

竞买公告

东莞市正腾实业投资有限公司（下称“正腾公司”）管理人将于 2021 年 1 月 19 日 10 时至 2021 年 1 月 20 日 10 时止（延时除外）在京东拍卖破产强清平台（处置单位：东莞市正腾实业投资有限公司管理人，监督单位：东莞市第一人民法院，网址：<https://auction.jd.com/bankrupt.html>）进行公开拍卖活动，现公告如下：

一、拍卖标的

东莞市正腾实业投资有限公司持有的长沙市柏宁房地产开发有限公司 12.973%的股权。
起拍价：24,000,000 元，保证金：1,500,000 元，增价幅度：10000 元及其整数倍。

1. 标的物：本标的已办理了质押登记，标的物未进行评估，标的物具体信息，竞买人可自行到网上查询长沙市柏宁房地产开发有限公司（下称“柏宁公司”）的工商登记信息进行查看。

2. 标的物的具体状况：

根据国家企业信用信息公示系统查询到的结果，具体信息如下：

名称：长沙市柏宁房地产开发有限公司

类型：其他有限责任公司

成立日期：2011 年 1 月 18 日

注册资本：18500 万人民币

法定代表人：刘长兵

住所：湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段 208 号柏利大厦

经营范围：房地产开发经营；物业管理；自有房地产经营活动；房屋租赁；自建房屋的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

核准日期：2019 年 6 月 26 日

登记机关：长沙市市场监督管理局

上述内容仅供参考，具体以实际为准。

3. 本次拍卖标的物存在的瑕疵：不详。

4. 标的物交付与费用负担：标的物变更登记手续及费用由买受人自行办理。

本次拍卖活动计价货币为人民币。本次拍卖标的物的起拍价、成交价均不含在转让登记过程中应交纳或补交的一切税费、平台服务费及明确的或不明确的一切关联费用，因此在拍卖成交后应缴纳的买卖双方的各项税费均由买受人承担。

上述需由买受人另行承担的相关费用由竞买人自行向相关单位了解确认。

注：管理人郑重提醒各竞买人，有限责任公司股权价值与公司资产及经营情况等诸多因素相关，并存在一定的潜在风险。管理人不承诺和保证本次拍品的价值，柏宁公司的注册资本及相关投资仅作参考。竞买人须符合国家和有关政府部门相应的法律法规及政策的要求。

二、咨询、展示看样的时间与方式

自本公告发布之日起至拍卖结束前工作时间接受咨询，咨询时间：工作日上午9:30-11:30,下午 15:00-17:00。， 联系人：冯律师，咨询电话：15205278502。有意者可自行看样。

三、标的已知优先购买权人：长沙市柏宁房地产开发有限公司的股东。

竞价标的如若存在优先购买权人，优先购买权人参加竞买的，应于竞价活动开始 5 个工作日内向管理人提交合法有效的证明（登记的证件信息必须与京东实名认证相一致），资格经管理人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，视为放弃对本标的物享有优先购买权。本标的优先购买权人未参加竞价，亦视为放弃优先购买权。

四、对上述拍卖标的权属或其他相关权益有异议的，相关方应于本拍卖公告发布之日起 10 内与管理人联系并向管理人提交合法有效的证明文件，逾期不提交的，视为无异议并放

弃相关权利。与本标的物有利害关系的当事人可参加竞价，不参加竞价的请关注本次竞价活动的整个过程。

五、竞价方式

（一）竞价从起拍价开始以递增出价方式竞价，增价幅度由管理人确定，竞买人以低于起拍价出价的无效。

（二）本次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）本次拍卖保留价为起拍价。

六、保证金与余款交纳

第一次出价前，意向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），在线支付竞买保证金，支付后系统自动冻结该笔保证金。竞价成交的，本标的物竞得者（以下称买受人）冻结的保证金将自动转为部分成交款，由京东结算给管理人指定账户；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。

