

# 关于上海银湖酒店有限公司（原上海东方佘山翰悦阁酒店和王廷饭店）名下不动产及附属设施等相关破产财产整体变价的拍卖公告（含附件《变价标的资产详情介绍》）

上海银湖酒店有限公司管理人（以下简称“管理人”）将于 2025 年 7 月 21 日 10 时至 2025 年 7 月 22 日 10 时止（延时除外）在淘宝网司法拍卖平台（处置单位：上海银湖酒店有限公司管理人，监督单位：上海市第三中级人民法院，拍卖辅助单位：上海国拍机动车拍卖有限公司,网址：<https://sf.taobao.com/>）对上海银湖酒店有限公司（以下简称“上海银湖公司”）名下不动产及附属设施等相关破产财产（以下简称“标的资产”）进行公开拍卖活动，现公告如下：

## 一、重要提示

（一）竞买人应当具备完全民事行为能力，法律、行政法规和司法解释等规范性法律文件等对买受人资格或者条件有特殊规定的，竞买人应当具备规定的资格或者条件。

淘宝账户实名认证需根据阿里拍卖平台提前办理，请有意向参与竞拍的竞买人提前开设好淘宝账户，以防影响参与竞拍。

竞拍前请务必遵照《拍卖公告》、《拍卖须知》、《变价标的资产详情介绍》、评估机构上海东洲资产评估有限公司出具的《上海银湖酒店有限公司拟进行破产清算所涉及的全部资产市场价值评估咨询报告》（以下简称“《市场价值评估咨询报告》”，编号：东洲咨报字【2023】第 2708 号，单独联系管理人和辅拍机构索取）要求，调查标的物信息、了解竞买资质、委托代理及尾款支付方式等内容。如违反相关规定，您的保证金将会被划扣并产生其他法律责任，请理性参拍。另，评估机构上海东洲资产评估有限公司对上海银湖公司的清算价值进行评估并出具了《上海银湖酒店有限公司拟进行破产清算所涉及的上海银湖酒店有限公司模拟清算条件下的全部资产清算价值资产评估报告》（仅供参考，编号：东洲评报字【2023】第 2517 号），但本次拍卖的价值需以《市场价值评估咨询报告》为准。

（二）本次拍卖的标的资产系管理人根据接管和调查到的上海银湖公司财务资料、房地产权证、《上海市房地产登记簿》产调信息、《市场价值评估咨

询报告》中的附表所列示属于本次拍卖范围的财产（车辆和应收账款等不属于本次拍卖范围）。

管理人不保证本次拍卖标的资产的真实性和完整性，不对标的资产瑕疵比如权利负担、被第三人占有、存在担保、诉讼时效等权利受限制情况作出保证，拍卖资产的一切法律风险均由竞买人自行承担，包括依法无法过户、没有价值、标的资产纠纷、罹于诉讼时效以及因标的资产产生的连带债务等情形，相关瑕疵不影响拍卖结果及拍卖价格。买受人参与竞买需自行对拍卖标的进行全面调查，参与竞买表示买受人接受本条款，并对拍卖结果自负其责，自行与相关主体进行交涉，管理人不承担任何责任。

（三）本次拍卖公告所作的情况说明，仅为竞买人参与竞买提供参考，不能作为竞买人判断、权衡价值的最终依据，竞买人根据自身需求可自行调查、了解、核实。未尽事宜，管理人不承担任何责任。

（四）本次拍卖标的情况较为复杂，本次拍卖标的物的真实性、合法性、有效性上可能存在的争议和风险（包括但不限于权利负担、权利瑕疵等不确定性风险）由买受人自行考察、甄别、判断和承受，竞买人应对拍卖标的实际状况以及瑕疵（含显性、隐性瑕疵）等自行调查核实、承担投资风险。拍卖人提供的资料和数据仅供竞买人参考，不承担瑕疵担保责任，若与实际不符时，不影响本次拍卖的成交和成交价。本次拍卖标的物的数量、金额及能否实际过户，以交付时的实际情况为准，凡参与竞拍即视为竞拍人了解详情和确认标的实际状态。

（五）管理人仅能以管理人接管到的上海银湖公司印章和营业执照、管理人章和买受人在拍卖成交并适当履行付款义务后由人民法院出具的确认房屋建筑物和土地使用权拍卖成交的民事裁定书配合买受人办理过户登记，相关过户风险需由买受人自行评估承担。

#### （六）关于资产具有浮动性

1.因上海银湖公司在上海三中院裁定受理破产清算后仍处于持续经营状态，在该经营过程中变价标的资产可能出现损耗及盈亏情况，目前酒店已处于停业状态，标的资产存在自然损耗等情形，标的资产以交接时的现状为准。如双方交接的财产状况、数量等实际状况与《变价标的资产详情介绍》、《市场价值评估咨询报告》和拍卖公告披露的变价标的资产状况不一致的，该等情形不影响竞买人受让变价标的资产，受让方不得要求管理人/上海银湖公司承担任何责任（包括

