**衢州市柯城区九龙谷房地产开发有限公司100%国有股权转让项目**

**电子网络竞价会资料**

1. 竞价须知及特别约定
2. 附件：《衢州市柯城区九龙谷房地产开发有限公司100%国有股权交易合同》（样稿）

**竞买申请及承诺**

**衢州市产权交易中心有限公司：**

本方（人）已收到上述《衢州市柯城区九龙谷房地产开发有任公司100%国有股权转让项目电子网络竞价会资料》( 以下简称“竞价会资料”)且已认真阅读和理解全部内容。本方（人）愿意按竞价会资料中约定的受让条件受让衢州市柯城区九龙谷房地产开发有任公司100%国有股权（挂牌编号为：ZJGQ20190318001），并承诺如下：

本方（人）同意自贵公司发出资格确认函后2个工作日内将5000万元（竞买保证金）打入衢州市产权交易中心有限公司指定账户（户名：衢州市产权交易中心有限公司，账号：1209210009049028267，开户银行：衢州市工行营业部），并同意按竞价会资料的规定处置竞买保证金。

本方承诺竞买报名时提交的全部的报名材料均真实、合法、有效，本方（人）确保自身主体资格和所提供的所有资料均能符合审批机关、相关管理部门对主体资格的要求。且本方确认在签署本竞买申请及承诺前已认真阅读竞价会资料的内容，已自行完成对本项目的全部尽职调查并对本项目的现状已全面知晓，承诺接受竞价会资料中各项条款的要求，并愿意按照本次竞价程序参与竞价和承担相应竞价结果。

 特此确认。

意向受让方（签字盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**竞价须知及特别约定**

本公司（衢州市产权交易中心有限公司）受转让方的委托对其所持衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司100%国有股权采用电子网络竞价形式进行组织转让，为切实保障各竞价当事人的权利和义务，根据《中华人民共和国合同法》、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）和《衢州市产权交易中心有限公司网络（电子）竞价实施办法（试行）》，本着公开、公平、公正、诚实信用的原则，特制定竞价须知及特别约定如下：

