

老圩股份合作公司权益资产转让方案（竞争性磋商谈判）

根据《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产交易监督管理办法》、《龙岗区集体产权交易监督管理办法》（深龙府办规2020第3号）等的相关规定要求规范转让行为的规定制定深圳市老圩股份合作公司位于深圳市龙岗区南湾街道平吉大道13号老圩村大厦2号楼建筑物及其分摊占有的部分土地、4号楼建筑物及其分摊占有的部分土地未确权物业的全部权利资产（现出租或他人占有，为带租或带占有现状转让）转让交易方案。

一、项目基本情况

（一）项目名称：

项目一：深圳市龙岗区南湾街道平吉大道13号老圩村大厦2号楼分摊占有的未确权的土地及其房产全部权利转让（现出租或他人占有，为带租或带占有转让，出租或占有的债权债务附带转让）（以下简称“项目一”）。

项目二：深圳市龙岗区南湾街道平吉大道13号老圩村大厦4号楼分摊占有的未确权的土地及其房产全部权利转让（现出租或他人占有，为带租或带占有转让，出租或占有的债权债务附带转让）（以下简称“项目二”）。

（二）标的所属：深圳市老圩股份合作公司

（三）股份合作公司代表：何立锋

二、交易底价

参考深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司2023年2月27日对深圳市老圩股份合作公司所作的龙岗区南湾街道平吉大道13号老圩村大厦2号楼收益权价值评估报告文件（以下简称“评

估报告”)，本项目资产于评估基准日的市场评估价值为：人民币100,104,483元，大写金额为：壹亿零壹拾万肆仟肆佰捌拾叁元整。交易底价为人民币117,666,673元，大写金额为：壹亿壹仟柒佰陆拾陆万陆仟陆佰柒拾叁元整。

参考深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司2023年2月27日对深圳市老圩股份合作公司所作的龙岗区南湾街道平吉大道13号老圩村大厦4号楼收益权价值评估报告文件（以下简称“评估报告”），本项目资产于评估基准日的市场评估价值为：人民币194,141,143元，大写金额为：壹亿玖仟肆佰壹拾肆万壹仟壹佰肆拾叁元整。交易底价为人民币219,350,027元，大写金额为：贰亿壹仟玖佰叁拾伍万零贰拾柒元整。

三、交易保证金

(一) 交易保证金：项目一的交易保证金为人民币壹仟万元（大写）。项目二的交易保证金为人民币贰仟万元（大写）。

(二) 交易保证金交纳及处置：意向受让方应在交易公告披露的交易保证金交纳时间截止前（以到账时间为准）向股份合作公司指定账户交纳交易保证金。意向受让方被确定为受让方的，其交纳的交易保证金自动转为履约保证金，其它意向受让方的交易保证金在受让方确定之日起五个工作日内无息返还。若意向受让方违约，其交纳的保证金将不予退还。

(三) 履约保证金处置方式：在签订资产转让合同后，履约保证金作为受让方最后剩余应支付的交易对价部分予以扣除，转让方不再返还。

四、交易方式、时间、地点

(一) 交易方式：采用竞争性磋商谈判方式转让项目一、项目二资产，评审方法为综合评审法，由股份合作公司确定评审组进行审查。

(1) 交易公告有效期满产生两家或者两家以上符合条件的意向受让方：采用竞争性磋商谈判方式确定受让人；

(2) 交易公告有效期满只产生一家符合条件的意向受让方：采取挂牌价与受让方报价孰高原则协议成交；

(3) 交易公告有效期满未征集到意向受让方的：按照五个工作日为一个周期延长，最多延长1个周期，若延长后仍无意向受让方，则重新组织出让。

(二) 交易时间：以股份合作公司发布的交易公告为准。

(三) 交易地点：深圳市老圩股份合作公司办公楼。

五、受让方资格及相关要求

(1) 遵守中华人民共和国法律、法规的法人企业，不接受法律法规另有规定的对象和全国法院失信被执行人参加谈判。

(2) 项目一、项目二不接受联合体参与报名同一项目。

六、竞争性磋商谈判方式的有关条件及情况说明

(一) 项目一、项目二采用竞争性磋商谈判方式，由谈判小组与意向受让人进行谈判。

(二) 意向受让方按交易公告要求提交报名申请材料并交纳交易保证金(保证金以银行到账时间为准)，股份合作公司将于报名结束后进行资格确认。

(三) 项目一、项目二谈判小组由集体企业自行组建，共七人(单数)。谈判小组成员由股东大会授权董事会推选，经股份合作公



司董事会、监事会、集资委确认。

(四) 项目一、项目二采用综合评分法, 意向受让人按照谈判文件规定的评分细则提供相应的证明文件, 由谈判小组根据谈判文件规定逐一对意向受让人提交的证明文件进行评审, 并合计最高得分确定最终受让人。

(五) 谈判小组应根据谈判文件规定, 与通过资格性评审的意向方受让方进行谈判, 谈判应不少于三轮。谈判小组应当于每一轮谈判前向所有意向受让人公布各应答方最新的承诺及报价排名, 但不得透露每一家的具体报价及技术资料。谈判结束后, 谈判小组应当要求所有参加谈判的意向受让人在规定时间内进行最后报价, 谈判小组向股份合作公司提交书面评审报告和成交候选人名单。