但不限于违约、缔约过失及侵权责任等)。

2.上海银湖公司不动产资产存在装饰装修、酒店动产在使用及停业状态下的损耗,浮动盈亏现象,为维持正常运转所致的损耗,交付时以标的资产现状为准。管理人不对拍卖标的的质量、数量等作保证。竞买人可自行现场考察,参与竞买即视为接受上述资产浮动变化和可能存在的瑕疵,竞买价格将不做调整,也不得要求管理人或酒店另行作出补偿或赔偿等。

### (七) 关于税款和相关费用承担

标的资产变价成交时,成交价不包含转让时双方的一切税、费、应补地价款、土地使用费等。交易过程中所涉及的由原权利人及买受人承担的税收和费用(包括但不限于增值税及附加、土地增值税、契税、印花税、交易手续费、权证工本费、个人(企业)所得税、房产税和其它相关费用,以相关部门最终核定为准)须依据税法等法律法规等规定由相应的主体各自承担。标的资产成交后,管理人将根据不动产/动产、设备等分列成交金额,具体分列金额按照《市场价值评估咨询报告》载明的不动产与动产、设备等评估价值比例确定。

在变价过程中,因上海银湖公司可能无力支付相关税费及变价过程中就本次交易需产生的费用(如有),上海银湖公司在交易过程中应承担的税费和费用(如有)需买受人予以无息垫付,但相关垫付应事先获得银湖公司管理人的书面同意,如未经同意予以直接垫付的,视为买受人同意承担上海银湖公司应承担的税费或相关费用。买受人经上海银湖公司管理人书面同意并垫付相关税费或相关费用后,管理人将在买受人支付全款并完成产权变更后【30】日内以管理人收取到的拍卖款向买受人无息返还垫付的税费和费用(如有)。

买受人在竞买前可向有关税务部门确认各自在本次交易中应缴纳的税费标准。考虑到税收筹划需要,在拍卖成交后管理人有权向税务机关申请税收减免等相关税收优惠政策,以致可能影响拍卖成交物的过户时间,该等情况不视为上海银湖公司违约。买受人参与本次竞买即视为同意该交易安排,并积极配合管理人的相关申请税收优惠事宜,不得以任何事由要求管理人/上海银湖公司承担延期过户等有关事项产生的违约责任等。

如上海银湖公司抵押担保债权人通过本次拍卖受让拍卖标的或要求以物抵债的,相关税费承担方式应根据《不动产及附属设施等相关破产财产整体变价方案》第(七)“关于实现担保物权等相关安排”规定的方式承担。

因本次交易涉及的平台服务费、辅拍机构费用均由买受人承担。辅拍机构费用由拍卖辅助机构直接向买受人收取，根据上海市高级人民法院《关于调整网络司法拍卖辅助工作费用收费标准的通知》，辅拍机构收费标准如下：按拍卖成交价累进递减计算，拍卖成交价人民币 200 万以下（含 200 万）的，收费比例 1.5%；超过 200 万至 1000 万（含 1000 万）的部分，收费比例 0.9%；1000 万以上的部分，收费比例 0.6%，封顶为 25 万元。买受人须于成交后的 15 日内将综合服务费用汇款至上海国拍机动车拍卖有限公司指定账户【户名：上海国拍机动车拍卖有限公司，开户银行：招商银行四平支行，账号：214182520110001】。

#### **（八）关于物权变动及交接**

买受人支付全款并适当履行义务后，管理人将提请人民法院裁定确认变价结果，但双方另有约定的除外。

人民法院裁定确认变价结果民事裁定书等生效时即发生物权变动的法律效果。变价标的资产在该法律文书生效前产生的收益归酒店所有，在生效日后产生的收益归买受人所有。

在人民法院作出的民事裁定书后 10 日内，双方办理变价标的资产的交接。管理人将在交接日后向买受人移交已经接管到的工程图纸和文书资料等。

#### **（九）关于不动产存在租赁、场地占用和服务运营协议安排**

因上海银湖公司正常经营和存在历史因素等，酒店内存在租赁、场地占用情况和服务运营协议安排等情况，具体详见《变价标的资产详情介绍》。

#### **（十）关于现状变价交付**

本次变价的标的物以现状进行交付。买受人应自行处理被第三人占有、使用房屋的有关事宜，如买受人需清理租赁和房屋占用的，应自行负责清场，并自行承担全部清场费用、损失和风险。管理人可以提供必要的配合。

房屋外观、结构、固定装修及相关附属设施、设备等全部变价标的资产以移交时的现状为准，因上海银湖公司已处于停业状态，相关设备设施可能存在进一步损害、快速贬值状态。管理人不负责对变价标的资产已经存在或可能存在的任何瑕疵承担任何责任。房地产的实际面积以交易过户时登记机关登记为准。管理人对房屋外观、质量、结构、固定装修损坏、房地产面积差异等不作担保，由买受人自行承担相关责任，由此产生的问题也不影响变价成交结果及成交价格。

#### **（十一）关于其他事宜**

1.经管理人调查，目前上海银湖公司所在园区有部分土地为政府的代征用地，权属不属于上海银湖公司，虽上海银湖公司在该代征用地上建有绿化工程并计入评估价值一并出让，但买受人应自行判断相关风险，并承担全部损失，包括但不限于有关部门要求买受人拆除相关绿化工程设施、返还土地及无法过户等法律风险。

