

合同编号：

实物资产交易合同

标的名称：深华商业大厦裙楼 61 间商铺



转让方一：中国农业银行股份有限公司梅州分行

注册地址/住所：梅州市嘉应东路

法定代表人：严国新

电话： 邮编：

转让方二：中国农业银行股份有限公司深圳罗湖支行

注册地址/住所：深圳市罗湖区深南东路 2087 号

法定代表人：杨东照

电话： 邮编：

转让方三：中国农业银行股份有限公司深圳福田支行

注册地址/住所：深圳市福田区彩田路 2010 号中深花园 A 座 A1-2 层

法定代表人：区兵

电话： 邮编：

转让方四：中国农业银行股份有限公司深圳南山支行

注册地址/住所：深圳市南山区南海大道 2315 号山东大厦 6 层

法定代表人：文介平

电话： 邮编：

（转让方一、二、三、四，以下共称甲方）

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. 甲方是依照中华人民共和国法律成立的银行分支机构。根据《财政部关于委托中国农业银行处置股改剥离不良资产的通知》（财金[2009]34 号）、《财政部关于中国农业银行不良资产剥离有关问题的通知》（财金[2008]138 号）以及《最高人民

法院关于审理涉及中国农业银行股份有限公司处置股改剥离不良资产案件适用相关司法解释和司法政策的通知》(法[2011]144号)等规定,经总分行授权,甲方具有履行委托资产及对应权利的债权人和资产所有人职责的权利及行为能力。

2. 乙方是依照中华人民共和国法律注册成立的法人,根据相关法律法规享有受让金融不良资产的资格。

3. 乙方已全程参与甲方及甲方委托的深圳联合产权交易所股份有限公司(以下简称“深联交所”)为处置转让标的所进行的公开挂牌、拍卖,乙方对上述公开挂牌、拍卖以及公开挂牌、拍卖过程中所发布的全部信息、条款和条件均无异议,完全予以接受。

4. 乙方在充分知晓并理解转让标的风险的基础上,愿意按现状整体受让。

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,就甲方向乙方转让深华商业大厦裙楼61间商铺相关事宜达成一致,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,是指中国农业银行股份有限公司梅州分行、中国农业银行股份有限公司深圳罗湖支行、中国农业银行股份有限公司深圳福田支行、中国农业银行股份有限公司深圳南山支行,即甲方;

1.2 受让方,是指(企业名称)_____ ,即乙方;

1.3 深圳联合产权交易所,是指承担实物资产交易的场所及其主体深圳联合产权交易所股份有限公司;

1.4 实物资产转让:是指甲方将其持有的标的资产转让给乙方;

1.5 转让价款:本合同下甲方转让所持有的实物资产,乙方获得的该资产的对价。

1.6 保证金,指在本合同签订前,乙方按照甲方和深圳联合产权交易所的要求,

支付至深圳联合产权交易所指定账户的、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人民币 815 万元 交易保证金；

1.7 登记机关：指深圳市规划和国土资源委员会和深圳市住房和建设局及其他依法具有登记权限的主管部门；

1.8 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。

1.9 产权交易凭证，指深圳联合产权交易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。

除非另有明确规定，在本合同中，应适用如下解释规则：

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 US\$ 或美元时均指美国法定货币。

第二条 转让标的

2.1 本合同转让标的为甲方所持有的 深华商业大厦裙楼 61 间商铺。

2.2 甲方权属证明文件如下：

房屋座落：深圳罗湖区嘉宾路和南湖路交汇处北侧；

建筑面积：3250.96 平方米；

房屋所有权证号：详见附件一、深华商业大厦裙楼 61 间商铺清单

第三条 转让的前提条件

3.1 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。

3.2 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深圳联合产权交易所完成公开信息披露。

3.3 乙方已详细了解标的资产的转让信息，并同意按照甲方提出的受让条件受

让标的资产。

3.4 乙方依本合同的约定受让甲方所拥有的标的资产。

第四条 转让方式

4.1 本合同项下标的资产交易已于____年____月____日经深圳联合产权交易所公开挂牌，挂牌期间产生____个意向受让方，并于____年____月____日以____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。

第五条 转让价款及支付

5.1 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。乙方按照甲方和深圳联合产权交易所的要求支付的保证金，折抵为转让价款的一部分。

5.2 计价货币

上述转让价款以人民币作为计价单位。

5.3 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生效之日起5个工作日内汇入深圳联合产权交易所指定的结算账户。

第六条 转让标的交割事项

6.1 甲方应在乙方交纳了全部转让价款后5个工作日内向乙方移交附件二《深华商业大厦裙楼61间商铺移交资料清单》中所列文件。甲方完成了上述文件的移交即完成了对乙方的房产交付义务。

6.2 乙方获得深圳联合产权交易所出具的本合同项下的标的资产的产权交易凭证后____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。

第七条 税、费的承担

7.1 本合同项下标的资产交易成功后，转让人承担的税费：挂牌转让委托费用；在办理房产交易过户过程中，需由转让方承担的增值税、土地增值税、交易服务费、登记费、印花税及其他可能需转让方缴纳的税费。

