

编号: G32023SH1000210

上海市产权交易合同

(2022 版)

使用说明

一、本合同文本是根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国企业国有资产法》等有关法律法规的规定制定的参考文本，供当事人约定采用。签订合同前，请仔细阅读。

二、为更好地维护自身权益，当事人在订立本合同时应当慎重，条款内容的表述力求具体、严密。无需约定的条款可以“本合同不涉及此条款”或“本合同对此条款无须约定”等加以载明。

三、“转让方”是指持有标的产权并能够依法转让产权的法人、自然人和其他组织。

四、“受让方”是指在产权交易市场内，通过合法程序并支付交易对价获得标的产权的法人、自然人和其他组织。

五、“产权交易标的”是指转让方所有或者依法有处分权的产权，也是本合同当事人权利和义务共同指向的对象。“产权交易标的”条款必须清楚地写明标的名称，以使标的特定化，从而能够界定权利义务。

六、“标的企业”是指合同标的所依存的组织载体，即转让方自行或与他人合资设立的企业法人或其他组织等。

七、“上海联合产权交易所”是指上海联合产权交易所有限

公司。

八、确定企业国有产权转让价格，应当以经核准或备案的资产评估结果作为参考依据。未经资产评估，直接以竞价或协议方式确定交易价格的，一般只适用于非公有性质的产权。

九、产权转让涉及职工安置的，应当符合国家相关法律法规的规定，约定妥善安置标的企业职工的有关事项，职工安置方案需经企业职工（代表）大会审议的，该职工安置方案应作为本合同之附件。

十、产权转让涉及债权、债务承继和清偿办法的，应当对标的企业相关债权、债务（包括拖欠职工的相关费用）处理进行约定，并将相关的债权债务协议或承继、清偿办法作为本合同之附件。

十一、产权交易涉及相关资产处理的，可根据不同的标的作具体约定，包括对产权转让涉及的房地产、设备、车辆、技术项目、商标权、专利权等标的物的处理进行约定。

十二、“产权交易的基准日”是指确定产权交易标的交易价格的特定时间点。

十三、“产权交易费用”包含：转让方、受让方向产权交易机构支付的交易服务费用、向产权经纪机构等第三方中介机构支付的费用以及办理相关权证的费用等。

十四、“产权交易凭证”是指产权交易机构为产权交易各方出具的证明产权交易标的通过产权交易机构履行相关程序后达成

交易结果的凭证。

十五、涉及国有产权交易的，合同当事人应当按照国有产权转让的有关规定，对相关的合同条款进行约定。

十六、本合同文本涉及的相关材料应作为本合同附件列明。

十七、本合同文本是《上海市产权交易合同示范文本（2021版）》的修改版本，自公布之日起使用。《上海市产权交易合同示范文本（2021版）》及以前制定的合同示范文本不再使用。今后在未制定新的版本前，本合同文本延续使用。

合同编号: _____

上海市产权交易合同 (2022 版)

甲方（转让方）亨达发展有限公司

乙方（受让方）上海邕鹏实业有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国企业国有资产法》等有关法律法规的规定，甲、乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，协商一致，订立本合同。

第一条 产权交易标的

1.1 本合同标的为甲方所持有的上海鹏利置业发展有限公司
100%股权。

1.2 上海鹏利置业发展有限公司成立于 1998 年 5 月，现有注册资本为美元 7000 万元，系亨达发展有限公司出资美元 7000 万元，占 100% 股权。

1.3 经上海东洲资产评估有限公司评估并出具资产评估报告

(文号东洲评报字(2023)第0816号)，截至2023年3月31日，上海鹏利置业发展有限公司总资产合计为人民币456,289.01万元，负债合计为人民币42,049.78万元，标的企业价值(所有者权益)为人民币414,239.23万元，产权交易标的价值为人民币414,239.23万元。

1.4 除甲方已向乙方披露的事项外，产权交易标的和标的企业不存在资产评估报告(审计报告)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事项。

