

项目挂牌号:

实物资产转让产权交易合同



项目名称：湖北大正投资融资担保有限公司位于荆州市城南开发区学堂洲滨江路原荆州市巨强新型墙体材料有限公司内的房屋建筑物、附属物及构筑物和土地使用权公开转让项目



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》及国有资产交易相关法律法规制定的示范文本。合同条款均为示范性条款，供实物资产交易各方当事人选择采用。

二、转让方：指持有转让标的并能够依法转让的法人、自然人或者其他组织。

三、受让方：指以有偿方式依法受让实物资产的法人、自然人或者其他组织。当事人为自然人的，应在当事人概况中填写姓名及身份证号码。受让方为外国及我国香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法人、自然人或者其他经济组织的，该产权交易行为应当符合国务院公布的《指导外商投资方向规定》及其他有关规定。



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. 产权交易机构：指依法设立并由国有资产监督管理部门选择确定，从事国有产权交易活动的机构。
2. 实物资产转让：指甲方将其持有的标的资产转让给乙方。
3. 转让价款：指本合同下甲方转让所持有的实物资产或无形资产自乙方获得的该资产的对价。
4. 评估基准日：指甲方委托具有合法资质的评估机构对转让标的进行评估并出具《资产评估报告书》的基准日。
5. 保证金：指在合同签订前，乙方按照甲方和产权交易机构的要求，支付至产权交易机构指定账户的、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元人民币交易保证金。
6. 登记机关：指国土资源管理部门及其他依法具有登记权限的主管部门。
7. 交易费用：指转让方和/或受让方就转让标的资产或谈判、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、经纪人或中间人费用等所有现款支出和费用的总额。
8. 产权交易凭证：指产权交易机构就实物资产转让事项出具的用于表明交易完成的交易凭证。
9. 货币：在本合同中，凡提及 RMB 或人民币时均指中国法定货币，凡提及\$或美元时均指美国法定货币。



本合同当事人

转让方（以下简称甲方）：湖北大正投资融资担保有限公司

注册地址/住所：荆州市沙市区塔桥路63号荆州新天地A区3栋17层11号

法定代表人：郭劲松

电话：18907210768

邮编：434000

受让方（以下简称乙方）：

注册地址/住所：

法定代表人：

电话：

邮编：

鉴于：

1. 甲方为于2002年1月9日依法设立并合法存续的企业法人，为国有企业，统一社会信用代码证号：914210007351936246；

2. 本合同所涉及之转让标的，是由甲方依法所有的位于荆州市城南开发区学堂洲滨江路原荆州市巨强新型墙体材料有限公司内的房屋建筑物、附属物及构筑物 and 土地使用权；

3. 乙方为依法设立并合法存续的 _____（性质）企业、或机构，统一社会信用代码证号：_____；

或乙方为[]国/地区合法公民，身份证或护照号码：_____。

4. 甲方拟转让其合法持有的转让标的；乙方拟收购上述转让标的。

根据《中华人民共和国民法典》及国有资产交易相关法律法规、规章的规定，甲乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，经友好协商，就甲方向乙方转让其拥有的位于荆州市城南开发区学堂洲滨江路原荆州市巨强新型墙体材料有限公司内的房屋建筑物、附属物及构筑物 and 土地使用权（标的名称）相关事宜达成一



致，签订本交易合同（以下简称“本合同”）如下：

第一条 转让标的

1.1 本合同转让标的为甲方通过荆州区人民法院生效法律文书取得的位于荆州市城南开发区学堂洲滨江路原荆州市巨强新型墙体材料有限公司内的房屋建筑物、附属物及构筑物 and 土地使用权（标的名称）。

1.2 本合同转让标的基本情况：位于荆州市城南开发区学堂洲滨江路原荆州市巨强新型墙体材料有限公司内的房屋建筑物、附属物及构筑物 and 土地使用权，详见甲方向产权交易机构披露的信息。

1.3 转让标的经有资质的湖北五环资产评估有限公司评估，出具了以2023年8月28日为评估基准日的鄂五环资评字(2023)第238号《资产评估报告》。经评估，标的资产评估值为734.18万元。本《资产评估报告书》已经甲乙双方认可。

1.4 转让标的于2014年10月21日起由李红军租赁使用，租赁期限至2034年10月20日届满，承租人享有优先购买权，甲方已就本合同转让行为书面通知承租人。

1.5 转让标的原产权人为荆州市巨强新型墙体材料有限公司（简称巨强公司），标的土地使用权由巨强公司抵押给甲方且办理抵押登记手续，地上附着物未单独办理抵押登记手续，建筑规划、施工等手续及权属证书情况不明。荆州区人民法院在案件执行过程中对该宗土地使用证及地上附着物整体拍卖，经流拍依法裁定作价抵偿给甲方，并出具（2021）鄂1003执恢46号之一执行裁定书确定自裁定书送达之日起该宗土地使用权及地上附着物所有权转移给甲方。裁定书及通知不动产登记部门办理过户登记的协助执行文书已由法院送交至不动产登记部门。甲方尚未至不动产登记部门办理权属证书。

