**浙江春日农业发展有限公司80%国有股权和“海湾新村”资产**

**转 让 文 件**

**◎台州市产权交易所有限公司◎地址：台州市市府大道777号民泰银行5楼511室◎电话：88685177 88685180◎网址：www.tzpre.com**

**目　 录**

**浙江春日农业发展有限公司80%国有股权和“海湾新村”资产转让文件**

**转让公告　-----------------------------------------------3**

**转让须知 ------------------------------------------------5**

**竞价规则------------------------------------------------19**

**转让竞买申请书------------------------------------------23**

**转让竞买人承诺函 ---------------------------------------24**

**成交确定书----------------------------------------------26**

**转让合同------------------------------------------------30**

**转让相关信息 -------------------------------------------51**

**资产评估报告书 -----------------------------------------55**

**转让法律意见书 -----------------------------------------69**

**公司简介 -----------------------------------------------73**

**转让公告**

台产挂(2016)5号

受有关单位委托，台州市产权交易所（以下简称产交所）对浙江春日农业发展有限公司80%国有股权和“海湾新村”资产按现状整体对外公开转让，具体事宜公告如下：

一、 转让标的、底价及保证金

本次转让标的为包括浙江春日农业发展有限公司80%国有股权，转让底价1518.984万元和“海湾新村”资产（包括三门县农特产品批发交易市场、42幢排屋、2栋公寓楼等资产，除一套面积94平方公寓由滨海工贸自用外）按现状整体出让，转让底价为15393.601万元，两者打包出让，合计转让起始价为人民币16912.585万元（不设保留价），竞买保证金人民币5000万元。

二、 转让方式

报名截止日仅一家报名受让的，经确认后以协议方式转让给该受让方；有两家或两家以上的，实施网络竞价程序，进行转让。

三、 相关款项及其支付方式（详见须知）

四、 竞买人条件

1、具有良好的财务状况和支付能力及良好的商业信用的境内企业法人或具有完全民事行为能力的境内自然人；

2、企业注册资本不得低于人民币1000万。

五、 报名须知

凡报名者企业法人须持单位介绍信、营业执照复印件、法定代表人委托书与身份证、受托人身份证、公司章程与相关决议及银行资信证明；自然人持本人身份证、公安出具的无犯罪记录证明、银行资信证明及相关资料；报名时须缴纳保证金人民币5000万元（开户行：中国农业银行台州市经济开发区支行 开户单位：台州市产权交易所有限公司 帐号：19900101040022292）。

六、报名时间：自公告发布之日至2016年5月24日16：00（资格确认时间同上，节假日除外）。

网络竞价时间：2016年5月26日上午10：30。

实行网络报名：台州市公共资源交易网（http://www.tzztb.com/tzcms/）现场资格确认。

资格确认地址：台州市产权交易所（台州市府大道777号民泰商业银行大楼五楼511室）。

七、联系人：小潘 电话（传真）：0576-88685180

监督电话：0576-88208762

详情登陆 www.tzpre.com [www.tzztb.com](http://www.tzztb.com)/tzcms

台州市产权交易所有限公司

二Ｏ一六年四月二十六日

**转让须知**

受三门县滨海工贸置业有限公司委托，台州市产权交易所有限公司（以下简称“产交所”）公开转让其所持有的浙江春日农业发展有限公司80%国有股权（以下简称“浙江春日”）和“海湾新村”资产（以下简称“海湾新村”包括三门县农特产品批发交易市场、42幢排屋、2栋公寓楼等资产，除一套面积94平方公寓由滨海工贸自用外）。现将有关事项告知意向受让方，请认真阅读与遵守。

一、转让标的，底价及保证金

本次转让标的为三门县滨海工贸置业有限公司持有的浙江春日农业发展有限公司80%国有股权和“海湾新村”资产（包括三门县农特产品批发交易市场、42幢排屋、2栋公寓楼等资产，除一套面积94平方公寓由滨海工贸自用外）,两者打包对外公开转让。该产（股）权部份资产存在银行抵押情况，具体见银行证明。转让底价总计16912.585万元人民币（不设保留价），竞买保证金5000万元人民币。

二、本次产（股）权转让行为已经必要的内部决策和批准程序，资产评估项目已经三门县国有资产管理局核准。

三、转让标的基本情况

浙江春日经营开发的“三门农博园”是三门县现代农业园区的一个现代农业生产和文化旅游相结合项目。“海湾新村”和“三门农博园”是三门县现代农业园区核心区项目，两者互为配套。“海湾新村”建设主体为三门县滨海工贸置业有限公司，“三门农博园”则由三门县滨海工贸置业有限公司全资子公司浙江春日农业发展有限公司经营开发。鉴于这两者互为配套，故进行打包，按现状整体出让。

1、浙江春日基本情况

浙江春日农业发展有限公司为三门县滨海工贸置业有限公司的全资子公司，公司持有工商注册号为331022000017416，成立于2009年7月16日，注册资本为人民币3000万元，法定代表人为李昌林，经营范围：农作物种植（不含种、苗）；水产品养殖（不含种苗及国家重点保护野生水生动物）；花卉种植（不含种、苗）；农业观光（不含海上观光）；农业科普知识培训咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

浙江春日经营的“三门农博园”是一个现代农业生产和文化旅游相结合的项目，总用地面积1915亩，土地性质为农用地，流转土地，土地经营承包合同与三门北海大地农业发展有限公司签订，土地租赁期限为农户用地自2009年至2029年。村集体用地到2039年（其中农户用地面积为1230.84亩，村集体用地面积684.16亩 ），另外园区内的约500亩高标准海水养殖区采用土地转包，设施由豪江农业公司自行投资建设的模式；约106亩小羽珍禽养殖也是采用土地转包，设施自行投资建设的模式；100亩农业素质教育培训园也是采用土地转包，星期九旅游公司设施自行投资模式进行的。农博园于2013年9月28日基本建成投入试营业，并相继取得国家3A景区和全国乡村休闲旅游示范点等荣誉。

2、“海湾新村”基本情况

“海湾新村”建设主体为三门县滨海工贸置业有限公司，成立于2004年2月20日，国有独资企业，公司持有工商注册号331022000027660，注册资本为人民币9362万元，法定代表人为李昌林，经营范围：房地产开发、工业厂房开发、租赁（凭资质证书经营），商贸投资，建筑材料批发、零售；市场物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

“海湾新村”项目位于三门县现代农业园区核心区农博园大道

旁，总用地面积70655平方米（包括三门县农特产品批发交易市场、42幢排屋、2栋公寓楼等资产，除一套面积94平方公寓由滨海工贸自用外），土地性质为国有出让土地，分别于2010年12月16日，2011年3月17日，以公开挂牌的形式取得土地使用权，资产属性登记为房地产。主要分为以下三块组成：

(1)为一幢地上5层地下1层的三门县农特产品批发交易中心，建筑面积23109.95㎡，已完工，位于观光园区核心区农博大道地段区块一内，已办理临时土地使用权证3本，证号为三国用（2012）第002017号，国有出让城镇住宅用地，面积12564.21㎡；证号为三国用（2012）第002018号，国有出让批发零售用地，面积7120.04㎡；证号为三国用（2012）第002019号，国有出让商务金融用地，面积2507.75㎡。

(2)为三门县海湾新村5层公寓楼两幢，建筑面积6088.97㎡（其中A幢315室建筑面积94.79㎡委托方留用已除外），已完工。

(3)为海湾新村42幢排屋，建筑面积32989.32㎡，已结顶。

其中第(2)、(3)两块位于观光园区核心区农博大道地段区块，已办理临时土地使用权证，证号三国用（2012）第002020号，国有出让城镇住宅用地，面积46537.65㎡；证号三国用（2012）第002021号，国有出让商务金融用地，面积1925.35㎡。