另，根据管理人了解到的情况，上海银湖公司所在园区内存在自行搭建或由其他第三方搭建的违章建筑（该违章建筑并非代指《变价标的资产详情介绍》的“一、房屋建筑物”列示的17幢建筑物和地下室），因违章建筑在过户前如无拆除可能存在无法交易过户的风险，买受人应自行与有关方协商拆除违章搭建的相关事宜，承担清退费用和无法清退的风险。买受人应自行判断相关风险，并承担全部损失，包括但不限于有关部门要求买受人拆除相关绿化工程设施、返还土地及无法过户等法律风险。

2.上海银湖公司办理电力、水务及燃气变更登记时，如酒店尚有欠付电费、水费和燃气费等，可能存在无法办理变更登记及影响后续使用水电等风险。如为办理过户需要，买受人应予以垫付，垫付后向管理人予以申报债权，管理人将依据《企业破产法》的相关规定对债权的性质等予以核查，在此情形下，买受人可能无法在破产程序中就垫付款项获得全额清偿。买受人应知晓并同意承担该等风险。

3.上海银湖公司所在园区的地下室等处存在一系列节能设备，用于酒店整体节能服务，所有权属于上海国瑞天佑节能科技有限公司。买受人竞买成功后需自行与上海国瑞天佑节能科技有限公司商讨继续合作办法或配合其拆除搬离设备，所产生的损失，不得向管理人/上海银湖公司追偿。

## 二、拍卖标的及起拍价

### （一）拍卖标的资产

本次拍卖标的为上海银湖公司名下17幢地上房屋建筑物及地下室、一宗土地使用权、无形资产（除土地使用权）、产成品（库存商品）、构筑物及其他辅助设施、机器设备、电子设备及其他设备，详见《变价标的资产详情介绍》和《市场价值评估咨询报告》。具体请意向竞买方与管理人联系。

### （二）拍卖标的风险提示

鉴于本拍卖标的存在重大风险，故请竞买人仔细阅读以下风险提示：

1.本次拍卖的标的资产系管理人根据接管和调查到的上海银湖公司财务资料、房地产权证、《上海市房地产登记簿》产调信息、《市场价值评估咨询报告》中的附表所列示属于本次拍卖范围的财产（车辆和应收账款等不属于本次拍卖范围）。标的资产可能全部或部分无效、不存在、没有价值等，可能存在众多瑕疵；

2.管理人展示的标的资产所涉及的日期、主体、金额和权利内容等可能存在全部或部分不准确，可能存在与实际情况不一致的情形；

3.标的资产可能存在不真实、不完整、不存在或内容冲突或导致标的资产存在争议、无法收回、产生损失等相关情形；

4.标的资产可能与标的资产相关文件清单记载不一致导致标的资产存在争议、无法收回、产生损失等风险；

5.标的资产项目可能存在已经被其他债权人或第三人收取的情形；

6.标的资产对应的相关人员对上海银湖公司的抗辩权利（包括但不限于债权、提起诉讼或者反诉等）可依法向买受人行使，由此可能导致买受人产生损失；

7.其他已经和/或尚未发现的可能导致标的资产存在争议、不存在、无法收回、产生损失等风险；

8.根据管理人调查，标的资产均为上海银湖公司单独所有。但管理人调查手段有限，不排除标的资产上存在其他共有人的情况。买受人须自行负责通知共有人（如有）标的资产转让事项。

9.本公告“一、重要提示”部分所列示的内容。

上述存在着瑕疵或尚未发现的缺陷，由买受人自行承担风险。

### （三）起拍价、保证金及增价幅度

本次拍卖起拍价为人民币 1,426,875,617.30 元，保证金为人民币 142,687,561.73 元，增价幅度为 100 万元及其倍数。

## 三、咨询、看样时间

### （一）咨询时间

自 2025 年 7 月 4 日起至 2025 年 7 月 20 日止接受咨询（咨询电话：管理人 138 1686 6542，辅拍机构 138 1760 2883，咨询时间为工作日周一至周五上午 9:00 至 11:00，下午 14:30-16:30）。

## （二）看样时间

因标的资产价值巨大，参与竞买者请**“务必”**提前与辅拍机构联系看样，辅拍机构将根据实际情况集中安排。

## 四、拍卖方式

本次拍卖采取有保留价的增价拍卖方式，保留价即为起拍价，至少一人报名且出价不低于起拍价，方可成交。无人报名或出价的，竞价会流拍。流拍的，管理人将根据债权人会议审议表决通过的《不动产及附属设施等相关破产财产整体变价方案》进行处理。

## 五、拍卖延时

本次拍卖活动设置延时出价功能，在拍卖活动结束前，每最后 5 分钟如果有竞买人出价，将自动延迟 5 分钟。

## 六、权属争议

对拍卖标的权属有异议者，请于 2025 年 **7 月 20 日**前与管理人联系。

## 七、优先购买权

（一）优先购买权人参加竞买的，应于 2025 年 **7 月 20 日**前向管理人提交合法有效的证明，资格经管理人确认后才能参与竞买，逾期不提交的，视为放弃对本标的物享有优先购买权。

