

# 权益转让合同

甲方（转让方）：东莞市莞邑投资有限公司

法定代表人（负责人）：黄建光

地址：东莞市南城街道莞太路新基路段东明大厦148号之二号四至五楼

电话：0769-22809558/22809559

乙方（受让方）：

法定代表人（负责人）或委托代理人：

地址：

电话：

鉴于：

1. 本次转让通过广东联合产权交易中心公开发布转让信息征集意向方，采用（协议转让、网络竞价、拍卖、招投标等）（根据实际情况选填前列一种）的方式实施交易，确定受让方和转让价格。

2. 甲方和乙方已按照有关规定办理交易的全部前置批准手续并拥有签订本合同的完整授权。

甲、乙双方经平等、自愿协商，现根据《中华人民共和国合同法》及其他相关法律、法规和《企业国有资产交易监督管理办法》的规定，

达成本权益义务转让合同条款如下:

### 一、转让标的

甲方自愿将下述标的转让给乙方,乙方自愿受让。转让标的为甲方对位于江苏省无锡市解放南路738-1号第二、三、四层物业所享有的全部权益及所承担的全部义务:

地址	房屋产权证	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	国有土地使用证	土地面积 (m <sup>2</sup> )
江苏省无锡市解放南路738-1号第二层	锡房权证字第WX1000482896号、WX1000485897	905.81	锡南国用(2011)第050491号	342.80
江苏省无锡市解放南路738-1号第三层	锡房权证字第WX1000482894号、WX1000482895	791.75	锡南国用(2011)第050492号	299.60
江苏省无锡市解放南路738-1号第四层	锡房权证字第WX1000482887号、WX1000482888号	615.27	锡南国用(2011)第050493号	232.90
合计		2312.83		875.30

说明: 转让标的所涉房产房屋所有权人为席球水, 共有情况为共同共有, 共有人为安凤英; 国有土地使用证证载土地使用权人为席球水、安凤英。甲方仅有三本房屋所有权证(锡房权证字第WX1000482896号、WX1000482894号、WX1000482887号)复印件及三本国有土地使用证复印件。

### 二、转让标的之来源情况

2013年11月23日, 东莞银行股份有限公司将巢湖市茂源商贸有

限责任公司等 9 户债权转让给东莞市莞邑投资有限公司（下称莞邑公司），双方签订《不良信贷债权资产转让合同》，转让标的所涉物业为该债权包中江苏能讯光纤科技有限公司债权的抵押物；2015 年 8 月 19 日，经法院裁定以物抵债判予甲方。

### 三、转让标的的权属登记情况

上述各转让环节当中，相关各方未办理转让标的所属之土地及地上建筑物的权属登记和产权过户变更登记手续。上述尚未办理的各项法律手续由乙方自行办理，是否能够办妥的全部风险责任（包括但不限于政策性未能办理的风险、时效性风险及可能存在的行政性罚款等）亦由乙方自行承担，与甲方无关。乙方不得以未能办理过户为由要求解除、终止本合同及/或主张本合同无效。

### 四、甲方对本次转让交易的声明和承诺

1. 转让标的所涉物业于 2012 年 3 月 19 在无锡市住房保障和房产管理局办理了抵押登记，办有三本房屋他项权证（锡房他证字第 WX1000260653 号、锡房他证字第 WX1000260657 号、锡房他证字第 WX1000260656 号），房地产他项权利人为东莞银行股份有限公司合肥分行，现尚未注销抵押登记。

2. 甲方对上述转让标的拥有独立的处分权。

3. 成交后，乙方自行办理相关过户手续，因乙方自身问题或其他原因造成不能过户的，由乙方自行承担相关责任及后果。

4. 甲方只能提供本合同第九条第 6 点所列的资料及文件，不会协助乙方处理任何事宜。

### 五、乙方对本次转让交易的声明和承诺

1. 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。

2. 乙方已经自行尽职调查并已经清楚了解了转让标的的历史来源、实物状况（含实物目前使用情况）、权属性质、权属登记情况、涉及税费情况及其他法律手续办理情况，愿意按照现状受让转让标的。乙方清晰了解转让标的权属现状可能存在的一切风险并同意按照《权益转让合同》的约定履行和承担相应的义务和责任。

