

编号： ZXDYCGWZX-1-XMGSGZXY1

卓远地产（成都）有限公司
（作为转让方、项目公司原股东）

和

成都荣悦商业管理有限公司
（作为受让方）

关于
成都博悦商业管理有限公司
之

股权转让协议



中粮
COFCO

大悦城
GRAND

2024年5月

本《关于成都博悦商业管理有限公司之股权转让协议》（以下简称“本协议”）由以下双方于2024年5月24日在中华人民共和国北京市签署：

1. 卓远地产（成都）有限公司（以下简称“转让方”或“卓远地产”），是一家根据中国法律设立并存续的有限责任公司，注册地址为四川省成都市武侯区大悦路518号，法定代表人为李书娟。
2. 成都荣悦商业管理有限公司（以下简称“受让方”或“SPV公司”），是一家根据中国法律设立并存续的有限责任公司，注册地址为四川省成都市武侯区大悦路518号4栋1楼1号，法定代表人为李书娟。

在本协议中，“转让方”、“受让方”单称为“一方”，合称为“双方”。

鉴于

1. 卓远地产在位于成都市武侯区大悦路的成国用(2013)第363号、成国用(2013)第362号及成国用(2014)第109号用地范围内开发建设了大悦路518号写字楼项目（一期1-6层已建成竣备建筑面积9601.31平方米，二期7-34层尚未建设）、成都大悦城购物中心2栋（对应川（2023）成都市不动产权第0207647号）、成都大悦城购物中心2栋地下一层（对应川（2023）成都市不动产权第0043912号）、成都大悦城购物中心2栋楼宇联通建筑（横跨地块A（成国用2013第363号）和地块B（成国用2013第362号））、成都大悦城购物中心2栋6层1号房（对应川（2023）成都市不动产权第0206903号）、成都大悦城购物中心3栋（对应川（2023）成都市不动产权第0046922号）、成都大悦城购物中心4栋（对应川（2023）成都市不动产权第0043773号）、大悦路418号悦街商铺项目（对应川（2023）成都市不动产权第0046987号）、预留公建配套（位于成都大悦城购物中心2栋地下二层）（对应川（2023）成都市不动产权第0046881号）、配套地下车库（包含870个人防车位（对应川（2023）成都市不动产权第0210775号），633个成都大悦城购物中心的配套产权车位（对应川（2023）成都市不动产权第0210704号）以及400个悦街项目的配套产权车位（对应川（2021）成都市不动产权第0205434号））等资产（以上资产统称“大悦城综合体项目”）。
2. 成都博悦商业管理有限公司（以下简称“项目公司”）系根据中国法律设立并存续的有限责任公司，根据卓远地产与项目公司于2023年8月21日签订的《成都博悦商业管理有限公司增资划转协议》以及2024年5月24日签署的《成都博悦商业管理有限公司增资划转协议之补充协议》（以下统称“增资划转协议”），增资划转交易完成后，项目公司合法持有大悦城综合体项目项下消费类基础设施项目（以下简称“基础设施项目”）相关不动产的房屋所有权及其对应的土地使用权（占地面积68,747.98平方米，建筑面积172,540.69平方米，土地使用期限至2047年9月3日止，资产范围包含成都市武侯区大悦路518号成都大悦城购物中心2栋（对应川（2023）成都市不动产权第0285158号和川（2023）成都市不动产权第0285153号）、

成都大悦城购物中心2栋地下一层（对应川（2023）成都市不动产权第0285164号和川（2023）成都市不动产权第0285162号以及川（2023）成都市不动产权第0285163号）、成都大悦城购物中心3栋（对应川（2023）成都市不动产权第0284073号）、成都大悦城购物中心4栋（对应川（2023）成都市不动产权第0285060号）以及633个成都大悦城购物中心的配套产权车位（对应川（2023）成都市不动产权第0285133号）以及基础设施项目相关的货币资金、配套设施。截至本协议签署之日对应的注册资本为人民币13亿元，实缴出资人民币13亿元，合法持有本款所述基础设施项目相关不动产的房屋所有权及其对应的土地使用权、货币资金和配套设施。转让方合法持有项目公司100%的股权（以下简称“目标股权”）。

3. 华夏基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）拟发起设立公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”），基础设施基金募集设立后将认购中信证券股份有限公司（以下简称“计划管理人”）拟设立的中信证券-大悦城购物中心1号资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）项下的全部资产支持证券，成为专项计划的资产支持证券持有人。
4. 专项计划设立后，计划管理人（代表专项计划）拟根据《标准条款》（定义见后）约定与转让方、SPV公司及项目公司开展一系列股权转让、增资、吸收合并等基础设施项目的资产重组程序，为完成前述基础设施项目的资产重组程序，转让方同意根据本协议约定的条款和条件向受让方转让项目公司100%的股权，受让方拟根据本协议约定购买该目标股权（以下简称“本次股权转让”）。

有鉴于此，双方经友好协商，就本次股权转让事宜达成共识。为明确双方的权利和义务，订立本协议，以资共同遵守。

第1条 定义

就本协议而言，除非上下文另有要求或文义另作说明，本协议中的词语或简称与《中信证券-大悦城购物中心1号资产支持专项计划标准条款》（以下简称“《标准条款》”）所定义的不同词语或简称具有相同含义。

第2条 股权转让与交易步骤

1. 股权转让

受限于本协议的条款和条件，转让方向受让方出售和转让、受让方向转让方购买和取得目标股权。

双方确认，自交割日（定义见后）起，受让方取得目标股权，成为项目公司的唯一股东。双方同意并确认，受让方享有目标股权自交割日起对应的全部权益和利益。

2. 交易步骤

受限于本协议的条款和条件，双方同意按照如下步骤完成本协议规定的交易：

(a) 双方签署本协议；

(b) 本协议约定的生效条件全部得到满足后本协议生效；

- (c) 在本协议第4条2款约定的交割先决条件全部成就之日起5个工作日内双方应确保项目公司向市场监督管理机关提交本次股权转让变更登记所需的全部文件、材料,并取得市场监督管理机关出具的受理通知(“工商登记受理日”),并不晚于工商登记受理日后5个工作日内完成本次股权转让变更登记(“工商登记变更日”);
- (d) 转让方及项目公司应在交割日(定义见后)当日,按照本协议第4条约定向受让方完成目标股权的各项交割义务并签署移交确认函;
- (e) 以本协议第5条4款约定的股权转让价款支付条件全部成就且持续满足为前提,在交割日当日,项目公司收悉市场监督管理机关出具的股权转让变更登记受理通知之后,受让方应按照本协议第5条的约定向受让方监管银行发出划款指令,发出的指令不可撤销,划款指令应明确指示受让方监管银行于交割日当日将股权转让价款划拨至本协议约定的股权转让价款接收账户。
- (f) 审计机构以股权交割审计基准日(定义见后)为价值时点对目标股权进行交割审计,并出具审计报告;
- (g) 各方按照本协议第6条约定处理交割审计发现的各项问题(如有)。

第3条 本协议的生效

1. 在本条所述生效条件全部获得满足的前提下,本协议应自专项计划根据《标准条款》的规定设立之日(“生效日”)起生效。
2. 本协议的生效条件
 - (a) 本协议经转让方及受让方的法定代表人或授权代表签字或盖章,并加盖双方公章或合同专用章;
 - (b) 转让方已通过有效的内部决议程序(包括转让方自身内部审议程序及大悦城控股集团股份有限公司和大悦城地产有限公司内部审议程序)批准本次股权转让;
 - (c) 本协议项下非公开协议转让已完成国有资产评估备案程序并获得国有资产监督管理部门的批准;
 - (d) 基金管理人已发起设立基础设施基金并募集完毕,并已认购专项计划项下的全部资产支持证券,成为专项计划的资产支持证券持有人;
 - (e) 根据基础设施基金所募集资金确定的本协议目标股权的股权转让价款不低于经国有资产监督管理机构备案的目标股权评估价值。
 - (f) 卓远地产与计划管理人(代表专项计划)就SPV公司股权转让事宜达成的《关于成都荣悦商业管理有限公司之股权转让协议》(以下简称“《SPV公司股权转让协议》”)及计划管理人(代表专项计划)与SPV公司就专项计划向SPV公司出借资金事宜达成的

《借款协议》（以下简称“《借款协议》”）均已完成签署。

第4条 目标股权的交割

1. 交割安排

在第4条第2款约定的交割条件全部得到满足时，转让方（并应促成项目公司）应按照本款如下约定向受让方进行交割，如下交割动作全部完成之日应为交割日，为避免歧义，交割日应与工商登记受理日为同一日：

