

产权交易合同

(适用股权转让)

(示范文本)



珠海产权交易中心制

合同使用须知

一、本合同文本是根据《合同法》、《公司法》和《企业国有产权交易操作规则》制定的示范文本。合同条款均为示范性条款，仅供股权交易各方当事人选择采用。当事人可按照实际情况在本合同文本基础上修改、调整或补充。但在正式签署前需交我中心审核。

二、为更好地维护合同各方当事人的权益，签订时应当慎重，力求具体、严密。

三、转让方：指持有标的企业的股权并能够依法转让股权的法人、自然人或者其他组织。受让方：指以依法受让股权的法人、自然人或者其他组织。当事人为自然人的，应在当事人概况中填写姓名及身份证号码。

四、转让标的：本合同所称股权交易是指股东持有的标的企业的股权的转让行为。转让标的为股权交易所指向的对象，包括非公司制企业的全部或者部分投资权益，有限责任公司、非上市股份公司、股份合作制企业的全部或部分股权，以及依法能够进行交易的其他资本性权益。

五、标的企业：是指转让方因其出资所享有的股权，即转让方自行或与他人合资设立的企业等。

六、珠海产权交易中心郑重声明：本合同范本仅供在本交易中心进行股权交易的双方根据其实际情况选择使用。本交易中心不因制作和/或提供本合同范本而承担任何保证义务，包括但不限于保证本合同范本条款内容完备、保证交易双方签约目的的真实、保证交易双方的签约主体资格适格、保证交易双方为签订本合同而做出的声明及承诺以及提供的文件资料真实准确等一切保证责任。

本合同当事人：

转让方（以下简称甲方）：中山市小榄工业区开发有限公司

注册地址/住所：中山市小榄镇工业大道南 26 号 103

法定代表人：罗志文

电 话： 0760-22283632

邮 编： 528415

受让方（以下简称乙方）：

注册地址/住所：

法定代表人：

电 话：

邮 编：

鉴于：

1. 甲方为于 2007 年 11 月 5 日为依据中华人民共和国境内法律设立并合法存续的企业法人，统一社会信用代码：91442000668197587Y。

2. 本合同所涉及之标的企业中山市骏盈房产开发有限公司（以下简称“标的企业”）是合法存续的、具有独立的企业法人资格，并由甲方合法持有 100% 股权的企业法人，统一社会信用代码：91442000MA4WARXJ7T。

3. 乙方为依据中华人民共和国境内法律设立并合法存续的企业法人，统一社会信用代码：【 】。

4. 甲方拟将其合法持有标的企业的 100% 股权（含存货：账面值 49,806,719.01 元，主要包括土地使用权、契税和地上附着物。存货为中山市小榄镇盛丰村地块一宗土地使用权及其地上一处构筑物，土地不动产权证号为：粤（2018）中山市不动产权第 0092643 号，构筑物未办证（下称：该地块）。详见广东正恒资产土地房地

产评估有限公司出具的广东正恒资评字[2020]第 0056 号《评估报告书》)进行转让,乙方拟收购甲方转让的上述股权并同意按本合同约定的履行相关义务。

根据《中华人民共和国合同法》和《中华人民共和国公司法》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中山市骏盈房地产开发有限公司的 100%股权相关事宜达成一致,签订本股权交易合同(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:

1.1 转让方,是指 中山市小榄工业区开发有限公司, 即甲方;

1.2 受让方,是指 _____, 即乙方;

1.3 交易机构,是指承担股权交易的场所及其主体珠海产权交易中心;

1.4 转让价款:本合同下甲方就转让所持有的股权自乙方获得的对价。

1.5 评估基准日,指甲方委托具有合法资质的中介机构进行评估并出具《资产评估报告书》的基准日,指【2020】年【7】月【31】日。

1.6 保证金,指在本合同签订前,乙方按照甲方和交易机构的要求,支付至交易机构指定账户的、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 2000 万元人民币竞价保证金;

1.7 审批机关:指中华人民共和国商务部或其地方授权机关;

1.8 登记机关:指中华人民共和国工商行政管理总局或其地方授权机关;

1.9 交易服务费:指转让方和/或受让方或标的企业就转让股权或谈判、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、经纪人或中间人费用等所有现款支出和费用的总额。

1.10 股权交易凭证,指交易机构就股权转让事项制定并出具的用于表明股权交易完成的文件。

除非另有明确规定，在本合同中，应适用如下解释规则：

1.11 期间的计算：如果根据本合同拟在某一期间之前、之中或之后采取任何行动或措施，在计算该期间时，应排除计算该期间时作为基准日的日期。如果该期间最后一日为非工作日，则该期间应顺延至随后的第一个工作日终止。

