

康正宏[2024]-112号

合同编号：中长资（京）合字【2024】187号

中国长城资产管理股份有限公司北京市分公司

与

北京康正宏基房地产评估有限公司

委托评估协议

年 月 日



委托评估协议

本协议由以下双方于 2024 年 月 日在北京市朝阳区签署。

甲方：中国长城资产管理股份有限公司北京市分公司

负责人：姜德华

住所：北京市朝阳区工体路东 2 号

邮政编码：100020

电话：010-65528693

乙方：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：齐宏

住所：北京市朝阳区裕民路 12 号中国国际科技会展中心 B 座 10 层 1001

室

邮政编码：100029

电话：010-82253558

（上述主体单称“一方”，合称“双方”）

根据《中华人民共和国民法典》、《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》、《金融资产管理公司资产处置管理办法（财金[2008]85 号）》等有关法律法规，甲乙双方经友好协商，就甲方所委托的资产评估事宜，签订本协议。



第一条 委托评估对象及范围

1.1 委托评估资产的评估对象为：北京市昌平区硅谷 SOHO 项目全部现房、玖瀛府项目部分在建工程及国有土地使用权。

1.2 委托评估资产的评估范围为：

硅谷 SOHO 项目全部现房						玖瀛府项目部分在建工程及国有土地使用权
1 号楼 (A 座) 面积 (m ²)	2 号楼 (B 座) 面积 (m ²)	3 号楼 (D 座) 座面积 (m ²)	4 号楼 (C 座) 面积 (m ²)	地下车库面积 (m ²)	面积合计 (m ²)	京 (2021) 昌不动产权第 0006965、0006966 号分摊土地面积 123131.88 平方米及地上、地下在建工程 139467.97 平方米
16814.77	21756.31	1961.23	30879.13	8188.99	79600.43	

1.3 委托评估资产的评估目的为：为甲方了解正宏远期服务及内部非金收购项目项下抵押物北京市昌平区硅谷 SOHO 项目全部现房、玖瀛府项目部分在建工程及国有土地使用权的市场价值提供参考。

1.4 委托评估资产的范围以甲方提供的资产评估申报表列示的内容为准。

第二条 经办评估人员

2.1 乙方指派评估师吴薇提供本协议项下的评估专业服务，其评估师资格证书编号为：1419970001。

2.2 未经甲方事先书面许可，乙方不得另行指派他人参与提供本协议项下的评估服务，也不得自行更换前款约定的评估专业人员。

2.3 评估项目需要增派人员的，在甲方提出需求或者取得甲方的同意后乙方应及时增派有评估资质的人员以便完成评估工作，并将上述评估人员的相关资质报甲方备案。

2.4 乙方不得将依据本协议承担的评估事项向任何第三方进行整体转包或分包，亦不得将本协议项下的部分或者全部权利或者义务转委托给任何第三方。



第三条 评估基准日

本协议项下评估基准日为：2024 年 10 月 31 日。

第四条 委托期限

委托期限自本协议生效之日起至 2025 年 3 月 31 日止。

第五条 委托评估工作程序和工作要求

5.1 甲方在本协议签订后 2 日内向乙方提供资产评估申报表及相关文件资料、权属证明。

5.2 乙方应在第四条约定的期限届满前向甲方提供正式的书面评估报告（一式贰份）并附相应的评估规则、评估依据，评估报告应经评估人员签字并加盖乙方公章。尽管有此约定，乙方确认，甲方有权根据业务需要，要求乙方在第四条约定的委托期限内提前提供正式评估报告，具体时间以甲方要求为准。

5.3 乙方提供的正式书面评估报告应符合以下要求：（1）报告内容清晰、具体、不得引起误导；（2）应具体说明进行资产勘查、收集评估资料的过程和情况；（3）应详细描述分析、整理评估资料的过程和情况；（4）应详细描述选择评估方法的过程和依据、评估方法的基本原理、相关参数的选取和运用评估方法进行计算、分析、判断的过程；（5）应对评估结论进行综合分析并对形成最终评估结论的过程进行详细描述。

