合同编号： COAMC深业二-2021-A-02-01

**中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司**

**与**

**以物抵债资产权益转让协议**

日期： 2021 **年** 12 **月 日**

 本协议由下列各方于 2021 年 月 日在 深圳市罗湖区共同签署。

**甲方：中国东方资产管理股份有限公司 深圳市分公司（转让方）**

**负责人： 杨智刚**

**注册地址：深圳市建设路2016号南方证券大厦A、B座18楼**

**邮编： 518001**

**联系电话：0755-82215558**

**传真： 0755-82215582**

**乙方：**

**法定代表人：**

**住址：**

**注册地址：**

**邮编：**

**联系电话：**

**传真：**

**以上主体单称“一方”，合称“双方”**。

鉴于：

1、甲方为中国东方资产管理股份有限公司的分支机构，领有中国银行业监督管理机构颁发的《金融许可证》，具有收购、管理和处置金融不良资产的资质。

2、以物抵债资产权益的来源

甲方于2011年6月11日与债务人深圳市龙飞纺织工业有限责任公司（下称龙飞公司）、案外偿债人段一凡签订《以物抵债协议书》,因龙飞公司经营困难，无法偿还借款本息，经协商，偿债人段一凡同意以其名下位于深圳市大工业区坑梓镇老坑村盘古石村民小组私宅（房产证号：深房地字第8000005939号，登记面积为619.89平方米）作价抵偿给甲方，用以抵偿深圳市龙飞公司工业有限责任公司欠甲方相应利息。据此，甲方对本协议项下的抵债资产享有合法权益。

3、甲方有意转让上述抵债资产权益，乙方作为意向购买人参加了就该抵债资产权益所举行的公开挂牌转让活动。经过公开、公平的程序，乙方成为以物抵债资产权益的最终受让方。

为明确双方的权利和义务，甲方和乙方在平等自愿、等价有偿的基础上，经友好协商一致，就以物抵债资产权益转让事宜达成如下条款，以资共同遵守。

**第一条 转让标的**

1.1 本协议项下的转让标的为甲方享有的对1.2条所述抵债资产权益, 本协议对于抵债资产权益的描述不应被理解为房产所有权或土地使用权的转让。

1.2抵债资产权益描述

抵债资产权益为甲方于2011年1月11日与债务人深圳市龙飞纺织工业有限责任公司、案外偿债人段一凡签订《以物抵债协议书》所对应之权益。抵债资产权益所涉房产为深圳市大工业区坑梓镇老坑村盘古石村民小组私宅（房产证号：深房地字第8000005939号），房产登记面积为619.89平方米。

1.3登记状况

抵债资产权益所涉房产产权证号为深房地字第8000005939号，目前登记的权利人是段一凡。

1.4甲方目前持有的权利文件

甲方目前持有的权利文件为2011年1月11日签署的《以物抵债协议书》及深房地字第8000005939号房地产证。

**第二条 转让价款与支付方式**

2.1 双方确认，本协议项下转让标的的转让价款为人民币 万元（小写：人民币 元）。

2.2 乙方已于 年 月 日向甲方支付保证金人民币100万元，该保证金应无条件冲抵转让价款，余款人民币 万元应于 年 月 日前向甲方付清。

2.3乙方应在付款期限届满前，通过电汇、转账支票或甲方认可的其他方式将转让价款足额付至甲方指定的下述账户，付款时间以到账日为准（下述账户如有变化，以甲方通知为准）。

户　　名：中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司

开户银行：中国银行股份有限公司北京金融中心支行

账　　号：3389 6702 6329

2.4甲方在收到乙方付款后，在 5个工作 日内出具收款凭证。

**第三条 交割**

3.1 甲方在收到全部转让价款后10个工作日内，向乙方交付其持有的与本协议项下的转让标的相关的权利文件，届时双方授权代表将签署正式的交接确认文件。文件交付日即确定为交割日。

3.2 自交割日起，该转让标的毁损、灭失的风险由乙方承担。

3.3 乙方应自行办理抵债资产权益所涉房产的过户登记手续，在抵债资产权益所涉房产办理过户的过程中，甲方可提供必要的协助。

抵债资产权益按现状处置，抵债资产权益所涉房产能否过户、抵债资产权益最终能否实现的风险由乙方承担；抵债资产权益所涉房产之上目前存在的税、费及该房产在后续过户过程中产生的全部税、费以及可能产生的所有其他税、费，包括但不限于拖欠物业费、水费、电费等，均由乙方承担。

**第四条 风险揭示**

4.1转让标的来源于中国银行股份有限公司深圳市分行转让给甲方债权项下的抵债资产权益，甲方转让的标的并非物权。

4.2 转让标的按现状拍卖。拍卖成交后，乙方应自行办理为取得或者完善抵债资产法律上的权属所需要的任何手续，由此产生的向任何主体所需支付的任何税款、费用等均由乙方承担，不由甲方分担且乙方不得以任何方式要求甲方分担，无论该等税费应当由任何人于任何时间交纳，均由乙方承担。甲方可给予必要的协助。

4.3 乙方已被告知、仔细阅读并完全理解本协议揭示的风险，并知晓转让标的存在的所有相关瑕疵及无法办理权属变更的风险，自愿承担由上述风险造成的一切损失以及不能获得相应预期利益的后果，甲方不承担该转让标的任何瑕疵及能否办理过户手续等相关法律责任。抵债资产权益所涉房产可能存在被出租或被其他人占用的风险，乙方自愿承担该风险（如有）并负责自行处理。

