

竞买公告

中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司(以下称为“东方”)拟通过公开竞价方式处置以下标的, 现公告如下:



一、 竞价标的

1. 标的名称: 广东华辰玫瑰生物科技有限公司等 4 户资产包, 该债权基本信息如下:

截至 2026 年 2 月 28 日, 该资产包债权本金余额 12530.29 万元, 利息 5032.21 万元, 本息合计 17562.50 万元, 垫付费用 103.63 万元, 债权总计 17666.13 万元(债权金额和信息以生效法律文书为准)。债务人主要分布在广东省肇庆市, 抵押资产主要分布均在肇庆市端州区、四会市和怀集县。上述债权的基本情况仅供参考, 具体以转让时实际情况为准。

2. 自 2026 年 2 月 28 日起, 标的债权处置所发生的所有费用(除该标的债权的处置公告费及卖方尽调费用、东方前期已签署合同的律师费), 包括但不限于应付未付诉讼费、执行费用、评估费、公告等费用, 均由买受人承担。

3. 标的资产转让成功后, 双方可采取报纸公告和/或公证邮寄送达等方式通知债务人、担保人债权转让事宜, 由此产生的费用均由受让方承担。

风险提示:

1. 竞价标的系不良资产, 东方系按竞价标的的现状出让。东方所提供的竞价标的信息仅供竞买人参考。就竞价标的项下各笔债权及其附属担保权益的合法有效性及诉讼、执行时效, 以及债务人、担保人

现状和担保物现状等，请竞买人自行调查及判断，东方对此不作任何保证。

2. 如东方利息计算方式与生效文书确定的计算方式不同的，应以生效文书确定的计息方式为准，东方对此误差无须承担任何责任。

3. 受相关司法政策变化影响，以报纸公告方式向债务人及担保人发送债权转让暨催收通知的效力可能存在不确定性。

4. 标的资产中的债务人存在撤销、解散情况；抵押土地上盖存在未办权证房产情况；房地产存在租赁、占用或私售以及被另案抵押和查封情况；房地产可能存在产权、抵押优先权、欠缴工程款和税费以及诉讼执行等瑕疵和风险。

二、 公开竞价

本次竞价在广州产权交易所（竞价网址：<https://new.gemas.com.cn/>）（以下称为“产交所”）线上进行。

竞价时间为【2026】年【8】月【6】日【9】时至【11】时止（延时者除外，具体规则详见本次竞价的《竞买须知》）。本次竞价采用有保留价的增价竞价方式，竞价结束后最高报价未达到保留价的，本次竞价不成交。若无特别安排，保留价即起拍价。

按照有关监管规定的要求，本次竞价若只有一名竞买人出价，东方需要补登公告，公告期为3个工作日。如公告期内出现其它意向竞买人并按东方要求缴纳保证金，东方将重新启动竞价程序。

三、 咨询及文件查阅

【2026】年【7】月【30】日【9】时起至【2026】年【8】月【5】日【17】时止，意向竞买人可以向东方的本次竞价联系人电话咨询或

到东方现场咨询（联系方式参见本公告第七条）并约期查看相关文件资料，查看相关文件资料之前须根据东方要求签署保密函并提供相关文件。意向竞买人应自行多方位了解竞价标的的情况，东方所提供的资料仅供参考。

四、 报名程序

竞买人须于【2026】年【8】月【5】日【17】时之前登录产交所在线报名参与本次竞价并通过产交所在线交纳人民币【500】万元作为竞买保证金或联系东方进行线下交纳。关于线上竞买保证金的具体交付流程，请联系产交所客服，客服电话：020-96100。

重要提示：竞买人在报名及交纳竞买保证金前，须详细阅读本公告及本次竞价的《竞买须知》，竞买保证金一旦交纳，证明竞买人已知悉并同意本公告及本次竞价的《竞买须知》的所有条款，且愿意承担在本公告及本次竞价的《竞买须知》规定的特定情形下竞买保证金不予退还并归东方所有的风险。

五、 竞买人资质

参与本次竞价的竞买人须为在中国境内依法注册并有效存续的公司、企业或其他经济组织，或者为中国境内具有完全民事行为能力的自然人。同时，竞买人须具备一定的资金实力和良好的社会信誉。但下列主体不得购买或变相购买竞价标的：

(1) 国家公务员、金融资产管理公司工作人员、该项资产处置工作相关中介机构所属人员，及上述人员出资成立的法人机构或特殊目的实体、参与的非金融机构法人；(2) 债务人、担保人为自然人的，其本人和其直系亲属，及上述自然人出资成立的法人机构或特殊目的实体；(3) 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，及上述主体出

资成立的法人机构或特殊目的实体；(4)金融监管机构工作人员、政法干警、债务人管理人员，及上述主体参与的非金融机构法人；(5)参与不良债权转让的金融资产管理公司工作人员、受托资产评估机构负责人员等的直系亲属；(6)国家金融监督管理总局认定的其他不宜受让的主体。

同时，通过产交所竞买成功的竞买人（以下称为“竞得者”）应当配合完成并且通过产交所完成身份、资质核验并且通过东方的反洗钱调查程序。只有成功通过身份、资质核验和反洗钱调查的竞得者，方可取得竞价标的买受人的身份。

若因竞买人不符合条件而参加竞买或变相竞买本次竞价标的的，该相关竞买行为应无效，东方有权随时将竞价标的再次公开竞价或作其他处置，同时，东方有权要求上述竞买人赔偿或承担由此所导致的一切损失和风险责任，包括但不限于：竞价标的再次公开竞价出售或处置的费用、因担保物毁损灭失导致竞价标的的价值减损。若再行竞价的成交价或处置的价格低于之前成交价的，东方有权要求该竞买人补足差额。

六、 交易服务费用

竞买人如竞买成功，需按产交所发布的交易服务费收费标准的最新规定向产交所支付交易服务费，请竞买人自行联系产交所客服（客服电话：020-96100）了解交易服务费收费标准，并仔细阅读《竞买须知》中相关条款。

七、 联系方式

本次竞价联系人：【陈先生】

联系电话：【020-83187215】

电子邮箱地址：【chenchunbo@coamc.com.cn】

现场咨询及查阅文件地址：【广州市天河区马场路庆亿街1号珠光新城国际中心A座16、17楼】

现场咨询及查阅文件时间：【2026】年【7】月【30】日【9】时起至【2026】年【8】月【5】日【17】时止

对排斥、阻挠异议或征询的行为可向有关部门举报。

举报电话：010—66507226（中国东方资产管理股份有限公司纪委办公室）020—83187080（中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司纪检监察部门）

监督管理部门：财政部广东监管局 电话：020-38762082

国家金融监督管理总局广东监管局 电话：020-85255819

特别声明：

若竞价标的相关当事人对本次竞价有异议，须于本次竞价开始前3日向东方提出书面异议。

本公告不构成一项要约，但竞买人自愿受此公告之内容约束。

特此公告。

中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司

【2026】年【7】月【30】日

竞买须知

中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司（以下称为“东方”）拟在广州产权交易所（网址：<https://new.gemas.com.cn/>）（以下称为“产交所”）线上公开竞价处置以下标的（以下称为“本次竞价”）。东方就本次竞价特别做出提示及声明如下，请所有意向竞买人知悉。

一、 竞价标的

1. 标的名称：广东华辰玫瑰生物科技有限公司等 4 户资产包，截至 2026 年 2 月 28 日，该资产包债权本金余额 12530.29 万元，利息 5032.21 万元，本息合计 17562.50 万元，垫付费 103.63 万元，债权总计 17666.13 万元（债权金额和信息以生效法律文书为准）。债务人主要分布在广东省肇庆市，抵押资产主要分布均在肇庆市端州区、四会市和怀集县。上述债权的基本情况仅供参考，具体以转让时实际情况为准。

2. 自 2026 年 2 月 28 日起，资产处置所发生的所有费用（除该资产的处置公告费及卖方尽调费用、东方前期已签署合同的律师费），包括但不限于应付未付诉讼费、执行费用、评估费、公告等费用，均由买受人承担。

3. 标的资产转让成功后，双方可采取报纸公告和/或公证邮寄送达等方式通知债务人、担保人债权转让事宜，由此产生的费用均由买受人承担。

风险提示：

1. 竞价标的系不良资产，东方系按竞价标的的现状出让。东方所提供的竞价标的的信息仅供竞买人参考。就竞价标的项下各笔债权及其

附属担保权益的合法有效性及诉讼、执行时效，以及债务人、担保人现状和担保物现状等，请竞买人自行调查及判断，东方对此不作任何保证。

2. 如东方利息计算方式与生效文书确定的计算方式不同的，应以生效文书确定的计息方式为准，东方对此误差无须承担任何责任。

3. 受相关司法政策变化影响，以报纸公告方式向债务人及担保人发送债权转让暨催收通知的效力可能存在不确定性。

4. 标的资产中的债务人存在撤销、解散情况；抵押土地上盖存在未办权证房产情况；房地产存在租赁、占用或私售以及被另案抵押和查封情况；房地产可能存在产权、抵押优先权、欠缴工程款和税费以及诉讼执行等瑕疵和风险。

二、 竞价流程

咨询及文件查询→报名程序（包含缴纳竞买保证金）→竞价程序→竞得者身份、资质核验、反洗钱调查程序→支付交易服务费→签署成交确认书→签署资产转让协议→支付剩余转让价款→办理竞价标的交割

三、 咨询及文件查阅

【2026】年【7】月【30】日【9】时起至【2026】年【8】月【5】日【17】时止，意向竞买人可以向东方的本次竞价联系人电话咨询或来东方现场咨询（联系方式参见本须知第十四条）并约期查看相关文件资料。**竞买意向者应自行多方位了解标的债权的情况，东方所提供的资料仅供参考。**

重要提示：意向竞买人现场查看相关文件资料之前须按照东方的

要求签署保密承诺书等文件并向产交所提供意向竞买人主体身份证明文件供核查。

四、 报名程序

竞买人须于【2026】年【78】月【5】日【17】时之前登录产交所在线报名参与本次竞价并通过产交所在线交纳人民币【500】万元作为竞买保证金或联系东方进行线下交纳。关于线上竞买保证金的具体交付流程，请联系产交所客服，客服电话：020-96100。

特别提示：竞买人在报名及交纳竞买保证金前，须详细阅读本次竞价的《竞买公告》（以下称为“《竞买公告》”）及本《竞买须知》（以下称为“本须知”），竞买保证金一旦交纳，证明竞买人已知悉并同意《竞买公告》及本须知的所有条款，且愿意承担在《竞买公告》及本须知规定的风险（尤其本须知第十二条所述各项内容），包括但不限于在特定情形下竞买保证金将归东方所有的风险。

特别程序：

1. **有优先购买权的竞买人：**法律法规规定的有优先购买权的竞买人及其委托代理人在按上述进行报名并交纳竞买保证金后，应在不晚于竞价开始时间（见本须知第五条）前【48】小时，按照本须知第十四条提供的联系方式与东方联系，说明其为优先购买权人或其委托代理人，并按照届时与东方的沟通要求向产交所提交相关身份或主体资格证明文件、委托代理书等，以便确认优先购买权人的身份。
2. **委托代理人参与的竞买人：**若竞买人未开设产交所账户，可委托代理人（应为具备完全民事行为能力的自然人/法人）代表其参与本次竞价。该竞买人及其委托代理人应在不晚于竞价开始前【48】小时与东方联系，说明竞买人与委托代理人之间的委托关系，并按照届时与东方的沟通要求向产交所提交相关身份或主体资格证明文件、委托代理书等（授权范围应包括但不限于代为提供报价和竞价以及授权出价的范围）。

3. 若上述两种情形下的竞买人及其委托代理人未能按产交所的要求提交相应文件和材料的，则（1）由此造成的一切风险和损失（包括但不限于有优先购买权的竞买人因此而未能在竞价程序中行使其优先购买权）由竞买人及其委托代理人自行承担；（2）东方有权自行决定将该竞买人或其委托代理人认定为不符合本次竞价的竞买人资质，或者东方有权认定委托代理人系以委托代理人本人的名义参加本次竞价，且东方有权限制或禁止该委托代理人参与本次竞价。
4. 东方不接受竞买人组合参与本次竞价。

五、 竞价程序

本次竞价为在产交所线上公开竞价。

按照有关监管规定的要求，本次竞价若只有一名竞买人出价的，东方需要补登公告，公告期为 3 个工作日。如公告期内出现其它意向竞买人并按东方要求缴纳保证金，东方将在产交所另行启动竞价程序。

竞价规则：本次竞价采用有保留价的增价竞价方式。竞价结束后最高报价未达到保留价的，本次竞价不成交。若无特别安排，保留价即起拍价。

起拍价：人民币【7329.78】万元，增价幅度：人民币【5】万元。

竞价时间：竞价开始时间为【2026】年【8】月【6】日【9】时，竞价结束时间为【2026】年【8】月【6】日【11】时（延时者除外）。

本次竞价设置延时出价功能，在竞价程序结束前，每最后 5 分钟如果有竞买人出价，竞价结束时间自动延迟 5 分钟。

若竞价结束时，存在不低于保留价的最高报价，则本次竞价达成网络成交（以下称为“网络成交”），提出该最高报价的竞买人为本次竞价的竞得者（以下称为“竞得者”）。

特别提示：网络成交并不意味着竞得者一定能够成为买受人受让标的债权。竞得者须按照本须知第六条的规定完成并通过竞得者身份、资质核验、反洗钱调查，方可成为本次竞价标的债权的买受人。

六、 竞得者身份、资质核验、反洗钱调查程序

竞买人通过产交所线上公开竞价竞得标的债权后，将被确定为标的债权的竞得者。竞得者应按以下要求接受产交所对竞得者身份、资质进行核验，并且配合东方完成对竞得者的反洗钱调查。只有成功通过身份、资质核验和反洗钱调查的竞得者，方可取得标的债权买受人的身份。具体核验和调查程序及要求详见本须知附件《竞得者身份、资质核验、反洗钱调查程序指引》（以下简称“《核验指引》”）。竞得者通过身份、资质核验和反洗钱调查程序之日，即为本次竞价成交之日（以下称为“竞买成交日”）。

