

合同编号：

资产交易合同

标的资产名称：坐落于博罗县罗阳镇云步村乌石园组苏田（土名）的工业房地产

年 月 日

本合同当事人

转让方（以下简称甲方）：中粮地产发展（深圳）有限公司

注册地址/住所：深圳市宝安区新安街道宝民社区 25 区大悦城商务大厦 710

法定代表人：张修权

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坐落于博罗县罗阳镇云步村乌石园组苏田（土名）的工业房地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，是指中粮地产发展（深圳）有限公司，即甲方；
- 1.2 受让方，是指 _____（企业/个人名称），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 标的资产：坐落于博罗县罗阳镇云步村乌石园组苏田（土名）的工业房

地产；

1.5 标的资产转让：是指甲方将其持有的标的资产转让给乙方；

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 评估基准日，指甲方委托具有合法资质的评估机构对标的资产进行评估并出具《资产评估报告书》的基准日，指2025年12月31日。

1.8 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5,000,000元人民币交易保证金；

1.9 登记机关：指依法具有登记权限的主管部门；

1.10 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。

1.11 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：

1.12 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。

1.13 包括：指包括但不限于。

第二条 转让标的资产

2.1 本合同转让标的资产为甲方所持有的坐落于博罗县罗阳镇云步村乌石园组苏田（土名）的工业房地产。

2.2 甲方权属证明文件如下：

序号	权证编号	坐落	用途	使用期限	建筑面积（m ² ）
1	粤(2018)博罗县不动产权第 0023823 号	博罗县罗阳镇云步村乌石园组苏田	工业用地 /工业	2005 年 04 月 25 日 起 2055 年 04 月 25	3,368.22

		(土名) 办公楼		日止	
2	粤(2017)博罗县不动产权第 5027718 号	博罗县罗阳镇云步村乌石园组苏田(土名)		2005 年 04 月 25 日起 2055 年 04 月 25 日止	13,875.00
3	粤(2017)博罗县不动产权第 5027669 号	博罗县罗阳镇云步村乌石园组苏田(土名)		2005 年 04 月 25 日起 2055 年 04 月 25 日止	4,155.12
	合计				21,398.34

2.3 转让标的资产租赁现况：2021 年 7 月 1 日，中粮地产发展（深圳）有限公司与深圳市华得宝建材有限公司（以下简称“华得宝建材公司”）签订了《物业租赁合同》，将标的资产租赁给华得宝建材公司，租赁期限自 2021 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日。2021 年 8 月 4 日，中粮地产发展（深圳）有限公司与华得宝建材公司、广东华得宝装配式建筑材料有限公司（以下简称“华得宝装配式公司”）、叶桂枝签订《四方协议》，约定标的资产的承租人变更为华得宝装配式公司。

2.4 标的资产经有资质的北京中企华资产评估有限责任公司评估，出具了以 2025 年 12 月 31 日为评估基准日的《中粮地产发展(深圳)有限公司拟转让其持有的位于广东省惠州市博罗县罗阳街道工业房地产项目资产评估报告》（中企华评报字(2026)第 3205 号）。

2.5 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。

2.6 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。

2.7 标的资产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。标的资产也未被任何有权机构采取查封等强制性措施。

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，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。

3.4 标的资产转让均严格以资产现状交易，乙方一经递交受让申请，即表明已完全了解与认可标的资产状况及相关约定（标的资产的状况，无论是否在公告中、《评估报告》或本协议中有任何披露，乙方一经递交受让申请，皆视为完全了解及认可），自愿接受转让标的资产的全部现状及瑕疵（无论该等瑕疵是否有披露，或是否已经存在或即将产生，乙方一概自愿接受），并愿承担一切责任与风险，不得以不了解标的状况及资产质量等为由退还标的资产或拒付价款，否则将视为违约。

第四条 转让方式

标的资产经资产评估后，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

甲方将本合同项下标的资产以人民币（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。

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:

账号:

开户银行:

第六条 出具交易凭证、标的资产交割事项

6.1 甲方应在本合同生效且乙方交纳了全部转让价款后60个工作日内与乙方进行标的资产及相关权属证明文件、技术资料的交接。(但非甲方自己原因造成房产无法按期移交的,甲方不承担责任)

6.2 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,甲方应给予必要的协助与配合。

6.3 甲方应在上述约定的期限内,将标的资产移交给乙方。自标的资产交付之日起,标的资产毁损、灭失、安全、管理的一切风险全部由乙方承担。

6.4 无论本协议有任何相反约定,只要甲方协助将标的资产登记到乙方名下并通知租户(若乙方未按照6.2条约定的期限内办理变更登记或非甲方原因无法办理变更登记,皆视为甲方已协助完成了该义务),即视为甲方完成了本协议的一切义务,乙方不得以任何理由、借口向甲方主张任何权利。

6.5 标的资产交付给乙方前的水费、电费及相应的物业管理费、物业维修金等有关费用由甲方承担,租金收益由甲方享有;标的资产交付给乙方后的水费、电费及相应的物业管理费、物业维修金等有关费用由乙方承担。

6.6 甲方不负责租户清场工作亦不承担相关费用,由乙方根据自身情况自行安排和负责。

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，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 甲方对本合同下的标的资产拥有合法、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；

8.4 标的资产未设置任何可能影响产权转让的担保或限制，或就标的资产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标的资产符合法律、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 若标的资产存在权利瑕疵的，乙方知晓并接受该标的物的权利瑕疵，并承诺不得就标的资产的权利瑕疵主张权利。

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20%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千分之二计算。逾期付款超过20个自然日,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损失。

10.3 甲方未按本合同约定交割标的资产的,乙方有权解除本合同,并要求甲方按照本合同转让价款的30%向乙方支付违约金。

10.4 乙方同意在深圳联交所出具产权交易凭证后60个工作日内,在转让方所提供的必要协助下办理完成标的资产过户变更手续;如因受让方自身原因未能在深圳联交所出具产权交易凭证后60个工作日内完成标的资产权属变更登记手续,且经转让方书面催促后7日内仍无法办理的,转让方可单方解除本合同,受让方已支付的交易价款不予退还。受让方承诺按照《实物资产交易合同》转让价款30%的标准向转让方支付违约金(不含保证金),并承担因此给转让方造成的损失。转让方有权另行处置标的资产。

第十一条 特别约定

11.1 标的资产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。

第十二条 合同的变更和解除

12.1 当事人双方协商一致,可以变更或解除本合同。

12.2 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条所述违约情形的。

12.3 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。

12.4 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。

第十三条 管辖及争议解决方式

13.1 本合同及资产交易中的行为均适用中华人民共和国法律。

13.2 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。

第十四条 合同的生效

14.1 本合同自甲乙双方签章之日起生效。

第十五条 其他

15.1 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。

15.2 本合同一式柒份，甲、乙双方各执贰份，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。

(以下无正文)

（此页无正文，为广东省惠州市博罗县罗阳街道工业房地产项目《实物资产交易合同》的签署页）

转让方（甲方）：



受让方（乙方）：

签约地点：深圳市 宝安 区

签约时间： 年 月 日



中粮
COFCO
中粮集团