(a) 转让方应确保项目公司根据受让方要求将以下资料供受让方现场核验，核验完成后受让方应将下述材料交由项目公司继续保存、管理、使用，移交完成后，双方应签署移交确认函（见附件二）：

(i) 项目公司届时有效的营业执照以及从事项目公司业务所必需的证照、登记和许可；

(ii) 项目公司的公章、财务专用章、合同专用章以及其他专门用途的公章、在所有银行及其他金融机构的预留印鉴；

(iii) 项目公司所有银行账号以及在任何金融机构所开立的其他所有账户的相关协议、账户卡、密码、预留印鉴卡、对账单（如有）、电子钥匙等；

(iv) 项目公司所有的财务会计资料，不论是否已经使用、正在使用还是尚未使用，亦不论是否以电子文档或纸质文档形式存在；

(v) 基础设施项目的相关证书、文件（具体清单详见附件一）及

(vi) 项目公司的资产明细表。

(b) 将目标股权交付予受让方，具体包括：

(i) 项目公司向受让方出具以受让方为唯一股东的股东名册；

(ii) 项目公司已向市场监督管理机关提交本次股权转让变更登记（即项目公司工商登记的唯一股东为受让方；转让方向项目公司委派的董事、监事辞任，由受让方委派董事、监事，项目公司完成法定代表人及董事、监事、高级管理人员变更为基金管理人指定人员以及相应修改公司章程的工商变更备案登记）所需的全部文件、材料（受让方及基金管理人指定人员需予以积极配合），并取得市场监督管理机关出具的受理通知。

2. 交割条件

转让方按照本第4条第1项约定向受让方进行交割应以如下条件全部满足为前提条件：

(a) 本协议已生效且持续有效；

(b) 计划管理人（代表专项计划）已根据《SPV公司股权转让协议》的约定受让SPV公司100%的股权且已办理完成工商变更登记，并已支付完毕SPV公司的股权转让价款；

(c) 计划管理人（代表专项计划）已向SPV公司发放了《SPV公司股

权转让协议》项下增资款和《借款协议》项下股东借款；

- (d) 如果法律法规或项目公司作为一方的相关协议或合同要求当项目公司发生股权结构变动时取得第三方的同意或批准，则项目公司已经取得了该等所有的同意或批准。

第5条 目标股权的股权转让价款及支付

1. 目标股权的股权转让价款

双方同意，目标股权的股权转让价款=基础设施基金实际募集规模-需预留的相关税费（包括公募基金层面预留的费用人民币【10】万元、专项计划层面预留的费用人民币【190】万元，SPV层面预留费用【400】万元，共计人民币【600】万元）。如因募集规模导致相关税费超过【600】万，则相应调整预留相关税费金额。

2. 目标股权的股权转让价款支付

双方同意，受让方应在本协议第5条4款约定的股权转让价款支付条件全部成就且持续满足的前提下，在交割日当日，项目公司收悉市场监督管理机关出具的股权转让变更登记受理通知之后，向受让方监管银行发出划款指令，发出的指令不可撤销，划款指令应明确指示受让方监管银行于交割日当日将股权转让价款划拨至本协议约定的股权转让价款接收账户。

转让方应配合并促使预留印鉴的相关人员配合在交割日前在目标股权转让价款的划款指令上完成用印，确保划款指令印鉴符合银行要求，能够顺利实现资金划付。

3. 目标股权的股权转让价款的接收账户

转让方接收前述目标股权的股权转让价款的银行账户信息如下：

开户行：卓远地产（成都）有限公司

户名：中国邮政储蓄银行股份有限公司北京东城区支行

账号：911006010003469062

4. 目标股权的股权转让价款支付条件

(a) 目标股权的股权转让价款支付条件

本协议下目标股权的股权转让价款的支付应以下列所有条件的持续满足为前提条件：

- (i) 本协议已生效且持续有效；
- (ii) 转让方及项目公司已按照第4条约定向受让方完成全部交割动作；
- (iii) 转让方所做的陈述和保证是真实、完整及有效的，并且受让方未发现使本协议项下交易不能继续进行或完成的现实存在的其他重大事实、事项和情形。

- (b) 转让方和受让方应尽一切合理的努力以确保上述条件尽快得以满足。如经一方要求，另一方应在该方提出要求时及时地进行合作，并提供市场监督管理机关、其他审批机关以及有关机构合理要求的本次股权转让所需的一切必要信息和协助。

第6条 交割审计安排

1. 在交割日后的【20】个工作日内，受让方应当就项目公司截至股权交割审计基准日的资产负债等财务情况聘请具有相应专业资质的审计机构进行专项交割审计，出具交割审计报告。其中，股权交割审计基准日（以下简称“股权交割审计基准日”）为交割日的前一日。
2. 期间损益
各方同意，自基础设施项目评估基准日（以下简称“评估基准日”）（含）起至股权交割审计基准日（含）期间为交割过渡期（以下简称“交割过渡期”），项目公司因正常运营所得收入、支出和费用等所产生的任何损益（以下简称“期间损益”）均归属于受让方，在此原则项下：
其中：
 - (a) 评估基准日为2023年12月31日。
 - (b) 转让方应确保项目公司的资产负债情况自评估基准日起至股权交割审计基准日止的期间内无重大实质不利变化，因发生附件三列示的非正常经营补偿事项而造成项目公司任何损失，应由转让方向项目公司进行赔偿/补偿。
 - (c) 针对项目公司评估基准日净资产价值，出让方应按照反映项目公司可用于股权交易净资产的模拟资产负债表（以下称“模拟资产负债表”）中的附注二所列示的编制基础，编制模拟资产负债表。项目公司评估基准日净资产价值参考经审计后的模拟资产负债表财务数据确定（详见附件四）。

第7条 关于换签租赁合同的特别约定

卓远地产、项目公司承诺将根据增资划转协议之约定尽其最大努力尽快完成租赁合同换签或签署相关变更协议，将基础设施项目范围内租赁合同的出租人变更为项目公司。考虑到部分租户内部决策时间长、审批流程复杂等极端情况，转让方承诺租赁合同换签工作应当在2024年8月31日前完成。

在未完成全部租赁合同换签或签署相关变更协议之前，转让方需通过下述方式保障项目公司的利益：（1）若在2024年8月31日前未完成租赁合同换签或签署相关变更协议的，转让方需通过EMS快递或邮件等合理方式就基础设施项目产权变更、租赁合同出租人变更及租金收款人的变更事项向未签署租赁合同换签协议或相关变更协议的租户发送《租赁合同变更通知书》；（2）根据增资划转协议之约定处理重组交割日起至租赁合同换签完成期间卓远地产以自己名义预收租赁合同项下应归属项目公司租金，并在收到款项后的15日内以租金形式支付予项目公司，尽最大努力保障重组交割日起至租赁合同换签完成期间的租金收入实际归属于项目公司的目的。

在未完成全部租赁合同换签或签署相关变更协议之前，转让方应保障项目公司租赁合同项下收益的获取，及时催缴和收取租金、配合保证金转付等，并应保障按增资划转协议约定向项目公司及时支付由转让方向承租人直接收取的基础设施项目相关收益（包括但不限于租金，或根据增资划转协议约定应向项目公司转付的押金、质保金或保证金等其他资金）。

第8条 陈述、保证及承诺

1. 转让方的陈述、保证及承诺

转让方在此向受让方作出如下陈述、保证及承诺：

- (a) 在自本协议签署之日起(含该日)至交割日(含该日)的期间内, 转让方应确保项目公司:
 - (i) 保持持续经营所需的资格有效性并正常经营;
 - (ii) 不得增加或减少股东借款;
 - (iii) 按照中国一般公认的会计准则保存其账簿、记录和账户, 且不得变更其当前遵循的会计准则、会计、财务或税收处理方法或规则。
- (b) 在自本协议签署之日起(含该日)至交割日(含该日)的期间内, 除本协议已约定需进行的事项外, 未经基金管理人事先书面同意, 转让方有义务确保项目公司不得进行以下行为:
 - (i) 修改公司章程;
 - (ii) 进行利润分配;
 - (iii) 变更注册资本;
 - (iv) 提供担保或进行任何融资行为;
 - (v) 进行任何超过100万元的资本性支出;
 - (vi) 签署、参与或达成与基础设施项目日常经营无关或不直接相关的任何协议或安排;
 - (vii) 转让、出售、或以其他方式处置单笔超过10万元的资产(包括但不限于基础设施项目或业务, 或在该等资产(包括但不限于基础设施项目)上设定任何权利负担; 及
 - (viii) 收购任何股权、合伙企业份额、单独或与第三方共同投资设立公司、合伙企业或进行其他权益性投资, 或收购任何资产(项目公司吸收合并SPV公司除外, 如有)。
- (c) 在自本协议签署之日起(含该日)至交割日(含该日)的期间内, 转让方应确保受让方及其所聘请的专业顾问, 可以在有效通知转让方后的合理时间内, 询问项目公司相关人员和查阅、复制关于项目公司经营情况的相关资料及记录, 以便受让方了解项目公司的经营情况。
- (d) 转让方为依据中国法律设立并合法存续的有限责任公司。转让方对于本协议的签署和履行均符合中国法律和公司章程的规定, 转让方签字人已经获得所有必要有效授权、同意及批准(包括内部批准), 以签署本协议并履行本协议项下的义务。
- (e) 除转让方已披露的外, 不存在任何转让方所知悉或应当知悉的第三方向转让方就目标股权提起的任何权利主张/限制, 亦不存在转让方所知悉或应当知悉的限制转让方转让该目标股权之其他情形。转让方已披露的限制已得到第三方的同意和/或经受让方认可的妥善解决。
- (f) 转让方保证, 截至交割日, 项目公司为按照中国法律合法设立并