1.12 货币：在本协议中，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。

1.13 包括：指包括但不限于。

1.14 无争议交付：交易双方签订产权交易合同后经产权交易中心按规定流程在珠海产权交易中心网 (<http://www.zhaeec.com/>) 公示 5 个工作日，且公示期间无人对该项目成交结果提出异议即视为无争议。

第二条 转让标的

2.1 甲方持有标的企业的 100 % 股权，拟将标的企业 100 % 股权转让给乙方。

2.2 转让标的上未作过任何形式的担保，包括在该股权上设置质押、或任何影响股权转让或股东权利行使的限制或义务。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 标的企业

3.1 本合同所涉及之标的企业是合法存续的、并由甲方合法持有其 100% 股权的有限责任公司，具有独立的企业法人资格。

3.2 标的企业经具审计资质的中山天盈会计师事务所有限公司 2020 年 7 月 31 日为清产核资基准日的天盈审字[2020]0804004 号《清产核资专项审计报告》和具评估资质的广东正恒资产土地房地产评估有限公司出具的广东正恒资评字[2020]第 0056 号《评估报告书》。

3.3 骏盈公司名下有位于小榄镇泰弘南路 13 号面积 26758.1 平方米（折合 40.1371 亩）的商住地块，拟进行开发建设商住项目。该地块出让合同容积率 ≤ 1.5 ，控规容积率 ≤ 2.5 ，限高 ≤ 50 米，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。该地块上建有未办证的单层钢结构附着物 3126.24 平方米，土地正在办理控规调整，限高将增至 80

证金，在其足额支付交易服务费后，其交纳的交易保证金可转为本合同履约保证金。当乙方按照本合同约定应付的剩余转让价款与履约保证金等额时，则履约保证金转为本合同剩余价款。

6.2 计价货币

上述转让价款以人民币作为计价单位。

6.3 转让价款支付方式

乙方按照甲方和产权交易中心要求支付的交易保证金人民币（大写）贰仟万元整元【即：人民币（小写）20,000,000.00 元】，于乙方付清产权交易相关服务费用后作为交易价款的一部分，剩余部分人民币（大写） 元【即：人民币（小写） 元】，乙方在本合同签订生效之日起 10 个工作日内一次性汇入产权交易中心指定的如下结算账户：

开户名：珠海产权交易中心有限责任公司

开户行：中国农业银行珠海拱北支行

帐 号：44350401040016913

第七条 产权交易相关服务费用及支付

本合同项下标的股权在产权交易中心挂牌交易所产生的产权交易相关服务费用，全部由乙方承担支付，乙方按照产权交易中心出具的《收费通知》要求在规定时间内交纳至如下结算账户：

开户名：珠海产权交易中心有限责任公司

开户行：中国工商银行珠海市丽景支行

帐 号：2002022709100085230

第八条 股权转让的审批及交割

8.1 本次转让依法应报审批机构审批的，甲、乙双方应履行或协助履行向审批机关申报的义务，并尽最大努力，配合处理任何审批机关提出的合理要求和质询，以获得审批机关对本合同及其项下股权交易的批准。

8.2 自甲、乙双方签订本交易合同，由乙方负责在标的企业 100%股权于成交结果经产权交易中心按交易流程公示 5 个工作日无争议后，组织资金推动标的企业达

到具备工商、国土等政府部门规定的允许标的企业股权办理工商变更登记的条件(包括但不限于达到政府规定的转让房地产开发项目应具备的开发投资强度)，再由甲方与乙方凭产权交易中心出具的《产权交易凭证》于 10 个工作日后备齐所需资料共同到工商管理部门办理标的企业 100%股权转让给乙方的变更登记手续。因未具备政府及工商部门规定的允许标的企业股权办理工商变更登记的条件导致未能办理标的企业 100%股权转让给乙方的变更登记手续所产生一切受让方风险和责任，与甲方无关。

8.3 乙方保证：乙方承诺在 2021 年 6 月 30 日前完成该地块容积率增至 2.5。无论任何原因受让方未能将地块容积率增至 2.5，转让方有权要求受让方在收到书面解除通知之日起 60 日内与转让方签订《产权交易合同终止协议》，由转让方按原成交价及按一年期贷款市场报价利率（LPR）加计利息（利息自转让方收到受让方的全部股权交易价款之日起计算至转让方将回购价款支付至受让方之日止）向受让方回购该股权，转让方及标的企业无需向受让方作任何形式的补偿。

