

编号:

# 产权交易合同

标的名称: 北京融新创达投资开发有限公司 100%股权

**转让方一（以下简称甲方）：**上海潞安投资有限公司

住所：上海市杨浦区宁国路438弄2号

法定代表人（或授权代表人）：孙燕飞

**转让方二（以下简称乙方）：**湘电集团置业投资有限公司

住所：湘潭市岳塘区中洲路302号寓民公司楼

法定代表人（或授权代表人）：邹卫华

**受让方（以下简称丙方）：**

住所：

法定代表人（或授权代表人）：

根据中华人民共和国法律法规的有关规定，甲、乙、丙三方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，经友好协商，就产权转让相关事宜达成一致，签订本《产权交易合同》（以下简称“本合同”），以资共同遵守。

鉴于：

1. 北京融新创达投资开发有限公司（以下简称“标的企业”）成立于2011年06月09日，注册资金为人民币30000万元，公司类型为其他有限责任公司，公司股权结构为上海潞安投资有限公司持有51%股权，湘电集团置业投资有限公司持有49%股权，双方认缴的出资已经全额缴清。公司经营范围：项目投资；房地产开发；物业管理；企业管理；技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；经济信息咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 参与本合同签署的各方授权代表人均已被书面合法授权。

**第一条 产权交易的标的**

本合同的产权交易标的为北京融新创达投资开发有限公司 100%股权（其中甲方持有标的企业 51%股权，乙方持有标的企业 49%股权）。

## 第二条 产权交易的价格

人民币（大写）\_\_\_\_\_万元整（¥\_\_\_\_\_ .00）。

其中甲方持有的标的企业 51%股权的交易价格为人民币\_\_\_\_\_；  
乙方持有的标的企业 49%股权的交易价格为人民币\_\_\_\_\_。

## 第三条 产权交易的方式

交易标的通过山西省产权交易市场（以下简称“山西交易市场”）、湖南省联合产权交易所有限公司（以下简称“湖南联交所”）公开挂牌转让，按照有关交易规则，采取（场内协议转让、网络竞价）的方式，确定受让方和交易价格，签订产权交易合同，实施产权交易。

## 第四条 产权交易涉及的企业职工安置

标的企业现有职工 31 人，其中：11 人为原股东甲方委派，12 人为原股东乙方委派，8 人为标的企业招聘职工。本次股权转让完成后，原股东甲方、乙方委派的 23 人将妥善安置至原股东单位工作，标的企业招聘的 8 人按照劳动合同法等相关规定执行。上述职工安置方案已经职工大会讨论通过。

丙方如有要求，经与原股东双方委派员工协商一致，原股东双方委派员工可继续留在标的企业工作，原股东双方委派员工薪酬福利由标的企业承担。

## 第五条 产权交易涉及的债权、债务的承继和清偿办法

1. 丙方须在签订本合同之日起五个工作日内，由丙方或通过其委托的关联公司代标的企业偿还下述第（1）、（2）项债务；须代标的企业在潞安集团财务有限公司对下述第（3）项下贷款的最后一个结息日的次日偿还该项债务；须代标的企业在中信银行总行营业部对下述第（4）项下贷款的最后一个结息日的次日偿还该项债务：

（1）根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）太原分所出具的 XYZH/2016TYA10142 号资产清查专项审计报告，截至审计基准日 2016 年 5 月 31 日，甲方对标的企业享有的债权为借款本金人民币 44824.665 万元及利息 7851.787152 万元。审计基准日至还款日的利息以年利息率 6% 计算，利息结算至还款日止，实际应偿还本息金额以还款当日结算金额为准。本项下全部借款本金和利息付至以下账户：

账户名称：上海潞安投资有限公司

开户行：工行上海市鞍山路支行

账 号：1001256609004688889

(2) 根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）太原分所出具的XYZH/2016TYA10142号资产清查专项审计报告，截至审计基准日2016年5月31日，乙方对标的企业享有的债权为借款本金人民币23336.65万元及利息15091.778611万元。审计基准日至还款日的利息以年利息率6%计算，实际应偿还本息金额以还款当日结算金额为准。本项下全部借款本金和利息付至以下账户：

账户名称：湘电集团置业投资有限公司

开户行：湖南湘潭工商银行下摄司支行

账 号：1904103219002450157

(3) 根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）太原分所出具的XYZH/2016TYA10142号资产清查专项审计报告，截至审计基准日2016年5月31日，山西潞安矿业集团有限责任公司（以下简称“潞安集团”）对标的企业享有的债权为潞安集团委托潞安集团财务有限公司为标的企业发放的委托贷款，贷款本金为人民币25000万元，该笔贷款的利息率以《委托贷款合同》约定为准，实际应偿还贷款本息金额以该笔贷款最后一个结息日结算金额为准。本项下全部贷款本金和利息付至以下账户：

账户名称：潞安集团财务有限公司

开户行：中国工商银行长治市汇通支行

账 号：0505009209024588863

(4) 截至2016年9月30日，中信银行总行营业部对标的企业享有的债权为其向标的企业发放的固定资产贷款，贷款本金为人民币99980万元，该笔贷款的利息率以《固定资产贷款合同》约定为准，实际应偿还本息金额以该笔贷款最后一个结息日结算金额为准。

