

竞买须知

敬请各位竞买人注意：

请仔细阅读本竞买须知，并对自己在拍卖中的行为负责。凡登记参加竞拍的竞买人，均视为认可本次拍卖会的竞买须知，必须严格按照本须知履行各项义务，否则将负相应法律责任。

一、本竞买须知仅对 2025 年 5 月 13 日 10 时至 2025 年 5 月 14 日 10 时止（延时除外）的拍卖会有效。

二、拍卖标的：安徽群利港务有限公司不动产类破产资产。标的位于铜陵市西湖二路与滨江大道交汇处（原铜陵县滨江工业园），江边地带，含建筑物、附属物及土地使用权等破产资产（整体拍卖），详见《拍卖公告》，具体状况以现状为准。

1、建筑物：总建筑面积约 371.97 m²，含办公室、值班室、配电房、地磅房等，均未办理产权证。

2、附属物：含围墙、混凝土层面场地、毛石护岸、高杆灯、码头泊位（水工）、场地回填（毛石）、场地回填（矿渣）等。

3、土地使用权：共 3 宗土地使用权，均已办理产权证，证载总面积约 71383.92 m²，其中：证号为铜国用（2013）第 2282 号的土地使用权，面积约 16428.83 m²，仓储用地（港口码头）；证号为铜国用（2012）第 1544 号的土地使用权，面积约 32880.92 m²，港口码头用地；证号为铜国用（2012）第 1543 号的土地使用权，面积约 22074.17 m²，港口码头用地。

三、竞买人竞买成功后即成为买受人，竞买保证金自动转为部分成交价款。买受人须在成交后 3 个工作日内到拍卖人处现场签署《拍卖成交确认书》等文件。买受人逾期或拒签《拍卖成交确认书》均视为违约，其竞买保证金将不予退还。

四、买受人须在成交后 30 日内向委托人（账户名：安徽群利港务有限公司破产管理人，开户银行：中国邮政储蓄银行股份有限公司铜陵市分行，账号 934001010043668960）交清成交余款。如买受人未能在规定的时间内交清上述款项，视为买受人违约，按以下方式追究违约责任：

- 1、竞买保证金不予返还；
- 2、如有诉讼费、律师费等一切实现债权的费用，均由违约买受人承担；
- 3、重新拍卖时，原违约买受人不得参加竞买；
- 4、委托人及拍卖人有权按《拍卖法》第 39 条规定追究违约买受人责任。

《拍卖法》第三十九条买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款，未按照约定支付价款的，应当承担违约责任，或者由拍卖人征得委托人的同意，将拍卖标的再行拍卖。拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。

五、拍卖标的现存问题及风险

本次拍卖标的、经调查发现存在以下问题及风险，请竞买人充分知悉并谨慎评估：

1. 根据管理人调查，2007年10月30日，原安徽省港航管理局向铜陵市港口管理局作出皖航港〔2007〕54号《关于铜陵县群利工贸有限公司建设码头使用港口非深水岸线的批复》（以下简称《批复》），同意安徽群利港务有限公司（以下简称“群利港务公司”）使用笠帽山港区港口非深水岸线220米，建设规模为靠泊能力500吨级（兼顾1000吨级），年吞吐量105万吨的浮码头一座。《批复》第4条注明：“该申请人取得岸线使用权后，2年内未使用，也未向原批准机关申请延期使用，本批复将自动失效。如在本批复失效后继续建设此项目需要使用港口岸线，必须按规定程序重新办理岸线审批手续。”

2. 2008年10月7日，安徽省长江河道管理局向铜陵市长江河道管理处作出长工管〔2008〕384号《关于铜陵县群利工贸有限公司码头工程调整方案的批复》，同意群利港务公司将浮码头改为高桩梁板直立式结构码头，即两个500吨级泊位浮式结构码头改为两个5000吨级泊位高桩梁板直立式结构码头一座，码头栈桥梁底高程抬高至14.5m以上。本工程其他要求仍然维持不变。

3. 群利港务公司码头验收资料缺失、未办理竣工验收。根据管理人向港航管理部门获取的资料，群利港务公司仅有铜环验〔2013〕2号《关于安群群利港务有限公司码头建设工程（一期项目）竣工环境保护验收的批复》。

4. 根据皖铜港经第（0028）号《中华人民共和国港口经营许可证》所载明的有效期，群利港务公司港口经营的有效期至2017年11月14日止。2019年6月10日，铜陵市港航（地方海事）管理服务中心作出的《情况说明》记载“群利港务公司港口经营许可证已依法注销。”

特别提示：

竞买人应充分了解标的现状及潜在风险，建议在竞买前委托专业机构进行尽职调查，评估再次办证经营可能性、整改可行性及成本。管理人将按照现状交付标的，竞买人需自行承担因标的瑕疵导致的一切风险及后果。

