

企业产权(股权)交易项目信息公告表

项目编号	ZHAEEC20-053C				
转让(委托)方	中山市小榄工业区开发有限公司				
标的名称	中山市骏盈房产开发有限公司100%股权				
交易内容	交易底价(万元)	11350	挂牌时间	2020年9月10日	
	公告起止日	2020年9月10日至2020年10月13日			
	交易时间		交易地点	电脑终端	
	交易方式	网络竞价			
标的企业基本情况					
项目(标的)企业基本情况	企业名称	中山市骏盈房产开发有限公司			
	企业性质	有限责任公司(法人独资)	成立时间	2017年3月16日	
	法定代表人	罗志文	注册地	中山市	
	注册资本(万元)	4901.96 币种:人民币	经济类型	镇属集体企业	
	经营范围	房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)		职工人数	1
前十位股东名称					
中山市小榄工业区开发有限公司				持股比例	100%
标的企业股权结构					
按转让要求出具的专项审计报告					
标的企业审计数据	审计机构	中山天盈会计师事务所有限公司			
	审计报告号	天盈审字[2020]0804004号			
	审计日期	2020年7月31日			
标的企业主要财务指标	审计数据	标的企业总资产(万元)	标的企业总负债(万元)	标的企业净资产(万元)	
		5045.741115	143.781115	4901.96	
		以下数据出自最近一期企业财务报表			
企业财务报表	报表示日期	主营业务收入(万元)	主营业务利润(万元)	净利润(万元)	
		0	0	0	
		2020年7月31日			
转让方基本情况					
转让方名称	中山市小榄工业区开发有限公司		注册地	中山市	
注册资本(万元)	14200 备注:		币种	人民币	
法定代表人	罗志文		所属行业	房地产业	
机构代码	91442000668197587Y		持有产(股)权比例	100%	
本次转让产(股)权比例	100%				
产权转让行为批准情况					
国资监管机构	中山市小榄镇人民政府		所属集团或主管部门名称	中山市小榄镇资产经营公司	
组织机构代码	91442000198079040J		挂牌交易批准机构	中山市小榄镇人民政府	
决议类型	股东会决议		挂牌文件文号	关于中山市骏盈房产开发有限公司100%股权转让的批复	
意向受让方报名登记及尽职调查					
时间、地点	公告期内在中山市东区中山三路3号兴业银行大厦六楼中山产权交易中心有限公司或珠海市横琴新区金融产业服务基地13号楼珠海产权交易中心有限责任公司报名登记。				
联系人、电话	周先生, 邝先生, 刘小姐, 0760-88800102, 0760-88800522, 0756-2992718				