1. **定义**
2. 标的：指衢州市柯城区九龙谷房地产开发有限公司100%国有股权。
3. 本项目：指衢州市柯城区九龙谷房地产开发有限公司100%国有股权转让。
4. 标的公司：指衢衢州市柯城区九龙谷房地产开发有限公司。
5. 转让方：本项目转让方为衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司。
6. 组织人：指衢州市产权交易中心有限公司。
7. 意向受让方：指意向受让本次标的的主体。
8. 竞买人：指经资格确认并按时交纳足额竞买保证金后参加竞买本次标的的意向受让方。
9. 受让方：被确定为本项目受让主体的竞买人。
10. 产权交易合同：指转让方与受让方就转让标的签订的《衢州市柯城区九龙谷房地产开发有限公司100%国有股权交易合同》。
11. 竞买凭证：即竞价会通知，由组织人向已经资格确认并按时递交足额保证金的竞买人发放。
12. 电子网络竞价（简称电子竞价）：指由组织人组织，在锁定除价格外的其他受让条件后，竞买人通过电子竞价系统自行报价，由报价最高者或同意以该最高价行使优先购买权的优先购买权人受让标的的方法。
13. 报名截止时间：2019年4月15日下午16时30分止。
14. 竞买保证金到账截止时间：指竞买人的竞买保证金到达组织人指定账户的截止时间。
15. **竞价须知**
16. 竞价程序及时间安排
	1. 本次竞价程序分为竞买报名、递交竞买保证金、竞价邀请、确定受让方、签署产权交易合同。
17. 竞买报名：符合本项目受让条件的意向受让方应在报名截止时间前向衢州市产权交易中心有限公司递交全部竞买报名材料（日常办理时间：工作日上午8：30－11：30，下午2：00-4:30，府东街208号二楼，逾期无效。衢州市产权交易中心有限公司在收到递交全部竞买报名材料后，办理竞买报名登记手续。
18. 递交竞买保证金：竞买人应在竞买保证金到账截止时间前将竞买保证金汇入衢州市产权交易中心有限公司指定账户。
19. 竞价邀请：组织人向竞买人发放竞买凭证。
20. 确定受让方：依据本竞价会资料的规定确认受让方。
21. 签署产权交易合同：转让方、受让方签署产权交易合同。
	1. 时间安排：
22. 竞买报名时间：自公告发布之日起——2019年4月15日。
23. 递交保证金：意向受让方应按竞价会资料规定的时间和要求提交竞买保证金。
24. 竞价邀请：电子竞价会开始时间前。
25. 电子竞价并确定受让方：根据竞价会通知载明时间举行电子竞价会，开始时间延迟的，以延迟后的开始时间为准，延迟时间一般不超过1小时，遇特殊情况或不可抗力时除外，组织人有权对此情况进行裁定。
26. 签署产权交易合同：被确定为本项目受让主体的竞买人应在竞价成交当日同转让方签订转让标的交易合同。
27. 本次电子竞价活动是在公开、公平、公正、诚实信用的原则下进行的，一切活动都具备法律效力。
28. 意向受让方应具备并接受本次公告或有关规定中注明的竞买条件，否则不得参加竞买。意向受让方在办理竞买报名手续时应提交下列材料：（1）《产权受让申请登记文件》**及备注清单中的材料**；（2）组织人认为需要提交的其它文件或材料。
29. 如属联合竞买的，联合体成员应签署联合竞买协议；协议中应明确联合体成员的受让比例，明确联合竞买的牵头人，并由牵头人负责办理具体竞价事宜。联合体成员不得再以自己的名义单独参加竞买，也不得同时成为其它联合体的成员。
30. **意向受让方在本次标的挂牌期内，应认真阅读本竞价会资料。意向受让方有异议的，应在竞买报名前提出。意向受让方完成报名手续后即表明已充分了解竞价项目的一切现状（包括瑕疵），接受本竞价会资料的全部内容和要求，并不以任何形式对本竞价会资料的内容提出异议。组织人不承担和担保标的品质和相关瑕疵等任何责任。电子竞价时，竞价会主持人也不再回答竞买人提出的有关标的和竞价程序的任何问题。意向受让方报名竞买后，不得以事先未进行咨询等任何理由反悔，责任由意向受让方自负。意向受让方在办理查询手续或竞买报名登记手续后可以向组织人申请查阅产权转让标的的相关信息和材料。**
31. 不放弃优先购买权的原股东须按时登记报名、交纳竞买保证金，竞价当天须按时到达竞价会现场参与电子网络竞价。竞价过程中，有最高应价时，优先购买权人可以通过电子网络竞价系统行使优先购买权，如无更高应价，则归优先购买权人；如有更高应价，而优先购买权人不行使的，则归该应价最高的竞买人。
32. 意向受让方经资格确认并交纳全部竞买保证金后获得参与竞价交易资格；逾期未交纳的，视为放弃受让意向。
33. 若至竞买报名截止时间止，只有一家合格竞买人报名，其在报名时的意向报价即为其正式报价。该竞买人应在不变更公告挂牌时的受让条件和合同条款的前提下，在被确定为受让方后3个工作日内同转让方签署产权交易合同，成交价格根据竞价起始价和该竞买人正式报价按照孰高原则确定。
34. 经资格确认后，有两家或两家以上意向受让方按时递交竞买保证金，则按照组织人网站最终确定时间采用竞价方式进行转让。
35. 本项目采取竞价方式转让时，竞买人应在竞价会开始前凭身份证原件、组织人开立的保证金收款凭证、组织人确认并发放的竞买凭证进入竞价会现场，以上凭证、证件及入场券必须妥善保管，若因损坏、遗失、外借等所引起的法律责任由竞买人自负。竞买人参加竞买时法人应随带公章。
36. 组织人将于电子竞价会开始时间前30分钟开始办理电子竞价登记手续。竞买人本人（竞买人为自然人时指自然人本人，竞买人为法人时指法人授权代表本人或法定代表人本人）须携带本人身份证原件或其他有效身份证件在电子竞价会开始时间前30分钟开始办理电子竞价登记手续，并登陆电子竞价系统。
37. 本次电子竞价采取连续报价方式进行，转让方未设有保留底价。
38. 本次电子竞价每一应价时间为90秒。竞买人应在90秒钟的应价时间内，通过电子竞价系统报价。
39. 首次报价不得低于挂牌转让价（即竞价起始价），下一轮报价应高于前一轮报价。每次报价的加价幅度为人民币壹拾万元或壹拾万元的整数倍，最低加价幅度为壹拾万元整。
40. 竞买人报价在电子竞价系统未确认之前可以撤回或者修改，一经确认，即不得撤销。
41. 应价时间截止，最高报价的竞买人或同意以该最高价行使优先购买权的优先购买权人为受让方，由组织人当场出具竞价成交价格确认单，由受让方签署。
42. **因被确定的受让方违约放弃受让，致使转让方将标的再次挂牌转让，如再次挂牌转让的成交价格低于本次成交价格的，则差额部分由本次竞价确定的违约受让方在其所交保证金以外再行赔偿。**
43. **竞价成交后，竞买人应在被确定为受让方后当日同转让方在组织人指定场所签订产权交易合同**。产权交易合同中除受让方相关信息及“转让价格”条款等手填条款外，其他条款均已确定而不得修改；转让价格为受让方在电子竞价交易系统中报出的经公证确认的有效最高报价。
44. 参与竞价但未被确定为受让方的竞买人，且未出现本竞价会资料规定应当扣除或不予退还竞买保证金情形的，其已递交的竞买保证金在竞买活动结束后5个工作日内，全额无息予以退还。
45. 受让方应按照竞买报名时其所提交并经组织人确认的《产权受让申请登记文件》中承诺的比例和时间向组织人交纳服务费。
46. 受让方应按产权交易合同的有关约定支付转让价款，否则应按产权交易合同的约定承担违约责任。组织人在收到受让方支付的转让价款后向受让方出具收款凭证（收据）。
47. 标的相关情况
	* 1. 标的简介(部分内容摘自评估报告等相关材料)
48. 公司名称：衢州市柯城区九龙谷房地产开发有限责任公司；住所：浙江省衢州市柯城区双港街道双港中路18号1幢209室
49. 法定代表人：肖飞，注册资本：伍佰万元整
50. 公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），企业法人营业执照注册号：91330802MA29UY515P(1/1)
51. 经营范围：房地产开发、销售；物业管理；自有房产租赁；建筑工程；防水防腐保温工程；建筑装修装饰工程；建筑机电安装工程。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
52. 根据衢州市市场监督管理局出具《股权变更登记》显示：截止2019年 3月15日，标的公司前三位股权结构如下表所示：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 股东名称 | 持股比例 |
| 1 | 衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司 | 100% |
| 2 |  |  |
| 3 |  |  |
| 合计 | 100% |