以上三块工程分二期实施，一期为农特产品交易市场，二期为42幢排屋和两幢公寓楼。目前，农特产品交易市场已全面完工，消防验收合格，进入规划核实验收阶段。42幢排屋仅完成主体结顶中间验收，完成总工程量约70%，两座公寓楼已全面完工。

2、公司经营情况

“浙江春日”正常经营，“海湾新村”目前处于停工状态，未开展活动。

四、公司资产、负债情况

1、公司主要财务会计资料：浙江春日农业发展有限公司

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **转让标的所在企业基本情况** | **主要财务会计资料**（单位：万元） | | | | |
| **科目\年度、数据来源** | | **2016年2月** | | **2016 年 3 月** |
| 评估报告数据 | 企业报表数据 | 企业报表数据 |
| **资产负债表**  （资产评估报告数据、企业报告数据及最近期财务报表数据） | **流动资产** | / | 2566.14 | 881.21 |
| 其中：货币资金 | / | 2133.27 | 455.45 |
| 其他应收款 | / | 210.57 | 223.75 |
| 存货 | / |  | 11.45 |
| **固定资产** | / | 7179.35 | 7234.01 |
| 在建工程 | / | 189.89 | 194.68 |
| 资产合计 | 10139.32 | 10037.65 | 8322.36 |
| 流动负债 | / | 3768.78 | 2106.23 |
| 其中：短期借款 | / | 1400 | 1400 |
| 其中：应付账款 | / | 665.07 | 665.07 |
| 非流动负债 | / | 5000 | 5000 |
| 负债合计 | 8768.78 | 8768.78 | 7106.23 |
| 所有者权益 | 1898.73 | 1268.78 | 1216.13 |
|  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **科目\年度、数据来源** | | | | | **20 1 6年1-3 月** | | | | |
| 企业报表数据 | | | | |
| **利 润 表**  （最近一期财务报表中的数据） | | 主营业务利润 | | | -39.95 | | | | |
| 营业利润 | | | -164.49 | | | | |
| 加：投资收益 | | | / | | | | |
| 营业外收支净额 | | | -3.59 | | | | |
| 利润总额 | | | -168.08 | | | | |
| 加:年初未分配利润 | | | / | | | | |
| 净利润 | | | -168.08 | | | | |
|  | | |  | | | | |
| **中介机构** | | **律 师 事 务 所** | | 浙江持正律师事务所 | | | | | | |
| **会 计 师 事 务 所** | | / | | | | | | |
| **评 估 事 务 所** | | 台州中兴和资产评估有限公司 | | | | | | |
| **资产评估核准**  **或备案情况** | | **帐面值（万元）** | | 资产 | 10037.65 | | 负负债 | 8768.78 | 净净资产 | 1268.87 |
| **评估结果（万元）** | | 10139.23 | | 8768.78 | 1898.73 |
| **评 估 基 准 日** | | 2016年02月29日 | | | | | | |
| **评估核准（备案）机构** | | 三门县国有资产管理局  核准√ 备案□ | | | | | | |

2、其他信息披露

具体详见中兴和评（2016）50号和中兴和评（2016）1号评估报告，希意向受让方认真阅读该评估报告。

五、职工安置

“浙江春日” 股权转让结束后，要求目前在岗的管理“三门农博园”的所有职工继续留用，人员不得无故解除。职工工资、福利待遇原则上按原来标准发放。

“海湾新村”项目不涉及职工安置问题。

六、债权债务处置

1、债权债务的承继

（1）“浙江春日”的债权、债务处置

本次股权转让完成后，浙江春日的法人主体未发生变化，为依法存续的有限责任公司。故此，其所有债权、债务及对外所签的合同依然由浙江春日承继，出让方对此不承担责任，具体如下：

①“浙江春日”经营主体浙江春日农业发展有限公司共向杭州恒丰银行、三门工商银行、三门村镇银行融资6400万元，经和三大银行协商，同意公司股权出让，并出具正式同意文书。  
 ②“浙江春日”拖欠北海大地的约400万元地租费，在股权出让成交后即刻还清。

(2)债权债务的清偿

受让方在支付成交款的同时，须代“浙江春日”一次性偿还其80%股权的银行借款本金5120万元，评估基准日至股权交割日所产生的经营损益（不考虑资本性支出、折旧或摊销因素），由出让方承担和享有（以有资质的中介机构出具的审计报告为准）。

（2）“海湾新村”的债权、债务处置

①三门县农特产品批发交易市场的土地于2013年抵押给三门农业发展银行，在办理登记手续前，还清所欠债务。

②42幢排屋，因仅完成五方主体中间验收合格，目前处于停工状态，出让后，后续工程由受让方按规划要求继续自行投资建设,直至全面完工验收合格。

七、特别注意事项

1、“浙江春日”注意事项

（1）浙江春日经营的农博园项目中的三门民俗博览馆内的部份展品由三门县文化局合作提供，所有权归文化局，受让方可以继续使用。

（2）农博园里的政府性项目投资（如道路、水闸、河道等），已由政府出资，受让方享有使用权，维修方面由受让方负责。

（3）2009年12月1日签订的《三门县现代农业园区土地经营权承包合同》和2014年10月29日签订的《三门县现代农业园区土地经营权承包补充合同》，受让后继续有效。合同期满后，与三门北海大地农业发展有限公司的延续租用已在上述签订合同的第七条第一款中约定。

2、“海湾新村”

（1）出让区块内，一座约800㎡的临时用房未列入本次出让资产范围内，暂时保留给浙江春日农业发展有限公司办公使用。

（2）一套面积94平方公寓由三门县滨海工贸置业有限公司自用外，未列入本次出让资产范围内。

（3）本次“海湾新村”资产按现状整体出让。

3、本次“海湾新村”资产为整体出让，资料中的各类图表及面积数据，仅供竞买人参考。房地产面积以三门县国土资源局和三门县房地产管理处确认的产权登记面积为准。

八、本次网络竞价采用多次性网络竞价方式，价高者得。（具体详见网络竞价规则）

九、竞买人条件

1、具有良好的财务状况和支付能力及良好的商业信用的境内企业法人或具有完全民事行为能力的境内自然人（自然人须提供由公安出具的无犯罪记录）；

2、企业注册资本不得低于人民币1000万。

十、竞买保证金的有关约定

竞买保证金缴纳、使用、退还

1、竞买保证金缴纳：竞买人缴付的竞买保证金应在报名截止日前缴入。

开户行：中国农业银行台州市经济开发区支行

开户单位：台州市产权交易所有限公司

帐号：19900101040022292

竞买保证金使用：竞买人竞得标的后，竞买保证金转为履约保证金，该保证金可抵作应支付部份转让款项。

3、出现下列情形竞买保证金在5个工作日内退还（不计息）：

（1）参加竞价并应价但未能竞得标的者；

（2）竞价转让前，因政策等正当理由取消竞价转让的。

4、出现下列情形，产交所代出让方全额扣除其竞买保证金作为对出让方的补偿金，并在3个工作日内转付给出让方：

（1）竞买人存在不当行为，包括但不限于：竞买人提供的资料和信息存在虚假、不真实、不具有效力等情形。

（2）竞买人交纳保证金后单方撤回竞买申请的；

（3）公告期满，产生两个或两个以上符合条件的竞买人时，竞买人交纳保证金后未参加后续竞价程序的；

（4）以挂牌价格为起始价格，竞买人报名后均不应价的；

（5）被确定为最终受让方后，未按期支付成交款项的；

（6）未按期与出让方签订《成交确定书》和《转让合同》的；

（7）竞买人存在影响标的正常转让、公正性或其他竞价程序要求的情形的；

十一、报名受理

竞买人在提供下列竞买资料后，产交所予以报名受理，并出具受理通知书。

1、竞买申请书及承诺函；

2、竞买人的主体资格证明文件：企业法人须提交有效的企业法人营业执照副本、组织机构代码及法定代表人身份证（复印件加盖竞买人公章）；自然人须提供本人身份证明（自然人须提供由公安出具的无犯罪记录）；

