

过渡期协议

甲方：中国东方资产管理股份有限公司安徽省分公司

乙方：郑州龙启翔商业运营管理有限公司

鉴于：

1、根据安徽省庐江县人民法院 2024 年 12 月 23 日下达(2024)皖 0124 执恢 488 号之二号裁定书、(2024)皖 0124 执恢 508 号之二号裁定书，裁定将被执行河南锦恩置业有限公司(下称“锦恩置业”)名下位于河南省郑州市龙湖镇双湖大道 150 号龙湖锦艺城购物中心 1 单元-105【房地产权证:豫(2020)新郑市不动产权第 6025191 号】、1 单元 201【房地产权证:豫(2020)新郑市不动产权第 6024947 号】不动产;河南省郑州市龙湖镇双湖大道 150 号龙湖锦艺城购物中心 1 单元 101【不动产权证书号:豫(2020)新郑市不动产权第 6024474 号】、1 单元 529【不动产权证书号:豫(2020)新郑市不动产权第 6025110 号】不动产(以下统称“标的房屋”)抵偿甲方债务,即 2024 年 12 月 23 日(以下统称“抵债之日”)甲方已合法取得上述物业的所有权。

2、郑州龙湖锦艺商业管理有限公司(下称“龙湖锦艺商业”)于 2017 年 7 月 26 日与原产权人锦恩置业签署的关于河南省郑州市龙湖镇双湖大道与郑新路交汇处东北角“龙湖锦艺城”商业综合体项目地下 1 层、地上 1-5 层房屋的《租赁合同书》(合同编号为 JYZY201707-026,以下简称“原租赁合同”)以及相关补充协议中的约定,龙湖锦艺商业承租了锦恩置业前述地下 1 层、地上 1-5 层的房屋,总租赁计租面积为 85617.12 平方米,租赁期限为 20 年,起租日为 2018 年 12 月 29 日,到期日为 2038 年 12 月 28 日。

3、2025 年 5 月 10 日,甲方向龙湖锦艺商业发出《关于解除龙湖锦艺城购物中心租赁合同及系列协议的告知函》,宣布解除锦恩置业与龙湖锦艺商业签署的《租赁合同书》(合同编号为 JYZY201707-026)及《补充协议》(协议编号:JEZY2021-1、JEZY2022-1),于该日收回甲方持有的抵债物业。

本着诚信、平等、自愿之原则,根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规、规章之规定,甲乙双方经友好协商一致,就甲方将标的房屋自 2024 年 12 月 23 日至 2025 年 6 月 30 日期间的租金结算事宜签订本协议,具体条款如下:

一、标的房屋基本情况

标的房屋位于河南省郑州市龙湖镇双湖大道 150 号龙湖锦艺城购物中心,建筑面积合计为 62582.55 平方米,具体楼层面积如下表:

次序	楼层	面积（平方米）	次序	楼层	面积（平方米）
1	1 楼	18159.96	3	5 楼	3517.51
2	2 楼	18178.98	4	负 1 楼	22726.10
	小计	36338.94		小计	26243.61
	合计面积	62582.55（平方米）			

二、过渡期间

本协议约定的过渡期间为 2024 年 12 月 23 日至 2025 年 6 月 30 日。

三、标的房屋的移交

双方确认：截至本协议签订之日，双方已共同确认标的房屋的基本情况、附属设施等相关信息，双方同意出租人按现状交付标的房屋，双方同意标的房屋的接收日为 2025 年 5 月 10 日。

四、租金的结算与支付

1、双方确认：自 2024 年 12 月 23 日至 2025 年 5 月 9 日期间，按原租赁合同的计租标准计算，龙湖锦艺商业欠甲方租金的金额为 4210921.64 元，乙方自愿与龙湖锦艺商业共同承担向甲方支付该租金的连带责任，同时，龙湖锦艺商业并不退出其与甲方的原债权债务关系。

2、双方确认：自 2025 年 5 月 10 日至 2025 年 6 月 30 日期间，甲方将标的房屋按以下标准出租给乙方：

1) 第 1、2 楼以建筑面积 36338.94 平方米为计租面积、月租金单价为 20 元/平方米计算，该期间租金为 1242557.3 元。

2) 第负 1、5 楼以建筑面积 26243.61 平方米为计租面积，月租金单价为 14 元/平方米，该期间租金为 628153.5 元。

3、本协议约定的租金均已包含增值税（税率 9%）。

4、本协议签署生效后，乙方按下列约定的期限向甲方结算租金：

1) 2024 年 12 月 23 日至 2025 年 3 月 31 日期间标的房屋的租金 3021790.94 元，乙方应在 2025 年 12 月 30 日前支付不低于 755,448.00 元、在 2026 年 6 月 30 日前累计支付不低于 1,510,896.00 元、在 2026 年 12 月 30 日前累计支付不低于 2,266,344.00 元、乙方应在 2027 年 6 月 30 日前支付全部剩余款项，每逾期一日，按当期应付租金的万分之二按日向出租人支付违约金，乙方也可提前支付；

2) 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日期间标的房屋的租金 3059841.5 元，甲方从前期收取租金的保证金账户（户名：中国东方资产管理股份有限公司安徽省分公司，账号：332467030654）中扣除。经双方确认，截至合同签订之日，甲

方已收到2025年4月1日至2025年6月30日期间标的房屋的租金3,059,841.50元。

5、甲方应在乙方支付完毕当期租金后的10个工作日内向乙方开具符合税务机关及相关部门规定的增值税专用发票。

五、甲方的义务

按本协议约定向乙方开具相应金额的租金增值税专用发票。

六、乙方的义务

向甲方支付本协议约定的租金。

七、违约责任

本协议任何一方根据本协议约定追究违约方的违约责任，违约方除承担本协议相关条款约定的责任外，还应赔偿守约方为追究违约方责任或追索债权所发生的实际费用，包括但不限于诉讼费、律师费和聘请其他中介机构费、差旅费等所有因此发生的费用。

八、其他

1、经双方协商一致，可变更或解除本协议。

2、双方确认：鉴于甲方拟与乙方另行签署《房屋租赁合同》，且租赁的起租日为2025年7月1日，本协议期届后，双方按另行签署《房屋租赁合同》（合同编号：【COAMC 皖-FWZL-2025-01】）的约定履行。

3、因履行本协议书所发生的争议，双方应首先尽一切努力通过友好协商解决。若双方最终不能达成协商意见，由合肥仲裁委员会仲裁。

4、本协议书签订后因未尽事宜或变更的补充协议的，与本协议书具有同等法律效力。

5、本协议书一式四份，由各方法定代表人或授权委托代理人签章并加盖双方公章后生效，双方各执两份，具有同等法律效力。

【以下无正文】

【本页为《过渡期协议》签署页，无正文】

甲方（盖章）：中国东方资产管理股份有限公司安徽省分公司
负责人或授权代表（签章）：

日期：2025 年 8 月 27 日

乙方（盖章）：郑州龙启翔商业运营管理有限公司
法定代表人或授权代表（签章）：

日期：2025 年 8 月 27 日