* + 1. 特别事项说明（部分内容摘自评估报告等相关材料）

 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

* + 1. 其他重要事项说明
1. 本次转让不涉及向管理层转让。
2. 有关标的公司其他具体情况详见审计、评估机构出具的相应《审计报告》、《评估报告》等。
3. 特别约定

1.

A、主要交易条件：

1. 挂牌价格：841.63万元。
2. 付款方式：合同生效之日起3个工作日内一次性付款。
3. 意向受让方自衢州市产权交易中心有限公司发出资格确认函后2个工作日内应交纳伍仟万元竞买保证金至衢州市产权交易中心有限公司指定账户，意向受让方在规定时间内交纳全部竞买保证金后获得参与竞价交易资格。产权交易合同签订后，受让方交纳的竞买保证金则转为转让价款的组成部分。
4. 产权转让涉及的债权债务处置要求：股权转让成交后，由受让方承担。
5. 资产评估基准日到转让完成日期间经审计的损益处理方式：由受让方享受承担。
6. 其他：股权工商变更登记的税费由出让方、受让方各自承担；转让价款付清前不予办理股权过户工商变更登记手续。

 B、受让方资格条件：

1. 受让方应为在中华人民共和国境内合法注册的企业，受让方为自然人的，应当具备完全民事行为能力。
2. 受让方为境外投资者的，应当符合外商投资产业指导目录和负面清单管理要求，以及外商投资安全审查有关规定。
	* 1. 竞买人在电子竞价现场通过电子竞价系统报价时，应由竞买人本人进行现场操作和实施报价行为，以竞价会现场电子显示为准，无论何种原因引致他人代竞买人进行现场操作和实施报价行为的，均视同竞买人实施报价行为，竞买人应自行承担由此产生的一切经济责任和法律后果。
		2. 竞买人本人不能参加电子网络竞价会，需提前办理授权委托书，委托代理人竞买，代理人必须向组织人相关工作人员出示有效的委托文件原件及本人身份证原件或其他有效身份证件，并经组织人确认同意方可进入竞价会现场代理参加竞价，**否则视为该竞买人违反竞买约定和干扰交易秩序，应承担全部法律责任，且其所交竞买保证金由组织人直接支付给转让方所有。**
		3. 竞买人进入竞价会现场必须遵守场内公共秩序和竞价秩序，不得阻挠其他竞买人报价，不得阻碍主持人进行正常的工作，更不得有恶意操纵他人竞价等违法行为，一经发现，将取消其竞买资格，**应承担全部法律责任，且其所交竞买保证金由组织人直接支付给转让方所有，**必要时移交相关部门追究其法律责任。
		4. 竞价过程中，竞买人必须认真严肃地进行竞买。竞买人应严肃、慎重的考虑，确认后报出自己所认可的报价，不得反悔，否则**应承担全部法律责任，且其所交竞买保证金由组织人直接支付给转让方所有**。
		5. 竞价过程中，如因系统发生故障，由组织人视具体情况作出暂停或调整电子竞价时间的决定。
		6. 竞买人应自行承担其参与竞价（包括但不限于完成报名手续和递交有关文件）所涉及的一切费用，不论竞价结果如何，在任何情况下组织人均无义务承担此费用。
		7. 有下列情形之一的，视作竞买人违约放弃受让，**应承担全部法律责任，且其所交竞买保证金由组织人直接支付给转让方所有**：
3. **竞价成交后，被确定为本项目受让主体的竞买人拒绝签署竞价成交价格确认单的**。
4. **因竞买人原因逾期未签产权交易合同的。**
	* 1. 当电子网络竞价会因现场竞买人人数不足2人而取消时，则在电子网络竞价会开始时间（开始时间延迟的，以延迟后的开始时间为准）前已进入电子网络竞价会现场的唯一竞买人成为受让方，成交价格根据竞价起始价和该竞买人报名时的报价按照孰高原则确定。
		2. 竞买人未在电子网络竞价会开始时间（开始时间延迟的，以延迟后的开始时间为准）前进入电子网络竞价会现场的，视为自动放弃受让，其已递交的竞买保证金在竞买活动结束后5个工作日内，全额无息予以退还。
		3. 竞价会由主持人宣布正式开始后，所有竞买人在电子竞价结束前均未通过电子竞价系统对竞价起始价应价并导致项目不成交的，视为全体竞买人自动放弃受让，其已递交的竞买保证金在竞买活动结束后5个工作日内，全额无息予以退还。
		4. 竞价成交后，转让方应按产权交易合同规定时间提交标的企业工商变更、办证及过户所需相关资料，标的企业所涉及的工商变更、办证及过户等相关事宜过程中所产生的税、费等均由转、受让双方按国家规定各自承担并自行办理有关事项。标的所有权自完成工商变更过户后由转让方转移至受让方。
		5. **受让方应确保自身主体资格能符合审批机关、工商管理等部门对受让方主体资格的要求，否则受让方应承担全部法律责任，且其所交竞买保证金由组织人直接支付给转让方所有。**
		6. 转让方有权在竞价开始前撤回标的。若因转让方撤回标的或不可抗力或客观必要的原因，组织人有权取消或推迟本次竞价会，由此对竞买人造成的损失由竞买人自负，竞买人不得向转让方、组织人追索竞买保证金利息及其他任何费用与责任。
		7. 组织人在本竞价会资料中或其他材料中所作出的关于标的的说明仅作为一般性介绍供竞买人参考，不表明组织人作出担保，本次竞价会所提供的文件资料若因印刷、拷贝或摄影造成资料与实物或标的实际情况有误差的，以实物或标的情况现状及有效证件为准。如遇特殊情况，组织人有权对本竞价会资料进行修正，如有修正，将在竞价会开始前以书面形式或在电子网络竞价会上口头公开告知全体参会竞买人。
		8. 本竞价会资料的解释权归转让方和组织人，并以组织人的解释为终局意见。

