

泰富海洋工程装备（天津）有限公司名下 位于天津市天津港保税区临港片区的土地使用权及在建工程 拍卖公告

泰富重装集团有限公司、泰富重工制造有限公司、泰富国际工程有限公司、泰富置业有限公司、泰富海洋工程装备（天津）有限公司、泰富智能科技有限公司（以下合称“泰富重装集团有限公司等六家关联企业”或“债务人”）管理人（以下简称“管理人”）将于 2025 年 8 月 26 日上午 10 时至 2025 年 8 月 27 日上午 10 时止（延时除外）在京东破产拍卖网络平台进行公开拍卖活动（处置单位：泰富重装集团有限公司等六家关联企业管理人，监督单位：湖南省湘潭市中级人民法院，网址：<https://auction.jd.com/bankrupt.html>），现公告如下：

一、重要提示

1、郑重声明：管理人依法独立履行《中华人民共和国企业破产法》第 25 条 6 项的职责，在京东破产拍卖网络平台处分债务人财产，并承担相应责任。

2、竞拍前请务必遵照《拍卖公告》、《拍卖须知》要求，交付保证金、进行实地看样、调查标的物信息（如过户要求、标的物瑕疵、后续开发条件等）、分析和评估各项风险、了解竞买资质及条件、委托代理及尾款支付方式等内容。**如违反相关约定，竞买人的保证金可能会被划扣并产生其他法律责任，请理性竞拍。竞买人一旦做出竞买决定，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、风险。**

3、拍卖标的为泰富海洋工程装备（天津）有限公司名下位于天津市天津港保税区临港片区的土地使用权及在建工程。**本次拍卖为按现状拍卖，竞买人竞拍前应自行了解拍卖标的所有相关信息、土地使用权及在建工程的转让手续和资质要求，并自行承担在此过程中的风险。标的物转让登记手续由买受人自行办理（并由买受人承担无法过户的风险），管理人仅提供必要的协助。**

拍卖成交后，买受人须及时按现状办理标的物的交接，管理人将协助交接手续，但对交接不作任何承诺。未及时完成交接的，买受人应承担由此产生的费用，并承担本标的物可能发生的损毁、灭失等风险。

4、**对于本次交易过程中所涉及的税费及其他费用，除土地增值税由买受人承担外，其他税、费均由买卖双方依法各自承担**，具体以相关部门核定为准。买受人自行办理标的物转让登记手续以及水、电、燃气、物业等户名变更手续，相关费用自理；自拍卖成交之日起，相关税收以及水、电、燃气、物业等费用由买受人承担。拍卖成交前拍卖标的欠付的税收以及水、电、燃气、物业等费用，由出卖方承担。

5、法院和管理人有权根据有关规定及相关方要求在拍卖程序中随时暂缓、中止、撤回或撤销本次拍卖，且无需承担任何责任。如法院或管理人暂缓、中止、撤回或撤销拍卖的，竞买人已缴纳的保证金原路无息退回。

6、本次拍卖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调查、了解、核实标的物信息。未尽事宜，管理人不承担任何责任。

7、拍卖标的一切权利状况以相关登记部门予以登记或者核准的现状为准，法院与管理人不承担拍卖标的的瑕疵保证责任。除拍卖文件披露外，竞买人应对拍卖标的的实际状况以及瑕疵（含显性、隐性瑕疵）等自行调查核实、并承担投资风险。竞买人在参加拍卖前应自行对标的物进行详尽调查及必要的现场勘察、测量等工作，并与相应的管理部门进行核对，包括但不限于：土地权属性质、土地使用权情况、土地使用权面积及期限、土地出让金支付情况、标的的所有权、使用用途、建筑质量、渗漏水等情况、建筑面积、建筑结构、层数、朝向、相邻关系、占用情况、经营情况、经营业态、地上建筑物能否办理过户及首次登记、能否办理工商注册、配套设施是否齐全完好、是否涉及违法违规、过户所需支付的税、费等，并对认为有问题的情况制定相应的解决方案，在认可标的物的一切现状后参加竞拍。参加拍卖视作已接受标的物的全部现状，且成交后不以任何理由反悔，否则将按规定承担违约责任。

8、本次拍卖活动计价货币为人民币。由于泰富重装集团有限公司等六家关联企业已进入破产程序，存在无法开具发票等情况，竞买人如报名参加本次拍卖的，视为已知悉上述情况，并同意承担相应风险和后果。