8.4 自股权交割完成之日（即工商股权变更登记办结之日）起 30 天内，甲方根据实际情况将与标的企业相关的权属证书、批件、财务报表、资产清单、经济法律文书、文秘人事档案、建筑工程图表、技术资产等文件资料编制《财产交割单》移交给乙方，由乙方核验查收并签字盖章，双方完成股权交割。

8.5 甲方对其提供的上述表册的完整性、真实性以及所提供表册与对应的转让标的一致性负责，并承担因隐瞒、虚报所引起的一切法律责任。

8.6 自甲、乙双方签订本合同生效之日起 10 个工作日内，甲、乙双方应共同向产权交易中心出具《关于将交易价款支付给转让方的通知》（以下简称划款通知，格式内容详见附件）。若乙方不按规定时间向产权交易中心出具划款通知，则视为乙方同意产权交易中心按甲方单方出具的划款通知内容约定向甲方划付全部股权交易价款。

8.7 乙方必须将土地用于开发房地产项目，不得转为其他用途，整个项目须于 2022 年 6 月 30 日前取得预售证并对外销售。该项目的经营销售等所产生的所有税收必须在小榄镇申报纳税。

第九条 债权债务的处理

9.1 财务状况的披露

甲方将标的股权公开竞价转让前，已委托合法的中介机构对标的企业出具了清产核资《审计报告》和《资产评估报告》(详见本合同第 3.2 条款)，标的企业在报告中基准日转让前的债权债务以清产核资《审计报告》及《资产评估报告》中资产及负债情况为准。

9.2 债权、债务的承担

除特别说明的以外，标的企业的债权债务由转让后（工商变更登记完成后）的标的企业承接。若评估基准日前有未披露的资产及债权，由甲方享有；有未披露的债务（不含本合同中已经提及土地开发建设过程等事宜将导致标的企业对乙方或施工单位、设计单位等负有债务），乙方在股权交割完成之日起的三年内发现的，有权要求甲方承担。评估基准日至工商变更登记完成日之间的标的企业经营损益均由乙方自行承担和享有，乙方不得就标的企业 100%股权评估基准日后的标的企业经营损益为由对交易价款进行调整。

特别说明:乙方须在本合同签订生效日起 20 个工作日内通过标的企业向债权人（甲方）偿还评估基准日前已披露的债务共 3,772,317.46 元，否则按一年期贷款市场报价利率（LPR）加计利息(利息自《产权交易合同》生效 20 个工作日后起计算至债权人到账日止)。

第十条 股权交易费用及税费的承担

10.1 标的企业股权交易过程中所产生的所有行政事项审批、工商变更登记及须缴纳的税费（包括但不限于企业所得税、印花税）等所有费用由交易双方按国家规定缴纳。

10.2 标的企业 100%股权在成交后办理股权变更登记所产生的所有税费及相关必要的费用全部由乙方承担支付（包括但不限于以竞得价及因土地开发建设原因致使标的企业资产升值部分计算所产生的税费和相关必要费用，均由乙方承担支付）。

10.3 涉及按国土部门规定对项目地块按现状增容的所有费用均由乙方承担支付，与甲方无关。（详细以规划、国土、建设部门最终要求为准）

10.4 受让方未能在 2021 年 6 月 30 日前完成地块容积率增至 2.5，并签订《产权

交易合同终止协议》导致甲方需办理股权回购的，办理股权回购所产生的所有税费及相关必要的费用由交易双方按国家规定缴纳，没有规定的由双方按 50%比例承担。

第十一条 职工安置

甲方已按照《中山市骏盈房产开发有限公司关于股权转让涉及职工安置的方案》对职工安置问题进行妥善处理。

第十二条 未缴纳出资的责任承担

甲方就其转让的股权在标的企业所认缴出资，已实缴出资 4901.96 万元，为实物出资，土地出资为中山市小榄镇盛丰村地块，作价 4901.96 万元。

第十三条 甲方的声明与保证

13.1 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；

13.2 标的企业股权交割前不存在任何抵押、被查封、第三人主张权利等权利瑕疵，且已付清股权交割前一切应付款项、税、费；

13.3 为签订本合同之目的向乙方及产权交易中心提交的各项证明文件及资料均为真实、准确、完整、有效的；

13.4 签订本合同所需的包括授权、审批、公司内部决策等在内的一切手续均已合法有效取得，本合同成立和股权转让的前提条件均已满足；

13.5 转让标的未设置任何可能影响股权转让的担保或限制。

第十四条 乙方的声明与保证

14.1 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；

14.2 为签订本合同之目的向甲方及产权交易中心提交的各项证明文件及资料均为真实、准确、完整、有效的；

14.3 签订本合同所需的包括授权、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，本合同成立和受让股权的前提条件均已满足。

