

## 商铺买卖协议

甲方（卖方）：广州建阳房地产发展有限公司  
企业法人营业执照号码：440101400058512  
法定代表人：于晓永  
联系地址：广州市天河区天河路 101 号 11 楼

乙方（买方）：广州中新房粤投实业有限公司  
企业法人营业执照号码：440101000135747  
法定代表人：廖尚尉  
联系地址：广州市天河区体育西路 191 号 4206 房

甲、乙双方当事人本着诚实信用的原则，经友好协商一致达成如下条款：

### 第一条 房地产权属情况

1. 房地产（下称“该房地产”）地址：乙方现购买甲方位于广州市越秀区建设四马路 19-29 号的部分物业，共计 13 处房产。（以下简称“本次房产买卖”）

2. 房地产权证号码：粤房地权证穗字第 0150061368 号；粤房地权证穗字第 0150061414 号；粤房地权证穗字第 0150061376 号；粤房地权证穗字第 0150061385 号；粤房地权证穗字第 0150061389 号；粤房地权证穗字第 0150061401 号；粤房地权证穗字第 0150061403 号；粤房地权证穗字第 0150061410 号；粤房地权证穗字第 0150061417 号；粤房地权证穗字第 0150061418 号；粤房地证字第 C5185856 号；粤房地证字第 C5788984 号；粤房地证字第 C5185855 号。

3. 建筑面积：以上 13 处房产的建筑面积共计为 11776.8729 平方米。（详见附件一《房地产权证记载事项清单》及前述 13 份房地产权证复印件）

特别说明：因该房地产受限于商铺的出租使用需要，该房地产现分割状态与房地产权证附图不一致，且可能出现轻微的面积差异，该房地产的面积、分割、装修等各方面均以现状为准，甲方按现状向乙方交付该房地产，及按照现有房地产权证登记内容为乙方办理该房地产的过户手续。

4. 房屋使用性质：**【商铺】**（详见附件一，以房地产权证记载为准）。

5. 建筑结构：**【钢筋混凝土】**，总层数：24 层，该房地产所在层数：1-4 层，建筑时间：2004 年。

田房地产

田

6. 房屋共有情况：【无】。
7. 该房地产【存在】抵押等其他权利情况（详见附件一）。
8. 该房地产以现状售予乙方，乙方已认真查勘和了解该房地产的情况。

9. 在以上 13 处房产当中，其中粤房地权证穗字第 0150061368 号、粤房地权证穗字第 0150061389 号、粤房地权证穗字第 0150061403 号、粤房地权证穗字第 0150061418 号、粤房地证字第 C5185855 号等 5 处不带租约。其余 8 处房地产均为带租约物业。乙方同意连同现有租赁合同及临时租约一起购入该房地产，继续履行该房地产现有租赁合同及临时租约。甲方在将该房地产交付给乙方时，协助乙方与租户重新签订租赁合同及临时租约或者变更现租赁合同的出租人为乙方。相关租赁信息详见附件二：商铺出租清单及租赁合同。

10. 需要说明的其他情况：

甲方保证所填写和提供的有关该房地产的权属情况真实，保证对上述房地产享有完整产权，保证上述房地产不存在任何未向乙方说明的其他情况，且没有侵犯第三人权益。否则，承担相应的法律责任。

## 第二条 计价和价款

经甲、乙双方约定，甲方将以上 13 处房地产整体出售，房款总金额为人民币 ¥266,000,000 元整（大写：人民币贰亿陆仟陆佰零拾零万元整）。

## 第三条 付款

1. 签订本协议当日，乙方向甲方支付人民币 ¥20,000,000 元整（大写：贰仟零佰零拾零万元整）作为诚意金。

2. 本次房产买卖需获得甲方之香港上市公司新天地产集团公司（以下简称“新天集团”）董事会通过，其后获得香港联合交易所批准印发股东通函，并在新天集团之特别股东大会上获得通过有关决议案，才能最终生效和执行。

本协议签订及甲方收齐诚意金 30 日内，新天集团将着手开展上述工作，如新天集团有需要，甲乙双方同意重签一份与本协议条款相同的协议。如本次房产买卖未能顺利完成上述工作，甲乙双方同意终止本次房产买卖，本协议即行终止，甲方应于本协议终止之日起 3 个工作日内向乙方无息退回已收取的诚意金，双方互不承担任何责任。

