

湖北春风投资发展有限公司
50%股权与债权项目转让交易说明书

2023 年 11 月

事项列表		
序号	事 项	时间与说明
1	标 的 名 称	湖北春风投资发展有限公司 50%股权与债权项目
2	转 让 价 格（竞价起始价）	2149.86 万元
3	转 让 方	浙江春风集团有限公司
4	交 易 组 织 方	浙江省股权交易中心有限公司
5	保 证 金 金 额	200 万元
6	交易手续费交付账户	交易手续费账户 开户名称：浙江省股权交易中心有限公司 开户银行：工行杭州艮山支行营业部 开户账号：1202022309900556696
7	保证金、交易价款交付账户	开户名称：浙江春风集团有限公司 开户账号：1202021309004622659 开户银行：工行杭州市分行营业部
8	保证金汇达截止时间	2023 年 11 月 9 日下午 17 时
9	竞买报名截止时间	2023 年 11 月 9 日下午 17 时
10	竞买报名地点	杭州市上城区龙舌路 68 号鹤鸣广宇大厦七楼
11	交 易 方 式	竞价或协议

一、标的基本情况及相关说明

湖北春风投资发展有限公司（标的公司），坐落于湖北省京山市京源大道，从事房地产开发与经营。该公司开发了中央广场与春风花园两个项目，均已交付使用。截止 2023 年 6 月底，标的公司持有可售资产建筑物 4.1 万平米，其中车位 384 个，面积 1.1 万平米；两个大型综合体建筑面积 2.4 万平米，其余为内街商业、饭店、储藏间等。

标的公司注册资本 1000 万元，其中本次股权与债权转让方法人股东出资 500 万元，占比 50%；自然人股东石文清出资 480 万元，占比 48%，李清平出资 20 万元，占比 2%。自然人股东负责标的公司日常管理经营。

本次转让方所持标的公司 50%股权与债权转让已获得其相应权力机构的授权与审批，且转让方具有履行义务的能力。转让方为标的公司 50%股权与债权的合法所有权人，且转让方已履行出资义务。转让方所持的标的 50%股份与债权没有设定任何形式的质押、信托管理，也不存在被司法查封的情形。

标的公司具体资产情况及经营情况见荆门众信资产评估事务所荆众评报字【2023】024 号资产评估报告。

根据资产评估报告，标的公司资产评估值为 7825.35 万元，负债评估值为 6400.07 万元，其中应付转让方负债为 1974.69 万元，净资产评估值为 1425.28 万元。

二、竞买人受让资格条件：

1、交易条件：

①转让价格（竞价起始价）：2149.86 万元；

②竞买人应在资格确认后 3 个工作日内（须在《转让交易公告》的报名截止时间前）交纳足额保证金至浙江春风集团有限公司指定账户，竞买人交纳足额保证金后获得参与竞买交易资格；逾期未交纳的，视为放弃受让意向。受让成功后，交易费由各方各自承担。

三、确定受让方的程序、规则及方法：

主要程序为：

意向报名、获取资产项目竞买资料、申请受让、资格审核、交纳保证金、协议或竞价会报价、确定受让结果、签署《转让协议》；

规则及方法：

若公告转让期内，有两家或两家以上合格竞买人报名，则按照《湖北春风投资发展有限公司股权项目转让交易公告》确定的时间以转让价格为竞价起始价举行竞价会，以确定最终受让人；若采用电子竞价

方式进行有保留价转让，交易组织方应通过竞拍系统对外显示“含保留价”的标识。

竞价会（电子竞价）安排：

时间：由《湖北春风投资发展有限公司股权项目转让交易公告》确认，竞价会遵从《权益产品竞价交易指引》相关安排。

如只有一个合格竞买人报名并提交保证金的，则将刊登 3 个工作日的公告后进入协议期，协议期 2 个工作日，协商不低于保留价（即挂牌底价）的，则确认成交。

四、保证金

为了维护市场交易秩序，避免转让方和组织方因竞买方的不当行为而遭受损害。若转让方和组织方因竞买人的不当行为而受到损害，该竞买人的保证金不予返还，且保留进一步追究其法律责任的权利。