（二）优先购买权人参与竞买的，以与其他竞买人以相同的价格出价，没有更高出价的，拍卖财产由优先购买权人竞得。

（三）顺序不同的优先购买权人申请参与竞买的，管理人应当确认其顺序，赋予不同顺序的优先竞买代码。顺序不同的优先购买权人以相同价格出价的，拍卖财产由顺序在前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，拍卖财产由出价在前的优先购买权人竞得。

## 八、保证金和余款支付

（一）拍卖竞价前将通过司法拍卖系统在竞买人支付宝账户内锁定相应资金

作为应缴的保证金，拍卖结束后未能竞得者锁定的保证金自动解锁，锁定期间不计利息。

(二) 拍卖成交后，买受人交纳的保证金可以充抵价款，本标的物买受人原锁定的保证金将在买受人支付软件服务费以后的 24 小时以内自动转入本管理人指定账户。

拍卖余款应在淘宝网司法拍卖平台竞拍成交之日起【十五日】内汇款至本管理人指定账户（请勿转入支付宝）【户名：上海银湖酒店有限公司管理人，开户银行：平安银行股份有限公司上海分行营业部，账号：15649169040030】（淘宝网司法拍卖平台竞拍成交之日以淘宝网司法拍卖平台自动生成的拍卖文件 PDF 所载拍卖成交时间确定，指的是竞买人实际竞拍成功的时间）。

(三) 债务人财产拍卖因标的物本身价值，其起拍价、保证金、竞拍成交价格相对较高的，竞买人参与竞拍，支付保证金及余款可能会遇到当天限额无法支付的情况，请竞买人根据自身情况选择网上充值银行。各大银行充值和支付的限额情况可上网查询，网址：<https://www.taobao.com/market/paimai/sf-helpcenter.php?path=sf-hc-right-content5#q1>

**(四) 买受人不符合竞拍资质或逾期未支付拍卖款，管理人可以决定重新拍卖。重新拍卖时，原买受人不得参加竞买。拍卖成交后买受人悔拍的，已交纳的保证金及已支付的价款不予退还，依次用于支付拍卖产生的费用损失、弥补重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价、清偿本案债务人债务。如支付拍卖产生的费用损失与弥补重新拍卖价款低于原拍卖价款差价之和高于保证金的，买受人还应承担其中差额的损失赔偿责任。**

## 九、各单项资产成交价确定方式

鉴于本次拍卖系对标的资产整体打包拍卖，最终成交价系标的资产整体成交价，为便于人民法院出具确认拍卖成交的民事裁定书等裁判文书和计算缴纳相应税款，各单项资产成交价按照“标的资产整体成交价\*（单项资产市场价值估值占变价标的资产评估市场价值 1,426,875,617.30 元比例）计算，即：

房屋建筑物成交价=标的资产整体成交价\*（887,624,729.30 元 /1,426,875,617.30 元）=标的资产整体成交价\*62.2076%；

国有土地使用权成交价=标的资产整体成交价\*（508,395,550.00 元

/1,426,875,617.30 元) =标的资产整体成交价\*35.6300%;

其他资产成交价=标的资产整体成交价\* (30,855,338.00 元/1,426,875,617.30 元) =标的资产整体成交价\*2.1624%。

买受人整体受让拍卖标的,视为同意按照上述分列的定价原则分拆各项资产单价的安排,管理人有权根据上述定价原则向人民法院申请出具相关法律文书,及办理过户等事项。

## 十、拍品交付

(一) 因淘宝网司法拍卖平台将会自动生成拍卖成交 PDF 文件,买受人应于付清全部拍卖成交款后五个工作日内(遇节假日顺延)凭付款凭证及相关身份材料到管理人(地址:上海市静安区山西北路 99 号苏河湾中心 26 层国浩律师(上海)事务所破产团队)签署相关标的资产转让文件。

(二) 如依法可过户且需要管理人协助至相关主管部门办理产权过户手续,管理人将予以协助。

(三) 其他未尽事宜,见“一、重要提示”部分所列示的内容。

## 十一、竞价成功确认书

竞买人成功竞得网拍标的物后,淘宝网拍平台将生成相应拍卖成交 PDF 文件《司法拍卖网络竞价成功确认书》(如有)和/或平台出具的其他材料,其中载明实际买受人姓名、网拍竞买号信息,该文件即为拍卖成交确认书,通常无需另行签订。拍卖成交且买受人成功支付全部尾款后,管理人协助出具标的资产转让文件。

## 十二、特别提醒

(一) 标的物以其现状为准,管理人不承担《变价标的资产详情介绍》中资产的瑕疵保证责任。除拍卖文件披露外,竞买人应对上述拍卖标的资产的实际状况以及瑕疵(含显性、隐性瑕疵)等自行调查核实、承担投资风险。

(二) 与本标的物有利害关系的人可参加竞拍,不参加竞拍的请关注本次拍卖活动的整个过程。

(三) 参照法释〔2016〕18号《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖

若干问题的规定》，竞买人成功竞得拍卖标的物后，破产强清平台将在管理人后台生成相应《司法拍卖网络竞价成功确认书》文件，文件中载明实际买受人姓名、网拍竞买号信息，但不进行公示。

