

合同编号:ZYHT170023

长沙湘域中央 1 栋 3-4 层办公楼及 30 个地下车位资产交易合同

转让方: 浙商中拓集团股份有限公司

受让方: 湖南美愿宏城商贸有限公司



本合同当事人

转让方（以下简称甲方）： 浙商中拓集团股份有限公司

住所：长沙市芙蓉区五一大道 235 号湘域中央 1 栋 401 号

法定代表人： 袁仁军

联系电话： 13974839400

受让方（以下简称乙方）： 湖南美愿宏城商贸有限公司

住所：湖南省长沙市芙蓉区朝阳街街道五一东路 95 号人健大厦 19 楼

法定代表人： 江正明

联系电话： 13707314192

鉴于：

1. 甲方为依据中国法律设立并合法存续的企业法人，为股份有限公司（上市、国有控股），注册证号：914300007121086260；
2. 本合同所涉及之转让标的：是由甲方依法所有的长沙湘域中央 1 栋 3-4 层办公楼及 30 个地下车位（下称标的资产）；
3. 乙方为依据中国法律依法设立并合法存续的有限责任公司（自然人投资或控股），统一社会信用代码 91430102553033304W；
4. 甲方同意转让其合法持有的标的资产；乙方同意收购上述标的资产。

根据《中华人民共和国合同法》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长沙湘域中央1栋3-4层办公楼及30个地下车位相关事宜达成一致，签订本交易合同（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、 转让方，是指浙商中拓集团股份有限公司，即甲方；
- 2、 受让方，是指湖南美愿宏城商贸有限公司，即乙方；
- 3、 浙交所，是指浙江产权交易所有限公司；
- 4、 实物资产转让：是指甲方将其持有的标的资产转让给乙方；
- 5、 转让价款：本合同下甲方转让所持有的实物资产，自乙方获得的该资产的对价。
- 6、 评估基准日，指甲方委托具有合法资质的评估机构对转让标的进行评估并出具《资产评估报告书》的基准日，指2016年6月30日。
- 7、 竞买保证金，指在本合同签订前，乙方按照甲方和浙交所的要求，支付至浙交所指定账户的、作为乙方提出受让意向的担保，并表明其资信状况及履约能力的【730】万元人民币；
- 8、 登记机关：指依法具有实物资产登记权限的主管部门；
- 9、 产权交易费用：指转让方和/或受让方就转让标的资产或谈判、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；以及产权交易机构或中间人费用等所有现款支出和费用的总额。
- 10、 产权交易凭证，指浙交所就实物资产转让事项出具的用于表明交易完成的《产权交易鉴证书》。

除非另有明确规定，在本合同中，应适用如下解释规则：

11、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。

12、包括：指包括但不限于。

第二条 转让标的

- 1、 本合同转让标的为甲方所持有的长沙湘域中央 1 栋 3-4 层办公楼及 30 个地下车位。
- 2、 甲方权属证明文件详见附件标的清单。
- 3、 标的资产经有资质的万邦资产评估有限公司评估，出具了以 2016 年 6 月 30 日为评估基准日的万邦评报[2016] 156 号《物产中拓股份有限公司拟处置单项资产评估报告》（以下简称《资产评估报告》）。
- 4、 标的资产不存在上述《资产评估报告》中未予披露或遗漏的、可能影响评估结果，或对标的资产转让产生重大不利影响的任何事项。
- 5、 甲乙双方在甲方对上述标的资产享有所有权及《资产评估报告》评估结果的基础上达成本合同各项条款。
- 6、 转让标的上未设定任何形式的担保，包括但不限于该标的资产存在抵押、或任何影响标的资产转让的限制或义务。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 转让的前提条件

- 1、 甲方依法就本合同所涉及的标的资产已履行了内部决策、资产评估等相关程序。
- 2、 甲方依据有关法律、法规、政策的规定，就本合同项下标的资产交易已在浙交所完成公开信息披露和/或竞价程序。
- 3、 乙方已详细了解标的资产的转让信息，并同意按照甲方提出的受让条件受让标的资产。
- 4、 乙方依本合同的约定受让甲方所拥有的标的资产。

第四条 转让方式

- 1、 本合同项下标的资产交易已于 2017 年 4 月 17 日经浙江产权交易所公开挂牌，按网络动态报价结果确定乙方为受让方，由乙方依法受让本合同项下转让标的。

