

# 资产买卖合同

甲方（收购方）：东莞市雁源供应链管理有限公司

统一社会信用代码：91441900MA55BMRK6R

法定代表人：胡文武

乙方（转让方）：长荣玩具（东莞）有限公司

统一社会信用代码：914419007078457872

法定代表人：张赛娥

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关现行法律法规，甲、乙双方经协商一致，就甲方向乙方收购其合法拥有的目标资产(定义详见本合同第一条第 1.1 款)及相关权益事宜，同意签署本资产买卖合同(“本合同”)并履行和遵守以下条款：

## 第一条 收购标的

1.1 乙方同意将其所拥有的位于广东省东莞市清溪镇谢坑管理区及谢坑村二坑地段的土地使用权(土地使用权证号码：东府国用(1999)字第特 94 号及东府国用(2006)字第特 497 号)(以下简称“该地块”)及地上建筑物(定义详见本合同第二条)(包括在本条下述第 1.2 款的设施、设备等，但不包括在有关建筑物内的物资、模具及其他不属于乙方拥有的资产)(以下统称“目标资产”)转让给甲方或甲方指定的第三方。

1.2 随同目标资产一并转让在地上建筑物内的设施、设备、及其他相关权益的大纲详见本合同附件一。

1.3 “目标资产”以签署本合同时的实际现状为准。甲方在此确认已充份了解目标资产的现状。乙方在此确认其对目标资产拥有完整、合法的所有权及处分权(为免生疑问，因目标资产已抵押给相关贷款银行而受限制的权利除外)。乙方在此作进一步的确认，除本款上述之抵押披露及其他在本合同签署前已向甲方以书面方式披露的事项外，目标资产于本合同签署日时无权属争议、司法查封，无债权债务、税务、对外担保、诉讼和仲裁、合同纠纷、行政处罚等。若乙方未向甲方披露本款上述关于目标资产所涉的信息，导致甲方因完成交付及过户证记(其各自之定义详见本合同第二条)而

涉诉、涉及第三方向甲方主张与目标资产相关的任何事项，应由乙方承担甲方因此产生的损失及所有合理费用（包括但不限于垫付的律师费、公证费、鉴定费、差旅费、担保费、诉讼责任险费用等）。乙方保证，自本合同签署之日起至目标资产完成交付之日止，将善意、谨慎地保管目标资产，维持其正常使用状态（合理损耗除外），不得进行任何可能导致资产价值减损或增加权利负担的行为。

## 第二条 定义与释义

(1) “地上建筑物”是指该地块上的全部建筑物、构筑物及附属设施，具体以签署本合同时的现状为准。

(2) “出让对价”是指甲方为受让本合同标的物应向乙方支付的全部对价。

(3) “交付”是指乙方将目标资产的实际拥有、使用和管理权按本合同的相关条款和条件移交给甲方或甲方指定的第三方。

(4) “过户登记”是指将该地块的产权、土地使用权、地上建筑物的不动产权证书等所有关于土地使用和地上建筑物的相关证书变更登记至甲方或甲方指定的第三方名下的法律行为。

(5) “税费”是指因本合同项下目标资产的转让所产生的增值税、城建税、教育费附加、土地教育费附加、企业所得税、土地增值税、印花税等乙方需要承担的所有税费及根据相关法律法规要求需支付的交易费用。

## 第三条 收购方式

就收购目标资产，甲方以转账方式向乙方支付出让对价。

## 第四条 收购对价及支付

4.1 甲、乙双方一致同意，收购目标资产的出让对价合计为含税人民币290,000,000元（大写：贰亿玖仟万元整）该对价为甲、乙双方根据目标资产的该地块实际面积和地上建筑物、用途、现状、市场行情及相关政策协商确定。乙方需向甲方或甲方指定的第三方开具增值税专用发票，发票税率为5%，发票的类目为不动产厂房。

4.2 支付方式：

| 付款期数 | 付款日期        | 付款金额                      | 支付前提   |
|------|-------------|---------------------------|--|
| 第一期  | 2025年12月24日 | 壹仟萬元整<br>(¥10000000.00)   | 乙方、甲方与汇丰银行共同前往不动产登记机构办理《不动产登记抵押证明》，用以证明乙方在汇丰银行的抵押金额。   |
| 第二期  | 2025年12月31日 | 壹仟伍佰萬元整<br>(¥15000000.00) | 乙方向甲方提供汇丰银行出具的，同意在收到指定解除抵押款项后立即办理解除抵押登记手续的不可撤销的书面承诺函。  |
| 第三期  | 三个月内        | 壹仟叁佰萬元整<br>(¥13000000.00) | 甲方收到乙方提供的汇丰银行出具的《书面承诺函》后三个月内将1.3亿直接支付至汇丰银行指定过的乙方还款账户，乙方应确保该款项专项用于偿还该笔抵押贷款，并促使银行在收款后五个工作日内向不动产登记机构办妥抵押注销手续，向甲方提供注销证明。 |
| 第四期  | 三个工作日内      | 伍仟伍佰萬元整<br>(¥55000000.00) | 目标资产上设定的所有抵押登记均已涂销，且甲、乙双方共同向不动产登记机构递交目标资产过户登记申请并取得加盖收件章的《受理回执》之日起三天内，甲方向乙方支付人民币5500万元。                               |
| 第五期  | 十个工作日内      | 陸仟萬元整<br>(¥60000000.00)   | 目标资产的不动产权属证书变更登记至甲方名下(以新不动产权证书记载为准)且双方签署《资产交付确认书》之日起十个工作日内，甲方向乙方支付人民币6000万元。   |
| 第六期  | 三个工作日内      | 貳仟萬元整<br>(¥20000000.00)   | 乙方完成本次交易其应承担的全部税款的缴纳，并向甲方提供完税凭证之日起三个工作日内，甲方向乙方支付剩余的人民币2000万元。  |

