

合同编号:

资产交易合同

标的名称: 笋岗仓库综合楼丙栋101-525



2026 年 月 日

本合同当事人

转让方（以下简称甲方）：深业泰富物流集团股份有限公司

注册地址/住所：深圳市罗湖区清水河一路 52 号博隆大厦 24 楼

法定代表人：蒋朝晖

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笋岗仓库综合楼丙栋 101-525 房产(标的名称)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，是指深业泰富物流集团股份有限公司(企业名称)，即甲方。

1.2 受让方，是指 ***** (企业名称)，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 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 咨询基准日，指甲方委托具有合法资质的咨询机构对转让标的进行咨询并出具《咨询报告》的基准日，指 2026 年 4 月 14 日。

1.7 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 780 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：指转让方和受让方就转让标的资产，或谈判、准备、签署本合同和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，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笋岗仓库综合楼丙栋 101-525 证载房产（标的名称）。

2.2 甲方权属证明文件如下：

2.2.1 （房产所有权转让）

房屋座落：深圳市罗湖区宝安北路；

证载建筑面积：4,812.73 平方米；

房产证号：深房地字第 2000402893 号；

其他记载事项：无共有人，市场商品房，变更登记由原深房地字第2000380472号证变更而来。

2.2.2 转让标的范围以不动产权属证书证载面积为准，不包含任何加建、扩建部分。标的资产现场存在因历史改造及租户自行加建的面积（下称“加建部分”），该加建部分未办理规划审批及不动产登记，不具备转移登记条件，亦不属于本合同项下转让标的范围。当证载部分完成交易后，甲方仅按照加建部分的现状移交给乙方，但甲方不负有办理加建部分转移登记的义务，亦不对加建部分的合法性、可使用性做出任何保证或承诺。

2.3 标的资产经有资质的国众联资产评估土地房地产估价有限公司咨询，出具了以2026年4月14日为咨询基准日的《深圳市罗湖区宝安北路笋岗仓库综合楼丙栋101-525房地产市场价格价值咨询报告》（以下简称咨询报告）。

2.4 标的资产不存在上述《咨询报告》中未予披露或遗漏的、可能影响咨询结果，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《咨询报告》咨询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 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、资产咨询等相关程序。

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。

第四条 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。

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

【一次性付款方式】

5.3.1 乙方向深圳联合产权交易所缴纳的保证金¥780万元（人民币柒佰捌拾万元整），甲乙双方签署交易合同且乙方付清剩余转让价款及交易服务费后，保证金自动转为转让价款一部分。

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：

交易双方同意，由深圳联合产权交易所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____）直接无息转入甲方下列账户。

账户名称：深业泰富物流集团股份有限公司

账号：41026200040022432

开户行：农业银行深圳珠宝中心支行

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。

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，在甲方收到乙方支付的转让价款后 10 个工作日内，由乙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，甲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。

6.2 标的资产带租转让，甲乙双方同意，交接之日前（含交接日）的租金收入归甲方所有，标的交接之日后（不含交接日）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，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。

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。

第九条 乙方的声明与保证

9.1 乙方确认，乙方已详细阅读并完成认可深圳联合产权交易所公示的本项挂牌公告及其附件、房地产价值咨询报告等备查文件所披露的全部内容，已完成对转让标的的全面尽职调查（包括但不限于现场踏勘、查阅备查资料等），对转让标的的历史情况、物业现状、产权现状、法律风险及潜在瑕疵已有充分了解和认知。

