# 经营性项目资产评估咨询服务协议

甲方（委托方）：海口市君成产业服务股份有限公司

统一社会信用代码：91460000MACBTQ0246

法定代表人:

地址：

乙方（受托方）：

统一社会信用代码：

法定代表人:

地址：

鉴于甲方一定时期内对多个经营性项目资产评估（以下简称 “委托项目”）的需求，需要获取专业评估咨询意见，乙方具备相应的资产评估资质和专业能力，能够持续提供相关咨询服务。根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规的规定，甲乙双方本着平等自愿、诚实信用的原则，经友好协商，就甲方委托乙方出具资产评估报告事宜达成如下框架协议，以资共同遵守。

一、委托事项及服务内容

（一）委托事项：甲方委托乙方就其委托项目出具资产评估报告；

（二）服务内容：对于11个委托项目，乙方应根据甲方提供的与该项目相关的资料，对项目提出相关建议，并在完成工作后向甲方出具正式的资产评估报告。

（三）委托项目信息：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 项目介绍 | 项目面积 | 评估需求 | 备注 |
| 1 | 海口空港保税区多功能物流仓储中心 | 占地31亩，总建筑面积35977.23㎡，地上3-4层，地下0层；主要功能有仓储保税业务、航空货运、加工制造等；已于2022年12月22日完成竣备验收并投入使用。  海口空港综合保税区多功能仓储物流中心，位于海口空港综合保税区内，紧邻201省道，北侧海文高速、西侧223国道，快速接驳绕城高速、环岛高速，与美兰国际机场、美兰站相连，便捷通达海口港，形成海陆空立体物流网络。 以加工制造、医药器械、跨境电商、航空航材这四大领域为主导招商方向。 | 总建筑面积35977.23㎡ | 各楼栋楼层平米租赁单价，整层租赁价格，整栋租赁价格。 | 2026年评估 |
| 2 | 江东新区海涛大酒店项目（一期）酒店部分 | 江东新区·海涛大酒店（一期）项目位于海口美兰区桂林洋经济开发区桂林洋大道43号，项目定位为“商务酒店+沿街商业+邻里商业”一站式商旅综合体，主打老街主题文化街区概念。一期建设规模：总建面23,821㎡（酒店9439.2㎡+商业7,093㎡+地下7088.76㎡），配套车位186个。项目2024年5月完成可研立项，2025年1月正式开工，预计2025年8月完成主体建筑封顶。项目建成后将引入多元化的商业业态，同时致力于精心打造融合主题文化、商务社交与生活体验的老街主题文化商业街区，构建涵盖商务酒店、沿街街区及邻里商业的一站式商旅中转地，并为周边居民、大学城师生等市民群众提供独具特色的主题式消费新体验，满足周边居民的生活购物需求，丰富江东新区配套设施，助力推动江东地区经济发展。 | 一期总建面23,821㎡（评估酒店9439.2㎡） | 酒店建筑的整租价格。 | 2026年评估 |
| 江东新区海涛大酒店项目（一期）商业部分（餐饮） | 一房一价（租、售），整售价格（租、售）。 | 2025年评估 |
| 3 | 听海阁项目 | 占地28.2亩，总建筑面积6.19万㎡，地上12层，地下1层；主要功能为租赁式住宅；预计将于2025年9月30日完成竣备验收并投入使用。项目明确以解决区域工作与居住分离问题为目标，打造“职住平衡”标杆。项目位于江东新区总部经济区（生态CBD），紧邻多栋总部大楼及海口市职工文化中心，旨在为周边企业员工提供步行或短途通勤的居住选择，减少通勤压力，提升工作效率。 | 总建筑面积6.19万㎡ | 一房一价（租），分层价格（租），整栋价格（租）。 | 2026年评估 |
| 4 | 江东发展大厦项目 | 占地29亩，总建筑面积8.9万㎡，地上6层，地下2层；主要功能有办公、商业、新区政务中心及地下停车场等；已于2024年2月8日完成竣备验收并投入使用。以贸易类、金融类、现代服务业这三大领域为主导招商方向。 | 总建筑面积8.9万㎡（可租售面积约4.6万㎡） | 一房一价（租、售），分层价格（租、售），整栋价格（租、售）。 | 2026年评估 |
| 5 | 江东天地项目 | 占地约79.2亩，总建筑面积约13.4万㎡，地上5-11层，地下2层；主要功能有办公、商业等；已于2025年6月18日完成竣备验收并投入使用。江东天地作为江东新区首个商办综合体，聚焦“商业+产业”双轮驱动。商业定位“自贸港青年创新人才聚集地”；商办板块以贸易、金融与现代服务为主导方向，构建产业园区与商业综合体的联动发展模式，赋能江东新区招商引资与自贸港建设。 | 总建筑面积约13.4万㎡ | 一房一价（租、售），分层价格（租、售），整栋价格（租、售）。 | 2026年评估 |
| 6 | 智慧基地项目 | 占地3.95亩，总建筑面积0.59万㎡；主要功能有办公、停车场等。预计在2025年8月30日竣备完成。以通信产业、计算机技术产业、软件与数字服务、互联网产业、电子信息制造业等数字智慧产业领域为主导招商方向。 | 总建筑面积0.59万㎡ | 楼层平米单价（租、售），整层租价格（租、售），整栋价格（租、售）。 | 2026年评估 |
| 7 | 桂林洋大学城盒子夜市商铺(含经贸零星商铺)、移动餐车场地 | 面积2401.8㎡（盒子夜市商铺159间、经贸商铺3间、临时摊位1处）+52辆移动餐车场地。 | 高校盒子夜市面积2401.8㎡+52辆移动餐车场地 | 一铺一价。 | 2026年评估 |
| 8 | 桂林洋中学北门两侧及红绿灯商铺 | 桂林洋沿街商铺：总面积为4978.43㎡，其中桂林洋中学商铺39间、红绿灯商铺9间。 | 桂林洋沿街商铺面积4978.43㎡ | 一铺一价。 | 2026年评估 |
| 9 | 24亩项目-消费精品产业港 | 占地15,927.37㎡（23.89亩），总建筑面积23821.29㎡，地上3层；主要功能有加工制造、仓储功能等；计划2025年11月完成竣备验收并投入使用。以“医药器械、精品消费、先进制造”这三大领域为主导招商方向。目标建设前店后厂，精品制造展销一体体验式、游览型生产及消费的产业空间。 | 总建筑面积23821.29㎡ | 楼层平米单价（租、售），整层租价格（租、售），整栋价格（租、售）。 | 2025年评估 |
| 10 | 企业港项目 | 占地57亩，总建筑面积23625㎡；主要功能有办公、商业及地上停车场等；已于2021年6月20日完成竣备验收并投入使用。以数字贸易、数字金融、数字医疗、数字科技等数字经济领域为主导招商方向。 | 总建筑面积23625㎡ | 楼层平米单价（租），整层租价格（租），整栋价格（租）。 | 2026年评估 |
| 11 | 公用公司项目 | 面积13622.77㎡（兴洋商城商铺55间、馨洋小区一、二层商铺、桂林洋昌洋路便民小吃街、农贸市场二层商铺、盒子街夜市公厕二楼商铺）外加摊位385个。 | 总建筑面积1.36万㎡外加385个摊位 | 各楼栋楼层平米租赁单价。 | 2025年评估 |