3、章程（复印件加盖竞买人公章）、参加本次竞买的内部决策文件及相应批准文件（适用于企业法人）；

4、其他有关本次批准挂牌转让报名所需的材料；

5、银行资信证明；

6、竞买保证金缴纳依据。

十二、竞买资格审核、确认

根据竞买人提供的上述资料，产交所在本次项目转让报名截止日之日起1个工作日内进行竞买资格审核，并将审核意见告知出让方进行征询、确认。

十三、本次股权挂牌转让按照下列方式确定是否成交

1、在挂牌报名截止时，只有一个竞买人报名的，竞买人的受让资格经审核合格被确定为受让方后，则在不变更公告挂牌的竞买条件和合同条款的前提下，采取协议转让方式，本次挂牌底价为转让的成交价。

2、在挂牌报名截止时，无人报名或竞买人经竞买资格审核不符合条件的，则本次项目挂牌转让不成交。

3、在挂牌报名截止时，有两个或两个以上竞买人报名，竞买人的竞买资格经审核均合格的，则按照本次股权网络竞价规则实施竞价程序，出价最高者为受让方，其出价为本次项目挂牌转让的成交价。

上述成交价不包括买受人在办理相关手续时所发生的税、费等。办理股权变更和房地产登记中有关税费，按相关规定买卖双方各自负担。出让方协助受让方办理房地产登记等相关手续。

十四、《成交确认书》、《转让合同》的签署及付款方式

(一) “浙江春日”股权起始价为1518.984万元，在确认为受让方后，当天签订《成交确认书》和《转让合同》，在转让合同生效之日起三个工作日内一次性付清。受让方在支付成交款的同时，须代浙江春日农业发展有限公司一次性偿还其80%股权的银行借款本金5120 万元。

（二）“海湾新村”资产起始价为15393.601万元，在确认为成交方后，当天签订《成交确认书》和《转让合同》，在转让合同生效之日起三个工作日内受让方付清成交总额60%的成交款。待三门县农特产品批发交易中心房地产权证登记到受让方后7个工作日内，再支付成交总额20%的成交款，余款于海湾新村排屋工程竣工验收合格，正式办理房地产权证登记手续前三日内付清，但必须以合同签订之日起一年内付清。

协议转让的，受让方按以上起始价支付成交价。实施网络竞价程序的，溢价部份按转让起始价比例计算上述项目款项，先期缴纳的保证金可充抵。款项汇入指定的银行帐号（开户行：中国农业银行台州市经济开发区支行 开户单位：台州市产权交易所有限公司 帐号：19900101040022292）

十五、交易佣金

交易佣金按标的成交额0.3%计算收取，在确认成交方后三个工作日内打到产交所账户(开户行：中国农业银行台州市经济开发区支行 开户单位：台州市产权交易所有限公司 帐号：19900101040022292)。

十六、股（产）权转让的移交、交割与清算

1、本次股（产）权转让的交接，在出让方与受让方之间进行。受让方负责按本须知十五条付款方式规定支付成交款及佣金后，产交所向受让方出具本次转让的《产权交易凭证》，受让方方能要求与出让方办理股（产）权挂牌转让标的的交接手续，出让方积极配合受让方办理股（产）权转让的交接手续。

2、“浙江春日”股权转让交割日：工商变更登记之日为股权转让交割日，表示本次股权转让交割完毕。

股权转让评估基准日（2016年2月29日）至股权转让交割日期间，经有资质的中介机构审计后，“浙江春日”经营产生的盈利或亏损由出让方自行享有或承担。

3、“海湾新村”房产按现状整体出让，目前处于停工状态，出让后，后续工程由受让方自行投入建设，所有工程建设费用及其他相关规定均由受让方承担，出让方做好配合工作，后续工程建设要按规划条件要求进行施工。出让方应配合受让方做好工程建设的衔接工作、工程竣工验收工作、房地产权证的办理及登记工作。在办理房地产权证登记过程中的相关费用按国家法律规定各自承担。

如果由于受让方和出让方的原因导致无法获准变更登记的，由各自承担违约责任，产交所不承担任何责任。

十七、出让方、产交所依法有权在竞价会开始前撤回、撤除转让标的并不受竞买人追索。对竞买人所造成的损失，由竞买人自行承担；交易内容发生变化的，经产交所审核后在竞价会开始前告知竞买人，相关变化补充内容为本次股权挂牌转让资料的有效组成部分。

十八、违约责任

竞买人撤回报价导致本次股（产）权挂牌转让不成交或成交后拒绝签署《成交确认书》、《转让合同》，视为其违约，产交所对其已付的竞买保证金不予返还并有权追究其违约责任。在该等违约的情况下，产交所经出让方同意对该项成交的挂牌标的再行挂牌转让，原竞买人承担再行挂牌转让所产生的费用，再行挂牌转让成交总价低于原挂牌转让成交总价的，原竞买人应当补足差额。

受让方逾期支付挂牌转让成交款项的，每逾期1天，应按转让价款的0.1％向出让方支付违约金。

在产交所收到受让方按规定支付转让款后30天内，出让方按规定配合办理工商变更登记手续的。

十九、竞买人应仔细审阅资产评估报告的内容，分析投资风险。竞买人应自行对标的企业的资产、负债、经营以及相关政策等情况进行全面考察和了解。一旦报名，即表明竞买人自愿承担投资风险和责任。

二十、本次挂牌转让是经公告及公开展示后才举行的，挂牌转让标的涉及的相关资产、负债以现状为准。故产交所对本次挂牌转让标的涉及的相关资产、负债的状态及品质不作担保，也不承担瑕疵的担保责任。

二十一、凡参加本次挂牌转让的竞买人，即表明已全部了解《浙江春日农业发展有限公司80%国有股权和“海湾新村”资产转让文件》所涉及的相关资料，并愿意履行有关的义务；表明对转让标的已充分了解，并愿意承担投资风险和责任。

二十二、本次转让文件的最终解释权归出让方和产交所。

台州市产权交易所有限公司

二O一六年四月二十六日

# 网络竞价规则

台州市产权交易所（以下简称“产交所”）对浙江春日农业发展有限公司80%国有股权和“海湾新村”资产（包括三门县农特产品批发交易市场、42幢排屋、2栋公寓楼等资产，除一套面积94平方公寓由滨海工贸自用外）按现状整体对外公开出让，特制定本次多次性网络竞价规则：

一、竞价人报名及资格确认成功后，即表示已认真阅读并同意本竞价文件中提出的相关内容，报价一经确认提交即不可撤回，竞价人须谨慎报价。

**二、本次报价不得低于起始价人民币16912.585万元。**

**三、**本次报价以报价最高者为成交方。

**四、网络多次性竞价程序：**

1、意向竞价人在台州市公共资源交易网**（**[**http://www.tzztb.com/tzcms/**](http://www.tzztb.com/tzcms/)**）**上对本项目进行网络报名。如实登记手机号并牢记密码。

2、报名成功并收到短信后在规定时间内（2016年4月26-5月24日16：00，节假日除外）到台州市产权交易所（台州市市府大道777号浙江民泰商业银行五楼511室）进行资料审核,并缴付竞买保证金，并将审核意见告知出让方进行征询、确认。

3、**在竞价时间十分钟前凭报名时的组织机构代码证号（或手机号码）、密码以及手机验证码登入本项目网络竞价大厅进行报价准备，并在竞价时间予以报价。**

**多次网络报价的报价时段分为自由报价时段和延时报价时段 。自由报价时段是网络竞价系统中预设的一段时间周期，此时段内，竞价人可以发送报价，也可不发送报价，自由报价时段结束后，系统进入延时报价时段。 延时报价时段是在自由报价时段之外提供的不定时间的补充交易时段，设一定时长的延时周期。在一个延时周期内，如无竞价人继续报价，则竞价活动结束；如有竞价人报价，则重新进入一个延时周期，直到无人报价为止。“自由报价时长”和“延时报价时长”以本项目竞价厅为准。**