二、拍卖标的及起拍价

（一）拍卖标的情况

1、土地使用权基本信息：

一号地

权利人：泰富海洋工程装备（天津）有限公司；共有情况：单独所有；坐落：滨海新区临港经济区海河东道以北，渤海五十六路以东；权利类型：国有建设用地使用权；不动产权证号：津（2016）滨海新区临港经济区不动产权第 1001401 号；权利性质：出让；面积：836,462.20 平方米；使用期限：2016 年 11 月 10 日至 2066 年 11 月 9 日；用途：工业用地。

二号地

权利人：泰富海洋工程装备（天津）有限公司；共有情况：单独所有；坐落：滨海新区临港经济区渤海六十路以西，海河东道以北；权利类型：国有建设用地使用权；不动产权证号：津（2016）滨海新区临港经济区不动产权第 1001441 号；权利性质：出让；面积：337,577.10 平方米；使用期限：2016 年 12 月 2 日至 2066 年 12 月 1 日；用途：工业用地。

六号地

权利人：泰富海洋工程装备（天津）有限公司；共有情况：单独所有；坐落：滨海新区临港经济区海河东道以北；权利类型：国有建设用地使用权；不动产权证号：津（2016）滨海新区临港经济区不动产权第 1001442 号；权利性质：出让；面积：261,101.50 平方米；使用期限：2016 年 12 月 2 日至 2066 年 12 月 1 日；用途：仓储用地。

因天津临港综合保税区规划调整需要，拟对相关道路进行拓宽及增设，并因综保区为海关特

殊监管区域，现已开展了相关封关围网等建设工作，因此上述土地使用权的可用面积可能受到影响，具体情况可咨询天津港保税区规建局（土地规划）（联系人：张春圆，电话：022-66619869）。

2、在建工程基本信息：

建设单位：泰富海洋工程装备（天津）有限公司；建设地点：天津市临港经济区；工程名称：泰富港机及海工高端装备制造基地项目；工程概况：本项目为泰富港机及海工高端装备制造基地项目已完工程，主要内容为制造中心桩基、制造中心桩承台、制造中心钢结构、道路、场坪、办公楼、特大件涂装车间、室外雨水系统、室外消防水系统、室外排水系统、室外给水系统、室外电力管网系统、2#场坪地块、门机轨道、2#临时道路、3#地块、办公楼回填土及相关签证内容；造价咨询金额：388,928,143.36 元。（详见湘天昊（咨）字[2022]第 001 号《建设工程造价咨询报告》）。

3、评估价值：

本次拍卖标的（土地使用权及在建工程）评估价值为 1,389,221,281.00 元，其中一号地、二号地、六号地的土地使用权的评估价值分别为 583,014,153.40 元、235,291,238.70 元、181,987,745.50 元，在建工程的评估价值为 388,928,143.40 元。（详见湘融评字【2023】第 0093 号《资产评估报告》及附表）。

4、权利限制：

本次拍卖标的存在抵押及查封；在建工程上存在建设工程价款优先受偿权争议。

（1）拍卖标的上的抵押及查封情况如下：

一号地

【抵押权登记信息】抵押权人：中国农业银行股份有限公司湘潭分行；抵押方式：一般抵押；抵押不动产类型：土地；被担保主债权数额：300,000,000 元；债务履行期限：2017 年 4 月 5 日至 2018 年 4 月 4 日；登记日期：2017 年 4 月 13 日；不动产登记证明号：津（2017）滨海新区临港经济区不动产证明第 4000861 号。

【查封登记信息】根据 2025 年 3 月 13 日在天津市规划和自然资源局调取的不动产登记资料，查封登记信息如下：1）查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：查封，查封时间：2018 年 8 月 13 日，查封文号：（2018）津 0116 民初 1390 号之一，查封期限：2021 年 7 月 6 日至 2024 年 7 月 5 日；2）查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2019 年 3 月 12 日，查封文号：（2019）津 0116 执 20751 号，查封期限：2019 年 3 月 12 日至 2022 年 3 月 11 日；3）查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2019 年 4 月 1 日，查封文号：（2019）津 0116 执 20674 号，查封期限：2019 年 3 月 26 日至 2022 年 3 月 25 日；4）查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2019 年 6 月 21 日，查封文号：（2019）津 0116 执 21859 号，查封期限：2019 年 5 月 22 日至 2022 年 5 月 21 日；5）查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2019 年 7 月 22 日，查封文号：（2019）津 0116 执 20253、20254、20565、21584、21585、21587、21589、21593、20636 号，查封期限：2019

