

# 产权交易合同



甲方（转让方）：广州市黄埔丰悦城有限公司

法定代表人：刘鹏生

住所：

邮编：

乙方（受让方）：

住所：

邮编：



甲方基于出让其持有广州丰悦城改有限公司(以下简称标的公司) 20%股权及相关债权所公布的交易条件和乙方对交易条件响应的具体情况，与乙方协商一致，并达成如下合同：

## 一、标的公司国有产权的基本情况

标的公司成立于 2018 年，注册资本人民币 5000 万元。经营范围为 企业管理服务(涉及许可经营项目的除外);投资咨询服务;房屋租赁;货物进出口(专营专控商品除外);物业管理;市场调研服务;市场营销策划服务;项目投资(不含许可经营项目,法律法规禁止经营的项目不得经营);企业自有资金投资;企业管理咨询服务。国有产权为甲方持有的标的公司 20%股权，以及甲方对标的公司的债权本金 2014 万元和利息，统称甲方持有标的公司的 20%股权及相关债权。

## 二、转让标的

甲方持有标的公司的20%股权及相关债权。

## 三、交易条件

(一) 乙方除支付交易价款之外，还应承担转让债权的利息，须在本合同生效之日起5个工作日内向甲方支付包括补提利息人民币49,231.10元，以及自2020年1月1日起计算、按本金人民币2014万元、年利率8%计算至本合同生效之日的利息。

(二) 乙方若选择一次性支付，须在签订合同之日起5个工作日内支付全部交易价款。若选择分期支付，则首期付款为总价款的60%，并在本合同生效之日起5个工作日内支付；第二期付款为总价款的40%，并在本合同生效之日起90天内支付；基于分期付款方式，乙方应提供甲方认可的合法有效的担保，并以第二期付款的金额为基数，从签订合同之日起计，乙方按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心在2019年12月公布的1年期LPR即年利率4.15%，支付延期付款期间的利息。

## 四、交易价款及付款方式、期限

1. 甲方同意将其持有标的公司的20%股权及相关债权以人民币(大写)\_\_\_\_\_元整(小写:¥\_\_\_\_\_元)的价格转让予乙方，该价款由股权转让价款及债权转让价款两部分组成，股权转让价款指甲方持有的标的公司20%股权的对价为人民币\_\_\_\_\_元，债权转让价款指甲方对标的公司的全部债权人民币2014万元。乙方同意受让，并按以下第\_\_\_\_种方式支付交易价款：

(1) 一次性支付：乙方在本合同签订之日起5个工作日内付清总价款\_\_\_\_\_元(小写:¥\_\_\_\_\_元)。乙方应按照上述

约定的时间，将应付款项划入以下银行帐户，以到达帐户为准：

帐户名称：广东联合产权交易中心有限公司

账 号：607257773

开 户 行：民生银行广州分行营业部

当乙方应付交易价款的余额与交易保证金等额，且交易保证金保证事项完成后，交易保证金转为交易价款一部分。甲、乙双方同意，广东联合产权交易中心有限公司在收到乙方支付的交易价款及交易双方的交易服务费之日起3个工作日内向甲方指定账户划转国有产权交易价款。以上交易价款划转无须征得乙方同意。

帐户名称：广州市黄埔丰域有限公司

账 号：44001470901050330008

开 户 行：建设银行黄埔支行

(2) 分期支付：首期款：乙方在本合同生效之日起5个工作日内支付，金额为总价款的60%，即人民币\_\_\_\_\_元（含债权\_\_\_\_\_元）。

余款：

乙方在本合同生效之日起90天内支付等于总价款的40%的第二期交易价款人民币\_\_\_\_\_元（含债权\_\_\_\_\_元）。

乙方已向广州产权交易所支付的交易保证金转为首期交易价款的一部分。

（注：基于分期付款方式，乙方应提供甲方认可的合法有效的担保，并以第二期付款的金额为基数，从本合同签订之日起计，乙方按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心在2019年12月公布的1年期LPR即年利率4.15%，支付延期付款期间的利息。）

2. 乙方应按照上述约定的时间，将应付款额及延期付款利息（若有）划入下列银行帐户，以到达账户为准：

账户名称：广东联合产权交易中心有限公司

账 号：607257773

开 户 行：民生银行广州分行营业部

甲、乙双方同意，广东联合产权交易中心有限公司在收到乙方支付的任一笔交易价款及延期付款利息（若有）之日起3个工作日内向甲方指定账户划转国有产权交易价款及延期付款利息（若有）。以上交易价款划转无须征得乙方同意。

账户名称：广州市黄埔丰域有限公司

账 号：44001470901050330008

开 户 行：建设银行黄埔支行

为保证乙方按本协议第四条第1款的约定，向甲方支付除首期外的剩余交易价款，乙方须向甲方提供以下合法担保：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 五、人员安置

本次国有产权转让完成后，除职工主动离职外，由工商变更后的标的公司按照《中华人民共和国劳动合同法》等法律法规继续履行与员工签订的劳动合同；标的公司职工的劳动关系、岗位、待遇等均不因本次产权转让而发生变更，各职工在标的公司的工作年限连续计算。

## 六、资产、债权债务和所有者权益处理

1. 标的公司的资产、所有者权益：

甲方持有标的公司的 20% 股权，甲方实缴 10,000,000 元的注册资金，该股权评估值为：12,842,600 元（出自广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司出具的【粤金资评报字[2020]035 号】《广州市黄埔丰域有限公司拟进行股权转让涉及其持有的广州丰悦城改有限公司的 20% 股东权益市场价值资产评估报告书》，下称《评估报告书》，截至资产评估基准日 2019 年 12 月 31 日转让甲方持有的 20% 股权的评估价值为 12,842,600 元）。

