

《宝钢发展有限公司部分资产（上海市浦东新区黄杨路 65 弄 3 号楼____室）》
转让项目

网络竞价方案

一、竞价须知

《宝钢发展有限公司部分资产（上海市浦东新区黄杨路 65 弄 3 号楼____室）》转让项目转让信息在上海联合产权交易所有限公司（以下简称“联交所”）公开披露，转让方宝钢发展有限公司决定通过联交所组织竞价，采用联交所网络竞价系统——多次报价方式确定受让方。现发布标的转让竞价须知如下：

1 定义和释义

1.1 定义

- 1.1.1 **标的：**宝钢发展有限公司部分资产（上海市浦东新区黄杨路 65 弄 3 号楼____室）。
- 1.1.2 **本项目：**指《宝钢发展有限公司部分资产（上海市浦东新区黄杨路 65 弄 3 号楼____室）》转让。
- 1.1.3 **转让方：**指宝钢发展有限公司。
- 1.1.4 **组织人：**指上海联合产权交易所有限公司。
- 1.1.5 **竞买人：**指参加本项目竞价的经资格确认且缴纳了保证金及有效竞买文件的意向受让方。
- 1.1.6 **受让方：**指被确定为本项目受让主体的竞买人。
- 1.1.7 **竞价方案：**指转让方按照《信息披露公告》的内容及相关规定制作发布的关于竞价要求和程序的文件。
- 1.1.8 **竞买文件：**竞买人表明其参与竞价并完全响应竞价方案要求的文件，具体指本竞价方案第 6 条所列的竞买文件。
- 1.1.9 **递交截止时间：**指意向受让方将竞买文件递交组织人的截止时间。
- 1.1.10 **网络报价：**竞买人通过联交所网络竞价系统进行报价。
- 1.1.11 **《产权交易合同》：**指转让方与受让方就本项目签订的《产权交易合同》。

1.2 释义

- 1.2.1 除非上下文另有所指，所提及的条款和附件指本竞价须知的条款和附件。
- 1.2.2 本竞价方案提及的时间皆为北京时间，货币指人民币。
- 1.2.3 竞价方案及竞买文件皆提供中文文本。

2 竞价底价

2.1 本项目挂牌转让价格即为竞价底价。

3 竞价说明

3.1 竞买人应当严格按照本竞价方案规定的程序参与竞价，未按照本竞价方案竞价程序及时间安排表规定的时间递交竞买文件和登陆联交所网络竞价系统的竞买人自动失去竞买资格，不得再参与竞价。

3.2 当竞买人为两家及以上，则通过联交所网络竞价系统，确定报价最高的竞买人为受让方。

3.3 当仅有一家竞买人时，该竞买人则通过联交所网络竞价系统在规定的时间内一次性输入有效报价，成为受让方。

3.4 当出现以下几种情况时，本次竞价活动中止或终结：

3.4.1 当出现下列情况之一时，本次竞价活动中止：

3.4.1.1 在竞价过程中出现不可抗力或网络系统故障或其他因素，导致竞价活动无法正常进行的，组织人可根据上述情况决定竞价活动予以中止（暂停）；

3.4.1.2 组织人确定应当中止竞价活动的其他情形。

3.4.2 竞价中止的，当导致竞价活动无法正常进行的因素消除后，组织人在调整时间后继续开展竞价活动。若竞价记录可以恢复的，在原基础上继续竞价；若竞价记录无法恢复的，重新竞价。转让方和组织人不就竞价活动中止承担任何责任。

