

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）：麦林善

地址：广东省东莞市松山湖园区红棉路6号3栋301室

电话：0769-26629512/26629513

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. 本合同项下标的经资产评估并经核准/备案后，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东莞市大岭山镇大岭山商业广场土地及地上建筑物所享有的全部权益[即《资产转让合同》(合同编号：200906002)中甲方所拥有的全部合同权利及其衍生权益]及所承担的全部义务：

物业类型	地址	面积 (m ²)
土地权益	东莞市大岭山镇大岭山商业广场	8206.2
地上建筑物权益 1	上述土地使用权范围内 A 栋建筑物一、二层	以现状为准
地上建筑物权益 2	上述土地使用权范围内 B 栋建筑整栋	以现状为准

说明：面积以现状为准，在上表中，物业类型为土地权益的，面积为总用地面积（含应退让的不可建设面积及可能被他人侵占的面积）；上表中的土地权益面积 8206.2 m²为原土地使用面积 9161.2 m²减去被有关政府部门征用的面积 955 m²。由于承租人拆除了原来的地上建筑物后重新建造了建筑物（该建筑物面积未有准确数据），按照《租赁合同》约定，至合同期满或终止时，承租人在租赁期间于空地上建造的所有建筑物无偿归甲方所有。2003 年 3 月，东莞市国土资源局《关于补办项目用地预审的批复》[东国土资（预审补）[2003] 0159 号]中明确转让标的涉及土地用途为市政公共建设用地。2019 年 1 月 17 日，东莞市大岭山镇人民政府《关于大岭山

商业广场土地规划用途的复函》中明确转让标的涉及地块拟规划用途为车站。

乙方受让上述转让标的后，对于涉及转让标的一切争议及纠纷，以及转让标的所涉土地及地上建筑物的性质及用途等，均由乙方自行处理，与甲方无关。

二、转让标的之来源情况

甲方现有资料显示，转让标的物最初为东莞市大岭山辉煌有限公司（下称“辉煌公司”）所有，2000年3月3日，辉煌公司与原东莞市商业银行中心区支行（现东莞银行中心区支行）签订《转让协议书》，将转让标的所涉土地及地上建筑物转让给该支行，以抵偿其欠该支行的贷款债务；2007年12月25日，东莞市商业银行股份有限公司（东莞银行中心区支行所隶属的总行，现用名东莞银行股份有限公司，下称东莞银行）经拍卖将转让标的转让给东莞信托有限公司（下称信托公司）；2009年6月25日，信托公司经协议转让将转让标的转让给甲方。

三、转让标的的权属登记情况

在上述各转让环节当中，相关各方未办理转让标的的权属登记和产权过户变更登记手续。甲方在本交易前期已经向乙方出示自身已有的全部权属文件及相关资料，未有遗漏及隐瞒，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、可能存在的行政

性罚款、被收取滞纳金等)亦由乙方自行承担,与甲方无关。乙方不得以未能办理转让标的的权属登记和产权过户变更登记手续为由要求解除、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. 转让标的不涉及抵押担保。

2. 甲方对上述转让标的拥有独立的处分权。

3. 成交后且有关规定允许申办权属初始登记及变更登记的,乙方自行办理相关手续,无论任何原因造成不能办理相关手续的,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. 乙方已经自行进行尽职调查并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。

3. 乙方清晰了解转让标的可能存在的一切风险(包括但不限于国土部门认定涉及地块的土地用途为市政公共建设用地及大岭山镇人民政府将涉及地块拟规划为车站导致可能存在被政府征收或其他

方式处置、甚至被无偿收回的风险等)并同意按照本合同的约定履行和承担相应的义务和责任。

4. 乙方清楚转让标的存在较多权利瑕疵,至今未办理权属初始登记及权属变更登记手续,不符合《土地管理法》第十二条和《物权法》第九条(条文内容如上所述);地上建筑物可能没有办理规划审批手续,不符合《中华人民共和国城乡规划法》第四十条关于“在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的,建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证”的规定;地上建筑物可能没有办理报建、验收手续,不符合《中华人民共和国建筑法》第七条关于“建筑工程开工前,建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证”和第六十一条关于“建筑工程竣工验收合格后,方可交付使用;未经验收或者验收不合格的,不得交付使用”的规定。由于存在以上瑕疵,乙方不一定能够办妥上述土地及地上建筑物的产权登记和产权变更登记手续。

5. 成交后且有关规定允许申办权属初始登记及变更登记的,乙方自行办理相关手续,无论任何原因造成不能办理相关手续的,由乙方自行承担相关责任及后果。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

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、转让价款

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_____万元整）转让给乙方。

2. 上述转让价格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，该转让价格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

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交纳的保证金¥____万元(大写人民币_____万元整),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(大写人民币_____万元整)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(大写人民币_____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：5500 0010 1001 837

