

合同编号：

资产交易合同

(示范文本)



标的名称：振业梅苑幼儿园

年 月 日

本合同当事人

转让方（以下简称甲方）：深圳市振业（集团）股份有限公司

注册地址/住所：深圳市南山区深圳湾科技生态园 11 栋 A 座 42 楼

法定代表人：宋扬

联系方式：

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振业梅苑幼儿园相关事宜达成一致，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/振业公司，是指深圳市振业（集团）股份有限公司即甲方；

1.2 受让方，是指_____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 标的资产：甲方所持有的位于福田区梅林路的振业梅苑幼儿园

1.6 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；

1.7 保密信息：指与标的权益、受让方和转让方及其业务经营或其关联方有关的，被任何一方或其任何关联方认为是秘密的或机密的，并由任何一方或其任何关联方为本合同及其相关交易的磋商和实施而提供的信息；

1.8 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 2025 年 05 月 31 日；

1.9 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 500 万 元人民币交易保证金；

1.10 登记机关：指依法具有登记权限的主管部门；

1.11 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；

1.12 产权交易凭证：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：

1.13 税、税项：指在任何时间产生或由任何税务机构征收的任何形式的税款，包括但不限于：（1）增值税、所得税、契税、城市维护建设税、城镇土地使用税、个人所得税、印花税、关税及所有附带于任何形式的应支付给税务机构、财政部门、海关的款项；（2）在转让方、受让方应支付的税款数额范围内产生的，附随于税款的任何成本、利息、罚款、费用、开销。

1.14 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。

1.15 法律：指适用法域的法律法规。为此定义，“法律法规”指由该等适用

法域的立法机关、行政机关、司法机关、法律法规授权的组织或行政机关委托的组织等拥有相应的立法权限或监管权限的机构制定的法律、法规、规章、条例及其他规范性文件。提及法律时应解释为包括那些分别经不时修订或变更的规定。

1.16 日：指按照日历上的日期来计算, 包括周末和法定节假日。

1.17 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位于福田区梅林路的振业梅苑幼儿园。

2.2 甲方权属证明文件如下：

房屋座落：广东省深圳市福田区梅林路；

建筑面积：1545.47平方米；

房产证号：深房地字第 3000748881 号；

其他记载事项：市场商品房。

2.3 标的资产经有资质的深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司评估，出具了以 2025 年 05 月 31 日为评估基准日的《深圳市振业（集团）股份有限公司拟进行资产处置涉及的位于深圳市福田区梅林路振业梅苑幼儿园房地产市场价格资产评估报告》（深国房资评字【2025】第 0105095 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 转让标的已于 2023 年 06 月 29 日，担保抵押给深圳市高新投融资担保有限公司并在相关部门办理登记。上述转让行为已经获得抵押权人的书面同意。

2.7 转让标的上存在现存有效租赁关系，承租人为杜先芬，租赁期限至 2025 年 07 月 31 日，承租人已明确放弃优先购买权。

2.8 转让标的（幼儿园资产、土地使用权）已设定抵押权，抵押权人为：深圳市高新投融资担保有限公司，抵押期限为 2023 年 06 月 29 日至 2029 年 06

月 29 日，担保主债务金额为 7.5 亿元。

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 乙方已详细了解标的资产的转让信息，已充分知悉并愿意接受标的资产存在的全部不利因素，并同意按照甲方提出的受让条件受让标的资产。

3.3 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 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。

第五条 转让价款及支付

5.1 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。

交易标的权益价值评估报告仅供参考，交易合同不因交易标的相关数据误差而变更、解除或终止。

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、期限

5.3.1 乙方向深圳联合产权交易所缴纳的保证金¥ 500 万元（人民币 伍佰万 元整），甲乙双方签署交易合同且乙方付清剩余交易价款及交易服务费后，保证金自动转为交易价款一部分。

