**中国长城资产管理股份有限公司海南省分公司对海南凯鸿船舶工程有限公司等4户债权资产进行公开竞价转让的公告**

中国长城资产管理股份有限公司海南省分公司（以下简称“长城资产海南省分公司”）将于2025年8月8日10时起至2025年8月9日10时止（延时除外）（如发生自动延时，截止时间以延长后的结束时间为准）在京东资产交易平台（网址https://zcpm.jd.com）对海南凯鸿船舶工程有限公司、海南华侨商业有限公司、海南中航远洋捕捞有限公司、海南贵亨置地有限公司4户债权资产进行公开竞价活动，现公告如下：

一、竞买标的：

（一）标的概况

中国长城资产管理股份有限公司海南省分公司拟转让其享有的对海南凯鸿船舶工程有限公司、海南华侨商业有限公司、海南中航远洋捕捞有限公司、海南贵亨置地有限公司4户企业的债权，债权总额155,792.69万元，其中：本金99,946.59万元，利息55,846.1万元，其他权益0万元（债权金额计算至2025年4月20日，实际利息、其他权益等以转让日计算的为准）。具体如下：

（单位：万元/人民币）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 债务人名称 | 债权总额 | 本金 | 利息 | 诉讼情况 |
| 1 | 海南凯鸿船舶工程有限公司债权 | 46,110.48 | 28,500 | 17,610.48 | 已诉，执行中 |
| 2 | 海南中航远洋捕捞有限公司债权 | 60,621.14 | 37,400 | 23,221.14 | 已诉，执行中 |
| 3 | 海南华侨商业有限公司债权 | 47,630.13 | 32,630 | 15,000.13 | 已诉，执行中 |
| 4 | 海南贵亨置地有限公司债权 | 1,430.94 | 1,416.59 | 14.35 | 已诉，执行中 |
| 合计 | 155,792.69 | 99,946.59 | 55,846.1 |  |

（二）担保措施

1、海南凯鸿船舶工程有限公司债权担保措施

（1）抵押物资产：

**抵押物一：**海南凯鸿船舶工程有限公司名下位于临高县金牌经济开发区533,263平方米工业用地使用权[不动产权证书号：（2016）临高县不动产权第0000335号]；

**抵押物二：**深圳市正恒达信实业投资有限公司名下位于长沙市开福区湘江北路三段1500号北辰时代广场的5套合计2,788.82平方米的商业房产[房号为115、120、136、138、140，房屋所有权证编号分别为：长房权证开福字第714317122号（115房）、长房权证开福字第714317081号（120房）、长房权证开福字第714316922号（136房）、长房权证开福字第714316790号（138房）、长房权证开福字第714317089号（140房）]

（2）保证担保

浙江第五季实业有限公司(已破产清算）、海南中航远洋捕捞有限公司、吴联模、张朱晟承担连带清偿责任。

2、海南中航远洋捕捞有限公司债权担保措施

（1）保证担保

浙江第五季实业有限公司(已破产清算）、海南凯鸿船舶工程有限公司、吴联模、张朱晟提供连带保证担保。

3、海南华侨商业有限公司债权担保措施

（1）抵押物资产：

抵押物：位于海口市龙华区26－1号海口海景酒店裙楼（7－13轴）26688.45平方米房产及其分摊的3116.58平方米土地使用权[国有土地使用权证:海口市国用(2014)第000978号;房屋所有权证:海口市房权证海房字第HK404215号]，即生生商场。

（2）质押担保

质押物：生生商场经营产生的所有应收账款提供质押担保。

质押期限：应收账款质权登记期限至2018年11月17日届满，质权登记编号00653886000081831361。

（3）保证担保

海南诺赢科技信息服务有限公司在30,180万元范围内提供连带责任保证担保。

1. 海南贵亨置地有限公司债权担保措施

（1）抵押物资产：

**抵押物一：**海南贵亨置地有限公司名下位于海南省海口市龙昆南路71号“美丽华居”项目在建工程2,209.41平方米未售住宅及相应分摊的国有土地使用权和1,088.61平方米未售商业综合体及相应分摊的国有土地使用（以上建筑面积合计3,298.02平方米），目前抵押权登记有效，我司为该抵押物的唯一抵押权人。截至2025年4月20日，上述剩余抵押物为3套住宅（合计306.81平方米）及21套商铺（合计1,042.69平方米）。