14.4 乙方保证受让本合同转让标的后，标的企业继续履行与第三方签订的合同义务或书证承诺的事项。

14.5 乙方保证在完成该地块容积率增至 2.5 前，不对该地块进行任何形式的出

租、抵押和设置其他第三方权利。否则，由此引发的争议及损失，需向甲方进行赔偿。

第十五条 违约责任

15.1 本合同生效后，任何一方无故提出终止合同，应按照本合同交易价款的30%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。

15.2 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五计算。逾期付款超过15日，甲方有权解除合同收回标的另行处置，且甲方有权要求产权交易中心将乙方参与竞价时缴纳的全部竞价保证金在扣除产权交易中心交易服务费及相关信息发布费用后，余款作为违约金归甲方所有。甲方再行公开交易的，若交易价款低于原交易价款的，乙方应当于再公开交易成交的30个工作日内向甲方补足差额。

15.3 甲方未按本合同约定履行相关的报批和股权变更登记义务的（因不可抗力、政策限制、政府部门不批准或者因土地闲置问题未能解决等非甲方原因导致无法履行的除外），乙方有权解除本合同，并要求甲方按照本合同交易价款的30%向乙方支付违约金。

15.4 标的企业的资产、债务等存在重大事项未披露或存在遗漏，对标的企业可能造成重大不利影响，或可能严重影响股权、债权转让价格的，乙方有权以书面形式要求甲方在合理期限内进行整改；如甲方在限期内仍不整改，并导致本合同无法继续履行，则乙方有权解除本合同，并要求甲方按照本合同交易价款的30%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的资产、债务等事项可能导致的标的企业的损失数额。

15.5 除本合同另有约定外，甲、乙任何一方不按本合同约定履行义务的，经守约方书面告知后，违约方于15个工作日内仍不履行的，守约方有权解除本合同，并要求违约方按照本合同交易价款的30%向守约方支付违约金，给守约方造成损失的，还应承担赔偿责任。

第十六条 合同的变更和解除

16.1 当事人双方协商一致，可以变更或解除本合同。

16.2 发生下列情况之一时，一方可以解除本合同。

16.2.1 由于不可抗力（包括因甲方所在地政府与上级部门相关政策调整或相关决策调整）或不可归责于双方的原因致使本合同的目的无法实现的；

16.2.2 另一方丧失实际履约能力的；

16.2.3 另一方严重违约致使不能实现合同目的的；

16.2.4 另一方出现本合同第十四条所述违约情形的。

16.3 变更或解除本合同均应采用书面形式，并报产权交易中心备案。

第十七条 管辖及争议解决方式

17.1 本合同及股权交易中的行为均适用中华人民共和国法律。

17.2 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，向中山市第一人民法院提起诉讼解决。

第十八条 合同的生效

本合同自甲乙双方的法定代表人或授权代表签字并盖章之日起生效。

第十九条 其他

19.1 本合同甲、乙双方的注册地址为有效的法定通信地址，双方之间的来往文件送达到合同地址即视为送达。

19.2 本合同一式 份，甲、乙双方各执 份，产权交易中心留存壹份用于备案，其余用于办理股权交易的审批、登记使用。

附件：关于将交易价款支付给转让方的通知

（本页无正文）

转让方（甲方）：

受让方（乙方）：

（盖章）

（盖章）

法定代表人

法定代表人

或授权代表（签字）：

或授权代表（签字）：

签约地点：

签约时间： 年 月 日



附件：

关于将交易价款支付给转让方的通知

珠海产权交易中心有限责任公司：

经参与贵中心于____年____月____日组织的中山市骏盈房产开发有限公司 100%股权公开挂牌交易活动，（意向受让方）____以总额人民币（大写）____元整（小写：¥____元）中标成为受让方，中标的为中山市骏盈房产开发有限公司 100%股权，现交易双方已按信息公告要求签订《产权交易合同》，受让方也已按合同约定付清全部交易价款到贵中心资金监管账户。现请贵中心将受让方支付的交易价款合共人民币（大写）____元整（小写：¥____元）转入转让方指定帐户：

开户名称：

开户银行：

银行账号：

特此通知。

转让方（盖章）：

受让方（盖章）：