

房地产(土地)估价业务约定书



房地产(土地)估价业务约定书

甲方：常州新运城市发展集团有限公司

住所：常州市钟楼区茶花路300-15号

电话：0519-88891993

法定代表人：黄英豪

乙方：常州市钟楼区财政局

住所：常州市钟楼区星港路88号6楼

丙方：上海国泰君安证券资产管理有限公司

住所：上海市黄浦区南苏州路381号409A10室

电话：021-38676999

法定代表人：陶耿

丁方：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401

电话：86755-82406822

法定代表人：聂竹青

鉴于：

丙方拟协助甲方设立国泰君安常州新运产业园公募REITs项目(暂定名，最终名称以公募REITs设立时确定名称为准，以下简称“本项目”)。甲方为本项目的发起人，丙方拟任本项目的基金管理人。现丁方接受甲方、乙方、丙方共同委托丁方根据有关规定和要求，同意就下列条款共同订立《房地产(土地)估价业务约定书》(以下简称“本业务约定书”)。

一、定义或术语

1.1 委托人

委托人系指委托丁方进行本次估价的甲方、乙方、丙方，即常州新运城市发展集团有限公司、常州市钟楼区财政局、上海国泰君安证券资产管理有限公司。

1.2 房地产估价

房地产估价(以下简称“估价”)，是指丁方及其估价专业人员根据委托对本业务约定书所述估价对象的价值进行评定、估算，并出具房地产估价报告的专业服务行为。

1.3 房地产估价报告(以下简称“估价报告”)是指丁方及其估价专业人员遵守法律、行政法规，根据委托履行必要的估价程序后，由丁方对估价对象在估价基准日特定目的下的价值出具的专业报告。提交房地产估价报告是丁方完成估价业务的最终表现形式。

1.4 价值类型

房地产估价价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型；市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

1.5 房地产估价报告使用范围

估价报告使用范围包括估价报告使用人、用途、估价结论的使用有效期及估价报告的摘抄、引用或者披露。

1.6 相关当事人

估价业务的相关当事人是指依照国家有关法律法规等之相关规定和估价目的所对应的经济行为的要求，负有提供估价所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：(1)估价对象的产权持有人或其实际控制人；(2)被评估单位及其关联方；(3)与估价对象及其对应的估价范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等。

二、委托的估价业务

甲方、乙方、丙方、丁方在此同意并确认，本合同所述估价业务的内容如下：

2.1 估价业务的基本事项

2.1.1 估价目的：常州新运城市发展集团有限公司拟以常州新运产业园为基础资产发起设立公募REITs，为此需对估价基准日时常州新运产业园下属不超过9个资产的房地产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

2.1.2 估价对象和估价范围：

估价对象由委托人根据本次估价目的确定，与估价对象相对应的估价范围由被评估单位申报并经委托人确认。

2.1.3 估价基准日：2023年9月30日。该估价基准日由委托人确定。如果由于监管机构审批需要等原因，甲方需要重新调整基准日，丁方应根据调整过的基准日重新尽调并相应更新估价报告。

2.1.4 价值类型：价值类型为市场价值。所谓市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在估价基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

2.2 估价报告提交时间

2.2.1 提交期限：自甲方和其他相关当事人完全、如实地提供丁方估价所需所有资料后，丁方必须保证组织足够的评估力量按照甲方的进度安排在合理的工作时间内完成评估工作，提交估价报告。

2.2.2 提交方式：丁方应提交正式的、符合相关法律法规规定的估价报告。估价报告的电子版及纸质版(一式五份)，邮寄或送达给委托人。

三、甲方、丙方的权利、责任与义务

3.1 甲方、丙方的权利

3.1.1 在甲方、丙方全面、按时履行本条第3.2款约定的义务的前提下，甲方、丙方有权依据本合同第二条2.2款的规定向丁方索取估价报告的权利。

3.1.2 甲方、丙方有权依据本合同第五条之规定使用估价报告。

3.1.3 当甲方、丙方、产权持有人或其他相关当事人认为丁方指定的估价专业人员与本次房地产估价业务有关当事人存在利害关系，从而有可能影响其独立发表专业意见时，甲方、丙方有权要求其回避并更换其他估价专业人员。

3.2 甲方、丙方的责任和义务

3.2.1 甲方、丙方在签署本合同后，应当为丁方及其估价专业人员开展估价业务提供必要的工作条件和协助；甲方、丙方应当根据估价业务需要，负责丁方及其估价专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3.2.2 依法提供估价业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用估价报告是甲方和其他相关当事人的责任；甲方、丙方或者其他相关当事人应当对其提供的与估价对象相对应的估价范围的所有资产和负债(估价明细表)及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、