9.2 乙方确认并同意，本次转让标的按现状移交，乙方自愿承担以下风险及后果：（1）加建部分风险：标的资产存在由既往租户加建的面积，该加建部分未取得规划审批及不动产登记，后续存在被政府主管部门认定为违法建筑并责令拆除、没收违法所得或处以罚款等行政处罚的风险。乙方取得加建部分后需自行承担上述风险及相关费用。本合同不因加建部分的任何原因而变更、解除或终止，转让价款不因此作任何调整。（2）电梯等设备风险：标的资产现有垂直电梯等设备并非项目竣工配套原有设施，由租户自行出资增设。乙方取得标的资产后，电梯的权属、使用、维保及特种设备检验等事宜由乙方自行和租户协商处理，相关费用由乙方自行协商解决。（3）租赁及欠租风险：标的资产为带租约转让，标的资产存在的欠租时点情况详见留存于深圳联合产权交易所的备查资料。乙方确认已充分了解上述欠租情况，并同意：①交接之日前（含交接日）的租金收入归甲方所有，标的交接之日后（不含交接日）的租金收入归乙方所有；②甲方对交接日之后的欠租不承担任何保证回收的责任，乙方有权依据承继的租赁合同向承租人追讨欠租，但甲方不对追讨结果承担任何责任；③202 房存在租赁纠纷【（2023）粤 0303 民初 13364 号】，205 房尚未完成解约，乙方确认已知悉前述情况并接受由此产生的相关风险，且须为甲方可能采取的追责行为提供配合。（4）广告牌风险：标的资产西侧墙体 LED 显示屏广告位相关设备为原租户投资建设，本合同项下转让标的不包括广告位经营权。甲方已要求原租户限期拆除，如物业移交后该

广告牌仍然存在，由乙方自行协调解决，甲方仅给予必要协助，甲方不对广告牌的存在承担任何责任。(5) 停车位权益：本次转让范围不包括笋岗仓库综合楼丙栋、乙栋共用的地面车位，乙方不因受让标的资产而取得停车场的任何权利。(6) 用途风险：标的资产房地产证登记用途为“单身宿舍”，但实际使用用途为商业、办公、酒店，存在实际使用用途与房地产证登记用途不一致的行政处罚风险。乙方取得标的资产后如改变或维持现状用途，由此产生的一切行政处罚及法律责任由乙方自行承担。(7) 物业管理权利：标的资产已委托深圳市深业泰富商业物业管理有限公司提供物业管理服务，物业管理费标准为 10 元/m²/月（以产权证面积计），由业主方承担，物业合同履行期限至 2027 年 4 月 30 日。乙方取得标的资产后须继续履行该物业管理合同直至合同期满，或另行协商变更。(8) 楼层及共有部分：标的资产所在建筑物共计 7 层，甲方产权为 1-5 层，6-7 层的产权非甲方所有且不在本次交易范围。乙方确认已知悉该情况，并同意承担由此可能产生的共有部分使用、管理及维护等相关责任和义务。

9.3 乙方确认并同意，本合同签署后，未经甲方允许不得以转让标的存在风险或瑕疵为由主张撤销、解除或变更本合同，亦不得要求调整转让价款。

9.4 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。

9.5 乙方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。

9.6 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。

9.7 乙方确认已充分知晓并接受本合同第九条第 9.1、9.2 和 9.3 款所揭示的全部风险及瑕疵，并承诺不就上述风险及瑕疵向甲方主张任何权利，包括但不限于要求承担瑕疵担保责任、赔偿损失、减少价款、解除合同等。

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五计算。

10.3 乙方逾期付款超过 15 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。

10.4 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 在乙方违约产生上述违约金的情况下，违约金优先从保证金扣除，因扣除保证金导致转让价款不足的部分，由乙方在 3 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。

第十一条 特别约定

11.1 本次交易的资产以现场可见实物为准，按现状转让（现状包括：加建部分现状、电梯等设备现状、租赁现状等）。乙方确认，其已通过现场踏勘充分了解标的资产的物理现状、使用现状和法律现状，同意按照标的资产交接时的现状接收，交易标的咨询报告仅供参考。未经双方协商一致，交易合同不因交易标的的物理现状（包括但不限于加建部分、布局差异、电梯等设备）、质量、用途、面积及误差等而变更、解除或终止，转让价款不因上述因素作任何调整。

11.2 交易标的面积以办理房地产过户手续时国土房管部门确认的证载面积数额为准，若出现国土房管部门确认的证载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。加建部分面积不纳入本合同项下的过户面积，亦不影响成交价格。

11.3 对于标的资产交接日前的租金欠款, 相关租赁合同项下甲方对承租人的债权 (包括但不限于欠付租金、欠付水电费、违约金、相关利息等) 仍归甲方所有。标的资产交易完成后, 乙方须向甲方为此可能采取的追责行为提供配合。

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案。

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 转让标的所在地 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署之日起生效。

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 本合同一式伍份，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。

转让方（甲方）：

受让方（乙方）：

（盖章）

（盖章）

日期：

日期：