(四) 在拍卖竞价前请务必再仔细阅读本管理人发布的拍卖须知。

辅拍机构咨询电话：13817602883 董先生

淘宝技术咨询：400-822-2870

本公告未尽事宜，请向本管理人咨询。

附件

## 变价标的资产详情介绍

变价标的资产名称	17幢地上房屋建筑物及地下室、一宗土地使用权、无形资产（除土地使用权）、产成品（库存商品）、构筑物及其他辅助设施、机器设备、电子设备及其他设备。 具体内容详见评估机构上海东洲资产评估有限公司出具的《上海银湖酒店有限公司拟进行破产清算所涉及的全部资产市场价值评估咨询报告》（以下简称“《市场价值评估咨询报告》”，编号：东洲咨报字【2023】第2708号）
变价标的资产所有权人	上海银湖酒店有限公司
变价标的资产评估市场价值	人民币 1,426,875,617.30 元

### 一、房屋建筑物-市场价值估值 887,624,729.30 元

#### (一) 基本情况

基本信息				抵押权人	司法查封信息
坐落	幢号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总层数		
松江区泗泾镇泗陈公路3388弄	1号	40,761.97	6	中国工商银行股份有限公司上海松	<b>1.首封：</b> 上海一中院，（2018）沪01执966号，期限：20180910-20240909 <b>2.轮候：</b> （1）上海金融法院，（2018）沪74民初79号，期限：20180910-20210909 （2）松江法院，（2020）沪0117民初7770号，期限：20200617
	2号	8596.39	2		
	3号	9025.36	3		
	16号	3156.32	3		
	地下室	18,708.06	0		

				江 支	起
	4号	530.74	2	行	<b>1.首封:</b> 上海一中院, (2018)沪01执966号,期限:20180910-20240909 <b>2.轮候:</b> 上海金融法院, (2018)沪74民初79号,期限:20180910-20210909
	5号	505.08	2		
	6号	875.50	2		
	7号	556.91	2		
	8号	620.21	2		
	9号	509.64	2		
	10号	518.81	2		
	11号	60.95	1		
	12号	59.65	1		
	13号	59.65	1		
	14号	60.95	1		
	15号	59.65	1		
	17号	60.95	1		

## (二) 特殊说明

1. 因酒店在破产受理后仍处于持续经营状态和存在历史因素等, 酒店内存在租赁、场地占用情况和服务运营协议安排等情况, 具体情况如下:

(1)上海银湖公司与上海蔚来能源有限公司签订《充换电站场地租赁协议》, 租赁场地为酒店西侧停车场8个专用停车场, 租赁用途为建设蔚来能源新能源汽车能源补充更换场站。租期为3年, 自2021年3月1日至2026年3月1日, 租赁费用为每个专用停车位人民币1,250元/月(壹仟贰佰伍拾元/月), 共计人民币10,000元/月(壹万元/月), 且前述租金已包含相应的增值税及其附加税, 税率为9%。该租赁协议在破产受理后继续履行, 买受人拍得资产后自行负责清场或与相关方订立相关场地使用协议, 因清场等产生的费用和相关方主张的经济损失(包括但不限于相关方主张的押金、违约金、赔偿金、补偿金、损失赔偿; 因拍卖标的在变价完成后因场地占用造成的买受人收入损失及买受人无法实际使用占有场地产生的其他损失等等)需由买受人承担。同时, 买受人受让拍卖标的即视为承诺不向上海银湖公司或管理人予以主张因此而产生的上述全部相关债权(如有)。

(2)上海银湖公司与上海宝勒文化传播发展有限公司签订《房屋租赁合同》, 租赁场地为酒店东方汇二楼东侧房产, 租赁用途为经营西洋古董艺术品。租期为6年, 自2020年8月10日至2026年8月10日, 租赁费用为每年24万元人民币。该租赁协议在破产受理后继续履行, 买受人拍得资产后自行负责清场或与相关方订立租赁协议, 因清场等产生的费用和相关方主张的损失等(包括但不

限于相关方主张的押金、违约金、赔偿金、补偿金、损失赔偿；因拍卖标的在变价完成后因房屋占用造成的买受人收入损失及买受人无法实际使用占有房产产生的其他损失等等）需由买受人承担。同时，买受人受让拍卖标的即视为承诺不向上海银湖公司或管理人予以主张因此而产生的上述全部相关债权（如有）。

（3）上海银湖公司与泰那斯（上海）新能源有限公司签订《新能源汽车充电设施推广合作协议》，租赁场地为酒店停车场 12 个车位，租赁用途为充电桩建设。租期为 10 年，自 2023 年 7 月 1 日至 2033 年 6 月 30 日，租赁费用为 2023 年 7 月 1 日起每月人民币 600 元/车位，每个月车位租赁费共计人民币 7200 元整；2025 年 7 月 1 日起，车位租赁费每两年按照首年租赁费的 5% 进行递增。该租赁协议在破产受理后继续履行，买受人拍得资产后自行负责清场或与相关方订立相关合作协议，因清场等产生的费用和相关方主张的经济损失（包括但不限于相关方主张的押金、违约金、赔偿金、补偿金、损失赔偿等）；因拍卖标的在变价完成后无法使用造成的买受人收入损失及买受人无法实际使用占有场地产生的损失等由买受人承担。同时，买受人受让拍卖标的即视为承诺不向上海银湖公司或管理人予以主张因此而产生的上述全部相关债权（如有）。