1、转让方设定本项目竞买的保证金为人民币 200 万元。竞买人应在 2023 年 11 月 9 日下午 17 时前足额提交至指定的账户，逾期将丧失竞买主体资格。

2、保证金缴款凭证上的汇款单位名称须为竞买人名称，用途应标明“湖北春风投资发展有限公司 50%股权与债权项目——竞买保证金”。

3、竞买保证金须由竞买人自行支付，不得由其他方代为支付，若确需代付的，须由代付方和竞买人共同出函说明与承诺。

4、未被确定为受让方的竞买人、且未出现违反本次竞价规定应当扣除或不予返还保证金情形的，其已递交的保证金在组织方发出竞价结果通知后 3 个工作日内全额无息返还。

下列任何情形之一发生时，保证金不予返还，并取消其相应资格：

1、不同竞买人之间通过协商、合谋或其他不正当竞争行为参与竞价的；

2、竞买人对转让方或组织方或相关人员采取施加影响、行贿等不正当竞争行为，影响本次竞价公正性的；

3、竞买人递交保证金后放弃参与竞价会报价的（以在竞价会结

束前未到场报价为准)，但其他竞买人报价已高出转让价格的除外；

4、竞价阶段以转让价为起始价格和保留价格的，各竞买方均不应价的，所交保证金作为违约金由转让方予以没收；

5、竞买人在截止时间后，坚持要求撤销竞买意向的；

6、当竞买人被确定为受让方后放弃受让的；

7、受让方未按约定时间签署确认《竞价结果通知书》、与转让方签订转让协议的；

8、不遵守竞价会报价规则的规定，导致竞价会报价无法正常进行的。

五、资格审核

组织方将对各竞买人递交的竞买文件进行审核，对不符合本标的受让条件、本说明书约定或擅自修改文件、协议条款的竞买人不予通过。

只有通过资格审核合格且按规定足额交纳保证金的竞买人方可参与竞价会。

六、其他约定：

1、竞买人应恪守《受让申请与承诺》，一旦受让资格审核合格并交纳了保证金，即表示愿以不低于该项目的转让价受让；且表示同意并认可本中心为本次交易所采取的竞价交易方式和规则安排，对《**转让交易说明书**》和相关附件的全部条款及内容，包括为特别提示而加黑字体的条款引起了充分注意且无任何异议，予以全部确认，不可撤销地放弃对此提出任何异议或索赔的权利。

2、组织方对竞价的资产质量和经营状况不作担保，竞价标的的资产质量和经营状况以竞买人的现场看样或尽职调查为准；放弃看样或放弃尽职调查的均视为已全面行使了知情权、并认可该标的的资产质量与经营状况、且已正确理解和全面接受了转让协议条款，竞价确认后不得对标的的资产质量与状况和转让协议条款提出任何异议。

3、若被确定的受让人放弃受让，致使转让方将标的再次转让，如再次转让的成交价格低于本次成交价格的，则差额部分由本次竞价

中被确定为受让方后而放弃受让的竞买人予以补偿。若存在多个放弃时，则补偿部分由放弃受让的所有竞买人平均分担。

4、竞买人应保证其所提交的竞买文件内容的真实性、完整性和有效性。竞买人不得相互串通，不得排斥其他竞买人的公平竞争、损害转让方或其他竞买人的合法权益。任何含有出于限制竞争目的而与其他潜在的竞买人商议、串通所做出的报价将被视为无效。

5、各竞买人须自觉遵守竞价规则，不得干扰竞价活动的各项工作，不得有操纵、垄断、恶意串通等违法行为。一经发现违反竞价规则、本说明书约定条款或违法行为的，组织方有权取消其竞买资格、终止竞价程序或宣布竞价无效，其竞买保证金不予返还，并保留通过法律途径进一步索赔的权利。

