

附件二：

惠州土地资产权益项目拍卖标的来源、瑕疵声明 及风险提示

本次天津仁发惠州土地资产权益项目拍卖标的为以下资产权益：

坐落于惠州市博罗县罗阳镇小金管理区田心村，东至山地、南至山地、西至山地、北至山地，除去惠河高速公路征地占用 40,090 平方米（具体扣除面积以当地国土管理部门测量的面积为准）后，用地面积共计约 89,510 平方米土地（最终面积以当地国土管理部门测量的面积为准，以下简称“目标地块”）的国有土地使用权（国有土地使用证号：博府国用（95）字第 0100018 号、博府国用（95）字第 0100019 号）享有的权益及义务。

特别声明：

（一）本次拍卖的标的是委托人在 1997 年 11 月 17 日通过拍卖程序竞买目标地块所取得《拍卖成交确认书》项下委托人所享有的权益（扣除惠河高速公路实际占用土地面积对应的权益），并非为目标地块的国有土地使用权，不是一项规范的物权，且本次拍卖标的为现状拍卖，拍卖标的实物品质以现状为准，拍卖标的权属现状以及权益状况，均以附件三所列的文件为依据，以现状为准。

（二）竞买人应当仔细审验有关资料，研判资料的真实性和可靠性，自行判断标的价值及其可能带来的收益及风险；拍卖标的的已披露事项以及可能存在或潜在的其它瑕疵竞买人应自行调查（不论竞买人是否实际进行调查，均视为认可所有瑕疵并承担与此有关的所有责任），买受人受让拍卖标的时一并受让并承担因拍卖标的的瑕疵造成或其它与拍卖标的相关的一切责任和风险。委托人根据拍卖标的存在的、可能存在的或者潜在的其它瑕疵，在设置拍卖保留价时已予以折让，竞买人参与竞买行为即意味着对此予以认可，委托人和拍卖人对拍卖标的不承担任何瑕疵担保责任，对拍卖标的的权益亦不做任何完善或承担任何责任。

（三）为避免歧义，不论是否另行声明，本附件项下的任何金额数据、面积数据均仅供参考，委托人和拍卖人不保证其准确性，亦不承担任何责任和风险，竞买人参与竞买行为即意味着对此予以认可，竞买人不得以该等事项为由否定拍卖的效力、要求委托人和/或拍卖人退还拍卖成交价款或竞买保证金或佣金，或

向委托人和拍卖人追索任何款项。

（四）委托人和拍卖人对是否能办理权属登记手续及权属登记的土地使用权面积、用地性质等均不做任何保证、承诺，不负责办理或协助办理拍卖标的的权属登记手续；买受人应承担多次权属登记失败或最终无法权属登记的风险，拍卖标的一经成交确认，即视为买受人接受拍卖标的的存在或可能存在或潜在的任何瑕疵，委托人和拍卖人均不因此承担任何责任。

（五）拍卖标的涉及的任何已有的或潜在的纠纷（包括但不限于权属纠纷、土地使用权或房地产转让纠纷、目标土地占用纠纷、土地使用权规划用途纠纷等）、债务及或有负债（包括但不限于拍卖标的已有的或潜在的欠款、欠税、欠费、欠付的土地出让金、土地增值税、土地闲置费、拆迁补偿费等）以及任何已有的或潜在的诉讼、仲裁、行政命令、行政措施、行政处罚等，应由买受人自行承担及解决。若买受人处置拍卖标的，则应通过在与交易对手方的合同中明确约定等方式确保该交易对手及任何直接及间接后手均认可并接受前述条款的约束。委托人（或者拍卖人）因拍卖标的涉及的前述事项以及其他任何与拍卖标的有关的事项被任何第三方要求承担任何支出、责任和风险的，买受人应承担和赔偿委托人的全部损失。

