合同编号：

资产交易合同

标的名称：龙华区龙华街道油松卓越和奕新都 25-32 层共 62 套预回迁办公物业

年　月　日

本合同当事人

转让方（以下简称甲方）：深圳市龙华经济发展有限公司

注册地址/住所：深圳市龙华区大浪街道上横朗社区福龙路旁恒大时尚慧谷大厦 3 栋 517

法定代表人：李建普

联系方式：0755-27701356

受让方（以下简称乙方）：

注册地址/住所：

法定代表人：

联系方式：

根据《中华人民共和国民法典》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，就甲方向乙方转让其拥有的龙华区龙华街道油松卓越和奕新都 25-32 层共 62 套预回迁办公物业相关事宜达成一致，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，是指深圳市龙华经济发展有限公司，即甲方；

1.2 受让方，是指 **********(企业名称/自然人)，即乙方；

1.3 深圳联合产权交易所，是指承担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 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资产，自乙方获得的该资产的对价。

1.6 评估基准日：指甲方委托具有合法资质的评估机构对转让标的进行评估并出具《资产评估报告书》的基准日，指 2026 年 6 月 24 日。

1.7 保证金：是指在本合同签订前，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 6573 万元人民币交易保证金；

1.8 登记机关：指依法具有登记权限的主管部门；

1.9 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。

1.10 产权交易凭证：是指深圳联合产权交易所就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：

1.11 货币：在本合同中，凡提及 RMB 或人民币时均指中国法定货币，凡提及 US$或美元时均指美国法定货币。

1.12 包括：指包括但不限于。

第二条　转让标的

2.1 本合同转让标的为甲方所持有的龙华区龙华街道油松卓越和奕新都 25-32 层共 62 套预回迁办公物业。

2.2 甲方权属依据及标的现状说明如下：

2.2.1（房产所有权转让）

房屋坐落：深圳市龙华区龙华街道龙华大道与工业路交汇处附近（在建，无

门牌号）（物业暂未移交）；

建筑面积：11237.82 平方米；

房产证号：暂未办证；

标的资产权属现状特别披露：

（1）截至本合同签署之日，标的资产尚未办理不动产权登记至甲方名下，甲方尚未取得《不动产权证书》；

（2）标的资产系甲方依据《深圳市龙华油松工业区城市更新单元经发土地合作协议书》及其补充协议通过拆迁补偿方式取得的回迁物业，权属来源合法；

（3）标的资产物业在建设中；标的资产不存在抵押、查封或其他权利限制情形；

（4）乙方已充分知悉并理解上述权属现状，自愿承担因权属登记未完成而产生的一切风险，包括但不限于办证周期不确定、登记条件变化等风险。

2.3 标的资产经有资质的深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司评估，出具了以 2026 年 6 月 24 日为评估基准日的《深圳市龙华经济发展有限公司拟进行资产处置事宜所涉及其名下的龙华区卓越和奕府及油松卓越和奕新都回迁物业的市场价值资产评估报告》（深世鹏评字第 ZP20260710016 号）。

2.4 标的资产不存在上述《资产评估报告》中未予披露或遗漏的、可能影响评估结果，或对标的资产转让产生重大不利影响的任何事项。

2.5 甲乙双方在甲方对上述标的资产享有所有权及《资产评估报告》评估结果的基础上达成本合同各项条款。

2.6 转让标的上未设定任何形式的担保，包括但不限于该标的资产存在抵押或任何影响标的资产转让的限制或义务。转让标的也未被任何有权机构采取查封等强制性措施。

第三条 乙方的独立尽调义务

乙方确认：在签署本合同前，已独立完成对标的资产的全面尽职调查，包括

但不限于：

（1）查阅项目城市更新合作协议、回迁结算流程、工程进度等全部资料；

（2）实地勘查标的资产的物理状况；

（3）向不动产登记、税务等主管部门咨询核实标的资产权属登记、税费缴纳等事宜；

（4）充分了解甲方尚未取得标的资产不动产权证的影响和法律后果。

乙方自愿承担因未尽调或调查不充分而产生的一切风险，不得以未尽调或信息不对称为由向甲方主张任何权利。

第四条 转让的前提条件

4.1 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。

4.2 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。

4.3 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

上述资产经资产评估后，通过深圳联合产权交易所公开发布转让信息征集意向方，采用（协议转让/网络竞价）的方式实施交易，确定受让方和转让价格，签订资产交易合同。

第六条 转让价款及支付

6.1 转让价格

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。

6.2 计价货币

上述转让价款以人民币作为计价单位。

6.3 转让价款支付方式、期限

【一次性付款方式】

6.3.1 乙方应于信息公告期截止之日 21:30 前向深圳联合产权交易所交纳保证金¥6573 万元（人民币陆仟伍佰柒拾叁万元），甲乙双方签署交易合同且乙方付清剩余交易价款后，保证金自动转为交易价款一部分。

