

# 竞 买 公 告

大连东霖食品股份有限公司管理人将于 2024 年 2 月 28 日 10 时至 2024 年 2 月 29 日 10 时止（延时的除外）在京东破产拍卖平台对大连东霖食品股份有限公司破产财产——位于大连市普湾新区炮台街道腾云街厂区的工业房产、土地使用权、厂区内构筑物、厂区内生产经营所需的机器设备、办公设备、软件、未上牌照 4 台凯马轻型厢式电动货车、库存物资-配件、易耗品等进行公开整体打包拍卖。现公告如下：

一、拍卖标的

具体详见下表。

有证房屋			
序号	不动产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	起拍价（万元）
1	辽（2018）大连普湾不动产权第 11002163 号	42	
2	辽（2018）大连普湾不动产权第 11002164 号	9458.67	
3	辽（2018）大连普湾不动产权第 11002165 号	25468.91	
4	辽（2018）大连普湾不动产权第 11002166 号	100.43	
5	辽（2018）大连普湾不动产权第 11002167 号	130.26	
6	辽（2018）大连普湾不动产权第 11002168 号	2608.69	
7	辽（2018）大连普湾不动产权第 11002169 号	2419.28	
8	辽（2018）大连普湾不动产权第 11002170 号	16905.01	

9	辽(2018)大连普湾不动产权第 11002171 号	1930.7	
10	辽(2018)大连普湾不动产权第 11002172 号	43932.82	
11	辽(2018)大连普湾不动产权第 11002173 号	5570.41	
12	辽(2018)大连普湾不动产权第 11002174 号	4968.61	
13	辽(2018)大连普湾不动产权第 11002175 号	1185.61	
小计		114721.4	7521.4983
无证房屋			
序号	测绘号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	起拍价(万元)
1	F1(炮台厂区)	24.01	
2	F2(炮台厂区)	12.34	
3	F3(炮台厂区)	60.84	
4	F4(炮台厂区)	100.44	
5	F5(炮台厂区)	238.98	
6	F6(炮台厂区)	616.09	
小计		1052.7	31.1148
构筑物			
序号	位置	数量	起拍价(万元)
1	炮台厂区	11 项	125.2102
土地使用权			

序号	土地证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	起拍价（万元）
1	辽（2018）大连普湾不动产权第 11002163 号--第 11002175 号（炮台厂区土地使用权）	75361	414.5624
生产设备及工器具			
序号	类别	起拍价（万元）	
1	炮台厂区生产设备及工器具（其中包括抵押（质押）及融资租赁部分，三户共计 322.2468 万元）	425.4466	
办公设备及家具			
序号	类别	起拍价（万元）	
1	炮台厂区办公设备及家具	25.882	
其他			
序号	类别	起拍价（万元）	
1	炮台厂区软件	2.1430	
2	炮台厂区未上牌照 4 台凯马轻型厢式货车（电动）	2.9973	
3	炮台厂区库存物资-配件	0.4337	
4	炮台厂区库存物资-易耗品	0.5708	
拍卖合计金额		8549.8591	

本次为第六次拍卖, 起拍价 85,498,591 元, 拍卖保证金为 1700 万元, 增价幅度 20 万元或其整数倍。

## 二、咨询与看样

有意竞买者, 请向拍卖辅助机构咨询或索取拍卖标的的详细资料。

展示看样时间：2024 年 2 月 20 日至 2024 年 2 月 27 日（节假日除外）。

联系人电话：13998642434 施先生。

本次拍卖是经法定公告期和展示期后举行的，拍卖标的物已知及可能存在的瑕疵已在本《竞买公告》和现场展示中作了详尽的说明。管理人对拍卖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。所以请竞买人在拍卖前必须仔细审查拍卖标的物，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。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。

### 三、竞买资格

1、竞买人须在竞价活动开始 24 小时前向管理人账户支付 2431 万推进破产相关费用，同时在京东拍卖平台交纳竞买保证金后下载签署并上传《承诺书》，取得参与本次拍卖的竞买人资格。

2、具备完全民事行为能力并接受本竞买公告条件的我国公民、法人和其他组织均可参与竞买；但法律、行政法规、司法解释对买受人资格或条件有特殊规定的，竞买人应当具备规定的资格或条件。因不符合条件参加竞买的，由竞买人自行承担相应法律责任。

3、竞买人可委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）以其个人账户代为竞买，但须在竞买开始前与管理人联系办理委托竞买手续登记。如未办理委托竞买手续登记、委托手续不全或不符合要求的，竞买活动视作委托代理人的个人行为。