请竞买人谨慎决策，理性竞买。

六、标的交付

1、买受人按期付清拍卖价款后，委托人将在3日内依据《拍卖公告》中记载对应资产、按照现状将标的交付给买受人。交付后，由买受人自行看管，一切责任均由买受人承担。

2、土地使用权按现状进行交付，如与相邻单位或个人存在占地使用、间隔使用、交错使用等情况的，由买受人自行处理。

3、买受人逾期不与委托人办理标的交付或拒收标的的，委托人有权按5000元/日的额度收取保管费；买受人逾期20日仍未办理标的交付或拒收标的达20日的，委托人有权无偿收回标的、没收全部成交价款，所有责任与损失均由违约买受人承担。

七、产权转移登记

1、买受人需要对标的中土地使用权办理产权转移登记的，须等他项权证注销后，凭法院《民事裁定书》、《拍卖成交确认书》自行办理权证过户手续，委托人协助。产权转移登记期限为买受人交清全部款项后60日内，因买受人原因逾期未办理完毕的，由其自行承担相关责任、损失。

2、土地使用权在办理产权转移登记时应缴纳相关税费，由委托人与买受人依法各自承担，竞买人可在拍卖前向有关部门咨询具体税费标准。

3、本次拍卖时，标的中建筑物未办理产权证，如买受人需要办理产权证的，相关事宜及税费均由买受人自行承担。

4、买受人应在拍卖前充分估算拍卖所产生的各种费用以及可能无法办理权利转移（初始）登记的风险，发生非买受人自身原因而无法办理土地使用权权属转移登记的，由委托人负责处理一切事宜（包括但不限于退款等），拍卖人不承担责任。

八、其它说明

1、标的以现状进行拍卖。建（构）筑物、毛石护岸、码头泊位（水工）、场地回填（毛石、矿渣）、配电、地磅等附属设施以现状为准，买受人不得以残缺、老化、破损等理由反悔或要求赔偿；土地使用权的实际面积以转移登记时登

记机关确定为准，如有面积差异、规划调整等情况不影响拍卖成交结果、价格，委托人、拍卖人不负责补偿。

2、委托人及拍卖人对房屋外观、结构调整、房地产面积差异、建（构）筑物相关联及土地共用通道等处出现搭建物（构筑物）等存在瑕疵不做任何承诺或保证，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价格。

3、如场地内存留生产残留物（含危固废），由买受人妥善处理且费用自理。买受人应认真审慎此条款，充分考虑环保等部门对于场地内土壤、环境的管理要求，并承担由此产生的风险与处置成本。

4、拍卖参考价、成交价等价格均为含税价，买受人按期交清全部价款后，委托人可以开具增值税发票（土地使用权交易发票在产权转移登记时由税务部门开具），具体税率由税务部门核定为准。

九、拍卖成交后，有关水、电等设施按照现状为准交付，开（转）户手续由买受人自行办理且费用自理。

十、买受人对标的的生产、经营项目须符合标的所在地的产业规划要求，相关政策由买受人自行了解。

十一、标的交付前产生的欠费等按照《破产法》相关规定执行。

十二、本次拍卖是经公告期和展示期后才举行的，就拍卖标的物已知及可能存在的瑕疵已在本次拍卖资料中作了详尽的说明。委托人、拍卖人对拍卖标的所作的说明（含文字、图片等）仅供竞买人参考，不构成对标的的任何担保。所以请竞买人在拍卖前必须仔细审查拍卖标的，调查是否存在瑕疵，认真研究查看所竞买标的的实际情况，并请亲临展示现场，实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认。竞买人慎重决定竞买行为，一旦作出竞买决定，即表明已完全了解，并接受标的的现状和一切已知及未知的瑕疵。

十三、因本次拍卖的标的存在抵押和司法查封，委托人协调抵押权人和法院办理解押、解封等手续需要一定时间，买受人应承担标的不能及时办理产权转移登记的风险。

十四、竞买人已认真、仔细阅读本次《拍卖公告》、《竞买须知》，对其意思表示已清楚明白。同意接受标的的现状和一切已知及未知的瑕疵，并愿意对自己的竞买行为承担法律责任。如有争议，依法解决。

十五、免责条款

(1) 竞买人应认真填写注册报名信息。如因竞买人所填写的信息不真实、不准确或不完整而造成其无法参与竞价的，委托人和拍卖人不承担任何责任。

(2) 竞买人应对自己的注册账户信息保密，每个注册账户仅供一名竞买人使用。因竞买人原因导致其注册账户信息泄露而造成的一切后果，委托人和拍卖人不承担任何责任。

(3) 因竞买人自身终端设备和网络异常、延时等原因导致无法正常竞价的，委托人和拍卖人不承担任何责任。

(4) 因不可抗力、软硬件故障、非法入侵、恶意攻击等原因而导致网站服务异常、竞价活动中断的，委托人和拍卖人不承担任何责任。

(5) 在网络竞价期间，因委托人来函终止（中止）拍卖的，系统当前最高报价不作为本项目最高报价，不得作为本项目成交依据。由此造成最高报价人未能成交的，委托人和拍卖人不承担任何责任。

(6) 买受人须交纳软件服务费，按拍卖成交价 $\times 0.5\%$ 计算，具体见淘宝平台收费标准。

铜陵市阳光拍卖有限责任公司

2025 年 4 月 27 日