3.4.3 当出现下列情况之一时，本次竞价活动终结：

3.4.3.1 竞买文件提交时间截止，无竞买人递交竞买文件或提交的竞买文件无效的，本次竞价活动终结；

3.4.3.2 应价时间截止，没有竞买人报价的，本次竞价活动终结；

3.4.3.3 最终确定的受让方放弃受让的，本次竞价活动终结；

3.4.3.4 在竞价过程中出现不可抗力或其它因素，导致竞价活动无法正常进行的，组织人认为需要终结的。

3.5 组织人出具竞价结果通知书后，本次竞价活动结束。

4 竞价规则、程序及时间安排

4.1 规则及方法：

4.1.1 本次以公开竞价确定受让方

采用联交所网络竞价系统——多次报价的方式确定受让方。多次报价是指，网络竞价系统对竞买人在约定的报价时间段内（定时报价期、连续报价期）可提交的有效报价次数不做限制。网络竞价系统在多次报价过程中，显示所有竞买人的有效报价记录，每位竞买人的有效报价数值是指竞买人的加价幅度须为该项目设定的最小加价幅度值或其整数倍，若某竞买人为当前最高有效报价的报价人，则该竞买人须等到其他竞买人报出新的有效报价后，方可在其他竞买人报出的最高有效报价基础上继续报价。报价时间截止后，网络竞价系统按照“价格优先、时间优先”的原则，自动判断最新有效报价为最高报价，最高报价的竞买人即为受让方。

4.1.2 本次网络竞价活动分为二个竞价期，即定时报价期和连续报价期。

定时报价期结束后自动进入连续报价期。连续报价期由多个限时竞价周期组成。连续报价周期内如出现有效报价，则进入新的连续报价周期；在一个连续报价周期内如未出现有效报价，则当前最高报价的竞买人即成为受让方。

4.1.3 竞买人在规定的时段里自行上网报价，竞买人一旦输入网络竞价系统的交易指令经确认后不得撤回或更改。

4.1.4 竞买人自行选择报价地点，具体竞价操作请登录联交所网络竞价系统（<https://bid.suaee.com>）。

4.2 竞价程序及时间安排表：

4.2.1 竞价程序及时间安排表

竞价程序	时间（ 2021 年）
领取竞价方案	竞买人自行从组织人网站下载竞价实施方案
递交竞买文件 (递交截止时间)	与挂牌公告截止日时间相同
竞买文件审核、 领取报价密码	组织人审核竞买文件的有效性后，在挂牌公告截止后第一个工作日向通过审核的竞买人预留的邮箱（或手机）发送网络报价登录名和初始报价密码。 竞买人在收到初始报价密码后必须重新修改初始报价密码。

网络竞价 (竞买人必须在规定时间内通过联交所网络竞价系统进行报价)	<p>定时报价期是挂牌公告截止后第二个工作日 10 时 00 分至 10 时 10 分，定时报价期为非限时竞价周期。首次报价不得低于竞价底价，下一轮报价应高于上一轮报价。</p> <p>定时报价期结束即开始连续报价期。连续报价期为限时竞价周期，本次竞价每个限时竞价周期为 90 秒。</p> <p>每次报价的加价幅度为人民币 1 万元或 1 万元的整数倍。最低加价幅度为 1 万元，最高加价幅度为 10 万元。</p>
竞价结果通知	组织人在网络竞价结束当日出具竞价结果通知书。
签署《产权交易合同》	转让方在竞价结果通知发出后 5 个工作日内签署《产权交易合同》。

4.2.2 本次竞价活动按照上述时间安排进行，如确有必要可根据情况进行调整，如有调整将以书面形式另行通知。

5 竞价方案修改与补充

5.1 在竞价开始日前，转让方可通过组织人以补充通知的方式修改竞价方案的内容，该补充通知作为竞价方案的组成部分，和竞价方案具有同等法律效力。

6 竞买文件

6.1 竞买文件包括《受让确认书》、竞买人签署的《产权交易合同》。

6.2 《受让确认书》见附件。竞买人应在受让确认书上签字盖章；受让确认书为多页的，应在每页进行角签或加盖骑缝章。受让确认书内容不得更改，竞买人自行更改的受让确认书视为无效。递交无效受让确认书的竞买人自动失去受让资格。

6.3 竞买人应在《产权交易合同》签章页上盖章签字，并按《产权交易合同》中要求的份数全部递交。《产权交易合同》内容不得修改，竞买人自行更改的《产权交易合同》视为无效。递交无效《产权交易合同》的竞买人自动失去受让资格。

