

产权交易合同（股权类）

合同编号：_____号

转让方（以下简称甲方）：东莞市创利实业投资有限公司

地址：东莞市大朗镇新体育中心路8号长富大厦503室

电话：0769-81061616

法定代表人（负责人）：孙慧芬



受让方（以下简称乙方）：_____

地址：_____

电话：_____

法定代表人（负责人）：_____

基于甲方出让其持有东莞市万益实业发展有限公司和东莞市万益物业管理有限公司两家公司（以下简称“标的企业”）100%股权所公布的交易条件和乙方对交易条件响应的具体情况，经甲乙双方协商一致，并达成如下协议：

第一条 标的企业基本情况

1. 本合同涉及之标的企业一“东莞市万益实业发展有限公司”成立于2001年，注册资本为人民币50万元，东莞市创利实业投资有限公司出资人民币50万元，持股比例为100%；标的企业二“东莞市万益物业管理有限公司”成立于2001年，注册资本为人民币10万元，东莞市创利实业投资有限公司出资人民币10万元，持股比例为100%；

2. 经评估，截止至评估基准日2018年7月31日，标的企业总资产合计



为人民币 6983.19 万元，负债合计为人民币 0 万元，净资产为人民币 6983.19 万元；其它具体评估情况详见由 东莞市华联资产评估事务所 出具的 华联资评字 [2018]0201 号、0202 号 《资产评估报告书》。

第二条 转让标的

甲方将持有标的企业 100 % 股权有偿转让给乙方。

第三条 转让方式

上述股权通过甲方委托东莞产权交易中心（以下称“产权交易机构”）公开挂牌转让，确定受让方和转让价格，签订产权交易合同，实施产权交易。

第四条 转让价格、支付方式及资格条件的确认

1. 根据公开挂牌结果，甲方将上述股权以人民币（大写）_____ 万元（小写：¥ _____ 元）转让给乙方，乙方也同意以此价格受让该股权。

2. 经甲、乙双方约定，产权交易总价款采取一次性付款方式：

（1）乙方于本合同生效前向产权交易机构交付的人民币（大写）伍仟陆佰柒拾万元（小写：¥ 56,700,000.00 元）的交易保证金与本合同第四条第一项所列成交价款的差额部分即人民币 _____ 元（小写：¥ _____ 元），由乙方在本合同生效之日起 5 个工作日内以银行转账方式一次性支付至甲方指定账户：

帐户名称：东莞产权交易中心；

帐 号：330010190010013113；

开户银行：东莞农村商业银行松山湖科技支行营业部。

（2）上述交易保证金于本合同生效且甲方全额收到乙方补足的成交总价款之日，自动转化为成交总价款的一部分。

3. 乙方确认其符合以下资格条件：

（1）乙方应是在中华人民共和国依法登记设立且有效存续的公司法人，且设立时间不少于 2 个会计年度。

(2)乙方最近两年的年度审计报告以及项目挂牌起始日的前一个自然月的资产负债表上“所有者权益(或股东权益)合计”栏显示的数值不少于挂牌价格的两倍,“流动资产合计”栏显示的数值不少于挂牌价格的80%。

(3)乙方以其自有货币资金受让本项目;

(4)乙方或关联公司(“关联公司”是指乙方直接或间接控股的公司法人,或与乙方受同一母公司直接或间接控制的公司法人)有相应的工业用地或科研用地(“工业用地、科研用地”是指依据《城市用地分类与规划建设用地标准》,工业用地规划为M类城市用地,科研用地规划为C65、A35类城市用地(科研设计用地。))开发经验,要具备独立开发石厦项目的能力,已经独立开发的产业项目竣工验收的计容建筑面积(以项目竣工验收备案证书登记面积为准)合计不低于20万平方米(两个及以上产业项目合并计算面积)。

第五条 产权(股权)交割

1. 经甲、乙双方确认,甲方已根据标的企业章程规定完成实缴出资义务,甲方无须因本次转让标的企业的股权承担任何本合同规定之外的责任。乙方在受让甲方持有标的企业股权后,对标的企业承担出资人责任。甲乙双方应按照国家、省、市的有关规定及本合同的如下约定向有关部门办理出资人(股东)变更手续。