5.3.2 转让价款在扣除保证金后的余款¥____万元（人民币____元整）应在本合

同生效之日起 5 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：

开户行：

5.4 转让价款划转程序：

5.4.1 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：深圳市振业（集团）股份有限公司

账号：

开户行：

第六条 出具交易凭证、转让标的交割事项

6.1 经交易双方协商一致，在乙方支付全部转让价款后5个工作日内，由甲方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，乙方应给予必要的协助与配合。自标的资产登记在乙方名下的5个工作日内，交易双方完成标的资产的交接手续。乙方从交接之日起负责标的的所有安全和风险，并承担与使用标的相关的权利和义务。（适用于标的资产涉及权属变更登记情况）

6.2 标的资产带租转让，甲乙双方同意，交接之日之前的租金收入归甲方所有，标的交付之日起的租金收入归乙方所有。

第七条 转让费用的承担

7.1 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），除本协议另有约定外，按照国家有关

法律法规规定缴纳。

7.2 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，除法律法规明确规定应由一方代扣代缴的情形外，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。

第八条 甲方的声明与保证

8.1 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；

8.2 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；

8.3 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；

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。

9.4 乙方知悉并确认：转让标的现存有效租赁关系，承租方为杜先芬，租赁期限至2025年7月31日。针对标的物存在的权利负担，乙方在此作出如下不可撤销承诺：1. 自愿接受标的物现有权利状态；2. 在租赁关系存续期间及终止后均不得以标的存在权利瑕疵为由要求调整交易对价、主张合同无效或行使撤销权。

第十条 违约责任

10.1 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责任的法律责任。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。

10.2 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三计算。

10.3 逾期付款超过60日，甲方有权解除合同，要求乙方按照本合同转让价款的30%承担违约责任，并要求乙方承担甲方因此造成的全部损失（包括但不限于甲方因本次交易而产生的全部费用、甲方或有或已付赔偿款、滞纳金，甲方实现债权发生的律师费、公证费、诉讼费、仲裁费、保全费及担保费等全部损失）。甲方有权解除合同。

10.4 甲方或乙方未按本合同约定办理权属凭证变更、交接转让标的的，守约方有权要求违约方按照本合同转让价款的30%向守约方支付违约金，并有权解除本合同。

10.5 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。若因乙方原因导致本合同解除，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。

10.6 甲乙双方承诺，为达成及/或履行本合同，其及其关联方的董事、管理人员、雇员、代理人或顾问不曾也不会违反任何相关的法律法规，向任何政府官员、本合同对方、任何相关第三方及其关联方的董事、管理人员、雇员、代理人或者顾问在内的任何有关人员直接或间接地提供资金、礼品或其他任何有价物品、服务，或者从事任何其他贿赂行为。甲乙双方确认，任何一方违反前述规定的行为都将给对方造成损害，并应当向对方支付违约金作为补偿，违约金金额为本合同下转让价款总额。

10.7 本合同项下违约方向守约方赔偿的损失，包括但不限于守约方或有或已

付赔偿款、滞纳金，守约方实现债权发生的律师费、公证费、诉讼费、仲裁费、保全费及担保费等全部损失。

10.8 因法律、法规及政府政策及不可抗力原因导致本合同无法履行的，双方互不承担。

10.9 任何一方不履行本合同之义务或履行义务不符合约定的，在本合同终止前，应当承担继续履行，采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

第十一条 保密

11.1 甲乙双方保证对本合同及各方从另一方取得的且无法自公开渠道获得的全部资料 and 文件（无论是财务、技术或其他内容）均予以保密。除任何适用法律法规规定或任何有关机关要求以外（但在该等披露之前，每一方应尽其合理努力告知另一方，并协商披露的内容），未经该资料和文件的提供方书面同意，各方均不得向任何第三方（各方的股东、关联方、法律顾问、代理人以及必要的雇员除外，但前述人士亦应遵守本条项下的保密义务）透露该等资料 and 文件的全部或任何部分，也不得作任何关于本次交易的任何书面或者其他公开披露。