4、竞买人无论是自然人或企业法人，拍卖成交后成交款的付款人、拍卖标的的交付和变更等均为该自然人或企业法人。

#### **四、拍卖方式**

1. 本次拍卖为设有保留价的增价拍卖方式，保留价为起拍价。竞价从起拍价开始以递增出价方式竞价，增价幅度为人民币 20 万元或其整数倍。竞买人以低于起拍价出价的无效。

2. 本次拍卖不限制竞买人数，至少一人报名且出价不低于起拍价的，方可成交。

3. 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。以此类推，直至再无人出价，标的成交。

#### **五、优先购买权人**

1、竞价标的如若存在优先购买权人，参与竞买的优先购买权人应于竞价活动开始 24 小时前向管理人提交合法有效的优先购买权证明，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。

2、优先购买权人参与竞买的，以与其他竞买人相同价格出价且没有更高出价者，拍卖标的由优先购买权人竞得。

**六、对上述标的权属有异议者，竞价活动开始 5 日前与管理人联系。**

#### **七、税费及其他费用的承担**

1. 破产企业推进破产相关费用 2431 万元由买受人承担。该笔费

用不包含在买受价款中，竞买人须在竞价活动开始 24 小时前向管理人账户支付。竞买人支付该笔款项后，取得参与本次拍卖的竞买人资格。该笔款项管理人原则上只提供收款收据，在税务机关允许的情况下可并入房产价值开具发票。竞买没有成交的，管理人将无息原路退还该笔费用。

2. 标的物中房产、土地在办理权属变更手续时所涉及的所有费用（包括买方和卖方应缴纳的各项税、费，面积误差所涉及到的补缴费用等）根据法律、政策规定由买卖双方各自承担。

3. 动产及设备类：如买受人需要发票，管理人将为买受人开具增值税发票，发票的开具项目以税务机关的规定为准，税费由买受人承担。

4. 拍卖标的涉及的所有历史欠费（如有）由买受人自行承担，包括但不限于水、电、气、暖及进入破产程序后所欠的土地及房产使用税等。

5. 拍卖成交后，京东网络拍卖平台产生的 0.5%技术服务费由买受人承担，由买受人在拍卖价款之外另行支付。买受人缴纳技术服务费后如需索取发票的，由买受人联系京东拍卖平台开具。

## **八、保证金、余款支付**

1. 在竞价活动开始 24 小时前，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，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。

2. 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 5 日内将竞价成交价余款（扣除保证金后的余款）缴入管理人账户（户名：大连东霖食品股份有限公司管理人；账号：800228000000551；开户行：大连银行股份有限公司中山支行），汇款时请注明成交项目名称，款项性质：竞价标的价款余额。逾期则视为买受人违约，竞买保证金不予退还。

买受人逾期未足额支付拍卖相关款项或未办理交接手续，视为悔拍。买受人悔拍的，其所缴纳的竞买保证金不予退还，依次用于支付拍卖产生的费用损失、弥补再行拍卖价款低于原拍卖价款的差价等。因买受人悔拍的，管理人可再行拍卖。再行拍卖时，原买受人不得参加竞买。再行拍卖的价款若低于原拍卖价款所造成的差价、费用等损失，由原买受人承担。若原买受人所缴纳的保证金足以弥补该差价、费用等损失的，则以该保证金填补差价、费用等损失；若其缴纳的保证金不足以弥补该差价、费用等损失，则由原买受人承担不足部分的全部损失。

## **九、标的物移交**

1. 买受人支付全部成交价款后 2 日内，凭付款凭证及相关身份证明材料原件到大连市中山区中山路 136 号 38 层管理人处签署《拍卖成交确认书》。

2. 买受人在签署成交文件后 3 日内，管理人与买受人在标的物现场进行资料及实物交接（实物资产移交不包含“软件”，“软件”在破产企业完成注销后向买受人移交）。

3、拍卖标的物以现场展示时的现状移交。移交时，买受人不得以标的物出现差异，向管理人提出退拍、追偿等请求。

## 十、重要提示

1. 本次拍卖系管理人依法独立履行《中华人民共和国企业破产法》第 25 条的职责在京东拍卖平台处分破产企业财产，并承担相应责任。

2. 竞买人在竞拍前请务必遵照《竞买公告》、《竞买须知》要求，进行实地看样、调查标的物信息（如过户要求等），了解竞买资质、委托代理及尾款支付方式等内容。

3. 本次《竞买公告》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或委托专业机构对竞买标的进行调查、了解、核实。未尽事宜，管理人不承担任何责任。

4. 本次拍卖标的物以其现状进行拍卖，管理人不承担拍卖标的物的瑕疵担保责任。除拍卖文件披露外，竞买人应对拍卖标的的实际状况、权利受限情况以及瑕疵（含显性、隐性瑕疵）等进行调查核实、承担投资风险。有意者请亲自实地看样，未看样的竞买人视为对标的物及相关实物现状的确认，责任自负。