竞价成交后，标的物竞得者原锁定的保证金自动转入管理人指定账户。买受人应于成交之时起 3 个工作日内将竞价成交价余款（扣除保证金后的余款）缴入管理人指定账户（户名：东莞市正腾实业投资有限公司管理人；账号：8114801013100214691；开户行：中信银行东莞世博广场支行），注明“破产案号：（2017）粤 1971 破 41 号；款项性质：拍卖款余款”。逾期则视为买受人违约，竞买保证金不予退还。

七、移交与过户

买受人在交齐所有成交款后 3 个工作日内（凭付款凭证及相关身份材料、委托手续等原件）到管理人处（地址：广东省东莞市南城区东莞大道 428 号寰宇汇金中心凯泰大厦 20 楼）办理交接手续并签署《拍卖成交确认书》。

竞价成交后，由买受人自行到相关主管部门办理股权过户手续。竞价成交时，成交价不包含转让时双方的一切税、费、应补地价、土地使用费；过户时所产生的转让双方的一切税、费（包括但不限于所得税、土地增值税、营业税及其附加、印花税、契税等）、应补地价、土地出让金均由买受人承担。上述一切税、费、应补地价、土地使用费的具体金额由竞买人自行向相关主管部门咨询。竞价标的所涉及的水、电、煤气、管理费等相关未了受法律保护的债务均由买受人承担。买受人在承担后不得据此主张竞价无效或向管理人、上拍机构索偿。

拍卖成交后，由管理人协助标的的交付，如无特殊情况，人民法院不予出具裁定书和协助执行通知书。

标的物在移交时的相关事宜均由买受人自行负责，相应费用亦由买受人承担。

八、风险提示

（一）标的物特殊情况说明

1、由于长沙市柏宁房地产开发有限公司不配合管理人的工作，管理人未掌握柏宁公司的任何资料，对柏宁公司的经营情况、财务情况、亏损情况均不清楚，竞拍人需自行了解相关情况。

2、拍卖标的已质押给中信银行东莞分行，涉及的债权和质押权已转让给广州资产管理有限公司，买受方付清全部拍卖成交价款后才可办理质押登记注销手续。拍卖标的现存在有相关司法查封和轮候查封，法院办理解除查封手续需要一定时间，拍卖成交时该等查封可能尚未全部解除且无法确定相关法院解封的具体时间。基于此，质押登记注销以及查封解除将可能会导致拍卖标的的过户时间延迟，竞得者需承担拍卖标的不能及时过户的风险。

3、案涉股权正腾公司在办理质押登记后曾以抵债的形式转让给第三人，但未经质押权人同意，管理人认定该抵债行为无效并已书面告知第三人撤销该抵债协议，要求其就可能存在的损失向管理人申报债权或向人民法院起诉，但该第三人至今未起诉也未申报债权，若竞买人竞买成功后该第三人主张该股权，由买受人自循法律途径解决。

4、对正腾公司享有的该股权的出资款是否已实缴以及正腾公司是否抽逃出资，管理人不作判定，由买受人自行考虑该风险，如存在上述情况，竞拍人竞拍成功后需承担补交或返还出资款的责任。

(二) 竞买人应当具备完全民事行为能力。竞买人也可根据《竞买须知》相关规定委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）进行竞买。

(三) 竞买人竞价前应向工商、税务、外管、商务等政府部门，对标的物的权属、能否过户、过户要求和流程、税费缴付的标准及起止时间，以及其他须注意的事项进行咨询，因政策原因或其他原因导致不能过户的风险由竞买人承担。

(四) 本次网络竞价所涉标的物，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的现状一致。请欲报名参与竞价的竞买人充分考虑标的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。管理人、正腾公司、京东网络竞价平台不承担标的物的瑕疵保证。有意者请亲自实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，责任自负。

(五) 本次网络竞价所涉标的物已知的标的物属性、抵押、查封、担保、侵权等情况已经公示，买受人需承担标的物存在的其他权利瑕疵风险。如果标的物本身存在权利瑕疵导致交易行为无法顺利完成的，仅退还买受人支付的全部价款的本金（价款包含保证金），管理人与网络竞价平台不承担任何赔偿责任。