山西能源交通投资有限公司、湘电集团有限公司为上述固定资产贷款提供了担保，丙方代标的企业偿还贷款本息后，以解除山西能源交通投资有限公司、湘电集团有限公司相应的担保责任。

本项下全部借款本金和利息付至以下账户：

账户名称：北京融新创达投资开发有限公司

开户行：中信银行财富中心支行

账 号：7114110182600030415

丙方代标的企业偿还上述（1）-（4）项所列全部债务后，成为标的企业的相应债权人。

2. 标的企业其他债权债务由转让后的标的企业继续享有和承担。

#### **第六条 产权交易中涉及的资产处置**

本合同不涉及该条款。

#### **第七条 产权交易价款的支付方式、期限和付款条件**

1. 为确保资金结算安全，甲、乙、丙三方约定，交易价款通过山西交易市场、湖南联交所结算专户结算。结算专户资料如下：

①账户名称：山西省产权交易市场

开 户 行：交通银行平阳路支行

账 号：141000679018170078783

②账户名称：湖南省联合产权交易所有限公司

开 户 行：华融湘江银行股份有限公司长沙湘春路支行

账 号：8112 0309 0000 12268

2. 付款方式

丙方应在本合同签订后五个工作日内，将甲方持有的标的企业 51% 股权的交易价款人民币\_\_\_\_\_万元抵减丙方支付交易服务费后的交易保证金人民币\_\_\_\_\_万元后，剩余应付交易价款人民币\_\_万元一次性汇入山西交易市场结算专户，将乙方持有的标的企业 49% 股权的交易价款人民币\_\_\_\_\_万元一次性汇入湖南联交所结算专户。

3. 交易保证金处理方式

丙方报名时交纳的交易保证金人民币 38000 万元在扣除其应支付的交易服务费后余款人民币\_\_\_\_\_万元，抵作部分交易价款。

#### **第八条 权证的变更**

1. 本合同生效且山西交易市场和湖南联交所出具《产权交易凭证》

后，甲方和乙方指定专人配合丙方在十五个工作日内完成标的企业工商变更、银行印鉴变更及法定代表人的变更等必须完成的变更手续。因丙方迟延或者上述变更事项的受理机构等不可归责于甲方、乙方的其他机构原因，未能在上述十五个工作日内完成变更手续的，甲方及乙方不承担责任。

2. 本合同生效且山西交易市场和湖南联交所出具《产权交易凭证》后三个工作日内甲方和乙方应将全部权属证书和公司印章移交给丙方。在山西交易市场和湖南联交所出具《产权交易凭证》后30日内（最终完成时间根据移交具体进展情况可适当提前或延后），甲、乙、丙三方应办理产权转让后财产及资料的交割事项。甲方和乙方应编制《财产及资料清单》，并按《财产及资料清单》中所列内容，将标的企业的权属证书、合同、法律文书、批件、财务报表、档案资料、印章印鉴、建筑工程图表、技术资料等全部移交给丙方，由丙方核验查收。通过上述资料和物品的移交，甲方和乙方将标的企业的全部资产、控制权、管理权移交给丙方，由丙方对标的企业进行管理和控制。

3. 本合同生效后，甲乙双方应配合标的企业办理项目土地抵押注销登记手续。

### **第九条 过渡期安排**

1. 本合同签署之日起至产权转让后标的企业印章、财产及资料等交割完成之日的过渡期（以下简称“过渡期”）内，甲方和乙方对未完成交割、且由甲方或乙方实际控制的标的企业财产负有妥善管理义务。甲方和乙方应配合丙方对标的企业进行经营和管理，促使标的企业正常经营，过渡期内未完成交割、且由甲方或乙方实际控制的标的企业财产或资料出现任何重大贬值、损害或遗失，甲方和乙方应及时通知丙方并作出妥善处理。

2. 在过渡期内，未经丙方书面同意，甲方和乙方以及标的企业不得签署、变更、修改或终止一切与标的企业有关的任何合同和交易，不得使标的企业承担新的负债或责任，不得转让或放弃权利，不得对标的企业的资产进行任何处置，因标的企业正常经营所需的除外。

### **第十条 税收和费用**

1. 产权交易中涉及的有关税收及费用，按照国家有关法律规定及甲、乙、丙三方与山西交易市场和湖南联交所协议约定，甲、乙、丙三方分别各自缴纳。

2. 如丙方委托代理机构为其完成本次交易提供服务的，代理费用由丙方按其与代理机构签订的有关协议向代理机构支付。甲方、乙方不承担丙

方为完成本次交易所支出的任何费用。

### **第十一条 甲、乙、丙三方的承诺**

1. 甲方、乙方向丙方承诺甲方和乙方对本合同项下转让标的拥有合法、有效和完整的处分权，没有隐匿标的企业的下列事实：

- (1) 执法机构查封资产的情形；
- (2) 权益、资产担保的情形；
- (3) 资产隐匿的情形；
- (4) 行政处罚；
- (5) 诉讼正在进行中的情形；
- (6) 可能影响完成产权转让的担保或限制；
- (7) 影响产权真实、完整的其他重大事实。