3. 成交后，乙方自行办理相关过户手续，因乙方自身问题或其他原因造成不能过户的，由乙方自行承担相关责任及后果。

4. 乙方不会要求甲方提供除本合同第九条第 6 点外的任何资料及文件，也不会要求甲方协助处理任何事宜。

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所披露的内容。

7. 乙方清楚转让标的已办理抵押登记事宜，受让后将自行办理注

销抵押登记手续。

## 六、转让条件

1. 转让标的由甲方按现状转让给乙方，甲方对转让标的的瑕疵（包括实物方面的瑕疵及法律手续方面的瑕疵）不承担任何责任。

2. 乙方受让转让标的后，须继续履行所涉房产已签订的租赁合同/承包合同（如有），确保承租人/承包人对转让标的享有的承租权/承包权不受任何影响。

## 七、转让价格

1. 甲方将上述标的以进场交易形成的价格\_\_\_\_\_万元（大写人民币\_\_\_\_\_元整）转让给乙方。

2. 上述转让价款是甲方按照转让标的的现状及本合同约定的转让条件将转让标的转让给乙方的实收价款，该转让价款已经综合考虑了转让标的的瑕疵情况及本合同约定的税、费责任分配情况。

3. 因本次转让涉及的全部税费及其他应付款项[包括但不限于甲方、乙方及涉及转让标的的所有纳税义务人（现有及历史）应承担的税费（含对转让标的的持有及转让环节）及其他应付款项等]均由乙方承担。

## 八、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) 乙方向广东联合产权交易中心缴纳的保证金¥\_\_万元（人民

币\_\_\_\_\_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)应在本合同生效之日起5个工作日内一次付清(以银行到账时间为准),交易价款应通过广东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: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:

交易双方同意,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个工作日内将交易价款(含保证金)¥\_\_\_\_\_万元(人民币\_\_\_\_\_万元整)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。

账户名称:东莞市莞邑投资有限公司

账号:5200 0880 1000 300

开户行： 东莞银行总行营业部

3. 甲方须于收到上述转让价款后开具普通的收款收据给乙方作为临时付款凭证，乙方所需的税务发票由乙方自行到税务机关申请开具，由此产生的应由甲、乙双方缴纳的税金均由乙方负责缴纳。

### 九、出具交易凭证、转让标的的移交及风险转移

1. 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。

2. 转让标的由甲方在广东联合产权交易中心出具的资产交易凭证之日起10个工作日内移交给乙方使用及管理，移交方式为：将转让标的有关档案资料（见本条第6点）交给乙方，若转让标的已经出租/发包给第三方使用、经营，则甲方还须出具书面通知给该第三方，以使其知晓本次权益转让事宜。

3. 在甲方向乙方移交转让标的的有关档案资料的同时，甲、乙双方须共同签订一份《交付确认书》作为移交凭证——前述《交付确认书》签订后即视为甲方已经向乙方移交了转让标的，并代表甲方已完全履行了本合同约定的全部义务。

4. 转让标的及其所涉房产的毁损、灭失、贬值风险及转让标的及其所涉房产可能对第三方造成损害的赔偿责任均自移交时起转移给乙方，就此，双方特别明确：因甲方原因推迟移交的，前述风险及责任自实际移交时起转移；因乙方原因推迟移交的，前述风险及责任自应

当移交时转移。

5. 对于转让标的所涉房产之承租人/承包人之前已交纳给甲方的各类押金/保证金（如有）在甲方收回原开具给承租人/承包人的收款收据,并由乙方重新开具收款收据给承租人/承包人后甲方将前述押金/保证金转给乙方。若因各种原因导致甲方无法收回原出具的各类押金/保证金收款收据的,则由乙方向甲方出具一份承诺函,乙方确认收到押金/保证金,并且承诺因甲方将各类押金/保证金转给乙方后所产生的一切风险由乙方承担并由乙方自行处理前述押金/保证金事宜,与甲方无关。收到承诺函后甲方将前述押金/保证金转给乙方。

6. 就转让标的的来源情况,甲方只能提供后述资料,不能再提供其他任何资料。

- (1) 房屋所有权证复印件三本;
- (2) 国有土地使用证复印件三本;
- (3) 房屋他项权证原件三本;
- (4) 执行裁定书(2013)锡执字第00562-3号原件一份;
- (5) 协助执行通知书(2013)锡执字第00562号原件一份;
- (6) 《房屋租赁合同》补充协议(市民大药房2016年3月28日)复印件一份;
- (7) 《终止合同协议》(市民大药房2017年1月6日)复印件一份;



- (8)《房屋租赁合同》(市民大药房 2017 年 1 月 6 日)复印件一份;
- (9)《房屋租赁合同》补充协议(市民大药房 2017 年 11 月 13 日)复印件一份;
- (10)《房屋租赁合同》(灏艺网盟)复印件一份;
- (11)《租房协议》及补充协议(无锡市商业网点开发公司-秦建兴)复印件各一份;
- (12)《协议》(席球水-秦建兴)复印件一份;
- (13)东莞银行股份有限公司与东莞市莞邑投资有限公司签订的《不良信贷债权资产转让合同》复印件一份;

