

合同编号：



产权交易合同

(示范文本 G320220601)

(适用于整体产权或控股股权转让)

大悦城控股
GRANDJOY

标的企业：北京昆庭资产管理有限公司



中粮
COFCO
自然之源 重塑你我



北京产权交易所制

2022 年 8 月

合同使用须知

一、 本合同文本是根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产交易监督管理办法》和北京产权交易所（以下简称“北交所”）相关交易规则制定的示范文本。合同条款均为示范性条款，仅供产权交易各方当事人选择采用。当事人可按照实际情况在本合同文本基础上修改、调整或补充。

二、 为更好地维护合同各方当事人的权益，签订时应当慎重，力求具体、严密。对于不涉及本合同条款所述情形的事项，可用“本合同不适用此条款”表示，或直接删除有关条款（如对于产权转让方式、转让价款支付方式等相关条款，请选择填写，不适用的删除；对于转让方不披露《资产评估报告书》的，应当相应调整合同中资产评估报告相关内容）。

三、 转让方：指持有标的企业的产权或股权（股份）并能够依法转让产权或股权（股份）的法人、自然人或者其他组织。

四、 受让方：指以有偿方式依法受让产权或股权（股份）的法人、自然人或者其他组织。当事人为自然人的，应在当事人概况中填写姓名及身份证号码。

五、 产权交易：是指出资人或股东对所持有的标的企业的产权或股权（股份）的有偿转让行为。

六、 转让标的：是指产权交易所指向的对象，指能够依法进行交易的有限责任公司、股份有限公司，非公司制企业及其他组织的全部或者部分产权、股权（股份）或其他资本性权益。

七、 标的企业：是指转让方因其出资所享有的产权或股权（股份）依存的载体，即转让方自行或与他人合资设立的有限责任公司、股份有限公司、非公司制企业等。

八、 北京产权交易所郑重声明：本合同系示范文本，仅供在本交易所进行产权交易的双方根据实际情况选择使用。本交易所不因制作和/或提供本示范文本而承担任何保证义务，包括但不限于保证本合同范本条款内容完备、保证交易双方签约目的真实、保证交易双方的签约主体资格适格、保证交易双方为签订本合同而做出的声明及承诺以及提供的文件资料真实准确等一切保证责任。

转让方（以下简称甲方）：西单大悦城有限公司

住所地：北京市西城区西单北大街 13 号

法定代表人：张硕

电话：15192676888

邮编：100032

受让方（以下简称乙方）：中邮人寿保险股份有限公司

住所地：北京市西城区金融大街甲3号B座6层、7层、8层

法定代表人：韩广岳

电话：010-68856880

邮编：100808

中粮
COFCO

自然之源 重塑你我

鉴于：

1. 甲方为于 2005 年 3 月 4 日依中国法律设立并合法存续的民事主体，为中粮集团有限公司所属企业，统一社会信用代码：91110000771950741F；

2. 本合同所涉及之标的企业北京昆庭资产管理有限公司（下称“标的企业”）是合法存续的、并由甲方合法持有 100% 股权的企业，统一社会信用代码：911100000828144374；

3. 乙方为依据中国法律依法设立并合法存续的（性质）的企业或机构，统一社会信用代码（或注册号）：91110000717825368K；

4. 甲方拟转让其合法持有的标的企业的 100% 股权及甲方对标的企业的债权 80,700 万元人民币（下称“转让标的”）；乙方拟收购上述转让标的

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和《企业国有资产交易监督管理办法》等相关法律、法规、规章的规定，甲乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，经友好协商，就甲方向乙方转让其拥有的转让标的相关事宜达成一致，签订本产权交易合同（以下简称“本合同”）如下：

第一条 定义与释义

除非本合同中另有约定，本合同中的有关词语含义如下：

1.1 转让方：是指 西单大悦城有限公司，即甲方。

1.2 受让方：是指 (民事主体名称)，即乙方。

1.3 北交所：是指承担产权交易的场所及其主体北京产权交易所有限公司（以下简称“北交所”）。

1.4 产权转让：是指甲方将其持有的转让标的转让给乙方。

1.5 转让价款：本合同下甲方就本次转让，自乙方获得的对价。

1.6 重大不利影响：是指在标的企业的财务或业务、资产、财产、收益及前景中发生的，依据合理预计，单独或共同将导致任何改变或影响，而该等改变或影响会对(i)历史的、近期或长期计划的业务、资产、财产、经营结果、标的企业的状况(财务或其它)及前景，(ii)各方完成本合同下拟进行的交易，(iii)标的企业的价值，(iv)或转让方完成本合同下交易或履行其在本合同下义务的能力等，产生重大不利影响。