7.2 本合同项下标的资产交易成功后，受让方承担的税费：包括但不限于交易房产欠缴的物业管理费、房屋专项维修资金等物业管理费用；在办理房产交易过户过程中，包括但不限于需由受让方承担的契税、登记费、印花税；需向深圳联合产权交易所缴纳的服务费用；其他需受让方缴纳的税费。

7.3 本合同项下标的资产交易成功后，转让方不向受让方开出转让价款的增值税发票

第八条 甲方的声明与保证

8.1 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；

第九条 乙方的声明与保证

9.1 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；

9.2 为签订本合同之目的向甲方及深圳联合产权交易所提交的各项证明文件及资料均为真实、完整的；

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。

第十条 违约责任

10.1 乙方未按合同约定期限支付转让价款的，甲方有权没收其全部保证金，有权单方面解除本合同，有权另行处置转让标的，乙方之前已支付的转让价款不再退

还。

10.2 本合同生效后，双方当事人均应履行本合同约定的义务，任何一方不履行约定义务的，应当承担相应的违约责任，并按照法律规定赔偿由此给对方造成的损失。

第十一条 合同的变更和解除

11.1 当事人双方协商一致，可以变更或解除本合同。

11.2 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。

11.3 变更或解除本合同均应采用书面形式，并报深圳联合产权交易所备案。

第十二条 管辖及争议解决方式

12.1 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。

12.2 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：

- (1) 提交仲裁委员会仲裁；
- (2) 依法向转让标的资产所在地人民法院起诉。

第十三条 合同的生效

13.1 本合同自甲乙双方的授权代表签章之日起生效。

第十四条 其他

14.1 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。

14.2 本合同一式捌份，甲方执肆份，乙方执贰份，深圳联合产权交易所留存壹份用于备案，其余用于办理标的资产的变更登记手续。

第十五条 风险提示

15.1 受让方对转让房产披露的瑕疵及瑕疵可能引发的全部后果均已知晓，对转让方未掌握的转让房产瑕疵或者其他潜在瑕疵及风险，受让方应自行负责开展尽职调查工作。转让方对上述一切风险及瑕疵不承担担保责任、损失赔偿责任等在内的任何责任和义务，受让方不得以任何理由向转让方行使任何形式的追索权。

15.2 受让方已被告知并完全理解，转让房产及从权利和应付各项费用可能存在着瑕疵或重大缺陷，以至于受让方预期利益无法最终实现。受让方受让的房产及从权利和应付各项费用存在的瑕疵或重大缺陷包括但不限于下列一项或多项：(1)包括但不限于欠缴的农行深圳罗湖支行4层12间487.73平方米自2013年12月起至房产转让成交之日未缴纳的物业管理费及房屋专项维修资金由买受人等费用；(2)房产在交易过程中被相关法院查封或者轮候查封，面临查封物难以过户的风险；(3)房产在交易过程中被他人侵占无法清场的情况；(4)受让方将承担本合同签署前已存在的双方已知或未知的涉及资产的有关（包括但不限于）司法文书、合同、法律、政策、文件等所确定的义务和责任；(5)受让方已被告知并完全理解，其受让的房产可能存在由于转让方管理不当造成的各种瑕疵及风险；(6)受让方已被告知并完全理解，其受让房产后，就受让房产的取得、经营、处置或其他事项，受让方可能无法享有转让方所享有的法律和政策规定以及与原房产开发商、物业管理公司达成的各项优惠条件和特殊保护，包括但不限于税收、诉讼、物业管理费等方面；(7)房产及从权利和义务的其他瑕疵或重大缺陷。

15.3 甲方不承担瑕疵担保责任，乙方不得对甲方行使任何形式的追索权。受让方已被告知并完全理解上述风险，自愿承担由上述风险造成的一切损失或预期利益的不获得。

15.4 转让房产以现状为准，受让方应通过（包括但不限于）询问转让方的有关人员、查阅有关档案资料、到实地考察等方式进行尽职调查，获取房产的详细情况和具体信息，受让方对房产现状无异议。

15.5 基于受让方对转让房产的风险已有充分理解，受让方不得以转让价格“显失公平”或“重大误解”为由，向转让方主张权利。

合同附件：

附件一：深华商业大厦裙楼 61 间商铺清单

附件二：深华商业大厦裙楼 61 间商铺移交资料清单

(合同签字页)

(甲方：转让方一、二、三、四)

转让方一： 中国农业银行股份有限公司梅州分行 (盖章)

负责人或授权代表 (签字):

转让方二： 中国农业银行股份有限公司深圳罗湖支行 (盖章)

负责人或授权代表 (签字):

转让方三： 中国农业银行股份有限公司深圳福田支行 (盖章)

负责人或授权代表 (签字):

转让方四： 中国农业银行股份有限公司深圳南山支行 (盖章)

负责人或授权代表 (签字):

受让方 (乙方): (盖章)

法定代表人或授权代表 (签字):

签约地点:

签约时间: 年 月 日