

康正合字(2017)21/3

合同编号：道诚基金·常州丹龙开发项目咨 01 号

诚盈三期（2012 年丹龙常州项目）投后项目复核

咨询服务协议

2017 年 10 月

本《服务协议》（以下简称“本协议”）由以下各方于 2017 年【10】月【18】日在【北京】共同签署：

甲方：道诚（上海）股权投资基金管理有限公司（以下简称“道诚投资”）

法定代表人：苗菁

地址：北京市东城区安外大街 2 号安贞大厦 5 层

联系人：郭伟

电话：010 - 5127 8967

传真：010 - 6448 2667

乙方：丹龙置业常州有限公司（以下简称“项目公司”）

法定代表人：陈勇军

地址：江苏省常州市武进区延政中路 16 号世贸大厦 B 座 1009 室

联系人：张玉梅

电话：0519-88858700

传真：0519-88859600

丙方：北京康正宏基房地产评估有限公司（以下简称“康正评估”）

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

联系人：门麒

电话：15810683781

传真：82253565

以上主体单独称“一方”，合称“各方”。

鉴于：

I 甲方为依法成立并有效存续的企业法人，为乙方所持“2012 年丹龙常州项目”出资方，间接持有乙方 80% 股权。

II 乙方为依法成立并有效存续的企业法人，为 2012 年丹龙常州项目（以下简称“本项目”）的开发建设主体。

III 丙方为依法成立并合法存续的咨询公司，为本项目涉及的标的项目提供专业的房地产投资第三方总投资成本复核咨询服务。

IV 甲方、乙方及丙方经过各方经协商就本项目复核咨询服务基本事宜达成一致。为明确各方基本权利义务，各方本着自愿、公平、诚实信用的原则，就本咨询服务事宜签订本协议，以资共同遵照履行。

1 定义

除非文意另有所指，下列词语在本合同中具有如下定义：

1.1 本协议：指编号为【道诚基金·常州丹龙开发项目咨 01 号】的《咨询服务协议》及对其他的任何有效修订和补充。

1.2 委托人：指本协议项下的委托主体即道诚投资，为具有完全民事行为能力且符合法律规定的合格投资者条件的自然人、法人及依法成立的其他组织。

1.3 项目公司：指丹龙置业常州有限公司。

1.4 标的项目：指“2012 年丹龙常州项目”。

1.5 元：指人民币元。

1.6 年：指公历年，本协议中涉及计算时年为 365 天。

1.7 工作日：指中国大陆法定公休日和法定节假日以外的日期。

2 服务目的

2.1 拟对诚盈三期（2012 年丹龙常州项目）投后监管项目的总投资成本预算等进行复核，故委托丙方出具复核意见，保证项目风险可控提供参考依据。

3 服务内容

丙方指派公司相关技术人员对该项目公司已发生及后续可能发生的成本，包括但不限于：土地取得成本、市政配套费用、建筑设计费、前期工程费、建筑安装工程费

用、机电设备成本、装饰装修工程成本、园林绿化成本、财务成本及费用等进行复核，并协助梳理该项目公司的相关文件。根据项目的实际情况，丙方向甲方提供复核报告。报告内容主要依据乙方提供的资料，对项目运行的基本情况进行阐述，包括开发建设项目成本的复核等。

4 当事人权利义务

4.1 甲方权利与义务

4.1.1 甲方有权依照本协议约定向丙方查询复核服务工作情况。

4.1.2 甲方应为丙方履行本协议约定的提供必要的便利和支持，应督促项目公司同意接受丙方的工作模式，并在提供服务各阶段及时提供必要的相关资料（包括但不限于电子、纸质、口头信息等），协助丙方顺利开展工作。