若竞得者由其委托代理人代为参加本次竞价的，则竞得者的委托代理人须按照《核验指引》的要求到约定的核验地点现场接受产交所对竞得者身份、资质进行核验和配合东方对竞得者进行反洗钱调查。若竞得者与委托代理人之间的委托代理文件不符合《核验指引》的要求，则在本次竞价中，委托代理人参与本次竞价将被认定为委托代理人的个人竞买行为。

七、 竞买人条件

除了须符合《竞买公告》和本须知列明的程序性要求外，参与本次竞价的竞买人仅限具有相应购买能力的、在中国境内依法注册并有效存续的公司、企业或其他经济组织，或者中国境内具有完全民事行为能力的自然人。同时，竞买人须具备一定的资金实力和良好的社会信誉。但下列主体不得购买或变相购买本次竞价标的：

(1)国家公务员、金融资产管理公司工作人员、该项资产处置工作相关中介机构所属人员，及上述人员出资成立的法人机构或特殊目的实体、参与的非金融机构法人；(2)债务人、担保人为自然人的，其本人和其直系亲属，及上述自然人出资成立的法人机构或特殊目的

实体；(3)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，及上述主体出资成立的法人机构或特殊目的实体；(4)金融监管机构工作人员、政法干警、债务人管理人员，及上述主体参与的非金融机构法人；(5)参与不良债权转让的金融资产管理公司工作人员、受托资产评估机构负责人员等的直系亲属；(6)国家金融监督管理总局认定的其他不宜受让的主体。

若竞买人不符合条件参加竞买或变相竞买本次竞价标的的，该相关竞买行为应无效，东方有权随时将竞价标的再次公开竞价或作其他处置，同时，东方有权要求该竞买人赔偿或承担由此所导致的一切损失和风险责任，包括但不限于：竞价标的再次公开竞价出售或处置的费用、支出、因担保物毁损灭失导致标的债权的价值减损，若再行竞价的成交价款或处置的价格低于原成交价款的，东方有权要求该竞买人补足差额。

八、 交易服务费

按产交所发布的交易服务费收费标准的最新规定向产交所支付交易服务费，最终以产交所确定的为准。

支付方式：根据产交所订单支付，请竞买人自行联系产交所客服（客服电话：020-96100）了解如何支付或其他支付方式。

特别提示：如竞得者未能通过本须知第六条规定的竞得者身份、资质核验、反洗钱调查程序，则竞得者将无权购买竞价标的，在此情形下，竞得者仍负有支付上述交易服务费的义务，且已支付的交易服务费将不予退还。

九、 剩余转让价款的支付

竞价程序开始前产交所将按规定冻结竞买人支付宝账户内等于应缴纳的竞买保证金的金额，竞价结束后未竞得标的债权的竞买人支付宝账户内冻结的竞买保证金自动解冻，产交所自动退回竞买保证金，

冻结期间不计利息。竞得标的债权的竞买人（即竞得者）原冻结的竞买保证金自动转入东方指定账户，待其通过身份、资质核验、反洗钱调查程序后，该竞买保证金将转化为标的债权转让价款的一部分；竞得者通过身份、资质核验、反洗钱调查程序后，应在竞买成交日次日与东方、产交所签订《成交确认书》，于签订《成交确认书》之日起【3】个工作日内与东方签订《资产转让协议》，并选择一次性付款的方式支付转让对价。具体如下：

投资人须在签署《资产转让协议》之日起【3】个工作日内将标的资产包转让价款等额扣除保证金的款项一次性缴入东方以下账户：

户 名：中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司

开户银行：【中国银行股份有限公司北京金融中心支行】

账 号：【3311 6702 4661】

附 言：【华辰玫瑰等4户资产包】；

本次竞价未达成网络成交的，竞买人冻结的竞买保证金自动解冻，冻结期间不计利息。

十、 保证金规则

下列情况，竞买人交纳的竞买保证金不再退还而归东方所有：

（1）竞买人不具备收购、受让竞价标的主体资格、未通过东方对竞得者身份、资质核验或反洗钱调查的，或竞买人不符合竞买人条件而参加竞买或变相竞买本次竞价标的的；

（2）竞买人在竞价过程中违反竞价规则和交易平台相关规则，扰乱竞价秩序的；

（3）竞买人未按《竞买公告》、本须知及东方的其他要求完成标的债权转让价款支付和交接的；

（4）竞买人未在竞买成交日起【3】个工作日内签署标的债权有关《资产转让协议》的；

(5) 竞买人未按照与东方签署的《资产转让协议》的约定将标的债权的剩余转让价款支付到东方指定账户的；

(6) 竞买人未按规定全额支付款项（及其他费用）和交易软件服务费（如有）的；

(7) 竞买人出现下列恶意炒作及市场操纵情形的：1) 捏造散布涨价信息；2) 恶意囤货；3) 哄抬价格谋取暴利；4) 其他通过非正当手段扰乱市场的行为。

十一、 违约责任

1. 若竞得者未按上述约定如期付清标的债权转让价款和签署《资产转让协议》或者未按相关约定付款的，该竞得者应当承担违约责任，东方可将竞价标的再行公开竞价出售或作其他处置。竞价标的的再行公开竞价出售的，再行竞价成交价款低于原成交价款的，原竞得者应当补足差额。
2. 竞得者在标的债权竞买成交并签署《资产转让协议》后未按东方的要求办理标的债权档案清点、移交、交割等手续的，该竞得者应当向东方支付由此产生的保管费用。
3. 因竞得者原因导致本次竞价无效的，东方随时有权将该竞价标的再次公开竞价处置或作其他处置，同时，东方有权要求上述竞得者赔偿或承担由此所导致的一切损失和风险责任，包括但不限于：竞价标的再次公开竞价出售或处置所产生的额外费用、支出、因担保物毁损灭失导致的标的债权价值减损，若再行竞价的成交价款或处置的价格低于原成交价款的，东方有权请求该竞得者补足差额。

十二、 重要提示

竞买人报名并缴纳相关竞买保证金的，视为竞买人作出如下陈述：

1. 竞买人承诺符合本须知第七条项下的竞买人条件。

2. 若网络成交后，竞得者未能通过产交所的身份、资质核验或东方的反洗钱调查的，则竞得者知悉并自愿承担和支付本须知第八条所约定的交易软件服务费。
3. 交易文件知悉。竞买人仔细阅读并理解了东方发布的竞买公告、竞买须知以及《资产转让协议》等文件、并完全接受上述文件所规定的交易条件，没有任何异议。
4. 风险和瑕疵知悉。东方已经对竞价标的的来源、瑕疵和风险进行了充分的提示和披露，在参考东方所提供的资料之外，竞买人已经对竞价标的的来源、瑕疵和风险进行了充分尽职调查，完全知悉并自愿接受竞价标的的所有瑕疵和风险。
5. 竞买人已被告知并完全理解，本次竞价标的物的品质、法律关系等状况均以现状为准，对标的债权的各方面状况，竞买人须自行了解、查验其具体情况，对标的性能、质量等状况须竞买人自行现场勘察核对，并对竞买本标的可能存在的投资风险进行充分评估并自愿承担。标的物介绍中列明的标的债权状况仅为东方根据现有的债权资料对标的债权已知的状况所作的一般性描述，可能因原债权人未如实提供债权资料、计算误差、资料记载错误或标的债权状况不断变动等，致使标的债权实际状况与上述描述不完全一致，东方无需对此承担任何责任。竞买人一旦进入竞价现场并出价的，即表示认可竞价标的的状况，并愿意为自己按照竞价标的的状况参与竞买的行为承担责任。
6. 竞买人已被告知并完全理解，竞买人受让债权后，由于相关法律法规规章政策限制，导致竞买人能够行使的标的债权数额可能小于《标的物介绍》中列明的标的债权数额。相关法律法规规章政策包括但不限于：

(1) 《关于审理涉及金融不良债权转让案件工作座谈会纪要》(法发[2009]19号)：受让人向国有企业债务人主张利息的计算基数应当以原借款合同本金为准；受让人向国有企业债务人主张不良债权受让日之后发生的利息的，人民法院不予支持。其中，国有企业债

务人包括国有独资、国有控股的企业法人。受让人是指非金融资产管理公司法人、自然人；

(2) 《中华人民共和国民法典》第五百四十七条：债权人转让权利的，受让人取得与债权相关的从权利，但该权利专属于债权人自身的除外；

(3) 《关于印发〈人民币利率管理〉规定的通知》（银发[1999]77号）相关规定。

7. 竞买人已被告知并完全理解，竞买人成为买受人并受让标的债权后，对该标的债权在网络成交时（即竞价标的竞价结束之时）起产生的利息、罚息、违约金等权利/权益的请求权，买受人可能无法继续享有。
8. 竞买人已被告知并完全理解，竞买人成为买受人并受让标的债权后，可能无法享有东方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：

(1) 因法律或政策原因，致使买受人向法院或仲裁机构提起诉讼或仲裁、申请变更诉讼、仲裁或执行主体时，该等法院或仲裁机构不予受理、不予审理、不予变更、不予执行等致使买受人权利难以行使或落空。

(2) 因买受人的主体资质和法律地位等原因，无法依据有关债权文件向债务人主张相关的利息（包括罚息、复利、逾期利息）及违约金。

(3) 无法享受东方处置标的债权时的税收优惠，无法适用针对资产管理公司的相关司法政策。

9. 竞买人已被告知、仔细阅读并完全理解标的物介绍揭示的风险，自愿承担由上述风险造成的一切损失以及不能获得相应预期利益的后果。竞买人已经知悉，竞买人受让的标的债权系不良债权，存在诸多权利瑕疵，标的债权状况可能不断发生变化，且东方不对标的债权的真实性、合法性、有效性、可执行性及/或时效未届满等做

出任何保证，自竞价成交时起不对标的债权负有任何管理和维护义务。标的债权已知的、未知的以及将来可能发生的风险、瑕疵、缺陷等包括但不限于：

（1）标的债权相关的义务人及/或其他相关第三方可能存在破产、被解散、被注销、被吊销、歇业、被关闭、下落不明以及其他主体存续性瑕疵的情形；

（2）标的债权（含从权利及/或相关权益）可能存在已超过诉讼时效或丧失相关的法定期间（如除斥期间、法定上诉期限、申请执行期限等）或缺少诉讼时效中断、中止的任何证明或因其他原因已部分消灭或成为自然债；

（3）标的债权附属的保证合同、抵押合同、质押合同等担保合同可能存在本身因违反法律规定而无效或被撤销，担保人没有过错或仅承担部分过错责任的情形；

（4）标的债权附属的担保合同可能存在主债权不可转让或担保人只对特定债权人承担担保责任的情形；

（5）标的债权的担保物可能不存在、标的债权的担保物价值减损，或存在担保物已灭失且没有代位物或没有其他物上代位权可行使，或担保物已为第三人善意取得的情形，标的债权的担保物存在优先于抵押权的权利情形；

（6）标的债权可能存在相关的担保合同实际不成立、未生效、无效、可能被撤销，担保物权因应办理抵押、质押登记而未办理等原因未有效设立的情形；

（7）标的债权及其附属的最高额担保，可能存在在最高额担保未确定或担保的债权确定前发生一次或数次转让，从而造成担保权甚至主债权落空的情形；

（8）标的债权中主债权、从权利或相关权益可能存在未生效、无效或被撤销的情形；部分标的债权可能存在已被全部或部分减免、被抵销、被清偿的情形，而凭现有债权证明文件未能发现；

(9) 涉诉资产可能存在经法院或仲裁机构裁判未获得其支持而败诉或部分败诉、法院裁定终结执行等情形；

(10) 资产文件的复印件中部分文件可能存在缺乏相对应的原件，或者资产文件缺失或不完整的情形；

(11) 前手未就债权资产的转让通知义务人使得债权转让尚未对义务人发生法律效力；

(12) 标的债权的其他瑕疵或风险。

10. 竞买人已被告知并完全理解，竞买人成为买受人并受让标的债权后，标的债权的相关权利可能无法变更至竞买人名下。任何情况下，东方无义务将担保权利从原债权人变更登记至竞买人名下，竞买人因此无法将担保权利变更登记至其名下的，风险由竞买人自行承担，竞买人不得因此请求东方承担任何责任。

十三、 竞买人成为竞得者后的特别承诺

1. 本次竞价结束后，竞得者承诺，在本次竞价相关《资产转让协议》约定的过渡期内，当东方将标的债权文件交付给竞得者时，竞得者应及时受领标的债权文件并应根据东方的要求在随附的标的债权文件清单等文件上签名。如竞得者不及时受领标的债权文件，则自愿承担迟延受领标的债权文件所产生的一切法律后果。在《资产转让协议》项下交割日之后，竞得者无权再就标的债权文件及其交付范围向甲方提出任何主张。
2. 风险和瑕疵概括承受。竞买人承诺，竞买人已经通过独立尽调，完全知悉该标的抵押物的现状以及存在的或者可能存在的全部瑕疵。一旦竞价成交，竞买人作为竞得者将接受标的债权的瑕疵和风险，不因竞价标的的来源、瑕疵和风险，而请求东方承担相应责任，或以此作为竞得者履行约定或法定义务的抗辩。自竞买成交日起，标的债权及其担保权利自基准日起发生的毁损、灭失、价值减损等风险由竞得者承担。标的债权自基准日起至标的债权移转给竞得者之时发生变化的，竞得者承认并接受该变化，不因

标的债权的变化而请求东方承担相应的责任，或以此作为竞得者履行约定或法定义务的抗辩。

3. 自《资产转让协议》项下交割日起，竞得者作为买受人将根据《资产转让协议》的约定取得标的债权自基准日起的权利和利益。
4. 鉴于东方在从相应银行或其他前手债权人受让标的债权时，已承诺不向相应银行或其他前手债权人追究任何法律责任，为此，竞买人同意并保证，竞买人一旦成为竞得者（即竞价成交时），如果标的债权中存在该等能够追究银行或其他前手债权人任何法律责任的权利，竞买人承诺放弃并承诺在其与后手签署的协议中要求后手也放弃该等权利，并不以任何方式向相应银行或其他前手债权人追究任何法律责任。