乙方确认:乙方在签订本合同前已详尽阅读上述全部交付资料,并自行实地调查及向相关部门及人士了解查询,对上述交付资料的真实性、合法性及完整性无任何异议。

#### 十、原租赁合同的处理

1. 转让标的现存且尚未到期的租赁合同在转让标的交付给乙方之后继续有效,从交付之日起,乙方当然成为前述租赁合同的出租方,乙方享有前述租赁合同项下之出租方的全部权利,并承担前述租赁合同项下之出租方的一切义务;乙方若需提前终止前述租赁合同,则应自行与有关承租方、实际使用人协商,并承担与此相关的赔偿或补偿责任,甲方不参与协商,亦不承担任何责任。

2. 自甲方将转让标的交付给乙方后，以月租计当期租金由甲方收取；下一个计租期起，转让标的所属之土地及建筑物新产生的租金由乙方负责收取。截至甲方将转让标的交付给乙方当期末止，承租方或实际使用人尚未支付的租金及可能存在的违约金/滞纳金则仍由甲方负责收取并享有。

3. 甲方将转让标的交付给乙方后，对于甲方原已收取的租赁保证金（如有）按本合同第九条第5点处理。

#### 十一、产权登记及过户手续

1. 在法律、政策允许的前提下，乙方可以申请办理/补办转让标的的所涉物业的产权登记、过户手续及其他各类法律手续，前述手续是否能够办妥的风险由乙方自行承担，甲方除提供本合同之第九条第6点的交付资料外，无其他协助义务，上述手续无论因何种原因无法办妥，乙方均不得要求甲方承担任何责任，且不得要求解除本合同。

2. 办理/补办上述产权登记、过户手续及其他各类法律手续所需缴纳的全部税、费（包括按规定应由甲方、甲方的所有交易前手及乙方缴纳的全部税、费）及因之前未办理该等手续而需缴纳的各类罚款（如有）均由乙方承担，甲方无需缴纳任何税、费。

#### 十二、债务负担

因乙方在受让前已经对转让标的的进行尽职调查，十分清楚该转让标的的历史变革、涉及土地房产的使用情况及所有费用的缴纳情况，

故乙方承诺如下：

1. 转让标的所涉物业在转让前及转让后已产生及将会产生的一切费用[包括但不限于物业管理费、看管费、电梯更换费、水费、电费、电话费、网络费、燃气费、当地社区或村集体就转让标的计收的土地管理费（或类似费用）及转让前、后产生的滞纳金等]均由乙方承担，与甲方无关。

2. 转让标的所涉物业需要缴纳的土地使用税费、房产税/物业费（包括但不限于补缴转让标的移交给乙方之前应缴而未缴的土地出让款项、补偿款项、土地增值费、土地使用费、房产税/物业费及所需缴纳费用产生的滞纳金和罚款等一切费用）均由乙方承担，与甲方无关。

如乙方违反上述承诺，导致甲方支付相关款项和遭受损失的，甲方有权向乙方追索并可要求乙方返还相关款项、赔偿一切损失，同时要求乙方按甲方支付相关款项和遭受损失总金额的 30% 支付违约金。

### 十三、特别约定

1. 本合同约定的转让标的所涉物业的面积仅为大约面积，因乙方已对实物充分了解，双方在此明确：即使转让标的所涉物业日后的实测面积与本合同约定的面积出现差异，本合同约定的转让价款亦无需再进行调整。

2. 甲、乙双方未对转让标的所涉物业（及其配套设施、设备）的

安全性能及质量状况进行专门检测，但因乙方已对实物充分了解，双方在此明确：本次转让的条件之一为按转让标的所涉物业的现状转让和移交，甲方无需对转让标的所涉物业在安全性能及质量状况方面的瑕疵承担任何担保或补救责任。

3. 乙方已经清楚了解了转让标的及其所涉物业在法律手续方面（包括权属性质、权属登记情况、权属流转情况等）的瑕疵情况，确认甲方无需再就前述瑕疵承担任何担保或补救责任。

4. 乙方对转让标的所涉物业的一切投资行为（包括但不限于：增建、改造、装修、增添配套设施和设备等）必须在付清全部转让价款并办妥/补办妥相关法律手续之后方可进行，否则，因此造成的一切损失均由乙方承担，与甲方无关。

