规范要求）
<b>第二部分：装饰装修费（合计投入不低于 1500 万元）</b>		
1	暖通工程	
2	智能化工程	
3	室内装饰工程	
4	室外景观工程	
5	导览系统	
6	建筑亮化	
7	机械车位	
8	电力扩容费	
<b>第三部分：规费（合计约 500 万元）</b>		
1	建设单位管理费	《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）
2	工程监理费	《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格〔2007〕670号的60%
3	工程设计费	《工程勘察设计收费管理规定》的通知-计价格〔2002〕10号的60%
4	招标代理费	
5	造价咨询服务费	《江苏省工程造价咨询服务收费指导意见》（苏建价协〔2022〕7号）的60%
6	工程保险费	
7	材料检测检验费	
8	施工图审查费	《市图审中心施工图审查收费标准（宁施管〔2023〕4号）
9	基本预备费	
10	涨价预备费	
<b>总计投入约 4000 万元</b>		

根据上述测算表，未来对国药大厦资产的基础设施及安全结构改造及未来园区应用性装饰装修的总投入不低于人民币 3500 万元。

#### 四、未来合作方公开遴选

##### （一）合作方资格条件

近三年（2020 年以来）财务及经营状况良好的独立法人单位，无不良经营行为，具有不少于 2 个（含）以上科创载体（产业园、科技园或硅巷）投资建设或运营管理业绩。

##### （二）项目合作条件

通过公开招标方式，招募有实力的合作方，以中标人控股股比不超过 66%方式与我司组建合资项目运营公司，采用“基础租金+股权合作+年经营收益保底+股权退出保障”的模式执行。

1、大楼改造概算即为合资公司注册资本，暂定 4000 万元，初定我司参股 34%，投资人应以货币方式出资，各投资人全部认缴出资额应于工商注册批准成立之日起 1 年内实缴到位，分阶段注资时合资双方按股比同比例出资。分阶段注资明细如下（拟）：

	节点	注资比例 (%)	金额 (万元)
第一阶段	公司成立	20%	800
第二阶段	改造施工进场	50%	2000
第三阶段	竣工及验收	30%	1200
合计		100%	4000

2、出租项目载体的基础租金不低于评估备案价（最终按中标价），由合资公司与我司签订房屋的租赁协议；

3、租赁期：15年；

4、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；

5、租金涨幅：自租赁合同期第 3 年起，每 3 年不少于 5%；

6、租金支付：先付后用，按季支付；

7、租赁押金：3 个月租金（2 个月押金+1 个月安全保证金）；

8、年经营收益保底：

中标方需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，不足部分由中标方向我司以现金补足。

9、股权退出保障：

中标方需承诺允许我司自合资公司成立之日起 7 年内，可以无条件撤资退股，且中标方须按我司原始出资额或届时我方依据持股比例对应的公司净资产评估值金额两者孰高的价格，回购我方的全部股权。

（三）项目运营要求

1、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。

2、未来园区招商、客户定位及业态布局比例要满足本文前述“二、未来园区的产业定位”相关要求。

#### （四）主要考核指标及方式

##### 1、主要考核指标

（1）中标人承诺项目在项目建设期，改造升级投入遵循“应投尽投”原则，且投入不低于3500万，其中：安全改造（其中含电气、给排水、消防、幕墙、变配电设备、电梯、水泵、结构加固、拆除（含地下油库拆除回填）等重点分项）投入不得低于约2000万元，装饰装修投入不低于1500万元；建设中涉及规划设计、招采、施工及全过程造价管理等接受我司监督；招商、运营期间，遵循双方签订的《投资协议》及项目公司签订《租赁协议》等文件，接受我司的监督管理，确保国有资产合作运营活动守法、安全、稳定、高效。

（2）中标人承诺规签订租赁协议12个月内开园，开园时招商率不低于20%，延迟超过3个月当年保底收益增加50%；

（3）开园后1年内，招商率不低于80%，其中规上企业不少于1家、高新技术企业不少于2家，需实体进驻；承诺自开园之日起，1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“新工标杆园区”。

