

编号: \_\_\_\_\_

# 上海市产权交易合同



上海市工商行政管理局  
上海市产权交易管理办公室

制定

# 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示范文本，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。

十二、“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。

十三、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。

十四、本合同文本涉及的相关材料应作为本合同附件列明。

十五、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2016年4月1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。

合同编号：\_\_\_\_\_

# 上海市产权交易合同

## (2016 版)

甲方（转让方）上海虹口城市更新建设发展有限公司

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

1.1 本合同标的为甲方所持有的上海弘安里企业发展有限公司 80%股权及转让方对标的公司 406,141.959997 万元债权。

1.2 上海弘安里企业发展有限公司（简称“标的企业”）成立于 2021 年 1 月，现有注册资本为人民币 1,000 万元，系上海虹口城市更新建设发展有限公司出资人民币 1,000 万元，占 100%股权。

1.3 经银信资产评估有限公司评估并出具资产评估报告（文号银信评报字[2021]沪第 1532 号），截至 2021 年 4 月 30 日，上海弘安里企业发展有限公司总资产合计为人民币 527,181.86 万元，负债合计为人民币 507,627.55 万元，标的企业价值（所有者权益）为人民币 19,554.31 万元，股权交易标的价值为人民币 15643.448 万元。

1.4 除甲方已向乙方披露的事项外，产权交易标的和标的企业不存在资产评估报告（审计报告）中未予披露或遗漏的、可能影响评估结果或对标的企业及其产权价值产生重大不利影响的的事项。

### 第二条 产权交易的方式

2.1 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，确定竞价得分，由转让方将规划实施方案得分和竞价得分加总，得出各意向受让方的综合得分。根据产权交易阶段《竞价实施方案》确定本次产权交易的最终受让方。

### 第三条 价款

3.1 总交易价款为人民币（小写）\_\_\_\_\_万元【即人民币（大写）\_\_\_\_\_万元】。其中受让标的企业 80%股权的股权受让交易价款为人民币【】万元，受让转让方对标的企业的债权（包括借款本金及其至评估基准日所产生的利息）的债权受让交易价款为人民币 406,141.959997 万元。

### 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）126,500万元【即人民币（大写）壹拾贰亿陆仟伍佰万元】，在本合同签订后直接转为本次产权交易部分价款。

4.2 甲、乙双方约定按照以下方式支付总交易价款：

本次产权交易价款采用一次性支付。除 4.1 款中保证金直接转为本次产权交易部分价款外，乙方应在产权交易合同签订之日起 3 个工作日内将除保证金外的产权交易价款及交易手续费支付至联交所指定的银行账户。乙方须同意在其支付全额总交易价款及交易手续费后的 3 个工作日内，联交所将等同于交易保证金金额的首笔交易价款支付至甲方指定银行账户。联交所收到甲方足额支付的交易服务费后 3 个工作日内，将剩余交易价款支付至甲方指定银行账户。

4.3 本次产权交易涉及转让的计息借款自评估基准日次日至联交所出具产权交易凭证之日期间产生的利息（简称“期间利息”），乙方应在出具产权交易凭证之日起 3 个工作日内将该期间利息支付至甲方指定账户。

#### **第五条 产权交易涉及的职工安置**

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**

6.1 自评估基准日至工商变更登记完成日期间，本次产权转让涉及的标的企业债权债务由股权转让完成后的标的企业承继，因甲方借款本金及所产生的利息导致标的企业的盈亏及权益增减均由股权转让完成后的股东双方按认缴出资比例享有和承担。

#### **第七条 产权交易涉及的资产处理**

不涉及。

#### **第八条 产权交接事项**

8.1 甲方在收到本合同项下全额总交易价款及期间利息 3 个工作日内，开始与乙方共同管理标的企业的印章、印鉴、证照、账簿等；在股权转让完成后 3 个工作日内向乙方办理移交，具体的移交清单由双方另行协商确认。标的企业在开始共管至完成移交期间，如安排签署相关合同、文件，或标的企业作出任何重大决策均应经乙方事先同意，标的企业发生重大事项亦应及时通知乙方。