1.7 评估基准日：指甲方委托具有合法资质的评估机构进行评估并出具的《资产评估报告书》的基准日，指 2023年4月30日。

1.8 保证金：指在本合同签订前，乙方按照甲方及产权转让信息披露公告要求，支付至北交所指定账户的、作为乙方提出受让意向及/或参加竞价的担保，并表明其资信状况及履约能力的 63,837.71 万元人民币交易保证金。

1.9 审批机关：指中华人民共和国商务部、中国证券监督管理委员会、国家金融监督管理总局、深圳证券交易所、香港联合交易所等依法律、法规规定具有审批

权限的机关或其他主管部门。

1.10 登记机关：指市场监督管理部门或其他主管部门；

1.11 产权/股权转让完成：是指甲乙双方将产权或股权转让事宜记载于股东名册，按照规定办理完毕所需变更登记手续。

1.12 产权交易费用：指转让方和/或受让方或标的企业就转让或谈判、准备、签署本合同和/或本合同下的任何文件、或履行、完成本合同下交易而发生的，包括取得必要或适当的任何政府部门或第三方的豁免、同意或批准而发生的费用及支出，以及交易服务费用等所有支出和费用的总额。

1.13 产权交易凭证：指北交所为产权交易各方出具的证明企业国有产权通过北交所履行相关程序后达成交易结果的凭证。

除非另有明确规定，在本合同中，应适用如下解释规则：

1.14 期间的计算：如果根据本合同拟在某一期间之前、之中或之后采取任何行动或措施，在计算该期间时，开始的当日不计入，自下一日开始计算。如果该期间最后一日为非营业日，则该期间应顺延至随后的第一个营业日终止。

1.15 货币：在本合同中，凡提及 RMB 或人民币时均指中国法定货币。凡提及 \$ 或美元时均指美国法定货币。

1.16 包括：指包括但不限于。

第二条 产权转让标的

2.1 本合同转让标的为甲方所持有的标的企业的 100%股权及甲方对标的企业的债权 80,700 万元人民币。

2.2 甲方就其持有的标的企业股权（股份）所认缴的出资已经全额缴清。

2.3 转让标的上不存在任何形式的担保，包括但不限于在该转让标的上设置质押、或任何影响产权转让或股东权利行使的限制或义务。转让标的也未被任何有权机构采取查封等强制性措施。

第三条 标的企业

3.1 本合同所涉及之标的企业是合法存续的、并由甲方合法持有 100%股权的有限责任公司，具有独立的企业法人资格。

3.2 标的企业拥有在下列范围内经营的、合法的批准或许可文件

(1) 北京市东城区市场监督管理局于 2022 年 12 月 28 日的核准《营业执照》正副本，许可决定文号 911100000828144374；

3.3 标的企业拥有如下不动产权证：

证号：京央（2019）市不动产权第 0000400 号；

坐落：北京市东城区安定门外大街 208 号院 1 号楼-3 至 1 层 0301 等【2】套；

权利类型：国有建设用地/房屋所有权；

权利性质：出让；

用途：批发零售用地、商务金融用地/央产人防、商业、办公、员工餐厅、自

行车库、汽车库、设备用房；

面积：共有宗地面积 13,030.28 平方米/房屋建筑面积 81,454.14 平方米。

3.4 标的企业拥有下列固定及非固定资产的所有权：

3.4.1 固定资产-房屋建筑物

位于北京市东城区安定门外大街 208 号院 1 号楼 “中粮置地广场”。

3.4.2 固定资产-设备类

电子设备共 327 台套，主要包括电脑、空调、复印机、打印机、投影仪、照相机、红外测温设备、办公家具等。设备均可正常使用。

3.5 标的企业的全部资产经拥有评估资质的北京中企华资产评估有限责任公司评估，出具了以 2023 年 4 月 30 日为评估基准日的中企华评报字(2023)第 1343 号《资产评估报告书》。

3.6 标的企业不存在《资产评估报告书》中未予披露或遗漏的、可能影响评估结果，或对标的企业及其产权价值产生重大不利影响的事项。

3.7 标的企业依照实际情况将相关的权属证书、批件、财务报表、资产清单、档案资料、印章印鉴、建筑工程图表、技术资产等文件资料编制《财产及资料清单》。

3.8 甲乙双方在标的企业拥有上述资产及《资产评估报告书》评估结果的基础上达成本合同各项条款。

第四条 产权转让方式

本合同项下产权交易已于 2023 年 8 月 31 日经北交所公开发布产权转让信息披露公告,公告期间只产生乙方一个意向受让方,由乙方受让本合同项下转让标的。

或:本合同项下产权交易已于 2023 年 8 月 31 日经北交所公开发布产权转让信息披露公告,公告期间产生 1 个意向受让方,北交所于 2023 年 8 月 31 日以网络竞价方式(或拍卖方式、招投标等其他竞价方式)组织各意向受让方竞价,由乙方受让本合同项下转让标的。