6、竞买人可以委托代理人参与竞买，但代理人必须持有委托人的授权委托书和本人有效身份证明，否则不得参与竞买。

7、竞买人应及时修改报价密码并妥善保管，由于竞买人的原因泄露报价密码所产生的一切后果均由其自负。（注：电子竞价适用）

七、转让交易说明书的澄清和修改

1、竞买人如对本说明书有疑问的，应在领取文件后的 2 个工作日内以书面方式通过组织方向转让方提出，转让方在收到书面疑问后 2 个工作日内以书面方式给予答复的，该书面答复作为转让交易说明书的组成部分。

2、在递交竞买文件截止时间前，转让方可通过组织方以补充通知的方式修改《转让交易说明书》内容，该补充通知作为《转让交易说明书》的组成部分，具有同等法律效力。

3、如果以补充通知的方式修改了《转让交易说明书》，该补充通知中将明确是否推迟递交竞买文件的截止时间。

八、竞买文件

（一）竞买文件的构成：

1、资格证明文件（境内法人单位）：营业执照（复印件加盖公章）、法定代表人身份证复印件（交验原件）、授权委托书（原件）及受托

人的身份证复印件（交验原件，如未委托他人则无需提供）。

自然人：身份证或护照复印件（交验原件）

2、其他相关文件：《受让申请与承诺》、《转让交易说明书》、《竞买人保密承诺函》等；

（注：上述文件均需有权人签字或盖章，内容不得修改。）

竞买人应在规定的时间内，在竞买报名截止时间前递交竞买文件，递交竞买文件应办理交接手续。竞买人递交文件内容不完整的、或不符合《转让交易说明书》规定的、或逾期递交、或未按时足额递交保证金的将不予受理，并自动丧失竞买资格。

九、协议签署

转让方应在规定的时间内签署转让协议，受让方应给予配合。

十、特别提示

1、竞买人一旦递交了竞买文件即表示其同意并认可本所为本次交易所采取的交易方式和规则安排，已充分了解并接受《转让交易说明书》的全部内容和要求，并不以任何形式对此提出异议，不可撤销地放弃任何索赔的权利。

2、竞买人应自行承担其参与竞价（包括但不限于编制和递交竞买文件）所涉及的一切费用，不论竞价结果如何，在任何情况下组织方均无义务承担此费用。

3、《转让交易说明书》的解释权归转让方和组织方。

十一、附件

1、转让协议

股权与债权转让协议（范本）

甲方（出让方）：

乙方（受让方）：

鉴于：

1、甲方同意将自己持有的湖北春风投资发展有限公司（以下简称为：“目标公司”）50 %的股权（以下称为标的股权）以及债权转让给乙方，乙方同意按照本协议约定的条件与价款受让股权和债权；

2、甲方根据目标公司股东会决议，决定向乙方转让其所持有的目标公司股权和债权。现甲、乙双方根据《中华人民共和国公司法》及相关法律法规的规定，经友好协商，就股权与债权转让相关事宜达成一致，签订如下协议，以资共同遵守。

第一条 目标公司的股权结构

本协议签署时目标公司股东及其持股比例：甲方持有 50%，石文清持有 48 %，李清平持有 2 %。

第二条 转让标的股权与债权转让价款与付款方式

2.1 标的股权与债权转让价款总额为人民币 万元。

2.1.1 甲方将持有的目标公司 50%股权转让给乙方，股权转让款为人民币 万元（小写：_____万元）。

2.1.2 甲方应收目标公司债权转让价款为人民币 万元（小写：_____万元）。

2.2 签署本协议之日7个工作日内，乙方应向甲方支付转让款人民币 万元（小写：_____万元），其中竞买保证金 200 万元转为股权转让款。

2.3 若目标公司所在地工商部门要求提供股权转让税务证明方可办理股权变更的，则甲方收到乙方股权转让款之日起2个工作日内需配合目标公司、乙方到税务部门申请办理，取得税务相关证明后到工商部门办理股权变更手续。

2.4 甲方接受上述股权转让款的银行账户信息：

开户行：浙江春风集团有限公司

户名：1202 0213 0900 4622 659

账号：工行杭州市分行营业部

2.5 逾期支付转让款责任：若乙方逾期支付转让款，按逾期付款部分每日万分之八计算违约金支付给甲方。若乙方逾期付款超过 20 个工作日，甲方有权终止本转让协议，竞买保证金不予退还，同时乙方承担给甲方造成的损失。