5. 在拍卖开始前，管理人有权随时撤回/中止本次拍卖。管理人撤回/中止拍卖的，竞买人已缴纳的保证金和推进破产相关费用原路无息退回，管理人不承担其他任何责任。

## 十一、特别提醒

1. 本次拍卖为附加条件拍卖。竞买人欲参与竞买，务必在竞价活动开始 24 小时前在京东拍卖平台交纳竞买保证金、下载签署并上传《承诺书》、向管理人账户交纳 2431 万元推进破产相关费用，经管理人审核同意后，方可参与竞买。



2. 本次拍卖标的的房产、土地及部分机器设备存在抵押，拍卖成交后，上述问题由管理人负责解决，具体时间无法确定。竞买人对此应有足够的心理预期，并不得以此为理由悔拍、退拍。

3. 本次拍卖所涉标的物的名称、数量、新旧程度、使用性能、安全性能及能否正常使用等均以实物现状为准，管理人对此此次竞价标的物所作的说明和提供的明细及图片、文字资料等，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依据，仅供竞买人参考。竞买人须充分考虑拍卖标的的显性和隐性的瑕疵风险以及市场价格的波动。

4. 本次拍卖以现状拍卖，以整体定价成交，不按单位面积、质量、数量计算价格。管理人对拍卖标的的面积、数量、质量、规格、结构、成分及成新率等不承担瑕疵保证和担保责任，由此产生的问题也不影响拍卖成交结果及成交价格。拍卖标的的清单明细只作为参考，以交付时现场实际数量为准，不多退少补。如竞买人有意参与竞买，请实地看样。未看样的竞买人视为对本标的物现状的认可。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。

5. 拍卖标的物的权属转移登记手续由买受人自行办理，管理人予以协助。竞买人竞价前应自行向不动产登记、市场监督、税务、商务、生态环境、工业和信息化等政府部门，对标的物的权属、状态、税费缴付标准及起止时间、准入条件以及其他须注意的事项进行咨询。

6. 本次拍卖标的的所有动产（包括机器设备、办公设备、软件、未上牌照四台凯马轻型厢式电动货车、库存物资—配件、易耗品等）均处于闲置状态，在失去正常的维护的状态下，不能保证正常使用。买

受人应自行前往标的存放处核实各类动产的名称、型号、数量、使用状况等，管理人提供的信息及数据仅供竞买人参考，对于各类动产不能继续使用的风险由买受人自行承担。

7. 所有拍卖标的，管理人均无法提供与标的物相关的说明书及票据等原始资料。

8. 由于网络拍卖的特殊性，拍卖开始后，不排除个别网络竞买人发生网络故障（包括但不限于网速慢、电路故障、系统故障）以及被网络黑客恶意攻击等情况。如若发生上述情况或因竞买人本人操作失误等原因造成网上竞买受阻的，不影响其他网络竞买人的竞买活动持续有效。由此存在的风险及责任，由竞买人自行承担。

9. 管理人对本次拍卖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、判断、权衡资产价值的最终依据。因标的现状及存在瑕疵等原因不能或者延迟办理权属登记、变更手续等造成的包括费用增加等后果由买受人自行承担。

10、拍卖标的物水、电、燃气等能源供应可能存在未开通或中断供应的情况，竞买人应在拍卖前向相关单位调查核实开通或恢复供应所需的手续及费用，拍卖成交后需由买受人自行办理开通或恢复手续并承担费用。

11. 拍卖标的物的环保手续及排污途径已失效，拍卖成交后由买受人自行办理相关环保事宜，产生费用由买受人承担。

12. 本次拍卖的土地使用权为国有工业出让土地，使用权终止日期为 2063 年 8 月 30 日。

13. 实物资产移交不包含“软件”，“软件”在破产企业完成注  
销后向买受人移交。

十二、本次《竞买公告》、《竞买须知》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。管理人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，承诺不再对前述文件的条款提出任何异议。

十三、竞买人在竞价前请务必仔细阅读《竞买公告》、《竞买须知》。本公告其他未尽事宜，请予咨询。

拍卖服务商：辽宁古金拍卖有限公司

地址：辽宁省大连市西岗区振富大厦 28 层

咨询电话：13998642434 施先生

凡发现竞价过程中有违规行为，可如实举报。

举报监督电话：18624382432

京东技术咨询电话：4006229586

此公告在“全国企业破产重整案件信息网”、“京东网”上发布

网 址： <http://pccz.court.gov.cn/pcajxxw/index/xxwsy> 、

<https://auction.jd.com/bankrupt.html>

大连东霖食品股份有限公司管理人

二〇二四年二月二十日