

资产转让协议书

协议各方：

甲方（转让方）：广西容县南山阁经留有限责任公司

乙方（受让方）：广西容县南方食品股份有限公司

甲、乙双方经友好协商，在平等、自愿的基础上，现就甲方将其拥有的位于广西容县石寨镇庆寿岩仙佬洞风景区的都峒宾馆等房屋及该房屋所附着的土地使用权转让有关事宜达成如下协议：

第一条 资产转让

经甲、乙双方协商，甲方同意将其拥有的位于广西容县石寨镇庆寿岩仙佬洞风景区的都峒宾馆、办公楼等房屋及该房屋所附着的土地使用权转让给乙方，乙方愿意受让甲方转让的前述房屋及房屋附着的土地使用权并支付相应的转让款。

第二条 转让标的

本次交易的标的为：甲方拥有的位于广西容县石寨镇庆寿岩仙佬洞风景区的都峒宾馆、办公楼等房屋及该房屋所附着的土地使用权，其中房屋面积共为 **4,919.67** 平方米，房屋附着的土地面积共为 **29,062.58** 平方米。

作为本次交易的标的，该房屋已办好房产证，房产证编号分别为：容县房权证容房字第 990000968 号和容县房权证容房字第 20012288 号，房屋附着的土地已全部办好国有土地使用证，土地证编号分别为：容国用（1999）字第 0602108 号、容国用（2001）字第 0602109 号、容国用（2001）字第 0602110 号、容国用（2001）字第 0602111 号、容国用（2001）字第 0602112 号、容国用（2001）字第 0602113 号。

第三条 转让标的现状

上述作为转让标的的房屋和房屋附着的土地为国家 4A 级风景区容县庆寿岩风景区的旅游业配套设施，该资产已由甲方为乙方向中国农业发展银行申请借款提供担保作抵押。

第四条 转让价格

4.1 作价依据

本次交易作价以双方认可的评估公司对转让标的资产的评估结果作为作价参考

依据，根据广西无双房地产评估有限公司对转让标的评估后出具的评估报告，标的资产评估价值合计为 15,000,780.00 元人民币。

4.2 转让价格

交易双方在充分考虑了标的资产评估结果、标的资产现状等各方面因素的基础上，经友好协商，一致同意上述标的的转让价格为 1500 万元（大写：壹仟伍佰万元整）人民币。

4.3 相关费用的承担

本次转让所产生的各项相关费用，除印花税由乙方承担外，其他与此有关的所有税费均由甲方承担。

第五条 转让价款的支付

本次交易的转让价款按如下方式和办法支付：

5.1 乙方支付上述转让价款时以现金或经甲方认可的其他方式支付，以现金方式支付时通过银行转账的方式转至甲方指定的银行账户。

5.2 于本协议生效之日起 15 个工作日内，乙方向甲方一次性支付转让价款计人民币 1500 万元。

第六条 过户手续办理

6.1 于本协议生效后，为方便办理产权过户手续，乙方自行到抵押银行办理解押手续，由此所产生的费用由乙方承担，甲方提供相应的配合。若由于甲方未能办理标的资产的解押而造成转让标的资产无法办理过户手续的，甲方不承担违约责任。

6.2 于本协议生效并在乙方办理解押手续后二个工作日内，甲方向乙方出具办理标的过户所需的法律文件和相关材料，协助乙方到当地房屋及土地管理部门办理过户手续。如甲方不配合乙方办理产权过户手续导致转让标的资产无法过户至乙方名下的，则甲方应承担违约责任向乙方赔偿乙方由此受到的全部损失，与此同时乙方可据此单方面解除协议。

第七条 双方的权利与义务

7.1 甲方的权利与义务

- (1) 甲方依据本协议的约定获得资产转让款。
- (2) 若对方违约，乙方有权依据本协议的约定追究对方的违约责任。
- (3) 甲方必须保证本次转让给乙方的资产为其合法拥有的资产，该资产除为乙方提供借款担保抵押之外，不存在其他任何的权属争议而影响本次转让的情况。
- (4) 本协议生效后，甲方应按本协议的有关约定及时向甲方提供的产权变更所

需的相关法律文件及其他材料，并协助乙方办理变更手续。

7.2 乙方的权利与义务

- (1) 乙方依据本协议的约定获得转让标的资产。
- (2) 若对方违约，乙方有权依据本协议的约定追究对方的违约责任。
- (3) 乙方应保证具有履行本协议的条件和能力。
- (4) 乙方应按本协议的约定向甲方支付转让价款。

第八条 各方声明与保证

8.1 双方保证：双方均应就本次资产转让事项提交各自董事会（或股东会）及依据我国法律法规的规定履行必要的批准手续。

8.2 双方保证：双方均未签署任何与本协议的内容相冲突的合同或协议。

8.3 双方保证：双方向对方提供其有关标的的文件资料是真实、全面、准确的。

8.4 甲方保证：至本协议签署日，除为乙方提供借款担保抵押之外，甲方没有获悉任何第三人就本次转让的标的行使或声称将行使任何对转让标的有重大不利影响的权力，亦不存在任何与转让标的有关的争议、诉讼或仲裁。

8.5 甲方承诺：本协议签署后至产权过户手续办理完成前，不就转让标的的转让、租赁、承包、托管等事宜与其他任何第三方进行交易性的接触或签订意向书、合同书、谅解备忘录等各种形式的法律文件。

第九条 审批和生效

本协议经双方法定代表人（或其授权代表）签字盖章后，尚需经甲、乙双方的董事会（或依据各方的公司章程经股东会）审议批准后方可生效。

第十条 不可抗力

10.1 “不可抗力”是指双方不能控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该等事件将妨碍、影响或延误任何一方根据本协议履行其全部或部分义务。该等事件包括但不限于地震、台风、洪水等自然灾害或其他灾害，或战争、骚乱、罢工或类似事件。

10.2 若因不可抗力的原因或并非由于甲乙任何一方的原因（包括国家政策调整），导致本次转让交易无法进行，则双方于彼此间不承担任何违约责任。

第九条 违约责任

甲、乙双方均应按本协议的约定履行本协议的各项义务，如一方违约，应向另一方承担违约责任，如双方违约，按双方的过错各自承担相应的违约责任。

第十条 争议的解决

如因本协议产生的各种争议，甲、乙双方均应协商解决，如协商不成，甲、乙双方均有权向当地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十一条 其他

11.1 本协议一式陆份，双方各执一份，其余报有关部门办理产权过户手续或备案用。

11.2 本协议未尽事项，双方可协商解决并签订书面补充协议。补充协议是本协议的组成部分，与本协议具有同等法律效力。双方根据本协议订立的与资产置换有关的附件、资产明细交接单、确认书、承诺书等，作为本协议的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

协议各方签章：

甲方：广西容县南山阁经贸有限责任公司

法定代表人（或授权代表）签字：

乙方：广西容县南方食品股份有限公司

法定代表人（或授权代表）签字：

签订时间：2010年9月20日