年6月20日至2022年6月19日；6)查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2020年8月4日，查封文号：(2020)津0116执保2102号之二，查封期限：2020年8月4日至2023年8月3日；7)查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2021年2月5日，查封文号：(2021)津0116执保433号，查封期限：2021年2月5日至2024年2月4日。

二号地

【抵押权登记信息】抵押权人：盛京银行股份有限公司天津分行；抵押方式：最高额抵押；抵押不动产类型：土地；被担保主债权数额：100,000,000元；债权确定期间：2017年2月13日至2020年2月12日；登记日期：2017年2月17日；不动产登记证明号：津(2017)滨海新区临港经济区不动产证明第4000262号。

【查封登记信息】根据2025年3月13日在天津市规划和自然资源局调取的不动产登记资料，查封登记信息如下：1)查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：查封，查封时间：2018年8月13日，查封文号：(2018)津0116民初1390号之一，查封期限：2021年7月6日至2024年7月5日；2)查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2019年3月12日，查封文号：(2019)津0116执20751号，查封期限：2019年3月12日至2022年3月11日；3)查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2019年4月1日，查封文号：(2019)津0116执20674号，查封期限：2019年3月26日至2022年3月25日；4)查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2019年5月22日，查封文号：(2019)津0116执21859号，查封期限：2019年5月22日至2022年5月21日；5)查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2019年6月27日，查封文号：(2019)津0116执20253、20254、20565、21584、21585、21587、21589、21593、20636号，查封期限：2019年6月20日至2022年6月19日；6)查封机关：天津市第三中级人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2019年9月10日，查封文号：(2019)津03执200号，查封期限：2019年9月10日至2022年9月9日；7)查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2019年10月24日，查封文号：(2019)津0116执保20695号，查封期限：2019年10月24日至2022年10月23日；8)查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2020年5月7日，查封文号：(2020)津0116执668号之一，查封期限：2020年5月7日至2023年5月6日；9)查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2020年8月4日，查封文号：(2020)津0116执保2102号之一，查封期限：2020年8月4日至2023年8月3日；10)查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2021年2月5日，查封文号：(2021)津0116执保433号，查封期限：2021年2月5日至2024年2月4日。

六号地

【抵押权登记信息】抵押权人：盛京银行股份有限公司天津分行；抵押方式：最高额抵押；抵押不动产类型：土地；被担保主债权数额：100,000,000元；债权确定期间：2017年2月13日至2020年2月12日；登记日期：2017年2月17日；不动产登记证明号：津(2017)滨海新区临港经济区不动产证明第4000261号。

【查封登记信息】根据2025年3月13日在天津市规划和自然资源局调取的不动产登记资料，查封登记信息如下：1)查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：查封，查封时间：2018年8月13日，查封文号：(2018)津0116民初1390号之一，查封期限：2021年7月6日至2024年7月5日；2)查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候

查封，查封时间：2019年3月12日，查封文号：（2019）津0116执20751号，查封期限：2019年3月12日至2022年3月11日；3）查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2019年4月1日，查封文号：（2019）津0116执20674号，查封期限：2019年3月26日至2022年3月25日；4）查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2019年5月22日，查封文号：（2019）津0116执21859号，查封期限：2019年5月22日至2022年5月21日；5）查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2019年6月27日，查封文号：（2019）津0116执20253、20254、20565、21584、21585、21587、21589、21593、20636号，查封期限：2019年6月20日至2022年6月19日；6）查封机关：天津市第三中级人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2019年9月10日，查封文号：（2019）津03执200号，查封期限：2019年9月10日至2022年9月9日；7）查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2019年10月24日，查封文号：（2019）津0116执保20695号，查封期限：2019年10月24日至2022年10月23日；8）查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2020年8月4日，查封文号：（2020）津0116执保2102号，查封期限：2020年8月4日至2023年8月3日；9）查封机关：天津市滨海新区人民法院，查封类型：轮候查封，查封时间：2021年2月5日，查封文号：（2021）津0116执保433号，查封期限：2021年2月5日至2024年2月4日。

