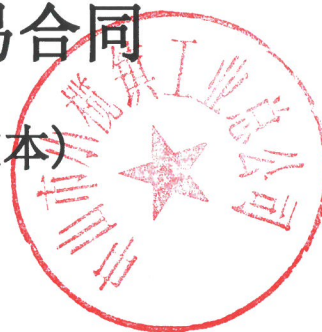


产权交易合同

(合同文本)



合同使用须知

一、本合同文本是根据《中华人民共和国民法典》制定。合同条款所列内容，包括括号中所列内容，均由合同当事人约定时选择采用。

二、为更好地维护各方当事人的权益，签订合同时应当慎重，力求具体、严密。订立具体条款，需要约定的必须表述清楚，无须约定的用“本合同不涉及此条款”或“本合同对此条款无须约定”加以载明。

三、**转让方**：指持有标的公司产权或股权并能够依法转让产权或股权的法人、自然人或者非法人组织。

四、**受让方**：指通过南方联合产权交易中心，以协议转让、网络竞价、拍卖、招投标等有偿方式取得产权或股权的法人、自然人或者非法人组织。

五、**合同涉及当事人基本概况的填写**：应按相关法律法规要求载明。当事人如系自然人的，应载明其姓名、身份证号码（护照号码）、居住地址等；如系非自然人，应载明其名称、住所、法定代表人。合同涉及的转让方、受让方是多方的，均应分别载明。

六、**产权转让标的**：指法人、自然人或非法人组织合法拥有的对标的企业享有的权益。

七、**转让价格**：企业国有产权转让必须经资产评估后，作为转让价格的参考依据。未经资产评估直接以竞价或协议方式确定价格的，一般只适用非公有经济性质的产权。

八、**产权转让涉及的企业职工安置**：指按照有关规定，涉及转让企业职工安置的，安置方案应当经职工代表大会或职工大会审议通过，并在合同中明确安置的相关事项。

九、**产权转让涉及的企业债权、债务处理**：如交易双方对转让标的企业涉及的债权、债务的处理有特殊要求的，应在合同中列明处理方式。

十、**产权交易基准日**：指经交易双方在合同中约定的产权转让标的价值体现的特定时间点。

十一、**违约责任**：当事人既约定违约金又约定定金的，一方违约时，对方可以选择适用违约金或定金条款。

十二、**争议的解决方式**，除协商和调解方式外，合同当事人还可以选择仲裁或诉讼方式。

本合同涉及的各方当事人

转让方（以下简称甲方）：中山市小榄镇工业总公司

住所：中山市小榄镇新华中路118号

法定代表人：麦锦华

受让方（以下简称乙方）：

住所：

法定代表人：

备注：当事人如系自然人的，应载明其姓名、身份证号码（护照号码）、居住地址等

根据中华人民共和国法律法规和《企业国有资产交易监督管理办法》的有关规定，甲、乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则订立本合同，以资共同遵守。

鉴于：

1. 中山市创睿物业管理有限公司（以下简称“标的企业”）成立于2022年9月22日，注册资金为人民币200万元，系中山市小榄镇工业总公司出资200万元（出资人/股东是多名的应分别载明）。

2. 经评估，截止2022年12月31日，中山市创睿物业管理有限公司 100%股权总资产合计为人民币 199.84 万元，负债合计为人民币 0 万

1520.1541

元，净资产为人民币 199.84 万元。

3. 本次中山市创睿物业管理有限公司 100%股权转让，各方当事人已被授权。

第一条 产权转让的标的

甲方将所拥有（持有）的中山市创睿物业管理有限公司 100%股权有偿转让给乙方。

第二条 产权转让的价格

甲方将上述产权以¥__万元（人民币_____元整）转让给乙方。

第三条 产权转让的方式

上述产权通过南方联合产权交易中心发布转让信息征集受让方，采用（协议转让/网络竞价等）的方式，确定受让方和转让价格，签订产权交易合同，实施产权交易。

第四条 产权转让涉及的企业职工安置

本项目不涉及职工安置。

第五条 产权转让涉及的债权债务处理

经甲、乙双方协商约定，采用如下方式处理：

（1）评估基准日至标的交割日（工商变更登记完成之日）期间，标的企业应收的租金，归甲方享有（乙方应于工商变更登记完成后 15 个工作日内返还给甲方）；（2）评估基准日至标的交割日（工商变更登记完成之日）期间的标的公司发生的其他损益（剔除计提建筑物和土地折旧的费用），如为盈利，盈利部分由甲方按原持股比例享有（乙方应于审计结果出具后 15 个工作日内返还给甲方）；如为亏损，亏损部分由乙方承担，但转让价款不作调整。（3）评估基准日前标的企业已发生但未披露的资产及债权，由甲方按原持股比例享有；若存在未披露的债务，乙方在标的交割日起的三年内发现的，有权要求甲方按原持股比例承担。