**竞价人在规定的报价时段内通过网络竞价系统报价，报价指令未确认前可撤回或更改，经确认后不得撤销。在规定的报价时段内，所有竞价人均未报价的，网络竞价活动终止。**

**本次网络竞价的首次报价是以16912.585万元（挂牌价）为基础，根据公告内容，不得低于16912.585万元（挂牌价），再次报价应根据公告高于前次报价，成为当前最新报价，原报价即丧失其约束力，每次加价必须等于交易中心事先确定的加价幅度或加价幅度的整数倍。报价结束时的最高报价为成交价，其报价者即为成交方。**

4、竞价大厅公布成交结果。

5、成交方携带身份证明到台州市产权交易所（台州市民泰银行五楼511室）领取成交通知书。

**五、网络竞价时间：2016年5月26日上午10：30。**

六、确定成交方后，成交方须在当天到我所签署《成交确认书》。成交方凭《成交确认书》与委托方签订《转让合同》。

成交方无故拖延或拒签合同的将保证金不予退还并取消成交资格。

1. 成交的竞买人，竞买保证金转为履约保证金，该保证金可抵作应支付部份转让款项，成交款按转让文件要求支付；未成交竞买人的保证金凭有效收据，在本项目结束后次日开始五个工作日内无息退还。
2. 免责声明：
3. 报价人在参加网络竞价活动之前，应对竞价标的进行了全面了解，接受竞价文件的内容和要求，对其报价行为负责，且网络报价实施后不得以不了解所竞得标的为由予以反悔。
4. 为确保网络传输的安全，保障报价人的利益，网络报价平台对网络资料的传输采用数据加密处理，但无法保证电子信息绝对安全。
5. 如因不可抗力造成网络报价活动不能正常进行，台州产权交易所不承担任何责任。
6. 如因网络报价服务器等设备故障、网络传输线路（电信）故障、黑客攻击等原因造成网络报价不能正常进行，台州产权交易所不承担任何责任。但是，我所将全力排除故障，解决问题，尽快恢复网络报价平台的正常运行。
7. 如因报价人自身报价电脑设备故障、网络传输线路不畅通等原因，造成报价人不能正常进行网络报价，我所不承担任何责任。
8. 如因报价人操作不当或操作失误而造成的任何损失，由当事人自己负责。
9. 如因报价人的报价设备的系统时间与网络报价平台服务器时间不一致而造成的任何后果，由当事人自己负责。
10. 用户、报价人应对自身的账户安全负责。若用户或报价人的账户被盗用，则由当事人自己负责。
11. 请各竞价人仔细阅读本竞价文件。

台州市产权交易所

二〇一六年四月二十六日

**浙江春日农业发展有限公司80%国有股权和“海湾新村”资产**

**转让竞买申请书**

台州市产权交易所有限公司：

经认真阅读《**浙江春日农业发展有限公司80%国有股权和“海湾新村”资产**转让文件》，对该转让文件无异议，并对转让标的已作详细了解并对己方所作承诺负法律责任。特申请参加**浙江春日农业发展有限公司80%国有股权和“海湾新村”资产**（包括三门县农特产品批发交易市场、42幢排屋、2栋公寓楼等资产，除一套面积94平方公寓由滨海工贸自用外）按现状整体竞买，遵守履行贵公司提出的转让文件及其他有关程序、事项，并保证遵守我方所承诺的要求与规定履行。

竞买申请人（盖章）：

法定代表人： 身份证号：

委托代理人： 身份证号：

联系地址： 邮政编码：

联系电话： 传 真：

E-mail：  
 年 月 日

附件： □ 企业（公司）法人主体资格证明文件：企业法人须提交有效的企业法人营业执照副本、组织机构代码及法定代表人身份证（复印件加盖竞买人公章）、章程、参加本次竞买的内部决策文件及相应批准文件（适用于企业法人）；自然人须提供本人身份证明（自然人须提供由公安出具的无犯罪记录）；

□ 竞买保证金伍仟万元人民币（银行单据）；

备注：以上附件如非原件为复印件的应加盖公章或签名。

**浙江春日农业发展有限公司80%国有股权和“海湾新村”资产**

**转让竞买人承诺函**

台州市产权交易所有限公司:

经认真阅读贵公司所提供的“**浙江春日农业发展有限公司80%国有股权和“海湾新村”资产**转让文件”以及贵公司提出的转让须知与竞价规则等，我方愿意接受出让方提出的竞价条件及“**浙江春日农业发展有限公司80%国有股权和“海湾新村”资产**（包括三门县农特产品批发交易市场、42幢排屋、2栋公寓楼等资产，除一套面积94平方公寓由滨海工贸自用外）转让文件”中涉及的相关事项，现我方将有关事项承诺如下：

一、我方所提交的报名资料和文件符合竞价条件的有关证明为真实、合法、有效（含有关附件），我方确保我方竞买的主体资格和所提供的所有资料均能符合审批机关、工商管理部门对（企业）公司法人的股东主体资格的要求，否则我方所交保证金由出让方没收，并承担由此造成的违约责任及相关损失。

二、我方已详实了解本次转让标的有关情况，并保证成交后所支付的资金来源合法。

三、我方已阅读并了解《成交确认书》、《转让合同》及“浙江春日农业发展有限公司80%国有股权和“海湾新村”资产转让文件”并不持异议，成交后按上述条款履行义务。

四、作为该项目的竞买人，我方承诺如仅有我方一家报名并经确认后，我方愿意接受挂牌价作为成交价，保证签订《成交确认书》、《转让合同》并履行相关义务；如有二家或二家以上报名的，我方愿意接受参与竞价的方式，竞得后保证当场签订《成交确认书》、《转让合同》并履行相关义务。

五、若我方竞得，所缴纳的竞买保证金全部转为履约保证金，并根据合同的约定可抵作成交价款的支付。交易佣金按标的成交额0.3%计算支付。

六、如因正当理由在竞价会开始前撤回转让标的的，我方愿意接受该事实，并配合贵公司办理退还保证金等手续，不再向贵公司追索保证金利息及其他任何费用与责任。

七、如在竞价该项目的过程中发生争议需提起诉讼或仲裁，除贵公司存在重大过错、故意行为之外，我方承诺不将贵公司列为相关诉讼、仲裁的被告，被申请人和第三人。

承诺人（签章）

二○一六年 月 日

**成交确认书(股权)**

**挂牌方：台州市产权交易所有限公司**

**受让方： 联系电话：**

受让方于2016年5月26日上午10:30时在举行的(台产挂[2016]5号) 浙江春日农业发展有限公司80%国有股权和“海湾新村”资产出让网络竞价活动中，受让以下股权，根据国务院《企业国有产权转让管理暂行办法》和相关法律法规规定，双方签订成交确认书如下：

一、受让标的：浙江春日农业发展有限公司80%国有股权。

二、成交金额及佣金：本转让标的成交金额为\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*万元（大写：\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*元整）；佣金\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*元（大写：\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*元整）。

三、付款方式：转让成交后，受让方当天签署本《成交确认书》和《转让合同》，《转让合同》生效后三个工作日一次性付清成交款项及交易佣金。成交款及佣金汇入（开户单位：台州市产权交易所有限公司 开户行：中国农业银行台州市经济开发区支行 帐号：19900101040022292）。

四、受让方成交后拒绝签署《成交确认书》、《转让合同》，或不依本确认书足额支付款项的，视为其毁约，产交所不再返还其已付的保证金并有权追究其违约责任。受让方逾期支付转让成交款项的，视为受让方根本违约，出让方有权解除《转让合同》，产权交易所有权解除《成交确认书》，每逾期1天，应按转让价款的0.1％向出让方支付违约金。