第二条 产权交易的方式

2.1 本产权交易采取以下第1种方式:

2.1.1 本合同项下产权交易于2023年8月22日至2023年9月18日，经上海联合产权交易所公开挂牌，挂牌期间征集到乙方一个意向受让方，按照产权交易规则确定乙方为产权交易标的受让方，乙方同意依法受让本合同项下产权交易标的。

(本款适用于标的企业通过上海联合产权交易所公开挂牌，信息披露期满仅征集到一个符合条件的意向受让方的情形。)

2.1.2 本合同项下产权交易于____年__月__日至____年__月__日，经上海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____【网络竞价(多次报价)】方式组织实施竞价，按照产权交易规则确定乙方为产权交易标的受让方。

(本款适用于标的企业通过上海联合产权交易所公开挂牌,信息披露期满征集到两个及以上符合条件的意向受让方的情形。)

第三条 价款

3.1 交易价款为人民币(小写) 414,239.233841 万元【即人民币(大写) 肆拾壹亿肆仟贰佰叁拾玖万贰仟叁佰叁拾捌元肆角壹分】。

第四条 支付方式

4.1 乙方已支付至上海联合产权交易所的保证金计人民币(小写) 124200 万元【即人民币(大写) 壹拾贰亿肆仟贰佰万元】,在本合同签署(签约主体为法人时盖章、自然人时签字,下文同义)后直接转为本次产权交易部分价款。

4.2 甲、乙双方约定按照以下第 4.2.1 种方式支付价款:

4.2.1 一次性付款。除 4.1 款中保证金直接转为本次产权交易部分价款外,乙方应在本合同签署之日起 5 个工作日内,将其余的产权交易价款人民币(小写) 290039.233841 万元【即人民币(大写) 贰拾玖亿零叁拾玖万贰仟叁佰叁拾捌元肆角壹分】一次性支付至上海联合产权交易所指定银行账户(账户名称: 上海联合产权交易所有限公司, 账号: 兴业银行股份有限公司上海静安支行 216250100100137047)。

上海联合产权交易所在出具产权交易凭证并经甲方申请后 3 个工作日内将全部价款及利息划至甲方指定银行账户。

第五条 产权交易涉及的职工安置

5.1 标的企业的职工情况不涉及员工安置。

5.2 乙方承诺受让产权交易标的后，同意标的企业继续履行与职工签订的现有劳动合同。

第六条 产权交易涉及的债权、债务的承继和清偿办法

6.1 乙方受让产权交易标的后，标的企业原有的债权、债务由本次产权交易后的标的企业继续享有和承担。

第七条 产权交易涉及的资产处理

7.1 产权交易涉及的资产作如下处理无。

第八条 产权交接事项

8.1 本合同的产权交易基准日为 2023 年 3 月 31 日，甲、乙双方应当共同配合，于获得上海联合产权交易所出具的产权交易凭证后 10 个工作日内，配合标的企业办理产权交易标的的权证变更登记手续，完成产权交易标的的权证变更登记手续后的 10 个工作日内完成产权持有主体的权利交接。

8.2 乙方承诺确保标的企业在本次交易完成后不继续使用中粮集团及其子企业字号、经营资质和特许经营权等无形资产，不继续以国家出资企业子企业名义开展经营活动。

8.3 产权交易涉及需向有关部门备案或审批的，甲、乙双方应共同履行向有关部门申报的义务。

8.4 在交易基准日至产权持有主体完成权利交接期间，甲方对本合同项下的产权交易标的、股东权益及标的企业资产负有善良管理的义务。

第九条 产权交易的税赋和费用

9.1 产权交易中涉及的税赋，按照国家有关规定缴纳。

9.2 本合同项下产权交易标的在交易过程中所产生的产权交易费用，双方约定各自承担。

9.3 乙方承诺在获得上海联合产权交易所出具的产权交易凭证后 10 个工作日内配合甲方办理交易资金出境涉及的税务、银行外汇审核等相关流程，包括但不限于按照《跨境结算受让方需提供的材料清单》要求提供相关资料等。