第六条 经甲、乙双方约定，交易价款的支付方式：

1. 交易价款按照下列方式支付：

（1）乙方在公告期间向南方联合产权交易中心缴纳的保证金¥60万元（人民币陆拾万元整），由南方联合产权交易中心无息转付给甲方，并在甲方收讫之日起自动转为交易价款。若因乙方违反产权交易相关法规政策、交易规则及相关

规定导致保证金被扣除，不足以支付交易价款的，乙方应在保证金发生没收或扣收之日起5日内一次补足。

(2) 交易价款在扣除保证金后的余款¥ 万元（人民币 元整）应在本《产权交易合同》签订之日起5个工作日内一次付清，交易价款应通过南方联合产权交易中心的专用结算账户进行支付，专用结算账户为：

账户名称：南方联合产权交易中心有限责任公司

账 号：120903472910501

开 户 行：招商银行广州环市东路支行

2. 交易价款划转程序：

甲乙双方同意，由南方联合产权交易中心在收到交易价款及交易双方足额服务费用，并收到交易双方出具的关于划转交易价款的书面通知次日起三个工作日内将交易价款（含保证金）¥ 万元（人民币 整）直接无息转入甲方下列账户，无须双方另行通知。甲乙双方在此特别承诺：本条款所涉及的划转指令是不可撤销的，且无本条款之外任何附加条件。

开户名称：中山市小榄镇工业总公司

开户银行：中信银行中山小榄支行

账 号：8110901013301407837

第七条 损益处理事项

经甲、乙双方约定，交易基准日（资产评估基准日）为2022年12月31日。评估基准日至标的交割日（工商变更登记完成之日）期间，标的企业应收的租金，归甲方享有（乙方应于工商变更登记完成后15个工作日内返还给甲方）；评估基准日至标的交割日（工商变更登记完成之日）期间的标的公司发生的其他损益（剔除计提建筑物和土地折旧的费用），如为盈利，盈利部分由甲方按原持股比例享有（乙方应于审计结果出具后15个工作日内返还给甲方）；如为亏损，亏损部分由乙方承担，但转让价款不作调整。

第八条 交易凭证出具、权证的变更及产权交割

1. 交易凭证出具

南方联合产权交易中心在收到交易价款及交易双方足额服务费用次日起三个工作日内出具交易凭证，无需交易双方另行通知。

2. 权证变更及产权交割

经甲、乙双方协商和共同配合，由____方在_____期限内完成所转让产权的权证变更手续，完成产权转让的交割。

3. 交易涉及主体资格审查、反垄断审查等情形，交易合同需经有关部门批准生效的，南方产权在交易合同经政府相关部门批准后，根据批准情况出具交易凭证。

第九条 产权转让的税收和费用

1. 产权转让中涉及的有关税收，除本协议另有约定外，按照国家有关法律的规定缴纳。

2. 产权转让中涉及的有关费用（除法定税费之外的有关费用包括但不限于产权交易服务费），经甲、乙双方当事人共同协商约定，由乙方承担。

第十条 甲、乙双方的承诺与保证

1. 甲方向乙方承诺所转让的产权权属真实、完整，没有隐匿下列事实：

- (1) 执法机构查封资产的情形；
- (2) 权益、资产担保的情形；
- (3) 资产隐匿的情形；
- (4) 诉讼正在进行中的情形；
- (5) 影响产权真实、完整的其他事实。