受让方毁约或根本违约情况下，产交所经委托人同意对该项成交的挂牌标的再行挂牌转让，原受让方承担再行挂牌转让所产生的费用，再行挂牌转让成交总价低于原挂牌转让成交总价的，原受让方应当补足差额。

五、受让方凭本《成交确认书》当场与转让方签订《转让合同》，并按转让合同进行履约。

六、确定本次挂牌转让活动各方当事人权利义务的依据：

1、《转让合同》；

2、《转让须知》；

3、受让方办理的竞买申请手续及提供的有关文件和资料；

5、其他本次挂牌转让文件中的有关内容。

七、本确认书在履行中若发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可向人民法院以起诉方式解决。

八、本《成交确认书》一式陆份。挂牌方、受让方各执二份，委托方、监管部门各执一份。

挂牌方（盖章）：台州市产权交易所有限公司 受让方：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日

**成交确认书(产权)**

**挂牌方：台州市产权交易所有限公司**

**受让方： 联系电话：**

受让方于2016年5月26日上午10:30时在举行的(台产挂[2016]5号) 浙江春日农业发展有限公司80%国有股权和“海湾新村”资产出让网络竞价活动中，受让下列资产，根据国务院《企业国有产权转让管理暂行办法》和相关法律法规规定，双方签订成交确认书如下：

一、受让标的： “海湾新村”资产（包括三门县农特产品批发交易市场、42幢排屋、2栋公寓楼等资产，除一套面积94平方公寓由滨海工贸自用外）。

二、成交金额及佣金：本转让标的成交金额为\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*万元（大写：\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*元整），佣金为\*\*\*\*\*\*\*\*\*元（大写：\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* ）。

三、付款方式：转让成交后，受让方当天签署本《成交确认书》和《转让合同》，《转让合同》生效后三个工作日，受让方付清成交总额60%的成交款。待三门县农特产品批发交易中心房地产权证登记到受让方后7个工作日内，再支付成交总额20%的成交款，余款于海湾新村排屋工程竣工验收合格，正式办理房地产权证登记手续前三日内付清，但必须在合同签订之日起一年内付清。

交易佣金在三个工作日内一次性付清。成交款及佣金汇入（开户单位：台州市产权交易所有限公司 开户行：中国农业银行台州市经济开发区支行 帐号：19900101040022292）。

四、受让方成交后拒绝签署《成交确认书》、《转让合同》，或不依本确认书足额支付款项的，视为其毁约，产交所不再返还其已付的保证金并有权追究其违约责任。受让方逾期支付转让成交款项的，视为受让方根本违约。出让方有权解除《转让合同》，产权交易所有权解除《成交确认书》，每逾期1天，应按转让价款的0.1％向出让方支付违约金。

受让方毁约或根本违约情况下，产交所经委托人同意对该项成交的挂牌标的再行挂牌转让，原受让方承担再行挂牌转让所产生的费用，再行挂牌转让成交总价低于原挂牌转让成交总价的，原受让方应当补足差额。

五、受让方凭本《成交确认书》当场与转让方签订《转让合同》，并按转让合同进行履约。

六、确定本次挂牌转让活动各方当事人权利义务的依据：

1、《转让合同》；

2、《转让须知》；

3、受让方办理的竞买申请手续及提供的有关文件和资料；

5、其他本次挂牌转让文件中的有关内容。

七、本确认书在履行中若发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可向人民法院以起诉方式解决。

八、本《成交确认书》一式陆份。挂牌方、受让方各执二份，委托方、监管部门各执一份。

挂牌方（盖章）：台州市产权交易所有限公司 受让方：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日

合同编号： 号

**浙江春日农业发展有限公司80%国有股权**

**转让合同**

台州市产权交易所有限公司 编制

**本合同的当事人**

出让方（以下简称甲方）：三门县滨海工贸置业有限公司

主体资格证号：331022000027660（1/1）

注册地址/住所：三门县海游街道新城区湫水大道3号

经济性质：国有独资 注册资本：玖仟叁佰陆拾贰万元整

法定代表人：李昌林 职务：董事长

开户银行： 帐号：

邮编： 317100 电话：15858632525

受让方（以下简称乙方）：

主体资格证号或身份证号：

注册地址/住所：

经济性质： 　　　　 注册资本：

法定代表人： 　　　 职务：

开户银行：　　　　　　　　　　　　 帐号：

邮编： 电话：

根据《中华人民共和国合同法》和《企业国有产权转让管理暂行办法》以及《企业国有产权交易操作规则》等相关法律、法规、规章及有关单位批准，甲方将其持有的浙江春日农业发展有限公司80%国有股权转让给乙方。为此，甲、乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则及转让相关规定订立本合同，以致共同遵守。

鉴于：

1、浙江春日农业发展有限公司（以下简称“浙江春日”）为三门县滨海工贸置业有限公司的全资子公司，公司持有工商注册号为331022000017416，成立于2009年7月16日，注册资金为人民币3000万元，法定代表人为李昌林，经营范围：农作物种植（不含种、苗）；水产品养殖（不含种苗及国家重点保护野生水生动物）；花卉种植（不含种、苗）；农业观光（不含海上观光）；农业科普知识培训咨询。

2、经评估，截止2016年2月29日，浙江春日资产合计为人民币10139.23万元，负债合计为8768.78万元，净资产为1898.73万元 ，详见（中兴和评（2016）50号）。

3、本次股权转让已经必要的内部决策和批准程序，资产评估项目已经三门县国有资产管理局核准。

4、甲、乙双方当事人对上述情况及本次股权转让的相关资料均已进行全面详细的了解。

5、本次股权转让，双方当事人均已被授权。

**第一条 转让的标的**

甲方将持有的浙江春日农业发展有限公司80%国有股权有偿转让给乙方。

**第二条 转让的价格**

甲方将上述股权以人民币（大写）\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*元，（小写）￥\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*元（以下称“转让总价款”）转让给乙方。

**第三条 股权转让的方式**

上述股权通过台州市产权交易所挂牌，采用　　　　 的方式。

**第四条 转让标的企业（浙江春日）涉及的职工安置**

经甲、乙双方协商约定，目前在岗的浙江春日职工继续留用，人员不得无故解除，职工工资、福利待遇按原来标准发放。

**第五条 转让标的企业（浙江春日）涉及的债权、债务的承继和清偿办法**

1、债权债务的承继

本次股权转让完成后，浙江春日的法人主体未发生变化，为依法存续的有限责任公司。故此，其所有债权、债务依然由浙江春日承继，甲方对此不承担责任，具体如下：

①向杭州恒丰银行、三门工商银行、三门村镇银行共融资6400万元，经和三大银行协商，同意公司股权出让，并出具正式同意文书。  
 ②“浙江春日”拖欠北海大地的约400万元地租费，在股权出让成交后即刻还清。

2、债权债务的清偿：乙方在支付成交款的同时，须代“浙江春日”一次性偿还其80%股权的银行借款本金5120万元。

**第六条 经甲、乙双方约定，股权转让价款的支付方式、期限和付款条件，采取如下方式：**

在本合同生效之日起三个工作日内一次性付清总价款。

本合同订立后，乙方先期汇入的竞买保证金可转作应支付的部份转让价款。

**第七条 其他事项处理方法**

（1）浙江春日经营的农博园项目中三门民俗博览馆内的部份展品由三门县文化局合作提供，所有权归文化局，乙方可以继续使用。

（2）农博园里的政府性项目投资（如道路、水闸、河道等），已由政府出资，受让方享有使用权，维修方面由受让方负责。

（3）2009年12月1日签订的《三门县现代农业园区土地经营权承包合同》和2014年10月29日签订的《三门县现代农业园区土地经营权承包补充合同》，受让后继续有效。合同期满后，与三门北海大地农业发展有限公司的延续租用已在上述合同第七条第一款中约定。