8.2 本合同的评估基准日为 2021 年 4 月 30 日，甲、乙双方应当共同配合，在甲方收到全额总交易价款及期间利息后 15 个工作日内，双方确认应互相配合促使目标公司召开新的股东会、董事会，并启动向市场监督管理部门办理相关变更登记手续，并于 30 个工作日内，完成股权转让的工商变更登记手续及法定代表人、董事、监事、高级管理人员的变更/备案登记手续。因政府相关部门原因导致办理迟延的，不视为任何一方的违约。

8.3 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。

8.4 自评估基准日至工商变更登记完成日期间，标的公司因经营活动产生的盈利或亏损而导致净资产的增加或减少及相关权益由乙方按持有股权比例承接，甲方对本合同项下的产权交易标的、股东权益及标的企业资产负有善良管理的义务。

## 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，双方约定按以下方式承担：各自承担应付费用。

## 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 自评估基准日次日至联交所出具产权交易凭证之日的期间利息，乙方应在出具交易凭证之日起 3 个工作日内支付至甲方指定账户。

10.9 乙方确认乙方实际控制人是\_\_\_\_，乙方承诺在合资期间不变更实际控制人；如无实际控制人，或不披露实际控制人的，则乙方承诺现有的股东及向上追溯的股东的股权结构均不做变更。为免疑义，上述实际控制人是指虽然不是公司的股东，但通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际控制公司行为的人，并应披露至最终的国有资产管理机构或者自然人为止（实际控制人为外资的，也应参照披露至外资个人、外资基金会、外国政府等最终控制人）。

10.10 根据招商公告提交的规划实施方案由乙方负责，并承诺按其提交的《关于弘安里项目规划实施方案的承诺》实施；乙方承诺基于其在上海市土地交易市场提交的规划实施方案对弘安里项目的设计方案进行深化优化，并按照规划管理部门批准同意的方案对弘安里项目实施开发、建设和运营等。该承诺在本合同签订后成为《上海弘安里企业发展有限公司招商合作项目之合作协议》的附件。

10.11 双方在本合同中所做的陈述、保证和承诺视作由双方在标的股权变更登记至乙方名下之日重复作出。

## 第十一条 违约责任

11.1 乙方若逾期支付价款，每逾期一日应按逾期支付部分价款的 0.2% 向甲方支付违约金，逾期超过 30 日的，甲方有权解除本合同，不予退还乙方已支付的交易价款，并要

求乙方赔偿损失。

11.2 甲方若逾期不配合乙方完成产权持有主体的权利交接且对乙方造成实质性影响的，每逾期一日应按交易价款的 0.2%向乙方支付违约金，逾期超过 30 日的，乙方有权解除本合同，并要求甲方赔偿损失。

11.3 本合同生效后，任何一方无故解除本合同，应按总交易价款的 30%向守约方支付违约金。

11.4 乙方违反本合同 10.9、10.10 条承诺的，应按照总交易价款的 30%向甲方支付违约金，并赔偿由此甲方及标的企业造成的全部损失。

11.5 除本合同另有约定外，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 争议的解决方式

13.1 本合同及产权交易中的行为均适用中华人民共和国法律。

13.2 甲、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，或选择以下第 1 种方式解决：

1. 提交上海仲裁委员会仲裁。
2. 提交上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）仲裁。
3. 依法向   /   人民法院起诉。

## 第十四条 附则

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、乙双方法定代表人或授权代表签字/盖章并加盖企业公章之日起生效。

本合同一式陆份，甲、乙双方各执贰份，乙方委托的产权经纪机构执壹份，上海联合产权交易所留存壹份用于备案，其余用于办理产权交易的审批、登记手续。

（以下无正文）

甲方(转让方):上海虹口城市更新建设发展有限公司  
(盖 章)

住 所:上海市虹口区大名路 147 号

邮 编:200080

法定代表人:  
(签字或盖章)

签约地点:

签约时间: 年 月 日

乙方(受让方):  
(盖 章)

住 所:

邮 编:

法定代表人:  
(签字或盖章)

上海联合产权交易所(交易合同审核章)  
年 月 日