11.2 上述的禁止性规定不适用于任何在披露时已经为公众所知悉的、在披露前由相关方合法拥有的、或被法律、有管辖权的法院或政府机构或管理机关要求披露的保密资料。

11.3 保密相关条款效力独立于本合同，在本合同终止或解除后依然长期有效。

第十二条 特别约定

12.1 交易标的的面积以办理房地产过户手续时国土房管部门确认的面积数额为准，若出现国土房管部门确认的面积数额与现房地产权属证明上列示的面积数额不同的，成交价格不因上述因素而调整。

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（包括但不限于破产、解散、被依法关闭、撤销或已进入清算阶段，或存在较大数额债务无法偿还等）；
- (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。

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。

13.5 受不可抗力事件的影响，致使本合同不能履行或不能按时履行时，遇有不可抗力事件的一方，应立即以本合同第十六条约定的方式书面通知另一方，并应在事件发生后【7】日内，提供不可抗力情况及本合同不能履行或部分不能履行，或需延期履行理由的有效证明。根据不可抗力事件对本合同履行影响的程度，由双方协商是否解除本合同，或者部分免除履行本合同的责任，或者延期履行本合同。任一方在迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

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（仅为本合同之目的，不适用香港特别行政区、澳门特别行政区、中国台湾地区的法律）。

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，按下列第（2）种方式解决：

- (1) 提交_____仲裁委员会仲裁；
- (2) 依法向标的资产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/授权代表签署且加盖公章之日起生效。
本合同文本不得涂改，任何涂改均属无效。

第十六条 通知

本合同项下的任何通知或信息传达均应采用书面形式并使用中文书写，可以通过专人交付、邮寄、传真或电子邮件发送至本条规定地址（或以按照本条约定不时通知的其他地址），并标明收件人（如有）。

除非有证据证明其已提前收到，否则：（a）如派专人交付，通知于送至指定的送达地址之时视为送达；（b）如通过邮资预付的挂号邮件、航空邮件或正规的快递公司发出，通知于邮寄后的第五（5）日视为送达；（c）如以传真发送，通知于发件人传真机记录传输确认时视为送达；（d）如以电子邮件发送，通知于电子邮件到达对方服务器时视为送达。

致甲方：

地址：【】

传真：【】

收信人：【】

联系电话：【】

邮箱：【】

致乙方：

地址：【】

传真：【】

收信人：【】

联系电话：【】

邮箱：【】

第十七条 其他

17.1 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。

17.2 本合同任何条款的无效不应影响任何其他条款的效力。

17.3 本合同一方对违约方违约行为的弃权以书面形式作出方为有效。一方未行使或迟延履行使其在本协议项下的任何权利或救济不构成弃权；部分行使权利或救济亦不阻碍其行使其他权利或救济。

17.4 本合同之前一切口头、书面或其他形式的建议、声明、保证、备忘录、意向书、协议、合同或承诺等与本合同不一致的，均以本合同为准。

如本合同和此后双方签署的其他书面文件的意思发生冲突，则应按本合同或其他部分书面文件中以何者为准的明确约定处理。如无明确约定，则双方应尽力将整个合同（包括本合同与其他书面文件）作为一个整体来阅读理解，最为明确具体地实现合同目的的条款应优先考虑。

17.5 本合同的不同条款和分条款的标题与编号，仅供查阅方便之用，不构成本合同的一部分，不作为解释本合同任何条款或权利义务的依据。

17.6 特别说明：甲、乙双方已经认真阅读本合同全部条款，本合同是双方的真实意思表示，不存在欺诈、胁迫或者乘人之危、重大误解等情形，双方完全理解、知悉并同意所有合同内容，包括但不限于减轻/免除/限制对方责任的条款、己方违约责任条款。签署方在此声明和承诺，签署本合同的行为本身即意味着签署方无条件确认同意前述声明，不持任何异议。

17.7 本合同一式_____份，甲、乙双方各执_____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。

(本页无正文，为《资产转让合同》的签章页)

转让方(甲方):

受让方(乙方):

(盖章)

(盖章)

法定代表人/授权代表(签章):

法定代表人/授权代表(签章):

日期:

日期: