

合同编号:



合同使用须知

一、本合同文本是根据《中华人民共和国民法典》制定。合同条款所列内容，包括括号中所列内容，均由合同当事人约定时选择采用。

二、为更好地维护各方当事人的权益，签订合同时应当慎重，力求具体、严密。订立具体条款，需要约定的必须表述清楚，无须约定的用“本合同不涉及此条款”或“本合同对此条款无须约定”加以载明或删除。

三、转让方：指持有标的公司产权或股权并能够依法转让产权或股权的法人、自然人或者非法人组织。

四、受让方：指通过广东联合产权交易中心，以有偿方式取得产权或股权的法人、自然人或者非法人组织。

五、合同涉及当事人基本概况的填写：应按相关法律法规要求载明。当事人如系自然人的，应载明其姓名、身份证号码（护照号码）、居住地址等；如系非自然人，应载明其名称、住所、法定代表人/负责人等。合同涉及的转让方、受让方是多方的，均应分别载明。

六、产权转让标的：指法人、自然人或非法人组织合法拥有的对标的企业享有的权益。

七、转让价格：企业国有产权转让按照法律法规政策规定经资产评估后，作为转让价格的参考依据。

八、产权转让涉及的企业职工安置：指按照有关规定，涉及转让企业职工安置的，安置方案应当经职工代表大会或职工大会审议通过，并在合同中明确安置的相关事项。

九、产权转让涉及的企业债权、债务处理：如交易双方对转让标的企业涉及的债权、债务的处理有特殊要求的，应在合同中列明处理方式。

十、产权交易基准日：指经交易双方在合同中约定的产权转让标的价值体现的特定时间。

十一、违约责任：当事人既约定违约金又约定定金的，一方违约时，对方可以选择适用违约金或定金条款。

十二、争议的解决方式，除协商和调解方式外，合同当事人还可以选择仲裁或诉讼方式。

十三、广东联合产权交易中心郑重声明：本合同范本仅供在本交易中心进行产（股）权交易的双方根据其实际情况选择使用。本交易中心不因制作和/或提供本合同范本而承担任何保证义务，包括但不限于保证本合同范本条款内容完备、保证交易双方签约目的的真实、保证交易双方的签约主体资格适格、保证交易双方为签订本合同而做出的声明及承诺以及提供的文件资料真实准确等一切保证责任。

本合同当事人

转让方（以下简称甲方）：广东粤海天河城百货发展有限公司

注册地址/住所：广州市天河区天河路 208 号天河城广场

法定代表人：饶志立

电话：

邮编：

受让方（以下简称乙方）：

注册地址/住所：

法定代表人：

电话：

邮编：

（当事人如系自然人的，应载明其姓名、身份证号码（护照号码）、居住地址等）

根据《中华人民共和国民法典》和《企业国有资产交易监督管理办法》等相关法律、法规、规章的规定，甲、乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则订立本合同，以资共同遵守。

鉴于：

1. 广东永旺天河城商业有限公司（以下简称“标的企业”）成立于1995年，注册资本为人民币24,715.6万元人民币，广东粤海天河城百货发展有限公司出资8,650.46万元人民币，占比35%，永旺（香港）百货有限公司出资16,065.14万元人民币，占比65%。

2. 经评估，截止2025年6月30日，广东永旺天河城商业有限公司总资产合计为人民币218,765.67万元，负债合计为人民币194,563.69万元，净资产为人民币24,201.98万元。

3. 本次广东永旺天河城商业有限公司35%股权的转让，各方当事人已被授权。

第一条 产权转让的标的

甲方持有的广东永旺天河城商业有限公司35%股权。

第二条 产权转让的价格

1. 转让价款

甲方将上述产权以¥ 万元（大写：人民币 元整）转让给乙方。

2. 计价货币

上述转让价款以人民币作为计价单位。

第三条 产权转让的方式

上述产权通过广东联合产权交易中心发布转让信息征集受让方,采用协议转让、网络竞价的方式,确定受让方和转让价格,签订产权交易合同,实施产权交易。

第四条 产权转让涉及的企业职工安置

本次产权转让不涉及企业职工安置。

第五条 产权转让涉及的债权债务处理

经甲、乙双方协商约定,采用如下方式处理:标的企业原有的债权债务,由本合同第八条所述的工商变更完成后的标的企业继续享有、承担。

第六条 交易价款的支付方式、期限和划转程序

经甲、乙双方约定,

1.交易价款按照一次付清的方式支付:

1.1 乙方向广东联合产权交易中心缴纳的保证金¥ 万元(大写:人民币元整),由广东联合产权交易中心无息转付给甲方,并在甲方收讫之日起自动转为交易价款的一部分。若因乙方违反产权交易相关法规政策、交易规则及相关规定导致保证金被扣除,不足以支付交易价款的,乙方应在保证金发生扣收之日起5个工作日内一次补足。

1.2 交易价款在扣除保证金后的余款¥ 万元（大写：人民币 元整）应在本合同生效之日起 5 个工作日内一次付清（以银行汇出时间为准），交易价款应通过广东联合产权交易中心的专用结算账户进行支付，专用结算账户为：

1.2.1 广东联合产权产易中心结算帐户（用于保证金和交易价款的收付）

账户名称：广东联合产权交易中心有限公司

账号：8110901012901892054

开户行：中信银行广州北京路支行

1.2.2 广东联合产权产易中心结算帐户（用于跨境人民币保证金和交易价款的收付）

账户名称（中文）：广东联合产权交易中心有限公司

（英文）：GuangDongUnited Assetsand Equity Exchange Co.,Ltd

账号：8110901012401441787(人民币)

开户行（中文）：中信银行股份有限公司广州分行

（英文）：CHINA CITIC BANK GUANGZHOU BRANCH

地址（中文）：中国广东省广州市天河北路 233 号中信广场 48 楼

（英文）：48F,NO.233 CITIC PLAZA,TIANHE NORTH ROAD,GUANGZHOU

CHINA

开户银行代码（BANK SWIFT CODE）：CIBKCNBJ510

2.交易价款划转程序：

2.1 甲乙双方应书面通知广东联合产权交易中心将上述交易价款（含保证金）划至甲方指定的银行账户。由广东联合产权交易中心在收齐交易价款、甲乙双方服务费后，根据甲乙双方关于划转交易价款的书面通知及交易双方足额服务费用

次日起 3 个工作日内将交易价款无息划至甲方指定的银行账户。

如项目涉及跨境结算或外汇监管的，法律法规或监管部门对资金结算要求另有规定的，从其规定。如需经监管部门批准的，广东联合产权交易中心在相关监管部门批准后，按照本合同第六条第 2 点的约定，划转相关交易价款。

甲乙双方在此特别承诺：本条款所涉及的划转指令是不可撤销的，且无本条款之外任何附加条件。

账户名称：

账号：

开户行：

第七条 损益处理事项

甲、乙双方同意，交易基准日（资产评估基准日）为 2025 年 6 月 30 日。标的企业自交易基准日（资产评估基准日）到工商变更完成之日（含）的期间内产生的损益由工商变更后的标的企业股东按股权比例承担和享有。

第八条 交易凭证出具、工商变更及产权交割

1. 交易凭证出具

广东联合产权交易中心在收到交易价款及交易双方足额服务费用次日起三个工作日内出具交易凭证，无需交易双方另行通知。

2. 产权证变更及产权交割

经甲、乙双方协商和共同配合，由标的企业在收到交易凭证之日后 30 个工作日内完成所转让产权的工商变更手续，完成产权转让的交割。

如项目涉及跨境结算或外汇监管的，法律法规或监管部门对产权交割手续另有规定的，从其规定。

3.交易涉及主体资格审查、反垄断审查等情形，交易合同需经有关部门批准生效的，广东联合产权交易中心在交易合同经政府相关部门批准后，根据批准情况出具交易凭证。

4.除用于表明标的企业承租的位于广州市天河区天河路208号天河城购物中心负一层的商铺的地址外，如标的企业中存在使用甲方或所属国家出资企业及其各级子企业商标、商号、字号、经营资质和特许经营权等无形资产的，乙方应当在获得广东联合产权交易中心出具的产权交易凭证（下称“获证”）后30个工作日内促使标的企业办理名称变更登记，在获证后90日内完成标的企业的网站和经营场所内的看板、标识、告示、资料（以下合称“物料”）内容的修改，并承诺不继续使用上述无形资产。在获证前已向顾客售出的实体购物卡等不受乙方或标的企业控制的物料，不在本款之限。