第五条 产权转让价款及支付

5.1 转让价格

根据公开信息披露结果,甲方将本合同项下转让标的以人民币(大写)肆拾贰亿伍仟伍佰捌拾肆万柒仟零叁拾陆元柒角陆分 425584.703676 万元【即:人民币(小写) 425584.703676 万元】转让给乙方。

乙方按照甲方及产权转让信息披露公告要求支付的保证金,于乙方按照本合同约定支付保证金外剩余转让价款后,折抵为转让价款的一部分。

5.2 计价货币

上述转让价款以人民币作为计价单位。

5.3 转让价款支付方式

乙方采用一次性付款方式,将转让价款在本合同生效后 5 个工作日内汇入北交所指定的结算账户。

5.4 乙方同意北交所出具产权交易凭证后 3 个工作日内将已支付的交易价款一次性划转至转让方指定银行账号。

第六条 产权转让的交割事项

6.1 甲、乙双方应履行或协助履行向审批机关申报的义务，并尽最大努力，配合处理任何审批机关提出的合理要求和质询，以获得审批机关对本合同及其项下产权交易的批准。

6.2 在甲方收到乙方支付的所有转让价款后 4 个工作日内，甲方应促使标的企业办理股权变更登记手续，乙方应给予必要的协助与配合。办理完成股权变更登记手续之日为“股权交割日”。

6.3 乙方承诺确保标的企业在本次交易完成后不继续使用甲方及其控股股东企业字号、经营资质和商标，不继续以甲方及其控股股东名义开展经营活动，并自股权交割日起 20 个工作日内，完成对甲方及其控股股东企业字号及商标使用的替换，不继续以上述知识产权开展经营活动。甲方应协助、配合乙方在上述期限内完成对甲方及其控股股东企业字号及商标使用的替换，避免暂停使用原字号及商标可能带来的不利影响。

6.4 双方应自股权交割日起的 10 日内办理有关产权转让的交割事项。甲方应按照标的企业编制的《财产及资料清单》与乙方进行交接。甲方对其提供的上述材料的完整性、真实性，所提供材料与标的企业真实情况的一致性负责，并承担因隐瞒、虚报所引起的一切法律责任。

6.5 甲方应自在股权交割日起的 10 日期限内，将标的企业的资产、控制权、管理权移交给乙方，由乙方对标的企业实施管理和控制。

6.6 在甲方陈述和保证真实、准确、完整的基础上，甲乙双方按照标的企业现状进行交割，乙方在签署本合同之前，已对标的企业是否存在瑕疵及其实际情况进行了充分地审慎调查；本合同签署后，乙方即表明已完全了解，并接受标的物的现状。

6.7 本合同签署之日起至标的企业交割完成期间内，甲方对标的企业及其资产负有善良管理义务。甲方应保证和促使标的企业在此期间内的正常经营，标的企业在此期间内出现任何重大不利影响的，甲方应及时通知乙方并作出妥善处理。

第七条 产权交易费用的承担

本合同项下产权交易过程中所产生的产权交易费用，依照有关规定由甲乙双方各自承担。

第八条 甲方的声明与保证

8.1 甲方对本合同项下的转让标的拥有合法、有效和完整的处分权；

8.2 为签订本合同之目的向乙方及北交所提交的各项证明文件及资料均为真实、准确、完整的；

8.3 签订本合同所需的包括授权、审批、公司内部决策等在内的一切手续均已合法有效取得；

8.4 转让标的未设置任何可能影响产权转让的担保或限制。

第九条 乙方的声明与保证

9.1 乙方受让本合同项下转让标的符合法律、法规的规定，并不违背中国境内的产业政策；

9.2 为签订本合同之目的向甲方及北交所提交的各项证明文件及资料均为真实、准确、完整的；

9.3 签订本合同所需的包括授权、审批、公司内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得；

9.4 乙方同意受让标的后，由标的企业自行偿还自 2023 年 4 月 30 日后因标的企业向交通银行贷款及向转让方借款产生的利息，利率以借款合同的约定为准，利随本清，据实结算；交通银行贷款本金产生的自 2023 年 6 月 21 日至 2023 年 9 月 4 日的利息人民币【5,765,550.00】元已于 2023 年 9 月 5 日结清；转让方借款产生的利息支出将在北京产权交易所将全部交易价款支付给转让方的当天，由标的企业使用自有资金进行支付，利随本清，据实结算。