备注：农银国际企业管理有限公司与中国农业银行股份有限公司湘潭分行签订了《委托贷款合同》，约定由农银国际企业管理有限公司委托中国农业银行股份有限公司湘潭分行向泰富海洋工程装备（天津）有限公司发放贷款，并由中国农业银行股份有限公司湘潭分行和泰富海洋工程装备（天津）有限公司签订《抵押合同》用于担保委托贷款，因此，相关抵押财产的登记权利人为中国农业银行股份有限公司湘潭分行、实际权利人为农银国际企业管理有限公司。目前，盛京银行股份有限公司天津分行、农银国际企业管理有限公司均已向管理人申报债权并经湖南省湘潭市中级人民法院裁定确认，其债权将在破产程序中依法受偿。

上述查封信息显示查封期限均已届满，但仍保留在登记信息系统中，可能对过户产生影响。

（2）在建工程上可能存在的权利情况如下：

山东高速德建集团有限公司（以下简称“德建公司”）曾向泰富重装集团有限公司等六家关联企业管理人申报债权，主张对本次拍卖标的中的在建工程享有建设工程价款优先受偿权，但管理人未予确认。对此，德建公司对泰富海洋工程装备（天津）有限公司、泰富重装集团有限公司提起诉讼，要求确认其在202,495,659.00元工程款范围内享有建设工程价款优先受偿权。经审理，一审法院判决确认德建公司在141,222,807.90元工程款范围内享有建设工程价款优先受偿权；二审法院判决撤销一审判决，并驳回德建公司的诉讼请求。此后，德建公司申请再审，但再审申请已被法院裁定驳回。2025年3月10日，管理人收到通知，德建公司因不服二审判决而向湖南省湘潭市人民检察院申请监督，湖南省湘潭市人民检察院已于2025年3月4日决定受理。目前上述案件仍处于监督程序中。

（二）起拍价、保证金及增价幅度

起拍价：550,000,000.00元，保证金：55,000,000.00元，增价幅度：1,000,000.00元。

（三）特别说明

对上述标的权属有异议者，请于 2025 年 8 月 22 日前与管理人联系。

三、竞买人条件

1、竞买人应当为合法存续的法人或依法成立的其他组织。法律、行政法规、司法解释、部门规章、以及天津市相关政策对买受人资格、资质或者其他受让条件有特殊规定的，竞买人应当符合。竞买人是否符合受让资格、资质或条件，请各竞买人自行到相关职能部门进行了解。拍卖标的所在地政府部门联系信息如下：（1）天津港保税区办公室（综合）（联系人：高尚，电话：022-84906416）；（2）天津港保税区规建局（土地规划）（联系人：张春圆，电话：022-66619869）；（3）天津港保税区商务局（产业政策）（联系人：刘佳辰，电话：022-85237346）。如竞买人不符合相关规定或政策的，由竞买人自行承担由此产生的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和后果，管理人不承担责任。

2、竞买人可委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）进行，但须在竞买开始前与管理人沟通办理委托手续；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付或权属转移手续。如委托手续不全，竞买活动认定为委托代理人的个人行为。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。

四、优先购买权人

1、截至本拍卖公告发布之前，尚无人向管理人主张对拍卖标的享有优先购买权。优先购买权人参加竞买的，应于 2025 年 8 月 22 日前向管理人提交合法有效的证明（发送电子邮件至 tidfore.admin@vip.163.com），资格经管理人确认后才能作为优先购买权人参与竞买，逾期不提交的，视为放弃对本标的物享有优先购买权。

2、优先购买权人参与竞买的，与其他竞买人以同等条件出价（包括但不限于价格、支付时间、支付方式），没有更高条件的出价者的，拍卖财产由优先购买权人竞得。

3、顺序不同的优先购买权人申请参与竞买的，管理人应当确认其顺序，赋予不同顺序的优先竞买代码。顺序不同的优先购买权人以同等条件出价的，拍卖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同等条件出价的，拍卖财产由出价在前的优先购买权人竞得。

