

债权交易合同

标的名称：湖北碧海置业有限公司所持武汉碧海房地产开发有限公司
不良债权转让（三次挂牌）



合同使用须知

一、本合同文本是根据《中华人民共和国合同法》和《中华人民共和国物权法》等法律、法规制定的。

二、转让方：指持有转让标的并能够依法转让的法人、自然人或者其他组织。

三、受让方：指以有偿方式依法受让实物资产的法人、自然人或者其他组织。当事人为自然人的，应在当事人概况中填写姓名及身份证号码。受让方为外国及我国香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法人、自然人或者其他经济组织的，该产权交易行为应当符合国务院公布的《指导外商投资方向规定》及其他有关规定。

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. 产权交易机构：指依法设立并由国有资产监督管理部门选择确定，从事全省企业国有产权交易活动的机构。
2. 资产转让：指甲方将其持有的标的资产转让给乙方。
3. 转让价款：指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。
4. 保证金：指在合同签订前，乙方按照甲方和产权交易机构的要求，支付至产权交易机构指定账户的、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交易保证金。
5. 登记机关：指国土资源管理部门及其他依法具有登记权限的主管部门。
6. 交易费用：指转让方和/或受让方就转让标的资产或谈判、准备、签署本合同和/或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。
7. 产权交易凭证：指产权交易机构就实物资产转让事项出具的用于表明交易完成的交易凭证。
8. 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\$或美元时均指美国法定货币。

本合同当事人

转让方（以下简称甲方）：湖北碧海置业有限公司

法定代表人：郭富平

注册地址/住所：武汉市武昌区武珞路 568 号南方帝园 A 座 6 楼

受让方（以下简称乙方）：

法定代表人：

注册地址/住所：

鉴于：

1. 甲方为依法设立并合法存续的企业法人，为国有控股企业，统一社会信用代码：914200007446212801；

2. 本合同所涉及之转让标的甲方所持武汉碧海房地产开发有限公司不良债权（三次挂牌），是由甲方依法所有的。

3. 乙方为依法设立并合法存续的企业，统一社会信用代码 。

或乙方为自然人的，其个人身份证号 。

4. 甲方拟转让其合法持有的转让标的；乙方拟收购上述转让标的。

根据《中华人民共和国合同法》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武汉碧海房地产开发有限公司不良债权（三次挂牌）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 转让标的

1.1 本合同转让标的为甲方所持有的武汉碧海房地产开发有限公司不良债权（三次挂牌）。

第二条 转让的前提条件

2.1 甲方依法就本合同所涉及的转让标的已经双方内部决策、报批等相关程序认可。

2.2 甲方依据有关法律、法规、政策的规定，就本合同转让标的交易已在产权交易机构完成公开信息披露程序。

2.3 乙方已详细了解转让标的的转让信息，并同意按照甲方提出的受让条件受让标的资产。

2.4 乙方依本合同的约定受让甲方所拥有的标的资产。

第三条 转让方式

3.1 本合同转让标的交易已经产权交易机构公开挂牌，挂牌期间产生[]个意向受让方，以 方式，由乙方依法作为买受人受让本合同项下转让标的。

第四条 转让价款及支付

4.1 转让价格

根据公开挂牌结果，甲方将本合同转让标的以人民币（大写）_____【即：人民币（小写）_____万元】转让给乙方。乙方按照甲方要求支付的保证金，冲抵为转让价款的一部分。

4.2 转让价款支付方式

乙方采用一次性付款方式，将转让价款在本合同生效后五个工作日内汇入武汉光谷联合产权交易所指定的结算账户。

户名：武汉光谷联合产权交易所有限公司

账号：

开户行：

清算行号：

大额支付行号：

第五条 转让标的交割事项

5.1 法律法规规定需要办理债权过户相关手续的，甲乙双方应在武汉光谷联合产权交易所出具产权交易凭证之日起3个工作日内，由乙方负责办理，甲方予以积极配合，费用由甲方和乙方按照相关规定各自承担。