有效存续的有限责任公司。

- (g) 截至本协议签署之日，除增资划转协议项下约定的两名员工外，项目公司未与其他人员签订劳动合同或建立事实劳动关系。
- (h) 转让方签署和履行本协议，在其所知的范围内，不会出现以下情形：
- (i) 违反转让方及项目公司的章程及其他组织文件；
 - (ii) 违反任何中国法律、法规的任何规定；
 - (iii) 构成对转让方及项目公司具有约束力的任何协议的违约。
- (i) 截至交割日，转让方应就本协议项下股权转让取得必要的批准与授权。
- (j) 转让方已向受让方书面披露了转让方所知悉或应当知悉的项目公司的财务、资产及或有负债等方面的情况，该等披露不存在虚假、故意遗漏或与事实不相符的情况。除根据本协议约定的交割审计所确认的项目公司的负债情况外，项目公司不存在任何其他负债、或有负债以及担保。转让方特此承诺，若任何主体向项目公司主张、追索任何本条前述情况之外的、交割日前的或因交割日前的原因导致的负债、或有负债、担保责任或其他任何债务，或基于交割日之前的任何原因或情形，导致项目公司被卷入任何诉讼及仲裁案件、执行案件，或遭受行政处罚的，该等责任、债务、损失应当由转让方无条件全额承担，若因此给项目公司和/或受让方造成任何损失的，转让方应予以赔偿。
- (k) 除本协议外，不存在转让方与任何人签署的、或授予任何人的协议或文件，使该方能因此获得目标股权；不存在项目公司与任何人签署的、或授予任何人的协议或文件，使该方能因此获得基础设施项目的所有权。
- (l) 转让方保证截至交割日，基础设施项目处于良好运营状态，不存在影响基础设施项目正常运营的不利因素。
- (m) 除转让方已披露的外，没有任何转让方知悉或应当知悉的已决、未决的针对或影响项目公司或其任何重大资产的法院、仲裁机构或任何政府机构处理的起诉、索赔、诉讼、调查或程序，项目公司或其任何重大资产均未受制于转让方已知悉的法院或政府机构的判决、法令、禁令、裁决或命令。
- (n) 转让方合法持有目标股权。本协议签署之时，转让方对目标股权享有全部权利和利益。目标股权未设置任何他项权利，不附带任何未向受让方披露的或有负债。股权转让不受任何未向受让方披露的其他优先权或类似权利的限制。
- (o) 转让方保证，截至交割日，项目公司对基础设施项目享有全部权利和利益，基础设施项目不存在任何抵押或其他权利负担。
- (p) 转让方保证项目公司不涉及任何转让方所知悉或应当知悉的因环境保护、知识产权、劳动、安全等原因产生的债务。

- (q) 转让方保证,截至交割日,项目公司作为合同当事人的基础设施项目的业务合同均真实有效、符合法律法规规定。如因转让方上述承诺不实导致项目公司或受让方受到任何损失的,转让方承诺赔偿项目公司及受让方所遭受的全部损失。
- (r) 转让方保证,除基金管理人和转让方另行确认外,自评估基准日至股权交割审计基准日(含)的期间内,项目公司不存在与基础设施项目日常经营无关或不直接相关的人员、业务、合同和资产。
- (s) 转让方保证,就与基础设施项目的权属、规划用途、开发建设手续、运营管理、流转及其他与基础设施相关任何事项(包括但不限于下述事项),若是基于交割日之前的任何原因或情形,导致项目公司被第三方(包括政府部门)主张任何款项、费用、税款或罚金、被要求整改,或产生任何争议或纠纷的,或遭受任何损失的,则由转让方承担全部该等款项、费用、税款(但按照本协议约定,在受让方取得全部目标股权后应由受让方和/或项目公司承担的项目公司正常应付的款项、费用、税款除外)或罚金,并赔偿项目公司及受让方所遭受的全部损失(如发生本款第(iv)项所列事项的,转让方还应负责按受让方要求及时解决相关障碍或瑕疵,包括但不限于取得相关政府部门审批文件等):
- (i) 与基础设施项目房屋所有权及其对应的土地使用权相关的事项;
 - (ii) 与基础设施项目全部用地手续、包括但不限于立项、环评、规划、施工、竣工、消防在内的全部固定资产投资管理手续相关的事项;
 - (iii) 与基础设施项目全部运营管理相关的事项;
 - (iv) 与基础设施项目流转及处置相关的事项,包括项目公司取得基础设施项目所有权后的股权转让(包括本次股权转让)的任何瑕疵或障碍及处置基础设施项目的任何瑕疵或障碍。
- (t) 转让方保证,项目公司已经依法缴纳全部应缴税费,不存在任何应缴未缴或未清算的税费及其他费用,亦不存在偷税、漏税或逃避缴纳相应规费等情形。
- (u) 转让方承诺,积极签署一切必要文件和积极履行一切必要行为促使本协议项下的本次股权转让顺利进行。
- (v) 转让方承诺,除非双方另有约定,转让方须就任何因基础设施项目的租赁合同的出租方未能变更为项目公司而导致受让方和项目公司在交割日及之后所遭受的任何损失对受让方进行赔偿。
- (w) 转让方承诺,除根据本协议将目标股权转让给受让方外,转让方不得将目标股权出售、质押、抵押、转让或转移给任何其他主体,不得采取其他行动损害受让方对目标股权或相关资产文件的所有权,不得在目标股权或相关资产文件上设立或允许存在任何权利负担,且不得放弃主张其对目标股权或相关资产文件的所有权。
- (x) 转让方保证,交割日之后,转让方不得侵占、损害基础设施项目,

受让方可以按照基础设施项目原用途正常出租或经营,如基础设施项目和项目公司因以下情形在交割日之后发生损失,转让方同意就该等损失对项目公司、受让方予以全额补偿:

- (i) 交割日前,项目公司未合法合规出租或经营基础设施项目;
- (ii) 因可归因于转让方或项目公司的交割日前的情形,导致受让方或项目公司受到相关政府部门的处罚或第三方主张损害赔偿;
- (iii) 就基础设施项目,针对交割日前已经发生或因交割日前的事项,包括但不限于未进行租赁合同备案、未按照规定取得基础设施项目升级、改造、装修工程所需的建设手续(如有)、未按照规定进行基础设施项目升级、改造、装修工程消防设计报审及验收以及开业消防检查(如有)等导致于交割日后发生的任何起诉、索赔、诉讼、调查、处罚、程序或纠纷,转让方将实际承担该等纠纷导致的赔偿责任及全部费用、支出和损失,如项目公司或者受让方因此承担了任何损失或者支出了任何费用,转让方应予以全额补偿。
- (iv) 大悦城综合体项目未纳入基础设施项目范围内的资产(以下简称“未入池资产”)应由转让方负责运营和管理,并依法依规平稳运行,相关运营责任和风险由卓远地产承担,与基础设施项目不可分割的未入池资产部分若在运营、改造、维修、拆除方面因转让方责任引发基础设施项目和项目公司的风险争议纠纷及直接损失,均由卓远地产解决和承担。卓远地产应确保未入池资产中2栋楼宇联通建筑的投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续合法合规,满足建筑使用安全及消防安全要求,因转让方责任导致该等建筑物的建设、运营、改造、维修、拆除引发基础设施项目和项目公司的风险、争议纠纷及直接损失,均由卓远地产负责解决和承担最终责任。
- (y) 转让方承诺,如税务部门要求补充缴纳发行基础设施基金过程中可能涉及的土地增值税等相关税费,转让方将按要求缴纳(或全额补偿其他相关缴税主体)相应税金并承担所有相关经济和法律责任。为免疑问,交割日后项目公司处置基础设施项目的,其土地增值税等相关税费应由项目公司或相关主体自行承担,与转让方无关。本协议另有约定的除外。