第九条 产权转让的税收和费用

1.产权转让中涉及的一切法定税费（即由代表国家行使征税职责的国家各级税务机关、海关和财政机关征收的税费），除本协议另有约定外，按照国家有关法律规定缴纳。

2.产权转让中涉及的除法定税费之外的有关费用包括但不限于产权交易服务费，经甲、乙双方当事人共同协商约定，各自依法承担。

第十条 甲、乙双方的承诺与保证

1. 甲方向乙方承诺所转让的产权权属真实、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) 影响产权真实、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产权受让，无欺诈行为，具有合法成为标的企业股东的资格。

3. 甲、乙双方均向对方保证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。

4. 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。

5. 乙方作为受让方，承诺知悉并按照包括但不限于广东联合产权交易中心网站发布的本转让标的转让信息公告（详见附件）的要求，履行受让方义务。

6. 乙方作为受让方，承诺其资金来源合法合规且不涉及违规向自然人募资，不以受让产权作为底层资产违规设计或包装成金融产品直接或间接向自然人销售。

7. 乙方作为受让方，已完全理解并接受广东联合产权交易中心网站发布的本转让标的转让信息公告（详见附件）所披露的内容，已对标的企业财务状况、经营风险、或有负债等进行充分了解和考察。

第十一条 违约责任

本合同任何一方不履行或不完全履行本合同所规定的义务，或在本合同或与

本合同有关的文件中向另一方作出的承诺与保证或提交的有关文件、资料或信息被证明为虚假、不准确、有遗漏或有误导，即构成违约。

1. 任何一方违约，守约方有权追究违约方违约责任，有权采取如下一种或多种措施以维护其权利：

(1) 要求违约方实际履行；

(2) 暂停履行义务，待违约方违约情势消除后恢复履行；守约方根据此款规定暂停履行义务不构成守约方不履行或迟延履行义务；

(3) 要求违约方赔偿守约方因其违约行为而遭受的所有损失(包括为避免损失而支出的合理费用)；

(4) 违约方因违反本合同所获得的利益应作为赔偿金支付给守约方；

(5) 法律法规或本合同规定的其他救济方式。

2. 乙方未按合同约定期限支付交易价款的，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 0.8 计算。逾期付款超过 15 日，甲方有权要求乙方按照本合同交易价款的 4.88%承担违约责任，并要求乙方承担甲方及标的企业因此遭受的损失，甲方有权解除合同。乙方已交纳的保证金不予退还，在优先抵扣乙方应支付广东联合产权交易中心的各项服务费用后由广东联合产权交易中心直接划转甲方用于偿付前述违约金及甲方的损失。

3. 甲方或乙方未按本合同约定办理或协助办理工商变更、交割转让标的的，守约方有权要求违约方按照本合同交易价款的 5%向守约方支付违约金，并有权解除本合同。

4. 因甲方原因导致标的企业的资产、债务等存在重大事项未披露或存在遗漏，对标的企业造成重大不利影响，或影响产权转让价格的，乙方有权要求甲方

按照本合同交易价款的 5%承担违约责任，并有权解除合同。

第十二条 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.因客观情况发生重大变化，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.因本合同中约定的其他变更或解除合同的情况出现的。

5.其他法律法规规定的变更或解除情形出现的。

本合同需变更或解除，甲、乙双方必须签订变更或解除合同的协议，并报广东联合产权交易中心留存。

第十三条 争议的解决方式

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。

2. 因本合同引起或者与本合同有关的任何争议，应由双方协商解决；协商解决不成的，依法向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十四条 合同的生效

如本合同及其项下的交易须由甲方控股股东及/或乙方根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》获股东批准，则本合同自取得上述一方或双方（视情

况而定)的股东批准之日起生效(为免疑义,如须双方股东批准,则自较晚一方获股东批准之日起生效);如本合同及其项下的交易无须取得上述任何一方的股东批准,则本合同自甲乙双方签订之日起生效。

第十五条 其他

1. 甲、乙双方对本合同内容补充应采用书面形式订立,该补充合同与“合同使用须知”、本合同附件以及甲方和乙方向广东联合产权交易中心提交的全部交易文件,均作为本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等的法律效力。

2. 本合同壹式 份,甲、乙双方各执 份,广东联合产权交易中心留存壹份用于备案,其余用于办理产权交易的审批、登记使用。

附件: 1.《转让信息公告》

2.

(以下为签署页,无正文)

转让方(甲方):

受让方(乙方):

(盖章)

(盖章)

法定代表人或授权

法定代表人或授权

委托代表(签字):

委托代表(签字):

签约地点:

签约时间: 年 月 日