（六）与拍卖标的的权属确认或变更、权益完善等事项相关应缴税费（包括但不限于按照法律规定应由委托方或拍卖标的的权属方（包括但不限于后续可能多次转让过程中的各权属方）承担税、费、金（包括但不限于土地增值税、契税、测绘费、评估费、土地出让金、拆迁补偿费等）均由买受人承担，拍卖标的欠缴税费及滞纳金（包括但不限于土地增值税、土地出让金、欠缴的土地使用税及滞纳金、土地闲置费及滞纳金等）也由买受人承担。

一、拍卖标的来源

（一）出让原始地块的批复

1. 《合资开发经营“世纪花园”合同书》

天津通达房地产开发有限公司（以下简称“天津通达”）与惠州市荔浦实业总公司（以下简称“荔浦实业”）于1992年12月10日签订了《合资开发经营“世

纪花园”合同书》，约定合作开发位于博罗县罗阳镇小金管理区黄泥坳的土地。

2. 关于出让土地使用权给荔浦房产兴建商品住宅的批复

博罗县国土局于 1993 年 1 月 13 日向荔浦房产出具了《关于出让土地使用权给惠州市荔浦房产开发公司兴建商品住宅的批复》（博国征发[1993]27 号）及《关于出让土地使用权给惠州市荔浦房产开发公司兴建商品住宅的批复》（博国征发[1993]28 号），同意博罗县国土局征用罗阳镇小金管理区田心自然村位于黄泥坳（土名）地段山地面积 64800 平方米，折 97.2 亩地块两块（合计 129600 平方米，折 194.4 亩）。

（二）天津通达取得原始地块

1. 《关于要求重新划定土地使用权的请示》

荔浦房产与天津通达于 1994 年 12 月 20 日向博罗县人民政府和国土局提交了《关于要求重新划定土地使用权的请示》，恳请博罗县人民政府、国土局给予重新划定土地的使用权，把荔浦房产名下的 129600 平方米土地划为“天津市通达房地产开发有限公司”名下，并免收土地出让金。

2. 《关于申请使用土地的报告》

天津通达于 1995 年 1 月 5 日向博罗县国土局提交了《关于申请使用土地的报告》，请博罗县国土局把罗阳镇小金管理区田心村黄泥坳地段已办在荔浦房产名下的 129600 平方米土地办在天津通达名下。博罗县罗阳镇国土管理所于 1995 年 1 月 8 日在上述《关于申请使用土地的报告》上书写记载：“同意上报办理”，并加盖了博罗县罗阳镇国土管理所公章。

3. 《国有土地使用合同书》的签署

广东省博罗县国土局（甲方）与天津通达（乙方）于 1995 年 1 月 5 日签署了《国有土地使用合同书》（编号：博（一九九五年）B-01003）和《国有土地使用合同书》（编号：博（一九九五年）B-01004）。

4. 《补充合作协议书》的签署

荔浦房产（甲方）与天津通达（乙方）于 1995 年 1 月 6 日签订了《补充合作协议书》，约定：由甲方协助乙方将乙方出资购买的土地使用权（原土地使用证编号 93 第 0100061 和 93 第 0100062，总面积 129600 平方米）办理并重新确认于乙方名下，由县国土局重新签发新的土地使用证。

5. 国有土地使用权转让金

因天津通达采用土地使用权划定方式获得原始地块而免收土地转让金,根据广东省博罗县国土局与天津通达于 1995 年 1 月 5 日签署的《国有土地使用合同书》(编号:博(一九九五年)B-01003)和《国有土地使用合同书》(编号:博(一九九五年)B-01004),天津通达取得原始地块应向广东省博罗县国土局支付的土地转让金为 0 元。

6. 原始地块转让税费缴交情况

天津通达是否已就取得原始地块缴纳完毕相关的税费尚无相关文件资料证明。

7. 国有土地使用证

博罗县人民政府于 1995 年 1 月 12 日向天津通达颁发了原始地块的 2 本《国有土地使用证》,具体内容如下:

证书编号	博府国用(95)字第 0100018 号
土地使用者	天津通达房地产开发有限公司
地址	博罗县罗阳镇小金管理区田心村
用途	商住
批准使用期限	1993 年 1 月 14 日至 2043 年 1 月 14 日
四至	东至山地、南至山地、西至山地、北至山地
用地面积	64800 平方米

