

大丰区沪苏集聚区凤阳路南侧1-2幢工业
房地产资产转让项目

交易文件

转 让 方：盐城市大丰区明丰建设发展有限公司

交易代理机构：江苏兴华工程项目管理咨询有限公司

二〇二二年六月

目录

第一章资产转让公告.....	2
第二章竞价规则.....	7
第三章资产转让合同.....	11
第四章资产产权清单明细.....	17
第五章资产区域位置图.....	18
第六章现场实景照片.....	19
第七章不动产权属证书.....	20
第八章资产相关资料移交清单目录.....	20
第九章产权人对资产的相关情况说明.....	21
第十章国有产权意向受让承诺函.....	22
第十一章资产受让报价单.....	24
第十二章法定代表人身份证明书及授权委托书.....	25
第十三章江苏省国有产权交易服务收费标准及交易代理机构代理服务佣金	27

第一章资产转让公告

项目名称	大丰区沪苏集聚区凤阳路南侧1-2幢工业房地产资产转让项目				
项目编号	DFCG20210356				
报名起始日期：2022年6月23日		报名终止日期：2022年7月4日18时前			
<p>竞价会时间：2022年7月6日上午10时30分大丰区公共资源交易中心开标二室；竞价会开始前，投标人上传加密的《意向受让竞价文件》至交易代理机构指定邮箱：295912004@qq.com，无需到达竞价会现场，仅需在任意地点通过PC端或移动端的“腾讯会议”及相应的配套硬件设备参加竞价会议。</p>					
标的概况	标的坐落		沪苏大丰产业联动集聚区凤阳路南侧，明珠路东侧		
	基本属性	房屋建筑面积	有产证建筑面积9511.01m ² (其中生产车间5815.80m ² 、仓库3695.21m ²)		
		土地使用面积	10404m ²	用途	工业用地
		土地权利性质	原：国有建设用地使用权/房屋 (构筑物)所有权 现：出让		
		房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	1-2/2
		竣工时间	2015年		
	房屋现状	租赁情况	无	是否设置原承租人优先权	无
		抵押情况	无	配备电梯	无
		欠费情况	无		
		配套、环境、交通、亮点	交通临疏港路		
		其他情况	详见附表		
	评估情况	评估机构	江苏世诚土地房地产资产评估造价咨询有限公司		
		评估报告书编号	苏世诚评报字(2021)第168号		
		评估基准日	2021年10月21日		
		评估价	747.38万元		
	转让底价		750万元		
	转让方情况	基本情况	转让方名称	盐城市大丰区明丰建设发展有限公司	
			经济类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	
			统一社会信用代码	9132098207273146X9	
			法定代表人	吴小伟	
注册地			盐城市大丰区光明工业区凤阳路8号		

		<p>转让方承诺</p>	<p>我方按本公告的内容在盐城市大丰区公共资源交易中心网站公开发布产权转让信息，依照公开、公平、公正、诚信的原则作如下承诺：</p> <p>一、本次资产转让是我方真实意愿表示，转让的资产权属清晰，我方对该资产拥有完全的处置权且不存在任何限制条件；</p> <p>二、我方转让资产的相关行为已履行了相应程序，经过有效的决策，并获得相应批准；</p> <p>三、我方所提交的材料内容真实、完整、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>四、我方在转让过程中，遵守法律法规规定和相关规则，按照有关要求履行我方义务。</p> <p>我方保证遵守以上承诺，如违反上述承诺或有其他违规行为，给交易相关方造成损失的，我方愿意承担法律责任及相应的经济赔偿责任。</p>
		<p>行为批准机构</p>	<p>沪苏大丰产业联动集聚区管委会、沪苏大丰产业联动集聚区财税分局国资部门</p>

<p>特别告知</p>	<p>一、本次转让标的为盐城市大丰区明丰建设发展有限公司名下的大丰区沪苏集聚区凤阳路南侧1-2幢工业房地产的所有不动产整体转让；大丰区沪苏集聚区凤阳路南侧1-2幢工业房地产土地现为国有出让。</p> <p>二、意向受让方在公告期内可电话预约至现场查看转让标的，并自行向相关部门了解转让标的实际情况。</p> <p>三、受让方必须付清所有款项后，转让方方能协助受让方办理转让标的变更登记等手续；</p> <p>四、转让标的变更登记涉及的税费等相关费用，由转让方和受让方双方按国家规定各自承担。若出现按国家规定可以收取的而未明确由谁支付的费用由转让方和受让方双方各自承担一半；</p> <p>五、上述资产是以现状转让并交付给受让方，原水电气等相关欠费由转让方结清，受让方不得以不了解上述资产为由拒绝按现状接受；</p> <p>六、转让标的不动产权证登记面积若与实际测量面积出现误差，以不动产权证记载为准，转让方和受让方双方不再另行结算；</p> <p>无产证房屋以现状转让，转让方不负责办理产权登记手续，受让方须服从有关政策性文件调整，服从住建、规划、或国土等政府部门的指令，相关部门发出拆除指令时，受让方须无条件服从，由此造成的损失及相应费用均由受让方承担，与转让方无关，受让方在竞价时须考虑此风险因素，慎重竞买。</p> <p>七、受让人自行负责不动产证的转移登记，转让方配合；受让方承担因自身原因导致的不动产证过不了户的责任；</p> <p>八、成交后，若因国家政策调整、不可抗力因素或标的物灭失导致转让标的不能正常办理变更登记手续的，转让方、受让方双方解除合同，受让方支付的交易价款全额退还，该交易</p>
--------------------	---

