

## 赣州宝能太古城综合楼酒店整体转让协议

出卖人 (以下简称“甲方”)：莱华泰丰有限公司

法定代表人：陈凯犇

统一社会信用代码：913607005891623861

联系地址：江西省赣州市章贡区东江源大道 69 号宝能太古城综合楼  
508、509、510 酒店办公

买受人 (以下简称“乙方”)：赣州通泰文旅产业有限公司

法定代表人：姚俊生

统一社会信用代码：91360702MAD4284P7W

联系地址：江西省赣州市章贡区长冈路 13 号盛汇城市中心 1 号楼  
1220 室

鉴于：

1、乙方于 2023 年 11 月 16 日竞拍成交位于赣州市东江源大道 69 号的宝能太古城综合楼酒店餐厅、5 层酒店办公、5 至 23 层酒店 (下称“标的房产一”) 及宝能太古城综合楼地下室产权车位 (下称“标的房产二”)。

2、乙方在 2023 年 11 月 16 日于完成竞拍后签署了一份《拍卖成交确认书》，据此，乙方需与甲方就标的房产一及标的房产二签订



相关合同。

3、乙方已向甲方指定第三方支付竞买保证金人民币 1000 万元。

现甲、乙双方本着平等、真实、自愿的原则，就上述物业买卖事宜，经充分友好协商签订本转让协议。

### 一、物业基本情况

1. 物业地址：赣州市章贡区东江源大道 69 号；

2. 物业信息：宝能太古城综合楼酒店餐厅、5 层酒店办公、5 至 23 层酒店及宝能太古城综合楼地下室产权车位。

3. 物业面积：“标的房产一”建筑面积【29553.53】平方米，“标的房产二”产权车位 134 个建筑面积共计为 4329.84 平方米，合计建筑面积 33883.37 平方米，具体详见附件一《宝能太古城综合楼标的清单》；

4. 甲乙双方一致确认，“标的房产一”和“标的房产二”系整体出售，但双方需根据产权登记机关的要求签署 166 份《赣州市商品房买卖合同》。无论任何原因导致其中一份或数份《赣州市商品房买卖合同》被解除、撤销或被认定无效的，其余《赣州市商品房买卖合同》均同时解除；任何一方违反前述约定，视为根本违约，违约方应按照每一份《赣州市商品房买卖合同》约定承担违约责任。

### 二、房款支付方式及物业过户约定

1. 双方确认：“标的房产一”建筑面积单价为人民币 3800 元/m<sup>2</sup>，

成交总价为人民币¥ 112,303,414 元 ( 大写壹亿壹仟贰佰叁拾万零叁仟肆佰壹拾肆元整 ) ;“标的房产二”单价为人民币 30000 元/个 , 成交总价为人民币¥ 4,020,000 元 ( 大写肆佰零贰万元整 ) 。合计总房款为人民币¥ 116,323,414 元 ( 大写壹亿壹仟陆佰叁拾贰万叁仟肆佰壹拾肆元整 ) 。标的房产买卖中应缴纳的税费 , 按法律规定各自承担。

2. 甲方同意乙方就“标的房产一”分二期支付全部购房款 :

( 1 ) 首期购房款为人民币¥ 56,151,707 元整 ( 含已支付保证金人民币¥ 5,785,161 元 , 即乙方已支付的人民币 1000 万元保证金中的 5,785,161 元在本协议签订后自动转为标的房产一的购房款 ) , 于标的房产一及标的房产二网签备案后 10 个工作日内支付至甲方指定收款银行账户 ;

( 2 ) 第二期购房款为人民币¥ 56,151,707 元整 , 于标的房产一及标的房产二过户至乙方名下后 6 个月内支付至甲方指定收款银行账户 ;

3. 甲乙双方一致同意 , “标的房产二”为一次性付款 :

( 1 ) 购房款合计人民币¥ 4,020,000 元整 , 在本协议签订当日 , 乙方已付人民币 1000 万元保证金中的¥ 4,020,000 元自动转为标的房产二的购房款。