6.4 竞买人应在递交截止日前向组织人递交竞买文件。竞买人逾期递交的、递交的竞买文件不完整的，或未按竞价方案规定递交有效竞买文件的，竞买人自动失去受让资格。

6.5 递交截止日后竞买人不得要求撤销已递交的竞买文件。如坚持要求撤销的，适用本项目公告及交易规则中有关保证金条款的相关规定。

7 网络竞价、确定受让方

7.1 竞买人应在竞价开始时间前登陆并通过联交所网络竞价系统报价。

7.2 连续报价期中应价时间截止，最高报价的竞买人即为受让方。只有一家竞买人进行有效报价的，该竞买人即为受让方。

7.3 因被确定的受让方放弃受让，致使转让方将标的再次挂牌转让，如再次挂牌转让的成交价格低于本次成交价格的，转让方可就差额部分向本项目首次确定的受让方主张损害赔偿。

8 合同签署

8.1 《产权交易合同》中除“产权转让的价格、标的、产权交易的方式、支付方式、通知条款”外，其他条款均已予确定；产权转让的价格为受让方在联交所网络竞价系统中的最高报价。未经组织人审核同意交易双方自行修改《产权交易合同》相关条款的《产权交易合同》无效。

8.2 转让方应于本竞价方案竞价程序及时间安排表规定的时间内签署《产权交易合同》。

8.3 未被确定为受让方的竞买人不得依据与受让申请同时递交的单方签署产权交易合同向转让方主张任何权利或提出任何要求、请求、索赔等。

9 特别提示

9.1 竞买人一旦递交了竞买文件即表示已充分了解并接受本竞价方案的全部内容和要求，并不以任何形式对此提出异议，不可撤销地放弃任何索赔的权利。

9.2 竞买人应在竞价前仔细阅读《报价人操作指南》。

9.3 竞买人应在规定的时间内提前做好登陆报价准备，并留有足够的时间报价，避免因网速等因素而影响报价。

9.4 报价时点的确认，系统以到达网络服务器的时间为准。

9.5 竞买人的登录名及报价密码应妥善保管，由于竞买人的原因泄露报价密码所产生的一切后果均自负。

9.6 未经转让方书面同意，竞买人不得向任何第三人披露其所涉及的所有竞价内容、程序以及与此相关的其他内容。

9.7 竞买人应自行承担其参与竞价所涉及的一切费用，任何情况下转让方和组织人均无义务承担此费用。

9.8 竞价方案的解释权归转让方和组织人。

(此页无正文)

转让方： 宝钢发展有限公司

2021 年 月

附件：

受让确认书

宝钢发展有限公司（转让方）：

根据已收到的《宝钢发展有限公司部分资产（上海市浦东新区黄杨路 65 弄 3 号楼室）竞价方案》，本竞买人愿按产权转让信息披露公告约定的受让条件受让标的，按本竞价方案规定的程序参与竞价，并承诺如下：

1、同意本项目的受让价格不低于竞价底价，并同意以本竞买人在上海联合产权交易所有限公司网络竞价系统中最终所报价格受让本项目。

2、同意按本项目公告要求递交保证金；并按公告要求及相关规定处置保证金。

3、本竞买人对参与本次网络竞价的登录名及密码的安全性负责，在领取登录名及密码后，由本竞买人妥善保管并及时登录上海联合产权交易所有限公司网络竞价系统修改初始密码。若因登录名及密码遗失、泄露造成的损失由本竞买人承担，任何使用本竞买人登录名和密码登陆进入上海联合产权交易所有限公司网络竞价系统的用户，在该网站上的一切行为均视为本竞买人的行为，由本竞买人负责。

4、因本竞买人终端设备故障、网络异常以及自身操作失误等原因导致无法正常竞价造成的损失，由本竞买人负责。

5、本竞买人已仔细阅读《报价人操作指南》，掌握本次网络竞价的实务操作，对本竞买人在网络竞价过程中的一切行为负责。

6、本竞买人确认、同意并承诺，竞价方案各项条款和项目公告中约定的条件均适用于本受让确认书，本竞买人接受项目公告和竞价方案各项条款的要求和约束，如有违反，本竞买人承诺承担相应的违约责任。