**第五条 甲方的声明和保证**

5.1甲方具备合法的资格和权利签署本协议，并已采取一切必要的行动以获得授权，接受本协议的条款和条件，签署及履行本协议。

5.2 甲方保证其为签署、履行本协议而向乙方提供的所有证明、文件、资料和信息，均由甲方合法获得并如实提供。

5.3甲方已将其持有的与标的抵债资产相关的文件向乙方披露，不存在故意隐瞒或欺诈的情况。但甲方对从前手（包括中国银行股份有限公司深圳市分行、深圳市龙飞纺织工业有限责任公司及段一凡）获取的资料的真实性、准确性、完整性和合法有效性不作任何承诺保证。

**第六条 乙方的声明和保证**

6.1 6.1 乙方是合格的不良资产受让人，具有签署和履行本协议的资格。乙方承诺不属于中国国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、金融资产管理公司工作人员、债务人管理人员以及参与本次资产处置工作的律师、会计师、评估师和财务顾问等中介机构人员等关联人或者上述关联人参与的非金融机构法人、参与标的资产处置的中国东方资产管理股份有限公司工作人员或者债务人或者受托资产评估机构负责人员等的直系亲属。乙方确认，如因其不具有受让资格导致本协议被认定为无效，甲方因此发生的一切损失均应由乙方承担，甲方在返还对价款前有权扣除所受损失，并且乙方无权要求甲方赔偿其实际支付的价金之利息损失。

6.2 本协议项下的以物抵债资产权益是不良资产，甲方已将其可能存在的登记手续不完善、抵债资产权益所涉房产存在过户风险、欠付税费等瑕疵向乙方进行了披露。乙方的报价是在综合考虑以物抵债资产权益可能存在的各种瑕疵之后自愿作出的。本协议一经签署，乙方即放弃以重大误解、显失公平、欺诈或其他类似理由主张变更、撤销本协议或申请宣布本协议无效的权利。

**第七条 违约责任**

7.1 本协议生效后，甲、乙双方应本着诚实信用的原则，严格履行本协议约定的各项义务。任何一方当事人不履行本协议约定义务的，或者履行本协议约定义务不符合约定的，视为违约，除本协议另有约定外，应赔偿对方因此受到的直接损失。

7.2 甲方逾期交付权利文件的，自逾期之日始，按日向乙方承担已付转让价款万分之 二 的违约金。

7.3 乙方逾期付款的，每逾期一日，乙方应向甲方承担逾付价款万分之 四 的违约金；逾期三十日以上的，甲方有权解除本协议。

**第八条 争议解决与法律适用**

8.1 双方就本协议的解释和履行发生的任何争议，应通过友好协商方式解决。协商不能解决的，任何一方均有权向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

8.2 本协议的有效性、解释、履行和争议解决应适用中华人民共和国（为本协议之目的，香港、澳门、台湾除外）现行法律、行政法规之规定。

**第九条 协议的生效**

9.1 本协议自双方法定代表人（负责人）或授权代表签字（签章）并加盖公章之日起生效，正本肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

9.2 本协议生效后，未经双方协商一致，达成书面协议，任何一方不得擅自变更本协议。如需变更本协议条款或就未尽事项签署补充协议，应经双方共同协商达成一致，并签署书面文件。

**第十条 附件**

10.1本协议包括以下附件：

附件一：以物抵债资产权益所涉房产清单

附件二：资产文件收据

附件三：资产交割确认函

10.2 附件作为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

[签字页]

甲方：中国东方资产管理股份有限公司 深圳市分公司（公章）

负责人或授权代表人（签字）：

乙方： （公章）

法定代表人或授权代表人（签字）：

# 附件一 以物抵债资产权益所涉房产清单

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房产证号** | **所处城市** | **座落** | **房产状态** | **用途** | **建筑面积(M2)** |
|
| 深房地字第8000005939号 | 深圳市 | 深圳市大工业区坑梓镇老坑村盘古石村民小组私宅 | 闲置 | 住宅 | 619.89 |

注：抵债资产权益所涉房产实际面积等相关信息最终以深圳市不动产登记中心等相关部门登记的为准。

甲方：中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司（公章）

负责人或授权代表人：

乙方： （签字）

年【 】月【 】日

# 附件二 资产文件收据

根据中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司（“**转让方**”）与【】（“**受让方**”）于 年【 】月【 】日签署的《以物抵债资产权益转让协议》（以下简称“**协议**”）相关规定，受让方兹确认自转让方处收到协议附件一《以物抵债资产权益所涉房产清单》中所列资产的资产文件。

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方：中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司（公章） | 乙方： （签字） |
|  |  |
| 负责人或授权代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    日期：2021年【 】月【 】日 | 日期：2021年【 】月【 】日 |

# 

# 

# 

# 

# 

# 

# 

# 

# 附件三 资产交割确认函

根据中国有关法律以及中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司（“转让方”）与【】（“受让方”）于 年【 】月【 】日签订的《以物抵债资产权益转让协议》（“《协议》”），转让方已经依照《协议》的约定，将与《协议》附件一《以物抵债资产权益所涉房产清单》（“资产清单”）所列的资产相关的资产文件交割给受让方。双方于 年【 】月【 】日完成清点、审查、核对和交割的工作。受让方特此确认资产清单所列的该等资产已经交割完毕。

|  |  |
| --- | --- |
| 中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司（公章） | 乙方： （公章） |
|  |  |
| 负责人或授权代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    日期： 年【 】月【 】日 | 法定代表人或授权代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  日期： 年【 】月【 】日 |