1.6 转让标的目前由其他人占有使用，占有使用人情况不明。

1.7 标的情况乙方在挂牌前已充分了解，并自愿参加摘牌，基于标的情况作



出以本合同约定价格受让标的的决定，乙方承诺日后不就标的情况提出任何异议。

第二条 转让的前提条件

2.1 甲方依法就本合同所涉及的转让标的已经双方内部决策、审计评估等相关程序认可。

2.2 甲方依据有关法律、法规、政策的规定，就本合同转让标的的交易已在产权交易机构完成公开信息披露和/或竞价程序。

2.3 乙方已详细了解转让标的的信息，并同意按照甲方提出的受让条件受让标的资产。

2.4 乙方依本合同的约定受让甲方所拥有的标的资产。

第三条 转让方式

3.1 本合同转让标的的交易已于 ____年 __月 __日经产权交易机构公开挂牌，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：本合同转让标的的交易已于 ____年 __月 __日经产权交易机构公开挂牌，挂牌期间产生[]个意向受让方，并于 ____年 __月 __日以网络竞价方式组织实施，由乙方依法作为买受人受让本合同项下转让标的。

第四条 转让价款及支付

4.1 转让价格

根据公开挂牌结果（或公开竞价结果），甲方将本合同转让标的以人民币（大写）_____万元〔即：人民币（小写）_____万元〕（以下简称转让价款）转让给乙方。乙方按照甲方和产权交易机构的要求支付的保证金，折抵为转让价款的一部分。

4.2 转让价款支付方式



乙方采用一次性付款方式，将转让价款在本合同生效后五个工作日内汇入产权交易机构指定的结算账户：

户名：武汉光谷联合产权交易所荆州产权交易有限公司

账号：716900380510201

开户行：招商银行荆州分行营业部

第五条 转让标的交割事项

5.1 甲方应在乙方交纳了全部转让价款后15个工作日内与乙方进行相关权属证明文件、技术资料的交接。

5.2 乙方获得产权交易机构出具的转让标的产权交易凭证后15个工作日内，乙方应按照国家有关规定到相关部门办理转让标的的变更登记手续，甲方应给予必要的协助与配合。

5.3 其他：1、甲方不负责转让标的的清场移交事宜，由乙方自行清场。2、转让标的需办理两次过户登记手续，两次过户产生的全部税费均由乙方出资缴纳。3、荆州市巨强新型墙体材料有限公司内存放的设备由甲方自行处置，不属于转让标的范围。

第六条 交易服务费用的承担

6.1 本合同转让标的交易过程中所产生的交易费用，依照有关规定由甲、乙双方各自承担。

第七条 甲方的声明与保证

7.1 甲方对本合同的转让标的拥有合法、有效的处分权；

7.2 为签订本合同之目的向乙方及产权交易机构所提交的各项证明文件及资料均为真实、准确、完整的，甲方对所提供材料与标的资产真实情况的一致性负责，并承担因隐瞒、虚报所引起的一切法律责任；



7.3 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手续均已合法有效取得，本合同成立和标的资产转让的前提条件均已满足；

7.4 转让标的未设置任何可能影响产权转让的担保或限制，或就转让标的上设置的可能影响标的资产转让的任何担保或限制，甲方已取得有关权利人的同意或认可。本合同第一条约定的情况除外。

第八条 乙方的声明与保证

8.1 乙方受让本合同转让标的符合法律、法规的规定，并不违背中国境内的产业政策；

8.2 为签订本合同之目的向甲方及产权交易机构提交的各项证明文件及资料均为真实、完整的；

8.3 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，本合同成立和受让转让标的的前提条件均已满足。

第九条 违约责任

9.1 本合同生效后，任何一方无故提出终止合同，应按照本合同转让价款的5%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。

9.2 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一计算。逾期付款超过30日，甲方有权解除合同，要求乙方按照本合同转让价款的0.3%承担违约责任，并要求乙方承担甲方因此造成的损失。甲方要求继续履行合同的，合同继续履行。

9.3 甲方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转让价款的0.3%向乙方支付违约金。

9.4 转让标的存在重大事项未披露或存在遗漏，对转让标的可能造成重大不利影响，或可能影响转让价格的，乙方有权解除合同，并要求甲方按照本合同转



让价款的0.3%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事项可能导致的乙方损失的损失数额。

由于一方的过错造成本合同不能履行、不能完全履行或被认定为无效时，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。

第十条 合同的变更和解除

10.1 当事人双方协商一致，可以变更或解除本合同。

10.2 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九条所述违约情形的。

10.3 变更或解除本合同均应采用书面形式，并报产权交易机构备案。

第十一条 管辖及争议解决方式

11.1 本合同及实物资产交易中的行为均适用中华人民共和国法律。

11.2 有关本合同的解释或履行，当事人之间发生争议的，应由双方协商解决；协商不成的，按下列第2种方式解决：（任选一种）

- (1) 提交荆州仲裁委员会仲裁；
- (2) 依法向荆州市荆州区人民法院起诉。

第十二条 合同的生效

12.1 本合同自甲乙双方的授权代表签字或盖章之时生效。

第十三条 其他

13.1 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。本合同的附件与本合同具有同等的法律效力。

13.2 本合同一式4份，甲、乙双方各执1份，产权交易机构留存壹份用于备案，其余用于办理标的资产的变更登记手续。



转让方（甲方盖章）：

法定代表人（签字）：

或授权代表（签字）：

受让方（乙方盖章）：

法定代表人（签字）：

或授权代表（签字）：

签约地点：湖北省荆州市

签约时间：2020年1月0日