第五条 转让价款及支付和划转

1、 转让价格：根据公开竞价结果，甲方将本合同项下转让标的以人民币（大写）叁仟陆佰伍拾万陆仟元整【即：人民币（小写）3650.6万元】（以下简称转让价款）转让给乙方。本合同签订后，乙方按照甲方和浙交所的要求支付的竞买保证金（现保管于浙交所），扣除乙方应付交易手续费后的余额折抵为转让价款的一部分。

2、 转让价款支付方式：合同订立之日起 10 个工作日内一次性付款。

3、 转让价款划转方式

(1) 本合同签订后 5 个工作日内，浙交所将已转为转让价款的 721.4988 万元（首划款）先行划入到甲方指定账户（户名：浙商中拓集团股份有限公司，账号：43001500061050000661，开户银行：建行长沙五一大道支行）。

(2) 浙交所在收到乙方打入的全部转让价款和交易手续费之日起 3 个工作日内，将转让价款中的 50%（含首划款）划入到甲方指定账户，在甲方配合乙方向登记机关递交变更过户材料并经登记机关审核正式受理后，浙交所（凭登记受理凭证或者由甲乙双方（或乙方）出具的函告确认材料）将全部转让价款的 20% 划入到甲方指定账户，剩余的 30% 待甲乙双方完成变更过户手续后划入到甲方指定账户。

(3) 若甲乙双方在合同履行过程中产生争议的，浙交所可暂缓合同项下款项和费用的收取或支付等行为，待双方达成书面一致意见或经诉讼仲裁等生效法律文书作出明确后照其办理。

第六条 转让标的交割事项

- 1、 甲方应在乙方交纳了全部转让价款后十个工作日内与乙方进行标的资产及相关权属证明文件、技术资料的交接。

- 2、 浙交所在收到全部转让价款和全部交易手续费之日起3个工作日内，向甲乙双方出具产权交易凭证。
- 3、 乙方获得浙交所出具的本合同项下的标的资产的产权交易凭证后十个工作日内，乙方应按照国家有关规定到相关部门办理标的资产的变更登记手续，甲方应给予必要的协助与配合。转让标的房产证、土地证以及车位使用权转让协议办理完毕后权属转移至乙方。
- 4、 甲方应在双方完成变更过户手续后5个工作日内将房产交付给乙方(视为房屋交付完毕)，由乙方核验查收并签字盖章,之后本次转让标的的风险由乙方负责。

第七条 产权交易费用的承担

- 1、 在本合同项下产权交易过程中所产生的产权交易费用，包括产权变更、过户等相关税费及其他费用，由甲乙双方按国家有关规定各自承担并自行办理有关事宜。
- 2、 乙方应自行办理水、电、煤等户名变更手续，相关费用自理。房地产变更登记过程中如需出具或重新出具评估报告的评估费用由乙方承担。
- 3、 交付日前的水费、电费及相应的物业管理费、物业维修金等由标的资产租赁方按租赁协议承担，交付日后的上述相关费用由乙方与标的资产租赁方协商解决。未明确缴费义务人的费用也由乙方自行解决。

第八条 甲方的声明与保证

- 1、 甲方对本合同下的转让标的拥有合法、有效和完整的处分权；
- 2、 为签订本合同之目的向乙方及浙交所提交的各项证明文件及资料均为真实、准确、完整的，甲方对所提供材料与标的资产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；
- 3、 签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、公司内部决策等在内的一切手续均已合法有效取得，本合同成立和标的资产转让的前提条件均已满足；
- 4、 转让标的未设置任何可能影响产权转让的担保或限制，或就转让标的上设置的可能影响标的资产转让的任何担保或限制，甲方已取得有关权利人的同意或认可。

第九条 乙方的声明与保证

- 1、 具有签订和履行本合同的能力；
- 2、 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；
- 3、 乙方承诺竞买报名所提交的资料和符合受让条件的相关证明均为真实、准确、合法、有效和完整（含有关附件），并已知悉登记机关办理变更登记手续的有关规定，确保自身受让的主体资格和所提供的所有资料均能符合登记机关的要求。
- 4、 签订本合同所需的包括但不限于授权、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，本合同成立和受让标的资产的前提条件均已满足。
- 5、 乙方充分理解并认可下列事项，并承诺无条件执行：

