

“杭州萧山创新科技园有限公司单户存量债权”项目
转让交易说明书

2025 年 7 月



事项列表		
序号	事 项	时间与说明
1	标的名称	“杭州萧山创新科技园有限公司单户存量 债权”项目
2	转让价格（竞价起 始价）	22832.7 万元
3	转 让 方	物产中大资产管理（浙江）有限公司
4	交 易 组 织 方	浙江省股权交易中心有限公司
5	保 证 金 金 额	5000 万元
6	交易手续费交付账户	交易手续费账户 开户名称：浙江省股权交易中心有限公司 开户银行：工行杭州艮山支行营业部 开户账号：1202022309900556696
7	保证金、交易价款交付 账户	户名：浙江省股权交易中心有限公司 账号：201000344604949 开户行：杭州联合银行营业部
8	保证金汇达截止时间	2025 年 7 月 14 日下午 17 时
9	竞买报名截止时间	2025 年 7 月 14 日下午 17 时
10	竞买报名地点	杭州市上城区龙舌路 68 号鹤鸣广宇大厦 七楼
11	交 易 方 式	竞价或协议

一、 转让方基本情况

物产中大资产管理（浙江）有限公司，于 2018 年成立，注册资本 50000 万元。公司作为物产中大集团股份有限公司金融板块成员企业，主要业务为不良资产的管理、收购和处置，公司利用法律、商业化、科技化手段开展不良资产的清收处置。

二、 标的资产基本情况

杭州萧山创新科技园有限公司单户存量债权（标的债权）

基准日：2024 年 12 月 31 日

单位：元

序号	债务人名称	抵押人、出质人、保证人名称	债权本金余额	债权利息余额	债权本息余额
1	杭州萧山创新科技园有限公司	抵押人：杭州萧山创新科技园有限公司、仁寿德胜房地产开发有限公司 出质人：杭州炽海实业有限公司、成都润元企业管理有限公司 保证人：广东海伦堡地产集团有限公司、诸暨恒博房地产开发有限公司	<u>212,000,000.00</u>	<u>134,273,662.02</u>	<u>346,273,662.02</u>

（债权利息金额为基准日估算金额，最终以法院确认金额为准）

三、 竞买人受让资格条件

1、 交易条件：

（1） 转让价格（竞价起始价）：22832.7 万元。

（2） 意向竞买人需与债权出让方等权利主体签订相关文件后方

可取得报名竞买资格，否则视为无效竞买人。

(3) 竞买人应在资格确认后且（须在《转让交易公告》的报名截止时间前）交纳足额保证金至浙江省股权交易中心有限公司指定账户，竞买人交纳足额保证金后获得参与竞买交易资格；逾期未交纳的，视为放弃受让意向。

(4) 若竞买成功的，则需在竞买成功之日起 10 个工作日内支付债权成交价款不少于 2 亿元（含已付保证金），剩余尾款在债权转让协议签署后 6 个月内付清（该未付尾款自竞拍成交日后第 10 个工作日起（不含当日）按照 6%/年计算延付资金占用费，直至全部尾款和占用费付清，后续付款优先抵扣占用费），6 个月内未付清尾款的，则视为违约，保证金罚没。（尾款支付及资金占用费计算方式在债权转让协议中另行约定）。

债权交割日为受让方按本条要求支付全部转让价款及延付资金占用费（如有）之日。

确定受让方的程序、规则及方法

主要程序为：

意向报名、获取资产项目竞买资料、申请受让、资格审核、交纳保证金、协议或竞价会报价、确定受让结果、签署《债权转让协议》；

规则及方法：

本次挂牌转让公示期为 10 个工作日，若公告转让期内，有两家或两家以上合格竞买人报名，则按照《“杭州萧山创新科技园有限公司单户存量债权”项目转让交易公告》以及《杭州萧山创新科技园有

限公司单户存量债权”项目竞价会规则》的要求，与第三方拍卖公司共同组织现场竞拍会，并以转让价格为竞价起始价举行竞价会，以确定最终受让人；

如只有一个合格竞买人报名并提交保证金的，则将于公示期届满后进入协议期，协议期3个工作日，协商不低于保留价（即竞价起始价挂牌底价）的，则确认成交。

四、 保证金

为了维护市场交易秩序，避免转让方和组织方因竞买方的不当行为而遭受损害。若转让方和组织方因竞买人的不当行为而受到损害，该竞买人的保证金不予返还，且保留进一步追究其法律责任的权利。

1、转让方设定本项目竞买的保证金为人民币 5000.00 万元。竞买人应在 2025 年 7 月 14 日下午 17 时前足额提交至指定的账户，逾期将丧失竞买主体资格。

2、保证金缴款凭证上的用途应标明“杭州萧山创新科技园有限公司单户存量债权”项目一竞买保证金。

3、竞买保证金须由竞买人自行支付，若确需代付的，须由代付方和竞买人共同出函说明与承诺。

4、最终债权受让主体为竞买人或其指定主体，竞买人或其指定主体应当在最终签订《债权转让协议》之前以书面形式向债权人及交易平台提供主体确认文件及指定受让函件（如有），债权受让主体（以下简称为“受让方”）应当符合债权出让人的资格审查要求。