2. 甲、乙双方约定,在乙方付清全部产权交易价款并获得产权交易机构出具的产权交易凭证后30个工作日内,甲方应作出股东决议、修改章程,并促使标的企业到登记机关办理标的企业的股东变更登记手续,乙方应给予必要的协助与配合。

第六条 资产、债权债务、所有者权益处理

1. 标的企业的资产、债权债务和所有者权益,甲乙双方同意按东莞市华联资产评估事务所出具的华联资评字[2018]0201号、0202号《资产评估报告书》中的结果予以认定;

2. 资产评估基准日到工商变更完成之日(含)前后的标的企业的债权债务处理:

(1) 资产评估报告中涉及的标的企业债权债务由本次工商变更后的标的企业享有和承担；

(2) 资产评估基准日的次日起至工商登记变更之日（含）止新增的债权债务由工商变更后的标的企业依法承担和享有；

(3) 标的企业工商变更完成之日次日起新增的债权债务由工商变更后的标的企业享有和承担。

3. 资产评估基准日到工商变更完成之日（含）的损益处理：标的企业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，不影响本次交易价格。

第七条 其他特别约定

1. 经济责任的承担

(1) 资产评估报告中涉及的经济法律责任由本次工商变更后的标的企业承担；

(2) 资产评估基准日的次日至标的企业工商变更完成之日（含）新增的经济法律责任由工商变更后的标的企业承担；

(3) 标的企业工商变更完成之日次日起新增的经济法律责任由工商变更后的标的企业承担。

2. 标的企业持有的土地信息：

标的企业一“东莞市万益实业发展有限公司”持有位于石厦村的两块土地，分别为：一块土地使用面积为 48997.7 平方米（折合 73.5 亩）的国有土地，证号：东府国用（2006）第特 760 号；一块未办证的生态用地土地，面积为 10132.7 平方米（折合 15.2 亩）。标的企业二“东莞市万益物业管理有限公司”持有位于石厦村的一块土地，土地使用面积为 66475.7 平方米（折合 99.71 亩）的国有用地，证号：东府国用（2006）第特 690 号。上述三宗地块总面积 188.41 亩。

3. 乙方承诺：

(1) 独立开发石厦项目，在项目完成开发之前，乙方及标的企业不得减少注册资本。如有违反，乙方应按照股权转让成交金额的 50%向甲方增加支付股权转让款。

(2) 乙方开发石厦项目必须符合“三规”（即城规、土规、控规），服从上级城市规划部门要求，进行合法合规建设。

(3) 标的企业就石厦项目开发目标已经对大朗镇政府做出的承诺，乙方及转让后的标的企业必须遵照执行，具体为：

①不得将标的企业注册地址迁离大朗；

②标的企业名下石厦项目必须在《开发承诺书》约定时间内，即《开发承诺书》签署之日起 18 个月内按照大朗镇政府的产业方向及要求，取得石厦项目用地规划许可证。承诺书签署后五年内取得石厦项目竣工验收备案证书；如有迟延，按照每迟延一年向大朗镇政府支付 3500 万元作为延误开发款项；

③石厦项目的投资强度（“投资强度”是指石厦项目用地范围内单位面积固定资产投资额。计算公式：投资强度=项目固定资产投资÷项目总用地面积，其中：项目固定资产投资包括厂房、设备和地价款）要达到每亩 1200 万元。低于该投资强度的，差额部分需补缴给大朗镇政府；

④项目取得竣工验收备案证明后 5 年内，项目内进驻企业缴纳的所有税收总和不低于 6.92 亿元。如取得竣工验收备案证明后，5 年内税收总和未达 6.92 亿元，受让方需将差额部分的 25%补缴给大朗镇政府。

⑤将石厦项目开发成以先进装备制造业、电子信息产业、现代服务业为主导产业的产业园。

第八条 标的企业职工安置

标的企业的全体人员，包括在职职工和离退休职工，继续由转让后标的企业依法负责安置，并承担各项安置费用。

第九条 相关费用的承担

1. 本次股权转让及变更过户所涉及的税费和手续费，按国家及有关部门的规定由甲、乙双方各自承担；规定不明确的，则全部由乙方承担。

2. 本合同项下标的的交易过程中需向相关第三方支付的其他费用（包括但不限于产权交易服务费等），依照甲乙双方各自与第三方签订或签署的相关合同（协议）或规则（须知）之规定，由甲乙双方各自承担。