	<p>价款不计息；</p> <p>以上情况说明仅供参考，不排除有未知事项及瑕疵的存在（包括但不限于已告知的瑕疵），转让方对此不承担任何责任；受让方参与竞买，即表明受让方已完全了解并接受转让标的物的现状和一切可能存在的瑕疵，愿意按照转让标的实际状况竞买，受让方应充分考虑瑕疵等风险因素及其他综合因素，慎重竞买，否则竞买保证金不予退还。</p> <p>九、意向受让方在被确定为受让方后未能在本交易文件规定的时间内与转让方签订《资产转让合同》或未能在规定的时间内支付资产转让价款或未能按本文件规定缴纳产权交易服务费的，其交易保证金不予退还。</p> <p>十、受让方对所购资产需新上高端健康食品项目，符合园区的产业定位，2022年12月底前试生产，2023年1月底前开出第一张销售发票。新上项目竣工投产后，年度开票销售不得少于1亿元，亩均税收不低于30万元。否则，受让方履约担保将不予退还。</p> <p>十一、履约担保：</p> <p>1、履约担保金额：受让人在合同签订前向转让方提交履约担保，金额为人民币100万元；</p> <p>2、履约担保的提交方式：转账。</p> <p>3、履约保证金的退还方式：在无违约情形发生且办理产权证后7日内无息退还80万元，在2024年年底达到上述第十项要求后无息退还。</p>	
交易条件	交易价款支付及交付约定	根据《资产转让合同》约定支付交易价款及交付时间、条件
	受让方资格条件	<p>一、意向受让方应为依法设立并有效存续的企业法人或其他经济组织；</p> <p>二、意向受让方应具有良好的财产状况和支付转让款的能力，收购资金来源合法；</p> <p>三、意向受让方应具有良好的信用；未被“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”（http://www.ccgp.gov.cn）等网站列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。</p> <p>四、意向受让方应符合国家法律、法规规定的其他条件，参与本次转让行为不存在法律、法规规定和企业章程规定的禁止性情形；</p> <p>五、意向受让方如为境外投资者的，须承诺符合外商投资产业指导目录和负面清单管理要求，以及外商投资安全审查有关规定。</p> <p>六、本次出让不接受联合体受让。</p>
	标的交割	根据《资产转让合同》约定办理交割手续。
备查文件	<p>1、转让方经有关部门批准的手续；</p> <p>2、《评估报告》</p>	

交易指南

一、意向受让人于2022年6月23日至2022年7月4日18:00时前，至大丰公共资源交易平台（网址：<http://221.231.122.12>）进行网上下载交易文件，如在规定时间内未下载交易文件，由此引起的责任自负。

二、获取方式：各潜在投标人采用网上方式报名及下载交易文件，具体步骤如下：

（1）各潜在投标人下载采购类项目网上报名操作指南（网站：<http://ggzy.dafeng.gov.cn/dfweb/InfoDetail/?InfoID=8a98b92b-4bd3-4d80-afcf-ddb1d664dfbf&CategoryNum=029>）；

（2）各潜在投标人根据网上报名操作指南进行操作，仔细阅读采购类项目网上报名操作指南，认真掌握操作方法（请牢记登录名和密码），确保信息准确无误，如填报错误，后果由投标单位自行承担；

（3）各潜在投标人在系统内下载交易文件后，报名视为成功。若未在系统内下载交易文件，视为未报名。

（4）报名技术咨询电话：登录大丰公共资源交易平台——点击查看“招投标常见问题”，或者拨打0515-83927018，或者加入QQ群（问题解决群）：384422310，或者咨询本项目的招标代理联系人。

3、交易文件售价：0元。

三、现场竞价会开始前，意向受让人需提供下列《意向受让竞价文件》：

- 1、企业法人营业执照；
- 2、法定代表人身份证明书、法人授权委托书及被授权人的身份证；
- 3、意向受让方董事会决议或者执行董事决定或其他企业决策性文件；
- 4、现行有效的公司章程；
- 5、转让方要求提供的其他材料：
 - 5.1 受让承诺函；
 - 5.2 首轮报价单；
 - 5.3 信用中国有关意向受让方的企业信用报告《法人和其他组织信息概况》

上述所有材料均须加盖意向受让方单位公章后，[在竞价会开始前彩色扫描并加密上传至交易代理机构邮箱295912004@qq.com](mailto:295912004@qq.com)。

