



# 产权交易合同

(标的企业：广东国通物流城有限公司)



## 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”加以载明或删除。

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：指通过广东联合产权交易中心，以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/负责人。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。

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。

十三、广东联合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。

## 本合同涉及的各方当事人

转让方（以下简称甲方）：深圳市中海投资有限公司

住所：深圳市南山区科技园北区朗山二号路齐民道5号中建国际大厦6F

法定代表人：杨卫东

受让方（以下简称乙方）：【】

住所：【】

法定代表人：【】

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产权交易合同（以下简称“**本合同**”），以资共同遵守。

鉴于：

1. 广东国通物流城有限公司（以下简称“**标的企业**”）成立于2004年6月24日，标的企业的注册资本为人民币16,326.5306万元（大写：人民币壹亿陆仟叁佰贰拾陆万伍仟叁佰零陆元），股权结构具体如下：

序号	股东名称	实缴注册资本（人民币万元）	所占股权比例
1	深圳中海投资有限公司（甲方）	3,346.9388	20.5%
2	中建投资（珠海）有限公司	3346.9387	20.5%
3	西藏蓝山投资有限公司	1,632.6531	10%
4	广东国通产业城有限公司	3,631.0204	22.24%
5	佛山市公用事业控股有限公司	2,448.9796	15%
6	佛山佳品佳源投资有限公司	1,920	11.76%
合计		<b>16,326.5306</b>	<b>100.00%</b>

2. 甲方将转让其所持有的标的企业20.5%的股权（以下简称“**标的产权**”）。本次标的产权之转让，双方当事人已被授权。

3. 根据北京中天华资产评估有限责任公司出具标的企业的《资产评估报告书》（中天华资评报字[2021]第10737号），以2021年6月30日为评估基准日，标的企业的总资产账面值为人民币337,376.82万元（大写：人民币叁拾叁亿柒仟叁佰柒拾陆万捌仟贰佰元），评估值为人民币378,491.18万元（大写：人民币叁拾柒亿捌仟肆佰玖拾壹万壹仟捌佰元），增幅12.19%；总负债账面值为人民币



1.1 资产评估基准日（定义见本合同第七条，下同）之前的标的企业抵押等担保、资产评估基准日的次日至标的企业工商变更完成之日（含）新增的抵押等担保、以及标的企业工商变更完成之日次日起新增的抵押等担保均由本次标的产权转让工商变更登记完成后的标的企业继续承担。

1.2 鉴于甲方曾为标的企业向佛山市公用事业控股有限公司（以下简称“佛山公控”）的借款提供连带责任保证担保，甲乙双方同意在签署本合同时一并签署《最高额保证担保合同变更协议》（以下简称“《变更协议》”）。双方同意，甲方的担保责任自本次标的产权交割之日（即工商变更完成之日）起解除并由乙方承担，自甲方担保责任解除之日起，甲方不再就任何标的企业债务承担担保责任；同时乙方作为新的保证人，由乙方根据佛山公控的要求继续提供担保。如甲方因任何原因需承担本次标的成交之日（即产权交易所发布成交公告之日）后产生的与标的企业相关的担保责任，乙方承诺全额补偿甲方因承担前述担保责任而支付的全部款项。

2. 资产评估基准日之前的标的企业债权债务、资产评估基准日的次日至标的企业工商变更完成之日（含）新增的债权债务、以及标的企业工商变更完成之日次日起新增的债权债务均由本次工商变更后的标的企业享有和承担。

## **第六条 交易价款的支付方式、期限和划转程序**

经甲、乙双方约定，

1. 交易价款按照下列方式支付：

1.1 乙方向广东联合产权交易中心缴纳的保证金【124,592,880.00】元（大写：人民币【壹亿贰仟肆佰伍拾玖万贰仟捌佰捌拾元整】），由广东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的一部分。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2日内一次补足。

1.2 乙方应一次性支付交易价款（含保证金），合计\_\_\_\_\_万元（大写：【\_\_\_\_\_】）。其中，扣除保证金后的余款\_\_\_\_\_万元（大写：【\_\_\_\_\_】）应在本合同生效之日起【五（5）】个工作日内向广东联合产权交易中心的专用结算账户一次性支付（以银行到账时间为准）。

广东联合产权交易中心专用结算账户为：

账户名称：广东联合产权交易中心有限公司

账 号：\_\_\_\_\_

开 户 行：\_\_\_\_\_

## 2. 交易价款划转程序：

2.1 甲乙双方同意，由广东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（3）个工作日内将交易价款（含保证金）人民币\_\_\_\_\_万元（人民币【】）直接无息转入甲方下列账户，无须双方另行通知。