十四、 联系方式

联系人：【陈先生】

咨询电话：【020-83187215】

现场咨询及查阅文件地址：【广州市天河区珠江新城马场路庆亿街1号珠光新城国际中心A座16、17楼】

网址：<https://new.gemas.com.cn>

竞买人在正式竞价程序开始前请务必再仔细阅读东方的本须知、《竞买公告》等有关文件。

附件《竞得者身份、资质核验、反洗钱调查程序指引》

竞得者身份、资质核验、反洗钱调查程序指引

（除另有定义外，本指引内使用的词汇应根据与本次竞价有关的《竞买须知》内容进行解释。）

竞买人通过广州产权交易所线上公开竞价网络成交后，将被确定为标的债权的竞得者。该竞得者及其委托代理人（如有）应按以下要求进行身份、资质核验、反洗钱调查程序。只有成功通过身份、资质核验、反洗钱调查的竞得者，方可取得标的债权买受人的身份。

一、竞得者应提交的身份、资质核验文件

竞得者需向东方提交以下身份、资质核验文件和资料（以下简称“核验文件”）：

1. 竞得者为中国境内（不含港、澳、台，下同）公司或企业的，应当提交最新的《营业执照》副本复印件一份，须加盖公章确认该复印件与原件一致，同时携带原件以供核对；

竞得者为中国境内其他单位的，应当提交最新的单位法人证书或其他证明主体资格的证书复印件一份，须加盖公章确认该复印件与原件一致，同时携带原件以供核对；

竞得者为自然人时，无需提交本项文件。

2. 竞得者为非自然人时，需提交其有权机构出具的决议原件一份；

竞得者须提交的决议应由股东会、董事会或是其它有权机构出具，应根据竞得者的现行有效的公司章程或章程性文件及其它相关决策程序文件决定，并且，该等决议

应具备以下内容：a、本次作出决议的机构具有作出该决议的权限；b、会议的议事程序（尤其是与会人员表决同意购买方案的签章人数方面）严格符合其公司章程或章程性文件及其它相关决策程序文件的规定；c、同意以会议确定的价格购买标的债权，并须在决议中写明价格的具体数额或价格范围；如仅写明价格范围，则应在决议中明确法定代表人（包括负责人，下同）或委托代理人有权在该价格范围内自行确定具体的标的债权转让价款；d、如由非法定代表人与东方接洽本次标的债权转让事宜，应明确委托代理人的指定及其代理权限（应包括但不限于本指引附件 B《授权委托书》中所列的授权事项）。

如竞得者有特殊情况并经东方同意的情况下，就本项规定的文件，竞得者可以出具经竞得者加盖公章且经竞得者法定代表人或其委托代理人签名或盖章的内部决策程序说明性文件（内容包括但不限于竞得者已根据其公司章程、章程性文件及其它相关决策制度相关文件对上述事项履行了相关决策程序的说明），以及经竞得者加盖公章的公司章程、章程性文件及其它相关决策制度相关文件。

竞得者为**政府机构、事业单位或其他类型组织机构**的，在事先获得东方的同意的情况下，亦可无需提交本项文件。

竞得者为自然人时，无需提交本项文件。

3. 竞得者为**中国境内公司或企业**的，应提交在交易公告刊

登日后，自竞得者核验地工商行政主管部门查询获得的，加盖该局企业档案查询章的公司章程（包括章程修正案，下同），含有法定代表人或委托代理人签名式样的文件及现任董事会或决策机构成员名单各一份；其中，如竞得者为中国境内的外商投资企业的，其按照以上要求提交的《营业执照》和公司章程须可证明其经主管部门批准登记的经营范围包括从四大金融资产管理公司收购、经营、管理和处置不良资产；

竞得者为中国境内其他单位的，应当提交该主体的章程性文件复印件一份，以及决策机构（如有）成员名单原件各一份，如该等竞得者经东方事先同意，亦可无需提交本项文件；

竞得者为自然人时，无需提交本项文件。

4. 竞得者为非自然人时，竞得者由法定代表人参与本次交易时，需提交经妥为签署的《法定代表人身份证明书》原件一份，法定代表人身份证明（对中国境内自然人竞得者而言，指公民身份证，下同）复印件一份，并携带身份证明原件以供核对；竞得者由非法定代表人参与时，应提交《法定代表人身份证明书》和《授权委托书》原件各一份，并提供法定代表人和委托代理人身份证明复印件各一份，同时携带委托代理人身份证明原件以供核对；

竞得者为自然人时，如其亲自参与，应向东方递交身份证明复印件一份，并由其本人签名并加按右手拇指指模确认该复印件与原件一致，并携带身份证明原件以供核

对；如其委托其他人士参与，则应提交经中国公证机关公证的《授权委托书》原件一份，及该竞得者和委托代理人身份证明复印件各一份，并由委托代理人签名并加按右手拇指指模，同时携带委托代理人身份证明原件以供核对，确认复印件与原件一致；

上述《法定代表人身份证明书》和《授权委托书》的格式详见附件 A、B。同时，上述《法定代表人身份证明书》和/或《授权委托书》及相关公证、认证文件的出具时间须不晚于法定代表人或委托代理人完成本次竞价报名程序之时。

特别说明：若竞得者由其委托代理人代为参加本次竞价的，则竞得者的委托代理人须按照本指引的要求到本指引第三条约定的核验地点现场办理竞得者身份、资质核验程序。如竞得者与委托代理人之间的委托代理文件不符合本指引的要求，则东方有权认定本次竞买为委托代理人的个人竞买行为。

5. 已妥为签署的一份关于竞得者身份的《声明函》（格式详见附件 C）。
6. **本项仅适用于自然人竞得者：**中国人民银行征信中心出具的《个人信用报告》（该报告出具时间不早于该报告提交之日前五个工作日）。
7. 如竞得者在本次竞价所安排的竞价标的咨询及文件查阅期间（详见《竞买须知》第三条）内未查阅竞价标的相关文件和资料，应提交经妥为签署的《不查阅档案声明书》（格式详见附件 D）。

二、反洗钱调查

竞得者应当配合完成并且通过东方的反洗钱调查，竞得者有义务接受东方对其进行身份信息采集，按照东方的要求提交相关文件和资料、签署相关文件和履行相关程序。若竞得者未能通过东方的反洗钱调查，则竞得者无权获得标的债权买受人的身份。

三、核验和调查文件接收时间及地址

核验和调查文件应于【2026】年【8】月【10】日【17】时（北京时间）或东方届时另行通知的时间之前，由竞得者及其委托代理人（如有）提交至下述“核验和调查文件接收地址”或按东方指示的其他地址或其他联系人提交。传真或特快专递邮件文件一律不予接受。

核验和调查文件接收地址：	
地址：【广州市天河区珠江新城马场路庆亿街 1 号珠光新城国际中心 A 座 16、17 楼】 联系人：【陈先生】	电话：【020-83187215】

四、其他事项

东方保留根据竞得者已递交的核验和调查文件要求该竞得者提供进一步资料的权利。东方在独家行使权利的过程中保留同意确认或拒绝确认竞得者为本次竞价最终买受人的权利，并无需就此向该竞得者作出任何说明。

东方不接受任何竞得者对本指引附件文件发表意见或做出任何更改（填写待补充信息除外）。竞得者单方面修改并提交的附件文件将被视为不合格文件，东方有权拒绝接收。

附件A 法定代表人身份证明书

法定代表人身份证明书

_____先生/女士（身份证号码：_____）为我单位之法定代表人（包含负责人）。

法定代表人签名式样为：_____

特此证明。

_____公司（盖章）

年 月 日

附件 B 授权委托书

授权委托书

致：中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司（下称“贵司”）

委托方_____（下称“我方”），现授权
_____（职务_____、身份证号码/护照号码：
_____）作为我方的特别授权代理人，代表我方就
贵司于广州产权交易所（网址：<https://new.gemas.com.cn/>，以下简称“产交所”）
以公开竞价方式出售贵司对【广东华辰玫瑰生物科技有限公司等4户资产包】的
公开竞价程序（以下简称“本交易”），并为下列行为：

- 1、代表我方在淘宝处置平台上实施与本交易相关的操作，包括但不限于报名、提交竞买保证金、提出、变更和确认报价。
- 2、代表我方参与东方要求的“竞得者身份、资质核验、反洗钱调查程序”，包括但不限于代表我方提交、签署相关文件。
- 3、代表我方在第1、2项所述过程中签署相关协议、作出相关承诺（包括以电子签署的形式），以及与贵司进行任何口头或书面沟通并代表我方做出回复和有关确认。
- 4、参加我方就本交易举行的会议和谈判，代表我方确定有关协议和其它法律文件的内容。
- 5、实施与本交易有关的其他行为。

上述代理人的上述行为均代表我方的意思表示和行为，我方对此承担一切法律责任。

本授权委托书自签发之日起生效，直至我方做出的变更或撤销本授权的书面文件送达至贵司（以到达贵司时生效）。

授权代理人的签名样式：_____

委托方（公章）（投资者为非自然人）：

法定代表人/负责人（签名）：

委托人（签名及指模）（投资者为自然人）：

年 月 日

附件 C 声明函

声 明 函

(适用于竞得者为自然人)

中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司 (以下称为“贵司”):

本人姓名 _____, 公民身份/护照号码为 _____, 住址为 _____。本人参与贵司于 2026 年 ____ 月 ____ 日通广州产权交易所 (网址: <https://new.gemas.com.cn/>, 以下简称“产交所”) 以公开竞价方式出售贵司对【广东华辰玫瑰生物科技有限公司等 4 户资产包】的公开竞价程序 (以下简称“本交易”), 并已经广州产权交易所确认成功竞得标的债权。

本人在此向贵司做出以下不可撤销的声明、保证和承诺:

一、 本人符合中华人民共和国 (在本声明函中, 不含台港澳) (以下称为“中国”) 法律项下具备完全民事行为能力的要求, 并且具备完全的权利和能力参与本次交易并且签订和履行与本次交易相关的所有文件 (以下称为“本次交易文件”)。

二、 本人具备履行本次交易文件的资金储备和良好的社会信誉。本人在本次交易所使用的用于购买标的债权的资金均为本人来源合法、可以由本人全权自由支配的资金。

三、 本人参与本次交易、以本人合法资金购买标的债权以及履行本次交易文件等行为不存在违反或者可能违反《中华人民共和国刑法》(包括其修订和补充) 或者任何其他适用的关于规范反贪污、反腐败、反商业贿赂、不正当竞争等行为的法律、法规、部门规章的情况。

四、 本人符合贵司在与本次交易相关的《竞买公告》《竞买须知》《资产转让协议》及其附件, 以及浙江淘宝网络有限公司、淘宝 (中国) 软件有限公司与本人签署的任何协议 (包括但不限于《网络竞价服务协议》) 等文件及说明信息中对标的债权的竞买人、受让方条件或资格的其他要求。

五、 本人不属于下列任一情形所述的人员:

(1) 国家公务员、金融资产管理公司工作人员、该项资产处置工作相关中介机构所属人员, 及上述人员出资成立的法人机构或特殊目的实体、参与的非金融

机构法人；(2)债务人、担保人为自然人的，其本人和其直系亲属，及上述自然人出资成立的法人机构或特殊目的实体；(3)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，及上述主体出资成立的法人机构或特殊目的实体；(4)金融监管机构工作人员、政法干警、债务人管理人员，及上述主体参与的非金融机构法人；(5)参与不良债权转让的金融资产管理公司工作人员、受托资产评估机构负责人员等的直系亲属；(6)国家金融监督管理总局认定的其他不宜受让的主体。国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、金融资产管理公司工作人员、债务人管理层、参与资产处置工作的律师、会计师、评估师等中介机构人员等关联人或者上述关联人参与的非金融机构法人。

六、 若因本人不符合标的债权的竞买人、受让方条件而参加本次交易竞买或变相竞买、受让标的债权的，无论贵司是否已经与本人就标的债权进行交割，贵司随时有权宣布本次交易无效并将标的债权再次拍卖或作其他处置，同时没收本人已经直接或者通过淘宝资产处置平台向贵司支付的所有款项，包括但不限于保证金、标的债权转让对价。同时，本人将赔偿或承担贵司由此所导致的一切损失和风险责任，包括但不限于：标的债权再次公开竞价出售或处置的费用、因担保物毁损灭失导致标的债权的价值减损。若再行竞价的成交价款或处置的价格低于之前成交价款的，本人将向贵司补足差额部分的价款。

七、 本人参与本次交易以及缔结、履行本次交易文件项下各项约定均为本人的真实意思表示，不存在任何重大误解或显失公平之处，亦不存在《中华人民共和国民法典》等相关法律法规规定的导致本人参与本次交易以及本次交易文件无效、可撤销、可变更的情形。

八、 本声明函依照中国法律进行解释，自本人签署之日起生效。

声明人（签名）：

年 月 日

附件 C 声明函

声 明 函

(适用于竞得者为法人或其他组织)

中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司 (以下称为“贵司”):

_____ (以下称为“本单位”), 统一社会信用代码/公司注册登记号码为 _____, 住址为 _____。本单位参与贵司于 2026 年 8 月 ____ 日通过广州产权交易所 (网址: <https://new.gemas.com.cn/>) 组织的【广东华辰玫瑰生物科技有限公司等 4 户资产包】(以下称为“标的债权”) 公开竞价活动 (以下称为“本次交易”), 并已经广州产权交易所确认成功竞得标的债权。

本单位在此向贵司做出以下不可撤销的声明、保证和承诺:

一、 本单位依据注册地法律合法设立的主体, 具备完全的权利和能力参与本次交易并且签订和履行与本次交易相关的所有文件 (以下称为“本次交易文件”)。

二、 本单位具备履行本次交易文件的资金储备和良好的社会信誉。本单位在本次交易所使用的用于购买标的债权的资金均为本单位来源合法、可以由本单位全权自由支配的资金。

三、 本单位已经取得了法律法规、本单位公司章程、章程性文件以及其他决策制度规定所需要的为参与本次交易、以及签署和履行《资产转让协议》所需要的内部授权和批准。

四、 本单位参与本次交易、以本单位合法资金购买标的债权以及履行本次交易文件等行为不存在违反或者可能违反《中华人民共和国刑法》(包括其修订和补充) 或者任何其他适用的关于规范反贪污、反腐败、反商业贿赂、不正当竞争等行为的法律、法规、部门规章的情况。