第六条 交易服务费用的承担

6.1 转让过程中应向武汉光谷联合产权交易所缴纳的费用由甲乙双方各自承担。

第七条 甲方的声明与保证

7.1 甲方对本合同的转让标的拥有合法、有效和完整的处分权；

7.2 为签订本合同之目的向乙方及产权交易机构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；

7.3 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；

7.4 2017年7月20日，武汉市新洲区人民法院裁定受理武汉碧海房地产开发有限公司破产案，甲方持有的武汉碧海房地产开发有限公司债权7143.52395万元，为武汉市新洲区人民法院《决定书》((2017)鄂0117破3号之四)对武汉碧海房地产开发有限公司破产案确定的26657.53219万元普通债权之一。

7.5 本转让标的涉及的武汉碧海房地产开发有限公司破产案中有部分涉嫌虚假债权，公安机关已就部分涉嫌虚假债权进行立案。

第八条 乙方的声明与保证

8.1 乙方受让本合同转让标的符合法律、法规的规定，并不违背中国境内的产业政策；

8.2 为签订本合同之目的向甲方及产权交易机构提交的各项证明文件及资料均为真实、完整的；

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批准手续均已合法有效取得，本合同成立和受让转让标的的前提条件均已满足。

8.4 乙方已全面了解转让标的的现状，不因不了解现状向甲方追索。

8.5 乙方已对转让标的进行充分的调查、了解，并承诺已充分了解本次转让

标的的现状和瑕疵（包括但不限于转让债权的诉讼时效、原始合同及相关财务凭证等与债权有关的相关事宜），并对本次债权资产转让可能存在的风险有充分的认识，不因债权资产受让后可能产生的任何经济或民事纠纷而向甲方和光谷联交所进行追责和索赔。

8.6 乙方承诺，在与转让方签订《债权交易合同》后，无论标的是否完成过户，如武汉碧海房地产开发有限公司破产案中涉嫌虚假的债权被法院提存后，又经相关法院认定其债权为无效或虚假的或其自行放弃债权申报或撤销债权的且已追回其已受偿的债权权益的（若有），使普通破产债权总金额小于 26657.53219 万元的，由乙方另向转让方支付因此产生的标的价值差额部分，支付的差额部分总金额不超过 7143.52395 万元减去标的成交价格。

上述价值差额部分的计算公式为：标的价值差额部分=（法院确认无效或虚假的债权，或其自行放弃或撤销的债权金额）/13000 万元（注：涉嫌虚假债权金额）×（71435239.5 元-标的成交价格）

第九条 违约责任

9.1 本合同生效后，任何一方无故提出终止合同，应按照本合同转让价款的 20 %向对方一次性支付违约金，给对方造成损失的，还应承担赔偿责任。

9.2 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。逾期付款超过 20 日，甲方有权解除合同，要求乙方按照本合同转让价款的 20 %承担违约责任，并要求乙方承担甲方因此造成的损失。

9.3 甲方未按本合同约定交割转让标的的，乙方有权解除本合同，并要求甲方按照本合同转让价款的 20 %向乙方支付违约金。

9.4 转让标的存在重大事项未披露或存在遗漏，对转让标的可能造成重大不利影响，或可能影响转让价格的，乙方有权解除合同，并要求甲方按照本合同转让价款的 20 %承担违约责任。

乙方不解除合同的，有权要求甲方就有关事项进行补偿。补偿金额应相当于上述未披露或遗漏事项可能导致的乙方损失的损失数额。

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

第十条 合同的变更和解除

10.1 当事人双方协商一致，可以变更或解除本合同。

10.2 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；

10.3 变更或解除本合同均采用书面形式，并报产权交易机构备案。

第十一条 管辖及争议解决方式

11.1 本合同及债权资产交易中的行为均适用中华人民共和国法律。

11.2 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；

协商解决不成的，依法向甲方有管辖权限的人民法院起诉。

第十二条 合同的生效

12.1 本合同自甲乙双方的法定代表人或授权代表签字或盖章之日生效。

第十三条 其他

13.1 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。

13.2 本合同一式陆份，甲、乙双方各执贰份，贰份交由光谷联交所备案。

转让方（甲方）：

（盖章）

法定代表人

或授权代表（签字）：

受让方（乙方）：

（盖章）

法定代表人

或授权代表（签字）：

签约地点：

签约时间： 年 月 日