

上市挂牌号:

合同编号: Q010SH1010887

# 上海市产权交易合同

上海

上海市工商行政管理局  
上海市产权交易管理办公室

制定

# 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》、《企业国有产权转让管理暂行办法》和《上海市产权交易市场管理办法》制定的示范文本。构成本合同示范文本要件的合同条款均为提示性适用条款。条款所列内容，包括括号中所列内容，均由合同当事人约定时选择采用。

二、为更好地维护各方当事人的权益，签订合同时应当慎重，力求具体、严密。订立具体条款，需要约定的必须表述清楚，无须约定的用“本合同不涉及此条款”或“本合同对此条款无须约定”加以载明。

三、**出让入：**指转让标的的产权所有人、产权出资人或资产处置人。

四、**受让人：**指通过上海联合产权交易所，以协议转让或拍卖或招投标等方式有偿取得产权的法人或自然人或其他组织。

五、**合同涉及当事人基本概况的填写：**应按合同文本要求载明，企业类型按出让人、受让人的营业执照所确定的类型填写。当事人如系自然人的，应载明其姓名、国籍、身份证号码（护照号码）、居住地址、邮编、电话、开户银行帐号等。合同涉及的出让人、受让人是多方的，均应分别载明。

六、**产权转让的标的：**指法人、自然人或其他组织合法拥有的产权（整体或部分），包括土地使用权、房屋建筑、设备、车辆、技术项目、商标权、专利权等。

七、**转让价格：**企业国有产权转让必须经资产评估确认后，作为转让价格的参考依据。未经资产评估直接以竞价或协议方式确定价格的，一般只适用非公有经济性质的产权。

八、**产权转让涉及的企业职工安置：**指按照有关规定，应约定妥善安置转让企业职工的有关事项。如符合《企业国有产权转让管理暂行办法》规定情形的，应附企业职工代表大会审议职工安置方案的决议。

九、**产权转让涉及的企业债权、债务的承继和清偿办法：**指转让标的企业涉及的债权、债务包括拖欠职工债务的处理。如符合《企业国有产权转让管理暂行办法》规定情形的，应附经债权金融机构书面同意的相关债权债务协议。

十、**资产的处理：**指根据不同的标的具体约定，对土地使用权、房屋建筑、设备、车辆、技术项目、商标权、专利权等实际标的物的处理。

十一、**产权交易的基准日：**指产权转让标的价值体现的特定时间。

十二、**违约责任：**当事人既约定违约金又约定定金的，一方违约时，对方可以选择适用违约金或定金条款。

十三、**争议的解决方式，**除协商和调解方式外，合同当事人还可以选择仲裁或诉讼方式，但选择了仲裁方式就不能再约定其他方式。

## 本合同涉及的当事人和受托人

出让人（以下简称甲方）：

1、上海金罗店开发有限公司

注册地址：上海市沪太路 6655 号

法定代表人：施建

职务：董事长

注册资本：54810 万元

企业类型：有限责任公司

开户银行及帐号：农行宝山区罗店支行 034897—00040007601

2、上海美兰湖高尔夫俱乐部有限公司

注册地址：上海市宝山区美兰湖路 9 号

法定代表人：施建

职务：董事长

注册资本：500 万元

企业类型：有限责任公司

开户银行及帐号：农行宝山区罗店支行 034897—00040011801

受托经纪组织：上海华圣投资管理有限公司

受让人（以下简称乙方）：上海上置物业管理有限公司

注册地址：上海市欧阳路 289 弄 2 号共建 1—2 室

法定代表人：刘索引

职务：董事长

注册资本：500 万元

企业类型：有限责任公司

开户银行及帐号：上海银行天宝支行 31671900801901104

受托经纪组织：上海华圣投资管理有限公司

根据中华人民共和国法律法规和《上海市产权交易市场管理办法》的有关规定，甲、乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则订立本合同，以资共同遵守。

鉴于：

1. 上海美兰湖物业管理有限公司成立于2005年，注册资金为人民币500万元，系上海金罗店开发有限公司出资260万元，占52%股权；上海美兰湖高尔夫俱乐部有限公司出资240万元，占48%股权。

2. 经评估，截止2009年3月31日，上海美兰湖物业管理有限公司资产合计为人民币6,422,040.60元，负债合计为3,382,750.88元，净资产为3,039,289.72元。

3. 本次上海美兰湖物业管理有限公司100%股权转让，各方当事人已被授权。

### 第一条 产权转让的标的

甲方将所持有上海美兰湖物业管理有限公司100%股权有偿转让给乙方（其中：上海金罗店开发有限公司转让52%股权，上海美兰湖高尔夫俱乐部有限公司转让48%股权）。

### 第二条 产权转让的价格

甲方将上述产权以人民币304万元整转让给乙方（上海金罗店开发有限公司出让金额为158.08万元，上海美兰湖高尔夫俱乐部有限公司出让金额为145.92万元）。

### 第三条 产权转让的方式

上述产权通过上海联合产权交易所，采用协议转让的方式，签订本产权交易合同，实施产权交易。

### 第四条 产权转让涉及的企业职工安置

本合同不涉及此条款。

**第五条 产权转让涉及的债权、债务的承继和清偿办法**

经甲、乙双方协商约定，采用如下方式处理：

股权转让后标的公司的债权、债务由股东变更后的上海美兰湖物业管理有限公司承继。

**第六条 产权转让中涉及的资产处置**

本合同不涉及此条款。

**第七条** 经甲、乙双方约定，产权转让总价款的支付方式、期限和付款条件，采取一次付清或分期付款的方式：

本次转让采用一次付清的方式。

产权转让总价款应由乙方在上海联合产权交易所出具产权交易凭证后 5 个工作日内一次性支付给甲方，即人民币 304 万元整。

**第八条 产权交割事项**

甲方应当在本合同签订后，按照“产权交割清单”，于 2010 年 2 月 28 日至 2010 年 5 月 31 日期间，完成产权转让的交割。

经甲、乙双方约定，交易基准日为 2009 年 3 月 31 日。由交易基准日起至产权转让的完成日止，其间产生的盈利或亏损由甲方承接。

**第九条 权证的变更**

经甲、乙双方协商和共同配合，由双方在合同生效后三个月内完成所转让产权的权证变更手续。

**第十条 产权转让的税收和费用**

产权转让中涉及的有关税收，按照国家有关法律规定缴纳。

产权转让中涉及的有关费用，经甲、乙双方当事人共同协商约定，由双方共同承担。

**第十一条 违约责任**

1. 任何一方发生违约行为，都必须承担违约责任。
2. 甲方未能按期完成产权转让的交割，或乙方未能按期支付产

权转让的总价款，每逾期壹天，应按总价款的 0.1% 向对方支付违约金。

## 第十二条 争议的解决方式

甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，可协商解决；协商不成，可向上海联合产权交易所申请调解；调解不成，可向产权所在地人民法院提起诉讼。

## 第十三条 合同的变更和解除

发生下列情形的，可以变更或解除合同：

- 1、因情况发生变化，双方当事人经过协商同意，且不损害国家和社会公益利益的。
- 2、因不可抗力因素致使本合同的全部义务不能履行的。
- 3、因一方当事人在合同约定的期限内，因故没有履行合同，另一方当事人予以认可的。
- 4、因本合同中约定的变更或解除合同的情况出现的。

甲、乙双方同意解除本合同，甲方应将乙方的已付款项全额返回给乙方。

本合同需变更或解除，甲、乙双方及其委托的产权经纪组织必须签订变更或解除合同的协议，并报上海联合产权交易所备案。

## 第十四条 甲、乙双方的承诺

1. 甲方向乙方承诺所转让的产权属真实、完整，没有隐匿下列事实：

- (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) 诉讼正在进行中的情形；
- (5) 影响产权真实、完整的其他事实。

2. 乙方向甲方承诺拥有完全的权利能力和行为能力进行产权受让，无欺诈行为。

3. 未经对方事先书面许可，任何一方不得泄露本合同中的内容。

#### 第十五条 其他

本合同由甲、乙双方及执业产权经纪人、产权经纪组织签字盖章，并经上海联合产权交易所审核盖章，出具产权交易凭证。

国家法律、法规对本合同生效另有规定的，从其规定。

“合同使用须知”和本合同所必备的附件，与本合同具有同等的法律效力。

本合同一式柒份，甲方执壹份，乙方执壹份，标的公司执壹份，产权经纪组织各执壹份，上海联合产权交易所执壹份，上海市工商行政管理部门执壹份。

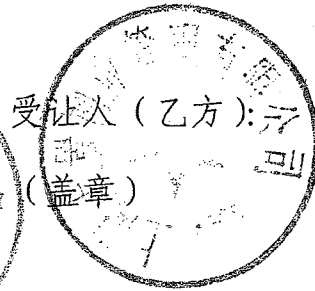
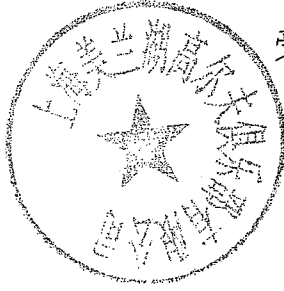
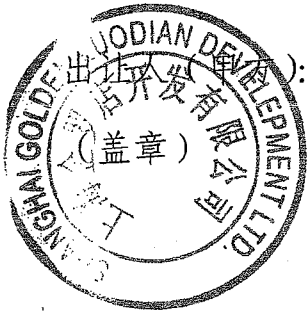
#### 附件：

1、出让方营业执照、税务登记证、组织机构代码证、股东会决议、章程；

2、上海美兰湖物业管理有限公司营业执照、税务登记证、组织机构代码证、股东会决议、评估报告、验资报告、章程；

3、受让方营业执照、税务登记证、组织机构代码证、股东会决议、资产负债表、章程。

(以下无正文)



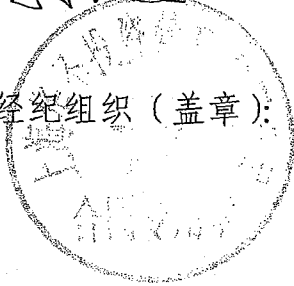
法定代表人 (签字):

法定代表人 (签字):

执业经纪人 (签字):

执业经纪人 (签字):

产权经纪组织 (盖章):



产权经纪组织 (盖章):



签约地点: 上海

签约时间: 2019年3月26日

上海联合产权交易所 (交易合同审核章)

2019年 4 月 13 日

合同鉴证专用章

(1)

所