（4）上海银湖公司与上海奥赫化妆品有限公司（与上海宝勒文化传播发展有限公司系同一控制人控制的企业）签订《房屋租赁合同》，租赁场地为酒店东方汇三楼办公室及走廊，租赁用途为经营销售西洋古董化妆品。租期为 6 年，自 2020 年 8 月 10 日至 2026 年 8 月 10 日，租赁费用为 30,000 元/年。该租赁协议在破产受理后继续履行，买受人拍得资产后自行负责清场或与相关方订立相关租赁协议，因清场等产生的费用和相关方主张的经济损失（包括但不限于相关方主张的押金、违约金、赔偿金、补偿金、损失赔偿等）；因拍卖标的在变价完成后无法使用造成的买受人收入损失及买受人无法实际使用占有房产产生的其他损失等由买受人自行承担。同时，买受人受让拍卖标的即视为承诺不向上海银湖公司或管理人予以主张因此而产生的上述全部相关债权（如有）。

（5）上海银湖公司与上海郡乐健康管理有限公司签订《租赁合同书》，租赁场地为酒店一楼美容美发商店（1 号 105 室），租赁用途为美容美发 SPA。租期为 6 年，自 2024 年 4 月 27 日至 2025 年 4 月 26 日，租赁费用为 15,000 元/月；如果双方欲提前结束租约，需提前一个月通知对方，如没有提前通知对方，则该合同自动顺延 4 年（2025 年 4 月 27 日至 2029 年 4 月 25 日），租金为 20000 元每

月。管理人已经于2025年4月18日通知对方结束租约。但上海郡乐健康管理有限公司在其原租用的房间内尚存放部分物品。买受人拍得资产后自行负责清场或与相关方订立相关租赁协议，因清场等产生的费用和相关方主张的经济损失包括但不限于相关方主张的押金、违约金、赔偿金、补偿金、损失赔偿；因拍卖标的在变价完成后无法使用造成的买受人收入损失及买受人无法实际使用占有房产产生的损失等由买受人自行承担。同时，买受人受让拍卖标的即视为承诺不向上海银湖公司或管理人予以主张因此而产生的上述全部相关债权（如有）。

(6) 上海银湖公司与上海众橙体育文化发展中心签订《室内滑雪模拟机合作合约》，约定提供酒店部分场地，投资建设室内滑雪模拟机场地、设备区、会员接待区。合作期限为10年，自2021年4月1日至2031年3月31日，分成方式为自2021年4月1日起至2025年3月31日止，本合作项目的经营所得上海银湖公司取得10%；自2025年4月1日至2031年3月31日，上海银湖公司取得15%。该协议在破产受理后继续履行，买受人拍得资产后自行负责清场或与相关方订立相关合作协议，因清场等产生的费用和相关方主张的经济损失（包括但不限于相关方主张的押金、违约金、赔偿金、补偿金、损失赔偿等）；因拍卖标的在变价完成后无法使用造成的买受人收入损失及买受人无法实际使用占有房产产生的其他损失等由买受人承担。同时，买受人受让拍卖标的即视为承诺不向上海银湖公司或管理人予以主张因此而产生的上述全部相关债权（如有）。

(7) 上海银湖公司与上海伴君游科技有限公司签订《酒店项目合作经营协议》，约定提供酒店部分场地，放置游乐设施：娃娃机10台，扭蛋机10台，游戏机2台，唱歌机2台，VR机1台，绝地枪王1组，冰淇淋机1台，泡泡车5台，观光自行车8台。合作期限为2年，自2024年7月1日至2026年6月30日，分成方式为：月销售额0-10000元，上海银湖公司分成比例30%，月销售额10001-30000元，上海银湖公司分成比例40%，月销售额>30000元，上海银湖公司分成比例50%。因酒店停止营业，经管理人通知，对方已经将其存放在酒店内的大部分设施设备搬离，仅留存部分大型不易搬离的设施设备。买受人拍得资产后自行负责清场或与相关方订立合作经营协议，因清场等产生的费用和相关方主张的经济损失（包括但不限于相关方主张的押金、违约金、赔偿金、补偿金、损失赔偿等）；因拍卖标的在变价完成后无法使用造成的买受人收入损失

及买受人无法实际使用占有房产产生的损失等由买受人承担。同时，买受人受让拍卖标的即视为承诺不向上海银湖公司或管理人予以主张因此而产生的上述全部相关债权（如有）。

（8）上海银湖公司与上海星骏体育服务有限公司签订《马场合作合约》，约定提供酒店马术运动场及会员俱乐部，以在马场区域内开展马术运动项目。合作期限为5年，自2024年7月1日至2029年6月30日，分成方式为：向上海银湖公司支付每年75万元整固定分成，前六个月固定分成减半共计18.75万元整，每月3.125万元整，之后合作期内不做任何形式的减免。该协议在破产受理后继续履行，买受人拍得资产后自行负责清场或与相关方订立相关合作协议，因清场等产生的费用和相关方主张的经济损失（包括但不限于相关方主张的押金、违约金、赔偿金、补偿金、损失赔偿等）；因拍卖标的在变价完成后无法使用造成的买受人收入损失及买受人无法实际场地占有房产产生的损失等由买受人自行承担。同时，买受人受让拍卖标的即视为承诺不向上海银湖公司或管理人予以主张因此而产生的上述全部相关债权（如有）。此外，该马场涉及违章建筑，可能存在导致拍卖标的无法过户的风险，买受人应自行解决相关事宜，且不得据此要求解除、终止本次拍卖，或要求管理人退还拍卖款项等。买受人受让拍卖标的即视为接受上述瑕疵，并承担全部风险。

