标的物介绍

拍品名称	西人马联合测控（泉州）科技有限公司名下土地使用权、房屋建筑物、构筑物、电梯、变压器及办公设备。
拍卖依据	（2025）闽05破申275号《民事裁定书》 （2025）闽05破申275号之一《民事裁定书》 （2025）闽0504破12号《决定书》
权利限制情况	1.查封情况：不动产仍被泉州市洛江区人民法院（首封法院）、泉州市中级人民法院、泉州市鲤城区人民法院、陕西省西安市雁塔区人民法院、厦门市集美区人民法院、泉州市丰泽区人民法院、厦门市湖里区人民法院、广东省深圳市龙华区人民法院、漳州市长泰区人民法院、厦门市思明区人民法院上海市金山区人民法院、福州市长乐区人民法院查封，拍卖成交后管理人将协助解除查封冻结。 2.抵押情况：土地使用权及A1（物流调配楼）、A2（物流办公大楼）、B1（物流运转楼）、B2（物流生活楼）登记有最高额抵押。

特别提示：

1.因标的不动产内存放的非本拍卖资产（机器设备及存货）尚在处置中，处置过程中暂存放于厂区内，本标的物需在机器设备及存货拍卖成功并交付后再办理交接。因非本拍卖资产拆卸、搬运对本拍卖资产造成损害的，不影响拍卖成交结果及成交价格，买受人不得主张任何赔偿或价款扣减。

2.拍卖的土地使用权、房屋建筑物、构筑物、电梯、变压器及电子设备等资产均以现状进行拍卖。管理人对房屋建筑物的外观、质量问题、结构调整、固定装修损坏、面积差异，对电子设备的外观、结构、质量、规格、数量、是否存在拆修、更换零部件、是否可正常使用、是否有瑕疵、零部件缺失等情形不作任何保证，竞买人应在竞买前自行确认。因标的物瑕疵所产生的问题，不影响拍卖成交结果及成交价格，相关责任由买受人自行承担。

拍卖公告、竞买须知、标的物介绍等文件中记载的标的物明细仅供参考，不构成对标的物的任何担保；其中载明的土地及房屋的面积、用途和性质等均为现有权证记载信息。土地及房屋建筑、构

筑物实际面积、四至界限、基础设施及配套设施等以拍卖成交后移交买受人时的现状为准，对涉及道路出入、相邻关系等须与相关单位协商处理的，由买受人自行负责。

拍卖标的中集水池沉淀池未实际清点到，无法实际移交给买受人；消防水池、消防水泵房、园区围墙存在超过红线范围的情况；A4 建筑物尚未竣工验收。除此之外，拍卖标的所涉建筑物、构筑物等也可能存在违章、违建、超过红线范围的情况，竞买人应在竞价前到现场进行实地查看，并自行向相关行政主管部门确认与沟通，因违章、违建、超过红线范围所涉的有关整改、拆除、罚款等不利后果均由买受人承担，标的物的上述情况，不影响拍卖成交结果及成交价格。

3.标的物需要办理过户登记手续的，由买受人自行办理，费用由买受人承担。国众联评报字（2026）第 2-0376 号《资产评估报告》确认的标的物价值不含增值税，本次标的物交易中产生的增值税由买受人承担，其他应缴税费由双方依法各自承担。买受人应在参加竞买前，自行前往相关税务及不动产登记部门咨询并确认应纳税费、应缴费用的具体构成与金额，充分了解标的物涉及的税、费。

能否办理过户手续、复工手续、变更施工方手续、办理竣工验收、办证等手续请买受人在竞买前自行到相关职能部门咨询确认，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造成增加的费用及后果由买受人承担，拍卖人不作过户的任何承诺。如房屋现状与现有权证不一致的，由竞买人自行到相关职能部分了解能否办理过户手续。

买受人应自行办理水、电等户名变更手续，相关费用由买受人承担。标的物交付前所结欠的水费、电费、房产税、土地使用税由拍卖人承担，交付后由买受人自行承担。

备注：上述标的明细详见相关附件。