五、拍卖方式及延时

1、本次拍卖采取有保留价的增价拍卖方式，保留价即为起拍价，至少一人报名且出价不低于起拍价，方可成交。无人报名或出价的，拍卖标的流拍。

2、本次拍卖活动设置延时出价功能，在拍卖活动结束前，每最后 5 分钟如果有竞买人出价（以系统接受竞价的时间显示为准），将自动延迟 5 分钟。

六、拍卖费用和余款支付

1、 **拍卖活动开始前至少 1 个工作日（即 2025 年 8 月 25 日上午 10 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），**在线支付竞拍保证金并提交最新营业执照的扫描件作为初步资质审核材料**，支付后系统自动冻结该笔保证金。管理人核实意向竞买人身份并初步审核通过后，意向竞买人才有资格出价参加竞买。管理人对于意向竞买人的初步资质审核不代表意向竞买人完全符合“竞买人条件”，意向竞买人仍需自行确认是否符合受让资格、资质或条件，并承担因不符合受让资格、资质或条件而造成的一切损失和责任。竞价成交后，买受人的冻结保证金将自动转为部分成交款，由京东结算至管理人指定账户；竞价结束后，未出价的意向竞买人的保证金以及竞价未成交的意向竞买人的保证金在竞价活动结束后即时解冻，原路退回给意向竞买人。保证金冻结期间不计利息。

2、 参照法释〔2016〕18号《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》，竞买人成功竞得拍卖标的后，京东破产拍卖网络平台将在管理人后台生成相应《网络竞价结果确认书》，载明实际买受人姓名、网拍竞买号信息。**《网络竞价结果确认书》生成后，本次拍卖成交。**买受人可在【我的拍卖】中查看已拍下的订单。

3、 拍卖成交后，买受人须在 **7 个自然日内**通过线上形式支付技术服务费，技术服务费由京东破产拍卖网络平台收取。

4、 买受人请在拍卖成交后 **30 个自然日内**向管理人账户支付全部拍卖余款。管理人账户信息如下：

开户行：中国民生银行股份有限公司湘潭支行营业部

户名：泰富重装集团有限公司管理人

账号：640888008

买受人向管理人账户付款时，应当备注：**支付泰富天津土地使用权及在建工程竞拍尾款。**

5、 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，**请竞买人尽早办理相关手续，确保在拍卖活动开始前至少 1 个工作日（即 2025 年 8 月 25 日上午 10 时前）办理完毕报名、保证金交纳、营业执照上传的手续。**如竞买人未在规定时间内完成报名、保证金交纳、营业执照上传手续，导致竞买人未通过初步资质审核、无资格出价参与竞买的，所产生的一切后果由竞买人自行承担，管理人、京东平台均不就此承担任何责任。

保证金数额较大，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。

6、技术服务费

(1) 技术服务费：凡拍卖标的通过京东资产交易平台成交，买受人应按照京东资产交易平台《技术服务费收取规则介绍》向京东资产交易平台支付系统成交价总额 0.5%的技术服务费，支付费用以页面展示为准。单个标的的技术服务费金额上限为 500,000 元（人民币：伍拾万圆整），拍卖标的物竞拍成功后，平台系统会在线上生成一笔待支付的技术服务费，买受人通过线上全额支付完成费用后，拍卖标的保证金将转至管理人的银行账户。系统交易失败的情形（包含中止、撤回、流拍）不收费。如拍卖成交后买受人悔拍的，买受人仍负有支付技术服务费的义务。买受人若支付完成全额技术服务费，需开具发票，请联系客服 400-622-9586，详见平台收费规则。

(2) 特别说明：以上费用由竞价成功的买受人支付。该费用是在拍卖成交金额之外另行收取，技术服务费由买受人直接向京东资产交易平台支付，如买受人未支付该费用，缴纳的竞拍保证金将被冻结，由此引起的责任由竞买人自行承担。

7、若买受人未在拍卖成交后 7 个自然日内线上支付技术服务费或 30 个自然日内向管理人账户支付全部拍卖余款，视为买受人悔拍。**拍卖成交后买受人悔拍的，缴纳的保证金不予退还**，依次用于支付拍卖产生的费用损失、弥补重新拍卖成交价款低于原拍卖成交价款的差价、清偿与拍卖标的相关的破产债权以及本案其他破产债权。如“拍卖产生的费用损失”与“应弥补的重新拍卖成交价款低于原拍卖成交价款差价”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，管理人可向悔拍人追索。拍卖成交后买受人悔拍的，管理人将就拍卖标的重新拍卖；重新拍卖时，原买受人不得参加竞买。

