

竞买须知

神州长城国际工程有限公司管理人将于 2024 年 10 月 9 日 10 时至 2024 年 10 月 11 日 10 时止（延时除外）在京东拍卖破产强清平台（处置单位：神州长城国际工程有限公司管理人，监督单位：北京市第一中级人民法院，网址：<https://auction.jd.com/bankrupt.html>）进行公开拍卖活动，现就网上拍卖有关事宜敬告各位竞买人：

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：

拍卖标的为神州长城国际工程有限公司破产财产：广州保利天悦花园自编 G-2 G-2 栋 12 层 1204 房。截至竞买公告发布之日，管理人了解到的拍卖标的信息如下（最终以拍卖成交当时的现状为准）：

权利人	神州长城（单独所有）
坐落	广州保利天悦花园自编 G-2 G-2 栋 12 层 1204 房
证号	不动产登记字号：15 预登 01548098 不动产权证号：00002781
产权证号（载于网络询价报告）	粤（2015）广州市不动产证明第 00002781 号
面积	116.48 平方米
结构	钢混
用途	办公
登记时间	2015-11-09
抵押信息	无
查封信息（轮候预查封）	查封机关：广东省深圳市中级人民法院 查封文号：（2018）粤 03 执保 187 号之二 查封登记时间：2018-09-29 查封期限：36 个月

	查封机关：广东省珠海市香洲区人民法院 查封文号：（2018）粤 0402 民初 5398 号 查封登记时间：2019-01-08 查封期限：36 个月
	查封机关：广州市海珠区人民法院 查封文号：（2019）粤 0105 执 10441 号之三，（2019）粤 0105 执 3519, 3872, 3873, 5426, 6269, 7943-7945, 8476, 9261, 10408, 10441 号 查封登记时间：2019-08-26 查封期限：36 个月
	查封机关：广州市中级人民法院 查封文号：（2020）粤 01 执 1057 号 查封登记时间：2020-03-13 查封期限：36 个月
	查封文号：（2021）粤 03 执恢 444 号之七 查封登记时间：2021-06-21 查封期限：36 个月 附记：续封-原查封案号（2018）粤 03 民初 2533 号
	查封机关：广州市中级人民法院 查封文号：（2021）粤 01 执 1745 号 查封登记时间：2022-05-26 查封期限：36 个月
预售商品房买卖 预告登记信息	义务人：保利房地产（集团）股份有限公司

拍卖标的评估价为：3,983,600 元，起拍价为 2,856,880 元，保证金为起拍价的 5%，即 142,844 元，增价幅度为 10,000 元及其整数倍。

对上述拍卖标的权属有异议者，请于竞买开始前与管理人联系，并提交书面异议及合法有效的权属证明文件。逾期不提交的，视为无异议。

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: 无。

如有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, 由京东结算给协会指定账户, 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 1,000 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。请及时与管理人联系。

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：

由于拍卖标的系破产企业资产，买方应自行评估相关风险，成交后不得以包括但不限于无法过户、登记、税费等任何理由主张买卖无效或向委托方、拍卖方主

张任何其他权利。

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。

拍卖成交后，与拍卖标的有关的一切风险由买受人承担。买受人签署《拍卖成交确认书》并付清全部成交价款后，即视为管理人已向买受人交付了拍卖标的。管理人对相关证照、文件、资料的完整性不承担任何保证责任，买受人不得因拍卖标的在成交后发生毁损、灭失或相关证照、文件、资料不完整而主张拍卖无效或向拍卖人及管理人主张任何其他权利。

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并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：

拍卖时的起拍价、成交价均不含买受人在拍卖标的物交割、过户时所发生的费用和税费。

拍卖标的转让所涉及的一切税费（包括依法应由卖方承担的税费）及明确的或潜在的一切关联税费均由买受人自行承担或另行支付，未明确缴费义务人的税、费也由买受人负担。具体标准请竞买人于拍卖前至相关单位自行查询，与管理人无涉。涉及违法、违章部分，由买受人自行接受行政主管部门依照有关行政法规的处理，与法院及管理人无涉。

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况决定重新竞价，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地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。管理人咨询电话：杜律师：13718514846；包律师：17777819709。

凡发现竞价中有违规行为，可如实举报。

京东技术咨询电话：4006229586

神州长城国际工程有限公司管理人

二〇二四年九月二十三日