备注：以上项目将依据工作实际情况推进开展，不一定按照备注栏所标注的时间进行。

二、服务要求

服务要求：针对每个委托项目，乙方应在收到甲方提供的该项目完整资料后[7]个工作日内向甲方提交资产评估报告初稿，甲方提出修改意见的，乙方应在收到修改意见后3个工作日内修改完善。资产评估报告获得委托人审核通过后，资产评估机构出具正式的资产评估报告，可采取邮寄的形式向委托人提交正式的资产评估报告书（纸质盖章版一式叁份、电子版一式壹份）。若因不可抗力因素的影响需要延长或提前完成评估工作，双方应协商解决。

三、服务费用及支付方式

（一）双方确定每次评估服务费总额，其中包含但不限于全部税费、评估专业人员的差旅食宿费用等完成本合同咨询服务工作所需要的一切费用。除甲、乙双方另有约定外，甲方无需支付其他额外费用。每个项目评估服务费分次结算，具体以附件报价明细为准。

（二）费用的支付：出具每个项目的正式报告后，经委托方书面认可之日起10个工作日内乙方向甲方提交该项目结算付款申请资料及发票，甲方在收到合格结算申请材料和乙方开具的正规发票后15个工作日内向乙方支付该项目结算价的 100%（含税价），乙方提供正规发票（税费由乙方承担）。

（三）甲方每次向乙方付款前，乙方需先行向甲方提供与付款金额一致的合法合规增值税专用发票，增值税税率6%，如因乙方提供发票延迟或不符合合同约定，甲方有权延迟付款且不视为违约，并不承担任何违约责任。