第三条 各方陈述和保证

3.1 本协议一方现向对方陈述和保证如下：

3.1.1 每一方陈述和保证的事项均真实、完成和准确；

3.1.2 具有签订本协议所需的所有权利、授权和批准，并且具有充分履行其在本协议项下每项义务所需的所有权利、授权和批准；

3.1.3 其合法授权代表签署本协议后，本协议的有关规定构成其合法、有效及具有约束力的义务；

3.1.4 无论是本协议的签署还是对本协议项下义务的履行，均不会抵触、违反或违背其营业执照 / 商业登记证、章程或任何法律法规或任何政府机构或机关的批准，或其为签约方的任何协议或协议的任何规定；

3.1.5 至本协议生效日止，不存在可能会构成违反有关法律或可能会妨碍其履行在本协议项下义务的情况；

3.1.6 不存在与本协议规定事项有关或可能对其签署本协议或履行其在本协议项下义务产生不利影响的悬而未决或威胁要提起的诉讼、仲裁或其他法律、行政或其他程序或政府调查。

3.2 甲方向乙方作出如下进一步的保证和承诺：

3.2.1 甲方保证其转让给乙方的目标公司股权与债权是真实、合法拥有的，甲方拥有完全的处分权；

3.2.2 甲方保证对所转让的股权与债权没有设置质押等任何权利负担，并免遭任何第三人的追索，不具有司法、行政机关已依法裁定或以其他措施加以限制的情形；

3.2.3 本协议生效后之任何时候，甲方保证不与任何其他方签订任何形式的

法律文件、亦不会采取任何其他法律允许的方式对本协议项下的股权与债权进行任何形式的处置，该处置包括但不限于转让、质押、委托管理等。

3.2.4 甲方就本次股权与债权转让已取得其按照法律规定或章程约定必要的内部授权与批准，有权签署和履行本协议。

3.2.5 甲方保证在乙方付清所有股权和债权转让款后 30 个工作日内完成股权工商变更所需资料提交给目标公司，乙方应积极予以配合。

3.3 乙方向甲方作出如下进一步的保证和承诺：

3.3.1 乙方在签订本协议前，已了解目标公司的资产及利润状况，对目标公司及标的股权等相关情况已进行了充分的尽职调查，对受让标的的相关风险事项完全知晓并接受。

3.3.2 乙方支付给甲方的出资款来源合法，不存在任何来自他人的权利主张。

第四条 标的股权与债权交割

4.1 本协议项下的股权交割日，按照法律和目标公司章程的规定，以本次股权转让工商变更登记完毕的日期为准。

4.2 股权交割日后，乙方按照法律和目标公司章程的规定享有标的股权上的股东权利，承担股东义务。

4.3 股权交割后，甲方不再享受目标公司任何权利，包括或有债权、或有收益，也不再承担目标公司任何义务，包括或有风险、或有负债。

4.4，债权交割日与股权交割日为同一天，债权交割后甲方不再享有目标公司债权，债权成交价与目标公司评估报告债权之间差额归乙方享有。

第五条 目标公司交割

5.1 本协议生效日至标的股权工商更登记完毕之日为过渡期，过渡期内目标公司由甲方、乙方、目标公司现有自然人股东三方共同管理，具体管理经营由目标公司股东石文清与李清平负责，甲方、乙方有否决权。

5.2 标的股份的工商变更登记完毕之日起，甲方、乙方、目标公司现有自然人股

东三方办理目标公司管理权的正式移交，具体事项如下：

5.2.1 人员交接：

目标公司董事朱中兴、杨文良（副董事长）系甲方委派，股权工商变更登记完成后甲方撤回委派人员。乙方成为目标公司股东后，董事人数、比例、相应岗位人员由乙方与目标公司现有自然人股东商定。乙方、目标公司现有自然人股东及目标公司应在股权变更登记时，同步提交董事变更的相关资料，在股权变更登记完成后 10 个工作日内完成目标公司董事的变更登记。

