

张家界万豪假日文化投资有限公司破产清算案

资产拍卖公告

湖南省慈利县人民法院于 2024 年 10 月 8 日作出（2024）湘 0821 破申 8 号民事裁定书，裁定受理张家界万豪假日文化投资有限公司（以下简称万豪公司或债务人）破产清算一案，并作出（2024）湘 0821 破 7-1 号决定书，指定湖南潇湘破产清算有限责任公司担任万豪公司管理人。管理人将于 2025 年 7 月 25 日 10 时至 2025 年 7 月 26 日 10 时（按本公告规则延时除外）在京东资产交易平台处置万豪公司名下资产（处置单位：张家界万豪假日文化投资有限公司管理人；监督单位：湖南省慈利县人民法院；网址：<https://auction.jd.com/bankrupt.html>），现将相关事项公告如下：

一、重要提示

（一）郑重声明：本公告拍卖的资产（即本公告所称标的物）系管理人依法履行《中华人民共和国企业破产法》的职责而在京东资产交易平台处置的债务人资产。

（二）竞买人在竞买前务必先行实地看样、充分了解标的物各项相关信息（如标的物地理位置、标的物数量、标的物物理状态、标的物权利状态等全面情况）、竞买条件、委托代理、竞买保证金、技术服务费、成交价、税费、款项支付方式等全部内容。如竞买人违反公告相关内容导致竞买人违约，竞买人的竞买保证金将被没收并可能产生其他法律责任，请竞买人理性参拍。

（三）标的物按现状进行拍卖和交付，管理人、京东资产交易平台、拍卖辅助机构不承担标的物缺陷或瑕疵保证责任，未先行实地看样的竞买人视为对标的物现状的完全认可。

（四）竞买人一旦参加竞买，视为对标的物的缺陷或瑕疵（包括显性、隐性缺陷或瑕疵）完全了解，完全接受标的物的现状，风险自担，竞买成交后不得因任何异议要求减少成交价。

二、标的物介绍

标的物为万豪公司破产清算案涉及的“张家界路上度假酒店”（曾用名：张家界路上汽车度假酒店）项目资产，资产整体打包拍卖，共包含两部分。第一部分为商业房地产；第二部分为固定资产、酒店设备、电子、办公设备等。标的物两部分资产清单请见《标的物详情》处附件。

该酒店资产项目（包含商业房地产、固定资产、酒店设备、电子、办公室设备等）由湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司出具的湘恒业腾飞评报字（2025）第 1069 号确认评估价值为 80,822,710.00 元（不含税）。

（一）商业房地产

“张家界路上度假酒店”位于慈利县三官寺乡青龙村、罗谭村，毗邻黄龙洞、宝峰湖、大峡谷玻璃桥、天子山、阿凡达袁家界等景点；二十分钟车程可达张家界武陵源汽车客运站；48 分钟车程可达张家界西站；一小时车程可达张家界荷花国际机场，步行五分钟可达森林温泉。地理位置优越，周边景色优美，适合酒店、餐饮、会议等多种业态。

1. 商业房地产构成

（1）房屋建筑物类

房屋建筑物（即在建工程，尚未办理不动产权证书）共 9 项，总建筑面积 14,529.53 m²，以钢混结构为主，其中 1 栋、2 栋、3 栋、

4 栋、5 栋、6 栋、8 栋为客房，7 栋为酒店餐厅及办公，9 栋为办公用房。

上述 1~8 栋于 2022 年 6 月 24 日办理抵押登记，与国有建设用地使用权一同抵押给湖南慈利农村商业银行股份有限公司。

(2) 土地使用权

土地共 1 宗，以出让方式取得，该宗地上已建有“张家界路上度假酒店”的 9 栋建筑物。土地登记及权利状况如下表：

宗地登记情况一览表

国有土地使用证号	证载权利人	土地位置	终止日期	用地性质	证载用途	面积(m²)	是否设定抵押	抵押期限
慈国有(2016)第 000022 号	张家界万豪假日文化投资有限公司	慈利县三官寺乡青龙村、罗谭村	2056/1/4	出让	商业用地	16843	是	2022 年 6 月 24 日至 2027 年 6 月 24 日

2. 对外出租情况

“张家界路上度假酒店”目前正常经营，拍卖成交后，管理人可发函解除与经营方的租赁合同。

(二) 固定资产、酒店设备、电子、办公设备类资产

设备类资产共 334 项，包括客房内物品、酒店办公家具及茶餐厅设备，该部分资产主要购置于 2017 年，维护情况较好。清算价值为人民币 463,640.00 元（不含税）。

电子、办公设备使用或闲置时间较长，可能存在灭失、损毁的情况，标的物明细表仅供参考，不能作为竞买人判断、权衡价值的最终依据，也不作为与买受人成交后的交割依据。竞买人应实地调查该部分标的物现状，对该部分标的物数量、质量等方面可能存在的缺陷或瑕疵，自行评判并承担投资风险。

