

合同编号:

实物资产交易合同

标的名称: 原兴城疗养院资产

黑龙江省龙睿资产经营有限公司

年 月 日

合同使用须知

一、本合同文本是根据《合同法》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。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。
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。

甲方（转让方）： 黑龙江省龙睿资产经营有限公司

注册地址/住所： 黑龙江省哈尔滨市阿城区和平街涤纶厂区西厂房

法定代表人： 刘启晗

电话： 0451-58604017

手机号码： 13836102668

电子邮箱： hljslrgs@126.com

邮 编： 150316

乙方（受让方）：

注册地址/住所：

法定代表人：

电话：

手机号码：

电子邮箱：

邮 编：

丙方（承租方）： 李春明

注册地址/住所： 辽宁省兴城市温泉东路 9-41 号

身份证号： 211481196601050052

电话： 0429-5763777

手机号码： 15124253333

电子邮箱： 188141410@qq.com

邮 编： 125199

根据《中华人民共和国合同法》等相关法律、法规、规章的规定，经挂牌交易，甲乙丙三方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，就甲方向乙方转让其拥有的原兴城疗养院资产相关事宜达成一致，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、转让方，是指 黑龙江省龙睿资产经营有限公司（企业名称），即甲方。
- 2、受让方，是指 _____（企业名称），即乙方。
- 3、承租方，是指 李春明（自然人名称），即丙方。
- 4、黑龙江联交所，是指承担实物资产交易的场所及其主体黑龙江联合产权交易有限责任公司。
- 5、实物资产转让：是指甲方将其持有的标的资产转让给乙方。
- 6、转让价款：本合同项下甲方转让所持有的实物资产自乙方获得该资产的对价

(不含承租方投入的装修价款)。

7、保证金，指在本合同签订前，乙方按照甲方和黑龙江联交所的要求，支付至黑龙江联交所指定账户的、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交易保证金人民币叁仟零壹拾叁万捌仟元整。

8、登记机关：指依法具有登记权限的主管部门。

9、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、完成本合同项下交易而发生的，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；标的资产转移、变更、移交、过户等所发生的费用；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。

10、产权交易凭证，指黑龙江联交所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。

11、货币：在本合同中，凡提及 RMB 或人民币时均指中国法定货币。

第二条 转让标的

1、本合同转让标的为甲方所持有的原兴城疗养院房产及土地等相关资产(资产范围见国资委资产划转通知)。

2、甲方权属证明文件如下：

(1) 黑龙江省国资委《关于将原兴城疗养院资产划转给龙睿公司的通知》(黑国资产权【2019】178号)。

(2) 产权登记状况

不动产权登记证号：辽(2019)兴城不动产权第0019770号；辽(2019)兴城不动产权第0019771号；辽(2019)兴城不动产权第0019772号；

土地用途：医疗慈善用地；

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权；

权利性质：出让；

座落：兴城市兴海北街125-2号；

土地使用权面积：21056.00平方米；

土地使用权终止日期：2069年11月12日；

其他记载事项：房屋结构：混合结构；房屋总层数：3层；此宗地有三个不动产单元号，其中211481003012GB00345F00030001，面积1040平方米；211481003012GB00345F00020001，面积1040平方米；

211481003012GB00345F00010001, 面积 422 平方米。

(3) 其他: 2018 年 5 月 25 日签订的《资产租赁合同》。

3、转让标的于 2018 年 6 月 1 日起由 李春明 (承租方名称) 租赁使用, 租赁期限至 2025 年 5 月 31 日 届满。

4、鉴于现承租人对转让标的前期投入较大, 经与承租方 (李春明) 协商, 装修造价评估金额由乙方在本合同签订后 5 个工作日内直接转入承租方指定账户, 该装修造价评估金额已经在拍卖公告中明示; 挂牌成交金额直接汇入黑龙江联交所指定的结算账户。

第三条 瑕疵声明及重大事项提示

1、转让标的为房产和土地, 按现状 (不包括可移动设备、家具、装饰等) 转让。

2、转让标的现处于出租状态, 租期至 2025 年 5 月 31 日。交易完成后, 需对承租人装修改造费用进行补偿, 经与承租人协商, 补偿金额为 1089.39 万元, 由买受方在本合同签订后 5 个工作日内直接打入承租人指定账户。

3、水疗室房产证丢失, 原证名称为: 房字第 01055 号; 其他为无证房产。

4、受让方对本标的资产的全部瑕疵予以认可并自愿接受。

5、受让方负责办理转让标的产权变更登记手续, 产权变更登记所需缴纳的税、费由转让方和受让方按照国家有关规定各自承担。

第四条 转让的前提条件

1、甲方依法就本合同所涉及的标的资产已履行了内部决策、资产评估等相关程序。

2、甲方依据有关法律、法规、政策的规定, 就本合同项下标的资产交易已在黑龙江联交所完成公开信息披露和/或竞价程序。

3、本次转让为现状转让, 乙方已详细了解转让标的资产的全部信息, 并同意按照甲方提出的受让条件受让标的资产。

4、乙方依本合同的约定受让甲方所拥有的标的资产。

第五条 转让方式

本合同项下标的资产交易已于_____年____月____日经黑龙江联交所公开挂牌, 挂牌期间只产生乙方一个受让方, 由乙方依法受让本合同项下转让标的。

第六条 转让价款及支付

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）_____万元【即：人民币（小写）_____万元】（以下简称转让价款）转让给乙方。乙方按照甲方和黑龙江联交所的要求支付的保证金，折抵为转让价款的一部分。