五、 本单位符合贵司在与本次交易相关的《竞买公告》《竞买须知》《资产转让协议》及其附件, 以及浙江淘宝网络有限公司、淘宝 (中国) 软件有限公司与本单位签署的任何协议 (包括但不限于《网络竞价服务协议》) 等文件及说明信息中对标的债权的竞买人、受让人条件或资格的其他要求。

六、 本单位不属于下列任一情形所述的主体:

(1) 国家公务员、金融资产管理公司工作人员、该项资产处置工作相关中介

机构所属人员，及上述人员出资成立的法人机构或特殊目的实体、参与的非金融机构法人；(2)债务人、担保人为自然人的，其本人和其直系亲属，及上述自然人出资成立的法人机构或特殊目的实体；(3)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，及上述主体出资成立的法人机构或特殊目的实体；(4)金融监管机构工作人员、政法干警、债务人管理人员，及上述主体参与的非金融机构法人；(5)参与不良债权转让的金融资产管理公司工作人员、受托资产评估机构负责人员等的直系亲属；(6)国家金融监督管理总局认定的其他不宜受让的主体。国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、金融资产管理公司工作人员、债务人管理层、参与资产处置工作的律师、会计师、评估师等中介机构人员等关联人或者上述关联人参与的非金融机构法人。

七、 若因本单位不符合标的债权的竞买人、受让方条件而参加本次交易竞买或变相竞买、受让标的债权的，无论贵司是否已经与本单位就标的债权进行交割，贵司随时有权宣布本次交易无效并将标的债权再次拍卖或作其他处置，同时没收本单位已经直接或者通过淘宝资产处置平台向贵司支付的所有款项，包括但不限于保证金、标的债权转让对价。同时，本单位将赔偿或承担贵司由此所导致的一切损失和风险责任，包括但不限于：标的债权再次公开竞价出售或处置的费用、因担保物毁损灭失导致标的债权的价值减损。若再行竞价的成交价款或处置的价格低于之前成交价款的，本单位将向贵司补足差额部分的价款。

八、 本单位参与本次交易以及缔结、履行本次交易文件项下各项约定均为本单位的真实意思表示，不存在任何重大误解或显失公平之处，亦不存在《中华人民共和国民法典》等相关法律法规规定的导致本单位参与本次交易以及本次交易文件无效、可撤销、可变更的情形。

九、 本声明函依照中国法律进行解释，自本单位法定代表人或其授权代表签署并加盖本单位公章之日起生效。

声明人：

法定代表人、负责人或其授权代表（签名）：

年 月 日

附件 D 不查阅档案声明书

不查阅档案声明书

致：中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司（下称“贵司”）

就贵司于 2026 年 8 月 6 日通过广州产权交易所（网址：<https://new.gemas.com.cn/>）组织的【广东华辰玫瑰生物科技有限公司等 4 户资产包】（以下称为“标的债权”）公开竞价活动（以下称为“本次交易”），
_____（下称“我方”）特致函贵司如下：

我方已知悉贵司于 2026 年 7 月 30 日 9 时至 2026 年 8 月 5 日 17 日期间对意向竞买人开放标的债权的竞买人阅读文档，提供对标的债权进行尽职调查的机会。

因我方已对标的债权的有效性、可转让性、可实现性、资产瑕疵、破产人的资产状况及履行能力、抵债资产权益的市场行情、法律政策风险等影响资产价值的一切因素做了充分、必要的了解，并进行了独立的审慎调查，故我方认为无需查阅贵司所持有的竞买人阅读文档，并自愿放弃查阅竞买人阅读文档。

在此，我方特向贵司声明，对我方因放弃查阅贵司有关上述竞买人阅读文档而可能导致的一切风险和损失概由我方承担，与贵司无涉，我方日后不会以未查阅该等竞买人阅读文档为由要求贵司承担任何责任或对贵司进行任何追索。

如竞买人系非自然人，在此签署：

竞买人（公章）：_____

法定代表人、负责人或授权代理人（签名）：_____

如竞买人系自然人，在此签署：

竞买人或授权代理人（签名及指模）：_____

年 月 日

标的物介绍

此次竞价标的为广东华辰玫瑰生物科技有限公司等4户资产包。截至2026年2月28日（下称“基准日”），标的债权项下借款人的未偿还贷款本金余额为12530.29万元，欠息合计5032.21万元，代垫费用103.63万元，本息费合计17666.13万元（债权金额和信息以生效法律文书为准）。债务人主要分布在广东省肇庆市，抵押资产主要分布均在肇庆市端州区、四会市和怀集县。上述债权的基本情况仅供参考，具体以转让时实际情况为准。

具体情况如下（以下内容仅供参考，具体以实际转让情况为准）：

序号	笔数	借款人	本金余额	利息余额	垫付费用	债权合计	保证人名称	抵押人名称	抵押物类别	抵押物具体地址
1	1	广东华辰玫瑰生物科技有限公司	3,990,000.00	1,440,075.91	56,001.00	5,486,076.91	华康玫瑰健康产品有限公司、肇庆市合辉投资发展有限公司、徐伟光、阮俊勇、陈金罩、阮星衡、江凯锋、陈远昊	广东华辰玫瑰生物科技有限公司、怀集县顺盈房地产投资有限公司	工业	广佛肇（怀集）经济合作区（B区）I-3-01-01号地块、地块（宿舍楼）、地块（办公楼）

			29,850,000.00	13,662,059.53	251,337.00	43,763,396.53	怀集县顺盈房地 地产投资开发 有限公司、华 康玫瑰健康产 品有限公司、 肇庆市合辉投 资发展有限公司、 阮俊勇、 陈金罩、阮星 衡、舒敏、江 凯锋			怀集县怀城镇解放 中路时代国际新天 地3幢共35宗商铺 (在建工程)	
一、华辰玫瑰生物 小计			33,840,000.00	15,102,135.44	307,338.00	49,249,473.44				商铺(在 建工程)	
2	广东华 辰玫瑰 现代农 业科技 发展有 限公司	5,790,000.00	2,335,910.02	50,728.00	8,176,638.02	广东华辰玫瑰 生物科技有限公司、阮俊勇、 卢美华、阮星 衡,徐伟光	阮俊勇			住宅	怀集县城河南路
二、华辰玫瑰现代 小计		5,790,000.00	2,335,910.02	50,728.00	8,176,638.02						

3	1	怀集县新鸿基建筑工程有限公司	28,497,700.00	7,113,400.28	292,235.32	35,903,335.60	四会市怡翠投资有限公司、肇庆市亿隆房地产有限公司、肇庆市汇豪投资有限公司、徐伟光、阮俊勇、梁茂佳、陈金罩、刘志雄、李卫斌、梁观荣、刘杰禹、莫卫贤	怀集县顺盈房地产开发有限公司、怀集县时代房地产投资有限公司、四会市怡翠投资有限公司、阮俊勇、肇庆市亿隆房地产有限公司、四会市星河房地产投资有限公司	住宅（在建工程）、商业、办公	1、肇庆市端州区124区端州一路西侧碧湖豪苑（合富时代家园）二期共35宗住宅（在建工程）、2、四会市东城街道金丽路七座6号（夹层）、3、四会市东城街道吉照路怡翠花园132号、4、四会市东城街道金丽路七座2号（二楼及夹层）
	1		6,400,000.00	3,131,806.40	81,033.95	9,612,840.35	四会市星河房地产投资有限公司、阮俊勇、刘志雄、李卫斌、梁观荣、刘杰禹、陈伙华	四会市东城街道观海路怡翠皇庭二座37号（首层）、22号（负一层）	车库	

	1		19,970,000.00	9,986,111.30	105,865.00	30,061,976.30	四会市星河房地 地产投资开发 有限公司、徐 伟光、阮俊勇、 刘志雄、陈伙 华、梁观荣、 李卫斌、刘杰 禹、陈金罩		商业、车 库	1、四会市东城街道 观海路怡翠皇庭一 座共10宗商铺， 2、四会市东城街道 观海路怡翠皇庭一 座8-12号(负一层) 车位
三、新鸿基建筑小 计			54,867,700.00	20,231,317.98	479,134.27	75,578,152.25				
4	1	四会市 东城清 东花岗 岩石场 有限公 司	15,815,210.00	5,017,400.09	108,603.00	20,941,213.09	怀集俊衡实业 有限公司、怀 集县时代实业 投资有限公 司、阮俊勇、 陈金罩、阮星 衡、招永飞、 叶颖佳、李卫 斌、徐伟光	怀集县时 代实业投 资有限公 司、怀集俊 衡实业有 限公司	商铺(在 建工程)、 商业	1、怀集县怀城镇三 江南路8号时代国 际新城19座、怀集 县幸福街道三江南 路8号恒福时代花 园A区9座、怀集县 幸福街道三江南路 8号恒福花园三期7 座共17宗商铺(在 建工程)、 2、怀集县幸福街道 幸福路嘉裕华府共 16宗商铺

	1		14,990,000.00	7,635,304.77	90,484.00	22,715,788.77	怀集县顺盈房地产开发有限公司、阮俊勇、怀集县顺盈投资有限公司、阮俊勇、陈金罩、阮星衡、招永飞、舒敏、徐伟光	阮俊勇、怀集县顺盈房地产开发有限公司	商业、土地	1、四会市东城街道金丽路七座10至12号（夹层）、 2、怀集县连麦镇墟镇公路边其他商服用地/城镇住宅用地、 3、怀集县怀城镇金龙一路时代商贸城1层共7宗商铺
四、清东花岗岩小计			30,805,210.00	12,652,704.86	199,087.00	43,657,001.86				
合计	4户8笔		125,302,910.00	50,322,068.30	1,036,287.27	176,661,265.57				

投资人资格承诺书

本承诺书由【_____】为参加【广东华辰玫瑰生物科技有限公司等4户资产包】资产收购而向中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司（以下简称“东方”）出具，本人/本单位特此作出如下承诺，并确认以下事项：

1. 本人/本单位承诺自身并非以下主体：

(1) 国家公务员、金融资产管理公司工作人员、该项资产处置工作相关中介机构所属人员，及上述人员出资成立的法人机构或特殊目的实体、参与的非金融机构法人；(2) 债务人、担保人为自然人的，其本人和其直系亲属，及上述自然人出资成立的法人机构或特殊目的实体；(3) 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，及上述主体出资成立的法人机构或特殊目的实体；(4) 金融监管机构工作人员、政法干警、债务企业管理人，及上述主体参与的非金融机构法人；(5) 参与不良债权转让的金融资产管理公司工作人员、受托资产评估机构负责人员等的直系亲属；(6) 国家金融监督管理总局认定的其他不宜受让的主体。

2. 本人/本单位同意按照东方及其指定交易场所的要求，进行合法合规的资产收购操作，包括但不限于：

(1) 本人/本单位已知晓受让人资格要求，并承诺配合东方及其指定交易场所进行严格的受让人资格审查；

(2) 本人/本单位承诺主动提供必要的资料和信息，包括但不限于企业资质、企业经营状况、债务履约记录等，确保没有隐藏的风险和违法行为。本人/本单位

承诺所提供的资料、信息（包括财务报表、经营计划、企业资质等）均为真实、准确、完整的。

3. 若违反本承诺书的任何条款，东方或其指定交易场所有权取消本人/本单位交易资格，东方或其指定交易场所有权扣收本人/本单位已缴纳的保证金（如有），本人/本单位应承担由此导致的所有法律责任，包括但不限于：

（1）向东方公司支付相应的违约金，违约金数额与竞价保证金数额一致；如违约金数额不足以弥补东方实际损失的，本人/本单位应当承担相应的赔偿责任，东方有权继续向本人/本单位进行追索；

（2）标的资产再行处置的，本人/本单位应当承担本次处置及再次处置产生的全部费用。再行处置成交价款低于本次处置成交价款，本人/本单位应当补足相应差额。

投资人签章：

【2026】年【 】月【 】日

声 明 函

中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司（以下称为“贵司”）：

_____（以下称为“本单位”），统一社会信用代码为_____, 住址为_____。本单位参与贵司于【2026】年【 】月【 】日通过广州产权交易所（竞价网址：<https://new.gemas.com.cn/>）组织的【广东华辰玫瑰生物科技有限公司等4户资产包】（以下称为“标的资产”）公开竞价活动（以下称为“本次交易”），并已经广州产权交易所确认成功竞得标的资产。

本单位在此向贵司做出以下不可撤销的声明、保证和承诺：

一、 本单位已经取得了法律法规、公司章程以及其他决策制度规定所需要的为参与本次交易、以及签署和履行资产转让协议所需要的内部授权和批准。

二、 本声明函依照中国法律进行解释，自本单位法定代表人或其授权代表签署并加盖本单位公章之日起生效。

声明人：

法定代表人或其授权代表（签章）：

年 月 日

合作备忘录

本备忘录由双方于 年 月 日在广州签署：

甲 方： 中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司

住 所： 广州市天河区马场路庆亿街 1 号珠光新城国际中心 A 座 16、17 楼

负 责 人： 刘照

乙 方：

住 所：

法定代表人（负责人）：

鉴于：

1. 中国东方资产管理股份有限公司是一家经国务院及中国人民银行批准成立的国有非银行金融机构。甲方是中国东方资产管理股份有限公司的分支机构；

2. 乙方系在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的企业法人或具有完全民事行为能力的自然人；

3. 甲乙双方经友好协商，就【广东华辰玫瑰生物科技有限公司等 4 户资产包】项目（以下简称“合作项目”/“项目”）开展业务合作，并签订了相关业务合作合同。

本着合法合规、公平透明合作的原则，为保证双方合作项目的高效优质运作及资金的安全、有效使用，防止发生各种谋取不正当利益的违法违规行为，保护双方当事人的合法权益，根据法律法规和党风廉政责任制规定，甲乙双方达成合作备忘录如下：

第一条 甲乙双方合作基本原则

1. 严格遵守法律法规的规定，严格防范道德风险。

2. 双方的业务合作坚持平等自愿、诚实守信、互惠互利原则，不得损害国家和单位利益。

第二条 当事人的义务

1. 交易双方就本项目合作事宜所需开展的任何沟通协商均应在本备忘录双方当事人之间进行联系。为严格防范交易各方及其关联人士的道德风险，防止不正当交易，防范项目操作风险，非经合作对方同意，任何一方不得擅自通过任何中介（包括任何自然人、法人或其他组织）安排、实施本项目合作事宜。