证书编号	博府国用(95)字第 0100019 号
土地使用者	天津通达房地产开发有限公司
地址	博罗县罗阳镇小金管理区田心村
用途	商住
批准使用期限	1993 年 1 月 14 日至 2043 年 1 月 14 日
四至	东至山地、南至山地、西至山地、北至山地
用地面积	64800 平方米

(三) 委托人受让竞买原始地块

1. 天津通达破产还债程序

天津市第二中级人民法院于 1997 年 10 月 22 日作出民事裁定,宣告被申请人天津通达房地产开发有限公司破产还债,并进入破产还债程序;于 1997 年 11

月 19 日作出民事裁定，终结天津通达房地产开发有限公司破产还债程序。

2. 原始地块拍卖

委托人与天津通达破产清算组于 1997 年 11 月 17 日签署了《拍卖成交确认书》，确认：对天津通达 129600 平方米土地使用权，在天津市第二中级人民法院进行了公开拍卖，委托人作为应买人在拍卖活动中竞买成功，成为拍定人，拍定价格 218 万元人民币。根据天津市鼎正清算事务所于 1999 年 11 月 18 日出具的《天津市财政局统一收据》((97) 乙财预字 0487203)，委托人已向天津通达清算组所属机构天津市鼎正清算事务所支付了拍卖款总计人民币贰佰壹拾捌万元 (¥2,180,000.00)。

二、拍卖标的、瑕疵声明及风险提示

鉴于拍卖标的可能存在瑕疵，为避免委托人及其分支机构、拍卖人、竞买人、买受人等相关各方在拍卖及后续权益转让、土地使用权变更登记、办理目标地块权属证书以及土地开发建设过程中产生纠纷，委托人、拍卖人向竞买人披露包括但不限于以下可能的瑕疵内容，竞买人需书面认可后方可参加拍卖会。

(一) 原始地块存在的瑕疵及风险说明

1. 原始地块权证瑕疵

现委托人所持的原始地块国有土地使用证记载权利人为天津通达，1997 年 11 月 17 日，委托人出资 218 万元通过拍卖程序竞得天津通达名下原始地块，取得《拍卖成交确认书》。由于历史原因，委托人目前尚未办理原始地块的国有土地使用证或不动产权证。因此，现委托人所持的原始地块国有土地使用证记载权利人仍为天津通达（现天津通达已被工商注销）。

委托人不保证其所持原始地块的国有土地使用证以及该证中记载内容（包括但不限于土地用途等）的真实、准确性，存在土地管理部门记载的原始地块的土地用途与现有原始地块的国有土地使用证不一致的风险，同样目标地块也存在需要补缴土地出让金、滞纳金等各项税费、后续规划用途调整及其他可能影响买受人就目标地块行使权益的风险。

2. 最初的拆迁补偿工作是否完成存在不确定性

因年代久远导致欠缺当初原始地块拆迁补偿的相关文件资料，委托人未能与

目标地块上原始权利人直接或间接确认拆迁补偿工作是否已经完成，委托人也未能得到目前目标地块占用人员的直接或间接确认与证实，因此目标地块是否完成或完全完成最初拆迁补偿工作存在不确定性。

3. 目标地块的规划用途存在不确定性

博罗县住房和城乡建设局出示的博罗县整体规划图显示目标地块及其周边土地不在城镇整体规划及土地利用总体规划范围内，博罗县国土资源局土地储备中心工作人员介绍，目标地块及周边土地的城镇整体规划拟设定为仓储用地。后续如需对目标地块进行开发建设，则必须先行确定目标地块的城镇整体规划及土地利用总体规划，因此目标地块的具体规划用途目前还存在很大的不确定性。

4. 目标地块存在补缴土地出让金的风险

根据天津市第二中级人民法院于1997年11月4日对博罗县国土局地籍股的《查询追记》记录，天津通达名下原始地块经过天津通达破产拍卖程序后，需缴纳评估及过户费用为6,775,508.00元（包括补缴土地出让金1,296,000.00元，转让金2,592,000.00元，手续费259,200.00元，基准地价评估费311,040.00元，土地登记费10,388.00元，营业税1,399,680.00元，地籍测绘费129,600.00元及地契税777,600.00元）。因此，目标地块存在补缴包含土地出让金在内的评估、过户等费用及相关滞纳金以及承担长期未补缴前述费用的其他风险。