三、标的物起拍价、竞买保证金及增价幅度

标的物（共包含上述两个部分）以整体打包的形式进行拍卖，起拍价人民币 80,822,710.00 元（大写：人民币捌仟零捌拾贰万贰仟柒佰壹拾元整，不含税）；竞买保证金人民币 3,000,000.00 元（大写：叁佰万元整）；竞价增价幅度人民币 200,000.00 元（大写：贰拾万元整）或其整倍数。

四、咨询、看样等事务的时间与联系方式

本公告公示之日起至开拍日前一个工作日上午 8 时至 12 时、下午 2 时至 5 时（节假日、休息日除外），接受意向竞买人咨询、看样、查看相关文件资料。管理人联系人：谢律师 18670795272、彭律师 19307444656；服务商联系人：罗女士 13607449681。

参与拍卖的竞买人视为对标的物的一切瑕疵（包括隐性瑕疵和显性瑕疵）已知，责任自负，请谨慎参拍。管理人与拍卖辅助机构不对标的物的任何权利负担或瑕疵承担责任。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。

五、竞买人条件

（一）凡具备完全民事行为能力的法人、其他组织、自然人均可参加竞买。

（二）竞买人可委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）代为参与竞买活动，但须在竞买开始前与管理人沟通办理委托手续；竞买成功后，买受人（委托人）须与代理人一同到管理人处办理标的物交付手续。如委托手续不全，竞买活动视为代理人个人行为。

（三）法律规定的其他条件。

六、标的物优先购买权人：无。

如有竞买人认为具备优先购买权决定参加竞买的,应于开拍日前提前 5 个工作日内向管理人提交合法有效的证明,经管理人确认后方能以优先购买权人的身份参与竞买,逾期提交的,视为对标的物放弃或无优先购买权。标的物优先购买权人未参加竞买,亦视为放弃优先购买权。

七、权属异议处置

对标的物权属有异议者,请于开拍日前 5 个工作日内与管理人联系,并提交合法有效的异议材料。逾期提交的,视为无异议。

八、竞价方式

(一)从起拍价开始以递增出价方式竞价,最终出价最高者为买受人,成交价不含税。

(二)本次拍卖活动设置延时出价功能,在结束前,最后 5 分钟如有竞买人出价,自动延迟 5 分钟,自动延迟不限次数。

(三)本次拍卖活动至少需一人报名且出价不低于起拍价方可成交。如果无人报名或出价的,本次拍卖流拍。

九、竞买保证金、京东技术服务费与成交价余款等费用交纳

(一) 竞买保证金

拍卖竞价前,意向竞买人须在京东网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),在线交纳竞买保证金,系统将自动锁定该笔竞买保证金。未出价或未竞买成功的竞买人交纳的竞买保证金,在拍卖活动结束后即时解锁。竞买保证金锁定期间不计利息。

(二) 京东技术服务费

标的物通过京东资产交易平台成交,买受人应按照该平台《技术服务费收取规则介绍》向该平台交纳技术服务费(按标的物成交价的

0.5%，含增值税），具体金额以该平台页面展示金额为准，本标的物技术服务费金额上限为人民币 500,000.00 元（大写：伍拾万元整）。

竞买成功后，该平台将在线上生成待交纳的技术服务费，买受人自成交之日起 15 日内通过线上足额交纳技术服务费后，该平台会将买受人的竞买保证金转至管理人指定的账户。如买受人未及时足额交纳技术服务费的，该平台会延迟将买受人的竞买保证金转至管理人指定的账户。如因买受人未按上述期限交纳技术服务费导致该平台延迟将买受人的竞买保证金转至管理人指定的账户，视为买受人违约，管理人有权取消买受人资格，买受人的竞买保证金由管理人没收。该平台仍有追索技术服务费的权利。

技术服务费系该平台收取的独立费用，由买受人直接向该平台交纳。买受人交纳完成技术服务费如需开具发票，请联系客服 400-622-9586。

（三）成交价余款

买受人应自成交之日起 15 日内将扣除竞买保证金后的成交价余款全部交纳至管理人指定的账户（账户名：张家界万豪假日文化投资有限公司管理人，账号：583382705242，开户行：中国银行股份有限公司张家界市南庄坪支行），款项性质备注为：万豪公司资产成交价余款。买受人未能及时足额交纳成交价余款视为违约，管理人有权取消其买受人资格并没收其竞买保证金。

十、移交与过户

（一）买受人应于交纳标的物全部成交价后 15 日内凭付款凭证及相关身份材料到管理人指定处（地址：湖南省张家界市永定区宝塔岗社区未来城 18 栋管理人办公室）签署《拍卖成交确认书》，并根

据双方协商时间办理标的物交付手续。交付标准为在标的物现场按现状交付，逾期受领则视为已交付。

（二）标的物权属首次登记手续、变更登记手续由买受人自行至相关管理部门办理，管理人、拍卖辅助机构将给予必要的协助。标的物权属首次登记手续、变更登记手续中产生的费用、税费（包括但不限于增值税、土地增值税、契税、过户手续费、城建税、印花税、权证费、水利基金费、出让金以及房产及土地交易中规定缴纳的各种费用，具体以相关部门最终核定为准）全部由买受人承担，不包含在本次成交价内。买受人在竞买前应自行向所涉税部门及相关部门确认成交后应缴纳的税、费标准。