（9）上海银湖公司与上海韬锦娱乐有限公司于2024年1月26日签署《房屋租赁协议》，约定上海银湖公司将3号楼一至三层（除一层中央厨房及二层家具厂家租赁区域外），租赁面积约为8000平方米，该租赁为不定期租赁，每月租金为18万元，上海韬锦娱乐有限公司对租赁物进行了装修装饰，并仍占用该房屋。买受人拍得资产后自行负责清场或与相关方订立相关租赁协议，因清场等产生的费用和相关方主张的经济损失（包括但不限于相关方主张的押金、违约金、赔偿金、补偿金、损失赔偿等）；因拍卖标的在变价完成后无法使用造成的买受人收入损失及买受人无法实际使用占有房产产生的其他损失等由买受人承担。同时，买受人受让拍卖标的即视为承诺不向上海银湖公司或管理人予以主张因此而产生的上述全部相关债权（如有）。

（10）上海银湖公司与中国铁塔股份有限公司上海市分公司签署《移动通信基站楼顶塔租赁协议》，约定接受上海铁塔股份有限公司上海市分公司在“上海市松江区泗泾镇泗陈公路3388弄东方索菲特大酒店楼顶”设立移动通信基站，

并在顶层平台上架设楼顶塔及天线。本协议租赁期限自 2022 年 7 月 26 日至 2027 年 7 月 25 日。机房租赁费（含增值税）为 29,459.46 元/年，同时收取电费。买受人拍得资产后自行负责清场或与相关方订立相关租赁协议，因清场等产生的费用和相关方主张的经济损失（包括但不限于相关方主张的押金、违约金、赔偿金、补偿金、损失赔偿等）；因拍卖标的在变价完成后无法使用造成的买受人收入损失及买受人无法实际使用占有场地产生的损失等由买受人承担。同时，买受人受让拍卖标的即视为承诺不向上海银湖公司或管理人予以主张因此而产生的上述全部相关债权（如有）。

（11）上海银湖公司与中国联合网络通信有限公司上海市分公司签署《移动通信室内覆盖建设及租房合同》，约定有偿为通信公司提供设备安装机房，实际使用面积为 14 平方米，机房位置为地下一层，机房租金为 25,550 元/年（含税），并收取电费。本合同未载明生效日期，合同有效期为 10 年，机房租金支付起始日为 2018 年 12 月 1 日。合同期满后自动展期。该协议在破产受理后继续履行，买受人拍得资产后自行负责清场或与相关方订立相关租赁协议，因清场等产生的费用和相关方主张的经济损失（包括但不限于相关方主张的押金、违约金、赔偿金、补偿金、损失赔偿等）；因拍卖标的在变价完成后无法使用造成的买受人收入损失及买受人无法实际使用占有场地产生的其他损失等由买受人自行承担。同时，买受人受让拍卖标的即视为承诺不向上海银湖公司或管理人予以主张因此而产生的上述全部相关债权（如有）。

（12）上海银湖公司股东和实际控制人、关联方以及其他第三方存在对不动产占用的情形。酒店部分房产（包括 16 号楼国稷美术馆、6 栋水上小别墅和 1 号大别墅）由上海国稷手工艺产业博览园及其关联方以合作经营方式占用，管理人于 2025 年 2 月通知上海国稷手工艺产业博览园搬离，上海国稷手工艺产业博览园于 2025 年 2 月 18 日回函称若酒店财产拍卖成交后将与买受人协商解决场馆事宜，若协商不成，其承诺无条件将物品全部搬离）。买受人拍得资产后自行负责清场或与相关方订立相关协议，因清场等产生的费用和相关方主张的经济损失（包括但不限于相关方主张的押金、违约金、赔偿金、补偿金、损失赔偿等）；因拍卖标的在变价完成后无法使用造成的买受人收入损失及买受人无法实际使用占有房产/场地产生的其他损失等由买受人承担。同时，买受人受让拍卖标的即视为承诺不向上海银湖公司或管理人予以主张因此而产生的上述全部相关债

权（如有）。

本次拍卖为按现状拍卖，上述房屋租赁、占用情况仍以双方交接时的现状为准，买受人受让变价标的资产即视为接受上述房屋的全部瑕疵（包括权利瑕疵和物的瑕疵）。除本方案披露的占有情况外，仍可能存在其他被上海银湖公司的实际控制人及其他第三方占用的情况，买受人应自行开展尽职调查，并承担全部风险。

2.目前不动产原业态为酒店经营，变价成交后，买受人一般需继续从事酒店经营，不得改变标的物用途。涉及买受人资质等相关具体政策，请买受人自行向有关部门咨询，并自行承担因主体不资格造成的所有权无法转移等风险。