根据博罗县国土局于1993年1月13日向荔浦房产出具的《关于出让土地使用权给惠州市荔浦房产开发公司兴建商品住宅的批复》（博国征发[1993]27号、博国征发[1993]28号），博罗县国土局在1993年批复出让给荔浦房产的原始地块用途为工业用地，而天津通达通过重新划定于1995年1月12日取得的原始地块对应的《国有土地使用证》记载用途为商住。如天津通达或荔浦房产未就该原始地块用途变更补缴过土地出让金差价，则目标地块后续存在基于用途变更而被要求补缴土地出让金的风险。

5. 目标地块存在补缴土地使用税的风险

目标地块暂无缴纳土地使用税的记录，目标地块存在欠缴土地使用税的风险，根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》、惠州市税务局发布的《关于调整我市城镇土地使用税适用税额标准的通知》（惠财法〔2017〕13号）的规定以及《中华人民共和国税收征收管理法》的规定，土地使用权人应补缴土地使用

税并支付滞纳金。同时，根据博罗县税务局罗阳分局工作人员的介绍，在目标地块的土地使用税及滞纳金缴纳完毕之前，目标地块不能办理转移手续。

6. 因目标地块闲置而缴纳土地闲置费及目标地块被政府无偿收回的风险

现目标地块存在闲置情况，因此存在博罗县国土资源局按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）的规定以及《国有土地使用合同书》（编号：博（一九九五年）B-01003、博（一九九五年）B-01004）的约定要求就目标地块缴纳土地闲置费或无偿收回目标地块的风险。

7. 目标地块具体范围、面积存在不确定性

惠河高速公路从原始地块中间穿过且广惠高速公路与惠河高速公路（以下简称“高速公路”）在此交汇，原始地块部分土地因修建高速公路被征收，加上目标地块一直闲置，因此目标地块的剩余土地面积以及红线范围存在一定的不确定性。根据博罗县国土资源局土地储备中心近期去现场后绘制的未扣除高速公路占地情况的现场红线草图，另经初步测量，高速公路占用原始地块面积约40,090平方米，原始地块剩余面积，即目标地块面积约为89,510平方米。后续需要由目标地块所在地土地测绘部门对目标地块剩余土地实地测量，确认目标地块最终剩余面积以及红线图，因此目标地块的具体范围以及最终面积均具有不确定性。

8. 清退目标地块违规建筑存在障碍

目前部分目标地块被违规占用，修建有住宅、仓库和厂房等建筑。根据博罗县国土资源局相关工作人员的答复，由于目标地块属于已出让的土地，天津通达是目标地块的使用权人，目标地块被占用应由土地使用权人与占地人员（或组织）自行协商解决，不属于当地国土资源局管理的范畴。根据目标地块现场走访情况，目标地块的占用人员（或组织）极度不配合，存在部分或全部不能回收的风险，腾空目标地块存在很大难度同时存在需要给予占地人员（或组织）等相应补偿的风险。

9. 是否有其他主体对目标地块或拍卖标的提出主张存在不确定性

由于委托人取得拍卖标的的年代久远，委托人长期未行使拍卖标的的权益且未对目标地块进行开发建设，目标地块的国有土地使用证所载权利人天津通达已办理工商注销，且目标地块部分土地被政府征用、村民占用等，委托人对拍卖标的及目标地块现状并无深入了解，买受人拍得拍卖标的后行使相关权益是否有其他主

体对目标地块或拍卖标的提出主张存在不确定性。

10. 目标地块尚未报建

根据博罗县住房和城乡建设局工作人员通过内部档案系统查询的结果，该局档案系统中不存在天津通达就目标地块向该局申请用地规划、工程规划及施工许可等手续的记录。

（二）竞买人办理目标地块权属证书及后续转让拍卖标的存在的障碍和风险

1. 竞买人办理目标地块权属证书的障碍和风险

目前原始地块仍登记在天津通达名下，竞买人主张对目标地块享有使用权的证明文件是委托人与天津通达清算组于 1997 年 11 月 17 日签订的拍卖成交确认书及本次拍卖成交文件，但该等拍卖成交确认书均不是司法机关出具的裁定或判决书，因此竞买人办理目标地块权属证书存在的障碍和风险包括但不限于：（1）天津通达已经注销，无转让主体协助办理过户的障碍；（2）竞买人单方依本次拍卖的拍卖成交确认书申请办理目标地块使用权过户不被目标地块的权属登记机关受理或者被前述登记机关拒绝登记的风险；（3）天津市第二中级人民法院以拍卖成交确认书非生效法律文书而拒绝出具执行裁定及协助执行通知的风险；（4）委托人与天津通达清算组的拍卖成交确认书签订至今已超过二十年，存在超出民事权利被保护的最长期限而无法通过司法途径主张权利的法律风险；（5）委托人享有的拍卖标的可能已超过诉讼时效、法定或约定时效或丧失其他相关的期间利益或因其他原因已部分或全部丧失；（6）买受人为实现拍卖标的权益而提起诉讼可能存在全部或部分败诉、不能执行等诉讼风险；（7）目标地块的规划用途现具有不确定性，原始地块的《国有土地使用证》所载用途为商住，在国有土地使用证所载用途与目标地块实际规划用途不符的情况下，目标地块不能办理权属登记手续；（8）目标地块存在欠缴土地使用税的可能性，在土地使用税及滞纳金缴纳完毕之前，目标地块存在不能办理权属登记手续的风险；（9）目标地块长期闲置存在被无偿收回的风险；（10）目标地块无法从原始地块中分割独立的风险。

2. 买受人再次转让拍卖标的存在的风险

买受人再次转让拍卖标的后，存在因包括但不限于无法办理目标地块权属证书及本附件所述其他瑕疵被后手或间接后手主张赔偿责任且买受人无法向委托

人及拍卖人追责的风险。

（三）买受人对目标地块开发建设存在的障碍和风险

1. 不能实际占有、使用部分或全部目标地块，目标地块丧失或减损使用价值的风险

由于目标地块长期未被开发建设而被村民或其他主体占用的情况，存在买受人不能实际占有、使用部分或全部目标地块，目标地块丧失或减损使用价值的风险。

2. 买受人在目标地块开发房地产进行交易的风险

由于目标地块存在上述瑕疵和风险，即使买受人成功办理权属证书，后续在目标地块开发房地产并进行交易的过程中，仍有可能因目标地块的上述瑕疵而无法办理后续开发所需的各种证照、手续或在房地产交易时面临障碍。

因目标地块尚未进行任何报建或实施房地产开发，故存在因法律法规或规章政策的限制而无法转移目标地块对应国有土地使用权的风险。

3. 委托人行使就惠河高速公路占用原始地块资产权益对买受人产生的影响

委托人享有并保留就惠河高速公路占用原始地块资产权益，基于拍卖标的及目标地块与惠河高速公路所占用地块存在地理及政策相关性，在委托人行使该权益时，目标地块可能存在区域位置、用地面积发生变动、政策变动以及委托人对惠河高速公路占地通过相关途径主张权利等影响买受人行使拍卖标的权益的风险，对此，委托人不承担包括但不限于拍卖标的瑕疵担保、损害赔偿等任何责任。

4. 不可抗力风险

目标地块全部或部分地块可能发生不能预见、不能避免、不能克服的客观情况，包括但不限于洪水、地震、台风、泥石流及其他自然灾害，战争，骚乱，火灾，政府征用、没收，法律或政策变化，导致目标地块的毁损、灭失或影响买受人受让、开发建设、转让目标地块。

（四）委托人无义务配合的风险

鉴于本次拍卖成交后委托人仅负有将其保管的拍卖标的相关权益文件交付给买受人的义务，但委托人不承担其他任何责任或者义务，包括但不限于实际交付目标地块、配合办理目标地块土地使用权变更登记手续、配合办理目标地块报