**第八条 股权转让交割事项**

1、本次股权转让的交接，在甲方与乙方之间进行。

2、乙方应当在本合同所载款项付清后，产交所出具《产权交易凭证》后30天内与甲方办理股权交接手续。

3、股权转让交割日：工商变更登记之日为股权转让交割日，表示本次股权转让交割完毕。

4、股权转让评估基准日（2016年2月29日）至股权转让交割日期间，经有资质的中介机构审计后，“浙江春日”经营产生的盈利或亏损由甲方按比例自行享有或承担。

5、由于甲方或乙方的原因导致无法获准变更登记的，由各自承担违约责任，产交所不承担任何责任。

**第九条 权证的变更**

甲乙双方协商和共同配合，由乙方完成所转让股权的权证变更手续。

**第十条 股权转让的税收和费用**

1、股权转让中涉及的相关税、费，由甲乙双方按照国家有关法律规定缴纳。

2、股权转让中涉及的交易佣金由甲、乙双方各自承担。

**第十一条 甲、乙双方的承诺**

1、甲方的承诺：

1）对转让标的拥有合法、有效的处分权，并按国家相关法律、法规取得有效转让批准；

2）为签订本合同之前的所提交的各项证明文件及资料均为真实、完整的；

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取得，本合同成立的前提条件均已满足；

2、乙方的承诺：

1）拥有完全的权利和行为能力进行股权受让，无欺诈行为；

2）签订本合同所需的各项授权、审批以及内部决策等在内的一切批准手续均已合法取得；

3）受让转让标的没有违反受让方具有约束力的合同、协议等所有法律文书；

4）乙方保证按本合同之约定支付转让款。

**第十二条 违约责任**

1、任何一方发生违约行为都必须承担违约责任。

2、甲方应按合同约定履行交付转让标的义务，涉及权属变更登记的应当及时协助乙方办理。

3、乙方未按本合同第六条支付方式规定，逾期支付转让成交款项的，每逾期1天，应按转让价款的0.1％向出让方支付违约金。

任何一方当事人违反法律或本合同约定导致本合同目的不能实现的。

4、由于一方的过错造成本合同被认定为无效时，由过错的一方承担违约责任，双方均有过错，则由双方按责任大小承担各自相应的责任。

**第十三条 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，应由双方协商解决，如协商无法达成一致，任何一方可向台州仲裁委员会申请仲裁。

**第十四条 法律适用**

本合同的适用和解释均为中华人民共和国的法律。

**第十五条 合同的变更和解除**

发生下列情形的，可以变更或解除合同：

1、因情况发生变化，双方当事人经过协商同意，且不损害国家和社会公益利益的。

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、乙双方一致同意解除本合同，在结清已发生的费用后，甲方将乙方的已付款项全额返还给乙方后解除。因解除合同给一方造成损失的，除不可归责于当事人的事由外，提出解除方应当赔偿损失。

变更或解除本合同均应采用书面形式，并送台州市产权交易所备案。

**第十六条 甲、乙双方的承诺**

1、甲方的承诺：

1）对转让标的拥有合法、有效的处分权，并按国家相关法律、法规取得有效转让批准；

2）为签订本合同之前的所提交的各项证明文件及资料均为真实、完整的；

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取得，本合同成立的前提条件均已满足；

2、乙方的承诺：

1）拥有完全的权利和行为能力进行股权受让，无欺诈行为；

2）签订本合同所需的各项授权、审批以及内部决策等在内的一切批准手续均已合法取得；

3）受让转让标的没有违反乙方具有约束力的合同、协议等所有法律文书；

4）乙方保证按本合同之约定支付转让款。

3、未经对方事先书面许可，任何一方不得泄露本合同中的内容。

**第十七条 合同的生效**

本合同自甲、乙双方的授权代表签字、盖章后生效。（国家法律、法规对本合同生效另有规定的，从其规定）。本合同生效后，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。附件与本合同具有同等的法律效力。

**第十八条 其他**

（上述条款若有未尽事项，由甲、乙双方协商后另行约定。）

本合同一式 捌 份，甲、乙双方各执 壹 份，浙江春日执 壹 份，台州市产权交易所执 壹 份，其余 肆 份报相关部门。

(此页无正文)

出让方（甲方）： 受让方（乙方）：

法定代表人（签字）： 法定代表人（签字）：

或授权代表： 或授权代表：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

签订地点： 签订地点：

鉴证方：

（盖章）

代表人：

（签字）

鉴证日期： 年 月 日

合同编号： 号

**“海湾新村”资产**

**转让合同**

台州市产权交易所有限公司 编制

**本合同的当事人**

出让方（以下简称甲方）：三门县滨海工贸置业有限公司

主体资格证号：331022000027660（1/1）

注册地址/住所：三门县海游街道新城区湫水大道3号

经济性质：国有独资 注册资本：玖仟叁佰陆拾贰万元整

法定代表人：李昌林 职务：董事长

开户银行： 帐号：

邮编： 317100 电话：15858632525

受让方（以下简称乙方）：

主体资格证号或身份证号：

注册地址/住所：

经济性质： 　　　　 注册资本：

法定代表人： 　　　 职务：

开户银行：　　　　　　　　　　　　 帐号：

邮编： 电话：

根据《中华人民共和国合同法》和《企业国有产权转让管理暂行办法》以及《企业国有产权交易操作规则》等相关法律、法规、规章及有关单位批准，甲方将其持有的“海湾新村”资产（包括三门县农特产品批发交易市场、42幢排屋、2栋公寓楼等资产，除一套面积94平方公寓由滨海工贸自用外）转让给乙方。为此，甲、乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则及转让相关规定订立本合同，以致共同遵守。

1、鉴于：

“海湾新村”建设主体为三门县滨海工贸置业有限公司，位于三门县现代农业园区核心区农博园大道旁，总用地面积70655平方米（除一套面积94平方公寓由滨海工贸自用外），土地性质为国有出让土地，分别于2010年12月16日，2011年3月17日，以公开挂牌的形式取得土地使用权，资产属性登记为房地产。主要分为以下三块组成：

（1）为一幢地上5层地下1层的三门县农特产品批发交易中心，建筑面积23109.95㎡，已完工，位于观光园区核心区农博大道地段区块一内，已办理临时土地使用权证3本，证号为三国用（2012）第002017号，国有出让城镇住宅用地，面积12564.21㎡；证号为三国用（2012）第002018号，国有出让批发零售用地，面积7120.04㎡；证号为三国用（2012）第002019号，国有出让商务金融用地，面积2507.75㎡。

（2）为三门县海湾新村5层公寓楼两幢，建筑面积6088.97㎡（其中A幢315室建筑面积94.79㎡委托方留用已除外），已完工。

（3）为海湾新村42幢排屋，建筑面积32989.32㎡，已结顶。

海湾新村两幢公寓楼及42幢排房位于观光园区核心区农博大道地段区块二内，已办理临时土地使用权证2本，证号为三国用（2012）第002020号，国有出让城镇住宅用地，面积46537.65㎡；证号为三国用（2012）第002021号，国有出让商务金融用地，面积1925.35㎡。

以上三块工程分二期实施，一期为农特产品交易市场，二期为42幢排屋和两座公寓楼。目前，农特产品交易市场已全面完工，消防验收合格，进入规划核实验收阶段。42幢排屋仅完成主体结顶中间验收，完成总工程量约70%，两座公寓楼已全面完工。