4.1.3 甲方有义务按照丙方调查清单要求的格式提交签字确认项目基本资料，并以清单所列资料为本协议中的复核内容的起始依据，不可更改。

4.1.4 甲方应告知项目公司负责向其公司内部各职能部门明确丙方的工作性质和身份，并要求其为丙方工作提供支持与配合。

4.1.5 甲方应按照本协议的约定督促乙方按时向丙方支付服务费用。

4.2 乙方权利与义务

4.2.1 乙方有义务按照丙方调查清单要求的格式提交签字确认并加盖公章的项目基本资料，并以清单所列资料为本协议复核内容的起始依据，不可更改。

4.2.2 乙方应在3个工作日内，就丙方以书面形式提交给乙方的一切事宜，作出书面决定和答复。

4.2.3 乙方应负责向公司内部各职能部门明确丙方的工作性质和身份，并要求其为丙方工作提供支持与配合。

4.2.4 在本协议履行期间，乙方接受丙方对第三条所列内容进行复核工作，并根据第三条所列要求配合丙方的复核服务，及时提供符合要求的相关资料、回复丙方提出的问题。

4.2.5 乙方应积极配合丙方的服务工作，为丙方顺利开展工作免费提供必要的办公场地、设备和其他一切必要的便利和支持。

4.2.6 乙方对所提供所有资料与信息的真实性、合法性、完整性和有效性负责。

4.3 丙方权利与义务

4.3.1 乙方无正当理由拒绝或逾期超过【5】个工作日未向丙方支付咨询服务费用的，丙方有权停止提供服务并终止本协议。

4.3.2 为保障本协议履行的可行性，丙方有权利了解交接时点之前的甲方、项目公司等与服务内容有关的相关情况、签署的相关协议等。

4.3.3 项目公司向丙方提供的资料、有关问题等，丙方有权进行核对或查问，同时将此情况与可能产生的影响及时书面通知甲方。

4.3.4 根据甲方授权，丙方有权要求丙方提供与会议有关的纪要、记录等文件；有权查看项目公司财务账簿及原始单据、销售台账、销售合同、网签信息、发票收据等相关资料；有权查看项目现场。

4.3.5 丙方有义务积极配合丙方的正常合法工作，并对其提出的申请及时进行处理，不得无故拖延。

4.3.6 丙方在服务过程中，获取的关于乙方及其标的项目的任何资料或者商业秘密，在得到甲方、丙方同意前，需对其他无关第三方进行保密。

5 服务费用及支付方式

5.1 服务费用

5.1.1 经各方协商确认：本咨询服务乙方应向丙方支付的咨询服务费为人民币20万元（大写：贰拾万元整）。

5.1.2 如本合同因甲方或乙方原因而中止，乙方应按照丙方完成的工作量核算支付丙方相应的服务费。

5.1.3 乙方向丙方支付的上述费用已包含丙方现场人员在履行本协议过程中发生的省际交通费、项目当地的住宿、餐饮、交通等费用。（若后期差旅费用由于三方会议等不可预计的事宜大幅提高，三方协商确定增加的费用支付事宜。）

5.2 支付方式

乙方向丙方支付本协议第 5.1.1 条项下的服务费用方式如下：

第一期：本项目人员进场前，乙方向丙方支付第一笔服务费人民币 10 万元（大写：拾万元）。

第二期：丙方向甲方出具正式的复核报告后 5 个工作日内，乙方向丙方支付第二笔服务费人民币 10 万元（大写：拾万元）。

若本协议进入延长期或增加其他工作的，则乙在本协议终止前 10 个工作日内按本协议第 5.1.2 条约定向丙方支付增项服务费用。若由于经济原因项目成本需要提高，则各方协商确定后续服务费用。

乙方支付的服务费为含税金额，每次付款需丙方开具合法有效金额相符的增值税普通发票为前提。如国家法律和行政法规未来另有明确规定，支付方有权按照法律法规要求，要求丙方开具增值税专用发票。

5.3 支付信息

户名：北京康正宏基房地产评估有限公司

纳税人识别号：91110106722616974K

开户行：交通银行北京中轴路支行

开户账号：110060739012015026873

行号：交 739

地址：北京市丰台区方庄芳城园三区 18 楼底商 217 室

电话：82253558

6 违约责任

6.1 本协议当事人各方应严格遵守本协议；任何一方违反本协议，应依法承担相应的违约责任，并赔偿因其违约对其他方造成的损失。

6.2 若乙方未按本协议第 5.2 条支付服务费用，每逾期一天，乙方按未付金额【万分之五】比例向丙方支付逾期违约金，直至乙方支付完毕应付款项之日止。

6.4 对于项目公司所签署的各类经济合同，交接时点之前的合同仅以交接时点当天项目公司提供的合同清单为准；对于交接时点之后以合同管理台账为准。对于合同的签订、履行及各类问题，丙方不承担任何责任。

6.5 丙方未履行或未完全履行本协议约定的职责，发生违约行为的，丙方应每日按服务费用的【万分之五】向甲方支付自违约事项发生之日起至违约事项纠正之日止的违约金；若丙方上述违约行为由于项目公司不配合造成，则免除其违约责任。

7 不可抗力

7.1 本协议所称的不可抗力事件，是指在本协议签订并生效后，非由于任何一方的过失或故意，发生了各方不能预见、不能避免并不能克服的事件，且该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本协议履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及新法律或国家政策颁布或对原法律或国家政策的修改等因素。

7.2 如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应尽最大努力减少由此可能造成的损失，立即用可能的快捷方式通知其他方，并在 15 日内提供事件发生地的政府有关部门或公证机构出具的证明文件说明有关事件的细节和不能履行或部分不能履行或需延迟履行本协议的原因。各方应在协商一致的基础上决定是否延期履行本协议或终止本协议，并达成书面协议。

7.3 如果发生不可抗力，致使一方不能履行或迟延履行本协议项下之各项义务，则该方对无法履行或迟延履行其在本协议项下的任何义务不承担责任，但该方迟延履行其在本协议项下义务后发生不可抗力的，该方对无法履行或迟延履行其在本协议项下的义务不能免除责任。