2、计价货币

上述转让价款以人民币作为计价单位。

3、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签订后 5 个工作日内汇入黑龙江联交所指定的结算账户，并督促黑龙江联交所将其挂牌转让价款转至甲方账户。

第七条 转让标的交割事项

1、甲方应在乙方交纳全部转让价款后 15 个工作日内与乙方进行标的资产及相关权属证明文件、技术资料的交接。

2、乙方获得黑龙江联交所出具的本合同项下的标的资产的产权交易凭证且交纳全部转让价款后 20 个工作日内，乙方应按照国家有关规定到相关部门办理标的资产的变更登记手续，甲方应给予必要的协助与配合。

3、标的物产权变更登记发生的相关税费，按国家规定由甲、乙双方分别交纳，另有约定除外。

4、自本合同签订之日起，标的物未来收益转归乙方所有，乙方需同承租人重新签订《租赁合同》或解除《租赁合同》，具体手续由乙方负责办理。

第八条 甲方的声明与保证

1、甲方对本合同下的转让标的拥有合法、有效处分权。

2、为签订本合同之目的向乙方及黑龙江联交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。

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。

4、转让标的未设置任何可能影响产权转让的担保，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，甲方已取得有关权利人的同意或认可。

第九条 乙方的声明与保证

1、乙方受让本合同项下转让标的符合法律、法规的规定，并不违背中国境内的产业政策和当地的规划等要求。

2、为签订本合同之目的向甲方及黑龙江联交所提交的各项证明文件及资料均为真实、合法、有效和完整的。

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资产的前提条件均已满足。

4、在签订本合同之前，乙方已完全调查和了解甲方转让标的资产的实际情况，对甲方提供的资料和公布的信息已进行了充分的核实，确认标的资产不存在未予披露、遗漏或对标的资产转让产生不利影响的任何事项。乙方对甲方转让的标的资产所有情况完全认可并自愿接受，不存在任何误解情形。乙方自愿承担甲方转让标的资产交接后所发生的任何义务、责任和风险。

第十条 丙方的声明与保证

1、丙方同意黑龙江东宇振业资产评估有限公司对装修补偿 1089.39 万元的评估结果。

2、在收到乙方装修补偿款 1089.39 万元后 15 个工作日内与乙方办理实物交接。

第十一条 违约责任

1、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五计算。逾期付款超过 10 个工作日，甲方有权解除合同重新挂牌拍卖，乙方应当按照本合同转让价款的 10%承担违约责任，乙方承担甲方因此造成的全部损失。

2、乙方按照合同约定及时足额缴足转让价款后，甲方应无条件向乙方交割转让标的资产相关权属证明文件（即本合同第二条第 2 款所述权属证明文件）。甲方如未按本合同约定交割转让标的资产相关权属证明文件，乙方有权解除合同，并要求甲方按照本合同转让价款的 10%向乙方支付违约金。如乙方拒绝交割或迟延交割，甲方有权解除合同，并要求乙方按照本合同转让价款的 10%向甲方支付违约金。

第十二条 合同的变更和解除

1、当事人三方协商一致，可以变更或解除本合同。

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各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十一条所述违约情形的。

3、变更或解除本合同均应采用书面形式，并报黑龙江联交所备案。

第十三条 管辖及争议解决方式

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。

2、因本合同的签订、效力和履行而发生的或与本合同有关的一切争议，应首先由各方协商解决；协商解决不成的，按下列第(2)种方式解决：（任选一种）

（1）提交哈尔滨仲裁委员会仲裁；

（2）依法向甲方住所地有管辖权人民法院起诉。

第十四条 合同的生效

本合同自甲乙丙三方的授权代表签字与盖章之日起生效。

第十五条 其他

1、各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。

2、本合同签订人所填写的地址信息，将作为通知、信件、法律文书等一切书面文件的送达地址。若按该地址送达的相关文件无人签收或被拒绝签收，则文件退回之日视为送达之日。任何一方于本合同项下预留的送达地址、接受通知手机号码或电子邮件地址变更，应在变更后3日内书面通知对方，否则，相关文件通过上述地址、电话或电子邮箱送达后视为送达，由此产生的法律后果由被送达方承担。

3、本合同一式八份，甲、乙、丙三方各执两份，黑龙江联交所留存一份用于备案，其余用于办理标的资产的变更登记手续。

（以下无正文）

甲方（转让方）：

乙方（受让方）：

（盖章）

（盖章）

法定代表人

法定代表人

或授权代表（签字）：

或授权代表（签字）：

丙方（承租方）：

（签字）

签约地点：

签约时间： 年 月 日