七、其他事宜

1、买受人应于付清全部拍卖成交款后 **5 个工作日内**凭付款凭证及相关身份材料到管理人处（地址：湖南省湘潭市雨湖区奔驰路 6 号泰富集团办公楼）签署拍卖成交确认书。

2、管理人仅将目前接收到的拍卖标的相关材料交付给买受人作为材料交接标准。

3、**拍卖标的的转让过户手续由买受人负责办理**，管理人将给予必要的协助，必要时可以由管理人向人民法院申请出具相关裁定书和协助执行通知书。因拍卖标的的存在相关权利限制、所属企业欠税等特殊情况，**管理人不承诺是否可以完成拍卖标的的过户手续及完成办理过户的时限，买受人应提前向有关部门询问了解，不得因此悔拍。**

4、意向购买人可致电管理人咨询、现场看样。**现场看样需提前预约，请意向购买人提前联系管理人预约，具体看样时间由管理人视情况安排。**

八、特别提醒

1、不动产对应的资产外观、结构、固定装修、内在质量、数量、面积、内部物品等相关情况以移交时的现状为准，本管理人不承担本标的瑕疵担保责任，亦不负责标的物内部物品的清理、搬运等事宜。有意者请联系管理人亲自实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，责任自负。

- 2、与本标的物有利害关系的人可参加竞拍，不参加竞拍的请关注本次拍卖活动的整个过程。
- 3、**土地、房屋建筑物等是否存在无批准手续、违法、违规建设、逾期开工、逾期竣工、闲置、过户障碍等问题，请竞买人自行了解情况，自行解决相邻权纠纷，并承担相关部门处罚、罚款、缴纳费用及其他法律风险。**
- 4、竞得拍卖标的的买受人注册地不在天津港保税区的，须按照规定在天津港保税区注册新公司。
- 5、拍卖成交后，买受人根据相关法律规定的要求，与土地管理部门或其他相关主管部门协商土地后续开发的具体事宜，并签订合同。
- 6、拍卖地块内包含规划的市政绿化、道路交通等公共基础设施，后期如启动建设，买受人应依法配合政府相关部门解决涉及部分土地收回或使用事宜。
- 7、买受人因规划建设或生产经营需要，需调整土地用途的，应按照规定履行调整程序，与土地管理部门签订合同，买受人可能需要根据相关法律法规及协议约定补缴土地出让金。
- 8、竞得拍卖标的的买受人应当遵守《中华人民共和国海关综合保税区管理办法》，依法开展业务。
- 9、本次拍卖的土地位于天津临港综合保税区规划范围内，土地及码头建设应符合《国家口岸查验基础设施建设标准》《综合保税区基础和监管设施设置规范》，应当建设满足海关监管要求的隔离围网、道路及监管设施等。
- 10、本次拍卖土地范围内落地的项目，应符合天津港保税区产业发展和功能定位，充分发挥综合保税区在发展更高层次开放型经济的重要平台作用，大力培育新质生产力，充分利用保税物流、保税加工、保税服务等功能，打造联通国内、国际两个市场的产业聚集区和要素承载地，形成建设船舶保税制造与维修基地、海上工程装备保税制造中心、国家级海洋工程保税研发示范区的重要支撑，发展具有全球影响力和竞争力的加工制造中心、研发设计中心、物流分拨中心、检测维修中心、销售服务中心等“五大中心”。
- 11、水、电、气等相关配套可能存在无法正常使用、手续瑕疵等问题，对此管理人不承担任何责任，由竞买人自行处理。用水、用电、用气、物业费 etc 由竞买人自行向相关供应单位申请办理并承担费用。
- 12、部分标的物可能存在抵押、查封、冻结等权利受限的情形，具体以在相关部门登记的资产权属状态为准，竞买人须自行查询。在拍卖标的可以解除受限状态或可以进行权属过户的情况下，管理人协助进行资产权属过户，但管理人不承担解除拍卖标的权利受限状态的责任，也不承担拍卖标的权属过户的风险。拍卖标的因资产权利受限或无法权属过户而导致的任何损失或风险，由竞买人自行承担。
- 13、在拍卖竞价前请务必再仔细阅读管理人发布的拍卖须知，并在竞买过程中及竞买后严格