如遇国家税收政策调整导致合同适用税率变化，双方同意按调整后的税率执行，合同金额相应变更。

（四）乙方收款账户信息如下：

开户行：

开户名：

账号：

乙方联系电话：

四、双方权利与义务

（一）甲方权利与义务

1.委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。

2.委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3.委托人根据资产评估机构的要求提供资产评估业务所需的资料，以及与评估目的相关的重要的批准文件等资料，并保证提供资料的真实性、完整性、合法性。

4.委托人或其他相关当事人应当对其提供的资料的真实性、完整性、合法性以签字或盖章等方式进行确认。

5.恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

6.委托人和其他相关当事人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，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

7.委托人或者其他相关当事人要求出具虚假报告或者非法干预评估结论、拒绝提供或不如实提供资产评估业务所需资料，以及资产评估程序受限的情形，使得资产评估机构无法履行资产评估委托合同，导致提前终止或解除合同的，当事人应按照已经开展资产评估业务的时间、进度或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

8.因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，或因委托人原因中止/终止本合同约定事项，资产评估机构无法履行资产评估委托合同委托人应按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。评估服务费以本合同总价为基数，按已完成工作量占本合同全部履行总工作量的比例计算：

（1）当乙方人员已经结束外勤工作，并且向甲方提交了书面的初步评估结果（比如：《预估结果说明函》等，但并非完整的房地产估价报告初稿），但是由于甲方的原因，终止本项目，不需要乙方出具完整的房地产估价报告初稿的情况，甲方应向乙方支付的评估服务费为本合同约定的评估服务费总额的30%。

（2）当资产评估机构向甲方提交了完整的资产评估报告初稿，但是由于甲方的原因，终止本项目，甲方应向乙方支付的评估服务费为本合同约定的评估服务费总额的50%。

（二）乙方权利与义务

1.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，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

2.资产评估机构及其资产评估专业人员应当遵守保密原则，对在资产评估活动中知悉的委托人或者其他相关当事人的商业和技术秘密予以保密，不得向委托人以外的第三方提供秘密信息，得到委托人同意或者法律、行政法规允许的范围除外。

3.委托人和其他相关当事人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的资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

4.委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方面解除资产评估委托合同。

5.委托人或其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途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。

6.因委托人的原因导致终止或解除资产评估委托合同的，资产评估机构不退还已收取的评估服务费，并要求委托人按照开展资产评估业务时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

7.资产评估机构应在约定的时间向委托人提交资产评估报告书，若因委托人或相关当事人的原因不能按时提供资产评估业务所需资料的，资产评估机构有权相应延长提交评估报告书的时间。

五、协议的变更与解除

本协议的任何变更，须经双方协商一致并签订书面补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

除法律规定或本协议另有约定外，任何一方不得单方面解除本协议。如一方确需解除本协议，应提前[10]日书面通知对方，并承担由此给对方造成的损失。

六、违约责任

（一）若甲方未按照本协议约定的时间支付服务费用，每逾期一日，应按逾期支付金额的 [万分之五] 向乙方支付违约金。逾期超过[20]日的，乙方有权暂停提供服务或解除本协议，并要求甲方承担相应的违约责任。

（二）若乙方未按照本协议约定的期限出具资产评估报告，每逾期一日，应按该项目服务费用的 [万分之五] 向甲方支付违约金。逾期超过 [20] 日的，甲方有权解除本协议并要求乙方承担相应的违约责任。

（三）若乙方出具的资产评估报告存在重大错误或违反法律法规规定，给甲方造成损失的，乙方应承担相应的赔偿责任，但该损失是由于甲方提供的资料虚假或不完整导致的除外。

七、争议解决

因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方应首先通过友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

八、其他事项

本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效，服务期限届满后，双方仍需履行结算、保密等后续义务，相关义务的履行不受服务期限限制。如由授权代表签订本合同，需提供法人授权委托书及法定代表人、授权代表身份证明材料和身份证复印件，以上材料均需加盖法人及法定代表人印章。

本协议未尽事宜，由双方另行协商解决。

本协议一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：海口市君成产业服务股份有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

经办人：

日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

经办人：

日期： 年 月 日

**附件1**

廉政协议书

甲方：海口市君成产业服务股份有限公司

乙方：

为加强廉政建设，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保障顺畅的商业秩序和公平的商业环境，确保双方工作人员在合同履行过程中廉洁自律、诚实守信，保护双方的合法权益，经双方协定，签订本廉政协议书。