(六) 管理人、上拍机构对此次竞价标的物所作的说明和提供的图片、文字资料等，仅供竞买人参考，不构成对标的物的任何担保，不作为对竞买人参与此次竞价的建议，仅提供竞买人参考。(特别提醒：有意者请亲自实地看样，未看样的竞买人视为对本标的物现状的确认，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，责任自负。)

(七) 因标的物本身价值较高，起拍价、保证金、竞价成交数额较大。为避免在在线支付的过程中，因银行限额而导致无法支付的问题，请根据《竞买须知》相关规定进行充分准备。

(八) 竞拍人竞买成功后，竞拍人支付的拍卖款，正腾公司和管理人不开具任何发票。提请竞买人特别注意。

九、本次网上公开竞价《竞买公告》、《竞买须知》、《标的物介绍》等标的物相关文件已在京东网络竞价平台公开展示，请仔细阅读。上拍机构已就前述相关标的物相关文件的所有条款向竞买人如实告知并做出详细说明，竞买人知悉并同意接受前述文件的全部条款和内容，竞买人和资产处置方双方不存在任何歧异和误认，竞买人承诺不再对前述文件的条款提出任何异议。

十、竞买人在竞价前请务必仔细阅读相应标的竞买公告、须知、标的详情。本公告其他未尽事宜，请向管理人咨询。

咨询电话：15205278502，联系地址：广东省东莞市南城区东莞大道 428 号寰宇汇金中心凯泰大厦 20 楼（整层）

凡发现竞价中有违规行为，可如实举报。

法院纪检电话:0769-88677860

东莞市第一人民法院民五庭咨询电话（仅限于咨询、反映管理人拍卖工作情况，具体拍

卖问题请联系管理人)：0769-88677957

京东技术咨询电话：4006229586

此公告在“京东网”上发布，网址：<https://auction.jd.com/bankrupt.html>。

东莞市正腾实业投资有限公司管理人

二〇二〇年十二月十六日



竞买须知

东莞市正腾实业投资有限公司（下称“正腾公司”）管理人将于2021年1月19日10时至2021年1月20日10时止（延时除外）在京东拍卖破产强清平台（处置单位：东莞市正腾实业投资有限公司管理人，监督单位：东莞市第一人民法院，网址：<https://auction.jd.com/bankrupt.html>）进行公开拍卖活动，现公告如下：

一、本《竞买须知》根据《中华人民共和国民事诉讼法》等相关法律规定所制订，竞买人应认真仔细阅读，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、拍卖标的

东莞市正腾实业投资有限公司持有的长沙市柏宁房地产开发有限公司12.973%的股权。起拍价：24,000,000元，保证金：1,500,000元，增价幅度：10000元及其整数倍。

1.标的物：本标的属于破产财产，即东莞市正腾实业投资有限公司持有的长沙市柏宁房地产开发有限公司的股权。

2.标的物的具体状况：

标的物：本标的已办理了质押登记，标的物未进行评估，标的物具体信息，竞买人可自行到网上查询长沙市柏宁房地产开发有限公司（下称“柏宁公司”）的工商登记信息进行查看。

根据国家企业信用信息公示系统查询到的结果，具体信息如下：

名称：长沙市柏宁房地产开发有限公司

类型：其他有限责任公司

成立日期：2011年1月18日

注册资本：18500 万人民币

法定代表人：刘长兵

住所：湖南省长沙市岳麓区潇湘南路一段 208 号柏利大厦

经营范围：房地产开发经营；物业管理；自有房地产经营活动；房屋租赁；自建房屋的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

核准日期：2019 年 6 月 26 日

登记机关：长沙市市场监督管理局

上述内容仅供参考，具体以实际为准。

3. 本次拍卖标的物存在的瑕疵：不详。

4. 标的物交付与费用负担：标的物变更登记手续及费用由买受人自行办理。

本次拍卖活动计价货币为人民币。本次拍卖标的物的起拍价、成交价均不含在转让登记过程中应交纳或补交的一切税费、平台服务费及明确的或不明确的一切关联费用，因此在拍卖成交后应缴纳的买卖双方的各项税费均由买受人承担。