(六) 意向受让方报名需提交的材料 (所有材料加盖公章)

(1) 营业执照复印件 (需一并提供原件进行核对);

(2) 法定代表人身份证明及身份证复印件;

(3) 委托代理的还应提交法人授权委托书 (原件) 及代理人身份证复印件 (需一并提供原件进行核对);

(4) 提供通过“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn) 查询的信用记录;

七、交易价款支付方式、支付时间及其他支付事项

(一) 支付方式: 一次性支付

(二) 支付时间: 签订资产买卖合同之日起五个工作日内支付全部交易价款。

(三) 其他支付事项:

(1) 受让方应当在确认成交之日起五个工作日内与股份合作公

司签订资产交易合同，不得对已披露的资产交易合同实质性条款提出修改意见。并于合同签订之日起，五个工作日内一次性支付本项目交易价款。

(2) 如受让方未按约定支付本项目履约保证金、成交价款等费用的，股份合作公司有权单方面解除合同，保证金不予退还并由股份合作公司依法依规进行处理。

(3) 受让方未按期支付交易价款的，每逾期付款1个自然日加收1%滞纳金，逾期付款超过10个自然日，受让方自动丧失资格，出让结果无效，受让方已交纳的履约保证金不予退还。

八、其他履约条件

1、标的资产按现状整体转让（要求意向受让方已现场确认标的状况，标的资产状况以实物为准）。资产的评估报告仅作为参考，评估报告中内容、参数、清单等均仅作为交易的参考，意向受让方应自行对转让标的进行尽职调查，并承担由此而产生的一切法律风险。意向受让方报名并交纳保证金即视作对实际资产与资产评估报告存在的差异无异议。

2、实际标的资产按看货时现状数量进行转让，股份合作公司对标的资产不承担瑕疵担保责任。评估报告中的清单仅供参考，出货不再清点数量，受让方不得以数量、重量、质量等差异为由追究相关单位及股份合作公司的责任，其最终结果不影响成交价。

3、其他详见评估报告。

4、股份合作公司及相关中介机构报告等对标的资产现状的描述，仅对意向受让方了解标的资产现状的提示和简介，并不构成对意向受让方的任何承诺和保证，意向受让方参与交易视为已自行或委托专业机构进行了充分详尽的尽职调查，对标的资产的真实情况已进行了充



分细致的了解。

5、资产交易过程中所产生的各项税费按照相关规定由交易双方各自承担。

6、受让方须根据国家、省、市的相关要求规范处置标的资产。如违规处置所引起的一切责任、后果，由受让方自行承担，与股份合作公司无关。

7、意向受让方须在确认成交之日起七个工作日内与股份合作公司签订《资产交易合同》，并在此合同签订生效之日起五个工作日内将交易价款一次性汇入股份合作公司指定账户。

8、为保证交易各方的合法利益，出现以下任何一种情况时，股份合作公司有权扣除意向受让方交纳的保证金：

(1) 意向受让方提出意向受让申请并经资格确认后单方撤回意向受让申请的；

(2) 产生2家及以上符合条件的意向受让方时未参加后续谈判程序的；

(3) 意向受让方被确定为受让方后，未按约定时限与股份合作公司签署《资产交易合同》或支付交易价款的；

(5) 意向受让方存在影响正常转让、谈判公正性或交易公告中约定的其他情形的。

九、决策及实施程序

1. 项目论证和资产评估。转让方已做好应做好资产转让的可行性研究。转让方已委托具有相应资质的资产评估机构对转让标的进行资产评估。转让价格应以经街道办、区集体资产监管部门审核、备案的评估结果为基础进行确定。

2. 制定资产转让方案。社区股份合作公司应按照实现集体资产保

值增值的原则，根据评估结果和可行性分析报告制定资产转让方案。

3. 民主决策。转让方资产转让方案经董事会、集资会、股东（代表）大会按章程规定的特别决议表决通过后，应在所在社区、龙岗区股份有限公司综合监管服务系统公示七日。经公示无异议，报街道办事处审核和区集体资产监管部门备案。

4. 组建谈判小组。由集体企业自行组建，共七人（单数）。谈判小组成员由股东代表大会授权董事会推选，经股份合作公司董事会、监事会、集资委确认。

5. 通过公开征集选定受让方。转让相关信息可在《深圳特区报》或《深圳商报》或《深圳侨报》或交易机构网站或区社区集体经济管理服务网发布公告，公告时间不少于二十日。

6. 组织交易。交易公告有效期满产生两家或者两家以上符合条件的意向受让方：采用竞争性磋商谈判方式确定受让人；交易公告有效期满只产生一家符合条件的意向受让方：采取挂牌价与受让方报价孰高原则协议成交；交易公告有效期满未征集到意向受让方的：按照五个工作日为一个周期延长，最多延长1个周期，若延长后仍无意向受让方，则重新组织出让。

7. 结果公示。在所在社区和区社区集体经济管理服务网发布结果公告，公告期不少于七日。

8. 签订资产转让协议。

深圳市老圩股份合作公司

2023年7月8日