第十条 双方声明与保证

1. 甲方保证对本合同项下转让标的拥有合法、有效和完整的处分权；乙方承诺拥有完全的权利能力和行为能力进行股权受让，无欺诈行为。

2. 转让前，甲方已将转让标的及标的企业的现状（包括但不限于物理现状、产权现状及法律现状，下同）及瑕疵如实披露；乙方也已完成对转让标的及标的企业的全部尽职调查，审慎了解了标的企业的现状及瑕疵，同意按现状受让转让标的，自愿承担一切交易风险和责任。

3. 甲、乙双方保证签订本合同所需的包括授权、审批、公司内部决策等在内的一切手续均已合法有效取得，本合同成立和股权转让/受让的前提条件均已满足。

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。否则，由此给对方造成的一切损失及责任均由泄露方予以承担。无论本合同是否被撤销、变更、解除或终止，无论本合同是否生效，本合同之保密条款不受其限制而继续有效。

5. 乙方有足够的的能力并保证按本合同之规定，履行其支付转让款之义务，并保证其支付转让款资金来源的合法性。

第十一条 违约责任

1. 本合同生效后，任何一方无故提出终止合同，均应按照本合同转让价款的10%向对方一次性支付违约金，给对方造成损失的，还应承担赔偿责任。

2. 乙方未按合同约定期限支付产权交易价款的，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三计算。逾期付款超过 30 日，甲方

有权解除本合同，并有权没收乙方原已缴纳的保证金。

3. 甲方因自身原因未按本合同约定交割转让标的的，乙方有权要求甲方按照本合同转让价款的 10 %向乙方支付违约金；但如非因甲方自身原因致使转让标的未按本合同约定交割转让标的的，则因此所产生的损失由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。

4. 因乙方未经审批机构批准而导致本合同终止履行的，视为乙方根本性违约，甲方有权要求乙方按照本合同转让价款的 10%向甲方支付违约金。

5. 如因乙方的违约行为导致甲方遭受损失（包括但不限于甲方为本合同履行而发生的支出、诉讼费/仲裁费、财产保全费、财产保全担保费、公证费、评估费、鉴定费、拍卖费、查询费、律师费、差旅费、调查取证费、财务费用、向第三人支付的赔偿款/违约金/费用、向政府部门支付的罚款等）的，除支付违约金外，乙方还应当予以赔偿。

6. 甲方有权自应付而未付的费用中直接抵扣乙方的违约金、赔偿款等，并视为甲方已足额付款。

第十二条 合同的变更和解除

因不可抗力或其他客观因素致使本合同目的无法实现或者合同客观上无法履行的，经甲乙双方协商一致，可以对本合同进行变更或解除；除本合同另有特别约定外，甲乙双方对合同的变更或解除均应采用书面形式。

第十三条 争议的解决方式

交易双方在履行本合同过程中若发生争议，应当及时协商解决；协商或调解不成的，可以向标的企业所在地的人民法院提起诉讼解决。

第十四条 合同生效及其他

1. 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效，本合同同时报产权交易机构审核并按规定出具产权交易凭证。

2. 甲乙双方对本合同内容的变更或补充应另行签订补充合同，补充合同与本合同具有同等的法律效力。

3. 本合同一式伍份，甲乙双方各执壹份，标的企业执壹份，产权交易机构留存壹份用于备案，其余用于办理股权交易的审批、备案及变更登记等事项。

4. 本合同首部为列明之当事人联系方式和联系信息适用于双方工作联系往来、法律文书及争议解决时人民法院及/或仲裁机构的法律文书送达，人民法院及/或仲裁机构的诉讼文书（含裁判文书）向本合同任何一方的上述地址和/或工商登记公示地址送达的，视为有效送达。一方变更联系方式和联系信息的，应当在变更后3日内及时书面通知对方，对方实际收到变更通知前的送达仍视为有效送达。

（以下无正文）

转让方（盖章）：东莞市创利实业投资有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

受让方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

合同签订时间：201 年 月 日

合同签订地点：广东东莞