8 保密

8.1 各方对于本协议以及与本协议有关的事项承担保密义务，未经其他方书面同意，任何一方不得将本协议的任何有关事项向除本协议各方以外的其他方披露，

但是因以下情况所进行的披露除外：

- (1) 甲方、乙方按照法律法规或本计划约定履行的信息披露义务。
- (2) 向在正常业务中所委托的审计、律师等工作人员进行的披露，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) 该等资料和文件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) 甲方根据金融监管机构的要求，向金融监管机构进行的披露。

8.2 各方同意严格按照本协议的规定使用对方的保密信息，未经事先书面同意，不得向他人，或允许向第三方直接或间接地透露保密信息。各方同意：

- (1) 对保密信息保密，并采取所有必要的预防措施（包括但不限于各方采取的用于保护自身保密信息的措施）防止未经授权地使用及透露保密信息；
- (2) 不得向第三方提供保密信息或由保密信息衍生的信息；
- (3) 除了本协议确定的应用范围外，不得在任何时候使用保密信息。

8.3 各方不负责保护以下信息：

- (1) 已公开的信息；或
- (2) 由另一方从不受保密限制的第三方获得的信息；或
- (3) 未参考保密信息而由另一方独立开发的信息；或
- (4) 向在正常业务中所委托的审计、律师等工作人员进行的披露，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；或
- (5) 依据法律的规定或根据法律赋予的权力可以获取此信息的司法、政府机构的要求必须公开的信息。接到此类要求后的一方，应立即通知另一方，使另一方了解将要披露的内容并提出意见。

8.4 本条款项下的义务适用于根据各方事先或本协议由各方互相提供的其他专有和/或保密信息。

8.5 协议确定业务的各方员工。如果参与本协议确定业务的各方员工不再继续参与本项目，则该方应确保立即终止该员工获得对方保密信息和信息源的途径。

8.6 本协议终止后，本条款规定继续有效。

9 法律适用和争议解决

9.1 本协议的签订、成立、效力、解释、履行等事宜均适用中国（为本协议之目的，不含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）法律。

9.2 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，可以通过协商解决；协商不成，任何一方均可向甲方住所地有管辖权的人民法院起诉。除非生效判决另有规定，各方为诉讼而实际支付的费用（包括但不限于诉讼费和合理的律师费）由败诉方承担。在诉讼期间，本协议中不涉及争议的条款仍须有效，任何一方均不得以解决争议为由拒不履行其在本协议项下的任何义务。

10 通知

10.1 本协议各方之间的一切通知均为书面形式，可由专人送达、挂号邮递、特快专递等方式传送，传真与电子邮件可作为辅助送达方式，但事后必须以上述约定方式补充送达。

10.2 通知在下列日期视为送达：

专人递送的通知，在专人递送之交付日；

由传真、电传或电子邮件传送，收到回复码或成功发送确认的第1个工作日；

以特快专递（付清邮资）发出的通知，在寄出（以邮戳为凭）后的第3日；

以挂号信（付清邮资）发出的通知，在寄出（以邮戳为凭）后的第5日。

10.3 本协议各方提供的联系地址即为其有效的通讯地址。

甲方联络方法

地址：北京市东城区安外大街 2 号安贞大厦

邮编：100013

传真：010-64482667

电话：010-51278967

联系人：郭伟

电子邮箱：guowei@ccticfund.com.cn

乙方联络方法

地址：江苏省常州市武进区延政中路 16 号世贸大厦 B 座 1009 室

邮编：213100

传真：0519-88859600

电话：0519-88858700

联络人：张玉梅

电子邮箱：danlong_cz@126.com

丙方联络方法

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

传真：82253565

电话：82253558

联系人：

项目邮箱：

10.4 本协议各方均有权在任何时候更改其通讯地址，但应按本条约定的送达方式在变更后 7 个工作日内向其他两方送达通知。

11 其他

11.1 本协议自双各方法定代表人/负责人或授权代表签字或盖章并加盖各方【公章或合同专用章】之日起生效，【本咨询服务终止之日或各方协商终止之日】本协议终止。

11.2 在本协议有效期内，任何一方对本协议相关内容进行任何变更，均应提前15天以书面形式通知对方，经各方协商一致以书面形式做出修改。

11.3 如果本协议的某条款被宣布为无效，不影响本协议任何其他条款的效力。

11.4 除本协议另有约定外，本协议的变更、解除、终止须经各方协商一致以书面形式进行。

11.5 本协议未尽事宜，各方可签订服务补充协议。补充协议为本协议不可分割的一部分，与本协议具有同等效力。

11.6 本协议一式四份，甲方执贰份，乙方执壹份，丙方执壹份，每份具有同等的法律效力。

(本页以下无正文)

风险

各方（本页无正文，为本协议的签署页）

甲方（公章/合同专用章）：道诚（上海）股权投资基金管理有限公司

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：



[Handwritten signature]

乙方（公章/合同专用章）：丹龙置业常州有限公司

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：



丙方（公章/合同专用章）：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（签字或盖章）：



[Handwritten signature]

签署日：2017 年 10 月