**抵押物二：**张博文持有的位于海口市海瑞路花满溪小区1号楼501、502、503、505房;2号楼501、502、503房；4号楼2102房；商铺4；上述抵押物总面积合计873.44平方米。截至2025年4月20日，由于上述房产尚未办理产权证，因此暂无法办理抵押登记，我司已采取司法保全措施，对上述花满溪小区1号楼501、502、503、505房，2号楼501、502、503房进行查封，查封顺位为第一顺位，查封房产面积合计772.64平方米。

（2）保证担保

广东康慈医疗管理有限公司、广东康慈脑退化病医院有限公司、张博文、蒋锐提供连带责任保证担保。

二、竞价方式：

1、本次公开竞价采用有保留价的增价竞价方式，保留价等于起拍价，最终成交价格不得低于保留价。

2、竞买起拍价：42,615.08万元，保证金：1000.00万元，加价幅度：10.00万元或其整倍数。

3、竞价时间：2025年8月8日10时起至2025年8月9日10时止（延时除外）。

4、本次线上竞价活动设置延时出价功能，在竞价活动结束前，每最后5分钟如果有竞买人出价，就自动延迟5分钟。

三、竞买人要求：

具有完全民事行为能力、支付能力的法人、非法人组织或自然人，但以下主体不得购买：

（一）国家公务员、金融资产管理公司工作人员；

（二）该项资产处置工作相关中介机构所属人员；

（三）债务人、担保人为自然人的，其本人及其直系亲属；

（四）债务企业的控股股东、实际控制人及其控股下属公司，担保企业及其控股下属公司，债务企业

的其他关联企业；

（五）上述主体出资成立的法人机构或特殊目的实体；

（六）国家金融监督管理总局认定的其他不宜受让的主体；

（七）最高人民法院《关于审理涉及金融不良债权转让案件工作座谈会纪要》所述的不得受让此类金融资产的主体；

（八）失信被执行人及其关联主体、国际和国内权威反洗钱组织或机构发布洗钱黑名单所载主体等相关不宜受让此类金融资产的主体。

竞买人支付转让价款的资金来源应合法、合规，且为竞买人依法可支配的财产。因不符合条件参加竞买的，由竞买人自行承担相应的法律责任。

四、咨询时间与方式：

有意者请自行多方位了解该竞价标的情况，中国长城资产管理股份有限公司海南省分公司仅提供参考资料。

咨询、展示看样的时间与方式：自本公告发布之日起至正式竞价前一工作日止接受咨询，请登录京东资产交易平台、拨打咨询电话或直接来长城资产海南省分公司现场咨询。

五、报名和参与方式：

报名和竞价均通过网上进行，意向竞买人请登录京东资产交易平台，按照京东资产交易平台竞拍流程及网络竞价页面提示进行报名、缴纳保证金和参与竞买。

1、报名：竞拍前，竞买人须在京东注册账号并通过实名认证（已注册京东账号需通过实名认证），并将参与竞拍主体资料（营业执照或身份证）及《参与竞买承诺书》（详见附件）上传平台审核，平台审核通过后方能缴纳保证金。

2、交保：竞买人应于正式竞价活动结束前，按平台服务系统提示在线报名缴纳保证金，或在正式竞价活动开始前一日24点之前，将保证金全额缴至长城资产海南省分公司指定账户：

户 名：中国长城资产管理股份有限公司海南省分公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司海南省分行营业部

账 号：21-100001040008366

3、成交价款支付：付款方式为一次性付款。

买受人在债权资产竞价成交之日起5个工作日内与长城资产海南省分公司签订《债权转让协议》，转让价款按《债权转让协议》有关条款一次性付款。

六、特别提示：

1、竞买人在竞价前须详细阅读竞买公告、标的信息等，了解全部内容。本次竞价活动遵循“公开、公平、公正、诚实守信”的原则，竞价活动具备法律效力。参加本次竞价活动的当事人和竞买人必须遵守各项条款，并对自己的行为承担法律责任。