第十条 违约责任

10.1 本合同生效后，任何一方无故提出解除合同，均应按照本合同转让价款

的 5%向对方一次性支付违约金，给对方造成损失的，还应承担赔偿责任。

10.2 乙方因自身原因未按合同约定期限支付转让价款或存在其他未按本合同约定履行合同义务的情形，应向甲方支付逾期付款违约金。违约金按照转让价款的万分之 1 计算。逾期付款超过 30 日，甲方有权解除合同，并要求乙方按照本合同转让价款总额的 5%向甲方支付违约金。

10.3 甲方因自身原因未按本合同约定交割转让标的或存在其他未按本合同约定履行合同义务的情形的，应向乙方支付违约金，违约金按照转让价款的万分之 1 计算。逾期超过 30 日，乙方有权解除本合同，并要求甲方按照本合同转让价款总额的 5%向乙方支付违约金。

10.4 标的企业的资产、债务等存在重大事项未披露或存在遗漏，对标的企业可能造成重大不利影响，或可能影响产权转让价格的，乙方有权解除合同，并要求甲方按照本合同转让价款总额的 5%承担违约责任。

乙方不解除合同的，有权要求甲方就有关事项进行补偿。补偿金额应相当于上述未披露或遗漏的资产、债务等事项可能导致的标的企业的损失数额中转让标的对应部分。

10.5 乙方及标的企业违反 6.3 条约定的，应当在收到甲方通知后 5 个工作日内改正，且乙方应当按照本合同转让价款总额的 5%向甲方支付违约金。

第十一条 合同的变更和解除

11.1 当事人双方协商一致，可以变更或解除本合同。

11.2 发生下列情况之一时，一方可以解除本合同。

(1) 由于不可抗力或不可归责于双方的原因（包括但不限于审批机关的否决）致使本合同的目的无法实现的；

(2) 另一方丧失实际履约能力的；

(3) 另一方严重违约致使不能实现合同目的的；

(4) 另一方出现本合同所述可以单方解除合同情形的。

本合同若因第 11.2 款第 (1) 项约定的原因解除后，甲方应在本合同解除之日

起 15 个工作日内，无息返还乙方已付的转让价款、其他价款（如有）。对于除第 11.2 款第（1）项约定以外的原因解除合同的，如果因乙方原因导致本合同解除的，甲方应在收到乙方足额支付的违约金之日起 15 日内，无息返还乙方已付的转让价款、其他价款（如有）；因甲方原因导致本合同解除的，甲方应在本合同解除之日起 15 个工作日内，无息返还乙方已付的转让价款、其他价款（如有）。

11.3 变更或解除本合同均应采用书面形式，并报北交所备案。

第十二条 管辖及争议解决方式

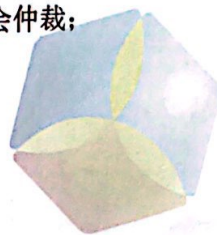
12.1 本合同及产权交易中的行为均适用中华人民共和国法律。

12.2 有关本合同的解释或履行，当事人之间发生争议的，应由双方协商解决；

协商解决不成的，按下列第（2）种方式解决：

（1）提交 / 仲裁委员会仲裁；

（2）依法向 合同履行地 人民法院起诉。



中粮
COFCO
自然之源 重塑你我

第十三条 合同的生效

本合同自甲乙双方盖章且法定代表人或授权代表签字，并取得大悦城地产有限公司（股票代码：00207.HK）股东大会通过之日起生效。

第十四条 其他

14.1 双方对本合同内容的变更或补充应采用书面形式订立，并作为本合同的附件。本合同的附件与本合同具有同等的法律效力。

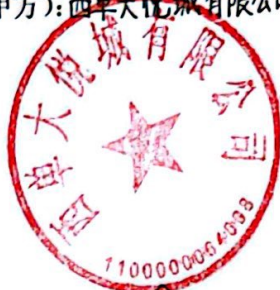
14.2 乙方在受让转让标的过程中依照产权转让信息披露公告要求，递交的承诺函等文件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

14.3 本合同一式九份，甲、乙双方各执三份，北交所留存壹份用于备案，其余用于办理产权交易的审批、登记使用。

(此页无正文)

转让方(甲方):西单大悦城有限公司

(盖章)



法定代表人

或授权代表(签字):

[Handwritten signature]

受让方(乙方):中邮人寿保险股份有限公司

(盖章)



法定代表人

或授权代表(签字):



大悦城控股
GRANDJOY



中粮
COFCO

自然之源 重塑你我



签约地点:北京市东城区

签约时间:2023年9月28日