衢州市产权交易中心有限公司

2019年3月18日

上述竞价须知及特别约定本竞买人已阅读，并同意遵照执行。

竞买人（签字盖章）： 年 月 日

|  |
| --- |
| **合同编号:** |

**国有产权交易合同**

**（参考文本）**

**转让方： 衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司**

**受让方：**

**衢州市产权交易中心有限公司制**

**2019年3月18日合同使用须知**

1. 本合同文本是根据《中华人民共和国合同法》、《企业国有资产交易监督管理办法》和《企业国有产权交易操作规则》制定的示范文本。合同条款均为示范性条款，仅供产权交易各方当事人选择采用。当事人可按照实际情况在本合同文本基础上修改、调整或补充。
2. 为更好地维护合同各方当事人的权益，签订时应当慎重，力求具体、严密。对于不涉及本合同条款所述情形的事项，可用“本合同不适用此条款”表示，或直接删除有关条款。
3. 转让方：能够依法出让产权的法人或者其他组织。
4. 受让方：指有权以有偿方式受让产权的法人、自然人或者其他组织。如涉及的是自然人，请在当事人概况中填写姓名及身份证号码。
5. 转让标的：本合同所称产权交易指资产所有权及/或股权的有偿转让行为，其转让标的包括非公司制企业的全部或者部分投资权益，有限责任公司、非上市股份有限公司、股份合作制企业的全部或部分股权。
6. 标的企业：是指转让方因其出资所享有的产权或股权依存的载体，即转让方自行或与他人合资设立的非公司制企业、有限责任公司、非上市股份公司、股份合作制企业等。
7. **衢州市产权交易中心有限公司郑重声明**：本合同参考文本仅供在本交易中心进行产权交易的双方当事人根据其实际情况选择使用。本交易中心不因制作并提供本合同参考文本而承担任何法律责任，包括但不限于保证本合同参考文本条款内容完备、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责任。

**本合同当事人**

转让方（以下简称甲方）：衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司

注册地址/住所：衢州市柯城区双港中路18号303室

法定代表人：谭妍

身份证：330802198906124026 电话：

开户银行：中国建设银行衢州柯城支行 账号：33001683800050001232

受让方（以下简称乙方）：

注册地址/住所：

法定代表人：

身份证： 电话：

开户银行：  账号：

**鉴于：**

1. 甲方为依中国法律设立并合法存续的企业法人，为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册证号：913308007450604385；
2. 本合同所涉及之标的企业 衢州市柯城区九龙谷房地产开发有限公司 （下称标的企业）是合法存续的、并由甲方合法持有100 %股权的企业法人，具有独立的企业法人资格，注册证号：91330802MA29UY515P；
3. 乙方为依据 国法律依法设立并合法存续的 （性质）的企业、或机构，注册证号： 。
4. 甲方同意转让其合法持有的标的企业的产权或股权；乙方同意收购上述产权或股权。