2. 乙方向甲方承诺拥有完全的权利能力和行为能力进行产权受让，无欺诈行为。

3. 甲、乙双方均向对方保证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。

4. 未经对方事先书面许可，任何一方不得泄露本合同中的内容。

5. 乙方作为受让方，承诺知悉并按照包括但不限于南方联合产权交易中心网站发布的本转让标的转让信息公告（详见附件）的要求，履行受让方义务。

6. 乙方作为受让方，已完全理解并接受南方联合产权交易中心网站发布的本转让标的转让信息公告（详见附件）所披露的内容。其中：

- (1) 乙方签订本合同前，已先行对标的企业及名下资产进行尽职调查。甲

方按现状交付相关物业及资产，签订本合同后，乙方不得再以物业或资产存在瑕疵为由要求甲方承担任何违约责任。

(2) 甲方已于 2022 年 12 月 9 日以作价入股方式将座落于中山市小榄镇九洲基德政路 7 号物业转让到标的企业名下，相关税费缴纳情况乙方通过尽调了解；乙方递交报名资料、缴纳交易保证金参与交易以及签订本合同的，均视为已知悉、了解并同意接受。

(3) 中山市小榄镇九洲基德政路 7 号物业现已出租给中山市小榄镇九洲基社区居民委员会，租赁期限至 2039 年 7 月 31 日。乙方递交报名资料、缴纳交易保证金参与交易以及签订本合同的，均视为已知悉并同意接受该出租事项。

第十一条 违约责任。

本合同任何一方不履行或不完全履行本合同所规定的义务，或在本合同或与本合同有关的文件中向另一方作出的承诺与保证或提交的有关文件、资料或信息被证明为虚假、不准确、有遗漏或有误导，即构成违约。

1. 任何一方违约，守约方有权追究违约方违约责任，有权采取如下一种或多种救济措施以维护其权利：

(1) 要求违约方实际履行；

(2) 暂停履行义务，待违约方违约情势消除后恢复履行；守约方根据此款规定暂停履行义务不构成守约方不履行或迟延履行义务；

(3) 要求违约方赔偿守约方因其违约行为而遭受的所有损失(包括为避免损失而支出的合理费用)；

(4) 违约方因违反本合同所获得的利益应作为赔偿金支付给守约方；

(5) 法律法规或本合同规定的其他救济方式。

2. 乙方未按合同约定期限支付交易价款的，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万分之四计算。逾期付款超过 30 日，甲方要求乙方按照本合同交易价款的 30 %承担违约责任，并要求乙方承担甲方及标的企业因此遭受的损失，甲方有权解除合同。乙方已交纳的保证金不予退还，在优先抵扣乙方应支付南方联合产权交易中心及其委托会员（如有）的各项服务费用后由南方联合产权交易中心直接划转甲方用于偿付前述违约金及甲

方的损失。

3. 甲方未按本合同约定办理权证变更、交割转让标的的，乙方要求甲方按照本合同交易价款的30%向乙方支付违约金，并有权解除本合同。

第十二条 合同的变更和解除

发生下列情形的，可以变更或解除合同：

1、因情况发生变化，双方当事人经过协商同意，且不损害国家和社会公益利益的。

2、因不可抗力因素致使本合同的全部义务不能履行的。

3、因一方当事人在合同约定的期限内，因故没有履行合同，另一方当事人予以认可的。

4、因本合同中约定的变更或解除合同的情况出现的。

5、其他法律法规规定的变更或解除情形出现的。

本合同需变更或解除，甲、乙双方必须签订变更或解除合同的协议，并报南方联合产权交易中心留存。

第十三条 争议的解决方式

1. 本合同及产权交易中的行为均适用中华人民共和国法律。

2. 因本合同引起或者与本合同有关的任何争议，应由双方协商解决；协商解决不成的，依法向中山市第二人民法院起诉。

第十四条 合同的生效

本合同自甲乙双方签订之日起生效。

第十五条 其他

1. 甲、乙双方对本合同内容补充应采用书面形式订立，该补充合同与“合同使用须知”、本合同附件以及甲方和乙方向南方联合产权交易中心提交的全部交易文件，均作为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

2. 本合同签订后由南方联合产权交易中心留存。

3. 本合同壹式陆份，甲、乙双方各执贰份，南方联合产权交易中心执壹份，其余用于办理产权交易的审批、登记使用。

（以下无正文）

附件：《转让信息公告》

转让方（甲方）：
（盖章）

受让方（乙方）：
（盖章）

法定代表人或授权
委托代表（签字）：

法定代表人或授权
委托代表（签字）：

签约地点：

签约时间： 年 月 日