( 2 ) 车位公共维修资金人民币¥ 194,839 元已由甲方代缴 , 应由乙方承担 , 在本协议签订当日 , 乙方已付人民币 1000 万元保证金中



的 194,839 元自动转为乙方应缴纳的公共维修资金。

4.甲方指定收款银行账户：

开户行：招商银行赣州市开发区支行

开户名：赣州深悦商业管理有限公司

账号：797901699010902

5.甲方应于本协议签订后 30 日内与乙方就标的房产一、标的房产二办理网签备案及过户手续，并按政府主管部门要求分别签订《赣州市商品房买卖合同》，《赣州市商品房买卖合同》与本协议约定不一致的，以本协议约定为准。标的房产一、标的房产二逾期办理过户手续的，乙方购房款支付时间均相应顺延。乙方应于网签备案完成后 3 日内将购房契税发票交给甲方，同时签署过户所需资料。乙方逾期办理的，标的房产一、标的房产二办理过户手续均相应顺延。

6. 甲方将标的房产一及标的房产二过户至乙方名下后，甲乙双方办理交付手续；乙方将全部购房款人民币 ¥ 116,323,414 元整支付至甲方指定账户之次日起，标的房产一、标的房产二收益归乙方所有，包括但不限于租金等。

7.如乙方逾期支付任意一期购房款，每逾期一天，应按房产总房款的万分之三向甲方支付违约金，逾期超过 30 天乙方无正当理由且经甲方书面通知后仍不支付的，甲方有权解除原合同，收回该物业

另行出售，另行出售所得价款归甲方享有，且乙方应按购房款总额的 5% 向甲方支付违约金。

8. 如甲方逾期办理标的房产一、标的房产二过户/交付手续的，每逾期一天，应按标的房产总房款的万分之三向乙方支付违约金，逾期超过 30 天甲方无正当理由且经乙方书面通知后仍不办理过户/交付手续的，乙方有权解除本协议，乙方已付的购房款全额退还，且甲方应按购房款总额的 5% 向乙方支付违约金。

### 三、甲、乙双方特别约定

1. 本协议签订时，乙方已充分踏勘了物业现场，同意甲方以物业现状交付，具体详见附件二《房屋交付确认书》。

2. 该房产所在建筑区划内未列入共有建筑面积分摊部分及未说明归业主共同共有的建筑物、构筑物、附属物及地下空间等（包括但不限于会所、商务中心、规划用于停放汽车的车库、停车位、地下空间、各类康乐设施及其他经营性和服务性配套设施等）的所有权、使用权及相关经营权益属于该物业开发商。

3. 该房产完成全部产权过户及交付手续后，在 15 个工作日内甲方按乙方要求配合乙方就该物业的水电气供应分别以乙方名义独立开户并独立安装计量表，由乙方自行向主管部门缴纳相应费用；若无法完成独立开户，甲方在乙方要求时间内为乙方设立独立水表、电表及燃气表，根据所在地区政府公用事业部门公布的市场统一价格，由乙方向甲方或甲方指定的物业服务公司支付水费、电费、燃气费；除此之外乙方不承担任何能源损耗、公共能耗等任何费用。

若甲方原因导致逾期办理的，甲方负责赔偿由此给乙方造成的损失。

4.甲方根据法律规定或《赣州市商品房买卖合同》约定或本协议约定解除《赣州市商品房买卖合同》及本协议的，乙方应收到解除合同通知之日起五个工作日内配合甲方解除网签备案，如该物业已过户或交付的，乙方还应配合办理过户回转手续及物业返还手续，物业交付乙方期间，乙方按 5000 元/天的标准向甲方支付物业折旧费，并同时按购房款总额的 5%向甲方支付违约金，涉及房屋从甲方过户给乙方及乙方过户给甲方产生的所有税金、评估费用、及其它相关费用等均由乙方承担；甲方有权将物业另行对外出售，另行出售所得价款归甲方所有。

5.在履行本合同过程中，甲乙双方发生任何争议应首先以协商方式解决；如无法协商的，任何一方均可向房屋所在地人民法院提起诉讼。任一方违约导致另一方采取诉讼方式维护自身合法权益的，违约方需承担另一方为此支出的诉讼费、律师费、保全费、保全担保费、差旅费等诉讼相关支出。

#### 四、其他

1. 本协议经双方法定代表人或授权代表签字并盖章后生效。本协议一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

【以下无正文】

---



甲方 ( 签章 ):



法定代表人或授权代表 ( 签字 ):

乙方 ( 签章 ):



法定代表人或授权代表 ( 签字 ):

签订日期: 2023年 12月 08日      签订日期: 2023年 12月 08日

附件一 《宝能太古城综合楼标的清单》

序号	资产类型	坐落地址	证载面积 ( m <sup>2</sup> )	不动产权证 编号
1	餐厅	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼酒店餐厅	4451.58	0079172
2	办公	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼 501 酒店办公	76.49	0079062
3	办公	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼 502 酒店办公	135.9	0079065
4	办公	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼 503A 酒店办公	90.29	0078970
5	办公	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼 503B 酒店办公	90.29	0079001
6	办公	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼 505 酒店办公	135.9	0079002
7	办公	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼 506 酒店办公	76.49	0079076
8	办公	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼 507 酒店办公	76.49	0078857
9	办公	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼 508 酒店办公	78.38	0079075
10	办公	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼 509 酒店办公	90.29	0078982
11	办公	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼 510 酒店办公	90.29	0078983
12	办公	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼 511 酒店办公	135.9	0078947
13	办公	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼 512 酒店办公	76.49	0078878
14	商业服务	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼五层酒店	1315.6	0078938
15	商业服务	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼六层酒店	1317.12	0079229
16	商业服务	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼七层酒店	1317.12	0078958
17	商业服务	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼八层酒店	1317.12	0079058
18	商业服务	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼九层酒店	1317.12	0079205
19	商业服务	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼十层酒店	1317.12	0078940



20	商业服务	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼十一层酒店	1317.12	0079222
21	商业服务	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼十二层酒店	1317.12	0079020
22	商业服务	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼十三层酒店	1317.12	0078974
23	商业服务	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼十四层酒店	1317.12	0079004
24	商业服务	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼十五层酒店	1317.12	0079223
25	商业服务	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼十六层酒店	1317.12	0078990
26	商业服务	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼十七层酒店	1317.12	0079192
27	商业服务	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼十八层酒店	1317.12	0078936
28	商业服务	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼十九层酒店	1142.77	0079074
29	商业服务	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼二十层酒店	1142.77	0078959
30	商业服务	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼二十一层酒店	1142.77	0078960
31	商业服务	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼二十二层酒店	1041.14	0079227
32	商业服务	赣州市东江源大道 69 号宝能太古城综合楼二十三层酒店	1041.14	0079049
33	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-017	31.58	0048795
34	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-018	31.58	0048794
35	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-019	31.58	0048793
36	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-020	31.58	0048792
37	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-021	31.58	0048791
38	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-022	31.58	0048790
39	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-023	31.58	0048789
40	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-024	32.89	0048788
41	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-025	32.89	0048787

42	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-026	32.89	0048786
43	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-028	32.89	0048785
44	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-029	32.89	0048784
45	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-030	32.89	0048783
46	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-031	32.89	0048782
47	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-032	32.89	0049102
48	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-033	32.89	0049101
49	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-034	32.89	0049100
50	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-035	32.89	0049099
51	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-036	31.58	0049098
52	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-037	31.58	0049097
53	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-038	31.58	0049096
54	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-039	31.58	0049095
55	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-040	32.89	0049094
56	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-041	32.89	0049093
57	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-042	32.89	0049092
58	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-043	32.89	0049091
59	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-044	32.89	0049090
60	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-045	32.89	0049089
61	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-046	32.89	0049088
62	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-047	32.89	0049087
63	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-048	32.89	0049086



64	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-049	32.89	0049068
65	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-050	32.89	0049067
66	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-051	32.89	0049066
67	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-052	32.89	0049065
68	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-053	32.89	0049064
69	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-054	32.89	0049063
70	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-055	32.89	0049062
71	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-056	32.89	0049061
72	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-063	32.89	0049054
73	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-064	32.89	0049053
74	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-065	32.89	0049052
75	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-066	32.89	0049034
76	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-067	32.89	0049033
77	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-068	32.89	0049032
78	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-069	32.89	0049031
79	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-070	32.89	0049030
80	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-071	32.89	0049029
81	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-072	32.89	0049028
82	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-073	32.89	0049027
83	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-074	32.89	0049026
84	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-075	32.89	0049025
85	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-076	32.89	0049024



86	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-077	32.89	0049023
87	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-078	32.89	0049022
88	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-079	32.89	0049021
89	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-080	32.89	0049020
90	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-081	32.89	0049019
91	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-113	31.58	0048984
92	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-114	31.58	0048983
93	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-115	31.58	0048982
94	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-116	31.58	0048981
95	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-117	32.89	0048980
96	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-118	32.89	0048979
97	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 1-119	32.89	0048978
98	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-067	32.89	0048847
99	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-068	32.89	0048846
100	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-069	32.89	0048845
101	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-070	32.89	0048844
102	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-071	32.89	0048843
103	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-072	32.89	0048841
104	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-073	30.26	0048840
105	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-074	30.26	0048839
106	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-075	30.26	0048838
107	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-076	32.89	0048837

108	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-077	32.89	0048836
109	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-078	32.89	0048835
110	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-079	32.89	0048834
111	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-080	32.89	0048833
112	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-081	32.89	0048832
113	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-082	32.89	0048831
114	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-083	32.89	0048830
115	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-084	32.89	0048829
116	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-085	32.89	0048828
117	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-086	32.89	0048815
118	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-087	32.89	0048814
119	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-088	30.26	0048813
120	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-089	30.26	0048812
121	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-090	30.26	0048811
122	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-091	30.26	0048810
123	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-092	30.26	0048809
124	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-093	30.26	0048808
125	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-094	30.26	0048807
126	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-095	31.58	0048806
127	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-096	31.58	0048805
128	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-097	31.58	0048804
129	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-098	31.58	0048803



130	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-099	31.58	0048802
131	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-106	28.95	0048778
132	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-107	30.26	0048777
133	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-108	30.26	0048776
134	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-109	31.58	0048775
135	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-142	32.89	0049046
136	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-143	32.89	0049045
137	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-144	32.89	0049044
138	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-145	32.89	0049043
139	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-146	32.89	0049042
140	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-147	32.89	0049041
141	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-148	32.89	0049040
142	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-149	32.89	0049039
143	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-150	32.89	0049038
144	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-151	31.58	0049037
145	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-152	31.58	0049036
146	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-153	31.58	0049035
147	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-154	31.58	0049018
148	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-155	31.58	0049017
149	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-156	31.58	0049016
150	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-157	32.89	0049015
151	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-158	32.89	0049014



152	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-159	32.89	0049013
153	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-160	32.89	0049012
154	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-161	32.89	0049011
155	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-162	32.89	0049010
156	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-163	32.89	0049009
157	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-164	32.89	0049008
158	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-165	32.89	0049007
159	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-179	31.58	0048994
160	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-180	32.89	0048993
161	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-181	32.89	0048992
162	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-182	32.89	0048991
163	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-183	31.58	0048990
164	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-184	31.58	0048989
165	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-185	31.58	0048988
166	车位	赣州市章江新区梅关大道 38 号宝能太古城地下室 2-186	31.58	0048987
	合计	/	33883.37	/



附件二 《房屋交付确认书》

### 房屋交付确认书

出卖人	莱华泰丰有限公司		出卖人代表	
买受人	赣州通泰文旅产业有限公司		买受人代表	
房屋信息	房屋地址	赣州市章贡区东江源大道 69 号综合楼		
	编号		房屋面积	
房屋现状				
	电表读数		水表读数	
经双方现场验收，房屋现状全部符合《合同》的约定，各项设施设备均满足使用条件，双方同意移交房屋。				
出卖人（签章）		买受人（签章）		
交付日期：      年      月      日				

# 赣州宝能太古城综合楼酒店整体转让协议

之

## 补充协议

出卖人(以下简称“甲方”): 莱华泰丰有限公司

法定代表人: 陈凯焜

统一社会信用代码: 913607005891623861

联系地址: 江西省赣州市章贡区东江源大道 69 号宝能太古城综合楼  
508、509、510 酒店办公

买受人(以下简称“乙方”): 赣州通泰文旅产业有限公司

法定代表人: 姚俊生

统一社会信用代码: 91360702MAD4284P7W


联系地址: 江西省赣州市章贡区长冈路 13 号盛汇城市中心 1 号楼  
1220 室

鉴于:

1、乙方于 2023 年 11 月 16 日竞拍成交位于赣州市东江源大道 69 号的宝能太古城综合楼酒店餐厅、5 层酒店办公、5 至 23 层酒店(下称“标的房产一”)及宝能太古城综合楼地下室产权车位(下称“标的房产二”);








2、乙方在 2023 年 11 月 16 日于完成竞拍后与赣州拍卖中心签署了一份确认甲方及乙方初步意向的《拍卖成交确认书》，据此，乙方需与甲方就标的房产一及标的房产二另行签订具有法律约束力的相关合同。

3、乙方已向甲方指定第三方支付竞买保证金人民币 1000 万元；

4、甲乙双方已签署《赣州宝能太古城综合楼酒店整体转让协议》（以下简称“转让协议”）；



现甲、乙双方本着平等、真实、自愿的原则，就上述物业买卖事宜及《转让协议》，经充分友好协商签订本补充协议。

#### 一、交付条件的补充约定

原《转让协议》约定，“甲方将标的房产一及标的房产二过户至乙方名下后，甲乙双方办理交付手续”。现甲乙双方协商一致同意，补充交付的先决条件如下：

1、根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》规定，甲方实际控股股东中泽丰国际有限公司所举行的股东特别大会上通过议案，批准以执行转让协议及其项下拟进行之交易；

2、甲方及乙方已从政府、官方机构及/或其他人士取得一切必要的同意、批准及许可；

3、甲方及乙方于《转让协议》及本补充协议项下作出的陈述、保证于任何重大方面均属真实准确及并无误导性；

4、无论于香港、中国或其他地方，概无任何政府或官方机构提出、制定或采取任何法规、条例或决定，合理预期将禁止、限制或

严重延迟以及完成本协议项下拟进行之交易。

二、如标的房产一及标的房产二过户至乙方名下后，以上任何一项先决条件不能达成，甲乙双方不能办理交付手续，交付手续顺延至先决条件成就时。如标的房产一及标的房产二过户至乙方名下后6个月内，本协议第一条约定的先决条件尚不能全部达成的，则甲乙双方均有权解除转让协议、本协议及过程中签订的买卖合同（以下合称“买卖合同”）等，买卖合同解除后，甲方应向乙方全额退还已收取的购房款，乙方应将标的房产一、标的房产二过户回转至甲方名下。

### 三、有关标的房产一及标的房产二的资产所有权变更的补充约定

甲方及乙方同意，在甲方将标的房产一及标的房产二过户至乙方名下且本协议第一条约定先决条件满足后，甲乙双方办理交付手续。只有当乙方将全部购房款人民币¥116,323,414元整支付至甲方指定账户之次日起，标的房产一、标的房产二的（1）收益权：包括但不限于租金等及（2）管理及决策权才归乙方所有。

### 四、增信措施

甲乙双方一致同意，标的房产一及标的房产二过户至乙方名下后，乙方以标的房产一及标的房产二为乙方履行转让协议项下尾款支付义务向甲方提供抵押担保，届时根据甲方要求双方另行签署抵押合同并办理抵押登记手续。如乙方拟将标的房产一及标的房产二为对外融资等提供担保的，在取得金融机构的批复文件或相关证明文件后，甲方同意配合解除抵押登记。在乙方取得融资款项后，乙



方必须先将其款项用于支付转让协议项下尾款。支付转让协议项下尾款后的余款（如有）则归乙方所有。

## 五、其他

1、本补充协议为《转让协议》之补充内容，本补充协议与《转让协议》及相冲突的，以本补充协议的约定为准；本补充协议未约定事项，仍按《转让协议》及约定执行。乙方于 2023 年 11 月 16 日签署的拍卖成交确认书上相关信息与《转让协议》及本补充协议相冲突的，以《转让协议》及本补充协议约定为准，不视为乙方违约。

2、本协议经双方法定代表人或授权代表签字并盖章后生效。本协议一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

【以下无正文】

甲方（签章）：



乙方（签章）：



法定代表人或授权代表（签字）：



法定代表人或授权代表（签字）：



签订日期：2023 年 12 月 08 日

签订日期：2023 年 12 月 08 日