2. 受让方的陈述与保证

- (a) 受让方在此向转让方作出如下陈述及保证:
- (b) 受让方为依据中国法律设立并合法存续的有限责任公司;受让方已经获得所有必要的有效授权、同意及批准(包括内部批准),以签署本协议并履行本协议项下的义务,受让方对于本协议的签署和履行均完全符合中国法律及其他组织文件的规定。
- (c) 受让方应按照本协议约定向转让方支付股权转让对价。

第9条 违约及提前终止

1. 违约

- (a) 双方均应诚实遵守履行本协议项下义务。任何一方未履行本协议项下义务，或违反其陈述、保证或承诺均视为违约，守约方有权书面通知违约方在30日内及时纠正违约行为，并要求违约方承担违约赔偿责任（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、差旅费、保全费、保全担保费等为实现债权而支付的费用）。
- (b) 在本协议约定的付款条件全部满足的情况下，若受让方未按照本协议的约定向受让方监管银行发出划款指令（指令应明确指示受让方监管银行于交割日当日将股权转让价款划拨至本协议约定的股权转让价款接收账户，发出的划款指令不可撤销，下同），则每逾期一日应按照应付未付股权转让对价的万分之三向转让方支付违约金。但非因受让方原因导致未能于交割日当日向受让方监管银行发出划款指令的，逾期违约金应从交割日后的第二个工作日起算（为免疑问，后续按照日计算违约金）。
- (c) 在本协议约定的交割条件全部满足的情况下，若任何一方未按照本协议第4条1款约定的内容和时限完成相关交割动作的，则每逾期一日违约方应按照股权转让对价总额的万分之三向受让方支付违约金。
- (d) 特别地，如截至交割日（含该日）因项目公司签订与基础设施项目日常经营无关或不直接相关的合同导致转让方实质违反第8条1(q)项或第8条1(b)(vi)项之约定，项目公司为履行该等合同而承担和/或支付的全部成本和费用应由转让方承担。受让方有权在发现上述违约情形后向转让方提供相应的付款凭证和票据，转让方应在收到该等付款凭证、票据后【10】个工作日内将对应金额支付至受让方指定银行账户。

2. 提前终止或解除

除非以下任何一种情形发生，否则，本协议不得提前终止或解除：

- (a) 双方一致同意提前终止本协议；
- (b) 任何一方违反本协议的约定且未能在30日内有效纠正的，守约方有权解除本协议；
- (c) 因违约方的违约行为导致本协议继续履行不可能或受让方的商业目的无法实现的，守约方有权提前终止本协议。

第10条 其他

1. 适用法律

本协议的订立、生效、履行、解释、修改和终止等均适用中国法律。

2. 争议解决

- (a) 凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，由双方协商解决。双方在争议发生后30个自然日内协商未成的，任何一方均有权

向项目公司所在地(即本协议履行地)有管辖权的人民法院提起诉讼。双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。

(b) 除双方发生争议的事项外,双方仍应当本着善意的原则按照本协议的规定继续履行各自义务。

3. 不可抗力

(a) 不可抗力事件是指本协议双方不能合理控制、不可预见亦无法避免的事件,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、公共卫生事件、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及新法律或国家或地方政策的颁布或对原法律或国家政策的修改等。

(b) 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对方,并在15个工作日内提供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。双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。

(c) 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。不可抗力事件消除后,受不可抗力阻止的一方应尽快向对方发出不可抗力事件消除的通知,接收方收到该通知后应予以确认。

4. 保密

(a) 任何一方应严格保守其所知道的与对方和/或其关联方有关的全部商业秘密及其他未公开信息,并防止该信息任何形式的泄露,直至该信息成为公开信息。

(b) 任何一方均应:

(i) 对下述保密信息严格保密,且未经对方书面同意,不能向任何法律主体、人士、组织等作任何披露:

(A) 本协议的存在及内容;

(B) 双方已就本协议项下的交易进行协商并达成一致的事实以及双方协商的内容;以及

(C) 相对方的身份。

(ii) 未经对方的事先书面同意,不做关于本协议项下之交易的任何方面的公开宣告。

(c) 尽管有本款第(a)项和第(b)项的规定,未经对方事先书面同意,任何一方仍有权对上述商业保密、未公开信息及保密信息做下述的披露:

(i) 依照对任何一方/或其关联方适用的中国及其他地区、国家的法律或任何主管机关/监管部门/交易场所的规则和规定

的要求所进行的披露（或使用）；

- (ii) 为了使受让方或转让方能够完全地享受本协议项下的权益而进行的披露（或使用）；
 - (iii) 转让方为了使其作为当事方的仲裁程序终止而向相关仲裁庭作出的披露；
 - (iv) 向其董事、员工、顾问、中介及关联公司等进行的为本协议项下之交易目的而必要的披露；
 - (v) 由于本协议或本协议下的任何其它协议引起的司法程序需要而进行的披露（或使用），或经税务部门合理要求做出的与披露方税务有关的披露；
 - (vi) 就该股权转让事宜或依内部程序包括审计的要求向受让方或者转让方（或其关联方）的专业顾问做出的披露，且该等专业顾问分别承诺将和本协议双方一样遵守本协议上述第(a)项和第(b)项的规定；或
 - (vii) 已向公众公开的信息（非因违反本协议而公开）。
- (d) 但是，在依照本协议本款第(c)项的规定进行信息披露之前，在实际情况允许的情况下，被要求做出此类披露的一方应立即通知另一方，以给另一方提供机会对该披露（或使用）提出异议或同意该披露（或使用）的时间和内容。
- (e) 本协议因任何原因变更、中止、终止，不影响保密义务条款的效力，双方仍应依约履行保密义务。

5. 可分割性

本协议任何一条款成为非法、无效或不可强制执行的，并不影响本协议其它条款的有效性及其可强制执行性。

6. 税费分担

- (a) 每一方应各自承担其在本协议的起草、谈判和订立中发生的和与之有关的所有费用，包括聘请法律和财务顾问的费用，进行评估的相关支出和费用，为获得其应获得的批准、许可的支出和费用等。
- (b) 因转让目标股权所征缴或征收的所得税由转让方承担，印花税及其他税费由转让方和受让方根据中国法律的规定分别承担。如果根据适用法律或法规，受让方应就向转让方支付的转让价款代扣或代缴税款，则受让方应有权从转让价款中代扣相应金额并向相关税务机关或其他政府机关缴纳该代扣金额，但条件是受让方应向转让方交付正式税票或其他证据以证明其已于合理期限内向相关税务机关缴纳了代扣金额。

7. 不可转让

未经一致同意，任何一方不得将本协议项下的任何权利、义务转让与任何第三方。

8. 非弃权

本协议项下的弃权应当以书面形式作出，一方对任何事件或条件的弃权仅就该次事件或条件发生效力，不代表该方对后续发生的同样、同类事件或条件的直接弃权。

9. 通知与送达

- (a) 除非本协议对指令或通知另有规定,本协议项下要求的或允许的向任何一方作出的所有通知、要求和其他通讯应以书面形式做出并且应由发出通知的一方或其代表签署。
- (b) 各种通知方式的送达日期按下列约定确定,同时采用多种方式通知的,以最先送达的时间为准:
- (i) 专人送达:通知方取得的被通知方签收单所示日;
 - (ii) 特快专递:通知方收到对方电话确认之日或通知方持有的投邮凭证所示日后第3个工作日,两者以较早发生日为准;
 - (iii) 以传真传送,在收到成功发送确认的情况下,则以发出后的第1个工作日视为送达;
 - (iv) 通过电子邮件发送的,于电子邮件成功发出之日。
- (c) 转让方和受让方用于前述通知用途的联系信息如下:

转让方:卓远地产(成都)有限公司

办公地址:成都市武侯区大悦路518号6楼

邮编:610000

电话:028-65168888

电子邮箱:lldandan01@cofco.com

联系人:李丹丹

受让方:成都荣悦商业管理有限公司

办公地址:北京市西城区金融大街33号通泰大厦16层

邮编:100033

电话:010-58225139

传真:010-88066508

电子邮箱:yanl@chinaamc.com

联系人:燕莉

- (d) 一方通讯地址或联络方式发生变化,应自发生变化之日起15个自然日内以书面形式通知对方。如果通讯地址或联络方式发生变化的一方(以下简称“变动一方”),未将有关变化及时通知对方,除非法律法规另有规定,变动一方应对由此而造成的影响和损失承担责任。