（1）乙方已对转让标的进行了充分的考察，充分了解并接受标的信息发布的全部内容和要求，已完全了解标的现状、法律状态、存在的瑕疵和其他相关情况。已认真考虑了标的经营、行业、市场、政策以及其他不可预计的各项风险因素，愿意承担可能存在的一切交易风险。

（2）所有转让标的严格以现场实物现状进行交易，甲方与浙交所不保证转让标的的完整、价值、质量、数量、品质、规格等，乙方办理竞买申请登记手续即视为对标的现状的充分了解与认可。

（3）标的资产按实际现状进行转让，并按交付时实际现状移交使用，如遇公告面积、用途和性质等与实际办理有差异时，应以登记机关发证为准，不影响本次转让的成交价和成交关系，不多退少补。

第十条 违约责任

- 1、 本合同生效后，任何一方无故提出终止合同，应按照本合同总转让价款的 20 % 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。
- 2、 乙方未按合同约定期限支付转让价款的，应向甲方支付逾期付款违约金。违约金按照延迟支付期间应付价款的每日千分之一计算。逾期付款超过 15 日，甲方有

权解除合同，要求乙方按照本合同总转让价款的 20%承担违约责任，并要求乙方承担甲方因此造成的损失。

- 3、甲方未按本合同约定交割转让标的的，乙方有权解除本合同，并要求甲方按照本合同总转让价款的 20%向乙方支付违约金。
- 4、标的资产存在重大事项未披露或存在遗漏，对标的资产可能造成重大不利影响，或可能影响转让价格的，乙方有权解除合同，并要求甲方按照本合同总转让价款的 20%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事项可能导致的乙方损失的损失数额。

第十一条 合同的变更和解除

- 1、当事人双方协商一致，可以变更或解除本合同。
- 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) 另一方出现本合同第十条所述违约情形的。
- 3、当事人双方协商一致，在不影响合同主要条款继续履行的前提下，可以变更本合同。变更或解除本合同均应采用书面形式，并送浙交所备案。

第十二条 管辖及争议解决方式

- 1、本合同及实物资产交易中的行为均适用中华人民共和国法律。
- 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，依法甲方当地人民法院起诉。

第十三条 合同的生效

本合同自甲乙双方签订之日起生效。

第十四条 其他

- 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。
- 2、本标的资产已出租，租赁期至 2025 年 6 月 9 日。本次出售为带租约转让，乙方同意与承租方按已签租赁合同条款重新签订租赁合同。
- 3、本合同一式柒份，甲、乙双方各执贰份，浙交所留存壹份用于备案并可作为浙交所处置合同项下有关款项和费用的依据，其余用于办理标的资产的变更登记手续。

附件：1、标的清单

2、租赁合同

(此页为《长沙湘域中央1栋3-4层办公楼及30个地下车位交易合同》签署页，无正文)

转让方(甲方): 浙商中拓集团股份有限公司

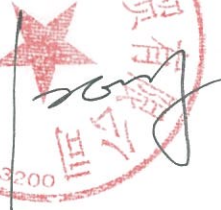
授权代表/法定代表人(签字):



签署日期: 2017年5月19日

受让方(乙方): 湖南美愿宏城商贸有限公司

授权代表/法定代表人(签字):



签署日期: 2017年5月19日

鉴证方: 浙江产权交易所有限公司

授权代表/法定代表人(签字):



鉴证日期: 2017年 月 日

签署地: 浙江杭州

附件 1: 标的清单

序号	房屋所有权证 编号	房屋座落	国有土地使用证编号	建筑面积 (m ²)
	712188937	长沙市芙蓉区五一路 235 号湘域中央 1 栋 301	2015 (003986)	1519.42
	714273078	长沙市芙蓉区五一路 235 号湘域中央 1 栋 401	2015 (003987)	1519.42
		长沙市芙蓉区五一路 235 号湘域中央地下车位 30 个		

附件 2: 租赁合同

房屋租赁合同

甲 方: 浙商中拓集团股份有限公司 (以下简称甲方)

住所地: 长沙市芙蓉区五一大道 235 号湘域中央 1 栋 401 号

营业执照注册号: 430000000036404

乙方: 长沙市雨花区学而思创意教育培训学校 (以下简称乙方)

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规规定, 在平等、自愿、协商一致的基础上, 甲、乙双方就房屋租赁事宜达成如下协议。

第一条 租赁房屋基本情况

1. 甲方房屋坐落于 长沙市芙蓉区五一路 235 号湘域中央 1 栋 301、401, 租赁房屋的房产证编号: 712188937、714273078; 租赁房屋的国土证编号: 2015(003986)、2015(003987), 面积 3038.84 平米。

2. 乙方自愿向甲方租赁以上房屋 (以下简称租赁房屋)。

第二条 租赁用途

乙方已充分了解该租赁房屋的产权状况和现状, 愿意承租该租赁房屋。乙方租赁房屋作为其经营地点, 用于教学及办公。除双方另有约定外, 乙方不得任意改变房屋用途。

第三条 租赁期限

本合同租赁期为八年, 自 2017 年 4 月 10 日至 2025 年 6 月 9 日止, 计租时间从 2017 年 6 月 10 日开始, 2017 年 4 月 10 日至 2017 年 6 月 9 日为甲方给予乙方的装修筹备期。筹备期内乙方无需缴纳租金, 但仍需向物业管理公司缴纳物业管理费、装修管理费和其他费用 (包括但不限于乙方使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、设备等费用)。

第四条 履约保证金

为确保乙方全面履行本合同, 乙方应在本合同签订后七个工作日内向甲方一次性缴纳履约保证金人民币: 656388 元。

本合同到期终止后, 乙方应及时搬离并结清所有费用, 甲方在确认主体结构无损及设施设备无人为损坏、遗失且确认乙方付清所有费用后, 于十个工作日之内将履约保证金不计利

息退还给乙方。

第五条 租赁房屋交付

1. 甲方在收到乙方按时预交的 3 个月租赁费用和履约保证金后, 在 2017 年 4 月 10 日向乙方交付租赁房屋。

第六条 租赁费用及其支付方式

1. 租赁房屋的租赁费自第贰年起按每年 3% 的幅度逐年递增。

租赁期内具体租金费用如下表: (人民币: 元)

年限	起止日期	月租赁费用	年租赁费用
0	2017 年 4 月 10 日至 2017 年 6 月 9 日	0	0
1	2017 年 6 月 10 日至 2018 年 6 月 9 日	218796	2625552
2	2018 年 6 月 10 日至 2019 年 6 月 9 日	225360	2704320
3	2019 年 6 月 10 日至 2020 年 6 月 9 日	232121	2785452
4	2020 年 6 月 10 日至 2021 年 6 月 9 日	239084	2869008
5	2021 年 6 月 10 日至 2022 年 6 月 9 日	246257	2955084
6	2022 年 6 月 10 日至 2023 年 6 月 9 日	253645	3043740
7	2023 年 6 月 10 日至 2024 年 6 月 9 日	261254	3135048
8	2024 年 6 月 10 日至 2025 年 6 月 9 日	269091	3229092

物业管理费的缴纳、调整, 乙方自行与物业管理公司协商。

2. 支付方法:

租赁费用的支付方式为按三个月预付, 先付后用的原则, 具体为: 本合同签署后七个工作日内, 乙方向甲方支付首期三个月租赁费用计人民币 656388 元 (大写): 陆拾伍万陆仟叁佰捌拾捌元整。以后每三个月期满前 30 天内按合同金额支付下三个月的租赁费用。

3. 甲方账号: 开户名称: 浙商中拓集团股份有限公司; 开户银行: 建行长沙五一大道支行; 银行账号: 43001500061050000661。如有变更, 甲方需于乙方付款前 15 个工作日书面 (以挂号或特快专递方式) 通知乙方, 否则出现乙方租金支付迟延或支付错误或因此给甲方造成的其他损失均由甲方自行承担且不能视为乙方违约, 乙方无需重复支付。

4. 乙方支付首期租赁费用后, 甲方需在免租期结束后 30 个工作日内向乙方开具房屋租

金的正式税务发票（如甲方在此期间将租赁资产转让或出售，则甲乙双方与受让方三方签订协议，由甲方将乙方预付款转付受让方，由受让方开具发票）。以后乙方支付租赁费用后，甲方须在七个工作日内向乙方开具房屋租金的正式税务发票。如甲方开具的是非正规合法发票，甲方应赔偿乙方合同总金额的 25% 作为违约金。

如因甲方未能按时提供发票，乙方有权暂停支付租金（在此期间甲方不得妨碍乙方继续使用场地），直到甲方提供正规合法房屋租金发票为止。

第七条 费用承担

1. 乙方用水、用电费用由乙方直接与物业公司结算。
2. 乙方经营所产生的税费由乙方按当地相关部门的标准自行缴纳与承担。
3. 空调费用：乙方使用甲方现有空调设施，甲方不另行收取使用费，但乙方应自行维护、保养。如要拆除现有设施，需经甲方同意。