7、同意产权交易合同的全部条款。本竞买人已签署的产权交易合同与竞价方案中的产权交易合同一致。本竞买人确认并同意，本竞买人签署产权交易合同为参与本次竞价流程所需，并不代表转让方与本竞买人就受让本标的达成任何协议或约定；如果本竞买人未被确定为受让方，本竞买人不得依据该等产权交易合同或因参与本次竞价而向转让方主张任何权利或提出任何要求、请求、索赔等。

特此确认。

竞买人（签章）：_____

日期：_____

编号：

上海市产权交易合同

（2021 版）

使用说明

一、本合同文本是根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国企业国有资产法》等有关法律法规的规定制定的参考文本，供当事人约定采用。签订合同前，请仔细阅读。

二、为更好地维护自身权益，当事人在订立本合同时应当慎重，条款内容的表述力求具体、严密。无需约定的条款可以“本合同不涉及此条款”或“本合同对此条款无须约定”等加以载明。

三、“转让方”是指持有标的产权并能够依法转让产权的法人、自然人和其他组织。

四、“受让方”是指在产权交易市场内，通过合法程序并支付交易对价获得标的产权的法人、自然人和其他组织。

五、“产权交易标的”是指转让方所有或者依法有处分权的产权，也是本合同当事人权利和义务共同指向的对象。“产权交易标的”条款必须清楚地写明标的名称，以使标的特定化，从而能够界定权利义务。

六、“标的企业”是指合同标的所依存的组织载体，即转让方自行或与他人合资设立的企业法人或其他组织等。

七、确定企业国有产权转让价格，应当以经核准或备案的资产评估结果作为参考依据。未经资产评估，直接以竞价或协议方式确定交易价格的，一般只适用于非公有性质的产权。

八、产权转让涉及职工安置的，应当符合国家相关法律法规的规定，约定妥善安置标的企业职工的有关事项，职工安置方案需经企业职工（代表）大会审议的，该职工安置方案应作为本合同之附件。

九、产权转让涉及债权、债务承继和清偿办法的，应当对标的企业相关债权、债务（包括拖欠职工的相关费用）处理进行约定，并将相关的债权债务协议或承继、清偿办法作为本合同之附件。

十、产权交易涉及相关资产处理的，可根据不同的标的作具体约定，包括对产权转让涉及的房地产、设备、车辆、技术项目、商标权、专利权等标的物的处理进行约定。

十一、“产权交易的基准日”是指确定产权交易标的交易价格的特定时间点。

十二、“产权交易费用”包含：转让方、受让方向产权交易机构支付的交易手续费（含需向产权经纪机构支付的费用）以及办理相关权证的费用等。

十三、“产权交易凭证”是指产权交易机构为产权交易各方出具的证明产权交易标的通过产权交易机构履行相关程序后达成交易结果的凭证。

十四、涉及国有产权交易的，合同当事人应当按照国有产权转让的有关规定，对相关的合同条款进行约定。

十五、本合同文本涉及的相关材料应作为本合同附件列明。

十六、本合同文本是《上海市产权交易合同示范文本（2011 版）》的修改版本，自公布之日起使用。《上海市产权交易合同示范文本（2011 版）》及以前制定的合同示范文本不再使用。今后在未制定新的版本前，本合同文本延续使用。

编号：

上海市产权交易合同 (2021 版)

甲方（转让方）宝钢发展有限公司

乙方（受让方）

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国企业国有资产法》等有关法律法规的规定，甲、乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，协商一致，订立本合同。

第一条 产权交易标的

本合同标的为甲方所持有的宝钢发展有限公司部分资产（上海市浦东新区黄杨路 65 弄 3 号楼_____ 室）。

第二条 产权交易的方式

2.1 本产权交易采取以下第 _____ 种方式：

2.1.1 本合同项下产权交易于 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日，经上海联合产权交易所公开挂牌，挂牌期间征集到乙方一个意向受让方，按照产权交易规则确定乙方为产权交易标的受让方，乙方同意依法受让本合同项下产权交易标的。