6.3.2 转让价款在扣除保证金¥6573 万元（人民币陆仟伍佰柒拾叁万元）后的余款应在本合同生效之日起五个工作日内一次付清（以银行到账时间为准），转让价款应通过深圳联合产权交易所的专用结算账户进行支付，专用结算账户为：

账户名称：深圳联合产权交易所股份有限公司

账号：812001488880010091

开户行：广州银行股份有限公司深圳分行

6.4 转让价款划转程序：

6.4.1 交易双方同意，由深圳联合产权交易所在收到转让价款及交易双方足额服务费用次日起三个工作日内将转让价款（含保证金）¥_____万元（人民币___万元整）直接无息转入甲方下列账户。

甲乙双方在此特别承诺：本条款所涉及的划转指令是不可撤销的，且无本条款之外任何附加条件。

账户名称：深圳市龙华经济发展有限公司

账号：41028900040005935

开户行：中国农业银行股份有限公司深圳龙华支行

第七条 出具交易凭证、转让标的移交事项

7.1 经交易双方协商一致，在乙方支付全部转让价款后，按以下约定完成标的资产的交接与权属转移：

（1）实物交付：交付时间以项目开发商向甲方出具的正式移交通知所载时间为准，开发商预计在2027年第一季度向甲方交付标的资产，甲方应在收到移交通知后十个工作日内书面通知乙方并完成移交手续。

（2）自双方签署《物业移交确认书》之日起，标的资产的安全、保管、使用等全部风险及责任转移至乙方。但标的资产涉及的债务、罚款、欠缴税费按以下约定承担：移交日前（以《物业移交确认书》签署日为界，不含签署日当日）标的资产已产生的债务、罚款、欠缴税费及相应滞纳金、罚款，由甲方承担；移交日（含签署日当日）及之后，因乙方占有、使用、经营标的资产产生的债务、罚款、税费，由乙方承担。 本条约定为双方内部最终责任分担，不改变法律、行政法规规定的纳税义务人、扣缴义务人及申报缴纳义务。如一方实际缴纳了按本条应由另一方承担的款项，有权向另一方追偿。

（3）权属转移：权属转移：甲方应在取得标的资产的《不动产权证书》三十个工作日内，开始配合乙方到不动产登记部门办理交易资产的产权变更登记手续。

（4）甲方在办理标的资产不动产产权登记及产权变更登记过程中的义务为“协助与配合”，即甲方应提供其合法持有的权属来源文件、身份证明等必要材料，但甲方不保证不动产产权登记及产权变更登记能够在特定时限内完成，亦不对政府主管部门的审批结果作出任何保证。

第八条 转让费用的承担

8.1 资产转让中涉及的一切法定税费（即由代表国家行使征税职责的国家各级税务机关、海关和财政机关征收的税费），除本协议另有明确约定外，其纳税义务人、扣缴义务人、计税依据、税率、申报缴纳期限等按照国家有关法律法规规定执行。本协议第7.1.（2）条关于移交日前后债务、罚款、欠缴税费承担的约定，构成本条“本协议另有约定”，但仅作为双方内部最终责任分担依据，不影响法定纳税义务人依法申报缴纳。若一方依约代另一方缴纳，另一方应在收到

书面通知及付款凭证后【3】日内向对方偿付。

8.2 产权转让中涉及的除法定税费之外的有关费用包括但不限于产权交易服务费，经甲、乙双方当事人共同协商约定，各自依法承担。同时，甲乙双方均认可并同意，不因本合同无法执行、无效、被撤销或合同解除终止等任何原因，拒绝缴纳或主张退还交易服务费用。

第九条 甲方的声明与保证

9.1 甲方对本合同下的转让标的拥有合法、有效和完整的处分权；

9.2 为签订本合同之目的向乙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、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；

