

合同编号：_____

资 产 交 易 合 同

标的名称：《政府回购房协议》项下常州市天宁区人民政府的权利和义务



合同使用须知

一、本合同文本是根据《中华人民共和国合同法》制定的示范文本。合同条款均为示范性条款，供资产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。

二、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。

三、转让方：指有权转让标的并能够依法转让的法人、自然人或者其他组织。

受让方：指以有偿方式依法受让标的的法人、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。

四、郑重声明：本合同范本仅供在本交易所进行资产交易的双方根据其实际情况选择使用。本交易所不因制作和/或提供本合同范本而承担任何保证义务，包括但不限于保证本合同范本条款内容完备、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保证责任。

本合同当事人

转让方（以下简称甲方）：常州天隆建设实业有限公司

注册地址/住所：常州市关河东路 66 号 2009 室

法定代表人/负责人：巢书盛

电话：（0519）

邮编：213000

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 2011 年 04 月 20 日依中国法律设立并合法存续的企业法人，为国有的有限责任公司（企业性质，如国有企业、国有控股企业、有限责任公司、股份公司等），统一社会信用代码：91320400573792826N；

2. 本合同所涉及之转让标的：《政府回购房协议》项下常州市天宁区人民政府的权利和义务，包括《公开转让政府回购房权益协议》中对上述合同的补充及修改（下称标的资产）；

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：_____；

或：乙方为[]国合法公民，身份证或护照号码：_____；

4. 甲方拟转让其合法有权处置的标的资产；乙方拟收购上述标的资产；

5. 乙方在充分理解受让标的风险的基础上，愿意按现状整体受让甲方的上述标的。

根据《中华人民共和国合同法》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，经友好协商，就甲方向乙方转让其有权处置的《政府回购房协议》项下常州市天宁区人民政府的权利和义务（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 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：

1.1 转让方：是指常州天隆建设实业有限公司（企业名称），即甲方；

1.2 受让方：是指 *****（企业名称），即乙方；

1.3 产交所：是指承担本次资产交易的场所，即常州产权交易所；

1.4 资产转让：是指甲方将其有权处置的标的资产转让给乙方；

1.5 转让价款：本合同下甲方转让有权处置的资产，自乙方获得的该资产的对价；

1.6 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，指 2018 年 11 月 30 日；

1.7 转让基准日：指本合同签订之日；

1.8 风险：标的资产因各方面原因导致的权益不能全部或部分实现的可能性；以及乙方因受让该资产而造成的经济损失和预期利益无法实现的可能性；

1.9 保证金：指在本合同签订前，乙方按照甲方和产交所的要求，支付至产交所指定账户的、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 10000000.00 元人民币交易保证金；

1.10 登记机关：指依法具有登记权限的主管部门；

1.11 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；以及产交所/本公司费用等所有现款支出和费用的总额；

1.12 资产交易凭证，指产交所就资产转让事项出具的用于表明交易完成的交易凭证；

1.13 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；

1.14 包括：指包括但不限于。

第二条 风险揭示

2.1 乙方已被告知并完全理解，乙方受让标的后，由于法律政策导向的不确定性，乙方可能无法享有甲方所享有的国家法律政策规定的各项优惠条件和特殊保护，包括但不限于税收和诉讼方面的优惠和特殊保护；

2.2 乙方已被告知并完全理解，其受让的标的，可能存在着瑕疵或尚未发现的重大缺陷，以至于乙方预期利益无法最终实现。乙方受让的标的可能存在的瑕疵或重大缺陷包括但不限于下列一项或多项：

- (1) 权益存在着部分或全部不能实现的风险特性；
- (2) 权益项下的责任主体可能存在破产、被吊销、被撤销、注销、解散、关闭、歇业、停业、下落不明以及其他主体存续性瑕疵的情形；
- (3) 权益项下的房产可能存在实际状况与资料不符等情况；
- (4) 标的项下合同等文件的主体签字、盖章不真实；
- (5) 受让方受让权益后，可能无法享有转让方所享有的国家法律政策规定的各项优惠条件和特殊保护，包括但不限于税收和诉讼方面的优惠和特殊保护。