10. 协议补充与修改

对本协议的任何修改或补充,只有经本协议双方签署书面文件后方可生效。本协议的任何修改及补充文件应视为本协议不可分割的一部分。双方同意,在就本协议项下股权转让办理工商变更登记手续时,双方及项目公司可以按照市场监督管理机关要求的格式,另行签署该部门认可的股权转让合同。办理股权变更登记时,应市场监督管理机关的要求另行签署的股权转让合同或其他相关协议、文件的约定与本协议的约定不一致的,以本协议的约定为准。

11. 附件及附录

本协议各附件及附录以及根据本协议规定交付的其他文件,在此构成本协议的组成部分,与本协议正文具有相同效力。

12. 协议份数

本协议一式肆份，转让方持贰份，受让方持贰份，具有同等效力。

双方已于本协议文首书明之日签署本协议，以昭信守。

(以下无正文)

中国
CORCO

(本页为《关于成都博悦商业管理有限公司之股权转让协议》之签署页)

转让方：卓远地 (成都) 有限公司 (公章)

法定代表人或授权代表 (签字盖章)：



大粮隆控股
GRAND

中粮
COFCO

(本页为《关于成都博悦商业管理有限公司之股权转让协议》之签署页)

受让方：成都博悦商业管理有限公司 (公章)

法定代表人或其授权代表 (签字或盖章)：



成都博悦商业管理有限公司
法定代表人或其授权代表

李娟

中粮
COFCO

成
商

附件一：基础设施项目的相关证书、文件

序号	内容及证明文件
1	项目立项文件
2	土地类：
2.1	土地出让合同及其变更协议
2.2	土地出让金缴费凭证
2.3	建设项目土地使用权证
3	房屋类：
3.1	不动产权证书
3.2	房屋测绘报告
4	项目建设相关材料：
4.1	建设工程施工许可证及相关施工图纸
4.2	建设工程竣工备案材料
4.3	建设工程环保验收材料
4.4	建设工程消防验收材料
4.5	建设工程人防验收材料
4.6	建设用地规划许可证
4.7	建设工程规划许可证
4.8	建设工程规划验收材料
4.9	建设工程节能验收材料
4.10	建设工程卫生验收材料
4.11	建设工程防雷验收材料
4.12	建设工程涉外验收材料
5	物业合同
5.1	物业管理服务协议
6	运营类
6.1	微信公众号的相关协议及文件（如有）
6.2	保险合同、保单
6.3	租金及物业费收缴情况
6.4	截至专项计划设立日基础设施项目项下有效租赁合同（包括与租赁相关的管理协议、使用协议）及租赁台账
6.5	截至专项计划设立日基础设施项目项下有效的其他合同及台账、招采资料档案

中粮
COFCO

附件二： 移交确认函

移交确认函

本移交确认函由以下双方于_____年_____月_____日在中国北京市签订。

转让方：卓远地产（成都）有限公司

受让方：成都荣悦商业管理有限公司

根据转让方与受让方签署的编号为【ZXDYCGWZX-1-XMGSZX1】的《关于成都博悦商业管理有限公司之股权转让协议》（以下简称“《项目公司股权转让协议》”）的约定，双方共同确认：

1. 根据《项目公司股权转让协议》，转让方已使项目公司将《项目公司股权转让协议》项下的应移交的资料交付给受让方，移交的具体资料详见附件移交资料清单。

2. 受让方现确认已经收到转让方及项目公司交付的前述移交资料的原件。

本《移交确认函》的签订即视为双方就《项目公司股权转让协议》项下移交事宜的完成，但不构成对双方在《项目公司股权转让协议》项下其他相关义务的免除。本《移交确认函》正本一式六份，每方各执三份，自双方法定代表人或其授权代表人签字或签章并加盖公章后生效。

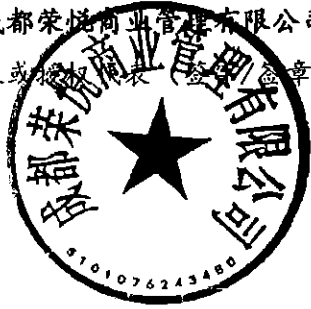
（以下无正文）

(本页无正文，为《移交确认函》签署页)

转让方：卓苑地产(成都)有限公司(公章)
法定代表人或授权代表(签字/盖章)



受让方：成都荣悦商业管理有限公司(公章)
法定代表人或授权代表(签字/盖章)



大悦城控股
GRAND



中粮
COPCO

附件：移交文件清单

1. 项目公司的营业执照以及从事项目公司业务所必需的证照、登记和许可；
2. 项目公司的公章、财务专用章、合同专用章以及其他专门用途的公章；
3. 项目公司所有银行账号以及在任何金融机构所开立的其他所有账户的相关协议、账户卡、密码、预留印鉴卡、对账单（如有）、电子钥匙等；
4. 项目公司所有的财务会计资料，包括已经使用、正在使用或尚未使用的，亦包括电子文档和纸质文档；
5. 基础设施项目的相关证书、文件（具体详见《项目公司股权转让协议》附件一）及
6. 项目公司的资产明细表。

中粮
CORCO

附件三：非正常经营补偿事项

本协议项下的非正常经营补偿事项系指交割过渡期间内项目公司发生的与日常经营活动无直接关系的或超出正常经营水平且未经受让方书面同意的各项行为和支出，包括但不限于：

1. 转让方或通过其关联方占用已计入基础设施项目市场价值、项目公司股东全部权益价值评估值的项目公司资金；
2. 不符合法律法规或转让方、项目公司的合同制度、采购制度、财务制度等内部管理制度和流程的关联交易，或定价不公允或与市场交易价格或独立第三方价格存在较大差异的关联交易；
3. 与日常经营活动无直接关系的或超出正常经营水平的各项支出，包括但不限于超过正常水平的管理费用或销售费用支出、超过正常利率水平的借款利息支出（含关联方借款）；
4. 项目公司发生行政处罚支出、不合理的非经营性往来。

有限公司

大悦城控股
GRAND



中粮
COFCO

有限公司

附件四：经审计后的模拟资产负债表财务数据

表 为反映项目公司持有的成都大悦城购物中心经营业务可用于股权交易的 2023 年 12 月 31 日的模拟资产负债表

单位：元

项目	金额
流动资产	
货币资金	65,558,503.87
应收账款	37,067,025.16
其他应收款	124,493,220.53
其他流动资产	57,525.64
流动资产合计	227,176,275.20
非流动资产	
投资性房地产	3,323,000,000.00
非流动资产合计	3,323,000,000.00
资产总计	3,550,176,275.20
流动负债	
应付账款	18,944,929.11
预收款项	17,043,690.35
合同负债	3,713,174.22
应付职工薪酬	41,120.80
应交税费	8,721,309.04
其他应付款	107,123,627.13
其他流动负债	222,790.44
流动负债合计	155,810,641.09
其他非流动负债	19,620,690.64
非流动负债合计	19,620,690.64
负债合计	175,431,331.73
净资产合计	3,374,744,943.47
负债及净资产合计	3,550,176,275.20

编号： ZXDYGGWZX-1-SPVGZXY

卓远地产（成都）有限公司

（作为转让方）

和

中信证券股份有限公司

（代表中信证券-大悦城购物中心1号资产支持专项计划）

（作为受让方）

关于

成都荣悦商业管理有限公司

之

股权转让协议

2024年 9 月

本《关于成都荣悦商业管理有限公司之股权转让协议》(以下简称“本协议”)由以下双方于 2024 年 5 月 24 日在中华人民共和国北京市签署:

1. 卓远地产(成都)有限公司(以下简称“转让方”),是一家根据中国法律设立的有限责任公司,注册地址为四川省成都市武侯区大悦路 518 号,法定代表人为李书娟。
2. 中信证券股份有限公司(以下简称“受让方”或“计划管理人”,作为中信证券-大悦城购物中心 1 号资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)的计划管理人),是一家根据中国法律设立的股份有限公司,注册地址为广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座,法定代表人为张佑君。

在本协议中,转让方、受让方合称为“双方”,单称为“一方”。

鉴于:

1. 华夏基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)拟募集设立公开募集基础设施证券投资基金(以下简称“基础设施基金”),基础设施基金募集设立后将认购受让方拟设立并管理的专项计划项下的全部资产支持证券,成为专项计划的资产支持证券持有人。
2. 受让方拟设立专项计划,并担任专项计划的计划管理人。受让方已于签署本协议之前签署了《中信证券-大悦城购物中心 1 号资产支持专项计划标准条款》(以下简称“《标准条款》”),以明确专项计划的计划管理人与资产支持证券持有人之间的权利与义务,以及专项计划的内容和整体安排。《标准条款》是受让方作为专项计划的计划管理人与资产支持证券持有人签署的资产管理合同的组成部分,对专项计划的计划管理人和资产支持证券持有人具有约束力。
3. 成都荣悦商业管理有限公司(以下简称“SPV 公司”)系根据中国法律设立并存续的有限责任公司。转让方合法拥有 SPV 公司 100%的股权(以下简称“目标股权”)。

4. 受让方作为专项计划的计划管理人，拟代表专项计划的利益，购买转让方持有的 SPV 公司的全部股权；转让方同意根据本协议约定的条款和条件向受让方转让 SPV 公司 100% 的股权（以下简称“本次股权转让”）。

为此，双方经友好协商，达成如下条款，以期共同遵守。

第1条 定义

就本协议而言，除非上下文另有要求或文义另作说明，本协议中的词语或简称与《标准条款》所定义的同义词语或简称具有相同含义。

第2条 股权转让与交易步骤

1. 股权转让

受限于本协议的条款和条件，转让方向受让方出售和转让、受让方向转让方购买和取得目标股权。

截至本协议签署之日，转让方持有 SPV 公司 100% 股权，转让方对 SPV 公司认缴出资 100 万元，实缴出资 100 万元。

双方确认，自交割日（定义见后）起，受让方取得目标股权，成为 SPV 公司的唯一股东。双方同意并确认，受让方享有目标股权自交割日起对应的全部权益和利益。

2. 交易步骤

受限于本协议的条款和条件，双方同意按照如下步骤完成本协议规定的交易：

- (1) 双方签署本协议；
- (2) 本协议约定的生效条件全部得到满足后本协议生效；
- (3) 在本协议 2. 款约定的交割先决条件全部成就之日起 5 个工作日内双方应确保 SPV 公司向市场监督管理机关提交本次股权转让变更登记所需的全部文件、材料，并取得市场监督管理机关出具的受理通知（“工商登记受理日”）；
- (4) 在不晚于工商登记受理日后【5】个工作日内，转让方应确保 SPV 公司

完成目标股权转让工商变更登记手续（“工商登记变更日”），包括但不限于完成以受让方为新股东的目标股权工商变更登记、法定代表人及董事、监事、高级管理人员变更为基金管理人指定人员以及相应修改公司章程的工商变更备案登记，并取得新的营业执照，受让方应积极予以配合；

- (5) 转让方及 SPV 公司应在交割日（定义见后）当日，按照本协议 1. 款约定向受让方完成目标股权的各项交割义务并签署移交确认函；
- (6) 以本协议第 5 条第 4. 款约定的股权转让价款支付条件全部成就且持续满足为前提，在交割日当日，SPV 公司收悉市场监督管理机关出具的股权转让变更登记受理通知之后，受让方应按照本协议第 5 条的约定向专项计划托管银行发出划款指令，发出的指令不可撤销，划款指令应明确指示专项计划托管银行于交割日当日将股权转让价款划拨至本协议约定的股权转让价款接收账户。

3. 股权转让后的增资安排

自交割日起 5 个工作日内，受让方向 SPV 公司履行增资义务，增资金额如下：

增资金额=1/3*(基础设施基金实际募集规模扣除基础设施基金及专项计划层面需预留的相关税费（相关税费总计人民币 200 万元）)-100 万元。

受让方向 SPV 公司完成增资之日起（含该日）30 个工作日内，SPV 公司应就增资事宜办理相应工商变更登记手续。

第3条 本协议的生效

1. 在本条所述生效条件全部获得满足的前提下，本协议应自专项计划根据《标准条款》的规定设立之日（“生效日”）起生效。
2. 本协议的生效条件
 - (a) 本协议经转让方及受让方的法定代表人或授权代表签字或盖章，并加盖双方公章或合同专用章；
 - (b) 转让方已通过有效的内部决议程序（包括转让方自身内部审议程序及大

悦城控股集团股份有限公司和大悦城地产有限公司内部审议程序) 批准本次股权转让;

- (c) 本协议项下非公开协议转让已完成国有资产评估备案程序并获得国有资产监督管理部门的批准, 且本协议约定的目标股权转让价款不低于经国有资产监督管理机构备案的目标股权评估价值;
- (d) 基金管理人已发起设立基础设施基金并募集完毕, 并已认购专项计划项下的全部资产支持证券, 成为专项计划的资产支持证券持有人。

第4条 目标股权的交割

1. 交割安排

在第4条第2.款约定的交割条件全部得到满足时, 转让方(并应促成SPV公司)应按照本款如下约定向受让方进行交割, 如下交割动作全部完成之日应为交割日, 为避免歧义, 交割日应与工商登记受理日为同一日:

- (a) 转让方应确保SPV公司根据受让方要求将以下资料供受让方现场核验, 核验完成后受让方应将下述材料交由SPV公司继续保存、管理、使用, 移交完成后, 双方应签署移交确认函(见附件一):
 - (i) SPV公司的营业执照以及从事SPV公司业务所必需的证照、登记和许可;
 - (ii) SPV公司的公章、财务专用章、合同专用章以及其他专门用途的公章;
 - (iii) SPV公司所有银行账号以及在任何金融机构所开立的其他所有账户的相关协议、账户卡、密码、预留印鉴卡、对账单(如有)、电子钥匙等;
 - (iv) SPV公司所有的财务会计资料, 不论是否已经使用、正在使用还是尚未使用, 亦不论是否以电子文档或纸质文档形式存在。
- (b) 将目标股权交付予受让方, 具体包括:
 - (i) SPV公司向受让方出具以受让方为唯一股东的股东名册;
 - (ii) SPV公司已向市场监督管理机关提交本次股权转让变更登记(即SPV公司工商登记的唯一股东为受让方;转让方向SPV公司委派的董事、监事辞任, 由受让方委派董事、监事;SPV公司完成法定代表人及董事、监事、高级管理人员变更为基金管理人指定人员以及相应修改公司章程的工商变更备案登记)所需的全部文件、材料(受让方指定人员及基金管理人需予以积极配合), 并取得市场监督管理机关出具的受理通知。

2. 交割条件

转让方按照本第4条第1.项约定向受让方进行交割应以如下条件全部满足为前提条件;

- (a) 本协议已生效且持续有效;
- (b) 如果法律法规或SPV公司作为一方的相关协议或合同要求当SPV公司发

生股权结构变动时取得第三方的同意或批准，则 SPV 公司已经取得了该等所有的同意或批准。

第5条 转让价款支付

1. 受让方系作为专项计划的计划管理人，代表专项计划的利益，以专项计划资产而非自有资产向转让方支付目标股权转让价款。
2. 双方约定本协议项下的目标股权转让款为人民币 100 万元。在本协议第 5 条第 4. 款约定的支付条件全部成就且持续满足的前提下，在交割日当日，SPV 公司收悉市场监督管理机关出具的股权转让变更登记受理通知之后，受让方应向专项计划托管银行发出划款指令，发出的指令不可撤销，划款指令应明确指示专项计划托管银行于交割日当日将股权转让价款划拨至本协议约定的股权转让价款接收账户。

3. 转让方指定用于接收目标股权转让价款的账户为：

户名：卓远地产（成都）有限公司

开户行：中国邮政储蓄银行股份有限公司北京东城区支行

账号：911006010003469062

4. 转让价款支付条件

(1) 本协议下转让价款的支付应以下列所有条件的持续满足为前提条件：

(a) 本协议已生效；

(b) 转让方及 SPV 公司已按照第 4 条约定向受让方完成全部交割动作；

及

(c) 转让方所做的陈述和保证是真实、完整及有效的，并且受让方未发现使本协议项下交易不能继续进行或完成的现实存在的其他重大事实、事项和情形。

(2) 转让方和受让方应尽一切合理的努力以确保上述条件尽快得以满足。如经一方要求，另一方应在该方提出要求时及时地进行合作，并提供市场监督管理机关、其他审批机关以及有关机构合理要求的转让股权所需要

的一切必要信息和协助。

第6条 陈述、保证及承诺

1. 转让方的陈述、保证及承诺

转让方在此向受让方作出如下陈述、保证及承诺：

(1) 自本协议签署之日（含该日）至交割日（含该日）的期间内，转让方应确保 SPV 公司：

(a) 保持持续经营所需的资格有效性并正常经营；

(b) 股东实缴的注册资本用途仅限于承担 SPV 公司自身的税负和必要费用及收购成都博悦商业管理有限公司（以下简称“项目公司”）股权；

(c) 按照中国一般公认的会计准则保存其账簿、记录和账户，且不得变更其当前遵循的会计准则、会计、财务或税收处理方法或规则。

(2) 自本协议签署之日（含该日）至交割日（含该日）的期间内，除本协议已约定需进行的事项外，未经基金管理人及受让方事先书面同意，转让方有义务确保 SPV 公司不得进行以下行为：