盖章或者法律允许的其他方式。

3.2.3 甲方、丙方向丁方保证自己有权委托，且甲方、丙方承诺：丁方在对估价对象进行价值估价时不构成丁方对产权持有人或相关当事人的任何侵权，若因此造成法律诉讼或其他一切责任均由甲方负责，与丁方无关。

3.2.4 甲方、丙方应当根据本合同第五条之规定合理使用估价报告。

3.2.5 甲方、丙方不得干扰丁方的估价工作；且甲方、丙方应当与估价对象的产权持有人或相关当事人做好沟通协调工作，确保他们不干扰丁方的估价工作。

四、乙方的责任和义务

4.1 乙方应按照本合同第六条的约定向丁方支付本项目估价服务费。

4.2 乙方有权要求丁方按本合同约定提供房地产估价服务。

4.3 乙方应协助协调本项目相关主体及时向丁方提供与本项目有关的全部文件，督促本项目相关主体向丁方保证其提供的所有文件的副本、复印件都与原件一致，且原件是真实的、相关文件和资料(包括但不限于书面文件、电子数据、口头陈述)中签名、印鉴和所陈述的事实均为真实，是其的真实意思表示，签署文件或在文件上盖章的人员均有权或已经取得有效授权。

五、丁方的责任和义务

5.1 丁方的权利

5.1.1 丁方有权依据国家有关法律、法规的有关规定，要求甲方、产权持有人或其他相关当事人及时提供估价所必须的真实、完整、合法和有效的资料。

5.1.2 丁方有权根据估价业务的需要，要求甲方、产权持有人或其他相关当事人提供必要的工作条件和协助。

5.1.3 当出现下列情形之一时，丁方有权拒绝履行本合同直至单方解除本合同：

(1) 甲方、乙方、丙方要求出具虚假估价报告或者有其他非法干预估价结论情形的；

(2) 甲方、乙方、丙方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展估价业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的；

(3) 甲方、乙方、丙方和/或其他相关当事人不能及时有效配合丁方的估价专业人员，致使丁方的估价专业人员无法依照相关要求履行相应的估价程序的；

(4) 因甲方、乙方、丙方或者其他相关当事人原因导致丁方的估价程序受限，从而丁方无法履行本合同的。

5.1.4 丁方依据本合同履行其义务，有权依据本合同第六条之规定向乙方收取估价服务费用。

5.2 丁方的责任和义务

5.2.1 遵守相关法律、行政法规，对估价对象在估价基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具估价报告，是丁方及其估价专业人员的责任。

5.2.2 在甲方、乙方、丙方及相关当事人全面及时履行其责任和义务的前提下，丁方应当根据本合同的规定，向委托人提交估价报告。

5.2.3 丁方对甲方、乙方、丙方和相关当事人所提供的资料或信息负保守秘密的责任。

六、业务收费及支付方式

6.1 本次业务收费是以丁方各等级别工作人员在本次业务中所耗费的时间为基础计算的，本次业务的费用为：人民币叁拾伍万元整(RMB350,000.00元) 上述费用均包含价外增值稅款。

6.2 根据项目要求，申报期间如需在上述工作之外额外增加一期评估工作，乙方无需向丁方另行支付增加的一期评估费用。

6.3 乙方应按下述付款方式进行分次付款。

首笔款支付：在本合同签署生效之日起，且乙方在收到丁方开具的发票后10个工作日内，支付25%的合同款；

第二笔款支付：丁方进场开展尽调工作后50个工作日内，且乙方在收到丁方开具的发票后10个工作日内，支付25%的合同款；

第三笔款支付：丁方提交经委托人确认的正式工作成果报告后10个工作日内，且乙方在收到丁方开具的发票后10个工作日内，支付30%的合同款；

尾款支付：在本项目发行完成证监会注册生效、取得证券交易所无异议函并公开上市交易之日起，且乙方在收到丁方开具的发票后20个工作日内，支付20%的合同款。

6.4 如果由于无法预见的原因，致使丁方人员抵达甲方、乙方工作场地后，本约定书所涉及的业务服务不再进行，乙方不得要求退还预付的业务费用；如上述情况发生于丁方人员完成现场工作，并离开甲方、乙方的工作现场之后，丁方有权就其于终止之日前对执行双方约定的商定程序所做的工作收取合理的业务费用。

6.5 如果由于甲方、乙方的原因，致使丁方人员抵达甲方的工作现场后，本约定书所涉及的服务内容终止，丁方有权就其于终止之日前对执行双方约定的商定程序所做的工作收取合理的业务费用。