2. 交易双方不得以任何理由向对方及其工作人员、相关组织机构及其工作人员及前述组织和个人的关联方进行商业贿赂、馈赠钱物（现金、有价证券、信用卡、礼金、奖金、补贴、物品等）或进行其他任何形式的利益输送。

任何一方在项目运作过程中发现对方存在上述行为，有权提醒对方相关人士立即纠正，经制止拒不纠正的，应告知对方及时采取相应的法律行动。

3. 本备忘录及其有关附件（如有）的内容、双方在备忘录履行过程中相互知悉的信息及数据（即本备忘录的一方以书面、口头或电子数据传输的形式提供给另一方的任何信息或数据，包括但不限于内部规章、商业秘密、技术诀窍、研究成果、商业计划、客户信息、财务数据以及其他技术和商业信息）、以及专属于对方的商业秘密，除其他有关保密协议另有规定外，接收上述所有资料（包括书面资料和非书面资料，以下称“保密资料”）的每一方应当对上述保密资料予以保密。

未经对方事先书面同意，任何一方不得将保密资料进行不合理使用，也不得以任何方式向本备忘录以外第三方披露。但一方依照有关法律法规的规定或者有权机关的要求而进行披露的，或者为本备忘录之目的合理披露给该方的审计师、财务顾问、法律顾问或其他中介机构的（该方应要求上述机构和人士承担保密义务），不视为违反保密义务。在保密资料未成为公开的信息前，各方的保密责任一直存在。甲乙双方应持续履行保密义务，本保密义务在本备忘录终止后仍然有效。

第三条 违约责任

1. 双方应严格遵守本备忘录约定，若一方违反本备忘录，给守约方造成损失，违约方应承担因违约给守约方造成的损失。

2. 任何一方违反其义务，导致第三方向守约方提出权利或赔偿请求，违约方应就守约方产生的损失提供完全、有效的赔偿。

第四条 法律适用及争议解决

1. 本备忘录适用中华人民共和国(为本备忘录之目的，不含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区)法律。

2. 因本备忘录引起的或与本备忘录有关的任何争议，可以通过协商解决，协商不成的，协议双方均有权向甲方住所地有管辖权人民法院提起诉讼。

第五条 备忘录生效及其它

1. 本备忘录自双方法定代表人(负责人)或授权代理人签章并加盖公章之日起成立并生效。

2. 本备忘录所有条款与条件，对本备忘录各方、其继受人以及其他相关义务人均有约束力。

3. 本备忘录有效期自本备忘录生效之日起，至甲乙双方项目合作结束之日止。本备忘录对乙方义务及违约责任追究的任何约定，均不免除合作项目相关合同中双方约定的权利和义务。

4. 本备忘录一式贰份，甲方执壹份，乙方执壹份。

甲方：中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司（盖章）

负责人/授权代理人：_____

乙方：（盖章）（自然人签名）

法定代表人/授权代理人：_____

合同编号: 【COAMC 粤经二（一）-2026-A-02-001】

中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司

(作为转让方)

与

$$\left[\begin{array}{c} \text{ } \\ \text{ } \\ \text{ } \end{array} \right] \quad \left[\begin{array}{c} \text{ } \\ \text{ } \\ \text{ } \end{array} \right]$$

(作为受让方)

之

资产转让协议

目录

1. 定义	3
2. 转让标的	6
3. 风险提示及决策	7
4. 价款及支付方式	10
5. 标的资产的交割及合作事项	11
6. 债权转让通知	13
7. 过渡期安排	14
8. 税费承担	15
9. 转让方的声明和保证	15
10. 乙方的声明和保证	16
11. 违约责任	19
12. 不可抗力	19
13. 保密	20
14. 权利保留	21
15. 权利、义务的转让	21
16. 协议变更、解除及终止	21
17. 通知	21
18. 法律适用和争议解决	22
19. 其它	23
20. 本协议附件	25

本资产转让协议（以下简称本协议）由下列主体签署：

甲方（转让方）：中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司

住所：广州市天河区马场路庆亿街1号珠光新城国际中心A座16、17楼

法定代表人（负责人）：刘照

乙方（受让方）：

住所：

法定代表人（负责人）：

身份证号码及地址（乙方为自然人时适用）：

（上述主体单称一方，合称双方。）

鉴于：

1. 甲方享有本协议附件1《标的资产清单》内所列明的广东华辰玫瑰生物科技有限公司等4户资产包。
2. 转让方现拟将上述其所享有的不良资产整体对外转让，标的资产详见本协议附件1《标的资产清单》。
3. 转让方同意按照本协议约定转让且乙方同意按照本协议约定受让本协议项下的标的资产。

为明确双方的权利义务和责任，转让方和乙方在平等自愿、等价有偿的基础上，遵循实际履行和诚实信用原则，依据相关法律规定，经友好协商一致，达成以下条款，以资共同遵守。

1. 定义

- 1.1 本协议：指本协议及其附件，包括协议双方对本协议修改、变更和补充而共同签署的书面文件。
- 1.2 标的资产：指本协议《标的资产清单》（详见本协议附件1，下同）中所列明的全部不良资产，该等不良资产为截至基准日的债权资产、由债权资产转化而成的抵

债资产和其他相关权益以及其他资产的统称；或根据上下文需要，系指任何单项标的资产。

- 1.3 债权资产：指转让方对《标的资产清单》所列示的义务人享有的并依法可向乙方转让的主债权及保证债权、抵押权、质权等从权利。债权资产的法律形态可能在多次处置后已经发生变化，可能为抵债协议、判令、判决、裁定或裁决项下取得抵债资产所依据的债权。债权资产可能还包括超过主张权利法定期间的自然债权、对破产终结企业的债权（指对或有追加分配的期待权）以及其他形式的债权。
- 1.4 主债权：指截至基准日《标的资产清单》所列示的转让方对债务人享有的并依法可向乙方转让的债权（包含债权本金、利息及相关资产文件项下的其他权利）。
- 1.5 从权利：指与主债权相关的保证债权、抵押权、质权等附属权利。
- 1.6 债务人：指《标的资产清单》中所列的任一债权资产项下的债务人，以及该等债务人的受让人及承继人。
- 1.7 担保人：指为担保债务人履行《标的资产清单》所列之债权资产项下债务而提供担保的保证人、抵押人、质押人、留置人及具有担保性质的合同或法律文书的义务人的全部、部分或任一。
- 1.8 义务人：指债务人、担保人、赔偿责任人或其他对标的资产权利人承担法定或约定义务的人，单独或者合称义务人。义务人包括本协议《标的资产清单》所列明的原债权债务合同项下的义务人或者经债务转移/承继/加入后替代或应当替代原义务人或与原义务人一并承担债务之公司/企业、其他组织（包括清算组织）、自然人的全部、部分或任一。本协议下的义务人不包括中国政府。
- 1.9 主合同：就任何标的资产而言，指能够证明在该资产项下债权人向债务人提供贷款的借款合同和/或证明转让方对债务人享有债权的其他书面文件。
- 1.10 担保合同：指保证合同、物权担保合同及其他具有担保性质的合同或法律文件的合称。
- 1.11 处置收入：指现金处置收入和非现金处置收入的合称。其中现金处置收入指转让方自基准日起的任何期间内，就该标的资产所实际收到的用于偿还该等标的资产的本金和/或利息、罚息、违约金、费用等的全部现金形式的收入；非现金处置收入指转让方自基准日起的任何期间内，就该标的资产所实际收到的用于偿还该等标的资产的本金和/或利息、罚息、违约金、费用等的全部非现金形式的收入。
- 1.12 处置费用：指自基准日起的任何期间，在管理、维护和处置标的资产过程中实际发生的所有费用和开支，包括但不限于为资产管理、维护和处置及为完成本次交易所发生的诉讼费、保全费、执行费、律师费、评估费、拍卖费、公告费、顾问

费、差旅费等。

- 1.13 基准日：指转让方确定的计算标的资产本金及利息余额的日期，即【2026】年【2】月【28】日。
- 1.14 过渡期：指基准日至交割日（含当日）之间的期间。
- 1.15 交割日：指交割完成的日期，即甲乙双方在《关于资产转让的确认函》上盖章确认的日期或第5.3条约定的其他日期。
- 1.16 竞价成交日：标的资产在广州产权交易所竞价结束且双方已达成交易，并且在达成交易之后乙方成功通过《竞买须知》所约定的“竞得者身份、资质核验、反洗钱调查程序”之日。
- 1.17 过渡期服务费：指转让方就其在过渡期内对标的资产提供的管理、维护和处置服务或转让方应乙方请求的其他服务向乙方收取的服务费，该服务费不包含因提供前述各项服务而产生的处置费用。
- 1.18 转让价款：指依据本协议的约定，乙方为受让标的资产而应向转让方支付的对价。
- 1.19 乙方承担费用：指本协议约定的应由乙方承担的处置费用、因第三方协议产生的费用及乙方应付未付的过渡期服务费、资金占用费等全部应付款项。
- 1.20 追索权：指任何国家/地区法律下的任何请求权和/或诉权。包括但不限于通常情况下买卖合同中或者债权转让中因瑕疵担保责任或者基于一般保证及承诺而可能享有的乙方对转让方和/或前手的赔偿请求权，因本合同中规定或者其他可能存在的各种瑕疵而产生的追偿权利，以及对中国政府债务责任/担保责任/赔偿责任或者外债清偿责任的请求权。“不追索”指放弃“追索权”。
- 1.21 转让方：指中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司。
- 1.22 前手：系指在转让方取得标的资产之前，合法享有标的资产的人。
- 1.23 关联方：指直接或通过一个或更多的中间方间接控制该人的其他人，或该人直接或通过一个或更多的中间机构间接控制的其他人，或与该人共同受他人控制的其他人。在本定义中，“控制”系指直接或间接拥有该人50%以上的所有权或决策权，还指直接或间接拥有控制或事实上控制该人的管理和政策的权力，无论这种权力通过持有有投票权的股票或以契约或其他方式持有的权益而赋予。
- 1.24 资产文件：指与标的资产相关的、证明标的资产存续以及标的资产权属的全部合同、协议、文件、函件、凭证及其他文书，包括但不限于借款合同、借据、担保合同、他项权利证书、判决书、和解协议、催收通知、回执。该等文件部分为原件，部分为复印件，转让方按照自前手取得该等资产文件的状态进行保存，并于

交割日按资产文件现状移交给乙方；转让方不保证资产文件中任何复印件均有原件。资产文件不包括以下文件：（1）前手或转让方对标的资产进行管理的内部文件，包括但不限于请示、报告、批示、计划、安排、会议纪要、股东会决议、董事会决议、内部协议等；（2）前手或转让方委托律师事务所或其他中介机构出具的与标的资产有关的法律或评估文件，包括但不限于委托代理协议、债权评估分析报告、法律意见书、法律建议书等；（3）前手或转让方在乙方付清转让价款之日前为处置标的资产已经移交或者应当移交给第三方或者应当注销的文件；（4）如转让方在向乙方转让标的资产后，转让方仍然保有的权利所涉及的文件与本项具体标的资产所涉及的文件系同一份文件或存在关联程度相当紧密的情况下，转让方有权继续保留该等文件。

- 1.25 瑕疵：是指标的资产已经或可能存在的，对该等资产的价值及/或对有关该等资产的权利、利益或其实现产生不利影响的任何事实上或法律上的缺陷。
- 1.26 风险：指标的资产因法律、政策、商业、标的资产本身及其证明文件等任何原因导致的不能全部或者部分实现的可能性，以及因受让标的资产而受到的经济损失和预期利益无法实现的可能性。
- 1.27 工作日：指除周六、周日或中国的法定假日之外的任何一天，但包括根据国务院当年节假日放假安排，定为工作日的周六、日。
- 1.28 机构：指法人和依法成立的其他组织的合称。
- 1.29 人：指任何自然人、公司、合伙、企业、联营体、信托、非公司组织或任何其它类似实体或政府。
- 1.30 政府：为表述便利，本协议所称政府指执政党的各级机关及其所属部门，中华人民共和国的各级立法、行政、司法机关及其所属部门，还包括参照行政机关管理的各类事业单位。
- 1.31 法律：指中国任何立法机关、国家机构或监管机构颁布的、适用并约束本协议任何一方的一切法律、法规、规章、规定、条例、指令等规范性文件。
- 1.32 中国：指中华人民共和国。中国一词在本协议中不包括构成中华人民共和国不可分割的组成部分的香港、澳门和台湾。

2. 转让标的

2.1 标的资产转让

- (1) 本协议转让标的系指附件1《标的资产清单》所列明的转让方拟转让的全部不良资产。截至2026年2月28日，该资产包债权本金余额12530.29万元，利

息5032.21万元，代垫费用103.63万元，债权合计17666.13万元（债权金额和信息以生效法律文书为准）。

- (2) 乙方已被告知并完全理解及同意，转让方在本协议《标的资产清单》中所列之债权资产状况，仅为转让方根据截至基准日的统计资料所作的一般性描述，可能存在计算误差，或因其他原因导致乙方实际接收的标的资产所涉金额（包括但不限于本金或利息金额，下同）与《标的资产清单》所列金额不完全一致，转让方对此等金额误差无须承担任何责任；转让方此次系按照标的资产现状进行转让，若该等资产的有效性、金额等状况与转让方判断或裁判机构最终认定的有效性、金额等状况存在差别、误差，并不属于转让方违约，转让方对此差别、误差不承担任何责任。

2.2 权利义务和风险转移

- (1) 自竞价成交日起，乙方应承担全部标的资产自基准日起的任何损失、责任和风险。自交割日起，乙方将根据本协议约定取得标的资产自基准日起的权利和利益。
- (2) 乙方自行承担自基准日起标的资产管理和处置过程中可能发生的任何费用，包括但不限于前手及/或转让方就标的资产所发生的所有应付未付的费用，即使法律规定应当由前手及/或转让方承担，乙方同意承担该等费用。
- (3) 乙方同意在受让标的资产后继续遵守和履行转让方及/或前手在标的资产转让前就标的资产而向义务人所作的承诺及/或与其他相关方达成的任何协议、处置方案或者其他任何对转让方及/或前手有约束力的文件；并且，乙方应自觉接受该等协议及/或文件对标的资产权利人赋予的权利和相应的约束，并愿意按照该协议及/或文件的约定行使标的资产权利人的权利和履行标的资产权利人的义务。如因乙方违反该等约定而引致任何第三人对转让方采取法律行动、或转让方须对任何第三人承担任何责任，则转让方有权要求乙方弥补转让方所受的一切损失。

