

竞买须知

秀图（上海）投资有限公司管理人（以下简称“管理人”）拟拍卖标的为秀图（上海）投资有限公司所有的位于上海市嘉定区南翔镇 7 街坊 126/4 丘的存货资产。管理人将于 2024 年 8 月 12 日上午 10 时至 2024 年 8 月 13 日上午 10 时止（延时除外）在阿里巴巴司法拍卖网络平台上进行公开拍卖活动（网址：<https://sf.taobao.com>），现就相关网上拍卖事宜敬告各位竞买人：

1. 本《竞买须知》根据《中华人民共和国民事诉讼法》等相关法律法规制订，敬请竞买人仔细阅读，充分了解本须知的全部内容。
2. 本次拍卖活动遵循“公开、公平、公正、诚实守信”的原则，具有法律效力。参加本次拍卖活动的竞买人应遵守本须知及本次拍卖发布公告的各项条款，对自己的行为承担法律责任。
3. 本次拍卖标的为秀图（上海）投资有限公司管理人所有的位于上海市嘉定区南翔镇 7 街坊 126/4 丘的存货资产（以下简称“拍卖标的”）。拍卖标的以现状进行拍卖，拍卖标的对应的资产外观、结构、固定装修及内在质量以移交时的现状为准。管理人目前未接管到土地证原件，根据取得土地证扫描件记载显示，土地用途商办、宗地面积 12000，使用权面积 12000，具体以权证登记内容为准。管理人对拍卖标的不作瑕疵担保责任，由买受人自行承担相关责任，由此产生的问题也不影响拍卖成交结果及成交价格。
4. 竞买人应当符合相关法律、行政法规、部门规章及上海市相关政策的要求，具备相应的购买资质。如竞买人不符合现行政策规定的，由竞买人自行承担由此产生的如竞买无效或无法办理房地产权属转移登记等相关法律责任。

境外单位或个人参与竞买的，须取得上海市国家安全局建设项目涉及国家安全事项审批办公室等相关主管部门的批复。

如未满足前述竞买人资格参与竞拍的，则视为本次拍卖未成交，已缴纳保证金将予以没收，并重新进行拍卖。

如参与竞买人未开设淘宝账户，可委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）进行，但须在竞买开始前向管理人提交委托手续；竞买成功后，竞买人（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。委托人应于开始拍卖三个工作日前向管理人提交合法有效的证明，资格经管理人确认后方能进行委托。

不符合条件参加竞买的，竞买人自行承担相应的法律责任。

5. 参照最高人民法院《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第三十四条之规定：实施网络司法拍卖的，下列机构和人员不得竞买并不得委托他人代为竞买与其相关的拍卖财产：1、负责执行的人民法院；2、网络服务提供者；3、承担拍卖辅助工作的社会机构或者组织；4、第1至3项规定主体的工作人员及其近亲属。
6. 申请人民法院司法查封本拍卖标的的申请人以及抵押权人等与本拍卖标的有利害关系的当事人可参加竞拍，不参加竞拍的请关注本次拍卖活动的整个过程。
竞买人条件：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。
负责审理的人民法院、网络服务提供者、承担拍卖辅助工作的社会机构或者组织的工作人员及其近亲属不得参与竞买并不得委托他人代为竞买与其行为相关的拍卖标的。与拍卖标的有利害关系的当事人可以参与竞买(法律法规和司法解释禁止参与竞买的除外)，不参与竞拍的请全程关注本次拍卖。
7. 申请人民法院司法查封本拍卖标的的申请人以及抵押权人等与本拍卖标的有利害关系的当事人可参加竞拍，不参加竞拍的请关注本次拍卖活动的整个过程。
8. 优先购买权人（如有）参加竞买的，应于开始拍卖前三个工作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，视为放弃对拍卖标的物享有优先购买权。

9. 为保证竞买人有充足的时间对拍卖标的的进行看样和实地调查，竞买人应尽早进行网络报名并缴纳保证金。
10. 参与竞拍前，竞买人应自行到房地产交易中心等部门咨询确认拍卖标的的转让过户的相关手续，并评估相关风险。管理人不做转让过户的任何承诺，不承担不能过户的任何法律责任。
11. 竞拍前竞买人应通过支付宝账户缴纳足额的拍卖保证金。竞买人在对拍卖标的的第一次确认出价竞拍前，按网拍系统提示报名缴纳保证金 **26,450,560.00 元**，系统会自动冻结该笔款项。拍卖成交的，本拍卖标的的竞得者被冻结的保证金将自动转入管理人指定账户，其他竞买人的保证金在拍卖结束后即时解冻。拍卖未成交的（即流拍的），竞买人的保证金在拍卖活动结束后即时解冻，保证金冻结期间不计利息。保证金支付帮助：<https://help-paimai.taobao.com/page/knowledge?pageId=132&category=1000030657&knowledge=1060231309&language=zh>。
12. 管理人已就拍卖标的的已知及可能存在的瑕疵已作了详尽的说明。管理人对拍卖标的的所作的说明和提供的视频资料、图片等，仅供竞买人参考，不构成对拍卖标的的任何担保。请竞买人在拍卖前务必仔细审查拍卖标的的，调查是否存在瑕疵，认真研究查看拍卖标的的实际状况，并请亲临展示现场，实地看样，未看样的竞买人视为对本拍卖标的的实物现状的确认，请慎重决定竞买行为，竞买人一旦决定参与竞买，即视为对拍卖标的的已完全了解、并接受拍卖标的的现状和一切已知及未知的瑕疵。
13. 买受人逾期未在规定时间内支付拍卖款、签署拍卖成交确认文件或不配合办理交接手续的，管理人有权决定重新拍卖。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，交纳的保证金不予退还，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。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。

14. 本次拍卖标的将以在建工程及土地现状为准进行拍卖，拍卖成交且买受人付清全额价款后，拍卖标的即可移交，移交的标准以交付当时的现状为准。拍卖标的相关的权利义务及风险自拍卖成交之日起转移至买受人。
15. 管理人有权根据有关规定及相关方要求在拍卖程序启动中决定暂缓、中止或撤销拍卖。
16. 本次拍卖活动计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均不含税费以及买受人在拍卖标的交割、过户时所发生的任何费用。
17. 参加竞买的人应当遵守拍卖须知的规定，不得阻挠其他竞买人竞拍，不得操纵、垄断竞拍价格，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。
18. 凡发现拍卖中有违规行为，可如实举报。本须知其他未尽事宜，请联系咨询。

拍卖辅助机构：上海国际商品拍卖有限公司

咨询电话：李先生：021-63392290、13918874993

秀图（上海）投资有限公司管理人

二〇二四年八月一日