报名时须提交的资料	意向受让方为企业法人的：1、*电子竞价竞买申请书；2、企业营业执照副本加盖公章的复印件（核原件）、工商企业机读档案登记资料原件；3、企业董事会、股东会或其他有效议事形式决定收购标的的决议；4、公司章程或可证明同意受让决议合格有效的有关文件；5、*法定代表人身份证明；6、法定代表人居民身份证复印件（核原件）；7、*法定代表人授权委托书（无授权除外）；8、承诺函；9、建设工程施工许可证；10、*《企业产权交易项目信息公告表》盖章确认件；11、*《产权交易合同》范本盖章确认件；12、*关于保证金交纳与退还的说明；13*尽职调查确认书。				
尽职调查	报名登记后，凭珠海产权交易中心出具的回执，到转让方处踏勘转让标的。				
转让方联系方式	<table border="1"> <tr> <td>联系人</td> <td>布小姐</td> <td>联系电话</td> <td>0760-22283632 13822710333</td> </tr> </table>	联系人	布小姐	联系电话	0760-22283632 13822710333
联系人	布小姐	联系电话	0760-22283632 13822710333		
意向受让方资格要求	<p>意向受让方受让要求</p> <p>1、中华人民共和国境内依法注册、有效存续的企业法人（以营业执照或工商机读档案登记资料为依据）；2、参加本次股权转让的意向受让方参与股权竞标时需向产权交易中心提交保证金人民币2000万元；3、意向受让方或意向受让方所投资的企业、或意向受让方股东、或意向受让方股东所投资的企业，自2010年1月1日起至本项目挂牌期满日止所投资开发建设的房地产面积累计不低于15万平方米（以建设工程施工许可证为依据；非意向受让方自身的许可证，还需提供相应的工商机读档案）。4、受让方必须承诺在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。5、受让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。6、该项目的经营销售等所产生的所有税收必须在小镇申报纳税。7、自转让方、受让方双方签订本交易合同，由受让方负责在标的企业100%股权于成交结果经产权交易中心按交易流程公示5个工作日无异议后，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），再由转让方与受让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%股权转让给受让方的变更登记手续。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%股权转让给受让方的变更登记手续所产生一切风险和责任，与转让方无关。</p> <p>意向受让方为企业法人的：1、*电子竞价竞买申请书；2、企业营业执照副本加盖公章的复印件（核原件）、工商企业机读档案登记资料原件；3、企业董事会、股东会或其他有效议事形式决定收购标的的决议；4、公司章程或可证明同意受让决议合格有效的有关文件；5、*法定代表人身份证明；6、法定代表人居民身份证复印件（核原件）；7、*法定代表人授权委托书（无授权除外）；8、承诺函；9、建设工程施工许可证；10、*《企业产权交易项目信息公告表》盖章确认件；11、*《产权交易合同》范本盖章确认件；12、*关于保证金交纳与退还的说明；13*尽职调查确认书。</p>				
须提交的资料	公告期内在中山市东区中山三路3号兴业银行大厦六楼中山产权交易中心有限公司或珠海市横琴新区金融产业服务基地13号楼珠海产权交易中心有限责任公司报名登记。				
时间、地点	上述须提交资料中带*的，可在本网站中下载。				
备注	竞价保证金				
金额(万元)	2000				
交纳时间	见珠海产权交易中心发出的《资格审查结果通知书》（以到账为准）				
处置方式	1、受让方所交纳的交易保证金，于受让方付清交易价款和产权交易相关服务费用后，自动转为交易价款的一部分。2、未中标的意向受让方，竞价结束后10个工作日内，产权交易中心将全额不计息向其退回交易保证金。3、意向受让方在中标后弃标、违约、不与转让方签订产权交易合同、未按规定要求支付股权交易价款、签订产权交易合同后不按约定履行义务的，转让方有权要求产权交易机构将该意向受让方交纳的交易保证金不予返还，交易保证金在扣除产权交易中心的产权交易相关服务费用后，余款归转让方所有。转让方再行公开交易的，若成交价低于原成交价款的，受让方应当于再公开交易成交的30个工作日内向转让方补足差额。4、意向受让方违反产权交易中心《电子竞价规则（试行）》及其他相关规定的，保证金不予返还，交易保证金在扣除产权交易中心的产权交易相关服务费用后，余款归转让方所有。5、如挂牌期满的唯一一家竞买人在交纳交易保证金后弃标或产生二家或以上的所有竞买人在规定时间内均未以底价出价一次的，意向受让方所交纳的交易保证金不予以返还，交易保证金在扣除产权交易中心的产权交易相关服务费用后，余款归转让方所有。6、意向受让方违反与交易相关的约定的其他行为，转让方有权要求产权交易中心将该意向受让方交纳的保证金不予返还，交易保证金在扣除产权交易中心的产权交易相关服务费用后，余款归转让方所有。7、若转让方未按规定在产权交易中心指定时间内对意向受让方的竞标资格进行审定的，意向受让方有权向产权交易中心提出放弃项目竞标权利并要求不计息退回交易保证金；产权交易中心有权就本条转让方原因终止该项目交易，并原路不计息				

退回交易保证金给意向受让方。8、若转让方在挂牌期间提出终止项目挂牌交易的，意向受让方已交纳的交易保证金将由产权交易中心于项目终止挂牌公告之日起10个工作日内原路不计息退还给意向受让方。

标的企业债权债务处理

根据中天盈会计师事务所有限公司出具的2020年07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》及广东正恒资产评估有限公司出具的广东正恒评字[2020]第0056号《评估报告书》，若骏盈公司在评估基准日前有未披露的资产或债权，该资产及债权由原股东按持股比例享有；转让后的骏盈公司需配合原股东进行追收及返还；若有未披露的负债，在股权变更完成之日起的三年内发现的，有权要求原股东按持股比例承担。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受让方自行承担和享有，出让价款不作调整。受让方须在《产权交易合同》签订生效日起20个工作日内通过标的企业向债权人（工业区公司）归还评估基准日前已披露的债权债务，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）