四、确认合格意向受让方：公告期满，竞价会开始前审核意向受让人保证金交纳情况、竞价会开始前提供的《意向受让竞价文件》确定符合条件的意向受让方。五、保证金支付方式及缴纳截止时间：1、意向受让方须在2022年7月6日10时30分前向盐城市大丰区公共资源交易中心保证金专用账户（收款单位：盐城市大丰区公共资源交易中心，开户银行：江苏大丰农村商业银行创业支行，帐号：**3209820531010000120875**）交纳人民币100万元交易保证金，以确定其参与受让。交易中心仅接受意向受让方以本单位账户通过转账（或电汇）方式交纳的交易保证金。意向受让方未能如期足额交纳交易保证金的，视为放弃本次受让。**请提前办理保证金缴纳手续，确保保证金在现场竞价会开始时间前到达指定帐**

户。

2、意向申请人应尽量避免在缴纳保证金截止日汇入资金，充分考虑资金在途时间，以免失去竞价资格。意向申请人不需要到窗口换取保证金收据。咨询电话：0515-83927046。

六、一旦交纳保证金，即为视为已经知悉标的的情况，接受标的的一切现状（包括瑕疵、缺陷）。

七、交易方式：

1、如征集到两个及以上符合条件并交纳保证金的意向受让方，将采用竞价方式确定受让方及成交价；具体竞价方式详见第二章《竞价规则》；

2、如只征集到一家符合条件并交纳交易保证金的意向受让方，按转让底价与买方报价孰高原则直接签约。

八、竞价现场安排：资产转让公告期满后于2022年7月6日上午10时30分在大丰公共资源交易中心开标二室进行“腾讯会议”线上竞价。

九、不符合受让条件或未成交的意向受让方的保证金，盐城市大丰区公共资源交易中心在本项目确认成交结果后原路无息退还至意向受让方缴款账户。

十、成交结果的公示：成交后将交易结果通过大丰公共资源交易平台对外公告，公示期5个工作日；

十一、交易价款的支付方式：1、意向受让方须在被确定为受让方后的次日起3个工作日内与转让方签订《资产转让合同》，在《资产转让合同》生效之日起5个工作日内，按照《资产转让合同》的约定一次性支付资产转让价款。

十二、成交后由受让方按江苏省国有产权交易服务收费标准，在领取成交通知书前向大丰区公共资源交易中心一次性交纳国有产权交易服务费，标准详见附件。本项目代理服务佣金在成交后由转让方一次性向交易代理机构支付。

十三、信息披露期满后，如未征集到符合条件的意向受让方，则延长信息发布，不变更受让条件，按照5个工作日为一个周期延长，直至征集到符合条件的意向受让方。

联系方式	转让方	盐城市大丰区明丰建设发展有限公司	交易代理机构	江苏兴华工程项目管理咨询有限公司
	联系人	江波	联系人	高娟
	联系电话	0515-69698985	联系电话	0515-68859288 15950322488

第二章竞价规则

受当前新冠疫情影响，根据疫情防控最新要求，严格聚集性活动管控，现场竞价交易会无法集中举行。因此，经研究，本项目竞价方式将采用不见面方式进行，意向受让方无需到达竞价现场，仅需在任意地点通过台式电脑（或笔记本电脑）“腾讯会议”客户端及相应的配套硬件设备参加竞价会议。

参加会议的方法：台式电脑（或笔记本电脑）可以搜索下载并安装“腾讯会议”，注册完成后点击“加入会议”，输入会议号“192558864”，“您的姓名”按“单位简称+授权委托人姓名”格式填写，然后点击“加入会议”，会议系统将提前30分钟开放。各意向受让方于2022年7月6日上午10时30分前进入会议系统实时进行音视频交互并及时在聊天界面中进行互动交流、澄清、提疑等（建议提前进入），未按时加入会议系统的或未能在会议系统内全程参与交互的，导致的一切后果由意向受让方承担。

意向受让方如对上述腾讯会议软件等有疑问的，请尽早和软件公司的服务人员或其他专业人员联系或与本项目交易代理机构联系，他们会根据意向受让方要求，提供必要的培训和技术支持。

腾讯客服联系方式：0755-83765566

交易代理机构联系人：高娟，联系电话：15950322488

为顺利实现本项目不见面视频会议竞价，建议意向受让方应当在具备以下硬件设施的前提下参加竞价会议：高配置电脑、高速稳定的网络、电源（不间断）、音视频设备（话筒、耳麦、高清摄像头、音响）、扫描仪、打印机、高清视频监控等。为保证交互效果，建议意向受让方选择封闭安静的地点参与远程交互竞价。因意向受让方自身软硬件配备不齐全或发生故障等问题而导致在竞价过程中出现不稳定或中断等情况的，由意向受让方自身承担一切后果；

