# **房地产项目股权转让协议**

甲方（受让方）：

乙方（转让方）：

目标公司：

担保方：

依据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国公司法》及其他法律、法规之规定，甲乙双方经多次协商，本着平等自愿、互利的原则，就        有限公司（以下简称“目标公司”）的股权转让事宜订立本合同，以供各方信守执行：

## **第一章 目标公司及项目地块的基本情况**

第一条 目标公司的基本情况

1.1 目标公司的基本情况

目标公司于    年    月    日设立；目标公司的统一社会信用代码为：        ；法定代表人为：        ；注册资金为人民币    万元；公司经营范围为：房地产开发、销售；物业管理；房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。登记机关为：        县工商行政管理局；截至本合同订立时，目标公司的股东及持股情况如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 股东名称 | 认缴金额（万元） | 实缴金额（万元） | 占股比例 | 出资方式 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

1.2 截至本合同签订之时，目标公司对外投资情况为：无 。目标公司对外担保情况                。

1.3 目标公司的营业执照、股东营业执照及其他资料、目标公司章程等材料的复印件见本合同附件一。

第二条 项目地块的基本情况

2.1 项目地块的构成

本合同所述项目地块位于        ，共计    亩，具体情况详见2.2条约定。

2.2 目标公司持有项目地块的权属状况

（1）    亩，土地用途为        ；目标公司于    年    月    日通过        方式获得该宗地块的国有土地使用权，土地价款及税金已缴纳完毕合计         万元；取得的国有土地使用证：权属证书编号为：        ，证载面积：         平方米；抵押担保情况：                。

（2）上述项目地块的国有土地使用证、四至红线图、土地获取文件（包括但不限于《国有土地使用权出让合同》）复印件作为本合同的附件二。

2.3 项目地块现状

项目土地的现状为：

（1）                ；

（2）                ；

（3）                。

2.4 项目地块的规划

项目现有规划条件为                。

2.5 除前述2.2款所述                情况外，项目地块无权属纠纷，不涉及任何诉讼纠纷，不存在土地闲置情形、无查封等权利瑕疵；不存在任何的行政、司法处罚的事由；不存在任何影响行使本目标地块使用权及相应权益的因素。

第三条 本章所述的目标公司（包括对外投资及目标公司的股东情况）及项目地块情况系乙方向甲方声明，乙方保证此描述的真实性及完整性。

## **第二章 股权转让及合同价款**

第四条 股权转让

4.1 乙方将所持有的目标公司的     100    %的股权转让给甲方，股权转让后由甲方享有目标公司的     100    %的股权，并通过目标公司开发本合同项目下约定的项目地块及其他业务的运营管理。

4.2 乙方同意将其所拥有的目标公司的全部股份（出资）转让给甲方，一并转让给甲方的包括转让股份所包含的各种股东权益。该等股东权益指依附于转让股份的所有现时和潜在的权益，包括目标公司所拥有的全部动产和不动产、有形和无形资产，目标地块属于该一并转让的股东权益。

第五条 合同价款

5.1 本合同约定的股权转让事项的交易总价款合计    万元，具体包括以下两部分内容：

（1）乙方将所持目标公司的全部股权转让给甲方，甲方应向乙方支付的股权转让款    万元。

（2）甲方向目标公司支付股东借款    万元，目标公司收到前述款项后专项用于支付目标公司应当偿还的债务（包括但不限于应支付乙方投入的股东借款、银行贷款本息、其他债务款项等等），具体明细及处理方案详见附件三。

第六条 合同价款的支付

6.1 资金共管

本合同签订生效后    工作日内，甲乙双方同意以甲方名义开立共管账户，前述账户开立完成后    工作日内，甲方将    万元支付至前述共管账户（前述共管资金经甲乙双方同意后可安排用于交易价款的支付），前述资金的共管期限为    日，未达到本合同约定支付条件且前述期限届满后，或者甲方解除本合同不再收购后    工作日内，乙方应当无条件配合甲方办理资金共管解除手续。