上述需由买受人另行承担的相关费用由竞买人自行向相关单位了解确认。

注：管理人郑重提醒各竞买人，有限责任公司股权价值与公司资产及经营情况等诸多因素相关，并存在一定的潜在风险。管理人不承诺和保证本次拍品的价值，柏宁公司的注册资本及相关投资仅作参考。竞买人须符合国家和有关政府部门相应的法律法规及政策的要求。

拍卖标的对应的资产外观、结构、固定装修、内在质量及商标的登记状态以移交时的现状为准。生产性设备的实际运行状况以交接时的现状为准，拍卖人对设备外观、质量、结构、维修、运行等情况不作担保。房地产的实际面积以权证登记数字为准，拍卖人对房屋外观、质量问题、结构调整、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，由此产生的问题亦不影响拍卖成交结果及成交价格。

四、竞买人条件

(一) 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。

(二) 竞价前, 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)。

如参与竞买人未在京东拍卖开设账户, 可委托代理人(具备完全民事行为能力的自然人)进行, 但须在竞买开始前一同到管理人处办理委托手续; 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管理人处办理交接手续。如委托手续不全, 竞买活动认定为委托代理人的个人行为。

(三) 法律、行政法规和司法解释对本标的物买受人资格或者条件有特殊规定的, 买受人应当具备规定的资格或条件。

(四) 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。

五、竞价方式

竞价从起拍价开始以递增出价方式竞价, 增价幅度由管理人确定。竞买人以低于起拍价出价的无效。本次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。

六、优先购买人

本次竞价活动如若存在优先竞买人的, 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, 竞价财产由出价在前的优先购买权人竞得。

七、保证金

第一次出价前, 意向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), 在线支付竞买保证金, 支付后系统自动冻结该笔保证金, 具体要求请阅读竞价

页面内的《竞买须知》、《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。竞价成交的，本标的物竞得者（以下称买受人）冻结的保证金将自动转为部分成交款，由京东结算给管理人指定账户（户名：东莞市正腾实业投资有限公司管理人；账号：8114801013100214691；开户行：中信银行东莞世博广场支行），其他竞买人的保证金在竞价后即时解冻。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。

由于竞买人注册账户、实名认证、开通网银、竞买人的开户银行向京东转账均需时间，为确保缴纳的保证金能够在竞价程序结束前到账，竞价标的保证金金额在 1000 万及以上的，或企业参与竞买的，建议请竞买人在开拍前，至少提前 5 个工作日办理报名及保证金交纳手续。如因竞买人未能及时完成报名及保证金交纳手续，导致京东在竞价结束前未能全额收到竞买人交纳的保证金，无法为竞买人开通竞买权限，所产生的一切后果由竞买人自行承担，上拍机构、管理人、京东平台均不就此承担任何责任。

保证金金额往往数额较大，为避免在线支付的过程中，因银行限额而导致无法支付的问题，建议竞买人提前去相关银行办理提高网银支付限额的业务。如保证金金额超出竞买人开户银行制订的最高网银支付限额，建议采取更换网银支付限额更高的银行卡支付、多日分多笔支付、多张银行卡分多笔支付等方式交纳保证金。京东作为款项接收方，不对银行制订的网银最高支付限额造成的支付障碍承担任何责任。以下链接为各大银行对外公示的网银最高支付限额的整理页面，仅供参考，实际支付限额请咨询银行，以各银行告知为准。

银行支付限额：<https://help.jd.com/user/issue/359-1659.html>

个人/企业参拍流程：<https://auction.jd.com/bankrupt.html>

在参拍、缴纳保证金过程中，如有疑问，请拨打京东拍卖服务热线：4006229586。

八、余款交纳

竞价成交后，标的物竞得者原锁定的保证金自动转入管理人指定账户。买受人应于成交之时起 3 个工作日内将竞价成交价余款（扣除保证金后的余款）缴入管理人指定账户（户名：东莞市正腾实业投资有限公司管理人；账号：8114801013100214691；开户行：中信银行东莞世博广场支行），注明“破产案号：（2017）粤 1971 破 41 号；款项性质：拍卖款余款”。逾期则视为买受人违约，竞买保证金不予退还。