根据《中华人民共和国合同法》和《企业国有资产交易监督管理办法》等相关法律、法规、规章的规定，甲、乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，经法定程序，通过公开挂牌方式就甲方向乙方转让其拥有的衢州市柯城区九龙谷房地产开发有限公司100%股权相关事宜达成一致，订立本产权交易合同（以下简称“**本合同**”）如下：

1. **定义与释义**

除非本合同中另有约定，本合同中的有关词语含义如下：

1.转让方，是指 衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司(企业名称)，即甲方；

2.受让方，是指 (企业名称或自然人姓名)，即乙方；

3.产权交易中心，是指衢州市产权交易中心有限公司；

4.产权转让：是指甲方将其持有的标的企业100 %股权转让给乙方；

5.转让价款：本合同下甲方就转让所持有的股权，自乙方获得的该股权的对价。

6.重大不利影响，是指在标的企业的财务或业务、资产、财产、收益及前景中发生的，

依据合理预计，单独或共同将导致任何改变或影响，而该等改变或影响会对(i)历史的、近期或长期计划的业务、资产、财产、经营结果、标的企业的状况(财务或其它)及前景，(ii)各方完成本合同下拟进行的交易，(iii)标的企业的价值，(iv)或转让方完成本合同下交易或履行其在本合同下义务的能力等，产生重大不利影响。

1. 评估基准日,指甲方委托具有评估资质的资产评估公司进行评估并出具的《资产评估

报告书》的基准日，指 2018 年 12 月 31 日。

8.竞买保证金，指在本合同签订前，乙方按照甲方和产权交易中心的要求，支付至产权交易中心指定账户的、作为乙方提出受让意向的担保，并表明其资信状况及履约能力的 伍仟万元人民币；

9.审批机关：指依法律、法规规定具有审批权限的机关或其地方授权机关；

10.登记机关：指中华人民共和国工商行政管理总局或其地方授权机关；

11.产权/股权转让完成：是指甲乙双方将产权或股权转让事宜记载于股东名册并办理

完毕工商变更登记手续，或在股权托管机构办理完毕转让手续并办理完毕工商变更登记手续。

12.过渡期：是指评估基准日至产权交割日的期间。

13.产权交易费用：指转让方和/或受让方或标的企业就转让产权或谈判、准备、签署

本合同和/或本合同下的任何文件、或履行、完成本合同下交易而发生的，包括取得必要或适当的任何政府部门或第三方的豁免、同意或批准而发生的费用及支出；以及产权交易机构或中间人费用等所有现款支出和服务费用的总额。

1. 产权交易凭证，指产权交易中心就产权或股权转让事项出具的用于表明已按照交易

规则完成场内交易程序的《产权交易成交确认书》。

除非另有明确规定，在本合同中，应适用如下解释规则：

16.货币：在本协议中，凡提及RMB或人民币时均指中国法定货币。

17.包括：指包括但不限于。

1. **转让标的**

1.本合同转让标的为：甲方所持有的衢州市柯城区九龙谷房地产开发有限公司

（以下简称“**标的企业**”）100%股权（以下简称“**转让标的**”）。

2.甲方就其持有的转让标的所认缴的出资伍佰万元人民币于2019年1月4

日缴纳到位；

3.转让标的上未作过任何形式的担保，包括但不限于在该产权上设置质押、或

任何影响产权转让或股东权利行使的限制或义务。转让标的也未被任何有权机构采取查封等强制性措施。

1. **标的企业**

1.标的企业系依法设立的 有限责任公司 （有限责任公司/股份有限公司/国有

独资公司/事业法人/其他组织形式），注册资本伍佰 万元，实收资本 伍佰万元，住所 衢州市柯城区双港中路18号209室 。

2.标的企业的全部资产、负债已经拥有评估资质的 衢州中瑞华 资产评估有限

公司评估，出具了以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日的 衢瑞评字【2019】第3 号《资产评估报告书》。

3.标的企业不存在上述《资产评估报告书》中未予披露或遗漏的、可能影响评

估结果，或对标的企业及其产权价值产生重大不利影响的任何事项。

4.甲乙双方在标的企业《资产评估报告书》评估结果的基础上达成本合同各项

条款。

1. **转让方式**（下列根据实际情况确定）

本合同项下产权交易已于 2019 年 3 月 18日经产权交易中心公开挂牌，挂牌期间只产生乙方一个意向受让方，由乙方依法受让本合同项下转让标的。

或：本合同项下产权交易已于 年 月 日经产权交易中心公开挂牌，挂牌期间产生 个意向受让方，并于 年 月 日以竞价方式（或拍卖、招投标等其他竞价方式）组织实施，由乙方依法作为受让方受让本合同项下转让标的。

1. **转让价格、价款支付时间和方式及付款条件**

1.转让价格：根据公开挂牌结果（或公开竞价结果），甲方将本合同项下转让标

的以人民币（大写） ，即：人民币（小写） 万元（以下简称“转让价款”）转让给乙方。本合同签订后，乙方按照甲方和产权交易中心的要求支付的竞买保证金（现保管于产权交易中心），可冲抵转让价款及其他应支付给甲方款项的一部分。