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；

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

第十条 乙方的声明与保证

10.1 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；

10.2 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；

10.3 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。

10.4 乙方确认并接受以下风险，并承诺不得就下述事项向甲方主张任何权利：

（1）标的物业交付标准：开发商向甲方的交付现状，乙方不得以标的物业存在质量问题向甲方主张责任。甲方尚未取得标的资产不动产产权登记证，乙方知晓并接受该权属现状，自愿承担因权属登记未完成而产生的一切法律风险和经济风险；

（2）标的资产物业尚未竣工交付，交付时间受工程验收、开发商移交进度等客观因素影响，存在顺延可能；

（3）标的资产的面积以不动产登记部门最终确权面积为准，成交价格不因面积差异而调整；

（4）在标的资产产权变更登记至乙方名下前，乙方不得以产权人身份擅自对标的资产进行装修、改造、出租或其他处分行为。若乙方违反本约定，由此产生的一切法律后果、经济责任、行政处罚及舆情风险均由乙方独立承担，与甲方无关，如给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿；

（5）乙方已自行尽调核实项目城市更新合作协议、回迁结算流程、工程进度等全部资料，并已向税务机关调查核实本次交易涉及的税费事项，自愿承担因未尽调而产生的全部风险。

第十一条　违约责任

11.1 由于一方违约，造成本合同不能履行或不能完全履行时，由违约方向守约方承担赔偿损失的法律责任。如属于双方违约，将根据实际情况，由双方分别承担各自应负的法律责任。

11.2 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。

11.3 乙方逾期付款超过 30 日，甲方有权解除合同，要求乙方按照本合同转让价款的 30%承担违约金，并要求乙方承担甲方因此造成的全部损失（包括但不限于二次处置标的的差价损失、本次交易支出的评估/审计/律师费、资金占用利息等）。

11.4 乙方未按本合同约定办理权属凭证变更、接收转让标的的，甲方有权要求乙方按照本合同转让价款的 30 %支付违约金，并有权单方解除本合同。因城市更新项目多方主体协同、工程验收、行政审批、开发商统一结算、政府主管部门审批流程、不可抗力等非甲方可控因素导致办证或交付迟延的，甲方不承担违约责任，且乙方不得以此为由解除合同或向甲方主张任何违约金、赔偿金。

11.5 乙方知悉交易资产的现状，如因行政原因、政策调整、交易环节拖延、决策变更、乙方原因等导致甲方无法按照约定期限向乙方交付标的的，不视为甲方违约，乙方表示理解并明确不追加甲方的任何违约责任。

11.6 若因乙方原因导致本合同解除的，乙方已交纳的保证金不予退还，在优先抵扣乙方应支付深圳联合产权交易所的各项服务费用后由深圳联合产权交易所直接划转至甲方用于偿付前述违约金及甲方的损失。如违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方就有关事项另行进行追偿。

11.7 因乙方违约导致合同解除的，乙方应按合同解除时的现状在 3 个工作日内将标的资产交还甲方，乙方对标的资产进行的装修无偿归属甲方；如乙方未在合同解除后 3 个工作日内将标的资产交还甲方的，次日起除应按周边市场同类物业租金标准向甲方支付房屋占用费外，每逾期一日，还应按转让总价款的万分之五向甲方支付违约金。

11.8 违约金优先扣除保证金金额，因扣除保证金导致交易价款不足的部分，由乙方在 5 日内一次补足。若保证金不足以弥补甲方全部损失，乙方还应赔偿甲方二次处置标的的差价损失、本次交易支出的评估/审计/律师费、资金占用利息（按年化 3%计算）。

第十二条 特别约定

12.1 资产现状及权属风险

（1）本次交易的资产以现状转让。乙方确认已对标的资产进行了充分的现场勘查和尽职调查，对标的资产的物理状况、权属状况、周边环境等全部情况已充分了解并接受。

（2）交易标的面积以不动产登记部门最终确权的面积数额为准，若出现确权面积与本合同约定面积不一致的，成交价格不因面积差异而调整。

（3）标的资产的评估报告仅供参考，不构成甲方对标的资产状况的任何保证。

12.2 过渡期风险特别约定

（1）甲乙双方确认：在标的资产产权变更登记至乙方名下前（下称“过渡期”），甲方在法律上仍为标的资产的登记权利人。

（2）过渡期内，未经甲方书面同意，乙方不得对标的资产进行任何形式的装修、改造、拆除、添附或其他施工行为；不得以任何形式对外出租、出借或允许第三方使用标的资产；不得以标的资产为载体从事任何经营活动。