九、标的咨询与查看

本次竞价是经法定公告期和展示期后才举行的，竞价标的物已知及可能存在的瑕疵已在本次竞价资料中作了详尽的说明。管理人对竞价标的物所作的说明和提供的视频资料、图片等，仅供竞买人参考，不构成对标的物的任何担保。所以请竞买人在竞价前必须仔细审查竞价标的物，调查是否存在瑕疵，认真研究查看所竞买标的物的实际情况，并请亲临展示现场，有意者请亲自向管理人咨询，未咨询的竞买人视为对本标的现状认可，责任自负。竞买人慎重决定竞买行为，竞买人一旦作出竞买决定，即表明已完全了解，并接受标的物现状和一切已知及未知的瑕疵。

十、标的移交

对竞价标的能否办理过户手续、办理时间、限购等情况，请竞买人在竞买前自行向管理人或有关部门咨询确认，因标的物现状及存在瑕疵等原因不能或者延迟办理过户手续及办理二次过户造成费用增加的后果，由竞买人自负，管理人不作过户的任何承诺，不承担过户涉及的应由买受人承担的费用。

无论法院是否出具裁定书，股权过户过程中的一切风险由买受人承担。买受人应自行至相关职能部门办理标的权属变更手续，对拍卖标的物能否办理登记、过户手续以及办理的实际等情况，请买受人自行到相关职能部门咨询确认，因标的物现状及存在瑕疵等原因不能或

延迟办理登记、过户手续及办理二次过户造成费用增加的后果由买受人自行负责，管理人不作变更登记的任何承诺。

因法院解除查封手续需要一定时间，另因标的物相关权证原件无法取得或存在担保物权的，办理标的物权属变更登记时需办理登报注销手续或注销他项权证，办理权属变更登记的时间会延长。

案涉股权正腾公司在办理质押登记后曾以抵债的形式转让给第三人，但未经质押权人同意，管理人认定该抵债行为无效并已书面告知第三人撤销该抵债协议，要求其就可能存在的损失向管理人申报债权或向人民法院起诉，但该第三人至今未起诉也未申报债权，若竞买人竞买成功后该第三人主张该股权，由买受人自循法律途径解决。

竞价成交后，买受人将竞价成交价余款缴纳完毕，管理人确认该款项到账后，买受人（自然人的应携带身份证原件，单位的应委托代理人携带营业执照、授权委托书及代理人身份证件原件等相关证明材料）到管理人处办理有关移交手续。买受人支付完全部竞价成交价款后，管理人与买受人办理完毕相关移交手续后方可提取其竞价成交的财产。

十一、税费承担

本次竞价活动计价货币为人民币，竞价时的起拍价、成交价均不含买受人在竞价标的物的交割、过户时所发生的全部费用和税费。标的物交付手续由买受人自行办理，所有涉及的买卖双方的税费及办理权证所需费用均由买受人承担。

十二、买受人及时处理竞价后事宜

买受人逾期未支付竞价款或未办理交接手续是悔拍行为。买受人悔拍的，管理人可以重新竞价，买受人交纳的保证金不予退还。悔拍后重新竞价的，原买受人不得参加竞价。买受人付款后应及时提取标的物，并办理交接手续，逾期不办理的，买受人应支付由此产生的费用，并承担本标的物可能发生的损毁、灭失等后果。

十三、参加竞买的人应当遵守《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，将取消其竞买资格，并追究相关的法律责任。

十四、根据法律规定，破产受理法院与管理人有权在竞价开始前、竞价过程中，中止竞价或撤回竞价。因网络或其他不可抗力导致竞价无法正常进行的，管理人待以上因素消除后视情决定重新竞价，并不承担因此造成的损失。

十五、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。

十六、竞买人在竞价前请务必仔细阅读公告、须知、标的详情。本规则其他未尽事宜，请予咨询。

凡发现竞价中有违规行为，可如实举报。

法院纪检电话:0769-88677860

东莞市第一人民法院民五庭咨询电话（仅限于咨询、反映管理人拍卖工作情况，具体拍卖问题请联系管理人）：0769-88677957

京东技术咨询电话：4006229586

东莞市正腾实业投资有限公司管理人

二〇二〇年十二月十六日

管理人