第六条 评估费及其支付

6.1 根据国家有关规定，结合本次评估之特定目的，双方同意按如下方式确定评估费：

6.1.1 按照双方协商确定的费用执行，即本协议评估费用为人民币肆万玖仟伍佰元整（小写：49,500.00 元）。（该费用已含税，税率为 6%，不含税金额为人民币 46,698.11 元，增值税税额为人民币 2,801.89 元，该约定税率与法律法规不符的，按照相关法律法规执行，但甲方应支付的费用金额不因此改变）

乙方已经出具正式的书面评估报告并经甲方审核通过，且乙方已经提供等额、合法、有效的增值税专用发票后的 60 个工作日之内，甲方一次性支付全部评估



费用。

6.1.2 如评估项目实际情况发生变化,导致乙方出具的评估报告无法满足甲方委托目的,甲方有权根据乙方实际已提供的评估服务情况支付费用,费用金额由甲方确定,乙方同意对此不提出任何异议。

6.1.3 双方确认,如协议履行期间,非因可归责于甲乙双方的原因致使评估服务需要提前终止的,甲方应通知乙方停止相关工作,并按照如下约定向乙方支付评估费用:

(1) 乙方尚未就评估对象开展现场工作的,甲方不支付乙方任何费用。

(2) 乙方已就评估对象开展现场工作但未出具电子版评估报告的,甲方应在乙方提供等额、合法、有效的增值税专用发票后的 60 个工作日内向乙方支付评估费用总额的 50%,即人民币 24,750.00 元(大写:贰万肆仟柒佰伍拾元整)。(该金额已含税,税率为 6%,其中不含税金额为人民币 23349.06 元,增值税税额为人民币 1400.94 元,该约定税率与法律法规不符的,按照相关法律法规执行,但甲方应支付的费用金额不因此改变)

(3) 乙方已就评估对象出具电子版评估报告但尚未出具正式书面评估报告,或虽已出具正式书面评估报告但尚未经甲方审核通过的,甲方应在乙方提供等额、合法、有效的增值税专用发票后的 60 个工作日内向乙方支付评估费用总额的 80%,即人民币 39,600.00 元(大写:叁万玖仟陆佰元整)。(该金额已含税,税率为 6%,其中不含税金额为人民币 37358.49 元,增值税税额为人民币 2241.51 元,该约定税率与法律法规不符的,按照相关法律法规执行,但甲方应支付的费用金额不因此改变)

6.1.4 双方确认,上述评估费用的支付以乙方不存在任何违约行为为前提。

6.2 乙方承诺:对于依据财政部有关文件规定的应当报财政部备案或核准的资产评估项目,乙方承诺待评估报告经中华人民共和国财政部审核通过后,再行收取评估费。

6.3 乙方指定收款账户信息如下:



户 名：北京康正宏基房地产评估有限公司

账 号：110060739012015026873

开户行：交通银行北京和平里支行

如乙方收款账户发生变更，乙方应在变更后3日内以书面方式通知甲方，通知应加盖乙方公章。因乙方未及时通知甲方而产生的一切损失及后果，由乙方自行承担。

第七条 甲方的权利和义务

7.1 按时获取评估报告并对其进行审核。

7.2 及时获得乙方评估工作量明细单并对其进行审查。

7.3 按约定日期为乙方提供与评估相关的文件、资料，并保证该等文件、资料与甲方取得时的初始状态一致。

7.4 为乙方评估工作提供必要的协助，并按本协议约定支付评估费用。

第八条 乙方的权利和义务

8.1 按本协议约定获取评估服务报酬（评估费）。

8.2 信守独立、客观、公正的评估原则，认真执行国家有关法律法规和评估规范，按期提交评估报告，并保证报告内容的真实性、合法性和准确性，对出具的评估报告承担相应的法律责任。

8.3 按照行业准则的要求收集出具评估报告所需的其它资料并对其合法性、真实性、准确性、完整性进行核实。

8.4 指派本协议约定的评估专业人员协助甲方的评估前准备工作，定期向甲方提供评估工作量明细单，并接受甲方的审查，恪守执业纪律和职业道德，对甲方提供的内部资料和评估结果，严守秘密。