（三）如因不可抗力或法律政策等原因导致本次拍卖中途取消，管理人、京东资产交易平台全额无息返还竞买人缴纳的竞买保证金。

十一、风险提示

（一）标的物以现状进行拍卖。拍卖成交后，买受人不得以标的物数量、质量等方面存在缺陷或瑕疵为由拒绝受领标的物。

（二）竞买人竞买前应向不动产、税务、招商等政府部门咨询，对不动产的首次登记政策、过户政策、相关税费等事项进行咨询，因政策原因或其他原因导致不能过户的风险由买受人承担。

（三）拍卖成交后，标的物在标的物现场按现状进行交付。商业房地产首次登记手续、过户手续由买受人至不动产部门办理，管理人根据实际需要予以协助配合。商业不动产中如有违法扩建建筑而可能导致的法律风险、安全风险，由买受人自行消除或承担。

（四）本公告载明的已办证土地使用权面积均依据的是房管、国土部门现有的登记资料，未办证的房屋建筑物面积，其中1~8栋的

建筑面积按照《不动产测量报告（预测）》确认建筑面积，第9栋的建筑面积按照施工图纸确认建筑面积。房产过户、办证过程中，如国土、房管部门需对标的物测绘的，以国土、房管部门的数据为准。拍卖标的在过户时，土地用途、出让终止日期、面积，房产面积、类型、用途等相关内容均以房地产所属不动产登记中心核实、确认为准。若拍卖资料所载明的相关内容、面积与不动产登记中心等管理部门确认的相关内容、面积有误差，不论改变或增减，均不影响、不调整拍卖成交价格。

十二、其他

本次公开拍卖的《拍卖公告》《竞买须知》《标的物详情》等相关文件、图片或视频已在京东资产交易平台公开展示，请仔细查阅。竞买人一旦参与竞买即表明其已充分知悉并同意接受前述文件的全部条款和内容，竞买人不存在任何歧义和误认，且不对前述文件的条款提出任何异议。

本公告由管理人制定发布，解释权归管理人，其他未尽事宜，请向管理人咨询。

凡发现竞价中有违规行为，可如实举报。

管理人联系人：谢律师 18670795272、彭律师 19307444656。

拍卖辅助机构联系人：罗女士 13607449681。

京东技术咨询电话：4006229586。

张家界万豪假日文化投资有限公司管理人

二〇二五年六月二十六日

竞买须知

张家界万豪假日文化投资有限公司管理人（以下简称管理人）将于 2025 年 7 月 25 日 10 时至 2025 年 7 月 26 日 10 时（按本公告规则延时除外）在京东资产交易平台上进行公开拍卖活动（处置单位：张家界万豪假日文化投资有限公司管理人，监督单位：湖南省慈利县人民法院，网址：<https://auction.jd.com/bankrupt.html>），现就公开拍卖有关事宜敬告各位竞买人：

一、竞买人应认真仔细阅读本《竞买须知》，了解本须知的全部内容。

二、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本须知的各项条款，并对自己的行为承担法律责任。

三、本次竞买经法定公告期后实行。管理人对标的物所作的说明和提供的图片等，仅供竞买人参考，不构成对标的物的任何担保。

四、凡具备完全民事行为能力的公民、法人和其他组织均可参加竞买。如需委托代理人代为参与竞买的，须在竞买开始前向管理人递交全套委托手续；竞买成功后，买受人（法定代表人、其他组织的负责人）须与委托代理人一同到管理人处办理交接手续。

五、竞买人竞价前应向工商、税务、不动产等相关部门咨询，对相关政策事项提前了解。

六、竞买人应当遵守《竞买须知》的规定，不得阻挠其他竞买人竞价，不得操纵、垄断竞价价格，严禁竞买人恶意串标，上述行为一经发现，管理人将取消其竞买资格，并追究相关的法律责任。

七、根据法律规定，破产受理法院与管理人有权在拍卖开始前和拍卖过程中中止拍卖或撤回拍卖。因网络或其他不可抗力导致拍卖无法正常进行的，管理人待以上因素消除后视情况决定重新拍卖，并不承担因此造成的损失。

八、为便于买受人及时收到相关的法律文书及通知，竞买人在竞价前如实向京东网络竞价平台提供确切的送达地址或者主动与管理人联系。如需更改地址，买受人应及时与管理人联系确认更改。因提供的送达地址不确切，或未及时告知变更地址，导致有关法律文书及通知无法送达的，由竞买人自行承担由此可能产生的法律后果。

九、竞买人在竞价前请务必仔细阅读拍卖公告、竞买须知、标的物详情。本规则其他未尽事宜，请予咨询。

京东技术咨询电话：4006229586。

张家界万豪假日文化投资有限公司管理人

二〇二五年六月二十六日