6.2 乙方将目标公司  100       %股权转让至甲方名下，甲方领取新的营业执照后    工作日内，甲方按照本合同的约定向乙方支付股权转让对价款    万元。

6.3                 。

第七条 股权转让的办理

7.1 甲方依照本合同的6.1条的约定向共管账户支付共管资金后    工作日内，乙方会同甲方，将目标公司    100     %股权转让给甲方（包括目标公司法定代表人及其他管理人员变更）的全部且有效工商变更登记资料提交至有权政府部门办理股权转让及公司法定代表人、董事、监事、总经理等人员的变更登记手续。

7.2 上述目标公司全部股权转让完成，目标公司取得新的营业执照之日为目标公司的股权转让完成日（以下简称“股权转让完成日”）。

第八条 税费承担

因上述股权转让所产生的一切税费由甲乙方按法律、法规的相关规定各自承担。

## **第三章 目标公司资产状况及债权债务、合同处理**

第九条 目标公司的资产状况及债权债务的处理

9.1 目标公司的资产负债状况

截止本合同签订之日，目标公司现有资产为    万元，具体包括：        ；对外负债为    万元，具体包括：        ；目标公司的资产负债表、损益表、债权债务清单，以及债权债务清偿支付处理方案详见附件三。

9.2 乙方声明：上述披露完整、真实、准确，目标公司的全部债权债务均已列示于附件三的债权债务清单中。目标公司除上述债务外，不存在其他任何隐藏、未披露债务及或有债务（包括对外的保证担保、质押、抵押、可能的赔偿责任、违约责任、行政处罚等），否则均由乙方承担。

9.3 乙方承诺和保证，股权转让完成日前其不会对目标公司（包括目标公司的关联公司）新设其他债务及或有债务，否则由乙方承担。

9.4 除本合同（包括附件）有明确约定外，甲乙双方同意以股权转让完成日为时间节点，无论债权人何时主张债权，形成于该时间节点之前的目标公司（包括目标公司的关联公司）的债务或者或有债务由乙方最终承担，形成于该时间节点之后的或有债务，由目标公司承担。

9.5 根据上述9.1至9.4条约定及本合同其他条款约定，应由乙方承担的债务或责任，甲方有权在应向乙方支付的任何款项中直接抵扣。

第十条 目标公司已签订合同的处理

10.1 除本合同（包括附件）有明确约定外，乙方将目标公司全部股权转让给甲方前，目标公司已经签订且履行完毕的合同的违约赔偿责任（如有）由乙方承担，给目标公司或甲方带来损失的，乙方应负责全额赔偿。乙方将目标公司全部股权转让给甲方前，已签订尚未履行完毕的合同由乙方负责解除或终止，所需的费用由乙方承担，但甲乙方同意由目标公司继续履行的合同除外；目标公司（所签订合同明细及处理方案详见附件四。

10.2 乙方保证除上述所述合同外，目标公司不存在其他尚未履行完毕的合同，否则，由此产生的责任和损失均由乙方承担，给目标公司或甲方带来损失的，乙方应负责全额赔偿。

第十一条 目标公司相关的票据

本合同签订时，乙方确认目标公司已经取得合法、有效的票据不低于    万元，否则，因税票额不足或相关票据如最终未能被税务机关认可造成目标公司增加的全部税费损失最终由乙方承担，甲方有权从甲方应支付给乙方的任何款项中直接扣除，对此乙方无异议。

## **第四章 股权、项目地块及相关资料的交接**

第十二条 资料共管与交接

本合同签订当日，乙方同意将目标公司的全部证照、印章、法定代表人名章、银行账户预留名章、资料（资料包括但不限于公司历次变更的章程、股东会/董事会决议等资料；财务账簿、凭证、银行开户资料、银行对账单、贷款卡等财务资料）、合同、文件、证书等造册后，双方共同封存于甲方指定位置保管箱予以共管（乙方持密码，甲方持钥匙），除双方同意的必要的日常经营行为和为履行本合同需要之外，上述目标公司应暂停其他经营行为；甲乙双方完成目标公司的股权转让的当日，双方解除上述证章资料的共管移交甲方进行管理；但目标公司的公章、法人章等各类印章，甲乙双方需共同送原审批的公安机关进行注销，重新刻制新的印章领取之日为各类印章交接完毕之日。