##### 2、具体考核方式

###### （1）考核时间

从大楼交付之日起，由我司按各类指标组织相关考核，考核分为周期性考核、阶段性考核、一票否决（守法合规性）考核三类，具体：

A. 周期性考核：自开园后第一年进行首次考核，以后每2年考核一次，考核内容包括：主导及关联产业招商（租）面积比例、入园（驻）企业中符合规上、高新技术企业的数量；

B. 阶段性考核指标：根据招商条件，签订协议后，在规定时间内进行的一次性考核，考核内容包括：签订租赁协议的开园时间、自开园起规定时间内获得相关荣誉或受到的处罚。

C. 一票否决（守法合规性）指标：违反安全生产、环境保护、意识形态、廉洁从业等党纪国法规定导致发生重大事故或重大事件的，我司可以终止合作合同，合作方除退出外尚需承担相应法律、赔偿责任。

(2) 考核权责

纳入我司与中标方的投资协议中，由我司组织考核，考核当年奖惩产生的费用，由我司与中标方按考核结果结算。

(3) 具体考核方式

周期性考核指标

考核参数标准	奖励标准 (/年)	处罚标准 (/年)	备注
主导产业招商(租)面积不少于整体运营面积 35%	较上次考核周期，每增整体运营面积 5% 奖 3 万元（首次除外），低于 35% 的必须补足后方可奖励，超过 50%，不再奖励。	如本次考核低于上次但不低于 40% 不扣，如低于 40% 基本标准，每低于 5%，扣 3 万元。	如低于 35% 属于违反协议规定。
规上企业不少于 1 家	较上次考核周期，每增 1 家奖 3 万元（首次为超过 1 家）。	本次考核低于上次但不低于 1 家不扣，如低于 1 家标准扣 3 万元。	低于 1 家属于违反协议约定
高新技术企业不少于 2 家	较上次考核周期，每增 1 家奖 3 万元（首次为超过 2 家）。	本次考核低于上次但不低于 2 家不扣，如低于 2 家标准，每少 1 家扣 3 万元。	低于 2 家属于违反协议约定

考核参数标准	奖励标准 (/月)	处罚标准 (/月)	备注
签订租赁协议 9 个月内	每提前 1 个月奖 1 万元	每延期 1 个月罚 1 万元，超过 3 个月，除处罚外且首年即收取保底收益。	奖罚上下限为 3 个月
自开园起，1 年内至少获得市级（及以上）科创载体	每提前 1 个月奖 1 万元	每延期 1 个月罚 1 万元	奖罚上下限为 3 个月。
自开园起 2 年内获得“新工集团标杆园区”	每提前 1 个月奖 1 万元	每延期 1 个月罚 1 万元	奖罚上下限为 3 个月。

阶段性考核指标

备注：开园标准为园区完成室内外公共区域提档升级改造，具备客户入驻条件。

一票否决（守法合规性）考核指标

考核内容	一般情况	一票否决	备注
建设及运营管理中，违反安全生产相关规定	受到业主及上级国资集团相关处罚	一旦发生重大安全生产事故，受到行政部门的处罚，被勒令停业整顿等事件，双方解除合作协议。	一般处罚次数累计超过 5 次或当年超过 2 次，转为一票否决。

建设及运营管理中,违反环保相关规定	受到业主及上级国资集团相关处罚	违反环保法律法规,受到行政部门的处罚,被勒令停业整顿等事件,双方解除合作协议。	同上
运营管理中发生意识形态问题	受到业主及上级国资集团相关处罚	违反国家法律法规,受到国家行政主管部门的处罚被勒令停业整顿等事件,双方解除合作协议。	同上
建设及运营管理中,违反廉洁从业有关规定	受到业主及上级国资集团相关处罚,	违反国家法律法规,受到国家行政主管部门的处罚被勒令停业整顿等事件,双方解除合作协议。	同上

### (五) 其他要求

#### 1、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, 由董事长提名董事会聘任。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

- A. 合资公司增加或减少注册资本必须经全体发起人一致同意;
- B. 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;
- C. 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;
- D. 合资公司对外提供借款、担保、抵押或质押等行为, 必须经全体性发起人一致同意。

#### 2. 承诺在交付之日起 9 个月内完工投运;

3. 承诺我司在交付大楼后 1 年之内保有不超过 800 m<sup>2</sup>使用区域(毛坯)的优先租赁权(租金以第三方评估机构所评估价格的 80%计算);

#### 4. 其他个性化要求

编制单位: 南京药业股份有限公司

时间: 2023 年 8 月

附件 2

## 资产评估委托合同

委托人：南京药业股份有限公司（以下简称甲方）

住 所：南京市雨花台区宁双路 19 号云密城 A 幢

受托人：\_\_\_\_\_（以下简称乙方）

住 所：\_\_\_\_\_

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定，经双方沟通协商，就甲方委托乙方进行资产评估的相关事宜达成一致，签订本资产评估委托合同，以资共同遵守。