2.3 乙方已被告知、仔细阅读并完全理解本合同及其附件揭示的风险，自愿承担由上述风险造成的一切损失以及不能获得相应预期利益的后果。

第三条 转让标的

3.1 本合同转让标的为《政府回购房协议》项下常州市天宁区人民政府的权利和义务，包括《公开转让政府回购房权益协议》中对上述合同的补充及修改。

3.2 甲方权属证明文件包括：

(1) 天宁区政府与新城金郡公司签署的《政府回购房协议》（2018年4月20日）《公开转让政府回购房权益协议》；

(2) 《常州天隆建设实业有限公司拟转让合同权益价值资产评估报告》（常申资评报字（2018）第40号）；

(3) 新城金郡公司与常州市国土资源局签署的《国有建设用地使用权出让合同》（2018年4月23日）；

(4) 新城金郡公司、亿泰房地产公司与常州市国土资源局签署的《国有土地使用权出让补充协议》（2018年5月8日）；

(5) 天宁区政府、常州天隆实业有限公司与新城金郡公司、亿泰房地产公司签署的《公开转让政府回购房权益协议》（2019年1月17日）；

(6) 《建筑工程规划许可证》复印件；

(7) 《建筑工程施工许可证》复印件；

(8) 其他要件。

3.3 甲乙双方在甲方对上述标的享有处置权的基础上达成本合同各项条款。

3.4 转让标的上未设定任何形式的担保，包括但不限于该标的资产存在抵押、质押或任何影响标的资产转让的限制或义务。转让标的未被任何有权机构采取查封等强制性措施。

第四条 转让的前提条件

4.1 甲方依法就本合同所涉及的标的转让已履行了内部决策、资产评估等相关程序。

4.2 甲方依据有关法律、法规、政策的规定，就本合同项下资产交易已在产交所完成公开挂牌和/或竞价程序。

4.3 乙方已详细了解标的的转让信息，并依本合同约定，同意按照甲方提出的受让条件受让甲方所有有权处置的标的。

第五条 转让方式

5.1 本合同项下资产交易已于*年*月*日以_____电子竞价组织实施，由乙方依法作为买受人

受让本合同项下标的。

第六条 交易价款及支付

6.1 交易价款

根据公开挂牌结果（或公开竞价结果），甲方将本合同项下的标的以人民币（大写）_____万元
【即：人民币（小写）_____万元】（以下简称交易价款）转让给乙方。

6.2 计价货币

上述交易价款以人民币作为计价单位。

6.3 交易价款支付方式

乙方采用一次性付款方式，自竞价《成交确认书》签署后7个工作日内由受让方一次性支付至产交所指定账户。

6.4 甲方在收到乙方付款后，应在（ ）日内出具收款凭证《江苏省非税收入一般缴款书》。

第七条 转让标的交割事项

7.1 乙方应在与甲方签署本合同的同时，与常州亿泰房地产开发有限公司签署《协议书》。

7.2 甲方应在乙方交纳了全部转让价款后_____日内与乙方进行标的权益及相关文件资料的交接。

7.3 双方签署《资产交割书》。

7.4 甲方按现状将目前持有的下列文件交付给乙方：

（1）天宁区政府与新城金郡公司签署的《政府回购房协议》（2018年4月20日）《公开转让政府回购房权益协议》；

（2）《常州天隆建设实业有限公司拟转让合同权益价值资产评估报告》（常申资评报字（2018）第40号）；

（3）新城金郡公司与常州市国土资源局签署的《国有建设用地使用权出让合同》（2018年4月23日）；

（4）新城金郡公司、亿泰房地产公司与常州市国土资源局签署的《国有土地使用权出让补充协议》（2018年5月8日）；

（5）天宁区政府、常州天隆实业有限公司与新城金郡公司、亿泰房地产公司签署的《公开转让政府回购房权益协议》（2019年1月17日）；

（6）《建筑工程规划许可证》复印件；

(7) 《建筑工程施工许可证》复印件;