开户行：东莞银行中心区支行

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交易凭证之日起10个工作日内交付给乙方使用及管理，移交方式为：将转让标的的有关档案资料（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》作为交付凭证——前述《交付确认书》签订后即视为甲方已经向乙方交付了转让标的，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交付时起转移

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交付时起转移；因乙方原因推迟移交的，前述风险及责任自应当交付时转移。

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，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) 《转让协议书》原件一份；

(2) 图纸原件两份（分别为加盖大岭山城镇建设规划办公室印章 9161.2 平方米的图纸、东莞市大岭山侨联实业公司与东莞市大岭山辉煌有限公司盖章的图纸）；

(3) 《见证书》（含租赁合同）复印件一份；

(4) 《补充协议》（东莞市商业银行-金梅央、刘月萍）复印件一份；

(5) 《证明》复印件一份；

- (6)《协议书》复印件一份;
- (7)《公证书》复印件一份;
- (8)告知函(告知人:刘月萍)复印件一份;
- (9)《关于补办项目用地预审》[东国土资(预审补)[2003]0159号]原件一份;
- (10)《关于大岭山商业广场土地规划用途的复函》原件一份;
- (11)《抵债资产转让合同》(合同编号:200712002)复印件一份;
- (12)《资产转让合同》(合同编号:200906002)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按本合同第九条第5点处理。

十一、产权初始登记及变更登记手续

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初始登记、变更登记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/补办上述产权初始登记、变更登记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、房产税费/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、土地增值税费、土地使用税费、房产税费/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（本条为独立条款，不受本合同效力影响，甲乙双方均自愿遵守。）

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房产在法律手续方面（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。但如转让标的所涉房产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所涉物业恢复原状并交还给甲方，并须将转让标的自交付之日起至交还甲方之日期间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。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. 东莞市大岭山辉煌有限公司涉嫌占用转让标的所属之部分土地，转让标的交付给乙方后，甲方将不再参与处理与此相关的争议和纠纷，若乙方认为需要解决此争议和纠纷，则由乙方自行循法律途径解决，与甲方无关。

9. 东莞银行于2000年8月出租给承租人金梅央，刘月萍使用，租赁期限为20年，双方又在2001年11月6日签订《补充协议》，约定租赁期限延长至2025年8月24日，总租赁期限为25年。根据我国《合同法》第二百一十四条规定，租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。因此该合同最后五年的租赁期限可

能无效。转让标的物交付给乙方后，甲方将不再参与处理与此租赁合同及补充合同所产生的争议和纠纷，涉及该租赁合同及补充合同的后续问题，由乙方与金梅央、刘月萍（邓桐春）及实际使用人协商解决，与甲方无关。

10. 东莞银行与承租人金梅央、刘月萍签订的租赁合同约定承租人不得改变约定的租赁用途或转租，如需改变租赁用途或转租，需经甲方书面同意，否则甲方有权解除本合同，实际情况为承租人可能已将转让标的物进行转租。转让标的物交付给乙方后，甲方将不再参与处理与此事所产生的相关争议和纠纷，由乙方与金梅央、刘月萍（邓桐春）及实际使用人协商解决，与甲方无关。

11. 金梅央、刘月萍及邓桐春于2016年8月30日签订了《协议书》，约定刘月萍将其转让标的的全部权利义务概括转移给邓桐春，三方均予认可。自签订协议之日起，刘月萍的全部权利义务概括转移给邓桐春的行为即已完成，即刘月萍退出承租关系。刘月萍于2017年3月10日再次确认就此事进行确认。转让标的物交付给乙方后，甲方将不再参与处理与此事所产生的相关争议和纠纷，由乙方与金梅央、刘月萍、邓桐春及实际使用人协商解决，与甲方无关。

12. 2017年3月15日，承租人之一的金梅央因长期在外，无暇处理转让标的的经营事宜，故出具授权委托书委托邓桐春代为与刘月萍、转让标的的权属人（或管理方）签订、确认相关书面文件；代为处理转让标的涉及的其他各项事宜。转让标的物交付给乙方后，

甲方将不再参与处理与此事所产生的相关争议和纠纷，由乙方与金梅央、刘月萍（邓桐春）及实际使用人协商解决，与甲方无关。

13. 该转让标的没办理相关产权证，且没有国土部门出具的红线图，乙方对此已知悉，并自愿按现状受让该转让标的。转让后，乙方由此产生的风险或损失，由乙方自行承担，与甲方无关。

14. 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），本合同另有约定的除外。

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。

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。

2. 本合同经甲、乙双方共同签署后生效。

3. 在本合同未尽事宜由甲、乙双方另行协商明确。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定代表人：

法定代表人：

或委托代理人（签章）：

或委托代理人（签章）：

签订时间：二〇一九年 月 日

签订地点：东莞市松山湖