（3）若乙方违反前款约定，由此产生的全部法律责任（包括但不限于侵权责任、合同责任、行政处罚）、经济赔偿、安全事故责任、税务风险及舆情风险均由乙方独立承担。如因此导致甲方对外承担任何赔偿、罚款或遭受其他损失的，甲方有权向乙方全额追偿。

（4）过渡期内，标的资产涉及的物业管理费、水电费、燃气费、专项维修资金等所有费用，自《物业移交确认书》签署之日起由乙方承担。

（5）在标的资产产权变更登记至乙方名下前，因标的资产产生的过渡期费用、收益等归属于甲方，登记转移至乙方名下后归乙方。

12.3 税费承担

本次资产转让涉及的一切法定税费，按本合同第 8.1 条约定承担。乙方确认已自行向税务机关核实本次交易涉及的各项税费，包括但不限于契税、印花税、实物移交后的房产税、土地使用税等。若乙方未按约定足额缴纳其应承担的税费，导致甲方被税务机关追缴税款、滞纳金、罚款的，乙方需全额赔偿甲方因此产生的全部损失（含补缴税款、滞纳金、罚款、律师费、诉讼费等）。

12.4 不可抗力及客观障碍

因地震、台风、战争、疫情等不可抗力事件，或因城市更新项目多方主体协

同、工程验收、行政审批、开发商统一结算、政府主管部门审批流程等客观障碍，导致本合同全部或部分不能履行的，遭受影响的一方不承担违约责任，且合同履行期限相应顺延。如上述障碍持续超过六个月，双方应协商变更或解除本合同，互不承担违约责任。

第十三条　合同的变更和解除

13.1 当事人双方协商一致，可以变更或解除本合同。

13.2 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十一条所述违约情形的。

13.3 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。

13.4 本合同解除或变更合同主要条款的，深圳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深圳联合产权交易所，并将产权交易凭证交还深圳联合产权交易所。

第十四条 管辖及争议解决方式

14.1 本合同及资产交易中的行为均适用中华人民共和国法律。

14.2 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；协商解决不成的，按下列（2） 种方式解决：

（1）提交_____仲裁委员会仲裁；

（2）依法向 甲方所在地有管辖权的 人民法院起诉。

第十五条　合同的生效

15.1 本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

15.2 本合同附件系本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。

第十六条　其他

16.1 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。

16.2 本合同一式玖份，甲、乙双方各执肆份，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。

第十七条 通知与送达

双方在本合同项下的通知应以书面形式送达以下地址。任何一方变更地址的，应提前三日书面通知对方。

甲方地址：深圳市龙华区大浪街道上横朗社区福龙路旁恒大时尚慧谷大厦 3 栋 517

联系人：

联系电话：

乙方地址：_____

联系人：

联系电话：

合同附件：

附件一：物业移交确认书

转让方（甲方）：　　受让方（乙方）：

（盖章）　　（盖章）

法定代表人或授权代表：	法定代表人或授权代表：
日期：	日期：

物业移交确认书

转让方（甲方）：

受让方（乙方）：

根据甲乙双方签订的《资产交易合同》（合同编号：_____）约定，现就本次资产移交事宜确认如下：

一、移交标的

本次移交标的为甲方所持有的_____（物业名称/位置），建筑面积_____平方米，具体以《资产交易合同》附件为准。

二、移交时间

双方确认于_____年_____月_____日完成本次物业移交。

三、移交标准

1、本次移交按物业现状交付。

2、乙方已实地勘察并充分了解物业现状（包括但不限于物业结构、设施设备、消防系统、水电配套等全部状况），对物业现状予以确认。

3、双方不另行编制移交清单，物业现状以乙方勘查确认意见为准。

四、经甲、乙双方确认，自移交之日起，甲方正式将转让物业移交乙方，由乙方按《资产交易合同》的约定使用。乙方不可撤销承诺遵守交易合同义务。经甲、乙双方协商一致，乙方从交接之日起负责标的所有安全和风险，签字盖章当日即为风险转移日；移交日前标的产生的债务、罚款、欠缴税费全部由甲方承担，移交日后的全部由乙方承担，并承担与使用标的相关的权利和义务。

五、本交付确认书一式贰份，自双方签章之日起生效，甲乙双方各执壹份。

甲方：　　乙方：

（签章）　　（签章）

年　月　日　　年　月　日