3.根据《市场价值评估咨询报告》中《构筑物及其他辅助设施评估明细表》，装修、改造和翻新等成本费用已经并入房产评估之中。

4.本次变价标的资产所含装修工程主要包括酒店内地上和地下的精装修工程与外墙、办公等其他部分的装修工程，装修完成时间 2009 年。因酒店处于停业中，上述装修工程可能发生老化、翻新等变动，一切情况以交接时的现状为准。因酒店原银河厅系违章建筑，根据属地政府的要求，银河厅已经被拆除。为快速变现和节省储存成本，管理人已经根据债权人会议的决议对拆除银河厅后所产生的废旧钢材和空调机组等进行变价处理，故，本次拍卖范围不包括拆除银河厅后剩余的废旧钢材和空调机组。

5.抵押权人中国工商银行股份有限公司上海市松江支行已经将债权转让给中国华融资产管理股份有限公司上海自贸试验区分公司（现更名为：中国中信金融资产管理股份有限公司上海自贸试验区分公司）。

## 二、土地使用权-市场价值估值 508,395,550.00 元

### （一）基本情况

基本信息						抵押权人	司法查封信息
坐落	土地宗地号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	取得方式	使用期限		
松江区松南路4号地块	松江区泗泾镇街坊102/2	69,612.00	服务业（宾馆）	出让	20050123-20450122	中国工商银行股份有限公司上海市第二支	/

	丘					行	
--	---	--	--	--	--	---	--

## (二) 特殊说明

1.根据征信报告显示,上海银湖公司与中国工商银行股份有限公司上海市第二支行的贷款已经结清,但抵押登记暂未注销。

2.根据我国法律规定,我国实行“房地一体”主义,地上建筑物的抵押和司法查封效力及于所分摊的土地使用权。

3.根据管理人了解的情况,银湖公司经营酒店实际使用的土地超过产权登记宗地范围。故,如有超面积使用土地或涉及红线以外的土地使用等情况,不属于本变价的范围,由买受人自行于政府等有权机关协商解决处理。

## 三、无形资产(除土地使用权)-市场价值估值 213,200.00 元

### (一) 商标

序号	商标图例	申请/注册号	专用权期限	国际分类	状态
1	 尊龙国际会所	6213453	2020/08/21-2030/08/20	41	注册
2	 NEPTUNE	7282932	2020/12/14-2030/12/13	43	注册
3	 银湖	7285746	2022/01/28-2032/01/27	42	注册
4	 银湖	7285851	2021/04/14-2031/04/13	37	注册
5		33992005	2019/07/14-2029/07/13	43	注册
6	CATERINGKING	41115396	2020/05/07-2030/05/07	43	注册

7	CATERINGKING	53130380	2021/08/21-2031/08/20	35	注册
8	凯特琳	53144376	2021/11/28-2031/11/27	43	注册
9	 银湖	7285964	2020/12/14-2030/12/13	35	注册
10	 银湖	7285906	/	36	等待实质审查
11	 上海东方余山翰悦阁酒店 HOTEL SHANGHAI SHESHAN ORIENTAL	70230148	/	35	等待实质审查
12	 上海东方余山翰悦阁酒店 HOTEL SHANGHAI SHESHAN ORIENTAL	70244891	/	43	等待实质审查
13	 上海东方余山翰悦阁酒店 HOTEL SHANGHAI SHESHAN ORIENTAL	70276693	/	41	等待实质审查
14	 NEPTUNE	7282814	/	41	等待实质审查

## (二) 办公系统

银湖公司持有如下办公系统：

- 1.Opera、Micros、MC 系统升级；
- 2.绿云餐饮管理系统软件。

## 四、产成品（库存商品）-市场价值估值 1,123,595.60 元

(一) 具体产成品（库存商品）信息详见《市场价值评估咨询报告》。

(二) 因银湖公司在破产清算受理后处于继续经营状态，经营过程中变价标

的资产可能出现损耗及盈亏情况，上海银湖公司资产以交接时的现状为准。

#### **五、构筑物及其他辅助设施-市场价值估值 21,654,138.40 元**

(一) 根据《市场价值评估咨询报告》，构筑物及其他辅助设施包括“道路广场及停车场”和“绿化”等。

(二) 因银湖公司在破产清算受理后处于继续经营状态，经营过程中变价标的资产可能出现损耗及盈亏情况，上海银湖公司资产以交接时的现状为准。

#### **六、机器设备-市场价值估值 541,370.00 元**

(一) 具体机器设备信息详见《市场价值评估咨询报告》。

(二) 因银湖公司在破产清算受理后处于继续经营状态，经营过程中变价标的资产可能出现损耗及盈亏情况，上海银湖公司资产以交接时的现状为准。

#### **七、电子设备及其他设备-市场价值估值 7,323,034.00 元**

(一) 具体电子设备及其他设备信息详见《市场价值评估咨询报告》。

(二) 因银湖公司在破产清算受理后处于继续经营状态，经营过程中变价标的资产可能出现损耗及盈亏情况，上海银湖公司资产以交接时的现状为准。