2.转让价款支付方式为：  （1） （下列根据实际情况选择确定）

（1）乙方采用一次性付款方式，将在本合同订立之日起三个工作日内汇入产权交易中心指定账户（户名：衢州市产权交易中心有限公司 ，账号： 1209210009049028267 ，开户行： 衢州市工行营业部）；

（2）乙方采用分期付款方式：首期将转让价款中的 %（以下简称“首期价款”,注:不得低于总价款的30%），即人民币（小写） 元在本合同订立之日起五个工作日内汇入产权交易中心指定账户（户名： 账号： 开户行： ）；剩余价款人民币（小写） 元（以下简称“**剩余价款**”）应按同期银行贷款利率计算延期付款期间的利息且在本合同签后 个工作日内（付款期限不得超过1 年）由乙方将剩余价款及利息汇入产权交易中心前述指定账户。对于剩余价款乙方应以 的方式提供合法担保。

乙方向产权交易中心的交易资金结算账户支付交易价款的行为，视为乙方履行本合同约定的转让价款的付款义务。

3.转让价款的清算及划转方式为：

衢州市产权交易中心有限公司在收到乙方汇入的转让价款和全部服务费之日起5个工作日内，将转让价款中的80%划入到甲方指定账户（户名：衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司，账号：33001683800050001232，开户银行：中国建设银行衢州柯城支行 ），待甲乙双方完成变更过户手续后，衢州市产权交易中心有限公司（凭工商变更凭证或甲乙双方或乙方出具的函告确认材料）将剩余20%的转让价款划入到甲方指定账户。

4.甲乙双方在合同履行过程中产生争议的，产权交易中心可暂缓合同项下款项和费用的收取或支付等行为，待双方达成书面一致意见或经诉讼、仲裁等生效法律文书作出明确后照其办理。

1. **转让标的的交割事项**（下列根据实际情况商定）

1.甲、乙双方应履行或协助履行向审批机关申报的义务，并尽最大努力，配合

处理任何审批机关提出的合理要求和质询，以获得审批机关对本合同及其项下产权交易的批准。

2.产权交易中心在收到乙方打入的全部转让价款和全部服务费之日起3个工作

日内，向甲乙双方出具产权交易凭证。

3.本合同项下的产权交易获得产权交易中心出具的产权交易凭证后 10 个工作

日内，甲方应促使标的企业到登记机关办理标的企业的股权变更登记手续，乙方应给予必要的协助与配合。登记机关办理完毕股权变更登记手续之日，视为产权交易完成之日（下称“交割日”）。

4.产权交易完成后 10 日内，双方应商定具体日期、地点，办理有关产权转让

材料的交割事项。甲方将与转让标的相关的权属证书、批件、财务报表、资产清单、经济法律文书、文秘人事档案等文件资料编制《财产及资料清单》移交给乙方，由乙方核验查收。

5.甲方对其提供的上述表册的完整性、真实性以及所提供表册与对应的转让标

的一致性负责，并承担因恶意隐瞒、虚报而给乙方造成经济损失的法律责任。

6.甲方应在上述约定的期限内，将标的企业的资产、控制权、管理权移交给乙

方，由乙方对标的企业实施管理和控制。

7.其它约定： 。

1. **过渡期安排**

1.本合同过渡期内，甲方对标的企业及其资产负有谨慎、善意管理义务。甲方

应保证和促使标的企业的正常经营，过渡期内标的企业出现的任何重大不利影响，甲方应及时通知乙方并作出妥善处理。

2.本合同过渡期内，甲方及标的企业保证不得使标的企业承担《资产评估报告

书》之外的负债或义务，不得转让或放弃权利，不得对标的企业的资产做任何贬损处置。但标的企业进行正常经营的除外，过渡期内标的企业的损益，经中介机构审计确认后由乙方享有或承担。

1. **产权交易费用的承担**

在本合同项下产权交易过程中所产生的产权交易费用，包括产权变更、过户等相关税费及其他费用，由甲乙双方按国家有关规定各自承担并自行办理有关事宜。

1. **标的企业涉及的职工安置方案为：** 4 （下列根据实际情况确定）

标的企业职工情况：

在职职工：3人（兼职）

离退休职工：无

1.乙方负责安置标的企业的 （在职/离退休）职工。（整体或控制权转让时选用）

2.乙方应协助标的企业现有其他股东安置 （在职/离退休）职工（非控

制权转让时选用）

3.甲方负责安置**标的企业**的 （在职/离退休）职工。

4.其他：乙方不承担安置职工义务。

1. **标的企业涉及的债权、债务处理方案**
2. 根据《资产评估报告书》，截至2018年12月31日，标的企业欠甲方全部债务为

64239.20万元（主要为标的企业为支付本合同第十一条所述目标地块土地使用权出让金、契税等而向甲方借款及其利息等），由本次产权交易转让完成后的标的企业承继，并且乙方自愿为标的企业履行付款义务向甲方承担连带保证责任，保证范围包括但不限于标的企业欠甲方的全部债务、相关利息、违约金以及甲方为实现本合同项下债权所支付的律师费、诉讼费等费用。

