

合同编号：

鸿坤新都荟 D 座办公楼 使用权转让合同

转让方：北京锐鸿达企业咨询有限公司

受让方：北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司

签约时间：2023 年 9 月 26 日

签约地点：北京市大兴区

转 让 方：北京锐鸿达企业咨询有限公司（下称：甲方）

法定代表人：向建军

统一社会信用代码：91110115339806521W

住 所 地：北京市大兴区西红门镇寿保庄鸿坤金融谷 1 号 2 层 102-46 室

联系电话：010-60290430

受 让 方：北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司（下称：乙方）

法定代表人：杨冀

统一社会信用代码：91110115753332026R

住 所 地：北京市大兴区宏福路 1 号院 1 号楼 2 层 205

联系电话：010-80251122

鉴于：北京锐鸿达企业咨询有限公司（曾用名：北京锐鸿达投资管理有限公司，下称：北京锐鸿达）于 2021 年 6 月与本合同项下不动产权利人签订《办公楼经营管理权转让协议》（详见附件一），约定北京锐鸿达取得鸿坤新都荟 D 座办公楼经营权，转让期间自 2021 年 7 月 1 日至 2042 年 6 月 30 日。

现依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋使用权转让的有关事宜达成协议如下：

第一条 房屋基本情况

（一）本合同项下共计 1 栋房屋使用权转让，该房屋坐落于大兴区西红门镇[宏福路 8 号]（鸿坤广场对面），业态为写字楼。

该房屋建筑面积共计 10769.02 平方米，其中地上六层共计 6482.85 平方米（除其中一层部分场地共计 1500 平方米的使用权由第三方持有外，其余共计 4982.85 平方米场地的使用权由甲方持有）、地下两层共计 4313.17 平方米（其使用权由甲方持有）。本合同项下、甲方转让给乙方为地上六层共计 4982.85 平方米场地的使用权。

（二）房屋权属状况：甲方持有（☐房屋所有权证/☐公有住房租赁合同/☐房屋买卖合同/☒其他房屋来源证明文件），房屋所有权人（公有住房承租人、购房人）姓名或名称：北京鸿坤伟业房地产开发有限公司，房屋☐是/☒否已设定了抵押，且其上☐是/☒否存在其他权利负担。

（三）本合同项下使用权转让房屋所在地块国有土地使用证编号为：京兴国用（2014 划）第 00025 号，地号：110115007001GB00109，使用权类型：划拨（详见附件二）。

第二条 使用期限

（一）使用权转让期限自乙方母公司烨星集团控股有限公司的股东根据《香港联

合交易所有限公司证券上市规则》的要求批准本合同及其项下交易之日期起,至 2041 年 6 月 30 日。甲方应于使用权转让期限开始后立即将房屋按约定条件交付给乙方。

《房屋交割清单》(见附件二)经甲乙双方交验签字盖章并移交房门钥匙及后视为交付完成。

第三条 转让价格

(一) 转让价格及支付方式。

转让价格为人民币 36,846,854 元(大写人民币叁仟陆佰捌拾肆万陆仟捌佰伍拾肆元)。转让价格乃双方根据独立评估师[仲量联行]出具的初步评估结果厘定。根据该初步评估结果,于评估基准日 2023 年 8 月 31 日,该房屋使用权(使用期限为 17 年又 10 个月)按收益法进行评估的价值为人民币 38,000,000 元(大写人民币叁仟捌佰万元),考虑乙方需要时间就该物业作装修以符合乙方的使用要求,故同意双方在评估值上作出[3.03%]的折扣。

(二) 押金

本合同项下出租标的物,乙方无需向甲方支付押金。

(三) 债务抵销条款

截止本合同签订日,因《无锡理想湾项目一期项目车位独家代理合同》、《无锡理想湾项目二期项目车位及底商独家代理合同》项下之民事行为,无锡永庆房地产有限公司对受让方负有到期债务人民币 30,566,475 元(大写:人民币叁仟零伍拾陆万陆仟肆佰柒拾伍元),以及业务往来款债务,人民币 6,280,379 元(大写:人民币陆佰贰拾捌万零叁佰柒拾玖元),两项债务共计人民币 36,846,854(大写:人民币叁仟陆佰捌拾肆万陆仟捌佰伍拾肆元)。