(8) 其他要件。

7.5 乙方声明, 其对甲方交付的上述文件已经过充分阅读, 并对以下事实已有充分认识: 从甲方受让的标的是以上述文件并且仅仅是以上述文件为依据的。

第八条 交易服务费用的承担

8.1 本合同项下的标的交易过程中所产生的交易服务费用, 依照有关规定由甲、乙双方各自承担。

8.2 甲、乙双方将标的交易相关费用在*****汇入产交所指定的结算帐户。

第九条 甲方的声明与保证

9.1 甲方对本合同下的转让标的拥有合法、有效和完整的处分权;

9.2 为签订本合同之目的甲方向乙方及产交所提交的各项证明文件及资料均为真实、完整、合法、有效, 不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;

9.3 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, 本合同成立和标的转让的前提条件均已满足;

9.4 标的未设置任何可能影响转让的担保或限制。

第十条 乙方的声明与保证

10.1 乙方受让本合同项下的标的符合法律、法规的规定, 并不违背相关政策;

10.2 为签订本合同之目的向甲方及产交所提交的各项证明文件及资料均为真实、完整的;

10.3 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, 本合同成立和受让标的的前提条件均已满足;

10.4 乙方已充分了解并接受信息发布的全部内容和要求, 已认真考虑了标的各项风险因素, 愿意承担可能存在的一切交易风险。

第十一条 税费承担

本次转让发生的税费依法由甲乙及相关各方各自承担。

第十二条 保密

12.1 基于本次标的转让所获得的对方的任何秘密, 任何一方不得向第三方透露, 但根据法律法规应当进行披露的除外。

前述“第三方”包括本协议任何一方的客户、法人实体、个人或公众。

12.2 双方一致同意，上述保密义务同样适用于双方为履行本协议而各自委托的专业机构和人员。

第十三条 违约责任

13.1 本合同生效后，任何一方无故提出终止合同，应按照本合同交易价款的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。

13.2 乙方未按合同约定期限支付交易价款的，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五计算。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交易价款的10%承担违约责任，并要求乙方承担甲方因此造成的损失。

13.3 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交易价款的10%向乙方支付违约金。

第十四条 合同的变更和解除

14.1 当事人双方协商一致，可以变更或解除本合同。

14.2 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十条所述违约情形的。

14.3 变更或解除本合同均应采用书面形式，并报产交所备案。

第十五条 管辖及争议解决方式

15.1 本合同及本次转让交易中的行为均适用中华人民共和国法律。

15.2 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，按下列第2种方式解决：（任选一种）

- (1) 提交_____仲裁委员会仲裁；
- (2) 依法向甲方所在地人民法院起诉。

第十六条 通知和送达

任何与本协议有关由甲乙双方发出的通知或其他通讯往来应当采用书面形式，并送达至下述地址或书面通知的其他地址：

甲方：

地址:

电话:

传真:

联系人:

乙方:

地址:

电话:

传真:

联系人:

第十七条 合同的生效

本合同自甲乙双方的授权代表签字或盖章之日起生效。

第十八条 其他

18.1 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。

18.2 双方确认若本合同解除, 乙方与常州亿泰房地产开发有限公司签署的《协议书》一并解除。

18.3 本合同一式____份, 甲、乙双方各执____份, 产交所留存壹份用于备案, 其余用于办理产权交易的审批、登记使用。

合同附件:

(1) 天宁区政府与新城金郡公司签署的《政府回购房协议》(2018年4月20日)《公开转让政府回购房权益协议》;

(2) 《常州天隆建设实业有限公司拟转让合同权益价值资产评估报告》(常申资评报字(2018)第40号);

(3) 新城金郡公司与常州市国土资源局签署的《国有建设用地使用权出让合同》(2018年4月23日);

(4) 新城金郡公司、亿泰房地产公司与常州市国土资源局签署的《国有土地使用权出让补充协议》(2018年5月8日);

(5) 天宁区政府、常州天隆实业有限公司与新城金郡公司、亿泰房地产公司签署的《公开转让政府回购房权益协议》(2019年1月17日);

(6) 《建筑工程规划许可证》复印件;

(7) 《建筑工程施工许可证》复印件。

(此页无正文)

转让方（甲方）：

受让方（乙方）：

（盖章）

（盖章）

法定代表人/负责人

法定代表人

或授权代表（签字）：

或授权代表（签字）：

签约地点：

签约时间： 年 月 日