2.2 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。

甲方账户名称：深圳市中海投资有限公司

甲方账号：44201567100059588888

甲方开户行：中国建设银行股份有限公司深圳市分行营业部

## 第七条 损益处理事项及法律责任的承担

经甲、乙双方约定，交易基准日（资产评估基准日）为2021年6月30日。标的企业自交易基准日（资产评估基准日）到工商变更完成之日（含）的期间内产生的损益由工商变更后的标的企业股东按股权比例承担和享有。

资产评估基准日（含）之前涉及的法律责任、资产评估基准日的次日至标的企业工商变更完成之日（含）新增的法律责任以及标的企业工商变更完成之日次日起新增的法律责任，均由本次工商变更后的标的企业承担。

## **第八条 交易凭证出具、工商变更及产权交割**

### **1. 交易凭证出具**

广东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**

2.1 乙方承诺，本合同签署后由乙方负责尽快协调佛山公控签署《变更协议》，并向甲方提供经乙方和佛山公控签署的《变更协议》以保障佛山公控同意解除甲方对标的公司对其借款提供的连带责任保证担保。如乙方未按前述约定提供经佛山公控签署的《变更协议》，乙方在本合同项下的其他义务不受影响，且乙方不得以此主张解除本合同。

2.2 乙方根据本合同的约定取得广东联合产权交易中心出具的中建投资（珠海）有限公司转让持有的标的企业 20.5%股权、深圳中海投资有限公司转让持有的标的企业 20.5%股权事宜的交易凭证，且《变更协议》生效（达到佛山公控同意解除甲方就标的公司对其借款提供的连带保证措施的法律效果）之日起十五（15）个工作日内完成标的股权交割手续（即工商变更登记手续）。

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，广东联合产权交易中心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。

4. 如不符合本条第 2 款、第 3 款规定的产权交割前提条件的，甲方有权不予办理标的股权交割手续。

## **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，按照国家有关法律规定缴纳。
2. 产权转让中涉及的有关费用，经甲、乙双方当事人共同协商约定，各自依法承担。

#### **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广东联合产权交易中心网站发布的本转让标的转让信息公告（详见附件一）的要求，履行受让方义务。
6. 乙方作为受让方，已完全理解并接受广东联合产权交易中心网站发布的本转让标的转让信息公告（详见附件一）所披露的内容。

#### **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，待违约方违约情形消除后恢复履行；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【五(5)】计算。逾期付款超过【三十(30)】日，甲方要求乙方按照本合同交易价款的【三十(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广东联合产权交易中心的各项服务费用后由广东联合产权交易中心直接向甲方划转用于偿付前述违约金及甲方的损失。

3. 甲方或乙方未按本合同第五条第 1.2 款的约定签署《变更协议》，守约方有权要求违约方按照本合同交易价款的【十(10)】%向守约方支付违约金，并有权解除本合同。

4. 如乙方未能协调佛山公控完成《变更协议》签署的，甲方有权不予办理标的股权转让工商变更登记手续。如本协议生效之日起三个月，乙方仍未协调佛山公控完成《变更协议》签署，解除甲方就标的公司对佛山公控借款提供的连带保证措施的，乙方应向甲方支付违约金，违约金按照本合同交易价款的每日万分之【五(5)】计算，并且甲方有权解除本合同。

5. 甲方或乙方未按本合同约定办理工商变更、转让标的产权交割的，守约方有权要求违约方按照本合同交易价款的【十（10）】%向守约方支付违约金，并有权解除本合同。但非因甲方原因导致未能办理工商变更、转让标的产权交割的，甲方不承担任何违约责任。

## **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，并报广东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，任何一方均应依法提交深圳国际仲裁院进行仲裁，按照申请仲裁时深圳国际仲裁院有效实施的仲裁规则在深圳进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。仲裁语言为中文。

## **第十四条 合同的生效**

本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

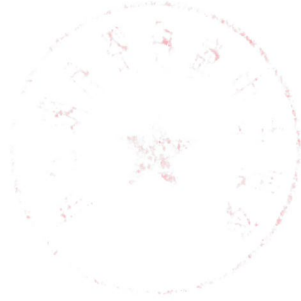
## **第十五条 其他**

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广东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。本合同内容与《转让信息公告》不一致的，以公告内容为准。

2. 本合同壹式伍（5）份，双方各执贰（2）份，广东联合产权交易中心执壹（1）份留存。

（以下无正文）

附件一 《转让信息公告》



(本页为《产权交易合同》签章页)

各方于本合同文末所示日期正式签署本合同，特此为证。

转让方（甲方）：深圳市中海投资有限公司

（盖章）

法定代表人或授权委托代表（签字）：



\_\_\_\_\_

受让方（乙方）：【】

（盖章）

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