2.1.2 本合同项下产权交易于 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日，经上海联合产权交易所公开挂牌，挂牌期间产生 _____ 个意向受让方，并于 _____ 年 _____ 月 _____ 日以

【网络竞价（多次报价）】方式组织实施竞价，按照产权交易规则确定乙方为产权交易标的受让方。

第三条 价款

3.1 交易价款为人民币（小写）【即人民币（大写）】。

第四条 支付方式

4.1 乙方已支付至上海联合产权交易所的保证金计人民币（小写 **120 万元【即人民币（大写）壹佰贰拾万元】**），在本合同签订后转为本次产权交易部分价款。

4.2 本次产权交易价款采用一次性支付。甲、乙双方约定按照 方式支付价款：

4.2.1 无需贷款的：除 4.1 条款中保证金转为本次产权交易部分价款外，乙方在签署《产权交易合同》之日起 5 个工作日内，将剩余的产权交易价款人民币（小写） 万元【即人民币（大写） 】一次性支付至上海联合产权交易所有限公司指定银行账户。

4.2.2 需银行贷款的：乙方符合购房按揭政策。乙方在签署《产权交易合同》之日起**5**个工作日内将首付款（含已支付的保证金）人民币（小写） 万元【即人民币（大写）

】支付到上海联合产权交易所指定银行账户。乙方在签署《产权交易合同》后 20 个工作日内办妥银行贷款手续（包括签署贷款抵押合同、支付相关费用等相关手续），按揭贷款部分直接转入甲方指定银行监管账户。

4.3 乙方同意上海联合产权交易所有限公司在出具产权

交易凭证并经甲方申请后 3 个工作日内将价款支付至甲方指定账户。

第五条 产权交易涉及的职工安置

本合同不涉及。

第六条 产权交易涉及的债权、债务的承继和清偿办法

本合同不涉及。

第七条 产权交易涉及的资产处理

本合同不涉及。

第八条 产权交接事项

8.1 乙方在全部价款（如需银行贷款，为首付款）支付到甲方账户后 5 个工作日内与甲方共同签署《上海市房地产买卖合同》。乙方在《上海市房地产买卖合同》生效之日起 5 个工作日内配合甲方启动办理税务申报纳税手续。

8.2 甲乙双方应互相配合，共同办理产权变更手续。若在办理《上海市房地产买卖合同》网签或核税、交易的任何过程中，遇到税务核税及房产交易中心政策限制等因素，导致产权变更手续未能按时办理完成的，或导致无法办理产权变更手续的，乙方需要协助甲方与相关部门协调解决，协调解决不成的，甲方可与乙方解除《产权交易合同》、《上海市房地产买卖合同》且不承担任何违约责任。

8.3 乙方同意按照标的房产实际交接日现状接收标的房产，甲方在收到全部交易价款且乙方取得《不动产登记证明》或《上海市房地产登记收件收据》后 15 个工作日内办理房产验收交接手续。

8.4 产权交易涉及需向有关部门备案或审批的，甲、乙双方应共同履行向有关部门申报的义务。

第九条 产权交易的税赋和费用

9.1 产权交易中涉及的税赋，按照国家有关规定缴纳。

9.2 本合同项下产权交易标的在交易过程中所产生的产权交易费用，双方约定各自承担。

第十条 甲、乙双方的承诺

10.1 甲方对本合同项下的产权交易标的拥有合法、有效和完整的处分权，没有隐匿资产或债务的情况。

10.2 甲方保证就转让标的所设置的可能影响产权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。

10.3 乙方具备合法的主体资格，无欺诈行为。

10.4 乙方受让本合同项下转让标的符合法律、法规的规定，不违背中国境内的相关产业政策。

10.5 甲方、乙方提交的涉及产权交易的各项证明文件及资料均真实、完整、有效，不存在故意隐瞒对本合同构成重大不利影响的任何债务、争议、诉讼等情况。

10.6 甲、乙双方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合法有效，本合同成立和产权转让的前提条件均已满足。

