

资产买卖协议
协议编号：

本资产买卖协议(以下称“**本协议**”)由如下双方于 2025 年 7 月 4 日在河北廊坊市签订：

买方：廊坊市叁加叁教育科技有限公司；（“**买方**”）。

卖方：廊坊通慧教育咨询有限公司，（“**卖方**”）。

(合称“**双方**”，单称为“**一方**”)

鉴于：

(A) 卖方是标的资产(定义如下)的合法所有权人。

(B) 根据本协议中所列条款和条件，卖方有意向买方转让标的资产，买方也愿意受让标的资产。

有鉴于此，双方同意如下：

1. 标的资产

标的资产为坐落于廊坊开发区东方大学城内，面积为 6937.2 平方米的土地使用权（土地证号：2016 第 00080 号）及其地上房屋 6809.31 平方米（房产证号：H6423）。根据本协议中所列条款和条件，卖方作为标的资产合法所有权人同意以现状转让标的资产，且买方同意以现状受让标的资产。

2. 转让价款及支付

2.1 标的资产的转让价格为人民币1800万元（“**转让价款**”）。

2.2 在正式签署本协议之日，买方预付人民币800万元至卖方的如下账户内：

户 名：廊坊通慧教育咨询有限公司

账 号：348280122000011531

开户银行：廊坊市城郊农村信用合作联社桐柏信用社

行 号：402146000228

剩余款项人民币 1000 万元，在标的资产实际拥有人东方大学城控股（香港）有限公司（“**东方大学城控股**”）股东会批准本协议及项下资产转让交易后，并在资产过户手续办理前 3 日内全额支付至卖方在本条中提供的账户内。

2.3 为避免疑问，因出售标的资产而产生的所有税收、成本及费用均应由相关方根据适用的法

律和法规自行承担，本协议另有约定除外。

3. 先决条件

东方大学城控股股东会批准（如果需要）。

4. 交割及转让登记

本协议在东方大学城控股股东会批准本协议及项下资产转让交易后，卖方和买方应向土地和房产管理部门申请办理转让标的资产的过户手续，并将标的资产登记到买方名下（“转让登记”）。双方确认在先决条件满足后，标的资产的转让登记手续不晚于2025年9月20日完成。

5. 交割

5.1 根据第4条完成转让登记且买方支付全额转让价款当日，双方应按现状进行标的资产的交付，并签署相关交接书(如需要)。

5.2 双方进一步同意：

- (a) 所有与标的资产有关的风险应在交付之日转移给买方；
- (b) 自交付之日起，所有与标的资产有关的费用、支出和花费，包括但不限于房产税、城市土地使用税及其他费用等均由买方承担。
- (c) 自交付之日起，所有与标的资产有关的公用设施，包括但不限于供水、供电、供暖、消防等设施均由买方作为产权人承担维护责任。
- (d) 目前标的资产已出租给个人周振雪及郭艳菲（“租赁方”），租赁期限至2030年6月30日结束，卖方已经收取截止到2025年6月30日的租金。自交付之日起，标的资产的租金由买方收取，买方及租赁方的后续租赁事宜将由买方与租赁方另行协商。

6. 陈述和保证

6.1 卖方向买方声明和保证：

- (a) 卖方是标的资产合法和实际所有权人，其有权按照本协议将标的资产转让给买方，并且标的资产上不存在任何抵押或其他权利负担；及
- (b) 卖方具有充分的权力和授权签署并交付本协议并完成本协议项下的交易，本协议对卖方构成合法有效、具有约束力的义务，且可按照其条款得到执行。

7. 违约

如果任何一方(“违约方”)严重违反本协议的约定并且在收到另一方(“非违约方”)书面通知后 14 天内没有弥补(如果该违约可以弥补), 则非违约方有权要求违约方赔偿其因此而遭受的所有损失。

如果任何一方未能根据本协议规定支付本协议项下之任何到期应付款项, 则每逾期一日, 该方应按照逾期支付总金额的万分之五向守约方支付违约金, 逾期达到 30 日, 守约方有权终止本协议。

8. 生效

本协议自东方大学城控股董事会批准及双方正式签署之日起生效。

9. 协议终止

9.1 发生下列任何情况时, 卖方和买方均有权立即终止本协议。本协议自终止通知送达其他方之日起终止, 且各方无须承担任何责任。如果买方已经支付预付款, 则卖方应无息全额退还预付款至买方指定账户。

- (a) 发生不可抗力事件, 且该事件或其影响持续时间超过 60 日;
- (b) 如果自本协议签署之日起一百八十(180)天内, 由于非卖方或买方的原因导致先决条件未能得到满足或豁免;
- (c) 如果任何一方收到任何法律禁止令或法院命令禁止完成本协议项下交易。

9.2 发生以下任何情况, 卖方将有权立即终止本协议并要求买方赔偿卖方损失。本协议自终止通知送达其他方之日起终止。

- (a) 如果买方未能根据本协议规定按时全额支付预付金、交易价款及本协议约定的买方应支付的包含税款在内的任何其他款项以致于卖方无法实现本协议确定的交易目的;
- (b) 如果卖方已完全履行其在本协议下的义务, 而买方未能根据本协议的规定进行交割。

10. 适用法律

本协议应适用中国法律管辖并据其解释。如双方因本协议的解释或因在本协议下产生的或与之有关的任何事项而发生任何争议或分歧, 包括本协议的存续、效力或终止等任何问题, 应提交至在北京的中国国际经济贸易仲裁委员会按该会的仲裁规则进行最终仲裁。仲裁裁决是终局的, 对双方均有约束力。

双方已于本协议首页书明日期签署本协议，以昭信守。

买方

廊坊市叁加叁教育科技有限公司(盖章)

授权代表签字:



卖方

廊坊通慧教育咨询有限公司(盖章)

法定代表人签字:



Chen Haseo