意向受让方应尽量使用PC端“腾讯会议”，不建议使用移动端“腾讯会议”，意向受让方须配备熟练掌握计算机操作、熟练使用Microsoft Office或WPS Office办公软件、以及打印、扫描（或拍照）、邮箱注册、内容上传、邮件发送、腾讯会议下载与应用等参加本项目腾讯会议竞价所必需的人员，因意向受让方不能熟练掌握相关技术等问题而导致在竞价过程中出现不能在规定时间内发送邮件、参与竞价，由意向受让方自身承担一切后果；

同一意向受让方在规定时间内多次提交同一轮次《受让报价单》的，以其最后一次发出的《受让报价单》中的报价为准。

一、竞价会开始前审核意向受让人保证金交纳情况、竞价会开始前提供的《意向受让竞价文件》。

竞价会开始前，投标人须上传彩色扫描并加密的《意向受让竞价文件》至交易代理机构指定邮箱：295912004@qq.com。竞价会开始后通过“腾讯会议”系统在线解密。

二、意向受让人未按规定时间参加“腾讯会议”竞价会的，视为自动放弃竞买资格。

三、竞价过程中，受让人一定要认真严肃地进行竞买，一经竞价不得撤回（当其他受让人有更高应价时，其应价即丧失约束力）。

交易代理机构工作人员宣布每一轮的转让底价及加价幅度，每轮加价幅度不得少于1000元。首轮报价不受竞价增幅的限制。每一轮次报价间隔时间不超过5分钟。

意向受让人某一轮次未报价，其即丧失后续轮次的报价资格。

经多轮报价后，出现唯一高价，无人继续加价时，如该标的的最高应价达到或超过保留价的，由交易代理机构工作人员表示成交；如出现最高相同报价，且无人继续加价时，则由转让方通过抽签方式确定买受人。

买受人必须在竞价会结束后3个工作日内书面确认《成交确认书》、《竞价记录》，不得反悔，否则，交易保证金不予退还。

除《意向受让竞价文件》中的首轮报价外，意向受让方的后续轮次报价均以交易文件指定邮箱以邮件方式在《交易文件》规定时间内发送至交易代理机构指定邮箱，交易代理机构指定邮箱为295912004@qq.com，意向受让方以邮件方式发送的后续轮次《受让报价单》视为其现场竞价。

意向受让人根据本交易文件所附《受让报价单》填写相应轮次的报价，并根据代理机构工作人员的要求分轮次予以提交（意向受让方须在指定时间内完成《受让报价单》中的价格填写、打印、完成盖章及签字后拍照（或扫描）发送至交易代理机构指定邮箱，《受让报价单》中的价格可以打印也可以手写），每一轮次报价间隔时间不超过5分钟，时间起止计算：交易代理机构工作人员在腾讯视频会议中宣布开始计时时间，截止时间：以意向受让方指定的邮箱送达至交易代理机构指定邮箱显示时间为准，意向受让方发送邮件时应尽可能提前且对其邮件设置密码进行加密，交易代理机构工作人员在宣读各轮次报价需要打开邮件时，由意向受让方提供其加密密码（加密办法包括但不限于采用压缩软件自带的密码加密功能，意向受让方提交经加密的压缩文件），在交易代理机构发出解密指令后5分钟之内各意向受让方在“腾讯会议”系统对话框内提供解密密码，未在在规定时间内提供或提供的解密密码无法解密其《意向受让竞价文件》或《受让报价单》，视同其放弃

本项目受让申请及后续竞价。如意向受让方不对其发送的《意向受让竞价文件》或《受让报价单》加密，其报价外泄的风险引起的后果由意向受让方自行承担，《意向受让竞价文件》或《受让报价单》未加密不作无效报价文件处理。

每一轮次发送的电子邮件标题名为“意向受让方名称+第X轮报价”，其中意向受让方名称可以用简称。

四、在竞价过程中转让方有权视场内情况调整加价幅度，受让人须按加价幅度轮番竞价。

五、按委托标的现状（包括实物现状及权属现状）进行处置，对标的不承担瑕疵担保责任。

六、受让人必须遵守场内公共秩序，不得阻挠他人竞拍，不得阻挠转让方及交易代理机构进行正常的工作，更不得有操纵、垄断竞价等违法行为，一经发现，将取消其竞价资格，严重的依法追究法律责任。

七、本章竞价规则适用于征集到两家及以上符合条件并交纳保证金的意向受让方，对于如只征集到一家符合条件并提交竞买保证金的意向受让方的，则直接确定其为受让方，按照转让底价与受让方报价孰高原则确定成交价。

八、报价及费用的承担：

- 1、本项目投标应以人民币报价；
- 2、不论竞价结果如何，受让人均应自行承担所有与竞价有关的全部费用；
- 3、成交后由受让方按成交总价根据第十三章江苏省国有产权交易服务收费标准向大丰区公共资源交易中心交纳交易费。

九、交易文件的澄清和修改

1、受让人应认真检查交易文件的内容是否齐全，如有遗漏请在本交易文件规定的期限内要求转让方予以澄清、修改或补充，否则责任自负。

2、受让人在获取本交易文件后，如有疑问需要澄清，应当于报名（竞买）时间截止前网上提交书面疑问，邮箱地址：295912004@qq.com，如在规定期限内未递交疑问或未按规定提交疑问的，则视为该受让人无疑问。