4.3 甲方依据本合同支付每一笔款项，均以乙方未发生任何违约行为、且所有前置条件(如第4.2条各款所列)已满足为前提。若因乙方原因导致任一先决条件未能在约定时间内满足，甲方有权相应顺延付款且不承担违约责任。

4.4 乙方应在收到甲方支付的款项同时，向甲方开具合法有效的收款凭证。

4.5 乙方收款账户：账号：44287001040007074，账户名：长荣玩具(东莞)有限公司，开户行：中国农业银行东莞清溪支行。

4.6 甲方根据本合同支付的所有款项，在目标资产完成过户登记至甲方或甲方指定的第三方名下之前，若因乙方根本违约导致合同解除，该等款项应视为甲方对乙方享有的附有优先受偿权的债权（以已设立的抵押担保为限），乙方应立即全额返还，并承担本合同第九条约定的违约责任。

## 第五条 资产交付及权属变更

5.1 在甲方按本合同条款履行支付出让对价义务前提下，乙方应配合甲方或甲方指定的第三方完成交付。甲、乙双方应签署《交付确认书》。若甲方未按时支付或未足额支付约定的对价，乙方有权拒绝交付，且不构成违约。

5.2 如需办理过户登记/权属变更登记手续的，甲、乙双方应在本合同生效后三日内共同向相关登记机关提交申请。相关税费应按照不动产所在地税收相关法律规定履行各自纳税义务。若因甲方未按本合同约定及时支付任何对价或未履行本合同项下任何义务而导致过户登记延误或无法完成，乙方不承担任何责任。

## 第六条 陈述与保证

6.1 乙方陈述并保证：

- (1) 目标资产来源合法，权属清晰，亦未被司法查封、冻结。
- (2) 目标资产不存在任何未披露的重大债务、诉讼或行政处罚。
- (3) 转让目标资产已履行内部决策程序，并获得必要的批准与授权。

6.2 甲方陈述、承诺并保证：

- (1) 具备签订和履行本合同所需的一切权利能力和行为能力。
- (2) 支付收购出让对价的资金来源合法。

## 第七条 过渡期安排

自本合同签署之日起至目标资产交付完毕之日止为过渡期。过渡期内，乙方应善意管理目标资产，包括正常使用及维护（自然损耗除外），并履行以下义务：

- (1) 不进行任何异常交易或产生异常债务。
- (2) 不得以作为或不作为的方式违反本合同项下的陈述和保证条款。
- (3) 将有关对目标资产已造成或可能造成重大不利影响的任何事件、实施、条件、变化或其他情况及时书面通知甲方。

(4) 除已披露的抵押外，不得用目标资产向其他人提供贷款、保证、担保、或不得以目标资产设定抵押、出质及其他担保。

## 第八条 交易风险控制与甲方救济

8.1 自本合同签署之日起至目标资产完成交付及不动产权属证书变更登记至甲方或甲方指定的第三方名下之日止的期间为“风险保障期”。

8.2 乙方承诺，在风险保障期内，将维持其在本合同项下所有陈述与保证持续真实、准确，并保证目标资产不产生任何新的权利限制(包括但不限于设置抵押、质押、被司法查封、冻结等)。

8.3 风险保障期内，若发生下列任一情形，甲方有权立即书面通知乙方解除本合同：

(1) 目标资产被任何第三方主张权利或遭受司法、行政强制措施，导致其无法按本合同约定过户至甲方或甲方指定的第三方名下的。

(2) 乙方或其重要资产被申请破产、清算、重整，或出现《中华人民共和国企业破产法》规定的明显缺乏清偿能力情形的。

(3) 乙方发生其他根本违约行为，致使本合同目的无法实现的。

8.4 本合同根据第 8.3 条解除的，按以下方式处理：

(1) 乙方应在收到解约通知之日起十五个工作日内，向甲方返还其已收取的全部款项，并支付自甲方付款之日起至实际返还之日止的资金占用费(按同期全国银行间同业拆借中心公布的五年期以上贷款市场报价利率(LPR)的四倍计算)。