2.上述债务及其自基准日至本合同签订日期间产生的利息（按月利5‰计）之和（下称“全部债务”），标的企业应在自合同签订日起12个月内偿还甲方。其中，合同签订日起30个日历日内，全部债务偿付比例不得低于30%，6个月内累计全部债务偿付比例不得低于60%，其余债务及其利息在合同签订日起的12个月内偿清。自合同签订日至全部债务偿清日期间的相应债务余额按8%的年利率计息，由标的企业承担。乙方对标的企业以上的全部债务负有连带责任。标的企业在偿还以上全部债务前，企业的全部经营收入除用于衢州市柯城区石梁镇坡地村镇项目开发外，应优先用于偿还甲方债务，并不得分配利润。

3.本合同生效后，在标的企业偿还甲方全部债务前，除司法判决或经甲方同意外，乙方不得将标的企业转让给其他第三方。

4.《资产评估报告书》中未披露的债务，无论是甲方或标的企业过失遗漏还是故意隐瞒，均应由甲方自行承担。

5.甲乙双方另有以下约定的，从其约定：股权转让完成之后乙方依法、依约享有对标的企业的权利并承担相应义务 。

1. **甲方的声明、保证和承诺**

1.甲方对转让标的拥有合法、有效和完整的处分权；标的企业已取得【衢州市柯城区石梁镇坡地村镇项目1-173号】地块（以下简称“目标地块”）建设用地国有土地使用权。

2.甲方承诺申请挂牌时提交的各项证明文件及资料均为真实、准确、合法、有效和完整（含有关附件）；

3.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批准手续均已合法有效取得，本合同成立的前提及先决条件均已满足；

4.转让标的未设置任何可能影响产权转让的担保或限制。

5.给予一切合理及必要的协助，以完成本合同项下转让标的所需的有关政府主管部门的批准和变更；

6.标的企业与柯城区国土分局签订的3308022018A21008号国有建设用地使用权出让合同第二十二条已合法变更为“商业用地（住宿餐饮用地）可分割转让，自持比例≥15%（计容面积部分）”，其中“项目至少保留30%的住宅（地上计容面积）在商业部分全部竣工验收后方可销售”已删除不做约定。

7.根据柯城区人民政府备忘录〔2019〕6号，甲方承诺协调按时完成以下事宜：在2019年3月底前建设完成临时施工道路并交付给标的企业使用，该道路须具备标的企业开发建设所需的各项施工条件（水、电、路）；在2019年6月底前建设完成位于【花木线至石梁溪左岸】市政道路，完成竣工验收并交付使用；在2019年12月底前完成目标地块的各项水、电、排污、排水、燃气等生活设施配套；在2019年3月底完成目标地块建设项目看房通道的扩建（村道扩建大于7米），向标的企业提供临时停车场（3000㎡），并且承诺达到标的企业的使用需求；负责协调各相关政府部门无障碍配合标的企业临时景观桥的搭建工作；加快完成目标地块红线外西边河道驳坎及沿石梁溪景观道路及软景建设，或委托乙方进行建设，相关建设费用由甲方或商请政府部门划拨。

8.甲方承诺配合柯城区政府完成项目不少于三分之一数量建设用地红线调整的报批报建程序，并在建设用地红线调整报批程序未完成的情况下，负责取得政府同意协调项目报批报建相关事项的承诺。

9.甲方承诺配合推进针对目标地块以及项目国有农用地和流转土地的开发方案报批，开发建设中与相关区级、镇级、村级事务协调，申报省市重点项目，获取项目政策补贴、税收优惠等政策支持。

1. **乙方的声明、保证和承诺**

1.具有签订和履行本合同的能力；已对标的企业进行了尽调，确认标的企业符合本协议约定的转让条件和要求。签订本合同所需的各项授权、审批，以及内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得；

2.乙方受让转让标的没有违反对受让方具有约束力的合同、协议等所有法律文件；

3.乙方承诺竞买报名所提交的资料和符合受让条件的相关证明均为真实、准确、合法、有效和完整（含有关附件），并已知悉工商等部门关于办理变更登记手续的有关规定，确保自身受让的主体资格和所提供的所有资料均能符合工商等部门对公司股东主体资格的要求。

4.乙方承诺因受让转让标的而打入产权交易中心指定账户并委托其代为支付的转让价款，款项来源真实、合法。如今后因此笔款项发生问题，所引起的一切法律后果，均由乙方承担。