(a) 修改公司章程；

(b) 进行利润分配；

(c) 变更注册资本；

(d) 提供担保或举借债务（但 SPV 公司与专项计划签署借款协议及 SPV 公司为担保 SPV 公司与专项计划所签署相关借款协议而签署的担保合同除外，如有）；

(e) 除日常业务经营外，进行任何资本支出；

(f) 除日常业务经营外，签订、参与或达成任何协议或安排（但 SPV 公司与转让方签署关于项目公司股权转让的股权转让协议除外，如有）；

- (g) 转让、出售、或以其他方式处置其任何资产或业务，或在该等资产上设定任何权利负担；及
- (h) 收购任何股权、合伙企业份额、单独或与第三方共同投资设立公司、合伙企业或进行其他权益性投资，或收购任何资产（但 SPV 公司自转让方收购项目公司股权除外，如有）。
- (3) 自本协议签署之日（含该日）至交割日（含该日）的期间内，转让方应确保受让方、基金管理人及其所聘请的专业顾问，可以在有效通知转让方后的合理时间内，询问 SPV 公司相关人员和查阅、复制关于 SPV 公司经营情况的相关资料及记录，以便受让方了解 SPV 公司的经营情况。
- (4) 自本协议签署之日（含该日）至交割日（含该日）的期间内，转让方为依据中国法律设立并合法存续的有限责任公司。转让方对于本协议的签署和履行均符合中国法律和公司章程的规定，转让方签字人已经获得所有必要有效授权、同意及批准（包括内部批准），以签署本协议并履行本协议项下的义务。
- (5) 截至本协议签署之日，除转让方已披露的外，不存在任何转让方所知悉或应当知悉的第三方向转让方就目标股权提起的任何权利主张/限制，亦不存在转让方所知悉或应当知悉的限制转让方转让目标股权之其他情形。转让方已披露的限制已得到第三方的同意和/或经受让方认可的妥善解决。
- (6) 转让方保证，截至交割日（含该日），SPV 公司为按照中国法律合法设立并有效存续的有限责任公司。
- (7) 截至本协议签署之日，SPV 公司未与任何人员签订劳动合同或建立事实劳动关系。
- (8) 截至本协议签署之日，转让方对目标股权享有全部权利和利益。目标股权未设置任何他项权利，不附带任何或有负债。股权转让不受任何其他优先权或类似权利的限制。
- (9) 转让方签署和履行本协议，在其所知的范围内，不会出现以下情形：

- (a) 违反转让方及 SPV 公司的章程及其他组织文件；
 - (b) 违反任何中国法律、法规的任何规定；
 - (c) 构成对转让方及 SPV 公司具有约束力的任何协议的违约。
- (10) 截至交割日，转让方应已经就本协议项下股权转让取得必要的批准与授权。
- (11) 转让方保证，SPV 公司不存在任何负债、或有负债以及担保。转让方特此承诺，若任何主体向 SPV 公司主张、追索交割日之前的或因交割日之前的原因导致的负债、或有负债、担保责任或其他任何债务，或基于交割日之前的任何原因或情形，导致 SPV 公司被卷入任何诉讼及仲裁案件、执行案件，或遭受行政处罚的，该等责任、债务、损失应当由转让方无条件全额承担，若因此给 SPV 公司和/或受让方造成任何损失的，转让方应予以赔偿。
- (12) 转让方保证 SPV 公司不涉及任何转让方所知悉或应当知悉的因环境保护、知识产权、劳动、安全等原因产生的债务。
- (13) 转让方保证，除本协议和转让方已披露的协议或文件外，不存在转让方与任何人签署的、或授予任何人的协议或文件，使该方能因此获得目标股权。
- (14) 转让方保证，不存在任何转让方知悉或应当知悉的已决、未决的针对或影响 SPV 公司或其任何重大资产（如有）的法院、仲裁机构或任何政府机构处理的起诉、索赔、诉讼、调查或程序，SPV 公司或其任何重大资产均未受制于转让方已知悉的法院或政府机构的判决、法令、禁令、裁决或命令。
- (15) 转让方承诺，积极签署一切必要文件和积极履行一切必要行为促使本协议项下的股权转让顺利进行。
- (16) 转让方承诺，除根据本协议将目标股权转让给受让方外，转让方不得将目标股权出售、质押、抵押、转让或转移给任何其他主体，不得采取其他行动损害受让方对目标股权或相关资产文件的所有权，不得在目标股

权或相关资产文件上设立或允许存在任何权利负担，且不得放弃主张其对目标股权或相关资产文件的所有权。

(17) 转让方承诺，如因转让方原因，包括但不限于因转让方原因导致目标股权存在任何争议、瑕疵或问题，转让方在签署或履行本协议时存在任何违反法律法规或协议约定的情形导致本协议无效、被撤销，或因可归因于转让方的其他原因导致受让方不能取得或不能完全取得目标股权，转让方应赔偿受让方的全部直接损失。

2. 受让方的陈述与保证

(1) 受让方为依据中国法律设立并合法存续的股份有限公司；受让方已经获得所有必要的有效授权、同意及批准（包括内部批准），以签署本协议并履行本协议项下的义务，受让方对于本协议的签署和履行均完全符合中国法律及其他组织文件的规定。

(2) 受让方保证，其作为专项计划的计划管理人，有权在专项计划设立后代表专项计划的利益，以专项计划资产而非自有资产向转让方支付目标股权转让价款。

第7条 计划管理人的更换

当发生《标准条款》约定的专项计划更换计划管理人事项时，原计划管理人和继任计划管理人应共同书面通知转让方。自该等通知均送达之日起，原计划管理人在本协议项下的一切权利和义务即转让给继任计划管理人享有和承担。

第8条 违约责任及提前终止

1. 违约

(1) 双方均应诚实遵守履行本协议项下义务。任何一方未履行本协议项下义务，或违反其陈述、保证或承诺均视为违约，守约方有权书面通知违约方在 30 日内及时纠正违约行为，并要求违约方承担违约责任（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、差旅费、保全费、保全担保费等为实现债权而支付的费用）。

(2) 在本协议约定的付款条件全部满足的情况下，若受让方未按照本协议的约定向受让方监管银行发出划款指令（指令应明确指示受让方监管银行于交割日当日将股权转让价款划拨至本协议约定的股权转让价款接收账户，发出的划款指令不可撤销，下同），则每逾期一日应按照应付未付股权转让对价的万分之三向转让方支付违约金。但非因受让方原因导致未能在交割日当日将向受让方监管银行发出划款指令的，逾期违约金应从交割日后的第二个工作日起算（为免疑问，后续按照日计算违约金）。

(3) 在本协议约定的交割条件全部满足的情况下，若任何一方未按照本协议约定的内容和时限完成相关交割动作的，则每逾期一日违约方应按照股权转让对价总额的万分之三向受让方支付违约金。

2. 提前终止或解除

(4) 除非以下任何一种情形发生，否则，本协议不得提前终止或解除：

(a) 双方一致同意提前终止本协议；

(b) 任何一方违反本协议的约定且未能在 30 日内有效纠正的，守约方有权解除本协议；

(c) 因违约方的违约行为导致本协议继续履行不可能或受让方的商业目的无法实现的，守约方有权提前终止本协议。

第9条 不可抗力

1. 不可抗力事件是指本协议双方不能合理控制、不可预见亦无法避免的事件，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、公共卫生事件、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及新法律或国家政策的颁布或对原法律或国家政策的修改等。

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对方，并在 15 个工作日内提供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。双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。

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。不可抗力事件消除后，受不可抗力阻止的一方应尽快向对方发出不可抗力事件消除的通知，接收方收到该通知后应予以确认。

第10条 保密义务

1. 任何一方应严格保守其所知道的与对方和/或其关联方有关的全部商业秘密及其他未公开信息，并防止该信息任何形式的泄露，直至该信息成为公开信息。
2. 任何一方均应：
 - (1) 对下述保密信息严格保密，且未经对方书面同意，不能向任何法律主体、人士、组织等作任何披露：
 - (a) 本协议的存在及内容；
 - (b) 双方已就本协议项下的交易进行协商并达成一致的事实以及双方协商的内容；以及
 - (c) 相对方的身份。
 - (2) 未经对方的事先书面同意，不做关于本协议项下之交易的任何方面的公开宣告。
3. 尽管有上述第1款和第2款规定，未经对方事先书面同意，任何一方仍有权对上述商业保密、未公开信息及保密信息做下述的披露：
 - (1) 依照对任何一方/或其关联方适用的中国及其他地区、国家的法律或任何主管机关/监管部门/交易场所的规则和规定的要求所进行的披露（或使用）；