## 2. 标的公司债权债务：

(1) 按《评估报告书》的资产评估基准日 2019 年 12 月 31 日之后新形成的债权债务将由标的公司负责。甲方与标的公司存在债权债务关系，甲方曾出借 2014 万元给标的公司，该债权与 20% 股权一并转让给乙方，相应的利息包括补提利息为人民币 49,231.10 元，以及从 2020 年 1 月 1 日起计算，按本金 2014 万元、年利率 8% 计算至本合同生效之日的利息。

(2) 标的公司在评估基准日之后产生的股东借款（若有），经乙方和原股东广州同创溢彩城改有限公司委托审计之后，新股东按照《黄埔区穗东街庙头社区旧村全面改造项目投资合作协议》的约定按股权比例投入，并由乙方承接该协议甲方的权利义务。

(3) 除了本次转让甲方持有标的公司的 20% 股权及相关债权，标的公司在评估基准日之后产生的债权债务和其他法律责任，由标的公司承担，乙方和原股东广州同创溢彩城改有限公司之间按标的公司的《公司章程》和《黄埔区穗东街庙头社区旧村全面改造项目投资合作协议》的约定处理。

## 3. 《评估报告书》中涉及的经济法律责任及损益由本次工商变更

后的标的公司承担；资产评估基准日的次日起产生的经济法律责任及损益由工商变更后标的公司承担。

4. 经甲、乙双方确认，甲方对标的公司不存在任何未履行的出资人义务，甲方无须因本次转让标的公司的国有产权承担任何本合同约定之外的责任。

5. 交易双方不得以交易期间（评估基准日之后）企业经营性损益等理由对已达成的交易条件和交易价格进行调整。

### 七、产权交割

甲方在获得产权交易凭证及收到所有交易价款后的 15 个工作日内，办理注销标的公司国有产权证；获得注销标的公司国有产权证后的 10 个工作日内，乙方同意在甲方协助下，向广州市黄埔区市场监督管理局提交办理产权转让的有关手续。

### 八、税费负担

按规定在交易过程中买卖双方应缴交的一切税费由甲乙双方按规定各自承担。甲方按规定开具有效票据。

### 九、合同解除

甲、乙双方约定本合同将因如下情况予以解除：

1. 由于不可抗力，致使合同无法履行的。
2. 如办理出资人（股东）变更手续过程中，乙方不能成为标的公司合法出资人（股东）时。

### 十、违约责任

1. 由于一方违约，造成本合同不能履行或不能完全履行时，由违约方向守约方承担赔偿责任的法律责任。如属于双方违约，将根据实际情况，由双方分别承担各自应负的法律责任。

2. 乙方如选择一次付款，在本合同签订之日起5个工作日内未将本合同第四条第1款第(1)项所述交易价款全部支付至约定的银行账户的，甲方在第6个工作日起可解除本合同，乙方已缴纳的交易保证金在扣除乙方应付广州产权交易所服务费后的余额作为违约金归甲方所有。

3. 乙方如选择分期付款，在本合同签订之日起5个工作日内未将本合同第四条第1款第(2)项所述首期交易价款支付至约定的银行账户的，甲方在第6个工作日起可解除本合同，乙方已缴纳的交易保证金在扣除乙方应付广州产权交易所服务费后的余额作为违约金归甲方所有。乙方逾期支付交易价款之余款的，每逾期一天支付应付金额0.1%的违约金，逾期7天以上，甲方可解除合同，并可要求乙方支付相当于交易保证金两倍的违约金。

4. 乙方未按第七条的约定办理交易标的公司变更手续的，为乙方违约，甲方有权解除本合同，乙方已支付的款项中等额于交易价格的20%不予退还，作为乙方应支付甲方的违约金归甲方所有，余额由甲方不计息地退还给乙方。

## 十一、争议解决

凡因执行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，甲、乙双方应通过友好协商解决，如果协商不能解决，任一方可向甲方住所地有管辖权的法院提起诉讼。

## 十二、特别约定

1 本合同约定的交易价款未付清之前，转让标的的所有权仍属甲方所有，甲乙双方不得办理产权转让的有关手续，乙方也不得以未付款的产权(资产)设定抵押。

2. 标的公司在评估基准日之后产生的股东借款，经乙方和原股东广州同创溢彩城改有限公司委托审计之后，乙方按照《黄埔区穗东街庙头社区旧村全面改造项目投资合作协议》的约定按股权比例投入，并承接该协议中甲方的权利义务。

3. 股权工商变更登记完成之后，根据标的公司的融资需要，乙方须根据股权比例对标的公司的项目融资提供相应的担保。

4. 乙方承接甲方在《黄埔东路庙头段沿线低端低效物业整治协议》及其补充协议中的权利义务。

十三、本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行商定，并签订补充合同。补充合同经甲、乙双方法定代表人/负责人或其授权委托代理人签字并盖章（如为法人/非法人组织）或签字（如为自然人）后与本合同具有同等法律效力。

十四、甲、乙双方确保均已取得与本次产权（股权）交易有关各方一切必要的同意、授权和核准，本合同于 2020 年\_\_月在广州签订，自甲、乙双方法定代表人/负责人或其授权委托代理人签字并盖章（如为法人/非法人组织）或签字（如为自然人）之日起生效。

十五、本合同一式五份，甲、乙双方各二份，广州产权交易所一份，均具同等法律效力。

甲方：

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

（负责人）

（负责人）

签字日期： 年 月 日

签字日期： 年 月 日

担保方：