3、无论是转让方根据需要主动对交易文件进行必要的澄清、修改或补充，或是根据受让人的要求对交易文件做出澄清，转让方都将以书面形式予以澄清、修改或补充，转让方将书面答疑文件在大丰公共资源电子交易平台(<http://221.231.122.12/dfweb/default.aspx>)上予以发布，答疑文件或补充通知作为交易文件的组成部分，具有与交易文件同等法律效力。受让人应及时到网上查询

下载，如未能查询到答疑文件，请与转让方或交易代理机构联系，否则后果自负。

4、受让人对转让方提供的交易文件所做出的推论、解释和结论，转让方概不负责。受让人由于对交易文件的任何推论和误解以及转让方对有关问题的口头解释所造成的后果，均由受让人自负。

5、交易文件、交易文件的澄清、修改、补充在同一内容的表述上不一致时，以最后一份书面文件（含在大丰公共资源电子交易平台上发出的各种补充文件）表述为准。

6、受让人在现场竞价会开始前应当每天都要上网查阅，以便获取更新的澄清、修改、补充通知。

十、本项目在沪苏大丰产业联动集聚区管委会、沪苏大丰产业联动集聚区财税分局国资部门的监督下进行，并接受社会监督。

受让人如认为本次产权交易活动不符合法律、法规和规章规定的，依法先向转让方提出质疑，对质疑回复不满意的，向沪苏大丰产业联动集聚区管委会、沪苏大丰产业联动集聚区财税分局国资部门投诉。任何以口头形式提出的询问、质疑、投诉等，都不予答复。

质疑受让人应在法定质疑期内一次性提出针对同一程序环节的质疑。

第三章 资产转让合同

大丰区沪苏集聚区凤阳路南侧1-2幢工业房地产 国有资产转让合同

转让方：盐城市大丰区明丰建设发展有限公司

受让方：_____

二〇二二年七月

资产转让合同

转让方（以下简称甲方）：盐城市大丰区明丰建设发展有限公司

住所：盐城市大丰区光明工业区凤阳路8号

电话：

法定代表人：吴小伟

职务：法定代表人

单位性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资） 邮编：224100

开户银行：

帐号：

受让方（以下简称乙方）：

住所：

电话：

法定代表人：

职务：

企业类型：

邮编：

注册资本：

经济性质：

开户银行：

帐号：

1、标的的基本情况

标的坐落于沪苏大丰产业联动集聚区凤阳路南侧，明珠路东侧，不动产权证号为苏（2021）大丰区不动产权第0026102号。标的范围包含证载面积厂房。标的以实际状况交付。土地使用面积10404.00平方米，使用期限至2065年3月11日。用途为工业用地，权利性质：原为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，现为出让，总建筑面积9511.01平方米，标的目前无抵押、质押等情况。

2、根据江苏世诚土地房地产资产评估造价咨询有限公司出具的资产评估报告，评估基准日2021年10月21日，标的价值总价：_____万元，其中房屋建筑物总价_____万元，土地使用权总价_____万元。

3、通过盐城市大丰区公共资源中心（以下简称“交易中心”）公开交易程序，甲方决定将拥有的大丰区沪苏集聚区凤阳路南侧1-2幢工业房地产（详见不动产权证和可移交资产清单）转让给乙方。

为了进一步明确企业资产转让过程中甲、乙双方的权利和义务，根据中华人民共和国法律法规的有关规定，甲、乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，经协商一致签订本合同，以资共同遵

守。

第一条 资产转让的标的及价格

甲方将所拥有的该宗房地产（详见不动产权证）有偿转让给乙方。根据交易中心公开交易程序，甲、乙双方共同确定成交价格总额为人民币

(大写)_____元整(小写¥_____元)

第二条 资产转让的方式及相关费用

上述转让标的经资产评估确认、且已履行必要的内部决策和外部审批程序后，通过交易中心发布转让信息征集受让方，根据本项目交易文件规定的方式，确定受让方和转让价格，签订资产交易合同，实施产权交易。

相关费用如下：

交易服务费由乙方在领取成交通知书前一次性支付给盐城市大丰区公共资源交易中心。

第三条 资产转让总价款的支付方式、期限、条件、地点：

甲、乙双方同意采取一次付清方式进行转让价款结算，资产转让价款总额人民币(大写)_____元整(小写¥_____元)。按照受让条件乙方在本合同签订生效之日起5个工作日内一次性汇入甲方指定账户。

受让方对所购资产需新上高端健康食品项目，符合园区的产业定位，2022年12月底前试生产，2023年1月底前开出第一张销售发票。新上项目竣工投产后，年度开票销售不得少于1亿元，亩均税收不低于30万元。否则，受让方履约担保将不予退还。