- (2) 为了使受让方或转让方能够完全地享受本协议项下的权益而进行的披露（或使用）；
 - (3) 转让方为了使其作为当事方的仲裁程序终止而向相关仲裁庭作出的披露；
 - (4) 向其董事、员工、顾问、中介及关联公司等进行的为本协议项下之交易目的而必要的披露；
 - (5) 由于本协议或本协议下的任何其它协议引起的司法程序需要而进行的披露（或使用），或经税务部门合理要求做出的与披露方税务有关的披露；
 - (6) 就该股权转让事宜或依内部程序包括审计的要求向受让方或者转让方（或其关联方）的专业顾问做出的披露，且该等专业顾问分别承诺将和本协议双方一样遵守本协议上述第 1 款和第 2 款的规定；或
 - (7) 已向公众公开的信息（非因违反本协议而公开）。
4. 但是，在依照本条第 3 款的规定进行信息披露之前，在实际情况允许的情况下，被要求做出此类披露的一方应立即通知另一方，以给另一方提供机会对该披露（或使用）提出异议或同意该披露（或使用）的时间和内容。
 5. 本协议因任何原因变更、中止、终止，不影响保密义务条款的效力，双方仍应依约履行保密义务。

第11条 法律适用和争议解决

1. 法律适用

本协议的订立、生效、履行、解释、修改和终止等事宜均适用中国法律。

2. 争议解决

- (1) 如双方就本协议之内容或其履行发生任何争议，应首先通过友好协商解决。如双方在争议发生后 30 个自然日内协商未成，任何一方均有权向 SPV 公司所在地（即本协议履行地）有管辖权的人民法院提起诉讼。

双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。

(2) 除争议事项外，双方仍应当本着善意的原则按照本协议的规定继续履行各自义务。

第12条 其他

1. 税费分担

(1) 因转让目标股权所征缴或征收的所得税由转让方承担，印花税及其他税费由转让方和受让方根据中国法律的规定分别承担。

(2) 每一方应各自承担其在本协议的起草、谈判和订立中发生的和与之有关的所有费用，包括聘请法律和财务顾问的费用，进行评估的相关支出和费用，为获得其应获得的批准、许可的支出和费用等。

2. 通知

(1) 除非本协议对指令或通知另有规定，本协议项下要求的或允许的向任何一方作出的所有通知、要求和其他通讯应以书面形式做出，并应由发出通知的一方或其代表签署并抄送基金管理人。

(2) 通知送达日期按下列约定确定，同时采用多种方式通知的，以最先送达的时间为准：

(a) 专人送达：通知方取得的被通知方签收单所示日；

(b) 特快专递：通知方收到对方电话确认之日或通知方持有的投邮凭证所示日后第3个工作日，两者以较早发生日为准；

(c) 以传真传送，在收到成功发送确认的情况下，则以发出后的第1个工作日视为送达；

(d) 通过电子邮件发送的，于电子邮件成功发出之日。

(3) 双方用于第12条第2款所述通知用途的联系信息如下：

如致转让方：

名称：卓远地产（成都）有限公司
办公地址：成都市武侯区大悦路 518 号 6 楼
邮编：610000
电话：65168888
电子邮箱：lidandan01@cofco.com
联系人：李丹丹

如致计划管理人：

名称：中信证券股份有限公司
办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
邮编：100026
电话：010-60837531
电子邮箱：mazheng@citics.com
联系人：姜琪、王翔驹、马征

如抄送基金管理人：

名称：华夏基金有限责任公司
办公地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 16 层
邮编：100026
电话：010-58225232
电子邮箱：wangxinyue@chinaamc.com
联系人：王欣悦

- (4) 一方通讯地址或联络方式发生变化，应自发生变化之日起 15 个自然日内以书面形式通知对方。如果通讯地址或联络方式发生变化的一方（以下简称“变动一方”），未将有关变化及时通知对方，除非法律法规另有规定，变动一方应对由此而造成的影响和损失承担责任。

3. 可分割条款

本协议的每项条款和规定都是可分割的。如果本协议中的任何条款或规定出于任何原因而被确定为非法或无效，该条款或规定将在法律许可的最大程度内进行执行，该条款或规定的非法或无效不应影响本协议其余条款和规定的效力。

4. 非弃权

本协议项下的弃权应当以书面形式作出，一方对任何事件或条件的弃权仅就该次事件或条件发生效力，不代表该方对后续发生的同样、同类事件或条件的直接弃权。

5. 不可转让

未经一致同意，任何一方不得将本协议项下的任何权利、义务转让与任何第三方。

6. 变更、解除和终止

除中国法律另有规定或本协议另有约定外，本协议须经双方一致书面同意方可变更、解除或终止。本协议的任何修改及补充文件应视为本协议不可分割的一部分。双方同意，在就本协议项下股权转让办理变更登记手续时，双方及SPV公司可以按照市场监督管理机关要求的格式，另行签署该部门认可的股权转让合同。办理股权变更登记时，应市场监督管理机关的要求另行签署的股权转让合同或其他相关协议、文件的约定与本协议的约定不一致的，以本协议的约定为准。

7. 附件及附录

本协议各附件以及根据本协议规定交付的其他文件，在此构成本协议的组成部分，与本协议正文具有相同效力。

8. 本协议正本一式肆份，双方各执贰份。每份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

双方已经由各自正式授权的代表于本协议文首列示日期正式签署本《关于成都荣悦商业管理有限公司之股权转让协议》，以兹证明。

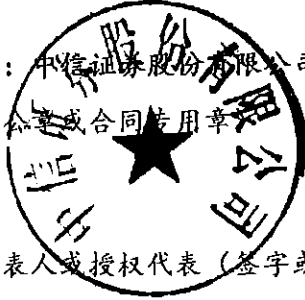
转让方： (公章或合同专用章)

法定代表人或授权代表 (签字或签章)：



双方已经由各自正式授权的代表于本协议文首列示日期正式签署本《关于成都荣悦商业管理有限公司之股权转让协议》，以兹证明。

受让方：中信证券股份有限公司（代表中信证券-大悦城购物中心1号资产支持专项计划）（公章或合同专用章）



法定代表人或授权代表（签字或签章）：



附件一：移交确认函（样本）

移交确认函

本移交确认函由以下双方于 年 月 日在中国北京市签订。

转让方：卓远地产（成都）有限公司

受让方：中信证券股份有限公司（代表中信证券-大悦城购物中心1号资产支持专项计划）

根据转让方与受让方签署的编号为ZXDYCGWZX-1-SPVGZXY的《关于成都荣悦商业管理有限公司之股权转让协议》（以下简称“《SPV公司股权转让协议》”）的约定，双方共同确认：

1. 根据《SPV公司股权转让协议》，转让方已使SPV公司将《SPV公司股权转让协议》项下的应移交的资料交付给受让方，移交的具体资料详见附件移交资料清单。

2. 受让方现确认已经收到转让方及SPV公司交付的前述移交资料的原件。

本《移交确认函》的签订即视为双方就《SPV公司股权转让协议》项下移交事宜的完成，但不构成对双方在《SPV公司股权转让协议》项下其他相关义务的免除。本《移交确认函》正本一式六份，每方各执三份，自双方法定代表人或其授权代表签字或盖章并加盖公章后生效。

（以下无正文）

(本页无正文, 为《移交确认函》签署页)

转让方: 卓远地产(成都)有限公司 (公章)

法定代表人或授权代表签字



(本页无正文，为《移交确认函》签署页)

受让方：中信证券股份有限公司（代表中信证券-大悦城购物中心1号资产支持专项计划）

(公章)

法定代表人或授权代表（签字/签章）



附件：移交文件清单

1. SPV 公司的营业执照以及从事 SPV 公司业务所必需的证照、登记和许可；
2. SPV 公司的公章、财务专用章、合同专用章以及其他专门用途的公章；
3. SPV 公司所有银行账号以及在任何金融机构所开立的其他所有账户的相关协议、账户卡、密码、预留印鉴卡、对账单（如有）、电子钥匙等；
4. SPV 公司所有的财务会计资料，包括已经使用、正在使用或尚未使用的，亦包括电子文档和纸质文档。