2. 甲方和乙方承诺其为签订本合同之目的向丙方及山西交易市场和湖南联交所提交的各项证明文件及资料均为真实、准确、完整的。

3. 甲方和乙方承诺，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。

4. 丙方向甲、乙方承诺拥有完全的权利能力和行为能力进行产权受让，产权受让已取得必要的授权和批准，有能力支付产权交易价款及其他交易费用，无欺诈行为。

5. 在此次产权交易完成后，丙方应确保标的企业继续履行其已签订或出具的对标的企业具有约束力的文件（包括但不限于合同、协议、承诺书、确认书等）中的全部义务。

6. 未经其它两方事先书面许可，本合同签订后，任何一方不得泄露本合同中的内容。

### **第十二条 违约责任**

1. 任何一方发生违约行为，都必须承担违约责任。如甲方、乙方不履行约定义务，应双倍返还定金（定金金额为丙方交纳的交易保证金减去甲方、乙方及丙方应支付的全部交易服务费）给丙方；如丙方不履行约定义务，则无权要求返还定金（定金金额为丙方交纳的交易保证金减去甲方、乙方及丙方应支付的全部交易服务费）。

2. 由于一方的过错造成本合同不能履行、不能完全履行或被政府有关部门认定为无效时，由过错的一方承担违约责任，三方均有过错的，则由三方按责任大小比例承担各自相应的责任。

3. 因不可抗力因素导致不能充分履行本合同的，根据不可抗力因素的

影响，部分或者全部免除责任。因一方延迟履行合同后发生不可抗力的，不能免除责任。发生不可抗力因素的一方，应当及时通知其它两方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供发生不可抗力的证明。

4. 如在整個产权交割和权证变更中，相关方未全部或部分履行应履行的义务，则按本合同之约定承担责任；本合同未约定的，则按《民法通则》和《中华人民共和国合同法》等法律法规之规定承担责任。

5. 如甲方或乙方未向丙方披露或故意隐瞒某些事项，而该等事项对标的企业造成重大不利影响或损失的，相关责任和损失全部由甲方和乙方承担。

6. 丙方已对标的企业进行了尽职调查，除甲方、乙方故意隐瞒或故意提供虚假文件导致存在影响产权交易转让价格的情形外，丙方应自行承担本次交易的风险。

### **第十三条 争议的解决方式**

甲、乙、丙三方在履行本合同过程中若发生争议，可协商解决；协商不成，可依法向合同签订地人民法院提请诉讼。

### **第十四条 合同的变更和解除**

1. 甲、乙、丙三方协商一致，可以变更、解除合同。

2. 甲、乙、丙三方同意解除本合同且丙方没有违约责任的情形的，甲方、乙方应全额无息退还已收到丙方的款项（该款项不包含丙方应支付的交易服务费等费用）。

3. 凡合同变更或解除的，甲、乙、丙三方必须签订变更或解除合同书，同时报请山西交易市场、湖南联交所审核盖章生效。变更或解除合同生效时，原先有关各方必须将持有的经山西交易市场、湖南联交所审核盖章的《产权交易合同》和出具的《产权交易凭证》全部上缴山西交易市场、湖南联交所。如确需存档，可用复印件，并同时向山西交易市场、湖南联交所作出不对外使用的承诺。合同变更的，三方应按变更后的内容重新签定产权交易合同，重新进行交割。

### **第十五条 合同的成立**

本合同经甲、乙、丙三方盖公章并经甲、乙、丙三方法定代表人或授权代表人签字后成立。

## 第十六条 合同的生效

按照《中华人民共和国民法通则》等有关法律法规，本合同经山西交易市场、湖南联交所审核盖章，且丙方已按本合同第五条、第七条的约定代标的企业偿还相关债务并交纳全部交易价款后生效。生效前如有纠纷，按本合同条款及有关法律法规追究相关方的责任。

## 第十七条 其他

在本合同生效后，上述条款若有未尽事项，由甲、乙、丙三方协商后另行约定。

本合同所必备的附件，与本合同具有同等的法律效力。

本合同一式\_\_\_\_\_份，甲、乙、丙三方各执\_\_\_\_\_份，标的企业执\_\_\_\_\_份，工商管理部门执\_\_\_\_\_份，山西省国资监管部门执\_\_\_\_\_份，湖南省国资监管部门执\_\_\_\_\_份，山西交易市场执\_\_\_\_\_份，湖南联交所执\_\_\_\_\_份。

(以下无正文)

(本页为合同签署页)

转让方一 (甲方):  
(盖章)

转让方二 (乙方):  
(盖章)

法定代表人 (签字):  
(或授权代表人签字):

法定代表人 (签字):  
(或授权代表人签字):

受让方 (丙方):  
(盖章)

法定代表人 (签字):  
(或授权代表人签字):

签约地点: 山西省太原市小店区

签约时间:       年     月     日

山西省产权交易市场 (盖章)

湖南省联合产权交易所有限公司 (盖章)