8.5 对甲方指出的评估工作和评估报告中存在的疏忽、遗漏、错误之处，应认真予以改正；对甲方提出的疑问，应及时给予解答。



8.6 自行负担乙方评估专业人员因从事本协议项下评估服务而发生的差旅费及其他各项费用。

8.7 配合甲方办理依据财政部有关文件规定的应当报财政部备案或核准的资产评估项目的核准或备案手续。

8.8 乙方承诺：其机构及从业人员不得为第三方（包括但不限于其他收购方、债务人、担保人或其关联方等）提供任何与甲方存在利益冲突的服务。

第九条 协议的变更、终止

9.1 本协议生效后，未经双方协商一致，达成书面协议，任何一方不得擅自变更本协议。如需变更本协议条款或就未尽事项签署补充协议，应经双方共同协商达成一致，并签署书面文件。

9.2 在下列条件发生时，任何一方均有权书面通知另一方终止本协议，本协议自书面终止通知到达对方时终止：

9.2.1 发生不可抗力事由，一方在超过 10 日后仍无法履行其主要义务时；

9.2.2 由于法律法规或金融监管部门及其他政府部门要求导致本协议无法履行；

9.2.3 法律、行政法规及本协议约定的其他情形。

9.3 凡在本协议终止前由于一方违约致使另一方遭受的损失，另一方仍有权提出索赔，不受本协议终止的影响。

第十条 保密条款

10.1 本协议双方一致同意，其对本协议以及本协议签署和履行过程中获知的对方的有关信息和资料负有保密义务，非因履行本协议需要且非经对方当事人书面同意不得向任何第三方直接或间接披露，但是因以下情况所进行的披露除外：

（1）履行法律法规规定或本协议约定的信息披露义务；

（2）向在正常业务中所委托的审计师、评估师、律师等工作人员进行的必要披露，但前提是该等人员必须对其在进行前述工作中所获知的与本协议有关的



信息承担保密义务；

(3) 该等资料可由公开途径获得或者该资料的披露是法律法规的要求；

(4) 向公证机构、仲裁机构、法院或者根据任何诉前披露程序或类似程序的要求，或根据所采取的法律程序所进行的与本协议有关的披露；

(5) 根据金融监管机构及其政府机构的要求，向金融监管机构及其他政府机构进行的披露；

(6) 因处置债权等评估对象向受让方或潜在受让方进行的披露；

(7) 本协议另有约定或法律法规规定的情形。

10.2 双方进一步确认，其将采取一切必要措施，以防止其任何关联公司、雇员、代理人或任何其他人员非法使用或披露任何保密信息资料。任何一方违反本条约定的保密义务，给对方造成损失的，均应承担相应的违约责任。

10.3 乙方同意甲方及所控股机构在集团内部可共享本协议项下合作项目相关信息，不视为甲方不当使用乙方信息，也不视为甲方违反保密义务，甲方无需因此承担任何违约责任。

10.4 本条的约定在本协议终止后仍然有效。保密期限为自知悉保密信息之日起至该信息成为公开信息之日止。

第十一条 违约责任

11.1 本协议生效后，双方应本着诚实信用的原则，严格履行本协议约定的各项义务。任何一方当事人不履行本协议约定义务的，或者履行本协议约定义务不符合约定的，或者违反在本协议中作出的陈述、保证与承诺的，视为违约，应承担违约责任。除本协议另有约定外，违约方还应向相对方赔偿因此受到的全部损失。

11.2 甲方无故解除本协议的，应对乙方指派的评估人员在本协议解除前实际提供评估服务相关的合理支出给予补偿，补偿金额不超过按本协议第六条确定的评估费总额的10%，具体金额由甲方确定，乙方同意对此不提出任何异议。除支付上述补偿金额外，甲方无需向乙方承担任何其他违约和/或赔偿责任。



11.3 甲方逾期支付评估费的，每日应按应付未付评估费用的万分之五向乙方支付违约金。

11.4 乙方无故解除本协议的，无权向甲方主张任何评估费及其他与评估服务相关的费用补偿，乙方还应按照本协议第 11.5 条约定承担违约责任。

11.5 除本协议另有约定外，本协议履行期间，因乙方违反本协议约定保密等义务、擅自转包本协议项下评估任务、无故终止履行本协议、消极履行本协议、未按期出具评估报告或出具的评估报告不符合本协议第 5.3 条约定的要求或违反执业准则、执业纪律，均视为乙方违约，甲方有权单独或同时行使下列一项或多项权利：（1）要求乙方按照本协议第六条确定的评估费总额的 10% 支付违约金，该违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应赔偿甲方损失；（2）甲方有权自知道或应当知道前述情形之日起三年内向乙方发出解除通知单方解除本协议，并有权根据乙方实际工作内容要求乙方退还已收取的全部或部分评估费用，具体退还的费用标准以甲方确认的为准，乙方同意对此不提出任何异议；（3）要求乙方继续履行本协议并积极采取补救措施。为避免歧义，甲方解除本协议或要求继续履行本协议，有权同时要求乙方按照本条约定支付违约金、赔偿损失。