5、未被确定为受让方的竞买人、且未出现违反本次竞价规定应

当扣除或不予返还保证金情形的，其已递交的保证金在组织方发出竞价结果通知后3个工作日内全额无息返还。

下列任何情形之一发生时，保证金不予返还，并取消其相应资格：

1、不同竞买人之间通过协商、合谋或其他不正当竞争行为参与竞价的；

2、竞买人对转让方或组织方或相关人员采取施加影响、行贿等不正当竞争行为，影响本次竞价公正性的；

3、竞买人递交保证金后放弃参与竞价会报价的（以在竞价会结束前未到场报价为准），但其他竞买人报价已高出转让价格的除外；

4、竞价阶段以转让价为起始价格和保留价格的，各竞买方均不应价的，所交保证金作为违约金由转让方予以没收；

5、竞买人在截止时间后，坚持要求撤销竞买意向的；

6、当竞买人被确定为受让方后放弃受让的；

7、受让方未在竞拍成交3个工作日内与转让方签署债权转让协议的；

8、受让方未在竞拍成交之日起10个工作日内支付债权成交价款不少于2亿元（含已付保证金）的；

9、受让方未在债权转让协议签署后6个月内付清全款的；

10、不遵守竞价会报价规则的规定，导致竞价会报价无法正常进行的。

五、 资格审核

组织方将对各竞买人递交的竞买文件进行审核，对不符合本标的

受让条件、本说明书约定或擅自修改文件、合同条款的竞买人不予通过。

只有通过资格审核合格且按规定足额交纳保证金的竞买人方可参与竞价。

六、 其他约定

1、竞买人应恪守《受让申请与承诺》，一旦受让资格审核合格并交纳了保证金，即表示愿以不低于该项目的转让价受让；且表示同意并认可本中心为本次交易所采取的竞价交易方式和规则安排，对《转让交易说明书》和相关附件的全部条款及内容，包括为特别提示而加黑字体的条款引起了充分注意且无任何异议，予以全部确认，不可撤销地放弃对此提出任何异议或索赔的权利。

2、组织方对竞价的资产质量和经营状况不作担保，竞价标的的资产质量和经营状况以竞买人的现场看样或尽职调查为准；放弃看样或放弃尽职调查的均视为已全面行使了知情权、并认可该标的的资产质量与经营状况、且已正确理解和全面接受了转让合同条款，竞价确认后不得对标的的资产质量与状况和转让合同条款提出任何异议。

3、若被确定的受让人放弃受让，致使转让方将标的再次转让，如再次转让的成交价格低于本次成交价格的，则差额部分由本次竞价中被确定为受让方后而放弃受让的竞买人予以补偿。若存在多个放弃时，则补偿部分由放弃受让的所有竞买人平均分担。

4、竞买人应保证其所提交的竞买文件内容的真实性、完整性和有效性。竞买人不得相互串通，不得排斥其他竞买人的公平竞争、损

害转让方或其他竞买人的合法权益。任何含有出于限制竞争目的而与其他潜在的竞买人商议、串通所做出的报价将被视为无效。

5、各竞买人须自觉遵守竞价规则，不得干扰竞价活动的各项工作，不得有操纵、垄断、恶意串通等违法行为。一经发现违反竞价规则、本说明书约定条款或违法行为的，组织方有权取消其竞买资格、终止竞价程序或宣布竞价无效，其竞买保证金不予返还，并保留通过法律途径进一步索赔的权利。

6、竞买人可以委托代理人参与竞买，但代理人必须持有委托人的授权委托书和本人有效身份证明，否则不得参与竞买。

七、 转让交易说明书的澄清和修改

1、竞买人如对本说明书有疑问的，应在领取文件后的2个工作日内以书面方式通过组织方向转让方提出，转让方在收到书面疑问后2个工作日内以书面方式给予答复的，该书面答复作为转让交易说明书的组成部分。

2、在递交竞买文件截止时间前，转让方可通过组织方以补充通知的方式修改《转让交易说明书》内容，该补充通知作为《转让交易说明书》的组成部分，具有同等法律效力。

3、如果以补充通知的方式修改了《转让交易说明书》，该补充通知中将明确是否推迟递交竞买文件的截止时间。

八、 竞买文件

（一）竞买文件的构成：

1、资格证明文件（境内企业法人单位或其他组织）：营业执照（复

印件加盖公章)、法定代表人或主要负责人、委派代表身份证复印件(交验原件)、授权委托书(原件)及受托人的身份证复印件(交验原件,如未委托他人则无需提供)。

自然人:身份证或护照复印件(交验原件)

2、其他相关文件:《受让申请与承诺》、《转让交易说明书》、《竞买人保密承诺函》等;

(注:上述文件均需有权人签字或盖章,内容不得修改。)

竞买人应在规定的时间内,在竞买报名截止时间前递交竞买文件,递交竞买文件应办理交接手续。竞买人递交文件内容不完整的、或不符合《转让交易说明书》规定的、或逾期递交、或未按时足额递交保证金的将不予受理,并自动丧失竞买资格。

九、 合同签署

转让方应在规定的时间内签署转让合同,受让方应给予配合。

十、 特别提示

1、竞买人一旦递交了竞买文件即表示其同意并认可本所为本次交易所采取的交易方式和规则安排,已充分了解并接受《转让交易说明书》的全部内容和要求,并不以任何形式对此提出异议,不可撤销地放弃任何索赔的权利。

2、竞买人应自行承担其参与竞价(包括但不限于编制和递交竞买文件)所涉及的一切费用,不论竞价结果如何,在任何情况下组织方均无义务承担此费用。

3、《转让交易说明书》的解释权归转让方和组织方。

物产中大资产管理(浙江)有限公司(盖章)