### 第一条 评估目的

因委托人拟 \_\_\_\_\_，需对所涉及的 \_\_\_\_\_ 房地产在评估基准日的年租金市场价值进行评估，为委托人提供价值参考。

### 第二条 评估对象和评估范围

评估对象为位于

评估范围为位于

### 第三条 评估基准日

评估基准日根据甲方方案确定。

### 第四条 评估报告使用范围

（一）本评估报告使用人为委托人。

本资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(二) 甲方未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

甲方违反前述约定使用资产评估报告的，乙方不承担责任。

(三) 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，甲方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

(四) 未经甲方书面许可，乙方不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

(五) 未征得乙方同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 第五条 评估报告提交期限和方式

在甲方为乙方提供必要工作条件和工作协助，且评估程序能够正常、完整履行的情况下，7个日历日内提交评估初稿，经业主沟通确认后3个日历日内出具报告并办理国资备案手续，报告经最终备案（或核准）后3个工作日内提交完成情况表，并以当面或邮寄方式向甲方提交正式评估报告一式3份。

## 第六条 评估服务费用、支付时间和方式

(一) 根据国家有关规定和委托项目的工作量及难易程度确定评估服务费用，经甲乙双方协商，甲方须向乙方支付评估服务费含税价人民币\_\_\_\_\_。

税率为6%。如国家税率调整，按合同含税价格 / (1+合同约定税率) \* (1+国家规定的新税率) 执行。

(二) 上述评估服务费已包含提供评估工作中必要的交通、食宿、评审费等费用。

(三) 我方与乙方签订合同，乙方人员进场后 7 个工作日，支付合同价的 30%；完成备案手续，提交正式纸质评估报告，配合业主在合理范围内（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合同价的 70%。

(四) 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度或者已完成的工作量向乙方支付相应的评估服务费，下属款项支付不累积计算：

1. 提交《资产评估报告书》初稿（电子版），支付评估服务费的总额为人民币 \_\_\_\_\_（50%）；

2. 完成《资产评估报告书》终版并提交给甲方，支付评估服务费的总额为人民币 \_\_\_\_\_（80%）；

(五) 乙方账户信息

公司名称：

纳税人识别号：

地址、电话：

开户行、账号：

## 第七条 甲方的责任与义务

(一) 对评估目的所涉及相关经济行为的合法性、合规性、可行性负责。

(二) 按约定时间提供评估业务所需全部资料，并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及有效性。

(三) 按委托合同约定条件及时足额支付评估费用。



(四) 甲方应当正确理解评估结论，按委托合同的约定恰当使用评估报告。

(五) 未征得乙方同意，甲方不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 甲方应当为乙方开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据评估业务需要，负责乙方与其他相关当事方之间的协调。

(七) 依法提供资产评估业务需要的资料，并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方的责任；甲方应当对提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。

甲方如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

(八) 甲方要求提供虚假资产评估报告或者有其他干预评估结论的，乙方有权单独解除资产评估委托合同，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度或者已完成的工作量向乙方支付相应的评估服务费，支付方式参见第六条第4款。

## 第八条 乙方的责任与义务

(一) 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是乙方的责任。

(二) 委派具备专业胜任能力的资产评估专业人员为甲方项目提供资产评估服务，遵循相关法律、行政法规和资产评估准则的规定，履行适当的资产评估程序，按委托合同约定的日期提供资产评估报告。

(三) 按委托合同约定的时间完成评估工作，出具评估报告。

(四) 对在业务执行过程中获悉的甲方商业秘密保密。

(五) 未经委托人书面许可，乙方不得将资产评估报告的内容向第三方提供

或者公开，法律、法规另有规定的除外。

#### **第九条 违约责任**

(一) 由于甲方变更计划, 或未及时提供评估所需全部资料而造成乙方返工、窝工或修改报告, 乙方可合理延期出具评估报告或拒绝出具评估报告, 甲方应根据乙方实际消耗的工作量另行支付相应费用。

(二) 如因甲方原因导致本项目中途停止, 乙方所收费用不再退还甲方。

(三) 除因甲方原因以外, 乙方未在合同规定期限内提交评估报告, 甲方可以拒绝支付服务费用。

(四) 甲方拒绝或未按期向乙方支付评估业务费, 乙方有权停止工作或不向甲方提供评估报告。

(五) 甲方未同乙方协商而擅自变更或解除已签订的资产评估委托合同, 不得索要已支付给乙方的款项。

(六) 乙方未同甲方协商擅自变更或解除已签订的资产评估委托合同, 应在擅自变更或解除本委托合同之日起 5 日内全额返回甲方已支付的评估费用。

(七) 若因甲方提供的文件和资料产生争议和纠纷等不良后果, 由甲方承担责任, 乙方不承担责任。

(八) 甲乙双方因不可抗力, 无法履行资产评估委托合同的, 根据不可抗力的影响, 部分或者全部免除责任, 法律另有规定的除外。

(九) 如合同任何一方违反上述条款, 都应负责赔偿由此而给对方造成的合理损失。

#### **第十条 资产评估委托合同的变更、中止履行和解除**

(一) 资产评估委托合同签订后, 签约各方发现相关事项约定不明确, 或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的, 可以协商对资产评估委托合