2.3 第三方协议的履行

- (1) 乙方同意，一经交割，除律师委托代理合同外，乙方将承继转让方自基准日起第三方协议（如有）项下的权利和义务并受该等第三方协议条款的约束。因执行该等协议产生的与该等协议相对人或任何第三方的民事纠纷或民事责任由乙方承担。
- (2) 若需要转让方继续承担全额或部分的支付责任，或者，当该部分费用或报酬因法定原因需要由转让方亲自履行支付义务的，则乙方同意对转让方实际支付的款项给予全额补偿，乙方应在收到甲方书面通知之日起10个工作

日内向转让方足额支付前述转让方支付的所有款项。

3. 风险提示及决策

3.1 乙方知悉并在此确认：标的资产系不良资产，存在诸多风险和瑕疵，转让方系按标的资产的现状向乙方出让，转让方不对标的资产的合法、有效、可执行、可回收及/或时效性等做出任何保证。

- (1) 乙方已被告知并完全理解，乙方受让的标的资产，可能因法律、政策等原因，在乙方受让后以其名义向法院或仲裁机构提起诉讼或仲裁、申请变更诉讼或执行主体或破产债权人时，因该等法院或仲裁机构不予受理、不予审理、不予变更、不予执行等致使乙方权利难以行使或落空。
- (2) 乙方已被告知并完全理解，乙方受让标的资产后，由于相关法律及政策限制，导致其能够行使的标的资产数额可能小于本协议中列明的标的资产数额。
- (3) 乙方已被告知并完全理解，标的资产的相关权利可能无法变更至乙方名下。
- (4) 乙方已被告知并完全理解，乙方在自转让方受让标的资产后，对标的资产根据主合同、担保合同等资产文件在基准日以后产生的利息、罚息、违约金等权利/权益，乙方可能无法继续享有或行使。
- (5) 乙方已被告知并完全理解，乙方受让标的资产后，由于法律政策导向的不确定性，乙方可能无法享有转让方及/或前手对标的资产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。
- (6) 乙方已被告知并承诺，就标的资产项下各笔债权及其附属担保权益的合法有效性及诉讼、执行时效，以及债务人、担保人现状和担保物现状等，由乙方自行调查及判断，甲方对此不作任何保证。
- (7) 乙方已被告知并完全理解，乙方受让的标的资产可能存在着瑕疵，影响乙方预期利益的实现。乙方同意并确认，转让方对标的资产不承担法律上的合法性、有效性、准确性等瑕疵担保责任。乙方受让的标的资产可能存在的缺陷，包括但不限于下列一项或多项：
 - (a) 标的资产相关的义务人及/或其他相关第三方可能存在破产、被解散、被注销、被吊销、歇业、被关闭、下落不明以及其他主体存续性瑕疵的情形；
 - (b) 标的资产（含从权利及/或相关权益）可能存在已超过诉讼时效或丧失相

关的法定期间（如除斥期间、法定上诉期限、申请执行期限等）或缺少诉讼时效中断、中止的任何证明或因其他原因已部分消灭或成为自然债；

- (c) 标的资产附属的保证合同、抵押合同、质押合同等担保合同可能存在本身因违反法律规定而无效或被撤销，担保人没有过错或仅承担部分过错责任的情形；
 - (d) 标的资产附属的担保合同可能存在主债权不可转让或担保人只对特定债权人承担担保责任的情形；
 - (e) 标的资产的担保物可能不存在、标的资产的担保物价值减损，或存在担保物已灭失且没有代位物或没有其他物上代位权可行使，或担保物已为第三人善意取得的情形，标的资产的担保物存在优先于抵押权的权利情形；
 - (f) 标的资产可能存在相关的担保合同实际不成立、未生效、无效、可能被撤销，担保物权因应办理抵押、质押登记而未办理等原因未有效设立的情形；
 - (g) 标的资产及其附属的最高额担保，可能存在最高额担保未确定或担保的债权确定前发生一次或数次转让，从而造成担保权甚至主债权落空的情形；
 - (h) 标的资产中主债权、从权利或相关权益可能存在未生效、无效或被撤销的情形；部分标的资产可能存在已被全部或部分减免、被抵销、被清偿的情形；
 - (i) 涉诉资产可能存在经法院或仲裁机构裁判未获得其支持而败诉或部分败诉、法院裁定终结执行等情形；
 - (j) 资产文件的复印件中部分文件可能存在缺乏相对应的原件，或者资产文件缺失或不完整的情形；
 - (k) 前手未就债权资产的转让通知义务人使得债权转让尚未对义务人发生法律效力；
 - (l) 标的资产的其他瑕疵或风险。
- (8) 标的资产中的债务人存在撤销、解散情况；抵押土地上盖存在未办权证房产情况；房地产存在租赁、占用或私售以及被另案抵押和查封情况；房地产可能存在产权、抵押优先权、欠缴工程款和税费以及诉讼执行等瑕疵和风险。

- (9) 如甲方利息计算方式与生效文书确定的计算方式不同的,应以生效文书确定的计息方式为准,甲方对此误差无须承担任何责任。
- (10) 乙方已被告知并完全理解,受相关司法政策变化影响,以报纸公告方式向债务人及担保人发送债权转让暨催收通知的效力可能存在不确定性。

3.2 乙方独立决策的确认

- (1) 乙方确认,乙方对标的资产的定价系其根据标的资产情况、义务人的履行能力、义务人的履约意愿、法律政策等各项风险等影响标的资产价值的一切因素进行综合考虑后独立作出的商业决策。
- (2) 乙方作出前述商业决策前,已对标的资产的情况开展了有关法律及财务方面的尽职调查工作,乙方开展的尽职调查工作并不依赖于转让方提供的任何与标的资产有关的文件、资料、说明或协助。
- (3) 乙方已被告知、仔细阅读并完全理解本协议揭示的风险,自愿承担由上述风险造成的一切损失以及不能获得相应预期利益的后果。

4. 价款及支付方式

4.1 保证金

双方确认,转让方在本协议签署生效前已经收到乙方或乙方合作方缴纳的保证金【元整】,小写:【】元,该竞买保证金在本协议生效后自动转化为交易保证金(以下简称“保证金”)。本协议项下保证金的缴纳、管存、转化、退还均不计利息。乙方违反本协议义务给转让方造成损失的,转让方有权直接划扣保证金弥补损失,保证金不足以弥补损失的,转让方保留向乙方继续追偿的权利。如根据本协议,存在未结清的乙方承担费用的,转让方可以直接从保证金中等额扣除。

4.2 转让价款

本协议项下标的资产的转让价款为人民币【】元整(小写:【】)。

双方确认,乙方或乙方合作方已缴纳之保证金用以等额转化为标的资产的转让价款,即乙方需另向甲方支付的价款总额为【】元(小写:【】)。保证金等额转化为标的资产转让价款的,自乙方支付完毕转让价款减去保证金金额的全部款项之时自动转化。

4.3 转让价款的支付(请在相应的☑内划√)

☒采用一次性付款方式

在《资产转让协议》签订起【3】个工作日内将转让价款等额扣除保证金后的款项一次性支付至转让方指定的如下账户。与付款有关的全部费用应由乙方承担。

户名：中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司

开户行：中国银行股份有限公司北京金融中心支行

账号：3311 6702 4661

附言：【华辰玫瑰等4户资产包】

/采用分期付款方式

乙方应于本协议生效之日起【/】个工作日内，向转让方支付人民币【/】元（小写：【/】）的转让价款；在【/】年【/】月【/】日之前向转让方支付人民币【/】元（小写：【/】）；【根据实际情况填写期间其他支付日期及金额】；在【/】年【/】月【/】日之前支付应付未付的剩余全部价款。【适用于转让方同意保证金直接等额转化为转让价款：乙方已缴纳之保证金于乙方支付完毕最后一期价款时自动等额转化为转让价款的一部分。】

【根据实际分期期数增删填写，如有延期付款资金占用费，请根据实际情况补充资金占用费的计收方式】

乙方应当将上述款项按期足额汇入转让方的如下银行账户：

户名：【/】

开户银行：【/】

账号：【/】

附言：中国东方资产管理股份有限公司【/】分公司【/】资产包转让价款
本协议项下，转让方向乙方支付任何其他款项，均通过本指定账户。

4.4 不得扣减

除本协议明确约定外，乙方在本协议项下的所有应付款项不应进行任何扣减、抵扣、或附加任何限制或条件。

5. 标的资产的交割及合作事项

5.1 在本协议第5.2条约定的交割条件全部满足后30个工作日内，双方根据转让方的指示开始进行本协议项下的交割。

5.2 标的资产交割条件

(1) 乙方已经按照本协议约定的数额及方式向转让方支付完毕全部转让价款及全部转让价款支付完毕之日已发生的乙方承担费用等全部款项。

- (2) 乙方无违反本协议及竞买须知等约定的行为。

5.3 标的资产交割手续

- (1) 双方在转让方指定的时间和地点核对和清点全部资产文件，并由转让方向乙方交付资产文件。乙方应当事先向甲方提交负责接收资产文件的乙方指定人员的身份证明和授权委托书。
- (2) 在第 5.3 条约定的交割手续完成时，双方在《关于资产转让的确认函》（格式见附件 2）上盖章确认，全部交割即为完成。交割完成的日期为交割日。
- (3) 如乙方迟延核对资产文件、逾期不接收资产文件或不签署《关于资产转让的确认函》（格式见附件 2）的，转让方可以将资产文件寄送予乙方或进行提存，转让方即完成资产文件的交割义务，寄出日或提存日为交割日。公证提存所发生的全部费用由乙方承担。因乙方未按时接收资产文件而发生的一切风险损失由乙方自行承担。

5.4 过渡期内处置收入的移交

- (1) 如过渡期内存在现金处置收入，转让方可以就该现金处置收入扣除乙方承担费用。现金处置收入不足扣除乙方承担费用的，乙方在收到转让方补足通知之日起10个工作日内，支付前述不足部分的款项。

现金处置收入扣除乙方承担费用后有余额的，转让方在交割日后10个工作日内将现金处置收入余额汇入乙方账户。转让方将前述余额汇入乙方账户之前，又发生乙方承担费用的，转让方可以从余额中直接扣除乙方承担费用。

- (2) 对于过渡期内非现金处置收入，转让方收到全部转让价款之日已发生的乙方承担费用的，如该非现金处置收入已为转让方实际占有并有效控制且具备交付条件，转让方在交割日后10个工作日内向乙方交付，交付即视为完成该等非现金处置收入的交割，乙方承担前述交付涉及的全部税费；如存在尚未为转让方有效控制或不具备交付条件的非现金处置收入，转让方按第5.3（1）条的约定完成与其相关的资产文件的交割，即视为已交割完毕该等资产。过户等相关手续（如有）由乙方自行办理并承担相关税费。

5.5 交割日后处置收入及资料转交

- (1) 交割日后（不含该日，下同）转让方实际收到现金处置收入的，转让方有权从现金处置收入中直接扣除乙方承担费用。现金处置收入不足扣除乙方承担费用的，在收到转让方补足通知之日起10个工作日内，乙方支付前述不足部分的款项。

现金处置收入扣除乙方承担费用后有余额的，转让方在收到该现金处置收入之日起10个工作日内将剩余现金处置收入汇入乙方账户。转让方将前述余额汇入乙方账户之前，又发生乙方承担费用的，转让方可以从余额中直接扣除乙方承担费用。

(2) 对于交割日后转让方已实际收到的非现金处置收入，转让方收到全部已发生乙方承担费用的，如该非现金处置收入已为转让方实际占有并有效控制且具备交付条件，转让方在收到全部已发生乙方承担费用之日起10个工作日内向乙方交付，交付即视为完成该等非现金处置收入的交割，乙方承担前述交付涉及的全部税费；如存在尚未为转让方有效控制或不具备交付条件的非现金处置收入，转让方在收到已发生的全部乙方承担费用之日起10个工作日内，按第5.3（1）条的约定完成与其相关的资产文件的交割，即视为已交割该等非现金处置收入，过户等相关手续（如有）由乙方自行办理并承担相关费用。

(3) 交割日后，转让方收到与标的资产有关的任何账单、发票、保险单、信函、文件或其他通信往来文书后，转让方应在收到文件后【10】个工作日内将原件或复印件交付给乙方。

5.6 自基准日起，转让方收到或控制的处置收入，在转让方收到已发生的乙方承担费用之前，转让方有权不向乙方交付。乙方未按照本协议约定向转让方支付乙方承担费用的，转让方有权自行处置前述处置收入，并就处置所得在应付未付费用并加算同期银行贷款利息、保管处置前述处置收入产生的费用及转让方损失的范围内享有优先受偿权。处置前述处置收入不足以支付前述费用或损失的，转让方保留继续向乙方追偿的权利。

转让方根据本协议向乙方移交任何现金处置收入的有权按照收到该现金处置收入时的币种或经换汇之后的其他币种移交，并不承担汇率变动风险；向乙方移交任何非现金处置收入的仅需按照移交时的现状移交。

5.7 产权及担保权利登记手续的完善及变更

乙方应自行办理为取得或者完善标的资产（包括但不限于标的资产相关的担保权利、抵债资产、其他资产等）法律上的权属所需要的任何手续，转让方可给予必要的协助。但由此产生的向任何主体所需支付的任何税款、费用等，无论该等税费应当由任何人于任何时间交纳，均由乙方承担，转让方无需承担且乙方不得以任何方式要求转让方承担。无论任何原因，导致乙方无法最终取得或完善前述法律上权属的风险由乙方自行承担。

5.8 诉讼、执行主体的变更

乙方应自行完成任何因标的资产转让而引起的诉讼主体、执行主体的变更手续，

转让方可给予必要的协助。由此产生的一切费用，均由乙方承担。无论任何原因（特别是由于司法政策或司法实务的原因）导致相关手续无法办理完成的风险由乙方承担。

5.9 破产程序中的变更

乙方确认，对于已进入破产程序的债务企业，乙方应在合理期限内及时向管辖法院申请变更债权人登记，及时参加债权人会议。乙方向管辖法院申请变更登记的全部费用由其自行承担。转让方不承担因破产管辖法院拒绝变更登记或乙方因办理或不办理变更手续而发生的任何不利后果。