第八条 甲方权利义务

1. 签订本合同前，甲方应向乙方提供房屋产权证明复印件用于乙方办理营业执照、相关资质及办理装修手续时使用，乙方不得用于任何其它用途。如甲方所出租物业发生权属纠纷或债务，均与乙方无关，若因此导致乙方无法使用，甲方承担给乙方造成的所有损失。
2. 甲方有权要求乙方依本合同的约定按时支付相关费用。
3. 租赁房屋交付前的一切费用由甲方负责结清，包括但不限于水电费、煤气费、物业费、电话费、电视费等。
4. 租赁期内，甲方不得向其他带有教育及培训性质的组织或机构出租本楼拥有产权的其他房屋，否则视为单方面违约。

第九条 乙方权利义务

1. 乙方必须遵守中华人民共和国的政策、法律、法规，进行正常的经营活动，依法按时纳税，按双方商定的场地使用用途在相关政府办理和税务部门办理经营资质、税务登记以及消防、环保验收等所有与乙方营业有关的证照及审批验收手续，并按时缴交税收及各种费用。如因乙方未及时办理以上手续而导致有关部门处罚，由乙方自行承担负责。
2. 有关证照申领后，乙方必须于 15 日内将各种证照的复印件交壹份给甲方备案，以便进行有效的监督。

3. 乙方按照相关政府主体规定领取相应资质或执照,并按照相应资质或执照规定的经营范围,自主经营、自负盈亏并承担相应责任,如因乙方违反有关法律法规或发生劳资纠纷、经济纠纷、民事纠纷、行政纠纷而造成的后果及责任全部由乙方承担,与甲方无关。

4. 在装修及使用过程中,乙方负责承租区域内的消防、治安和卫生等事项的管理工作,自觉遵守相关法律、法规,执行大楼的有关管理规定,并承担相应法律责任。如因甲方消防硬件设施不及格,甲方在合理时间内无条件修复硬件设施。

5. 乙方有权监督甲方履行合同约定的各项义务。

6. 乙方应按时足额支付房屋租赁费用以及自身经营活动中所产生的税、水、电、气、电视、通讯等费用。

7. 乙方须合理科学的使用甲方提供的设施、设备及房产。如因乙方原因造成甲方房屋或投资的设施设备损坏、损失,由乙方负责维修或更换,如造成甲方损失,乙方应予赔偿。

8. 若乙方的经营状况发生变化、其它客观原因不能继续经营而导致本合同无法履行提前终止时,甲方有权收回租赁房屋,退还已支付未使用房租,履约保证金不退,但乙方须另向甲方支付人民币壹佰万元整作为违约金。

第十条 租赁房屋维修养护责任

1. 甲方应确保交付时房屋及其设施处于能正常使用的状态,乙方应合理使用。因租赁房屋及其附属设施的质量问题(如外墙及屋顶开裂、脱落、漏水等)而产生的维护、修缮费用由甲方承担。因乙方在装修过程中破坏或在使用过程中不当使用或未尽注意义务等原因而产生的房屋维护、修缮费用造成的损失由乙方承担。

2. 租赁期内,如不可抗力的原因导致房屋、设备损毁不能正常使用,甲方应尽快修复,造成甲、乙方损失的,甲乙双方互不承担赔偿责任。若不可抵抗力事件发生后,合同不宜继续履行,因此而终止合同,租赁费用按实际使用时间计算,甲方应在协商终止后30天内返还合同保证金及已支付未使用的房屋租金。

第十一条 租赁房屋装修

1. 乙方在租赁房屋现状的基础上可根据需要自行装修,但不得改变房屋主体结构,装修方案需经甲方及物业公司认可,乙方提交装修方案予甲方及物业公司后五个工作日未予以回复,视为甲方及物业公司认可其装修方案。装修费用和报建手续由乙方负责并承担全部费用。

2. 乙方在装修前应自行去相关部门办理报批手续，及时清理装修垃圾，所有费用自理。

3. 本合同终止或解除，乙方投入的装修应本着“来修去留”的原则按末次装修的状态无偿归甲方所有。若乙方需将装修拆卸带走（公用品及可移动设施、可拆卸的设施等除外），须征得甲方同意，并负责将房屋恢复原状。