同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

(二) 资产评估委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，甲乙双方应当订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

(三) 当评估程序所受到限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行资产评估委托合同；相关限制无法排除时，乙方可以解除资产评估委托合同，在上述情况下，乙方不承担违约责任，同时甲方应根据乙方实际消耗的工作量支付相应费用，或乙方将所收评估服务费扣除已完成工作量所对应的应收评估服务费后的余额退还甲方。

#### 第十一条 争议的解决方

(一) 本资产评估委托合同经双方协商一致可以终止或解除。

(二) 当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，经甲方同意，乙方可以中止履行本资产评估委托合同，如相关限制在 2 个月之内无法排除时，乙方有权解除本资产评估委托合同，甲方应根据乙方已完成的评估工作量向乙方支付评估费用，已付给乙方的评估业务费超过乙方已完成的评估工作量对应的评估费用部分，乙方应于评估业务终止之日起 5 日内返还给甲方，每逾期一日按应返还的评估费用向甲方支付千分之二的逾期违约金。

(三) 本资产评估委托合同未尽事宜由双方协商，协商达成一致后以书面形式作为本资产评估委托合同的附件与本资产评估委托合同有同等的法律效力。

(四) 如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致甲、乙双方或任何一方无法履行本资产评估委托合同，所遗留问题由双方协商解决。

(五) 本资产评估委托合同在执行过程中如产生争议，各方应及时友好协商解决。经协商不能达成一致时，合同任何一方可向甲方注册所在地人民法院提起

诉讼。

## 第十二条 其他

1、本合同自各方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章之日起生效，一式肆份，甲、乙双方执贰份，具有同等法律效力。

2、乙方在签订合同时需同时与甲方签订廉政协议书，格式详见（合同附件）。

甲方(盖章)：南京药业股份有限公司

甲方代表(签字)：

乙方(盖章)：

乙方法定代表人（或被授权人）（签字）：

签约时间： 年 月

签约地点： 南京

## 合同附件

### 廉政协议书

为了确保项目顺利进行，防止各种腐败的发生，根据国家和省、市有关廉政建设的规定，特订立本协议如下：

一、双方自觉遵守国家和省、市有关廉政建设的规定。

二、委托人方面（包括采购单位及项目管理单位）：

1、委托人及其工作人员不得以任何形式向咨询人索要和收授回扣等好处。

2、委托人工作人员应当保持与咨询人的正常业务交往，不得接受咨询人的礼金、有价证券和贵重物品，不得在咨询人处报销任何应由个人支付的费用。

3、委托人工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐活动。

4、委托人工作人员不得要求或接受咨询人为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排、旅游以及出国等提供方便。

5、委托人工作人员不得向咨询人介绍家属或亲友从事与委托人项目有关的经济活动。

三、咨询人方面：

1、咨询人应通过正常途径开展业务工作，不得向委托人工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

2、咨询人不得为谋取私利擅自与委托人工作人员就项目承包、项目费用、材料设备供应、项目采购量变动、项目验收、项目质量问题处理等进行私下商谈。

3、咨询人不得以任何理由、邀请委托人工作人员外出旅游和进入娱乐消费。

4、咨询人不得为委托人工作人员购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

5、咨询人如发现委托人工作人员有违反本协议的，应向委托人或委托人上级单位举报，委托人不得找任何借口对咨询人进行报复，委托人对举报属实和严格遵守廉洁协议的咨询人，在同等条件下给予承接后续工程的优先权。

6、除委托人书面同意外，咨询人及服务本合同的其他专业人员不应接受建设工程造价咨询合同约定以外的与本工程造价咨询项目有关的任何报酬。

7、咨询人工作人员不得在项目期间发生违法行为或涉嫌犯罪。

四、委托人发现咨询人有违反本协议或采用任何手段行贿委托人工作人员，委托人将根据具体情节和造成的后果追究咨询人合同造价 1%-5%的违约金，由此给委托人单位造成的损失由咨询人承担。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

授权委托人：

授权委托人：

日期： 年 月 日

2017