5.目标地块商业部分自持比例不低于15%（约3200㎡），含项目物业管理、配套功能及康养产业发展需要用房。

6.除本合同双方约定的内容以外，其余须遵守项目地块土地挂牌出让须知（柯区须字〔2018〕6号）中的相关规定及规划技术指标要求，确保产品品质符合坡地村镇项目定位。

7.乙方已确知本合同第十条第1款所述标的企业对甲方所负债务真实，并自愿对标的企业对甲方所负该项债务承担连带保证责任，确保标的企业按照第十条第2款条件和期限偿还债务。

1. **违约责任**

1.本合同订立后，甲乙任何一方无故提出终止合同，应向对方一次性支付贰仟万元 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转让价款的，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 四 计算。逾期付款超过 十日，甲方有权解除合同，要求乙方支付 贰仟万元违约金，并要求乙方承担甲方及标的企业因此遭受的损失。

3.标的企业未按合同约定期限偿还所承担债务的，应向甲方支付逾期罚息，罚息按照延迟支付期间应偿还债务额的每日万分之 四 计算，乙方承担连带责任。未按约定期限偿还债务逾期三十个日历日，甲方有权解除合同，并要求标的企业以及乙方赔偿损失，若损失难以计算的，可按照人民币伍仟万元承担。

4.甲方无正当事由未按本合同约定交割转让标的的，乙方有权解除本合同，并要求甲方按照本合同总转让价款的 100 %的标准向乙方支付违约金。

5.标的企业的资产、债务等存在重大事项未披露或存在遗漏，对标的企业可能造成重大不利影响，或可能严重影响产权转让价值的，乙方有权解除合同，并要求甲方按照本合同总转让价款的 20 %的标准承担违约责任。乙方不解除合同的，有权要求甲方就有关事项进行补偿。补偿金额应相当于上述未披露或遗漏的资产、债务等事项可能导致的标的企业的损失数额。

6.由于一方的过错造成本合同不能履行、不能完全履行或被政府有关部门认定为未生效、无效或未获批准等情形时，由过错的一方承担违约责任，双方均有过错的，则由双方按责任大小承担各自相应的责任。

7.违约方尚应承担守约方因主张权利发生的调查费、诉讼费、律师费等损失。

1. **管辖及争议解决方式**

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.当事人之间发生争议的，应由双方协商解决，协商解决不成的，按下列第2 种

方式解决：（任选一种）

1. 提交  仲裁委员会仲裁并依其仲裁规则一裁终局；
2. 依法向 衢州市柯城区 人民法院起诉。
3. **通知与送达**

1.因履行本合同而发生的一方发给另一方的通知或信件应是书面的，按本合同内所示下列地址发送。通知或信件应由专人送交或通过邮政局传递。派人送交，签收时生效；如邮政局传送，则于送达时视为正式送交。更改地址要在5日之内以书面通知对方，如因一方未通知地址变更导致送达不能或约定地址无人接收通知或信件的，则在一方向约定地址寄送通知或信件之日起第5日视为送达。

2.双方通讯地址如下：

甲方：衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司

地址：衢州市柯城区双港中路18号303室

电话：

邮编：324000

传真：

乙方：

地址：

电话：

邮编：

传真：

1. **合同的变更和解除**

1.当事人双方协商一致，可以解除本合同。

2.发生下列情况之一时，一方可以解除本合同。

1. 由于不可抗力或不可归责于双方的原因致使本合同的目的无法实现的。
2. 另一方已丧失实际履约能力的。
3. 另一方严重违约致使不能实现合同目的的；
4. 另一方出现本合同第十四条所述违约情形的。

3.当事人双方协商一致，在不影响合同主要条款继续履行的前提下，可以变更本合同。变更或解除本合同均应采用书面形式，并送产权交易中心备案。

1. **合同的生效**

本合同自甲乙双方签字并加盖公章之日起生效。

1. **其他约定事项**

1.本合同生效后，双方对本合同内容的变更或补充应采用书面形式订立，并作

为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

2.乙方在受让转让标的过程中依照挂牌条件递交的所有报名文件为本合同不可

分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

3.如甲乙双方此前已签订相关协议，内容与本合同不一致的，以本合同为准。

4.本合同共有以下附件 件，系本合同的组成部分：

（1）附件一：

（2）附件二：……。

5.本合同一式 玖 份，甲、乙双方各执 叁 份，鉴证方产权交易中心留存 壹

份用于备案并可作为产权交易中心处置合同项下有关款项和费用的依据，其余 贰 份报相关部门。

**（此页为《衢州市柯城区九龙谷房地产开发有限公司100%股权转让交易合同》签署页，无正文）**

**转让方（甲方）：衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司**

**授权代表/法定代表人（签字）：**

**签署日期：**

**受让方（乙方）：**

**授权代表/法定代表人（签字）：**

**签署日期：**

**鉴证方：衢州市产权交易中心有限公司**

**授权代表/法定代表人（签字）：**

**鉴证日期：**

签署地：浙江衢州

上述产权交易合同内容本竞买人已阅读，并同意遵照执行。

竞买人（签字盖章）：

日期： 年 月 日