6.6 与本次业务有关的其他费用(包括交通费、食宿费等)由丁方承担。

丁方指定本次服务费用汇入以下账户：

收款单位：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

开户银行：上海浦东发展银行深圳分行

银行账号：990004292035037

七、报告和报告的使用

甲方、乙方、丙方、丁方在此同意并确认，估价报告使用范围严格遵循以下规定：

7.1 估价报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，除此之外，其他任何机构和个人均不得成为估价报告的使用人。

7.2 估价报告使用人应当按照法律、行政法规规定和估价报告载明的估价目的使用估价报告，即估价报告只能应用于估价报告所载明的估价目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用估价报告。

估价报告使用人违反前述约定使用估价报告的，丁方及其估价专业人员不承担责任。

7.3 估价报告使用人只能在估价报告载明的估价结论使用有效期内使用估价报告，超过估价报告载明的估价结论使用有效期内使用估价报告的，丁方及其估价专业人员不承担责任。

7.4 估价报告使用人应当正确理解估价报告所载估价结论，估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

估价报告所载估价结论，系丁方基于特定的估价假设条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此，估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的估价假设条件及特别事项说明。并在估价目的所对应的经济行为的实施过程中予以关注并/或采取相应措施，以保护各自的权益。

7.5 未经委托人书面许可，丁方及其估价专业人员不得将估价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。

7.6 未征得丁方书面同意，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和本合同另有约定的除外。

八、保密条款

8.1 在为甲方、丙方提供服务过程中，丁方可能会获取与甲方、丙方业务或其他事宜有关的保密信息。丁方将遵守中华人民共和国相关法律法规的要求，对执行业务过程中知悉的甲方、丙方的保密信息予以保密，丁方应采取有效措施确保其雇员或相关代理人遵守本协议约定的保密义务，除下列情况外：

8.1.1 法律法规允许，并取得甲方、丙方的授权。

8.1.2 根据法律法规的规定，为法律诉讼准备文件或提供证据，以及向监管机构报告发现的违反法规行为。

8.1.3法律法规允许的情况下，在法律诉讼、仲裁中维护自己的合法权益。

8.1.4接受法院、检察院、行业协会或监管机构等有权机构的检查，答复其询问和调查。

8.1.5监管机构对丁方进行行政处罚(包括监管机构处罚前的调查、听证)以及丁方对此提起行政复议。

8.1.6在有关服务的法律程序中丁方作为涉及的一方进行披露或丁方必须要披露。

8.1.7法律法规规定的其他情形。

除上述情形以外，丁方不得向除丁方外的第三方披露保密信息，同时丁方披露保密信息前应通知保密信息涉及方。

8.2为了进行市场拓展、宣传或者推广丁方的服务，丁方可能会披露曾为甲方工作(包括提供服务)的事实。在这种情况下丁方会提及甲方的名称或使用甲方的LOGO(徽标)，并指出该工作(或服务)的一般性质或种类，以及任何已适当进入公众领域的详细信息。

8.3丁方在本条项下的保密义务应持续有效，不受本约定书终止的影响。

九、廉洁从业条款

9.1在本项目中，各参与方应遵守相关廉洁从业规定，不得以下列方式向其他方及其他利益关系人输送或谋取不正当利益：

9.1.1提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利

9.1.2提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；

9.1.3安排或向特定客户销售显著偏离公允价值的结构化、高收益、保本理财产品等交易；

9.1.4直接或间接向他人提供或主动获取内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息，明示或暗示他人从事相关交易活动；