第十条 甲、乙双方的承诺

10.1 甲方对本合同项下的产权交易标的拥有合法、有效和完整的处分权，没有隐匿资产或债务的情况。

10.2 甲方保证就转让标的所设置的可能影响产权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。

10.3 乙方具备合法的主体资格，无欺诈行为。

10.4 乙方受让本合同项下转让标的符合法律、法规的规定，不违背中国境内的相关产业政策。

10.5 甲方、乙方提交的涉及产权交易的各项证明文件及资料均真实、完整、有效，不存在故意隐瞒对本合同构成重大不利影响的任何债务、争议、诉讼等情况。

10.6 除本合同另有约定外，甲、乙双方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合法有效，本合同成立和产权转让的前提条件均已满足。

10.7 未经对方事先书面许可，任何一方不得泄露本合同及附件中的内容，但依照国家有关规定要求披露的除外。

10.8 乙方已知晓并认可《关于标的企业债权债务承继问题的说明》、企业国有资产产权登记表、标的企业公司章程、资产评估报告及备案表、审计报告、财务报表及转让方产权转让信息发布申请书等交易所所有备查资料。

第十一条 违约责任

11.1 乙方若逾期支付价款，每逾期一日应按逾期支付部分价款的 0.5 %向甲方支付违约金，逾期超过 60 日的，甲方有权解除合同并扣除保证金金额对应的交易价款，并要求乙方赔偿损失。

11.2 甲方若逾期不配合乙方完成产权持有主体的权利交接，每逾期一日应按交易价款的 0.5 %向乙方支付违约金，逾期超过 60 日的，乙方有权解除合同，并要求甲方赔偿损失。

11.3 本合同任何一方若违反本合同约定的义务和承诺，给另一方造成损失的，应当承担赔偿责任；若违约方的行为对产权交易标的、标的企业造成重大不利影响或导致资金无法出境的，致使本合同目的无法实现的，守约方有权解除合同，并要求违约方赔偿损失。

11.4 其他违约责任 本合同签署后，如因乙方原因导致合同终止的，按本合同交易价款 10%向甲方一次性支付违约金，给甲方造成损失的，还应承担赔偿责任，本合同另有约定的则从其约

定。_____

第十二条 合同的变更和解除

12.1 甲、乙双方按照规定协商一致，可以变更或解除本合同。

12.2 出现本合同第十一条所述违约情形的，一方当事人可以解除本合同。

12.3 本合同解除或变更合同主要条款的，上海联合产权交易所出具的产权交易凭证失效，甲、乙双方需将合同解除或变更的事项通知上海联合产权交易所，并将产权交易凭证交还上海联合产权交易所。

第十三条 争议的解决方式

13.1 本合同及产权交易中的行为均适用中华人民共和国法律。

13.2 甲、乙双方之间发生争议的，可以协商解决，也可向上海联合产权交易所申请调解，或选择以下第 3 种方式解决：

1. 提交上海仲裁委员会仲裁。
2. 提交上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）仲裁。
3. 依法向上海市静安区人民法院起诉。

第十四条 附则

14.1 合同的生效

本合同自下述条件全部成就之日起生效：

- （1）本合同由甲乙双方签署；

(2) 本次股权转让取得大悦城地产有限公司（股票代码：00207.HK）股东大会批准。

14.2 乙方在受让转让标的的过程中依照产权转让信息披露公告要求，递交的承诺函等文件（如有）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。

14.3 本合同一式拾份，甲、乙双方各执肆份，上海联合产权交易所留存壹份用于备案，其余用于办理产权交易的审批、登记手续。

甲方（转让方）：

For and on behalf of
JETWAY DEVELOPMENTS LIMITED
亨達發展有限公司

Authorized Signature(s)

乙方（受让方）：



签约地点：上海市静安区

签约时间：2023 年 9 月 27 日

上海联合产权交易所（交易鉴证专用章）

年 月 日