按照本公告及其他相关文件履行相应义务,竞拍人参与竞拍视为接受标的物已知和未知的瑕疵、风险。

管理人咨询电话: 147 8959 4176

京东技术咨询: 400-622-9586

本公告未尽事宜, 请向管理人咨询。

泰富重装集团有限公司等六家关联企业管理人

二〇二五年八月十八日

拍卖须知

泰富重装集团有限公司、泰富重工制造有限公司、泰富国际工程有限公司、泰富置业有限公司、泰富海洋工程装备（天津）有限公司、泰富智能科技有限公司（以下合称“**泰富重装集团有限公司等六家关联企业**”）管理人（以下简称“**管理人**”）将于 2025 年 8 月 26 日上午 10 时至 2025 年 8 月 27 日上午 10 时止（延时除外）在京东破产拍卖网络平台进行公开拍卖活动（处置单位：泰富重装集团有限公司等六家关联企业管理人，监督单位：湖南省湘潭市中级人民法院，网址：<https://auction.jd.com/bankrupt.html>），现就网上拍卖有关事宜敬告各位竞买人：

一、本《拍卖须知》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、本次拍卖活动遵循“公开、公平、公正、诚实守信”的原则，拍卖活动具备法律效力。参加本次拍卖活动的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、拍卖标的物为泰富海洋工程装备（天津）有限公司名下位于天津市天津港保税区临港片区的土地使用权及在建工程。**本次拍卖为按现状拍卖，竞买人参拍前应自行了解拍卖标的的所有相关信息、土地使用权及在建工程的转让手续和资质要求，并自行承担在此过程中的风险。标的物转让登记手续由买受人自行办理（并由买受人承担无法过户的风险），**管理人仅提供必要的协助。拍卖标的情况**详见《拍卖公告》**。

拍卖标的对应的资产外观、结构、固定装修、内在质量、数量、面积、内部物品等以移交时的**现状**为准。管理人对房屋外观、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，由此产生的问题也不影响拍卖成交结果及成交价格。

四、竞买人应当严格按照《拍卖公告》规定的竞拍程序参与本次拍卖，严格遵守本次拍卖所涉及相关款项的支付时间节点以及拍卖标的的交付手续，并承担违反相应条款导致的不利后果。

五、本次拍卖经法定公告期后举行，就拍卖标的物已知及可能存在的瑕疵、风险已在本次拍卖资料中作了说明。管理人对拍卖标的物所作的说明和提供的资料、视频、图片等，仅供竞买人参考，不构成对标的物的任何担保。**请竞买人在拍卖前务必仔细审查拍卖标的物，调查是否存在瑕疵、风险，认真研究查看所竞买标的物的实际情况，并请实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认。**请竞买人慎重决定竞买行为，竞买人一旦做出竞买决定，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、风险。

六、竞买人条件：竞买人应当为合法存续的法人或依法成立的其他组织，法律、行政法规、司法解释、部门规章、以及天津市相关政策对买受人资格、资质或者其他受让条件有特殊规定的，竞买人应当符合。竞买人是否符合受让资格、资质或条件，请各竞买人自行到相关职能部门进行了解。拍卖标的所在地政府部门联系信息详见《拍卖公告》。如竞买人不符合相关规定或政策的，由竞买人自行承担由此产生的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和后果，管理人不承担责任。

竞买人可委托代理人进行，但须在竞买开始前与管理人沟通办理委托手续；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付或权属转移手续。如委托手续不全，竞买活动认定为委托代理人的个人行为。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。

七、根据最高人民法院《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近亲属。

八、与本标的物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。优先购买权人参加竞拍的，应于2025年8月22日前向管理人提交合法有效的证明（发送电子邮件至 tidfore.admin@vip.163.com），资格经管理人确认后才能作为优先购买权人参与竞买，逾期不提交的，视为放弃对本标的享有优先购买权。