3. 如本次房产买卖顺利完成上述工作，如乙方有需求，甲方同意该房地产根据所属楼层分为两批次，按先后顺序付款和过户。其中第 3-4 层为第一批次房地产，对应房款总额为人民币 113,000,000 元（大写：人民币壹亿壹仟叁佰零拾零万元整）；第 1-2 层为第二批次房地

一、  
二、  
三、  
四、  
五、  
六、  
七、  
八、  
九、  
十、

产，对应房款总额为人民币 153,000,000 元（大写：人民币壹亿伍仟叁佰零拾零万元整）

4. 乙方应于接到甲方付款通知之日起 5 个工作日内，向甲方支付第一批次房地产房款。從第一批次房地产已更名的房产证發出之日起 30 个工作日内，乙方应向甲方全额付清第二批次房款（含诚意金人民币 2,000 万元）。乙方同意诚意金在乙方向甲方支付第二批次房地产款项时转为房款。

5. 甲方收齐各批次房地产房款后 15 个工作日内，完成办理该房地产抵押登记的涂销手续。

6. 以上付款，由乙方按照本协议约定付至甲方如下账户，乙方委托他人付款的，需与付款方共同以书面形式通知甲方：

单位名称：广州建阳房地产发展有限公司

开户行：中国建设银行广州林和中路支行

账号：44001471011050375955

#### 第四条 产权转移登记

甲方应当在收齐各批次房地产房款，且该房地产抵押登记涂销后 5 天内，与乙方共同向房地产登记机构递交申请办理产权转移登记所需的所有资料。

#### 第五条 税费缴交

1. 甲、乙双方按政府规定各付各税方式缴付税费。

2. 签订本协议后，如遇政府及有关部门调整税费，对于调整部分按买卖双方各自承担。

#### 第六条 交楼时间和交接手续

1. 甲方收齐各批次房地产总款当日，甲、乙双方一起到场办理相应批次房地产的交接手续（需签署《场地移交确认书》及《物业管理合同》，详见附件三及附件四）。各批次房地产均按现状交付，乙方不得拒绝接收。乙方未按前述约定到现场接收各批次房地产的，视为甲方已经按约定向乙方交付了相应批次房地产。

2. 甲方应在各批次房地产正式交付使用前，交清各批次房地产在交付前发生的所有欠款及费用（如银行贷款、欠税款、债务及水电、煤气、电话、网络、有线电视、管理费等费用）。甲方保证在交付后乙方无须对上述甲方欠款及应付费用负责。各批次房地产交付乙方后所产生的一切应付费用，由乙方负责。

3. 甲乙双方同意交易房地产的物业专项维修资金按以下第(3)种方式办理：

(1) 该房地产依法不需要建立物业专项维修资金。

(2) 该房地产已交存物业专项维修资金，甲方同意将专项维修资金账户中的结余款¥元随房屋所有权同时过户给乙方。乙方应自办理完该房地产交易过户后的 日内，持本协议、房屋权属证书、身份证等到专户管理银行办理更名手续。

(3) 该房地产尚未交存物业专项维修资金，按以下第 b 种方式办理：

a. 由甲方自本协议生效之日起 日内交存物业专项维修资金后，方可办理该房地产的交易过户手续。乙方应自办理完该房地产交易过户后 日内，持本协议、房屋权属证书、身份证等到专户管理银行办理更名手续。

b. 由乙方按国家、省、市物业专项维修资金的有关规定交存。

### 第七条 违约责任

各方当事人不履行本协议或者不按约定履行本协议的，应当根据有关法律法规承担相应的违约责任。

### 第八条 交易不成的违约责任

1. 甲方不按本协议约定将该房地产（各批次房地产）出售给乙方的，应当向乙方支付违约金，违约金为人民币 2,000 万元，另退回乙方已付的全部费用。

2. 乙方不按本协议约定买入该房地产的，乙方应当向甲方支付违约金，违约金为人民币 2,000 万元。

3. 如乙方未按约定付清任一批次房地产总房款，或乙方支付第一批次房地产房款后放弃购买第二批次房地产的，则甲方有权解除本协议，没收乙方已支付的所有房款及诚意金作为本次房产买卖的损失赔偿。此时，如第一批次房地产尚未办理过户手续，则甲方有权拒绝办理；如第一批次房地产过户手续办理完毕或办理了一部分的，乙方需无条件配合甲方办理第一批次房地产的回转手续，恢复第一批次房地产完整回转至甲方名下。