第十三条 劳动关系的处理

本合同签订后    工作日内，由乙方负责组织解除目标公司现有部分工作人员的劳动关系（除甲乙双方确认继续留用人员外），确保甲乙双方股权转让完成后，目标公司与其任何前雇员、管理人员或董事之间，不存在任何劳动纠纷或争议。上述提前解除劳动关系而需要支付的费用由目标公司承担；但前述费用金额不高于有关法律、法规的规定赔偿额度，否则高出部分最终由乙方承担。

第十四条 项目地块及公司资产的移交

除本合同有明确约定外，乙方应在股权转让完成日后    日内将目标公司所拥有的项目地块及公司资产按如下标准无争议移交给甲方：

14.1 土地权属清楚，没有设定抵押权等任何权利负担（本合同记载的土地抵押除外），没有权属纠纷及法律诉讼，不存在任何因土地闲置导致的风险以及欠缴的土地出让金、税费及政府罚款（债务清单上列明的除外）。

14.2 乙方将目标公司的资产移交给甲方之前，应妥善保管资产，不得有如下行为：

（1）隐匿、私分或者无偿转让目标公司财产；

（2）非正常压价出售目标公司财产；

（3）对原来没有财产担保的债务提供财产担保；

（4）对未到期的目标公司债务提前清偿；

（5）放弃目标公司的债权。

14.3 目标公司资产除本合同所披露瑕疵，未存任何权利负担、物之瑕疵。

14.4 乙方应在乙方将目标公司的股权转让给甲方之前， 制作完整的资料移交清单，保证资产资料的完整，真实和准确。甲方收到资产移交清单后，接收移交资产，办理资产交收手续。

## **第五章 项目地块上已建工程处理**

第十五条 已建工程的情况

截至本合同签订之时，项目地块上已开发建设部分的具体情况如下：

15.1                 ；

15.2                 。

第十六条 乙方关于已建工程的申明

乙方声明：截止本合同签订日止，除本合同已有明确约定外，不存在项目地块因开发、建设、经营所遗留的一切纠纷及问题（包括但不限于因已开发、建设、销售的物业及地下车库等引发的工程质量问题、施工合同纠纷、因前期销售导致的房屋买卖合同纠纷等产生的一切经济及法律责任），否则由乙方自行全额承担，乙方应积极配合处理，若因乙方未及时承担导致债权人向目标公司或甲方主张权利的，乙方应予以赔偿并按目标公司或乙方承担赔偿额度的    20     %承担违约责任。

第十七条 质量保证

17.1 乙方保证已建工程部分的质量符合国家的质量标准，符合各项行政审批的要求；如项目土地截止本合同签订之日已建工程存在工程质量瑕疵或工程质量问题，乙方同意，甲方有权按照国家及当地规范进行整改，所需费用最终由乙方承担，前述费用甲方有权从目标公司支付给乙方的任何款项中直接扣除。

17.2 为维护                品牌，当可能存在已建工程的工程质量问题引发业主大面积投诉、维权或提出权利主张时，乙方同意由甲方制定处理方案和解决方案并由目标公司予以执行，乙方无条件接受、认可并配合，由此发生的费用由乙方最终承担。

## **第六章 违约责任以及其他**

第十八条 违约责任

18.1 本合同签订生效后，甲方未能按照本合同约定支付股权转让对价款的，每延期一日应当向乙方承担应付未付金额万分之    二     的违约金。

18.2 若乙方对于本合同第一章的陈述不真实，致使目标公司或甲方承受损失的，乙方应赔偿由此给甲方造成的损失。

18.3 乙方逾期将目标公司拥有的项目地块、本合同约定的资产及日常经营中目标公司 所形成的各种文件、档案资料交付给甲方的，每逾期一天，乙方按照本合同交易总价款的万分之    二    支付违约金。