11.6 无论甲方是否就乙方已发生的违约情形作出选择及作出何种选择，均不意味着甲方放弃上述各种权利的选择权，甲方有权在乙方再次发生本协议约定的任一违约情形或者乙方违约情形超过 2 种时，重新进行选择，均不视为其对任何权利的放弃或豁免。

11.7 因乙方违约致使甲方采取诉讼/仲裁等方式实现合法权益的，乙方应承担甲方为此支付的合理费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费用、公证费、律师费、财产保全费、保险费、公告费、送达费、执行费、拍卖费、鉴定费、评估费、资产处置费、催收费用、保管费、通讯费、差旅费、过户费、税费及其他政府性收费等。

11.8 如乙方对甲方存在应付未付款项的，包括但不限于违约金、赔偿金等，甲方有权从应付乙方款项中扣除同等金额的款项，不足部分由乙方按照甲方要求期限另行补足。



第十二条 不可抗力

12.1 本协议所称不可抗力系指：地震、风暴、水灾或其他自然灾害、瘟疫、战争、暴乱、敌对行动、公共骚乱、公共敌人的行为、政府或公共机关禁止、国家法律法规变更、政策调整、对双方具有监管职责的政府机构作出对本协议有约束力的强制性规定或指令等任何一方无法预见、无法控制和无法避免的情况。

12.2 若不可抗力事件导致任何一方不能履行其任何的契约性义务，该等义务应在不可抗力事件持续期间暂停，而义务的履行期应自动按暂停期顺延。

12.3 遭遇不可抗力的一方应在发生不可抗力事件后的3日内书面通知对方，并向对方提供发生不可抗力及其持续期的适当证明，并应尽其最大努力终止不可抗力事件或减少其影响。

12.4 不可抗力事件结束后，双方应立即磋商以寻求一个公平的解决方法，并应尽所有合理努力以减轻不可抗力的影响。

第十三条 争议解决和法律适用

13.1 争议解决方式

双方就本协议的解释和履行发生的任何争议，应通过友好协商方式解决。未能通过友好协商解决的争议，双方一致同意向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

13.2 法律适用

本协议的有效性、解释、履行和争议解决适用中华人民共和国现行法律法规之规定（基于本协议之签署目的，专门适用于香港、澳门、台湾地区的法律法规除外）。

第十四条 通知与送达

14.1 本协议双方确认其有效的送达地址为：

甲 方：中国长城资产管理股份有限公司北京市分公司

地 址：北京市朝阳区工体路东2号



邮政编码：100020

电 话：010-65530318

联 系 人：李首锋

手机号码：15101050583

电子邮箱：sfliwh@gwamcc.com

乙 方：北京康正宏基房地产评估有限公司

地 址：北京市朝阳区裕民路 12 号中国国际科技会展中心 B 座 10 层 1001
室

邮政编码：100029

电 话：010-82253558-120

联 系 人：吴薇

手机号码：13911004117

电子邮箱：13911004117@163.com

双方的任何通知均应以书面形式作出，书面通知均应加盖通知方公章。以专人送达、快递、挂号信件、电子邮件或传真方式递送，并且如果本协议另有要求，每一份通知均应抄送给对方。本协议约定的双方联系方式亦适用于发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，包括公证、仲裁、诉讼程序的一审、二审、再审和执行程序。上述地址同为公证、仲裁及法院涉诉程序中（包括诉前财产保全、一审、二审、再审和执行）各类文件及法律文书的送达地址。

14.2 乙方向甲方发出各类通知、协议等文件，或者因为涉及公证、仲裁、诉讼而由公证机构、仲裁机构、法院向甲方进行送达时，可以选择邮寄送达、直接送达方式。

甲方向乙方发出各类通知、协议等文件，或者因为涉及公证、仲裁、诉讼而



由公证机构、仲裁机构、法院向乙方进行送达时，可以选择邮寄送达、直接送达方式，或者传真、电子邮件、手机短信等电子送达中的任一种送达方式。

14.3 一方送达地址需要变更时应当履行通知义务。甲方的送达地址变更的，可通过在甲方的官方网站发布公告的方式通知乙方。乙方需要变更送达地址的，应将变更后的送达地址以纸质的方式，直接送交甲方或者以EMS特快专递方式送交甲方。自甲方收到或签收新的《送达地址确认书》之日起，送达地址按照新的《送达地址确认书》确定。

14.4 一方由于以下原因，导致有关通知、文件及法律文书未能被其实际接收的，仍视同协议其他方及公证机构、仲裁机构、法院已经对其送达：

- (1) 一方提供或者确认的送达地址不准确；
- (2) 一方送达地址变更后未及时依上述第14.3条的程序通知协议其他方或者公证机构、仲裁机构、法院；
- (3) 一方或其指定的接收人拒绝签收；
- (4) 其他不属于协议其他方的原因。

本条所列上述情形，按照以下方式确定送达之日：

- (1) 通过EMS特快专递方式邮寄的，以中国邮政官网查询单号显示的签收/拒收/被退回之日为送达之日；
- (2) 直接送达的，以送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；
- (3) 通过电子送达的，以传真、电子邮件、手机短信到达受送达人特定系统之日为送达之日。

14.5 纠纷进入公证、仲裁、诉讼程序后，如一方应诉并直接向公证机构、仲裁机构、法院提交的《送达地址确认书》所确认的地址与本协议确认的送达地址不一致的，以该方向公证机构、仲裁机构、法院提交的确认送达地址为准，但该方应于当日按照上述第14.3条的约定履行变更后的送达地址通知义务。

一方未按前述方式履行公证、仲裁、诉讼程序中的送达地址变更的通知义务，



该方所确认的原送达地址仍视为有效送达地址。协议其他方按照本协议确认的送达地址及方式送达，或者按照该方向公证机构、仲裁机构、法院确认的送达地址送达，均视为有效送达。送达之日按照上述第 14.4 条确定。

第十五条 附则

15.1 本协议签署前形成的任何文件如与本协议相冲突，以本协议为准。

15.2 本协议自双方当事人的法定代表人/负责人或授权代表签字或加盖人名章并加盖公章之日起生效。

15.3 本协议采用中文订立，一式肆份，甲方持贰份，乙方持贰份，均具有同等法律效力。

(以下无正文)

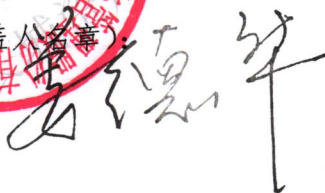


【本页为《中国长城资产管理股份有限公司北京市分公司与北京康正宏基房地产评估有限公司委托评估协议》签署页，无正文】

在签署本协议时，各当事人对本协议的所有条款均已阅悉且无异议，并对本协议约定的各当事人之间权利、义务和责任条款的法律含义有准确无误的理解。

甲方（盖章）：中国长城资产管理股份有限公司北京市分公司

负责人或授权代表（签字或加盖人名章）：



乙方（盖章）：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人或授权代表（签字或加盖人名章）：



廉洁经营协议书

甲方：中国长城资产管理股份有限公司北京市分公司

地址：北京市朝阳区工体路东 2 号

乙方：北京康正宏基房地产评估有限公司

地址：北京市朝阳区裕民路 12 号中国国际科技会展中心 B 座 10 层 1001 室

为规范甲乙双方及其工作人员的经营行为，维护廉洁经营原则，确保双方公平、公正、公开（法律法规及合作双方认定的商业秘密或合同文件另有规定的除外）地开展业务，保障双方合作关系健康发展，营造守法诚信、廉洁自律的合作环境，特订立本协议。

第一条 甲、乙双方的共同责任

（一）严格遵守国家相关法律法规，按照《中华人民共和国反不正当竞争法》《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》等相关法律法规开展商业活动。

（二）不得有违反商业道德、正常市场竞争秩序、泄露双方商业秘密、有损双方形象的行为以及排挤其他经营者等违反公平公正原则的行为。

（三）双方如发现任何一方在业务活动中违规违法行为的，



应及时提醒对方，情节严重的，应向相关部门举报。

（四）严格履行合同约定，自觉承担合同义务。

第二条 甲方及其人员的责任

（一）严格遵守《长城公司员工廉洁自律若干规定》《中国长城资产管理股份有限公司商业交往中防范道德风险管理办法》等有关规定，不利用手中权利向乙方及其人员索取影响公平公正原则的物品、服务、报酬等；

（二）不得以任何理由和形式要求或接受乙方及其人员报销应由个人支付的费用；

（三）不得以任何形式索取或收受与经营活动有关的贵重礼品、礼金、有价证券等不正当报酬以及要求提供交通工具、通信工具、办公场所和高档办公用品等；

（四）不接受与业务经营活动有关的高消费娱乐、高消费宴请、公款旅游等活动；

（五）不在未经批准的情况下在乙方及其利益关系人相关单位违规任职、兼职取酬、投资入股、持有干股、代持股份等；

（六）不通过将甲方商业秘密、内幕消息、业务渠道等提供泄露给乙方及其人员，谋取个人私利；

（七）不通过配偶、子女、其他亲友以公开或暗示的方式不正当干预和插手与其业务经营有关的市场经营活动；



(八) 不索取或接受乙方及其人员以利益输送或不正当获利为目的在房屋装修、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排、本人及亲属出国(境)等方面提供的便利;

(九) 不以任何形式要求或接受乙方及其人员许诺事后给予的不正当利益或所得等;

(十) 不以个人或亲属名义与乙方及其人员发生非正常的借款、融资、委托投资、委托理财、担保等经济往来;

(十一) 不进行国家、监管机构或甲方上级单位规定的其他违反廉洁要求的行为。

第三条 乙方及其人员的责任

(一) 严格遵守国家的法律、法规, 自觉履行双方订立的合同;

(二) 不向甲方员工赠送贵重礼品、礼金、有价证券或给予不正当利益、报酬、服务等;

(三) 不与甲方员工私下商谈或达成“互惠互利”的默契;

(四) 不以谈业务、签合同为借口, 邀请甲方员工参与高消费娱乐、高消费宴请、公款旅游等活动;

(五) 不通过利益输送、提供便利等方式向甲方员工套取甲方相关商业秘密、内幕信息、业务渠道等;

(六) 不向甲方员工及其配偶、子女和其他亲友变相行贿;



(七) 不以损害甲方利益的手段为乙方谋取私利；

(八) 不得以任何形式向甲方工作人员许诺事后给予的不正当利益或所得等；

(九) 不进行国家、监管机构或甲方上级单位规定的其他不正当行为。

第四条 违约责任

(一) 甲方及其人员违反廉洁经营责任条款的，按照管理权限由相关单位依照党规党纪、法律法规及廉洁自律相关制度对责任人进行处理；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

(二) 乙方及其人员违反廉洁经营责任条款的，甲方有权向乙方所在行业协会、监管机构及司法机关反映和举报相关情况。

(三) 甲乙双方及其人员违反廉洁经营责任条款的，对方可视情况将列入“不守信单位”名单，可酌情减少、直至终止与对方的业务往来，并有权向有关部门反映。

(四) 甲乙双方及其人员存在损害对方正当利益情形，造成经济损失、国有资产流失等情况的，应予以赔偿。

第五条 协议书生效及法律效力

(一) 本廉洁经营协议书作为甲方与乙方业务合作合同（协议）的附件，与合同（协议）具有同等法律效力，经双方签署盖章后立即生效。



(二) 除甲乙双方另行签订的其他协议约定外，本廉洁经营协议书在甲方与乙方存在业务关系期间对双方产生效力。甲乙双方及其人员在合同履行完毕后，发生或发现违反本协议书规定的行为，仍按本协议书规定处理。

(三) 协议书一式两份，双方各执一份。

甲方（盖章）：中国长城资产管理股份有限公司北京市分公司

日期：

乙方（盖章）：北京康正宏基房地产评估有限公司

日期：