职工安置

本次股权转让涉及职工安置问题已妥善解决，详见附件《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》。

交易方式

挂牌期满,如征集到不少于2个符合条件的意向受让方	交易方式	网络竞价
	报价加价幅度	50万元
挂牌期满,如只征集到一个符合条件的意向受让方交易方式	按意向受让方报价与挂牌底价孰高原则,直接签约,意向受让方在交纳竞价保证金后应在网络竞价系统中至少以不低于底价的价格出价一次。	
挂牌期满,如没有征集到符合条件的意向受让方	以不少于5个工作日为一周期延长挂牌。	

特别说明与其他事项

特别事项说明

- 意向受让方须按信息公告要求在指定时间内向产权交易中心指定账户交纳交易保证金，逾期交纳交易保证金则不能参加本项目竞标。
- 本项目的经营销售等所产生的所有税收必须在小税申报纳税。
- 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。
- 本次产权交易过程中涉及的产权交易相关服务费用（包括产权交易服务费及筹划服务费）以成交总额为基数实行分段累计，全部由受让方承担支付：
 - 产权交易服务费：100万元以下（含100万元）按6000元计算；100万元以上至500万元（含500万元）按成交额5%计算；500万元以上至1000万元（含1000万元）按成交额4%计算；1000万元以上至5000万元（含5000万元）按成交额2%计算；5000万元以上至10000万元（含10000万元）按成交额1%计算；10000万元以上不计费。
 - 筹划服务费：200万元以下（含200万元）按成交额3.2%计算；200万元以上至1000万元（含1000万元）按成交额1.92%计算；1000万元以上至5000万元（含5000万元）按成交额1.28%计算；5000万元以上至10000万元（含10000万元）按成交额0.64%计算；10000万元以上按成交额0.32%计算。
- 本项目的资金结算（包括交易保证金、交易价款和产权交易相关服务费用的缴付）仅限于使用人民币结算。
- 意向受让方在交纳交易保证金后应在电子竞价中至少以不低于底价的价格出价一次（如有其他意向受让方已报底价，则可以自行决定是否加价）。
- 受让方应于《中标通知书》签发次日起5个工作日内按公告确认的合同范本内容、格式与转让方签订《产权交易合同》。
- 受让方应于《产权交易合同》签订生效之日起10个工作日内与转让方共同向产权交易中心出具《关于受让产权已交接并将交易价款支付给转让方的通知》（按公告附件格式、内容出具）。产权交易中心自收到交易双方出具的上述通知后，按通知内容约定将全部交易价款从资金监管账户划付至转让方指定账户。若受让方不按规定时间向产权交易中心出具上述通知，则视为受让方同意按转让方出具的《关于受让产权已交接并将交易价款支付给转让方的通知》内容约定由产权交易中心向转让方指定账户划付全部交易价款。
- 产权交易中心出具本项目交易鉴证文件次日起30个工作日内，交易双方应到有关部门办理股权变更登记手续。
- 意向受让方不得由他人代付保证金。
- 本次标的股权转让不涉及工业区开发公司管理层收购上述股权的事项；标的企业的股东放弃对本次标的股权转让的优先购买权。
- 其他未尽事宜，详见《产权交易合同》范本。
- 交易成交后，因转让方或受让方原因导致终止产权交易的，应先从受让方交纳的交易保证金中扣除支付产权交易相关服务费用后，再依产权交易合同和法律规定由转让方与受让方各自追究相应法律责任。
- 受让方应于签订《产权交易合同》生效之日起10个工作日内，将交易价款一次性支付到产权交易中心资金监管账户进行统一划转给转让方。受让方于签订《产权交易合同》且产权交易中心收齐约定支付的交易服务费时，受让方向产权交易中心交纳的交易保证金转为该项目的交易价款一部份。
- 中标的意向方需保证：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，再由转、受让双方凭产权交易中心出具的《产权交易凭证》于10个工作日内备齐资料共同到工商管理部办理标的企业100%股权转让给受让方的变更登记手续。因受让方或客观原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%股权转让给受让方的变更登记手续所产生一切受让方风险和责任均由受让方自行承担，与转让方无关。
- 交易成交后，若因交易双方原因或转让方所在