2、凡具备完全民事行为能力的公民、法人和其他组织如符合竞买人资质要求，均可参加竞买。（1）竞拍前，竞买人须在京东注册账号并通过实名认证（已注册京东账号需通过实名认证）。（2）如参与竞买人未开通京东账户，可委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）进行，但须在竞价程序开始前向长城资产海南省分公司办理委托关系确认手续；竞买成功后，买受人（委托人）（法定代表人、其他组织的负责人）须与委托代理人一同到长城资产海南省分公司办理交接手续。如委托手续不全或委托关系未经长城资产海南省分公司确认的，竞买活动认定为委托代理人的个人行为。（3）优先购买权人参加竞买的，应于正式竞价前一工作日向长城资产海南省分公司提交合法有效的证明，资格经长城资产海南省分公司确认后才能以优先购买权人的身份参与竞买，逾期不提交的，视为放弃对本标的享有优先购买权。本标的优先购买权人未参加竞拍，亦视为放弃优先购买权。（4）因不符合条件参加竞买的，由竞买人自行承担相应的法律责任，并自行承担由此产生的全部责任及后果，包括但不限于费用、风险和损失。

3、竞买人按网络资产竞价平台服务系统提示在线报名并缴纳保证金。（1）如通过京东拍卖平台线上缴纳保证金的，因保证金金额较大，请提前开通网银支付的大额支付功能，或前往银行柜台办理提高网银支付限额的相关业务，支付后系统会自动冻结该笔保证金。（2）项目竞价前系统将冻结竞买人缴纳的保证金。（3）竞价结束后未能竞得者冻结的保证金自动解冻，冻结期间不计利息。（4）竞价成交的，本标的买受人冻结的保证金将自动转为部分成交款，由京东全额转入长城资产海南省分公司账户。（5）竞价结束后未能竞得者的保证金以及竞价未成交的（即流拍的）竞买人的保证金在竞价活动结束后即时解冻，保证金冻结期间不计利息。（6）具体要求请阅读竞价页面内的竞价公告、保证金须知及京东网络竞价平台告知的竞价流程（竞价前必看）的相关准则。

4、优先购买权人参与竞买的，可以与其他竞买人以相同的价格出价，没有更高出价的，竞价财产由优先购买权人竞得。顺序不同的优先购买权人以相同价格出价的，竞价财产由顺序在先的优先购买权人竞得。顺序相同的优先购买权人以相同价格出价的，竞价财产由出价在先的优先购买权人竞得。

5、本次网络竞价所涉标的，全部依其现状进行处置。现状是指看样时点标的的质量、数量、新旧程度、使用现状等现实状况，至竞价时点竞买人没有异议，则表示竞买人认可看样时点与竞价时点标的现状一致。请欲报名参与竞价的竞买人在竞价前自行做好尽职调查，充分考虑标的显性和隐性的瑕疵风险以及市场价格的波动，谨慎选择，慎重决定。

6、本次竞价是经法定公告期和展示期后举行的，已就本次处置标的已知及可能存在的瑕疵作了客观、详尽的说明。长城资产海南省分公司对本次处置标的所作的说明、图片、文字等内容，仅供竞买人参考，不构成对标的的任何担保。所以请竞买人在竞价前务必仔细审查标的，调查是否存在瑕疵，认真研究查看所竞买标的的实际情况，并请亲临展示现场，实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，慎重决定竞买行为，竞买人一旦作出竞买决定，即表明已完全了解，并接受标的的现状和一切已知及未知的瑕疵。

7、资产竞价过程中出现下列情形的，长城资产海南省分公司可以要求转让方立即中止或者终结资产转让活动，同时长城资产海南省分公司有权直接做出资产竞价活动中止和终结的决定：

（1）存在违反国家法律法规或其他有关方提出争议情形时；

（2）在资产竞价交易过程中出现违反各项交易规则、细则等相关规定，并妨碍正常交易秩序的；

（3）交易双方及相关主体因纠纷争讼，由仲裁机构（或法院）做出中止和终结决定的。

8、在办理资产交割过程中，按国家及有关部门规定应向相关部门缴纳的税、费由买受人及转让方各自按规定承担并且缴纳。

9、项目公开竞价期内，若只征集到一家竞买人，竞买人所报价格不低于保留价，需在公开竞价结束后补登公告3个工作日。补登公告3个工作日后，如确定没有新的竞价者参加竞价才能成交。若在补登公告期内又出现一家或一家以上竞买人，项目标的再次进入公开竞价程序。

七、重大事项披露：

1、该债权系不良债权，存在部分或全部不能回收的风险特性以及清收的困难性。

2、由于可能存在计算误差或其他原因，竞买人实际接收的债权金额与长城资产海南省分公司公告载明的金额可能不完全一致，相关债权金额应实际以债权合同或生效判决文书为准；竞买人受让债权后向债务人或担保人所能主张并获得司法支持的本金、利息可能与债权转让协议所列明的金额不完全一致；债权事实上可能已经全部或部分灭失。