甲方无人员与目标公司签订劳动合同，也无人员发放工资，其余员工由乙方与目标公司现有自然人股东共同商定安置方案，妥然安置员工，费用由目标公司承担，与甲方无关。若产生劳资纠纷导致甲方名誉或财产损失的，目标公司应予以赔偿，乙方承担连带责任。

5.2.2 印鉴交接：

股权工商变更登记完成前，目标公司印鉴均由目标公司现有自然人股东在负责管理。股权工商变更登记完成当日，乙方自行负责与目标公司现有自然人股东办理交接，共同商定印鉴管理办法，甲方给与协助。股权工商变更登记完成当日及之后，印鉴的各项使用风险均由乙方与现有自然人股东承担，与甲方无涉。

5.2.3 资料证照交接

股权工商变更登记完成前，目标公司资料证照由目标公司现有自然人在负责管理。股权工商变更登记完成当日，乙方自行负责与目标公司现有自然人股东办理交接，共同商定资料证照管理办法，甲方给与协助。

5.2.4 资产交接：股权工商变更登记完成前，目标公司资产由目标公司现有自然人股东在负责管理。股权工商变更登记完成当日，乙方自行负责与目标公司现有自然人股东办理交接，共同商定资产管理方法，甲方给与协助。

第六条 债权债务及税费等约定

6.1 乙方应按本协议第二条付清债权转让款给甲方，股权工商变更登记完成后，目标公司受让的债权由乙方享有。

6.2 乙方对目标公司的债权债务(包括资产评估基准日至协议生效日的全部期间)进行充分的尽职调查, 确认按现状签订本协议受让股权与债权。甲乙双方同意, 本协议生效日后的目标公司债权债务由乙方按股权比例享有和承担, 与甲方无涉。

6.3 涉及目标公司税赋和各种费用等, 均按现状移交。本协议约定的股权转让过程中的转让方和受让方发生的税费, 按照相关法律法规的规定, 由双方按相关规定各自承担。协议生效后发生的税费等, 由乙方与目标公司现有自然人股东承担。

6.4 股权交割日前目标公司已签订的合同、协议及具法律效力的其他文件, 在股权交割日后由目标公司继续履行, 处理相关问题需甲方协助的, 甲方应积极配合。

第七条 协议的变更与解除

7.1 经双方协商一致, 可签订书面变更协议。

7.2 出现法律规定或本协议约定情况的, 一方有权解除本协议。

第八条 违约责任

如发生以下任何一事件则构成该方在本协议项下之违约, 违约方向守约方赔偿因此而受到的损失:

8.1 任何一方违反本协议的任何条款;

8.2 任何一方违反其在本协议中作出的任何陈述、保证或承诺, 或任何一方在本协议中作出的任何陈述、保证或承诺被认定为不真实、不正确或有误导成分;

8.3 股权出让方在未事先得到股权受让方同意的情况下, 直接或间接出售其在目标公司所持有的任何资产给第三方。

第九条 通知及送达

本协议履行过程中的相关事项通知, 一方以书面形式发往对方在本协议文首

所列地址即视为送达。

第十条 适用的法律和争议的解决

10.1 本协议的订立、履行及争议的解决适用中华人民共和国法律。

10.2 与本协议有效性、履行、违约及解除等有关争议，各方应友好协商解决。
协商不成，向目标公司所在地法院提起诉讼。

第十一条 其他

11.1 本协议由甲、乙双方于 2023 年__月__日在杭州签订。

11.2 本协议经甲、乙双方签字并盖章后生效。

11.3 本协议一式叁份，甲、乙双方各执一份，目标公司留存一份，均具有同等法律效力。本协议未尽事宜，可由各方另行协商确定，并签订补充协议，补充协议与本协议具有同等的法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

营业执照号：

法定（或授权）代表人（签名）：

住所：

联系电话：

日 期：

乙方（盖章）或个人签字：

营业执照号或身份证号：

法定（或授权）代表人（签名）：

住所：

联系电话：

日 期：