受让人在合同签订前向转让方提交履约担保，金额为人民币100万元；

履约担保的提交方式：转账。

履约保证金退还方式：在无违约情形发生且办理产权证后7日内无息退还80万元，在2024年年底达到上述要求后无息退还。

第四条 资产交割事项

1、乙方按照本合同约定支付完毕全部交易价款的，并且在交易中心出具交易凭证后20个工作日内，甲、乙双方完成标的的交付手续(标的以报名截止日现状交付，乙方应无条件予以接收)，甲方书面通知送达乙方，双方在约定期间内予以交接而乙方未予配合或拒绝接收标的，视为甲方已履行完毕交接手续。

2、乙方应负责办理本次资产转让涉及的变更登记手续，甲方配合乙方提供办理资产过户变更手续所需材料，在交易凭证出具后 60 日内完成房地产变更登记手续。转让后甲方不负责无证房产

的权证办理。

本次转让资产是以现状转让并交付给受让方，原水电气等相关欠费由转让方结清，受让方不得以不了解上述资产为由拒绝按现状接受。

3、转让标的不动产权证登记面积若与实际测量面积出现误差，以不动产权证记载为准，双方不再另行结算。

第五条 资产转让的税收和费用

在资产转让中涉及的有关税费，由甲、乙双方依据国家有关法律规定各自承担，若出现按国家规定可以收取的而未明确由谁支付的费用由甲方和乙方双方各自承担一半。

第六条 合同的变更和解除

发生下列情形的，甲、乙双方可以变更或解除合同(双方解除合同，乙方支付的交易价款全额退还，该交易价款不计息)：

- 1、因情况发生变化，经双方协商同意，且不损害国家和社会公共利益的。
- 2、因不可抗力因素致使本合同的全部义务不能履行的。
- 3、因一方当事人在合同约定的期限内，因故没有履行合同，另一方当事人予以认可的。
- 4、因本合同中约定的变更或解除合同的情况出现的。

甲、乙双方同意变更或解除本合同，甲、乙双方必须签订变更或解除合同的协议，并将变更或解除合同的协议书报沪苏财税分局国资部门备案。

第七条 甲、乙双方的承诺

1、甲方向乙方承诺所转让的资产权属真实、完整，没有隐匿下列事实：

- (1) 执法机构查封资产的情形；
- (2) 权益、资产担保的情形；
- (3) 资产隐匿的情形；
- (4) 诉讼正在进行中的情形；
- (5) 影响资产权属真实、完整的其他事实。

2、乙方向甲方承诺拥有完全的权利能力和行为能力进行资产受让，无欺诈行为。

3、甲、乙双方一致同意，如在本合同履行过程中出现任何争议，争议期间交易中心可将争议所涉及的存在于交易中心专用账户的交易保证金，在扣除应当交纳的交易服务费后，予以冻结，交易中心凭当事人提供的执行依据(执行依据包括相关调解机构出具的调解协议、调解书，相关方签订的和解协议、司法机关的生效法律文书)进行划拨。

本合同签订后,无论发生任何情况变化,甲、乙双方的上述承诺和保证不可撤销,也不会发生任何改变。双方的此款约定永久有效。

第八条 违约责任

1、乙方应按合同约定支付资产转让价款和履行有关义务,如未按时支付转让价款,应就未按时支付的交易价款自迟延支付之日起按每日1%的标准向甲方支付违约金;逾期超过20个工作日,经催告后,乙方在催告限定期限内仍未履行的,甲方有权解除合同,并有权要求乙方支付交易价款的10%作为违约金,同时乙方所缴纳的交易保证金不予退还。乙方须承担全部手续的办理费用和给甲方造成的经济损失。

2、甲方应按合同约定积极配合乙方按期办理好资产交割和产权过户手续,如因甲方原因,未能按时将资产交割、产权过户给乙方的,乙方有权向甲方追索违约金。每逾期一天,甲方按乙方已付价款的1%向乙方支付违约金。若逾期超过20个工作日,经催告后,甲方在催告限定期限内仍未履行的,乙方有权解除合同,并有权要求甲方赔偿乙方遭受的直接损失。甲方在合同解除之日起30日内须将乙方已支付的价款全部退还乙方。

3、除上述约定外,本合同生效后,甲乙任何一方无故提出终止合同,应向对方一次性支付交易价款 10%作为违约金。

4、一方违约给另一方造成经济损失,且违约金不足以偿还其经济损失的,违约方应偿付守约方其经济损失的差额部分。

第九条 争议的解决方式

甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议,可协商解决;协商不成的,可向标的物所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十条 其他

1、本资产评估基准日为 2021年10月21日。

2、该资产毁损、灭失的风险自标的正式交付之日起转移给乙方。

3、本合同签订后,若办理土地房屋过户登记时,需按照相关政府职能部门要求另行填写表格,签订其他转让合同范本的,如与本合同内容不一致的,以本合同约定为准,包括但不限于成交价、税费承担者等。