	地政府、行政事项审批部门及上级部门相关政策调整或相关决策调整导致终止产权交易的，产权交易中心收取的产权交易相关服务费用不予退回，交易双方自行依法追究相关法律责任。		
其他事项	有限责任公司其他股东是否行使优先购买权	否	
	管理层是否有受让意向	否	
	是否含有国有划拨土地	无	
	交易流程及相关时间安排		
上网登报公告	2020年9月10日，《中山日报》、中山产权交易中心有限公司网站（www.zhshcq.com）及珠海产权交易中心网站（http://www.zhaeec.com/）		
意向受让方报名登记	2020年9月10日至2020年10月13日17时前		
意向受让方尽职调查	公告期内与转让方联系，具体时间由转让方安排		
意向受让方提交相关资料	2020年10月13日17时前		
资格审查，领取《资格审查结果通知书》	珠海产权交易中心与转让方联合审查后2个工作日内向合格的意向受让方发出《资格审查结果通知书》		
意向受让方交纳保证金	见珠海产权交易中心发出的《资格审查结果通知书》		
竞价、签发《中标通知书》	时间：见珠海产权交易中心发出的《资格审查结果通知书》。电子竞价结束后签发《中标通知书》。如只有一家符合资格的意向受让方，则另行通知。		
中标方与转让方签订《产权交易合同》	从《中标通知书》签发次日起5个工作日内，《产权交易合同》示范文本见本网站下载专区。		
网上公示竞价结查	《产权交易合同》签定后5个工作日		
中标方支付交易价款、交易费用	支付方式	以转账方式支付至珠海产权交易中心账户。	
	支付期限	合同签订后10个工作日内支付价款，交易服务费见珠海产权交易中心发出的《收费通知》。	
交易机构交易鉴证	以上一切手续完善后		
受委托会员情况	会员名称	中山产权交易中心有限公司	
	联系人	周先生	联系电话 0760-88800102
转让方联系方式	联系人	邝先生	联系电话 0760-88800522
	联系人	刘小姐	
交易机构联系方式	联系电话	0756-2992718	
	传真	0756-2992777	
	地址	珠海市横琴金融产业服务基地13号楼	
备注	<p>温馨提示：1、意向受让方须提交的资料，带*的可在本网站“下载专区”下载。相关交易规则可在本网站中的“政策法规”栏查看，合同范本等可在“下载专区”中下载。2、意向受让方可与项目委托方联系并了解标的的现状。自行了解转让标的来源、瑕疵和风险等（包括上述已知瑕疵和风险及其他一切未知瑕疵和风险）。标的成交后，受让方不得以此为由拒绝与委托方签订《产权交易合同》或要求解除《产权交易合同》，也不得要求委托方及本中心作赔偿或补偿。联系人：布小姐；联系电话：13822710333。</p> <p>3、意向受让方在报名参加竞价前应登陆电子竞价系统注册登录账号及密码，并提交登录账号给本中心，本中心将激活通过资格审查的意向方登录账号并通知意向受让方。4、意向受让方应按有关规定或约定向珠海产权交易中心支付有关交易费用。中心声明：1、根据我国有关法律、法规的规定，委托方应按规定如实披露项目信息，并对其披露信息的真实性、完整性、有效性负责。本中心对委托方披露的信息及其后果不承担任何法律责任。2、本中心作为交易平台，负责组织交易双方实施交易，只对交易法定程序负责，不承担其他任何法律责任。3、意向受让方不应依赖于已披露的上述信息并自行对项目的相关情况进行必要的尽职调查和充分了解，对是否受让项目及受让项目后可能发生的费用和存在的风险自行作出充分评估，并独立承担所有风险。项目委托方、本中心对此不承担任何法律责任。项目委托方、本中心不保证移交的项目目标的无缺损或丢失，中标方不得以因无法避免的客观原因造成的瑕疵为由拒绝接收项目目标的。4、意向受让方如对本中心网站披露的项目信息（包括但不限于资格条件、交易条件、特别事项说明等对项目有重大影响的相关信息）的理解存在歧义的，应以交易各方最终签定的交易合同的相关内容为准。</p>		
相关资料下载			
预披露信息公告			