9.1.5提供商业贿赂；

9.1.6协助客户通过提供虚假个人信息、伪造资料、代持等方式，向不满足适当性要求或合格投资者要求的客户销售产品或提供服务；

9.1.7以所在机构名义或者以所在机构员工身份，销售未经机构核准销售的金融产品；

9.1.8窃取或者泄露本机构及合作机构的内部信息、客户信息等未公开信息；

9.1.9侵占或者挪用受托资产；

9.1.10不公平对待不同投资组合，在不同账户之间输送利益；

9.1.11 以明显偏离市场公允估值的价格进行交易；

9.1.12 编造、传播虚假、不实信息，或者利用信息优势、资金优势、持股持券优势，单独或者通过合谋，影响证券、期货及其他衍生品交易价格、交易量；

9.1.13 直接或间接通过聘请第三方机构或者个人的方式输送利益；

9.1.14 在基金、资产支持证券份额的申购和赎回以及收益的分配过程中违规给予部分客户特殊优待；

9.1.15 串通相关方进行明显偏离公允价值的估值核算，并从中输送或者谋取不正当利益；

9.1.16 未经管理人授权，泄露或者使用所服务的产品数据、产品组合信息、交易信息、客户信息等；

9.1.17 制作虚假材料或者披露虚假信息；

9.1.18 其他输送或者谋取不正当利益的行为。

十、本约定书的有效期间

本约定书自四方法定代表人(执行事务合伙人)或授权代表人签字或盖章并加盖单位公章或合同专用章之日起生效，并在各方履行完毕本约定书约定的所有义务后终止。但其中第六、七、八、九、十、十二、十三、十四项违约并不因本约定书终止而失效。

十一、约定事项的变更

如果出现不可预见的情况，影响该商定程序工作如期完成或需要提前出报告时，四方均可要求变更约定事项，具体由四方协商解决。

十二、终止条款

12.1 在不影响任何对本合同的违反或未执行而进行的补救措施的前提下，甲方有权凭书面通知对丁方立即终止本合同，条件是丁方违反了本合同的任何条款或规定，且在收到甲方投诉的书面通知后三十(30)日内仍未停止并改正这种违约行为。

12.2 如果根据丁方的职业道德及其他有关专业职责、适用的法律法规或其他任何法定的要求，丁方认为已不适宜继续为甲方提供本合同约定的审阅服务时，丁方可以采取向甲方提出合理通知的方式终止履行本合同。

12.3 提前终止本合同的情况下，丁方有权就其于本合同终止之日前对约定的审阅服务项目所做的工作收取合理的审阅费用。

12.4 本合同终止后，丁方须在收到甲方的通知后十五(15)天内将以实物或电子形式获得的所有与审阅服务相关的、涉及甲方的任何资料和信息全部退还甲方，并且不得保留其副本(不论其是否是在计算机磁盘、光盘读取器、光盘、硬盘或软件中或在纸张载体上存储、保存或记录的)。

12.5 本合同终止后，丁方应尽合理谨慎注意义务，不得以任何作为或不作

为对甲方、丙方以及甲方、丙方的业务造成有形或无形的不良影响或损害，无论该等不良影响或损害是否造成甲方的实际经济利益损失或商誉减损。

十三、违约责任

如果任何一方在本合同中所作任何声明、陈述与保证为虚假或错误或不履行其在本合同项下的任何承诺和义务应视为该方违约，应按照中华人民共和国《中华人民共和国民法典》及其他现行有效的法律法规的规定承担违约责任。

十四、不可抗力

14.1 本合同项下的不可抗力指双方不能预见、不能控制、不能避免的事件，包括自然力、自然灾害、战争或类似战争状态、暴乱、严重火灾。

14.2 如一方因上条所指的不可抗力迟延履行、不能履行(全部或部分)其在本合同项下的义务，该方不因此承担任何违约或赔偿责任。但该方应尽最大努力采取一切必要的措施防止或减少可能给对方造成的任何损失和损害。

14.3 受不可抗力影响的一方应自不可抗力发生之日起十五(15)天内通知另一方，同时应提交证明不可抗力发生的官方或公证证明。如果不可抗力持续六十(60)天以上，则双方可变更或终止本约定书，但双方应尽最大努力进行协商，以达成本合同之变更。

十五、适用法律和争议解决

本约定书的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束。本约定书履行地为丁方出具审核报告所在地，因本约定书所引起的或与本约定书有关的任何纠纷或争议(包括关于本约定书条款的存在、效力或终止，或无效之后果)，各方选择以下第2种解决方式：

1. 向有管辖权的人民法院提起诉讼。
2. 提交常州仲裁委员会仲裁。

十六、各方对其他有关事项的约定

本约定书一式捌份，甲、乙、丙、丁四方各执贰份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页为《常州新运城市发展集团有限公司、常州市钟楼区财政局、上海国泰君安证券资产管理有限公司与深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司之业务约定书》之签署页)

甲方(盖章):常州新运城市发展集团有限公司
法定代表人或授权代理人(签字或盖章):
签订日期: 2023年10月10日



乙方(盖章):常州市钟楼区财政局
法定代表人或授权代理人(签字或盖章):
签订日期: 2023年10月10日



丙方(盖章):上海国泰君安证券资产管理有限公司
负责人或授权代理人(签字或盖章):
签订日期: 2023年10月10日



Handwritten signature of the representative of the third party.

丁方(盖章):深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
负责人或授权代理人(签字或盖章):
签订日期: 2023年10月10日