建及施工等，委托人后续也可能发生清算、注销等情形，因此存在因前述原因导致竞买人无法取得或实际享有目标地块对应权益的风险。

三、风险声明

1. 委托人对拍卖标的的权利证明限于附件三所列权益文件，与拍卖标的有关的资产文件可能存在缺失（不限于原件）、内容冲突、不真实等相关情形；且因委托人并非目标地块的原始权利人，委托人无法对其取得的、由任何第三方制作的资产文件的真实性、有效性、准确性和完整性提供保证。该等文件的真实性及效力应由竞买人自行判断。

2. 委托人仅就其获得的与拍卖标的有关的文件和材料进行披露，委托人不对该拍卖标的进行任何承诺与保证；因本附件中对拍卖标的的瑕疵及缺陷涉及法律上的分析、结论不具有唯一性，委托人不发表任何判断性结论，由竞买人自行判断，委托人不承担包括瑕疵担保责任在内的任何责任。

3. 委托人仅就其已知的拍卖标的相关情况进行披露，但委托人不保证披露事项的准确性、完整性，亦不对此承担任何责任，委托人根据拍卖标的存在的、可能存在的或潜在的其他瑕疵，在设置拍卖保留价时已予以折让，竞买人参与竞买行为即意味着对此予以认可。竞买人不得以披露事项不准确、不完整或者拍卖标的存在的、可能存在的或潜在的其他瑕疵为由否定拍卖效力，要求委托人退还拍卖成交价款、以自身名义或要求拍卖人向委托人或委托人股东追索任何款项。

4. 拍卖标的已披露事项以及可能存在或潜在的其他瑕疵竞买人均应自行调查（不论竞买人是否实际调查，也不论甲方披露情况如何，均视为买受人认可所有瑕疵并承担与此有关的所有责任和风险），买受人受让拍卖标的时一并受让并承担因拍卖标的瑕疵造成或其他与拍卖标的相关的一切责任和风险（委托人因拍卖标的的瑕疵或其他与拍卖标的相关的任何事项被任何第三方要求承担任何责任和风险的，买受人应承担委托人的全部损失）。

5. 拍卖标的涉及的任何已有的或潜在的纠纷（包括但不限于权属纠纷、土地使用权或房地产转让纠纷）、债务及或有负债（包括但不限于拍卖标的已有的或潜在的欠款、欠税、欠费、欠付的土地出让金、土地闲置费、拆迁补偿费等）

以及任何已有的或潜在的诉讼、仲裁、行政命令、行政措施、行政处罚等，应由买受人自行承担及解决。若买受人处置拍卖标的，则应通过在与交易对手方的合同中明确约定等方式确保该交易对手及任何直接及间接后手均认可并接受前述条款的约束。委托人因拍卖标的涉及的前述事项以及其他任何与拍卖标的有关的事项承担任何支出、责任和风险的，买受人应赔偿委托人全部损失。

6. 本附件项下拍卖标的按现状进行拍卖，委托人对是否能办理权属登记手续及权属登记的土地使用权面积等均不做任何保证、承诺，不负责办理或协助办理拍卖标的的权属登记手续；买受人应自行承担一切税费、欠款、费用办理拍卖标的的权属登记手续，并承担多次登记失败或最终无法登记的风险，拍卖标的一经成交确认，即视为买受人接受拍卖标的存在或可能存在或潜在的任何瑕疵，委托人均不因此承担任何责任。

7. 竞买人参加竞买，即视为知晓、认可并接受上述声明及本次拍卖活动各相关文件约定的与拍卖标的及竞买人/买受人相关的其他内容，竞买人自愿遵守本文件并承担一切可能的风险及责任，且竞买人不可撤销地同意放弃以任何理由通过任何方式向委托人主张任何权益的权利，也不得以任何理由主张撤销本次拍卖活动或主张变更、撤销本次拍卖成交确认文件。

拍卖人：北京中招国际拍卖有限公司

日期： 年 月 日

竞买人签字或盖章：