5. 转让标的所涉房产移交给乙方之后被政府或其职能主管部门依法征用或拆除的，所有损失由乙方自行承担，若可获得补偿款，则全部补偿款归乙方所有，与甲方无关。但如转让标的所涉物业移交给乙方前已存在租赁合同关系，且租赁合同已对租赁期间发生的前述征用或拆除的情形作出约定的，则租赁期间所发生的征用或拆除的补偿按租赁合同的约定执行，乙方与承租人另行约定的除外。

6. 转让标的所涉房产移交给乙方当月所产生的租金由甲方收取并归甲方所有，移交给乙方次月起所产生的租金由乙方收取并归乙方所有，如转让标的所涉物业移交给乙方前尚拖欠租金的，则所拖欠的

租金由甲方负责追缴并归甲方所有，移交之后的则由乙方自行处理。甲方收取租金的，租赁税由甲方承担并由甲方开具发票给承租人；乙方收取租金的，租赁税由乙方承担并由乙方开具发票给承租人。

7. 甲、乙双方同意解除本合同或本合同被有权机关确认无效、解除或撤销后，乙方须负责将转让标的自交付之日起至交还甲方之日期间所涉物业恢复原状并交还给甲方，并须将转让标的所涉物业的全部收益（年收益以转让价款总额的 10% 计算）、租赁押金/保证金（如有）及甲方根据本合同约定所移交给乙方的全部资料返还给甲方——转让标的所涉物业在移交给乙方时闲置的，自移交后第四个月起视为乙方已经获得了收益（年收益率按照转让价款总额的 5% 推算）。甲方在收回转让标的及所涉物业，同时收到前述全部款项及甲方根据本合同约定所移交给乙方的全部资料后，甲方如数返还乙方已支付的全部转让价款及该价款的同期银行活期存款利息（利息起止时间为：自转让标的的交付给乙方之日起至合同被解除或被撤销或被确认无效之日止），返还后，甲方无须再承担其他任何责任。

8. 甲乙双方约定：转让标的所涉物业因涉及租赁诉讼，甲方在转让前所支付或垫付的一切费用与乙方无关，转让后涉及该诉讼的债权由甲方享有，乙方对该债权没有任何权利。

9. 甲乙双方约定：因转让标的所涉房产之第四层租户在甲方取得转让标的前已与原房东于 2008 年 3 月 20 日签订《补充协议》，约定租

户建造观光电梯及天井房屋事宜，乙方日后自行与租户协商解决，甲方不参与协商，亦不承担任何责任。

10. 因不可抗力因素（不包括因政策、法律原因或政府决定而无法办理权属登记手续及权属过户变更登记手续）致使本合同无效或不能履行时，甲、乙双方互不承担违约、赔偿责任（各自的损失各自承担）。

#### 十四、违约责任

1. 如乙方逾期支付转让价款，则甲方有权按日以乙方逾期付款总额的千分之一对乙方计收违约金；如乙方逾期支付转让价款达到 30 天，则甲方有权解除本合同，收回转让标的，乙方应向甲方支付转让价款的 15% 作为违约金，对于乙方交纳的保证金或该保证金已作为成交价款的一部分时，在产权交易机构扣除相关费用后剩余款项归甲方所有。

2. 因乙方违反产权交易机构有关交易规定或相关交易文件的规定，导致乙方已交纳的保证金被产权交易机构处置，相关后果由乙方承担。

3. 如甲方逾期移交转让标的，则乙方有权按日以转让价款总额的千分之一对甲方计收违约金。

4. 甲、乙双方任何一方在履行本合同的过程中出现其他违约行为的，若本合同对其他违约行为的处理办法已有明确约定则按约定处理，

若无明确约定，则由违约方赔偿另一方的全部损失。

### 十五、争议解决

甲、乙双方因履行本合同发生的争议须尽量通过友好协商的方式解决，若协商解决不了，则任何一方均可向转让标的所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

### 十六、其他

1. 本合同的附件为本合同的共同组成部分，与本合同的内容互为补充——本合同包括后述附件：无附件。

2. 本合同一式七份，甲、乙双方各执两份，产权交易机构留存三份，七份均具有同等的法律效力。

3. 本合同经甲、乙双方共同签署后生效。

4. 在本合同未尽事宜由甲、乙双方另行协商明确。

甲方（公章）：

法定代表人：

或委托代理人（签章）：

签订时间：二〇一八年 月 日

乙方（公章）：

法定代表人：

或委托代理人（签章）：

签订地点：东莞市南城区

100