4、本合同附资产转让明细清单一份,该附件是本合同不可分割的组成部分,也是本合同生效的必备条件,需甲乙双方签章确认。

5、本合同未尽事宜,由甲、乙双方协商后,可另行签订补充协议。补充协议的内容不得与本

合同内容冲突，补充协议、本合同具有同等的法律效力。

6、本合同一式6份，甲方执3份，乙方执3份。6份合同具有同等的法律效力。

7、本合同自签字盖章之日起生效。

转让方(甲方)：盐城市大丰区明丰建设发展有限公司(盖章)

法定代表人或授权代表人(签字)：

受让方(乙方)： (盖章)

法定代人或授权代表人(签字)；

签订时间： 年 月 日

签订地点：

第四章资产产权清单明细

1

序号	不动产使用权人	房屋坐落	权证编号	结构	设计用途	建筑面积 m ²	土地使用面积 m ²	备注
1	盐城市大丰区 明丰建设发展有 限公司	沪苏大丰产业联动 集聚区凤阳路南 侧，明珠路东侧	苏（2021）大丰 区不动产权第 0026102号	钢筋混凝土 结构	工业用地	9511.01	10404.00	
房地产合计								
<p>备注：本次转让成交后，受让方不得转让，且不得因此提出以下异议：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、因该建筑的存在而向转让方提出任何费用索赔； 2、因政府部门发出指令需拆除该建筑时，而向转让方提出任何费用索赔，且须服从政府相关部门的指令； 3、因该建筑的房屋质量存在缺陷，而向转让方提出任何费用索赔。 4、转让成交后，一切责任和风险均转移给受让方，与转让方无关。 								

第五章资产区域位置图

详见附件。

第六章现场实景照片



第七章不动产权属证书

(一) 不动产权属证书:

(详见附件不动产权属证书)

(二) 宗地图

(详见附件不动产权属证书)

第八章资产相关资料移交清单目录

(此清单目录上的资料由产权人与受让人直接办理交接手续)

序号	明细	备注
1	大丰区沪苏集聚区凤阳路南侧1-2幢工业房地产	

第九章产权人对资产的相关情况说明

大丰区沪苏集聚区凤阳路南侧1-2幢工业房地产 资产转让项目相关情况说明

我单位资产一大丰区沪苏集聚区凤阳路南侧1-2幢工业房地产，至报名截止时间止均没有设定抵押、担保等他项权利，也无拖欠农民工工资等情况，所售资产无重大瑕疵。

特此说明。

盐城市大丰区明丰建设发展有限公司

第十章 国有产权意向受让承诺函

申请受让的标的物			
意向受让方名称			
企业法人营业执照 或事业单位、社团法 人登记证号码			
主营业务范围			
指 定 联 系 方 式	通讯地址		邮编
	法定代表人		联 系 人
	联系电话		移动电话
	电子邮箱		传 真
<p>依照公开、公平、公正、诚实信用的原则意向受让方作出如下承诺：</p> <p>1、拟以不低于本项目资产转让公告的价格整体受让大丰区沪苏集聚区凤阳路南侧1-2幢工业房地产业的资产。</p> <p>2、完全知悉并接受“大丰区沪苏集聚区凤阳路南侧1-2幢工业房地产资产转让公告”（项目编号：_____）、交易文件、评估报告（苏世诚评报字（2021）第XXXX号）及资产转让合同（公告附件）等文件所列的所有内容和条件，且遵守公告中“特别告知”涉及的所有条款；</p> <p>3、决定报名参与本次受让是我方基于对本次资产转让有关资料和信息充分了解、认同并接受转让标的的现状并已履行了必要的决策程序后作出的，本次受让是我方真实意愿表示，相关行为已经过有效的内部决策并得到相应的批准，所提交材料及受让申请中内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、完整性、准确性、合法性、有效性承担相应责任，不存在任何遗漏和虚假；</p> <p>4、我方已对本项目进行了尽职调查，完全接受本项目接受信息披露的全部内容和要求，已认真考虑了标的和标的企业经营、行业、市场、政策以及其他不可预计的各项风险因素，愿意承担可能存在的一切交易风险。</p> <p>5、如我方成为受让方，不存在妨碍我方成为大丰区沪苏集聚区凤阳路南侧1-2幢工业房地产资产转让项目受让方的任何障碍；</p> <p>6、我方系合法有效存续的民事主体，具有良好的财务状况、支付能力和商业信用，且资金来源合法，符合有关法律法规及本项目对受让人应当具备条件的规定，且能合法用于本次受让；</p> <p>7、如我方成为受让方，对所购资产新上高端健康食品项目，符合园区的产业定位，2022年12月底前试生产，2023年1月底前开出第一张销售发票。新上项目竣工投产后，年度开票销售不得少于1亿元，亩均税收不低于30万元。否则转让方有权没收我方履约担保，转让金不予退还。</p>			

8、我方承诺在签订合同前缴纳履约保证金人民币100万元整。缴纳方式：转账。同意履约保证金退还方式：在无违约情形发生且办理产权证后7日内无息退还80万元，在2024年年底达到上述第7项要求后无息退还。