九、本次拍卖活动设置延时出价功能，在拍卖活动结束前，每最后5分钟如果有竞买人出价（以系统接受竞价的时间显示为准），将自动延迟5分钟。

十、**拍卖活动开始前至少1个工作日（即2025年8月25日上午10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），**在线支付竞拍保证金并提交最新营业执照的扫描件作为初步资质审核材料**，支付后系统自动冻结该笔保证金。**管理人核实意向竞买人身份并初步审核通过后，意向竞买人才有资格出价参加竞买。管理人对于意向竞买人的初步资质审核不代表意向竞买人完全符合“竞买人条件”，意向竞买人仍需自行确认是否符合受让资格、资质或条件，并承担因不符合受让资格、资质或条件而造成的一切损失和责任。**竞价成交后，买受人冻结的保证金将自动转为部分成交款，由京东结算至管理人指定账户；竞价结束后，未出价的意向竞买人的保证金以及竞价未成交的意向竞买人的保证金在竞价活动结束后即时解冻，原路退回给意向竞买人。保证金冻结期间不计利息。

十一、买受人须在**拍卖成交后7个自然日内**通过线上形式向京东破产拍卖网络平台支付技术服务费，完成技术服务费支付后，保证金将转为部分成交价款转至管理人指定账户。

十二、拍卖余款请在**拍卖成交后30个自然日内**支付至管理人账户。买受人可在【我的拍卖】中查看已拍下的订单。管理人账户信息如下：

开户行：中国民生银行股份有限公司湘潭支行营业部

户名：泰富重装集团有限公司管理人

账号：640888008

买受人向管理人账户付款时，应当备注：**支付泰富天津土地使用权及在建工程竞拍尾款。**

十三、买受人应于**付清全部拍卖成交款后5个工作日内**（遇节假日顺延）凭付款凭证及相关身份材料到管理人处（地址：湖南省湘潭市雨湖区奔驰路6号泰富集团办公楼）签署拍卖成交确认书。

十四、买受人逾期未支付技术服务费或拍卖余款的，视为悔拍。买受人悔拍的，管理人将就拍卖标的重新拍卖，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、弥补重新拍卖成交价低于原拍卖成交价款的差价、清偿与拍卖标的相关的破产债权以及本案其他破产债权。

十五、**买受人须及时按现状办理交接手续**，逾期不办理的，买受人应承担由此产生的费用，并承担拍卖标的可能发生的损毁、灭失等后果。

十六、**拍卖标的转让过户手续由买受人负责办理**，管理人将给予必要的协助，必要时可以由管理人向人民法院申请出具相关裁定书和协助执行通知书。能否办理过户手续及办理过户手续的时间请竞买人在竞买前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者延迟办理过户手续及办理二次过户造成的费用增加等后果由买受人自行承担，过户涉及的一切费用由买受人承担。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。**管理人不承诺办理过户的时限及是否可以办理过户登记，买受人不得因此悔拍。**

十七、买受人应自行办理水、电、气等户名变更手续，相关费用自理。

十八、本次拍卖活动计价货币为人民币。**对于本次交易过程中所涉及的税费及其他费用，除土地增值税由买受人承担外，其他税、费均由买卖双方依法各自承担。**买受人在竞买前应向所涉税务局等部门确认成交后应缴纳或补缴的税、费标准。如有公证费、登记费用、平台服务费、拍卖佣金等其他费用产生，亦由买受人另行支付、自行承担。

十九、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。

二十、法院和管理人有权根据有关规定及相关方要求在拍卖程序中随时暂缓、中止、撤回或撤销本次拍卖，且无需承担任何责任。

二十一、凡发现拍卖中有违规行为，可如实举报。

管理人咨询电话：147 8959 4176，意向购买人可致电管理人咨询、现场看样（**现场看样需提前预约，请意向购买人提前联系管理人预约，具体看样时间由管理人视情况安排**）。

京东技术咨询：400-622-9586

本须知未尽事宜，请向管理人咨询。

泰富重装集团有限公司等六家关联企业管理人

二〇二五年八月十八日

标的物介绍

拍品名称	泰富海洋工程装备(天津)有限公司名下位于天津市天津港保税区临港片区的土地使用权及在建工程
拍品所有权人	泰富海洋工程装备(天津)有限公司
拍品财产类型	国有建设用地使用权及在建工程
拍品权利限制及瑕疵情况	拍卖标的存在抵押及查封; 在建工程上存在建设工程价款优先受偿权争议。
拍品评估价值	1,389,221,281.00 元(评估基准日: 2021 年 12 月 16 日)
拍卖标的物为泰富海洋工程装备(天津)有限公司名下位于天津市天津港保税区临港片区的土地使用权及在建工程, <u>详见《拍卖公告》。</u>	