6. 债权转让通知

6.1 就转让方享有的债权资产，甲方和乙方将在交割日起30个工作日内共同在省级以上公开发行的报纸上刊登有关债权转让的公告，公告费用由乙方承担。如乙方提出要求，经转让方同意，双方亦可在交割日起的30个工作日内由转让方配合乙方采用公证邮寄送达的方式向义务人发出债权转让通知，由此产生的费用均由乙方承担。相关债权转让通知的格式文本由乙方准备，在转让方认可转让通知格式文本后，转让方可向乙方出具一式三份转让通知，由乙方自行办理公证手续，公证及送达的全部费用由乙方承担。为避免引起歧义，自交割日起，无论上述书面通知是否全部被签收或送达，一经进行公告通知，转让方在本款项下的通知义务即被视为已经履行。

6.2 自完成转让通知之日起，转让方有权拒绝债务人、义务人任何与标的资产相关的主动给付、交付，并且不对前述拒绝行为产生或可能产生的对标的资产权利实现的不利后果承担责任。

6.3 尽管有第5条和第6条相关约定，转让方不承担实现上述各类变更、登记及通知使得乙方获取或完善相关权利的义务，相关任何风险及责任均由乙方自行承担。

7. 过渡期安排

7.1 过渡期内，转让方对标的资产按照竞价成交日前转让方对标的资产的管理方式进行管理和维护。乙方如需请求转让方对标的资产作出任何处置或提供任何服务，需向甲方发出明确的书面指示。甲方有权独立决定是否执行乙方指示，甲方决定执行乙方指示的可以依本协议约定向乙方收取过渡期服务费。如甲方按照乙方的指示提供服务或处置资产后非因转让方故意行为导致标的资产最终未完成交割的，乙方需对甲方执行其指示所遭受的一切损失承担赔偿责任。无论甲方是否选择执行乙方指示均不对造成或可能造成的后果承担责任。

7.2 过渡期内出现的对标的资产产生严重不利影响的事件和行为，转让方在知悉后将通知乙方，但对相关不利后果不承担任何责任，乙方不得因此向转让方主张任何

权利或请求赔偿损失。

7.3 过渡期服务费（请在相应的□前划√）

√ 转让方在过渡期内不收取服务费。

□ 转让方在过渡期内收取服务费。则：

过渡期内转让方日常管理维护标的资产的服务费【以转让价款为计算基数按【/】%/年按日】计算；过渡期内转让方按第7.1条提供日常维护管理标的资产以外服务的服务费以【转让价款为计算基数按【/】%/年按日计算】。乙方应于【/】日向转让方支付当期应付过渡期服务费。如遇支付日为非工作日的，乙方应当与支付日之后的第一个工作日支付。

【当期应付过渡期服务费=【转让价款】*【/】%*实际管理天数/360天。】

【其中实际管理天数为前一支付日至后一支付日（不含该日）之间的天数，第一期过渡期服务费的实际天数自基准日起计至第一个支付日（不含该日），最后一期过渡期服务费计算自最后一个支付日计至交割日。】

7.4 过渡期内，若标的资产中的任何部分已经依据乙方的要求或因被动处置需要而被出售或以其他方式被处置，则转让方对前述处置后果不承担任何责任。对转让方因前述事由而采取的行动或不作为所导致的任何对转让方声明和保证的违反及因此对标的资产或乙方产生的不利影响，转让方不承担责任。

8. 税费承担

8.1 因本次标的资产的转让而产生的一切税费，除本协议另有规定外，按照法律的要求由双方各自承担。

8.2 在过渡期内，因标的资产及相关权益产生的所有税款、费用及其他款项，均应由乙方承担。

9. 转让方的声明和保证

就本协议项下的标的资产转让事宜，转让方特此声明和保证：

9.1 转让方具备合法的资格和能力签署本协议，并已采取一切必要的行动以获得签署及履行本协议的授权。

9.2 转让方签署本协议以及履行本协议项下的义务不违反对其适用的任何现行法律规定，不违反其章程或章程性文件，也不违反由其签署的对其具有约束力的任何文件。

9.3 转让方保证已将其持有的与标的资产相关的且与乙方行使权利有关的协议和文件纳入资产文件，但本协议另有约定的除外。转让方对资产文件中包括的由前手或任何其他第三方提供给转让方的文件或其它文档及其所引用的事实的真实性、准确性、完整性和合法有效性不作任何声明和保证。

9.4 本交易为本协议项下标的资产的现状转让，鉴于乙方已进行了充分的尽职调查，已充分了解标的资产的现状，并已独立评估基准日后标的资产变化的相关风险，且标的资产为不良资产，转让方已在第3条中披露瑕疵及风险。乙方确认，转让方对所转让的标的资产的事实状况及法律状况不承担任何责任。

10. 乙方的声明和保证

就本协议项下的标的资产转让事宜，乙方特此声明和保证：

10.1 （请在相应的□内划√）

☐ 乙方系一家根据中国法律正式成立且有效存续的公司、企业或其他经济组织，并不存在法律及政策规定的禁止受让金融不良资产的情形，有权签订和履行本协议；乙方为确保本协议的合法性、有效性和可执行性，已履行必需的一切内部及外部批准手续、备案手续并取得一切必要的批准、备案文件。乙方保证其为自转让方受让标的资产及签署本协议而向转让方提供的所有证明、文件、资料和信息，均在提供当日及有效期内是真实、准确和完整的，该等证明、文件、资料和信息所基于的事实基础在提供当日及有效期内亦是真实、合法的。

☐ 乙方系具有完全民事行为能力的自然人，并不存在法律及政策规定的禁止受让金融不良资产的情形。乙方保证其为自转让方受让标的资产及签署本协议而向转让方提供的所有证明、文件、资料和信息，均在提供当日及有效期内是真实、准确和完整的，该等证明、文件、资料和信息所基于的事实基础在提供当日及有效期内亦是真实、合法的。

10.2 乙方签署和履行本协议不违反对其适用的任何现行法律规定，不违反其章程或其他章程性文件，也不违反由其签署的任何文件和对其具有约束力的任何文件；不与其章程或其它章程性文件存在冲突，亦不与由其签署的任何已生效或者将对其生效的法律文件规定的义务相冲突；并且不存在任何会影响其履行本协议项下义务的诉讼、仲裁或其他法律程序。

10.3 乙方对于转让方在第9条项下所作出的声明表示完全接受、同意和认可。为签订本协议，乙方已对标的资产做了审慎、独立、全面的调查，在此基础上，乙方对是否受让标的资产已自主作出判断和决定，并同意签署本协议，愿意自行承担因此可能发生的一切风险和损失，且不追索转让方及/或前手。乙方的判断不依赖于转让方的任何介绍、陈述、声明、保证或推荐。本协议之效力亦不会因为标的资产及/或资产文件存在或可能存在的风险或瑕疵而受到影响。

10.4 乙方向转让方所支付的任何款项，包括但不限于转让价款，均为乙方合法所有的资金和/或合法筹措的资金。乙方向甲方交纳的任何款项的管存、转化、退还均不

计利息。

- 10.5 乙方声明，如因其原因导致本协议效力受到影响，转让方因此发生的一切损失均应由乙方承担，转让方有权从乙方支付的任何款项中扣除所受损失，并且乙方无权要求转让方支付其实际支付的任何款项之利息。
- 10.6 乙方确认，转让方未就本协议项下的任何标的资产的性质、状况、可回收性或其预期收益做出任何明示或暗示的声明和保证。本协议一经签署生效，乙方即放弃以误解、欺诈、显失公平或其他类似理由主张变更、撤销本协议或申请宣布本协议无效的权利，并且一并放弃任何可能影响本协议效力的其他权利，包括在所受让的标的资产不能获得全部或部分清偿时，对转让方及/或前手的追索权。
- 10.7 乙方声明，乙方就标的资产的任何部分或者全部无权要求转让方回购、剔除或者替换，对转让方无任何追索权。乙方无权就标的资产向转让方提出调整、退还、替换、相应减少转让价款、不支付或延迟支付转让价款、终止或暂缓履行本协议及/或任何其他类似请求。如果根据法律或中国政府有权机关或转让方的监管机构的要求，在本协议生效之后发现或出现标的资产中有禁止、限制或不宜转让的，乙方承诺配合转让方按照转让方的要求变更或解除/部分解除本协议。
- 10.8 乙方确认，转让方未对下列内容的真实性、准确性、完整性和合法有效性做出任何声明、保证与承诺：（1）由义务人、前手或其他任何第三方提供给转让方的或非由转让方准备和制作的文件和其他资料及其所陈述的事实；（2）为供乙方参考之目的而由转让方准备和提供的有关标的资产的资产文件清单、任何尽职调查信息及/或法律意见书（如有）；（3）资产文件中关于标的资产的贷款分类划分的内容；（4）除上述（1）至（3）项以外的，与标的资产相关的转让方披露的任何其它信息。乙方进一步确认，本协议一经签署，乙方即不得以转让标的资产虚假或存在瑕疵为由主张本协议全部或部分无效或申请撤销，亦不得向转让方及/或前手主张赔偿责任。
- 10.9 乙方确认，对包括抵债资产、其他资产在内的标的资产，转让方仅有义务按本协议约定交付其所掌握的该等资产的资料，但对该等资产的过户登记等相关权利完善手续的办理及办理结果不承担任何责任，且对该等资产毁损、灭失、被征收、被征用、无法最终实现等风险不承担任何责任，前述手续由乙方负责办理，前述风险由乙方自行承担。
- 10.10 乙方不因影响标的资产的任何事由，包括但不限于标的资产文件缺失、转让方及/或前手在交割日前对标的资产处置遗留不利后果、标的资产发生变化、义务人的主体状态发生变化、义务人现时及将来无偿付能力、发生意外事件、不可抗力或者国家相关政策的不利变化等，向转让方及/或前手行使追索权，即乙方亦承诺不可撤销地放弃追索权。乙方承诺，若向第三方转让全部或部分标的资产，将通过向第三方有法律约束力的方式，要求该第三方做出与本款约定相同的承诺。乙

方承诺并确认，在交割完成的前提下，若因任何除转让方和乙方之外的第三方就任何标的资产向转让方及/或前手提出任何权利主张，致使转让方及/或前手承担责任或损失的，受让方应给予转让方及/或前手及时足额的赔偿。

10.11 乙方保证在其取得标的资产后，将严格按照法律许可的方式处置标的资产，不以转让方的名义对外进行追偿，并不以任何形式损害转让方的权益，若出现违法行权或损害转让方权益等情形，乙方应承担一切法律责任。

10.12 乙方保证将不会因受让的标的资产而对中国政府以任何方式行使追索权（包括但不限于不会向中国政府行使债权人或担保权利人或其他权利人的权利），亦不会向中华人民共和国政府以任何方式追索出资责任。

10.13 乙方声明，其已被告知并完全理解，受让的标的资产，可能存在着资产瑕疵或因各种因素难以得到清偿，以至于乙方预期利益可能无法最终实现。除转让方虚构、伪造资产文件外，转让方对资产瑕疵不承担责任，无论资产瑕疵是否已在资产文件中明示或通过对资产文件分析可以了解和发现。乙方在此明确同意，尽管本协议或关于任何标的资产的其他文件可能包含相反规定，但乙方按照本协议受让标的资产的同时并不能获得目前存在的及/或可能存在的针对转让方和/或前手，以及转让方和/或前手的高级职员、董事、雇员、内部知情人、会计、律师或转让方和/或前手聘请的其他人的任何追索权，即使该等人士可能在发起、创设或管理该标的资产过程中对给转让方或前手造成的损失负有一定责任。

10.14 乙方声明并保证，乙方在向任何第三方转让任何标的资产时将会要求受让该等标的资产的第三方也做出第10.1、第10.3、第10.6、第10.8、第10.10、第10.12及第10.13所约定之同等承诺，并要求受让该等标的资产的第三方在进一步转让该等标的资产时会要求其受让人均做出前述同等承诺，以确保受让标的资产的第三方及其后手放弃对中国政府、本协议项下转让方及其前手的追索权；乙方承诺并保证，乙方及其后手不会违反前述同等承诺。

如果乙方违反前款义务，导致转让方依照生效的法院判决、仲裁裁决、政府命令或者任何其他对转让方有约束力的指示对乙方及/或乙方后手及/或任何其他第三方予以赔偿或支付任何款项，则乙方应于收到甲方书面通知之日起10个工作日内向转让方支付前述款项，乙方逾期未支付的，每迟延一日，应向转让方支付应付未付款项的万分之五作为违约金。

10.15 即使本协议中另有规定，乙方及其关联方，代表乙方或为乙方利益行事的乙方或其关联方的董事、高级职员、雇员、代理、律师、代表、咨询人或承包商，未经转让方的事先书面同意，不得在交割日之前就任何标的资产或本协议项下的交易以任何方式同任何义务人进行联络，无论该等联络是由义务人还是乙方主动提出。

10.16 乙方声明尽最大努力谨慎、勤勉地促成标的资产交割条件成就和满足。乙方承诺

并确认，过渡期内，若标的资产中的任何部分已经依据乙方的要求或因被动处置需要而被出售或以其他方式被处置，则乙方对前述处置后果承担全部责任；对甲方因前述事由而采取的行动或不作为所导致的任何对甲方声明和保证的违反及因此对标的资产或乙方产生的不利影响，乙方承担全部责任。如标的资产最终未完成交割的，乙方需对前述处置结果造成的甲方损失承担赔偿责任。

10.17 乙方在参与标的资产买方尽职调查及竞价阶段所作出的任何声明、保证和承诺与本协议均在本协议项下继续有效。

10.18 乙方在此不可撤销地承诺因违反本协议约定义务时，甲方可以向征信机构、银行业协会报送乙方违约失信信息。并且，乙方不可撤销地确认相关银行业协会有权通过银行业协会认为适宜的方式对乙方失信信息在金融机构之间共享乃至向社会公示。同时，乙方自愿接受甲方等金融机构联合采取调减或停止授信、停止开立新的结算账户、停办法定代表人新的信用卡等联合失信惩戒维权措施。