第一条 甲方与乙方双方责任

（一）严格遵守国家法律法规以及廉政建设方面的有关规定。

（二）严格遵守《廉政制度》相关规定。

（三）自确定合同主体、签订合同直至合同履行结束全过程，甲方和乙方双方应全面履行合同内容及廉政协议的各项规定，自觉按合同办事。

（四）双方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则，法律认定另有说明规定的商业秘密和合同文件除外。

（五）在业务活动中发现对方有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的应向其上级主管部门或纪检监察部门举报。

第二条 甲方责任

甲方单位及工作人员在合同签订及履行过程中应做到：

（一）严格遵守廉洁从业各项规定，不得以任何形式向乙方索取和收受不正当利益，包括但不限于金钱和实物（如回扣、佣金、股份、股东资格、债券、促销费、赞助费、广告宣传费、劳务费、红包、礼金、含有金额的会员卡、代币卡/券、旅游费用、就业机会、项目机会、各种高档生活用品、奢侈消费品、工艺品、收藏品、房屋、车辆、减免债务、提供担保、免费娱乐、旅游、考察、提供房屋装修、借贷款项、借用物品、特殊待遇等财产性或者非财产性利益等）。

（二）不得在乙方单位及乙方所属单位报销任何应由甲方单位或个人支付的费用；

（三）不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐活动；

（四）除合同特别约定外，不得向乙方推销或指定使用各种材料及设备等。

第三条 乙方责任

乙方单位及所属工作人员在合同签订及履行过程中应做到：

（一）不得向甲方工作人员及第三方赠送礼品、礼金、有价证券、支付凭证等金钱或实物；

（二）不得为甲方单位或个人购置或者提供通信工具、交通工具、家电、高档办公用品等；

（三）不得以任何形式、理由为甲方和相关单位报销应由甲方单位或工作人员支付的费用；

（四）不得组织有可能影响甲方工作人员履行公职职责或可能影响产品质量、廉政建设的宴请、旅游等各种高消费娱乐活动。

（五）不得为甲方工作人员住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

（六）如遇到甲方工作人员向乙方单位或个人索要任何不正当利益时，乙方单位或个人有义务向甲方举报。

第四条 违约责任

（一）甲方工作人员有违反本协议书责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定，追究相关法律责任。涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）乙方工作人员或所属单位人员有违反本协议书责任行为的，甲方有权要求乙方承担合同总金额30%的违约金；违约情况严重而被当地纪检、监察、检察机关立案调查的，除追究乙方的上述责任外，甲方有权终止与乙方签订的合作合同；违约金不足以弥补给甲方造成的实际经济损失的，乙方应当赔偿给甲方造成的实际经济损失。

（三）双方约定：本协议书由甲方与乙方双方上级主管部门担任监督单位。违约情况发生时由双方监督单位对本协议书履行情况进行检查，提出在本承诺书规定范围内的裁定意见。

第五条 本协议书作为《业务约定书》的附件，与主合同具有同等法律效力，经双方盖章签字后生效。

第六条 本协议书的有效期与主合同的有效期一致。

第七条 未尽事宜，由双方协商解决。

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方：（盖章）  法定代表人或其委托代理人：  （签字或盖章） | 乙方：（盖章）  法定代表人或其委托代理人：  （签字或盖章） |
| 签约时间：XXXX年XX月XX日 | |

附件2

保密承诺函

致 公司：

我司受 （以下简称“甲方”）邀请，负责 工作，我司在此承诺：

1.保密信息是指在履行本合同过程中获得的甲方及利益相关方的一切非公开资料、信息，包括但不限于关于基础资料及数据，以及本合同内容等，我司对保密信息负有保密义务，我司承诺不以任何方式（包括但不限于复制、仿造等）将保密信息泄露给本合同以外的任何人，不将保密信息用于本项目以外的其他用途。

2.我司承担保密义务直至本条款中所称的保密信息进入公示领域或甲方将这些保密信息公开为止，不因本合同终止或履行完毕而终止。

3.我司充分了解并知悉，若违反前述承诺，将会损害甲方利益，给甲方带来严重的经济损失或负面影响，我司承担由此引起的所有责任和经济损失，甲方有权依据本承诺函追究我司责任。同时我司愿意承担因违反前述承诺及约定，导致甲方支出的诉讼费、保全费、评估费、鉴定费、调查费、公证费、律师费，以及向第三方支付的赔偿、为应对第三方的指控而支付的一切费用等。

（此页无正文）

承诺人名称：

日期： 年 月 日

附件3

经营性项目资产评估咨询

2025年度服务项目报价清单