3、债权项下借款人、担保人或其他责任主体可能存在破产、被吊销、被撤销、注销、解散、关闭、歇业、停业、下落不明、被采取强制措施、死亡或处于失联状态、存在注册资金未实缴到位以及其他主体存续性瑕疵的情形。

4、债权可能已超过诉讼时效（包含执行）、法定或约定时效或丧失其他相关的期间利益或因其他原因已部分或全部丧失；债权可能有丧失胜诉权的风险；债权及债权项下担保权利可能有未生效、无效、消灭或已过诉讼时效等情形、保证期间或被撤销等情形。

5、债权可能存在全部或部分败诉（或无法得以实现）、不能被强制执行、不能变更诉讼（含执行）主体、相关诉讼、执行费用未付等情形，涉诉债权可能在交割前已诉讼终结、执行终结（含终结本次执行）或破产终结等情形。

6、担保合同可能存在主债权未经担保人同意不可转让或担保人只对特定债权人承担担保责任的情形；抵（质）押担保可能存在抵（质）押无效、被撤销或优先权无法实现情形；保证人可能存在免除保证责任的情形；抵押土地及其地上建筑物、房产中存在包括但不限于未办理产权登记、私自销售、集资建房、以房抵顶工程款、以房融资担保、一房多卖、被他人占用、已出租且承租方对抵押物享有优先购买权、已被司法流拍、中止变卖等情形。

7、债权抵押物、抵债资产（含协议抵债且未办理过户）可能发生灭失、毁损、被第三方租用、实际占用、查封或可能存在欠缴税费、无相关权属证明、已出租、被查封、部分被司法拍卖成交等原因导致不能实际占有或其他减损担保物、抵债资产、质押物价值的相关情形，质押物出口发票存在不能办理退税的风险。

8、长城资产海南省分公司无法对其承继的、由任何第三方制作的资产证明文件的真实性、有效性、准确性和完整性提供保证。债权证明文件可能存在缺失（不限于原件）、内容冲突等相关情形。

9、竞买人受让债权后，对该债权在交割日后的利息或罚息请求权，竞买人可能无法继续享有。

10、竞买人受让债权后，可能无法享有长城资产海南省分公司所享有的国家法律政策规定的各项优惠条件和特殊保护，包括但不限于税收和诉讼方面的优惠和特殊保护。

11、债权可能存在欠缴各种诉讼费用、转让前可能存在应付未付费用或者已还款而未扣减的情形；债权证明文件中存在未经债务人同意不得转让的约定导致竞买人受让债权后不能向债务人主张权利情形。

12、竞买人在竞买本次转让标的前应已对债权项目进行了详细充分的尽职调查，对本次转让标的可能出现的问题均已充分了解，对以上风险提示，竞买人已被告知并完全理解，并展开了商业调查，交纳竞买保证金前已谨慎评估了受让风险。因此竞买人承诺：无论是已披露或未披露的瑕疵而引发的风险，竞买人均自行承担一切损失或预期利益的不获得。竞买人在此进一步确认，在其充分认识上述风险后，并经审慎评估后作出决定，同意按照现状受让本次转让标的。本次竞价产生的全部交易费用，由竞买人自行承担。

13、竞买人为境外投资者的，必须遵守执行《关于规范境内金融机构对外转让不良债权备案管理的通知》、《关于金融资产管理公司利用外资处置不良资产有关外汇管理的通知》等有关规定。

八、风险提示：

上述4户债权均为不良资产，可能存在其他包括不限于诉讼时效、债权可能无法实现的风险。竞价标的物以现状为准，长城资产海南省分公司不承担标的物的瑕疵担保责任；同时债务人及其担保人可能会拒绝配合提供其经营情况和财务状况的相关资料。请慎重决定竞买行为，竞买人一旦作出竞买决定，即表明已完全了解并接受标的物的现状和一切已知及未知的瑕疵。

九、本竞拍公告未尽事宜，请向本公司咨询。

联系人：吴女士、孟先生

联系电话：0898-36681375/0898-36686273

通讯地址：海南省海口市龙华区国贸路40号长城大厦4至7层

中国长城资产管理股份有限公司海南省分公司

2025年8月4日