现转让方及受让方双方一致同意,上述债务抵销本合同项下使用权转让价格,该抵销行为视为受让方已经足额支付本合同项下之全部转让价格。

第四条 其他相关费用的承担方式

本合同内的下列费用均由乙方承担:(1)水费(2)电费(3)电话费(4)电视收视费(5)供暖费(6)燃气费(7)物业管理费(8)房屋租赁税费(9)卫生费(10)上网费(11)车位费(12)室内设施维修费。

本合同中未列明的与房屋有关的其他费用均由甲方承担。如乙方垫付了应由甲方支付的费用,甲方应根据乙方出示的相关缴费凭据向乙方返还相应费用。

第五条 房屋维护及维修

(一)甲方应保证房屋的建筑物和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件,不得危及人身安全;承租人保证遵守国家、北京市的法律法规规定以及房屋所在小区的物业管理规约。

(二) 合同期内, 甲乙双方应共同保障房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态:

1、对于房屋及其附属物品、设备设施因自然属性或合理使用而导致的损耗, 乙方应及时修复。

2、因乙方保管不当或不合理使用, 致使房屋及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的, 乙方应负责维修或承担赔偿责任。

第六条 其他约定

甲乙双方一致同意: 乙方有权将本合同项下房屋租给第三人, 相应租金乙方向第三人收取; 若第三人对房屋有所损坏, 相应损坏后果乙方承担。

第七条 合同解除

(一) 经甲乙双方协商一致, 可以解除本合同。

(二) 因不可抗力导致本合同无法继续履行的, 本合同自行解除。

(三) 甲方有下列情形之一的, 乙方有权单方解除合同:

1、迟延交付房屋达___/___日的。

2、交付的房屋严重不符合合同约定或影响乙方安全、健康的。

3、不承担约定的维修义务, 致使乙方无法正常使用房屋的。

4、___/___。

(四) 乙方有下列情形之一的, 甲方有权单方解除合同, 收回房屋:

1、欠缴各项费用达___/___元的。

3、擅自改变房屋用途的。

3、擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。

4、保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒不赔偿的。

5、利用房屋从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。

6、___/___。

(五) 其他法定的合同解除情形。

第八条 违约责任

(一) 甲方有第七条第三款约定的情形之一的, 应按月度转让费的___/___%向乙方另行支付违约金; 乙方有第七条第四款约定的情形之一的, 应按月度转让费的___/___%向甲方支付违约金, 甲方并可要求乙方将房屋恢复原状或赔偿相应损失。

(二) 因甲方未按约定履行维修义务造成乙方人身、财产损失的, 甲方应承担赔偿责任。

(三) 甲方未按约定时间交付房屋, 应按___/___标准支付违约金。

(四) 甲方承诺本合同项下房屋无抵押、查封等权利负担, 且甲方有权将该等房

屋使用权转让予乙方。若因甲方隐瞒导致第三方对本合同项下房屋主张权利，或因甲方原因导致本合同项下房屋被第三人主张权利、影响乙方权益的，甲方应按照本合同约定的月度金额，按照乙方事实无法使用的月份计算相关费用总额，以现金形式向乙方支付；支付不能的，仍计入第三条第三款项下债务，并按照自始未抵销计算逾期支付利息或违约金。

第九条 合同争议的解决办法

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向有本合同项下不动产所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十条 其他约定事项

于使用期限届满后，甲方将无条件协助乙方就延续使用权办理相关手续。

本合同经双方签字盖章后生效。本合同（及附件）一式贰份，其中甲方执壹份，乙方执壹份。

本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。



联系方式：

年 月 日



年 月 日

附件一、《办公楼经营管理权转让协议》

附件二、房屋产权证明

国有土地 使用 证	
-----------------	--

附件二、房屋交割清单

房屋附属家具、电器、装修及其他设备设施状况及赔偿

[illegible]

其他相关费用

[illegible]

交 房 确 认	对上述情况，乙方经验收，认为符合房屋交验条件，并且双方已对水、电、燃气等费用结算完 结，同意接收。	
	交房日期： 年 月 日	
	甲方（出租人）签章：	乙方（承租人）签章：
退 房 确 认	甲乙双方已对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行了验收，并办理了退房手续。 有关费用的承担和房屋及其附属物品、设备设施的返还 ☐ 无纠纷 / ☐ 附以下说明：_____	
	退房日期： 年 月 日	
	甲方（出租人）签章：	乙方（承租人）签章：