18.4 若乙方违反对本合同项下的任何一项承诺、保证及声明，或目标公司存在未于本合同披露、或已披露但未经甲方接受的债务、纠纷、诉讼、行政处罚等事宜，而导致目标公司或甲方向债权人承担责任的，甲方除可要求乙方在该承担责任的款项范围内进行全额赔偿；前述赔偿款甲方有权从甲方应支付乙方的任何款项中予以直接扣除，乙方对此无异议。

18.5 乙方未按照9.4条的约定承担相应债务的给目标公司或甲方造成损失的，甲方可要求乙方在该承担责任的款项范围内进行全额赔偿；前述赔偿款甲方有权从甲方或目标公司应支付乙方的任何款项中予以直接扣除，乙方对此无异议。

18.6 乙方应当依照本合同约定将目标公司的全部股权转让给甲方（完成股权转让工商变更登记）；否则乙方应当将所收甲方的全部款项予以返还，同时乙方需按本合同价款总额    20    %向甲方支付违约金。

18.7 乙方在此确认并保证：双方签订本合同后，乙方不会再与任何第三方洽谈及签订与本合同相冲突的协议及其他文件资料，若违约乙方向甲方支付违约金2000万元。

第十九条 其他

19.1 保密约定

甲乙双方应对本合同的内容和相关事项（包括但不限于因签订和履行本合同而获得的对方的资料、信息）严格保密，除非法律规定或有管辖权的政府机关、司法机构等另有要求，或为评估或促成本交易项目而向其管理层、员工、律师、财务顾问进行必要的信息披露，任何一方均不得将相关信息透露给合同外的其他方，否则须赔偿守约方因此遭受的所有损失。

19.2 保证担保

        有限公司担保方，在此承诺：自愿就本合同项下乙方的全部合同义务的履行责任（包括但不限于本合同约定的违约责任、赔偿责任等）承担无限连带保证责任。

19.3 联系方式

（1）甲方的通讯地址为：        ，收件人为：        ，电话为：        ，邮政编码为：        。

（2）乙方的通讯地址为：        ，收件人为：        ，电话为：        ，邮政编码为：                。

甲乙双方同意，发信方依照上述地址向收信方发送有关信函文件，若收信方拒收、所留地址有误或变更地址未通知的，责任由该收信方自行承担，发信方向收信方所发送的信函文件等视为已送达收信方。

19.4 本合同签订生效后，双方就本合同项下股权转让事宜所签署或出具的一切文件（包括但不限于合同、协议、函件、会议纪要）不再具有相应的法律效力，相关业务事项依照本合同约定执行；本合同未约定事项可另行签订补充协议予以约定。为办理股权转让手续而签署或出具的文件资料所在内容如与本合同约定不一致的，双方同意以本合同约定为准。

19.5 争议解决

1.本合同的签订、解释及其在履行过程中出现的、或与本合同有关的纠纷之解决，受中华人民共和国现行有效的法律约束。

2.因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，按下列第        种方式解决：

（1）提交位于        （地点）的         仲裁委员会仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力；

（2）依法向        所在地有管辖权的人民法院起诉。

19.6 本合同一式    份，甲方持有    份、乙方持有    份、担保方持有    份，每份具有同等法律效力，合同经双方签字盖章后生效。

甲方（盖章）：

签约代表人（签字）：

    年    月    日

乙方（盖章）：

    年    月    日

担保方（签署）：

    年    月    日

附件清单：

附件一：目标公司的营业执照、股东营业执照、章程等材料的复印件

附件二：目地块的国有土地使用证、四至红线图、土地获取文件（包括但不限于《国有土地使用权出让合同》）复印件

附件三：目标公司的资产负债表、损益表、债权债务清单，以及债权债务清偿支付处理方案

附件四：目标公司所签订合同明细及处理方案