(2) 乙方在返还上述款项及费用后，仍需按照本合同第 9.1 条第(二)项的约定向甲方支付违约金。

(3) 乙方有义务采取一切必要法律行动(包括但不限于提出诉讼、执行异议或复议)以排除对目标资产的权利限制。相关费用及给甲方造成的损失由乙方承担。

8.5 风险保障期内，若出现可能影响交易安全的重大风险(如乙方涉重大诉讼、主要资产被查封等)，甲方有权书面通知乙方暂停履行自身付款义务，直至该等风险消除。此等中止不构成甲方违约。

8.6 当本合同约定的甲方有权单方解除合同的情形发生时，甲方除可依据第 8.3 条解除合同外，亦有权立即行使就目标资产已设立的担保抵押项下的抵押权，以所得价款优先清偿乙方应返还的款项、资金占用费、违约金及甲方的其他损失。

## 第九条 违约责任

9.1 在甲方妥善履行本合同相关义务的前提下，若乙方违反其在本合同项下的任何陈述、保证、承诺或义务(包括但不限于未能完成交付或过户登记)，则甲方有权选择：

(一) 要求乙方继续履行合同，并按本合同总价款的万分之五按日支付违约金，直至违约行为消除；

(二) 单方解除本合同，合同解除后，乙方除应在十日内返还甲方已支付的全部款项及资金占用成本(按同期全国银行间同业拆借中心公布的五年期以上贷款市场报价利率(LPR)的四倍计算)外，还应向甲方支付本合同总价款20%的违约金。若前述违约金不足以弥补甲方全部损失(包括但不限于垫付的律师费、保全费、诉讼费、保全担保保险费、公证费、鉴定费用等)，乙方应予以补足。

9.2 若甲方无正当理由逾期支付任何一笔款项，每逾期一日，应按逾期金额的万分之五向乙方支付违约金。逾期超过【30】日的，乙方有权解除本合同，甲方应向乙方支付相当于本合同总价款20%违约金，若前述违约金不足以弥补乙方全部损失(包括但不限于垫付的律师费、保全费、诉讼费、保全担保保险费、公证费、鉴定费用等)，甲方应予以补足。

9.3 因不可抗力事件(定义详见本条第9.4款)导致本合同无法履行或延迟履行的，甲、乙双方可协商变更或解除本合同，互不承担违约责任。不可抗力事件发生后，受影响的本合同一方应及时以书面形式通知另一方。并在合理期限内提供不可抗力事件发生及影响程度的相关证明材料。

9.4 本合同所称“不可抗力事件”是指受不可抗力影响的本合同一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签署日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件，包括但不限于水灾、火灾、旱灾、台风、地震、重大传染性疾病及其他自然灾害、骚动、暴乱、战争、政府征收及政策变更等。

声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

本合同任何一方由于受到本条规定的不可抗力事件的影响，部分或全部不能履行本合同项下的义务，将不构成违约，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应

予中止。不可抗力事件或其影响终止或消除后，甲、乙双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。如不可抗力事件及其影响持续 30 天或以上并且致使本合同任何一方丧失继续履行本合同的能力，则任何一方有权决定终止本合同，将不构成违约。

## 第十条 保密义务

甲、乙双方对本合同的签署、履行及与本合同项下交易有关的所有资料、文件、信息应严格保密。未经另一方事先书面同意，不得向任何第三方披露。但法律法规或监管机构(包括但不限于交易所及证监会)要求披露的除外。

## 第十一条 适用法律及争议的解决

11.1 本合同的订立和履行适用中国大陆（不含香港、澳门、台湾地区）法律，并依据中国大陆法律解释，排除涉外民事关系法律的适用。

11.2 甲、乙双方之间因本合同引起或与本合同有关的任何争议、诉求或争论，应首先通过友好协商的方式解决。如在争议发生之日起 30 个工作日内，仍不能通过协商解决的，则任何一方均有权向目标资产所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 第十二条 合同附件

### 12.1 附件范围

附件一包括：（1）该地块的产权证书复印件、（2）地上建筑物各角度、关键部位的现状照片及视频(需于签署日由双方代表确认)、（3）随同转让的设施、设备详细清单(需列明编号、名称、型号、数量、存放位置及当前状态，并由双方签字确认)、（4）相关政府批文、会议纪要、政策依据文件。

### 12.2 附件效力

本合同附件与本合同正文具有同等法律效力。如附件内容与本合同正文不一致，以本合同正文为准；如附件一内容对本合同条款有补充、细化的，以附件一为准。

### 12.3 附件补充

如因实际履行需要增加、补充附件，甲、乙双方应协商一致后签字确认，作为本合同不可分割的组成部分。

## 第十三条 其他

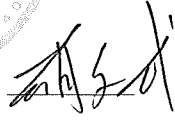
13.1 本合同未尽事宜，可由甲、乙双方另行签订书面补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

13.2 本合同一式贰份，甲、乙双方各执壹份，每份均具有同等法律效力。

13.3 本合同自甲、乙双方签字（盖章）之日起生效。

甲方（盖章）：\_\_\_\_\_

法定代表人/授权代表人（签字）：



乙方（盖章）：\_\_\_\_\_

法定代表人/授权代表人（签字）：

 cc (牧)

签订时间： 2025 年 12 月 24 日

签订地点： 清溪

