

合同已审 详见意见书
2025年9月5日

实物资产交易合同



标的名称：南方证券大厦AB栋8层



合同
20

转让方（以下简称甲方）：中国进出口银行

统一社会信用代码：

注册地址：

法定代表人：

联系方式：

受让方（以下简称乙方）：

统一社会信用代码/身份证号码：

注册地址/住址：

联系方式：

根据《中华人民共和国合同法》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，就甲方向乙方转让的标的资产相关事宜达成一致，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：中国进出口银行，即甲方；

1.2 受让方：，即乙方；

1.3 深圳联合产权交易所（以下简称“联交所”），是指承担实物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 实物资产转让：是指甲方将其拥有的标的资产转让给乙方；

1.5 转让价款：本合同下甲方转让的实物资产，自乙方获得的该资产的对价。

1.6 保证金：包括交易保证金及履约保证金，指在本合同签订前，乙方按照甲方和联交所的要求，支付至联交所指定账户的、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交易保证金；当交易合同生效后，交易保证金自动转为履约保证金，待应支付的剩余交易价款至联交所指定账户，履约保证金再转为产权交易价款的一部分。

1.7 登记机关：深圳市不动产登记中心；

1.8 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；以及产权交易机构费用等所有现款支出和费用的总额。

1.9 产权交易凭证：指联交所就实物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：

1.10 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。

1.11 包括：指包括但不限于。

第二条 转让标的

2.1 本合同转让标的是指甲方拥有的南方证券大厦 AB 栋 8 层。

- 2.2 权属证明文件：房地产证（深房地字第 2000107824 号）；
- 2.3 甲乙双方在甲方对上述标的资产享有处分权的基础上达成本合同各项条款。
- 2.4 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。
- 2.5 标的资产仅为上述房地产（包含房屋内部装修），不包含标的资产室内涉及的全部动产。

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包括但不限于内部决策、资产评估等相关程序。
- 3.2 甲方依据有关法律、法规、政策的规定，就本合同项下标的资产交易已在联交所完成公开信息披露和/或竞价程序。
- 3.3 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。
- 3.4 乙方依本合同的约定受让甲方转让的标的资产。
- 3.5 标的房产未抵押，产权清晰，按现状转让。乙方应实地查看房产现状和了解购房、学位等政策，房产外观、结构、固定装修及内在质量以移交时的现状为准，甲方给予必要配合，如遇公告面积、用途和性质等与实际情况办理有差异时，应以登记机关发证和相关政策为准，不影响本次交易的成交价格。

第四条 转让方式

- 4.1 本合同项下标的资产交易已于【 】年【 】月【 】日经联交所公开挂牌，挂牌期间只产生乙方一个意向受让方，由乙方依法受让本合同项下标的资产。
- 或：本合同项下标的资产交易已于【 】年【 】月【 】日经联交所公开挂牌，挂牌期间产生【 】个意向受让方，并于【 】年【 】月【 】日经联交所发布网络竞价公告，并于【 】年【 】月【 】日进行网络竞价，由乙方依法作为买受人受让本合同项下标的资产。

第五条 转让价款及支付

- 5.1 转让价格
- 根据公开挂牌结果（或网络竞价结果），甲方将本合同项下标的资产以人民币 （大写）
 元【人民币（小写） 元】（下称转让价款总额）
转让给乙方。
- 5.2 转让价款支付方式
- 5.2.1 乙方已向联交所支付的保证金人民币（大写） 元
【人民币（小写） 元】，自本合同生效日自动转为履约保证金，乙方应当自合同生效之日起 5 个工作日内一次性付清剩余交易价款（成交价款减去保证金后的金额），待乙方付清剩余交易价款，履约保证金自动转为交易价款一部分。剩余交易价款汇入联交所以下指定账户：
- 账户名称：深圳联合产权交易所股份有限公司
账 号：4000 0919 1910 0006 478
开 户 行：中国工商银行深圳分行高新园支行
- 5.3 乙方同意联交所自收齐 5.2.1 条约定剩余转让价款之日起 3 个工作日内将全部转让价款（即人民币（大写） 元【人民币（小写） 元】）

一次性支付至甲方指定账户，甲方指定的账户如下：

户 名：中国进出口银行深圳分行
账 号：202000000156302029000080003
开户银行：中国进出口银行深圳分行

第六条 转让标的交割事项

6.1 乙方获得联交所出具的本合同项下的标的资产的产权交易凭证后 30 个工作日内（如遇特殊情形，双方可协商顺延），乙方应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，甲方给予必要的协助与配合。

6.2 标的资产变更登记手续完成之日前（含该日）的水费、电费及相应的物业管理费、物业维修金等由甲方负责，标的交付时，甲方负责结清相应费用。标的资产变更登记手续完成之日后的上述相关费用由乙方自行解决，甲方不承担上述费用。未明确缴费义务人的费用也由乙方自行解决。

第七条 税费的承担

7.1 按国家、省、市届时有效的相关规定，有关因本次转让而产生的税费等费用由甲、乙双方各自承担。

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联交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；

8.4 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联交所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 甲方以资产现状及现有资料进行转让，与资产过户有关的政策由乙方自行咨询，因乙方无法提供资产过户及其他过户所需证件，或因资产达不到标准等政府部门审核要求导致无法过户的，风险由乙方承担。

第十条 违约责任

10.1 本合同生效后，任何一方无故提出终止合同，应按照本合同转让价款的 10 % 向对方一次性支付违约金，给对方造成损失的，还应承担赔偿责任。

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一计算。逾期付款超过 10 个工作日,甲方有权解除合同,要求乙方按照本合同转让价款的 10% 承担违约责任,并要求乙方承担甲方因此造成的损失。

10.3 因甲方原因造成甲方未按本合同约定交割转让标的的,乙方有权解除本合同,并要求甲方按照本合同转让价款的 10% 向乙方支付违约金。

10.4 乙方出现联交所公开挂牌公告中所示的违约情形时,乙方交纳的交易保证金或履约保证金将不予退还。

第十一条 合同的变更和解除

11.1 当事人双方协商一致,可以变更或解除本合同。

11.2 发生下列情况之一时,一方可以解除本合同;因一方违约而解除合同的,违约方应赔偿守约方相应损失。

(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条所述违约情形的。

11.3 变更或解除本合同均应采用书面形式,并报联交所备案。

第十二条 管辖及争议解决方式

12.1 本合同及实物资产交易中的行为均适用中华人民共和国法律。

12.2 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 甲方所在地 人民法院起诉。

第十三条 合同的生效

13.1 本合同自甲乙双方的授权代表签字并盖章之日起生效。

第十四条 其他

14.1 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。

14.2 本合同一式陆份,甲、乙双方各执两份,联交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。

转让方(甲方):

受让方(乙方):

(盖章)

(盖章)

法定代表人

法定代表人

或授权代表(签字或签章):

或授权代表(签字或签章):

日期: 年 月 日

日期: 年 月 日