

资产评估委托合同

本合同由下列双方于 2024 年 10 月 27 日在北京市东城区共同签署：

甲方：中国信达资产管理股份有限公司北京市分公司

负责人：陈正斌

地址：北京市东城区北三环东路 36 号环球贸易中心 E 座 17-18 层

邮编：100013

联系人：李文帅

联系方式：010-59025076

乙方：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：齐宏

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 1003 室

邮编：100029

联系人：吴薇

联系方式：13911004117

上述主体单称“一方”，合称“双方”。

鉴于：

1. 甲方为中国信达资产管理股份有限公司授权的分支机构。
2. 乙方是依法设立并合法存续的从事资产评估业务的企业法人，具有国家有关部门认定的相关业务评估资质。
3. 甲方委托乙方对本合同项下的评估对象进行评估，乙方同意接受甲方的委托。

双方本着平等、互利、诚实守信的原则，根据国家有关法律法规和行业规范的规定，经协商一致，签订本合同，以昭共同信守。

1. 委托事项

1.1 评估目的：为不良资产包收购提供价值参考依据。

1.2 评估对象：

评估对象为甲方拟收购的国开金融不良资产包项目中的抵质押物及相关资产。此次待评估资产涉及两个项目，分别为盛德紫阙项目和房山棚改项目，具体情况如下：

1.盛德紫阙项目

盛德紫阙位于北京市北二环北侧 1 公里，紧邻地坛公园北侧。

本次项目涉及的相关资产主要为商业抵债资产包、住宅抵债资产与部分抵押物，其中抵债商业资产约 1.93 万平方米（6 套）、抵债库房 2,116 平米（13 套）、抵债车位 72 个、抵债住宅 359 平米（1 套）、待法拍抵押住宅共 3,192 平米（11 套）。

2.房山棚改项目

本次项目涉及的主要为查封资产，清单如下：

序号	位置	面积	规划用途
1	房山区房山北大街 6 号 32 号楼 1 至 5 层	4855.6	办公用房
2	房山区城关街道北大街 6 号甲 1 号楼 1 至 3 层	4208.84	商业用房
3	房山区十渡镇西河村南（1）1 号 1 层整座	21.5	商业用房
4	房山区十渡镇西河村南（1）2 号楼 1-2 层整座	528.29	商业用房
5	房山区十渡镇西河村南（2）1 号楼整座 1 至 3 层整座	2681.91	商业用房
6	房山区十渡镇西河村南（2）2 号楼整座 1 至 3 层整座	3278.37	商业用房
7	房山区十渡镇西河村南（3）1 号楼整座 1 至 3 层整座	350.01	商业用房
8	房山区十渡镇西河村南（3）2 号楼整座 1 至 3 层整座	445.98	商业用房
9	房山区十渡镇西河村南（3）3 号楼整座 1 至 3 层整座	350.01	商业用房
10	房山区城关街道南大街 60 号 7 号 1 层	200.1	办公用房
11	房山区城关街道南大街 60 号 8 号 1 层	218	办公用房
12	房山区城关街道南大街 60 号 9 号	412.12	商业用房
13	房山区城关街道南大街 60 号 10 号	630.58	商业用房
14	房山区城关街道南大街 60 号 11 号 1-4 层	2301.86	办公用房
15	房山区城关街道福星家园 B 区 7 号 1 层整座	275.5	商业用房
16	房山区城关街道福星家园 B 区 8 号楼 1-5 层整座	2967.34	商业用房
	合计	23726.01	
1	房山区长沟镇九龙泉花园 40 号楼 1 至 3 层整座	268.61	住宅（整栋别墅）
2	房山区长沟镇九龙泉花园 31 号楼 1 至 3 层整座	412.33	住宅（整栋别墅）
3	房山区长沟镇九龙泉花园 38 号楼 1 至 3 层整座	412.33	住宅（整栋别墅）
4	房山区长沟镇九龙泉花园 39 号楼 1 至 2 层整座	275.82	住宅（整栋别墅）
	合计	1369.09	
1	北京经济技术开发区天宝园二里二区 32 号楼-1 至 2 层 1 门		住宅
2	北京房山区良乡中路 1 号院 1 号楼 6-101、良乡中路 1 号院 1 号楼-01 地下室		住宅
3	北京市海淀区莲花苑 2 号楼 3 门 1901 室		住宅
4	许昌市溪雅苑小区部分房产		

项目情况以实际尽调了解情况为准。

1.3 评估基准日：收购基准日或现场勘查日（可根据项目情况进行调整）。

2. 甲方义务

- 2.1 协调资产占有方提供与评估相关的资料。
- 2.2 为乙方委派的评估专业人员及外聘专家提供必要的协助。
- 2.3 按本合同的约定支付评估费。
- 2.4 不非法干涉乙方的评估活动。

3. 乙方的义务

- 3.1 恪守独立、客观、科学的原则，勤勉尽责，按照国家规定和行业规范，运用恰当的评估方法，对评估对象进行评估，形成合理、可信、公正的评估结论。
- 3.2 选派具有相应专业资质的评估专业人员执行评估业务。
- 3.3 严格按照适当的评估程序进行评估，不得删减。
- 3.4 及时解答甲方提出的问题，对甲方指出的评估工作中存在的疏忽、遗漏、错误之处，评估机构应及时认真改正。
- 3.5 未经甲方同意，乙方不得委托他人进行评估。

4. 评估报告

- 4.1 乙方应在甲方要求日期，向甲方出具盛德紫阙项目估价报告或价值咨询报告，对房山棚改项目出具咨询意见，报告一式贰份。
- 4.2 相关报告应符合相关法律、法规和行业规范规定的要求。

5. 评估费

- 5.1 在乙方交付全部评估报告并经甲方审核合格后 90 日内，甲方应向乙方支付评估费【陆万元整】。如果该报告需要甲方总公司（即中国信达资产管理股份有限公司）和/或相关主管部门备案的，则在甲方审核合格且备案完毕后 90 日内支付评估费。
- 5.2 乙方应自行承担因评估而发生的差旅费、食宿费以及其他相关费用。甲方不再向乙方支付除第 5.1 条以外的其他任何费用。
- 5.3 本合同项下的全部价款均为含增值税的含税价，甲方无须再向乙方支付其他款项。
- 5.4 发票

5.4.1 乙方应当在合同约定付款日之前 5 个工作日内依据法律法规向甲

方开具(或通过税务机关代开)增值税专用发票并交付至甲方指定的专人【李文帅】签字接收,不得代收。甲方收到增值税专用发票并认证成功后再支付款项。

如乙方依据税收法律法规无法开具(或通过税务机关代开)增值税专用发票,乙方应当开具合法有效的增值税普通发票或其他商业发票。

5.4.2 甲方开票信息

纳税人名称: 中国信达资产管理股份有限公司

纳税人识别号: 91110000710924945A

银行账号: 11001085800056002890

开户行: 建行北京中轴路支行

地址: 北京市东城区北三环东路36号环球贸易中心E座18层

联系电话: 010-59025083

5.4.3 乙方开具的增值税专用发票出现(包括但不限于)以下情形的,甲方有权延迟支付应付款项直至乙方重新开具增值税专用发票,且不承担任何违约责任。甲方有权要求乙方承担由此造成的全部损失,包括但不限于税金、附加费、罚金、滞纳金。

- A. 乙方开具的发票虚假、作废、无效或违反国家法律法规;
- B. 乙方开具的发票种类、税率及甲方开票信息错误;
- C. 因乙方延迟交付发票等原因造成发票认证失败的其他情况。

5.4.4 如发生需要作废发票或开具红字发票等情形,乙方应当根据甲方要求及时提供协助。

5.5 如乙方为中华人民共和国境外供应商,且在中华人民共和国境内设有营业机构或者有代理人,乙方应即将该情形通知甲方,并在甲方付款前向甲方提供解缴税款的相关完税凭证。如乙方未向甲方提供完税凭证,甲方将在支付款项前根据中国税收法律、行政法规或者国家税务总局的有关要求,代乙方扣缴相关款项适用的增值税和附加税费,乙方应向甲方提供中国税务机关要求由乙方出具的文件和信息。为完成在中华人民共和国境内的增值税扣缴,乙方应向甲方提供对账单或商业发票,并在商业发票上注明发票金额已包含增值税和增值税附加税费。

6. 禁止内幕交易

乙方承诺乙方及其评估专业人员、外聘专家以及该等人员的亲属、与乙方及

该等人员相关联的企业不得购买评估涉及的资产。

7. 违约责任

乙方违反本合同规定的，甲方有权选择：（1）要求乙方予以及时纠正或另行指派评估专业人员完成委托事项；（2）解除本合同，扣减或不予支付尚未支付的评估费用，已支付的评估费，有权要求乙方予以返还；（3）要求乙方赔偿甲方因此遭受的全部损失。

8. 保密

乙方应按照甲方的要求签署《保密承诺》，并按《保密承诺》的规定严格履行保密义务。

9. 法律适用

本合同的成立、效力、解释和履行适用中华人民共和国法律。

10. 争议解决

因本合同引起或与本合同有关的一切争议，双方均应友好协商解决；如果不能解决的，任何一方均有权选择下列【A】争议解决方式：

- A. 向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。
- B. 向合同签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。
- C. 向【/】仲裁委员会提起仲裁。

11. 合同的生效

本合同经双方的法定代表人/负责人签字并盖章后生效。

12. 其他约定

12.1 本合同签署前形成的与本次交易相关的任何文件如与本合同相冲突，应以本合同为准。

12.2 如果本合同的某条款被宣布为无效，应不影响本合同任何其他条款的效力。

12.3 本合同中所有条款的标题仅为查阅方便，在任何情况下均不得被解释为本合

同之组成部分，或构成对其所指示之条款的限制。

12.4 如有未尽事宜，双方可签订补充约定。附件、补充约定为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等效力。

12.5 本合同一式叁份，均具有同等法律效力，甲方执贰份，乙方执壹份。
(以下无正文)

中国信达

信达

中国信达

中国信达

中国信达

中国信达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
资产评估委托合同
签字页

甲方：中国信达资产管理股份有限公司北京市分公司（盖章）

负责人（签字/签章）：_____



乙方：北京康正宏基房地产评估有限公司（盖章）

法定代表人（签字/签章）：_____

信达

中国信达

中国信达

附件:

中国信达
服务报价明细表

序 号	项 目 名 称	报 价（万元）
1	盛德紫阙项目	2.5
2	房山棚改项目	3.5

中国信达

信达

中国信达

中国信达