9、已完全知悉并严格遵守相关法律法规的规定和相关规则，按照有关要求履行我方义务；

10、我方知悉并遵守交易的各类规则，对我方的行为和发生的事件负责；

11、我方承诺以不低于转让底价参与后续交易活动。

12、我方承诺对受让承诺函中填写的联系人、电话、通讯地址、电子邮箱已经予以确认，认可转让人、交易代理机构按此发送交易相关通知或函件。

13、对于参与本次受让过程中，获取的所有书面和非书面资料及信息，仅作为本次受让之用途，不用于本次受让之外的任何其他目的，也不会以任何形式提供给任何第三方；

14、我方承诺，被确定为最终受让方后按照江苏省产权交易收费标准及相关交易文件的约定及时向大丰公共资源交易中心及转让方支付相关费用，不因与转让方争议或合同解除终止等任何原因拒绝交纳或主张退还相关费用。

15、一旦被确定为受让方，在三个工作日内与转让方签订相关资产转让合同，在《资产转让合同》生效之日起5个工作日内，按照《资产转让合同》的约定一次性支付资产转让价款；

16、我方一旦按照要求提交交易保证金，则表示我方确定参与受让，该保证金作为全面履行本次受让各项承诺的保证，若我方违反所作出的任何承诺和保证，盐城市大丰区公共资源交易中心有权冻结我方保证金，我方愿意承担相应责任及相应的经济赔偿责任，已交纳的保证金转作违约金，作为对相关方的违约赔偿。

17、我方接受《交易文件》中的所有条款，同意按照《交易文件》中的规定，我方认同：通过腾讯视频会议参加竞价，以邮件形式发送《受让报价单》参加视频会议报价与现场竞价会规则、方式等完全相同，我方严格按照《交易文件》规定的方式以邮件形式、在《交易文件》规定的时间内提交相应轮次的报价；除《意向受让竞价文件》中的首轮报价外，我方提交后续轮次的报价均以（邮箱名称@.com）予以提交，以该邮箱提交的报价为我方书面报价，该报价受《交易文件》的约束，其他邮箱提交的报价均不是我方报价；

18、视频会议过程中，因我方软硬件配备不齐全或发生故障等问题而导致在竞价过程中出现不稳定或中断等情况的，由我方自身承担一切后果；

19、视频会议过程中，因我方不能熟练掌握计算机、办公软件、打印、拍照（或扫描）、邮箱注册、邮件发送、腾讯会议下载与应用等问题而导致在竞价过程中出现不能在规定时间内发送邮件、参与竞价，由我方自身承担一切后果。

以上，特此承诺！

意向受让方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字）：

年 月 日

第十一章资产受让报价单

盐城市大丰区明丰建设发展有限公司：

我方已全部熟悉资产转让文件、自愿接受转让文件所有内容，对资产状况已全面掌握、知悉，无任何异议。我方按下表所报金额、按约向你方受让该资产：

单位：人民币

序号	资产名称	项目编号	报价（万元）
1	大丰区沪苏集聚区凤阳路南侧1-2幢工业 房地产资产转让项目		

受让单位（盖章）：_____

法定代表人或授权委托人（签字）：_____

年 月 日

第十二章法定代表人身份证明书及授权委托书

法定代表人身份证明书

受让人：

单位性质：

地址：

成立时间：年月日

经营期限：

姓名：性别：

年龄：职务：

系(受让人单位名称)的法定代表人。

特此证明。

受让人：（盖单位章）

年月日

法定代表人身份证复印件

授权委托书

本人_____（姓名）系_____（单位名称）的法定代表人，现委托（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改大丰区沪苏集聚区凤阳路南侧1-2幢工业房地产资产转让项目报价文件、签订合同、处理投诉（异议）和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

（附委托代理人身份证）

受让单位（盖章）：

法定代表人：

日 期： 年 月 日

第十三章江苏省国有产权交易服务收费标准及 交易代理机构代理服务佣金

江苏省国有产权交易服务收费标准表

文档来源：江苏省产权交易所 更新时间：17-12-28

一、成交项目

序号	计费金额（成交金额）分档	按协议方式交易 (每笔)	按竞价方式交易 (在协议方式收费基础上加收)	
			基础价（底价）部分	溢价部分
1	100万元以下（含100万元）	3000元	0.8%	0.6%
2	101万元-500万元（含500万元）	2%		
3	501万元-2000万元（含2000万元）	1.6%		
4	2001万元-5000万元（含5000万元）	1.2%		
5	5001万元-10000万元（含10000万元）	0.8%		
6	10001万元-50000万元（含50000万元）	0.6%	0.6%	0.6%
7	50001万元及以上	0.4%	0.4%	

说明：以上收费方式为按计费金额（成交金额）分档累进计费。自2018年1月1日起执行。

交易代理机构代理服务佣金

本项目代理服务佣金在成交后由转让方一次性向交易代理机构支付。