目前项目处于停工状态。

2、经评估，截止2015年12月31日，该资产为15393.601万元 。（中兴评报[2016]第1号）

3、本次产权转让已经必要的内部决策和批准程序，资产评估项目已经三门县国有资产管理局核准。

4、甲、乙双方当事人对上述情况及本次产权转让的相关资料均已进行全面详细的了解。

5、本次产权转让，双方当事人均已被授权。

**第一条 转让的标的**

甲方将持有的“海湾新村”（包括三门县农特产品批发交易市场、42幢排屋、2栋公寓楼等资产，除一套面积94平方公寓由滨海工贸自用外）资产有偿转让给乙方。

**第二条 转让的价格**

甲方将上述产权以人民币（大写）\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*元，（小写）￥\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*元（以下称“转让总价款”）转让给乙方。

**第三条 产权转让的方式**

上述产权通过台州市产权交易所挂牌，采用　　 的方式。

**第四条 转让标的企业（三门县滨海工贸置业有限公司）涉及的职工安置**

不涉及职工安置问题。

**第五条 债权、债务的承继**

1、三门县农特产品批发交易市场的土地于2013年抵押给三门农业发展银行，经与该行协商，同意公开出让“海湾新村”资产，在办理登记手续前，由甲方还清所欠债务。

2、42幢排屋，因仅完成五方主体中间验收合格，目前处于停工状态。出让后，后续工程由乙方按规划要求继续自行投资建设,直至全面完工验收合格。

**第六条 经甲、乙双方约定，产权转让价款的支付方式、期限和付款条件，采取如下方式：**

在本合同生效之日起，三个工作日内乙方付清成交总额60%的成交款　　　　　万元。待三门县农特产品批发交易中心房地产权证登记到乙方后7个工作日内，再支付成交总额20%的成交款　　　　　，余款　　　　　万元于海湾新村排屋工程竣工验收合格，正式办理房地产权证登记手续前三日内付清，但必须在合同签订之日起一年内付清。

本合同订立后，乙方先期汇入的竞买保证金可转作部份转让价款。

**第七条 其他事项处理**

（1）“海湾新村”出让区块内，一座约800㎡的临时用房未列入本次出让资产范围内，暂时保留给浙江春日农业发展有限公司办公使用。

（2）一套面积94平方公寓由甲方自用外，未列入本次出让资产范围内。

（3） “海湾新村”按现状整体出让，房地产面积以三门县国土资源局和三门县房地产管理处确认的产权登记面积为准。

**第八条 产权转让交割事项**

1、本次产权转让的交接，在甲方与乙方之间进行。

2、乙方按期支付成交款后，产交所出具《产权交易凭证》，甲方积极配合乙方办理产权登记相关手续。

3、乙方受让后，后续工程由乙方自行投入建设，所有工程建设费用及其他相关规定均由乙方承担，甲方做好配合工作，后续工程建设乙方按规划要求继续自行投资建设,直至全面完工验收合格。

4、如果由于甲方或乙方的原因导致无法获准变更登记的，由各自承担违约责任，产交所不承担任何责任。

**第九条 产权转让的税收和费用**

1、产权转让中涉及的有关税收，按照国家有关法律规定缴纳。

2、产权转让中涉及的交易佣金由甲、乙双方各自承担。

3、上述成交价不包括在办理相关手续时所发生的税、费等，由甲、乙双方按国家法律规定各自承担。

**第十条 甲、乙双方的承诺**

1、甲方的承诺：

1）对转让标的拥有合法、有效的处分权，并按国家相关法律、法规取得有效转让批准；

2）为签订本合同之前的所提交的各项证明文件及资料均为真实、完整的；

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取得，本合同成立的前提条件均已满足；

2、乙方的承诺：

1）拥有完全的权利和行为能力进行资产受让，无欺诈行为；

2）签订本合同所需的各项授权、审批以及内部决策等在内的一切批准手续均已合法取得；

3）受让转让标的没有违反受让方具有约束力的合同、协议等所有法律文书；

4）乙方保证按本合同之约定支付转让款。

**第十一条 违约责任**

1、任何一方发生违约行为都必须承担违约责任。

2、甲方应按合同约定履行交付转让标的义务，涉及权属变更登记的应当及时协助乙方办理。

3、乙方未按本合同第六条支付方式规定，逾期支付转让成交款项的，每逾期1天，应按转让价款的0.1％向出让方支付违约金。

任何一方当事人违反法律或本合同约定导致本合同目的不能实现的。

4、由于一方的过错造成本合同被认定为无效时，由过错的一方承担违约责任，双方均有过错，则由双方按责任大小承担各自相应的责任。

**第十二条 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，应由双方协商解决，如协商无法达成一致，任何一方可向台州仲裁委员会申请仲裁。

**第十三条 法律适用**

本合同的适用和解释均为中华人民共和国的法律。

**第十四条 合同的变更和解除**

发生下列情形的，可以变更或解除合同：

1、因情况发生变化，双方当事人经过协商同意，且不损害国家和社会公益利益的。

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、乙双方一致同意解除本合同，在结清已发生的费用后，甲方将乙方的已付款项全额返还给乙方后解除。因解除合同给一方造成损失的，除不可归责于当事人的事由外，提出解除方应当赔偿损失。

变更或解除本合同均应采用书面形式，并送台州市产权交易所备案。

**第十五条 甲、乙双方的承诺**

1、甲方的承诺：

1）对转让标的拥有合法、有效的处分权，并按国家相关法律、法规取得有效转让批准；

2）为签订本合同之前的所提交的各项证明文件及资料均为真实、完整的；

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取得，本合同成立的前提条件均已满足；

2、乙方的承诺：

1）拥有完全的权利和行为能力进行产权受让，无欺诈行为；

2）签订本合同所需的各项授权、审批以及内部决策等在内的一切批准手续均已合法取得；

3）受让转让标的没有违反乙方具有约束力的合同、协议等所有法律文书；

4）乙方保证按本合同之约定支付转让款。

3、未经对方事先书面许可，任何一方不得泄露本合同中的内容。

**第十六条 合同的生效**

本合同自甲、乙双方的授权代表签字、盖章后生效。（国家法律、法规对本合同生效另有规定的，从其规定）。本合同生效后，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。附件与本合同具有同等的法律效力。

**第十七条 其他**

（上述条款若有未尽事项，由甲、乙双方协商后另行约定。）

本合同一式 捌 份，甲、乙双方各执 壹 份，台州市产权交易所执 壹 份，其余 伍 份报相关部门。

(此页无正文)