10.7 未经对方事先书面许可，任何一方不得泄露本合同及附件中的内容，但依照国家有关规定要求披露的除外。

10.8 乙方资格条件符合地方关于购房资格规定。乙方自行对照有关规定和要求，对自身的资格条件进行核查，并在

自行咨询专业人士、相关方和监管机关的基础上自行判断符合本转让项目受让方的资格，并自行承担由此产生的全部后果，包括费用（包括但不限于交易保证金罚没）、风险和损失。

10.9 乙方已知晓并同意递交受让材料并支付交易保证金后不得以任何理由变更受让主体名称（包括添加、删减受让主体名称）。

10.10 乙方已知晓并同意由于乙方不具备购房资格、未按期签署《产权交易合同》、《上海市房地产买卖合同》、变更受让主体名称、或其他违背交易公告和交易规则的行为，同意甲方单方面扣除已支付的交易保证金作为对甲方的赔偿，并同意甲方另行公开处置交易标的。

第十一条 违约责任

11.1 若由于乙方的原因或银行贷款政策变化等其他非甲方原因导致银行贷款不成或贷款不足且由于乙方的原因未按时支付交易价款的，甲方有权暂停后续房屋买卖交易。乙方逾期支付交易价款的，甲方按产权交易总价款的每日万分之五收取滞纳金。逾期超过 30 日的，则视作乙方实质性违约，甲方有权扣除全部保证金，并另行公开处置标的。

11.2 本合同任何一方若违反本合同约定的义务和承诺，给另一方造成损失的，应当承担赔偿责任；若违约方的行为对产权交易标的或标的企业造成重大不利影响，致使本合同目的无法实现的，守约方有权解除合同，并要求违约方赔偿损失。

第十二条 合同的变更和解除

12.1 甲、乙双方按照规定协商一致，可以变更或解除本合同。

12.2 出现本合同第十一条所述违约情形的，一方当事人可以解除本合同。

12.3 本合同解除或变更合同主要条款的，上海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上海联合产权交易所，并将产权交易凭证交还上海联合产权交易所。

第十三条 通知条款

13.1 本合同当事人之间根据本合同或与本合同相关发出的任何通知或联络应以书面形式按下述地址或以电子邮件形式按下述电子邮箱地址发出：

甲方：

地址：

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

乙方：

通讯地址：

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

13.2 对于任何通知或联络，如直接交付，在交付时视为

收讫；如用挂号信邮寄，在寄出五天后视为收讫。如以快递交付，应于交予快递服务发送后第三(3)日视为收讫；如以电子邮件形式，在发出当日视为收讫。

13.3 合同所列联系地址、电子邮箱等为双方有效送达的联系方式，任何一方变更联系地址、电子邮箱，应提前七日通知对方，否则对方以原联系方式寄送的通知或函件，仍视为送达。

13.4 本合同约定的任何一方地址适用于任何一方各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

第十四条 争议的解决方式

14.1 本合同及产权交易中的行为均适用中华人民共和国法律。

14.2 乙双方之间发生争议的，可以协商解决，也可向上海联合产权交易所申请调解，或向资产所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 附则

15.1 除依法律、行政法规规定需要报审批机构批准后生效的情形以外，本合同自甲、乙双方签字或盖章之日起生效。

15.2 本合同一式柒份，甲、乙双方各执壹份，甲、乙双方委托的产权经纪机构各执壹份，上海联合产权交易所有限公司留存壹份用于备案，其余用于办理产权交易的审批、登记手续。（以下无正文）

（以下为合同签字、盖章页）

甲方（转让方）：
宝钢发展有限公司
（盖 章）

法定代表人或授权代表：

（签字或盖章）

产权经纪机构：
中国宝武钢铁集团有限公司
(盖章)

执业经纪人：
(签字)

乙方（受让方）：

（签字）

签约地点：

签约时间： 年 月 日

上海联合产权交易所有限公司
(交易鉴证专用章)
年 月 日