

附件一：

拍卖标的简介

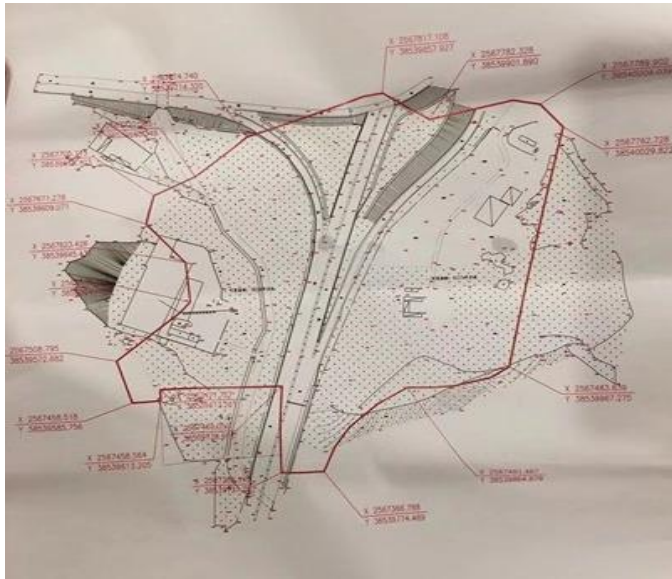
天津仁发实业发展有限责任公司（以下简称“**委托人**”）1997 年通过拍卖获得位于广东省惠州市博罗县罗阳镇小金管理区田心村的两宗土地（两宗土地在本附件及附件二中简称为“**原始地块**”），由于历史原因，原始地块至今未过户至委托人名下。为提高资源使用效率，现委托人按现状通过拍卖方式处置原始地块除去高速公路实际占用面积，即目标地块所对应的资产权益及义务。具体情况介绍如下：

一、 拍卖标的概述

1. 拍卖标的

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。（下图红线图未在当地国土资源部门备案，仅供参考，面积以当地政府部门测绘数据为准，且下图红线范围包含高速公路占用面积，实际拍卖标的对应的目标地块不包含高速公路占用面积）。



为避免歧义，不论是否另行声明，前述资产权益对应的土地占用面积数据仅供参考，委托方不保证其准确性，亦不承担任何责任和风险。

2. 目标地块权属情况

现包含目标地块在内的原始地块国有土地使用证记载权利人为天津通达房地产开发有限公司（以下简称“天津通达”）。两个国有土地使用证分别为：证号博府国用（95）字第 0100018 号，载证面积 64,800 平方米，证号博府国用（95）字第 0100019 号，载证面积为 64,800 平方米。

两个国有土地使用证载证面积（未扣除惠河高速公路占地面积）合计 129,600 平方米（约 194 亩）。

国有土地使用证号	面积	用途	使用期限
博府国用（95）字第 0100018 号	64800 平方米	商住	1993 年 1 月 14 日至 2043 年 1 月 14 日
博府国用（95）字第 0100019 号	64800 平方米	商住	1993 年 1 月 14 日至 2043 年 1 月 14 日

二、 关于拍卖标的的特别声明

（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，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人或拍卖标的的权属方（包括但不限于后续可能多次转让（过户）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。

三、 拍卖标的相关具体情况

（一）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》。

因历史原因，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，现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），但国有土地使用证原件由委托人保管。

自委托人获得原始地块至今，一直未对目标地块进行报批报建等开发建设相关工作。

（二）原始地块部分被征用及目标地块现状

1. 原始地块部分土地被当地政府征用用于修建高速公路

1998 年，原始地块因修建惠河高速公路（全称：惠州河源高速公路或长深高速惠河段）及广惠高速公路（又称：济广高速惠州段）而存在部分面积的土地被占用情形。原始地块原载证面积合计 129,600 平方米，被高速公路占用约 40,090 平方米（具体占用面积以当地国土管理部门测量的面积为准），原始地块剩余可用面积约 89,510 平方米（具体占地面积以当地国土管理部门测量的面积为准）。

特别提示本次处置的资产权益中不包含高速公路占用土地对应的资产权益，目标地块中不包含高速公路占用土地，若因建设高速公路需要退让红线有可能引起的面积增加或减少造成的可能后果均由竞买人承担。

2. 目标地块部分土地被违规占用

目标地块部分土地存在被违规占用、对外出租等情形，地上违规建有厂房、

住宅等建筑物，具体占用人和占用面积不详。

目标地块上述信息仅供参考，具体情况以目标地块的现状为准。

竞买人已充分知悉了解惠州土地产权益项目拍卖标的及目标地块情况，并自愿承担一切风险及相关责任。

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：