第十二条 场地转租约定

在不影响甲方利益的前提下，甲方同意乙方为实际经营需要，在租赁期间内，乙方由于业务发展原因需要办理合同主体变更时，应提前十个工作日以书面形式向甲方做出申请，并向甲方提交乙方与新主体相关联的书面、文件。甲方在收到乙方申请书后，七个工作日内同意并答复。得到甲方同意后，甲方应在合理期限内配合乙方进行主体变更手续办理。如乙方无法提交和新主体相关联文件，则被视作转租，甲方有权拒绝配合变更合同主体。

乙方并负责交纳全部房屋租金和其它相关费用。在租赁期间内未经甲方同意乙方不能对租赁房屋进行转租。

第十三条 合同的解除

一、乙方有下列情形之一的，甲方有权在合同期限未届满的情况下书面通知乙方解除合同关系，并依法追究乙方违约责任，由乙方独立承担全部经济损失及违约责任：

1. 乙方在收到甲方书面提醒后，仍逾期支付租赁费用及相关费用超过 15 个工作日的；
2. 乙方擅自改变经营场地整体结构；
3. 乙方擅自改变本合同规定用途、利用承租房屋进行非法活动或经营存放有毒、易燃易爆等危险物品的。

二、甲方有下列情形之一的，乙方有权在合同期限未届满的情况下书面通知甲方解除合同关系，并依法追究甲方违约责任，由甲方独立承担全部经济损失及违约责任：

1. 因甲方原因水、电供应出现问题导致乙方无法正常营业（线路、设备检修除外），经书面告知甲方后超过 30 天仍未解决。
2. 甲方因房屋权属瑕疵而导致本合同无效时或无法继续履行，甲方应赔偿乙方的直接经济损失。

三、因城市整体改造需要拆迁（动迁、占用）等原因甲方需提前解除合同，其中乙方租赁范围的装修赔偿和经营赔偿归乙方所有。

第十四条 租赁期满约定

本合同约定的租赁期满，甲方未出售和转让本栋租赁房屋，乙方若要求续租，须提前三

个月向甲方提出申请，乙方在同等条件下有优先续租权。

第十五条 违约责任

1. 甲乙双方在经营过程中与第三方发生的一切债权、债务及其他法律纠纷均与对方无关，如因此给对方造成严重损失的，甲乙双方有权单方面解除本合同并要求对方赔偿损失。

2. 甲乙双方承诺将切实按照本合同所有条款履行，如有违反本合同任一条款并经守约方书面催告仍不改正的，均视为严重违约，双方均可视损失的严重程度要求对方赔偿损失。

3. 乙方逾期缴纳租赁费用或相关费用的，除应补交欠款外，另须按所欠金额的千分之伍乘以滞纳天数向甲方交付滞纳金；不交欠款、滞纳金逾期超过 15 个工作日（含 15 个工作日），甲方有权终止合同，履约保证金不退，同时乙方需向甲方支付违约金人民币壹佰万元。

4. 租赁期间内，如甲方原因单方解除本合同，应退还乙方已支付未使用租金、履约保证金，同时向乙方支付违约金人民币壹佰陆拾万元整，并赔偿相应折损后的装修损失。

第十六条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成的，则任何一方可以向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十七条 租赁主体的变更

如甲方在租赁期内将该租赁房屋出售或转让，甲方应在挂牌公告期内通知乙方，并公告该房产已租赁的事实，乙方可参与竞买，若甲方隐瞒该房产已租赁事实，给乙方造成损失，由甲方承担损害赔偿责任。如出售或转让成功，乙方同意按本合同全部条款与受让方重新签定租赁合同，同时本合同废止。

第十八条 本合同经双方代表签字并加盖公章，且乙方向甲方支付前三个月租赁费用及履约保证金后生效，其他未尽事宜可另行商议或签订补充协议。补充协议与本合同具有相同法律效力。


第十九条 本合同一式肆份，甲方两份，乙方两份。

附件：

附件一、租赁区域平面图、房产证复印件、一次消防批文复印件

附件二、甲方资质、法人身份证复印件

附件三、乙方资质、法人身份证复印件



甲方（盖章）：浙商中拓股份有限公司

委托代理人：

乙方（盖章）：长沙市雨花区学而思创意教育培训学校

委托代理人：

合同签订时间：