出让方（甲方）： 受让方（乙方）：

法定代表人（签字）： 法定代表人（签字）：

或授权代表： 或授权代表：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

签订地点： 签订地点：

鉴证方：

（盖章）

代表人：

（签字）

鉴证日期： 年 月 日

相 关 信 息

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 浙江春日农业发展有限公司80%国有股权和“海湾新村”资产（包括三门县农特产品批发交易市场、42幢排屋、2栋公寓楼等资产，除一套面积94平方公寓由滨海工贸自用外） |
| 项目编号 | 台产挂[2016]5号 |
| 挂牌价格 | “浙江春日”转让底价1518.984万元、“海湾新村”转让底价为15393.601万元，两者打包出让，合计转让起始价为人民币16912.585万元（不设保留价） |
| 地域 | 三门县 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 股权转让标的基本情况 | 申请人名称 | | 三门县滨海工贸置业有限公司 | | |
| 标的企业名称 | | 浙江春日农业发展有限公司 | | |
| 企业类型 | | 有限责任公司(法人独资) | | |
| 所属行业 | | 农业 | | |
| 经营范围 | | 农作物种植（不含种、苗）；水产品养殖（不含种苗及国家重点保护野生水生动物）；花卉种植（不含种、苗）；农业观光（不含海上观光）；农业科普知识培训咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。 | | |
| 法定代表人 | | 李昌林 | 成立日期 | 2009年7月16日 |
| 注册资本 | | 3000万元 | 注册地 | 三门县海游街道湫水大道3号 |
| 土地、建筑 | | 占地面积 | / | |
| 建筑面积 | / | |
| 土地面积 | / | |
| 人员情况 | | 职工人数：人 | | |
| 标的企业概述 | | 1. 评估报告重要事项说明：见中兴评报（2016）50号和中兴评报（2016）1号评估报告。 2. 标的企业股东是否有优先购买权：无。 3. 债权、债务处置   “浙江春日”的债权、债务处置  （1）债权债务的承继  本次股权转让完成后，浙江春日的法人主体未发生变化，为依法存续的有限责任公司。故此，其所有债权、债务及对外所签的合同依然由浙江春日承继，出让方对此不承担责任，具体如下：  ①“浙江春日”经营主体浙江春日农业发展有限公司向杭州恒丰银行、三门工商银行、三门村镇银行共融资6400万元，经和三大银行协商，同意公司股权出让，并出具正式同意文书。  ②“浙江春日”拖欠北海大地的约400万元地租费，在股权出让成交后即刻还清。  （2）债权债务的清偿  受让方在支付成交款的同时，须代“浙江春日”一次性偿还其80%股权的银行借款本金5120万元。  2、“海湾新村”的债权、债务  ①三门县农特产品批发交易市场的土地于2013年抵押给三门农业发展银行，在办理登记手续前，还清所欠债务。  ②42幢排屋，因仅完成五方主体中间验收合格，目前处于停工状态，出让后，后续工程由受让方按规划要求继续自行投资建设,直至全面完工验收合格。  4、其它信息披露  1、“浙江春日”注意事项  （1）浙江春日经营的农博园项目中三门民俗博览馆内的部份展品由三门县文化局合作提供，所有权归文化局，受让方可以继续使用。  （2）农博园里的政府性项目投资（如道路、水闸、河道等），已由政府出资，受让方享有使用权，维修方面由受让方负责。  （3）2009年12月1日签订的《三门县现代农业园区土地经营权承包合同》和2014年10月29日签订的《三门县现代农业园区土地经营权承包补充合同》，受让后继续有效。合同期满后，与三门北海大地农业发展有限公司的延续租用已在上述签订合同的第七条第一款中约定。  2、“海湾新村”  （1）出让区块内，一座约800㎡的临时用房未列入本次出让资产范围内，暂时保留给浙江春日农业发展有限公司办公使用。  （2）一套面积94平方公寓由三门县滨海工贸置业有限公司自用外，未列入本次出让资产范围。  （3）本次“海湾新村”资产为整体出让，资料中的各类图表及面积数据，仅供竞买人参考。房地产面积以三门县国土资源局和三门县房地产管理处确认的产权登记面积为准。 | | |
| 公告挂牌 | | 1. 公告挂牌期：自2016年4月26日报刊公告日（即挂牌起始日）至2016年5月24日下午4时整止。 2. 公告挂牌期间，只有一家合格受让意向人报名，经确认后转让给该受让人。 3. 若公告挂牌期间，有两家或两家以上合格受让意向人报名，则按照《竞价规则》有关规定实施竞价程序进行转让。 4. 意向受让人应在报名期间4月26日至5月24日（节假日除外）到台州市产权交易所办理资格确认手续，凡报名者企业法人须持单位介绍信、营业执照复印件、法定代表人委托书与身份证、受托人身份证、公司章程与相关决议及银行资信证明；自然人持本人身份证、公安出具的无犯罪记录证明、银行资信证明及相关资料；   5、（1）“浙江春日”股权起始价为1518.984万元，在确认为受让方后，当天签订《成交确认书》和《转让合同》，在转让合同生效之日起三个工作日内一次性付清。  （2）“海湾新村”资产起始价为15393.601万元，在确认为成交方后，当天签订《成交确认书》和《转让合同》，在转让合同生效之日起三个工作日内受让方付清成交总额60%的成交款。待三门县农特产品批发交易中心房地产权证登记到受让方后7个工作日内，再支付成交总额20%的成交款，余款于海湾新村排屋工程竣工验收合格，正式办理房地产权证登记手续前三日内付清，但必须在合同签订之日起一年内付清。  协议转让的，受让方按以上起始价支付成交价。实施网络竞价程序的，溢价部份按转让起始价比例计算上述项目款项，先期缴纳的保证金可充抵。款项汇入指定的银行帐号（开户行：中国农业银行台州市经济开发区支行 开户单位：台州市产权交易所有限公司 帐号：19900101040022292）  6、职工安置：  “浙江春日” 股权转让后，要求目前在岗的管理“三门农博园”的所有职工继续留用，人员不得无故解除。职工工资、福利待遇原则上按原来标准发放。  “海湾新村”项目不涉及职工安置问题。 | | | |

|  |
| --- |
| 产权转让行为的内部决策及批准情况 |
| 出资监管单位名称： 三门县人民政府  批复文件号： （2016）1号  批复主要内容：三门县人民政府常务会议纪要  内部决策文件：三门县滨海工贸置业有限公司董事会会议纪要（第五十三次）、浙江春日农业发展有限公司董事会会议纪要（2016年第一次）  内部决策文件主要内容： 同意转让。 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **中介机构** | **律 师 事 务 所** | 浙江持正律师事务所 |
| **会 计 师 事 务 所** | / |
| **评 估 事 务 所** | 台州中兴和资产评估有限公司 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 资产评估核准或备案情况 | 账面值（万元） | 资产 | 10037.65 | 负债 | 8768.78 | 净资产 | 1268.87 |
| 评估结果（万元） | 10139.23 | 8768.78 | 1898.73 |
| 评估基准日 | “浙江春日” 2016年2月29日和“海湾新村”2015年12月31日 | | | | | |
| 资产评估核准或备案文件及文件号 | 三国资发（2016）3号三门县国有资产管理局关于对三门县滨海工贸置业有限公司资产评估项目核准意见的批复 | | | | | |
| 对受让方的要求 | 1、具有良好的财务状况和支付能力及良好的商业信用的境内企业法人或具有完全民事行为能力的境内自然人；  2、企业注册资金不得低于人民币1000万。 | | | | | | |

台州市产权交易所有限公司  
简 介

台州市产权交易所有限公司是浙江省人民政府批准，浙江省国资委认定，具有国有产权转让资质，立足台州，面向全国，依法从事企事业产权交易的专业性机构，是集物权、债权、股权、知识产权等一体的综合性交易平台，是整个台州地区唯一的中国企业国有产权交易机构协会会员，也是长江流域产权交易共同市场理事单位，为台州市目前规模最大的产权交易机构。

台州市产权交易所有限公司为全市非上市股份有限公司的股权转让，市属企事业单位的改制与国有资本的流动，公共资源交易以及其他各类企业的产权交易提供服务。

台州市产权交易所有限公司的业务领域为：

1. 企事业单位的国有产权转让服务；
2. 公共资源交易服务；
3. 非上市股份有限公司股权转让平台；
4. 拟开展股权托管、质押服务；
5. 其他各类企业的产权交易服务；
6. 招商引资服务；
7. 项目合作及融资服务；
8. 各种相关的培训、咨询业务。

台州市产权交易所有限公司依据国家政策法规的规定，遵循“公开、公平、公正”的原则，通过区域性产权市场的构建，着力推动国有企业的并购重组和招商引资；促进国资与民资、外资与内资、有形资产与无形资产有效嫁接与融合；实现各类产权跨行业、跨地区、跨所有制的有序流动，提升区域经济竞争力。

台州市产权交易所通过对产权交易的成功运作，事实证明产权“阳光交易”，程序规范化，市场化操作，更好地满足企业在资产盘活、增资扩股、资源引进、融资等多方面的需求。同时，通过台州市产权交易所有限公司交易平台实现国有资产的保值增值。

台州市产权交易所有限公司位于椒江市府大道777号民泰银行5楼，邮编：318000，电话：0576-88685180，传真：0576-88685177，网址:www.tzpre.com。