4. 如非因甲乙双方原因造成交易不成，双方应在交易无法进行之日起 10 个工作日内共同办理相关转移登记、款项返还等回转手续，互不承担任何责任。

### 第九条 延期交房的违约责任

甲方如未按本协议规定的期限交房的，应当每日按应交付房产房款 0.05% 的标准向乙方支付违约金，逾期超过 10 日仍未交房的，乙

方有权解除本协议。如果乙方要求继续履行的，本协议继续履行，自本协议第四条约定的房地产交付使用日期的第二日起至实际交付之日止，甲方每日按应交付房产房款 0.05% 的标准向乙方支付违约金。

#### **第十条 逾期付款的违约责任**

乙方未能按照本协议第三条约定支付诚意金及房款的，应当每日按未付诚意金或房款 0.05% 的标准向甲方支付违约金，逾期超过 15 日仍未支付的，甲方有权解除本协议。本协议自甲方提出解除本协议的书面通知书送达乙方之日自行终止。

当乙方超过本协议约定的付款时间尚未付清全部房款，甲方要求解除本协议的，乙方应向甲方支付违约金人民币 2,000 万元，甲方并有权没收乙方已支付的所有房款及诚意金作为本次房产买卖的损失赔偿。此时，如第一批次房地产尚未办理过户手续，则甲方有权拒绝办理；如第一批次房地产过户手续办理完毕或办理了一部分的，乙方需无条件配合甲方办理第一批次房地产的回转手续，恢复第一批次房地产完整回转至甲方名下。

当乙方超过本协议约定的付款时间尚未付清全部房款，如甲方选择继续履行本协议的，乙方应自本协议第三条约定的付款日期的第二日起至实际付款之日止，每日按未付房款 0.05% 的标准向甲方支付违约金。

#### **第十一条 迟延履行产权登记的违约责任**

1. 如因甲方（本协议已披露事项除外）造成不能按期办理该房地产权的过户手续的，每延期一日，应当按不能按期办理过户的房地产所对应的房款的 0.05% 的标准向乙方支付违约金，本协议继续履行。

2. 如因乙方原因造成不能按期办理该房地产权的过户手续的，每延期一日，乙方应当按不能按期办理过户的房地产所对应的房款 0.05% 的标准向甲方支付违约金。

#### **第十二条 房屋质量保证条款**

甲方交付的商品房的质量和设备等应符合国家有关规定和甲方的承诺，未达到国家规定标准和承诺的，甲方应承担责任。

#### **第十三条 免责条款**

本协议签订后，若因不可抗力导致本协议需要延迟履行或者解除的，协议各方当事人无须承担违约责任。

#### 第十四条 争议的解决方式

本协议在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，甲乙双方均可在房地产所在区域的法院提起诉讼。

#### 第十五条 送达约定

本协议首页记载的各方通讯地址为所有通知、文件、资料等送达地址。上述地址如有变更，应在变更后3日内书面通知有关当事人，否则一经发至上述地址，无论是否签收，投邮3日后即视为送达。

**第十六条** 本协议经甲乙双方授权代表签字并盖章后成立，自本次房产买卖获新天集团董事会和特别股东大会通过之日起生效。如因新天集团董事会或特别股东大会未能通过本次房产买卖的，则本协议终止履行，甲方将乙方已付诚意金不计利息退还乙方，双方互不承担任何违约责任。

#### 第十七条 其他约定：

1、本协议附件一至附件四为本协议不可分割的一部分，与协议正文具有同等法律效力。

2、本协议一式四份，甲方一份，乙方一份，房地产中介服务机构一份，房地产交易登记部门一份。

**第十八条** 本协议未尽事宜，可由当事人约定后签订补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

甲方（卖方）（签章）：广州建阳房地产发展有限公司

委托代理人（签章）：

日期：



乙方（买方）（签章）：广州中新房粤投实业有限公司

委托代理人（签章）：

日期：