11. 违约责任

11.1 如乙方违反其在本协议项下的任何义务（包括但不限于乙方未能履行第4条、第5条、第7条项下乙方的任何义务）或其在第10条项下所作的任何声明和保证，转让方有权选择同时或单独行使下列一项或多项权利：

- (1) 单方解除本协议。
- (2) 要求乙方继续严格履行本协议并采取补救措施。
- (3) 如乙方未能根据本协议的规定履行其付款义务，则应就逾期未支付的付款金额按每日万分之五向转让方支付违约金。
- (4) 如乙方违反除付款义务外的其他任何义务，则转让方有权要求乙方按照转让价款总额的万分之五支付违约金。

转让方行使前述权利之后仍不足以弥补其遭受的损失，仍有权要求乙方承担损害赔偿。就转让价款、资金占用费、服务费、违约金或赔偿款等各类乙方应付未付款项，甲方有权自行从乙方已缴纳的保证金和现金处置收入中扣收，乙方不得要求返还。保证金和现金处置收入不足以抵扣全部应付未付款项的，甲方有权继续向乙方追索差额部分。

11.2 如本协议一方发生其他任何违反本协议项下义务或责任的行为，违约一方应当承担违约责任，赔偿另一方的损失。

12. 不可抗力

12.1 不可抗力，系指地震、台风、水灾、火灾、战争等不能预见、不能避免并不能克服的，直接影响本协议履行的事件。如果出现不可抗力，双方在本协议中的义务

在不可抗力影响范围及其持续期间内将中止履行。协议期限可根据中止的期限作相应延长，但须双方协商一致。任何一方均不会因此而承担违约责任。但是，一方迟延履行本协议同时发生了不可抗力，迟延履行方的违约责任不能免除。

- 12.2 受不可抗力影响的一方，应当尽可能采取合理的行为和适当的措施减轻不可抗力对履行本协议所造成的影响。没有采取适当措施致使损失扩大的，该方不能就扩大损失的部分要求免责。受不可抗力影响一方应在不可抗力事件发生后10个工作日内将不能履行本协议的原因书面通知本协议其他方，并提供有效的证明文件。不可抗力影响结束后，受影响一方应在10个工作日内书面通知本协议其他方。
- 12.3 如果不可抗力影响超过30日，双方可协商解决此后的协议执行问题。如果双方在相应顺延的30日内未能协商一致，每一方均有权解除协议。

13. 保密

- 13.1 基于本次交易所获得的包括本协议在内的任何文件资料、商业信息或任何一方的商业秘密，未经披露一方事先书面同意，接收一方不得向任何第三方（不包括与本次交易有关而需要获知以上信息的接收方的雇员、高级职员和董事等）披露此类信息，非因履行本协议及本次交易之其他文件之需要，亦不得以任何方式自行使用该等信息，但以下情况除外：（1）向与本协议及本次交易之其他文件有关而需要获知以上信息并承担上述保密义务的律师、会计师、顾问等专业人员披露；（2）向任何拟向乙方受让标的资产的潜在受让方；（3）根据适用法律的要求，向有关政府部门或者监管机构披露；（4）该等保密信息非由于一方违反本协议的原因已经进入公共领域而为公众所知悉；以及（5）出现根据法律可以免除保密义务和责任的情形。
- 13.2 乙方按照第 13.1 款（1）（2）项向有关主体披露信息前，应当与披露对象签订不低于本协议保密义务条款约定标准的保密协议，并且即使乙方与披露对象签署保密协议，披露对象违反协议披露本条约定的信息给转让方造成损失的，乙方仍对转让方负有赔偿责任。任何一方违反本协议保密义务的，守约方均有权要求违约方赔偿损失。
- 13.3 双方在本协议项下的保密义务在本协议履行完毕后 10 年内持续有效。
- 13.4 如需要，双方可协议另行签署相应的保密协议，保密协议与本条款存在不一致的，以保密协议为准。
- 13.5 乙方特别声明，乙方在签订及履行本协议过程中所涉及的符合《征信业管理条例》规定的信用信息，转让方有权利采集、整理、保存、加工及向转让方的监管机构或任何政府机关提供、披露、报送；转让方也有权利向中国人民银行征信中心和其他任何具有全国影响力的征信机构披露、提供、报送。转让方的上述行为不视

为转让方违反保密义务。

14. 权利保留

- 14.1 一方没有行使其权利或没有就另一方的违约行为采取任何行动，不应被视为对权利的放弃或对追究违约责任或义务的放弃。任何一方放弃针对另一方的任何权利或放弃追究另一方的任何责任，不应视为放弃对另一方任何其他权利或任何其他过失的追究。所有权利放弃均应书面作出。
- 14.2 如果本协议的任何约定依现行法律被确定为无效或无法实施，本协议的其他条款将继续有效。此种情况下，本协议的其他条款的合法性、有效性和强制执行力不受影响，且双方将以有效的约定替换该约定，且该有效约定应尽可能接近原约定和本协议相应的目的和精神。

15. 权利、义务的转让

- 15.1 双方同意，转让方向第三方转让其在本协议项下全部或部分权利和/或义务时，仅需向乙方履行通知义务，无需再次征得乙方同意。
- 15.2 就乙方而言，未经甲方书面同意，其不得转让其在本协议项下的任何义务、责任或权利；乙方经甲方同意转让本协议项下义务、责任或权利的，乙方应根据甲方的要求签署有关本条所述转让的一切文件，办理有关该转让的任何批准、登记或备案等任何手续，并承担任何因此而发生的费用。

16. 协议变更、解除及终止

- 16.1 本协议如有变更、修改或补充，双方需协商一致并签订书面变更、修改或补充协议，作为本协议的补充，与本协议具有同等法律效力。
- 16.2 经双方协商一致并签署书面文件，可解除本协议。
- 16.3 如涉及转让方根据本协议约定行使单方解除权的情形，本协议将在甲方向乙方发出解除通知之时立即终止，除非转让方的终止通知明确另作要求。
- 16.4 本协议因解除而终止时，除违约责任条款、保密条款、法律适用和争议解决条款继续有效外，本协议其他条款立即失效，不再具有任何效力。

17. 通知

- 17.1 除非本协议另有约定，否则，根据本协议发出的任何通知、要求或其他文件应采用书面形式。双方确认本协议涉及的各类通知、要求、其它文件以及就本协议发生纠纷时相关文件和法律文书的送达地址如下：

致甲方：中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司

18.2 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方可通过友好协商解决，协商不成的，可以采用以下第（1）种方式解决：

(1) 向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼；

(2) 提交【/】仲裁委员会在【仲裁地点】按其届时有效的仲裁规则作出有拘束力的仲裁裁决。仲裁庭由三名仲裁员组成。甲方和乙方有权各选定一名仲裁员；各方应共同选定第三名仲裁员，第三名仲裁员为仲裁庭的首席仲裁员。仲裁语言为中文。该仲裁裁决为终局性裁决，对各方均有法律约束力。

(3) 其他

除非生效判决/仲裁裁决另行确定，各方为诉讼/仲裁而实际支付的费用（包括但不限于诉讼费/仲裁费和合理的律师费）由败诉方承担。

18.3 在本协议争议解决期间，除争议事项外，双方应继续履行本协议的其它条款。

19. 其它

19.1 标题

本协议中的标题及附件和附表的标题仅为阅读便利而设，并不影响本协议或本协议中任何规定的含义和解释。

19.2 约束力

本协议和其中的条款、承诺、条件、规定、责任、谅解、权利和利益，包括其附件、附录和附表，应对本协议各方、及其各自的承继人和被允许的受让人具有约束力，并对其适用。如果乙方由一个以上的签署方构成，该等签署方全体应作为共同的乙方就本协议项下乙方的全部义务承担连带责任。

19.3 正本份数

本协议正本一式肆份，双方各执贰份。

19.4 无第三方受益人

除了转让方和乙方（及各自承继人），任何其他人均不应根据本协议享有权利或权利主张。

19.5 生效

本协议自甲方和乙方的法定代表人（负责人）或其授权代表签名并加盖双方公章

之日起成立并生效。

20. 本协议附件

本协议包括以下附件

附件1：标的资产清单

附件2：关于资产转让的确认函

附件作为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

（本页以下无正文）

（本页无正文，系合同编号为【COAMC粤经二（一）-2026-A-02-001】的《资产转让协议》之签署页）

甲方：中国东方资产管理股份有限公司广东省分公司（盖章）

负责人/授权代表：

_____（签名/签章）

乙方：【_____】（盖章）

法定代表人（负责人）/ 授权代表：

_____（签名/签章）

（乙方为自然人时适用）：

竞买人或授权代表（签名及指模）：_____

签约日期：_____年_____月_____日

签约地点： 广州市天河区

序号	笔数	借款人	本金余额	利息余额	垫付费 用	债权合 计	借款合同 编号	保证合同 编号	抵押合同编 号
1	1	广东华辰玫瑰生物科技有限公司	3,990,000.00	1,440,075.91	56,001.00	5,486,076.91	四会农商银行大沙支行（2021）借字第10020219913528605号	四会农商银行大沙支行（2021）高保字第10020219913528605号、2021年6月23日	四会农商行大沙支行（2017）高抵字第9915238528号、四会农商行大沙支行（2019）高抵字第9910133176号、四会农商银行大沙支行（2021）高抵字第10120219917330335号
			29,850,000.00	13,662,059.53	251,337.00	43,763,396.53	四会农商银行大沙支行（2022）借字第10020229910096602号	四会农商银行大沙支行（2021）高保字第10020219910062306号	
一、华辰玫瑰生物小计			33,840,000.00	15,102,135.44	307,338.00	49,249,473.44			
2	1	广东华辰玫瑰现代农业科技发展有限公司	5,790,000.00	2,335,910.02	50,728.00	8,176,638.02	四会农商银行大沙支行（2022）借字第10020229913572514号	四会农商银行大沙支行（2021）高保字第10020219913528582号、四会农商银行大沙支行（2022）高保字第10020229913572514号	四会农商行大沙支行（2018）高抵字第9915479091号
二、华辰玫瑰现代小计			5,790,000.00	2,335,910.02	50,728.00	8,176,638.02			

附件 1：标的资产清单

3	1	怀集县新 鸿基建筑 工程有限 公司	28, 497, 7 00. 00	7, 113, 4 00. 28	292, 23 5. 32	35, 903, 335. 60	四会农商 银行大沙 支行 (2021)借 字第 100202199 14379999 号、四会农 商银行大 沙支行 (2022)借 展字第 100202199 14379999 号	四会农商 银行大沙 支行 (2021) 高保字第 10020219 91437999 9 号	四会农商行 大沙支行 (2018)高抵 字第 9912648985 号、四会农商 银行大沙支 行(2022)协 字第 99126480185 号, 四会农商 银行大沙支 行(2020)高 抵字第 10120209913 771606 号, 四 会农商银行 大沙支行 (2021)高抵 字第 10120219911 953968 号, 四 会农商银行 大沙支行 (2021)高抵 字第 10120219915 385402 号
	1		6, 400, 00 0. 00	3, 131, 8 06. 40	81, 033 . 95	9, 612, 8 40. 35	四会农商 银行大沙 支行 (2021)借 字第 100202199 15589780 号	四会农商 银行大沙 支行 (2020) 高保字第 10020209 91592154 2 号	
	1		19, 970, 0 00. 00	9, 986, 1 11. 30	105, 86 5. 00	30, 061, 976. 30	四会农商 银行大沙 支行 (2021)借 字第 100202199 12107665 号、四会农 商银行大 沙支行 (2022)借 展字第 114202299 12017294 号	四会农商 银行大沙 支行 (2021) 高保字第 10020219 91210766 5 号、2021 年 4 月 16 日	
三、新鸿基建筑小计			54, 867, 7 00. 00	20, 231, 317. 98	479, 13 4. 27	75, 578, 152. 25			

4	1	四会市东城清东花岗岩石场有限公司	15, 815, 210. 00	5, 017, 400. 09	108, 603. 00	20, 941, 213. 09	四会农商银行大沙支行(2021)借字第10020219913528560号、四会农商银行大沙支行(2022)借展字第11420229913621988号	四会农商银行大沙支行(2021)高保字第10020219913528560号、2022年6月24日	四会农商银行大沙支行(2020)高抵字第10120209914085640号、四会农商银行大沙支行(2020)高抵字第10120209914069990号、2021年1月26日
	1		14, 990, 000. 00	7, 635, 304. 77	90, 484. 00	22, 715, 788. 77	四会农商银行大沙支行(2022)借字第10020229913703231号	四会农商银行大沙支行(2021)高保字第10020219913528571号、四会农商银行大沙支行(2022)高保字第100220229913703231号	四会农商银行大沙支行(2020)高抵字第10120209913937201号、四会农商银行大沙支行(2020)高抵字第10120209913937744号
四、清东花岗岩小计			30, 805, 210. 00	12, 652, 704. 86	199, 087. 00	43, 657, 001. 86			
合计		4户8笔	125, 302, 910. 00	50, 322, 068. 30	1, 036, 287. 27	176, 661, 265. 57			

附件2 关于资产转让的确认函

关于资产转让的确认函

确认函编号：【COAMC粤经二（一）-2026-A-02-001】

资产包编号：【COAMC-GD-JY三[2]-2026-01】

根据中国东方资产管理股份有限公司【广东省】分公司（甲方）与【
（乙方）于【
】年【
】月【
】日签订的编号为【COAMC粤经二（一）-2026-A-02-001】
的《资产转让协议》，转让方已经将《资产转让协议》附件1《标的资产清单》中所列的
标的资产于【
】年【
】月【
】日（即交割日）依法转让给乙方。转让方特此
确认该等标的资产已向乙方转让的事实。

乙方确认：

（1）乙方已自转让方收到全部资产文件；

（2）《资产转让协议》附件1《标的资产清单》中所列的标的资产已经于交割日交割完
毕。

除非本函中另有定义，本函中的词语具有与《资产转让协议》中相同的含义。

甲方：中国东方资产管理股份有限公司【广东省】分公司（公章）

负责人/授权代表（签名/签章）：_____

如乙方系非自然人，在此签署：

乙方：_____（公章）

法定代表人（负责人）/授权代表（签名/签章）：_____

如乙系自然人，在此签署：

【乙方或授权代表（签名及指模）：_____】

年 月 日

