

资产状况及瑕疵声明

一、拟转让的标的资产状况

1. 标的资产（债权及抵债资产）：中国中信金融资产资产管理股份有限公司吉林省分公司（以下简称“中信金资”）债权资产及抵债资产。

① 债权资产：截止 2024 年 10 月 20 日，中信金资拥有对吉林市金晟房地产开发有限公司债权资产合计 51,655.25 万元，其中：本金 25,000 万元，重组宽限补偿金 26,433.45 万元，其他代垫费用 221.80 万元。

单位：万元

序号	项目位置	资产类型	债务人	债权本金	重组宽限补偿金及代垫费用	保证人	抵质押物情况
1	吉林省吉林市	受托处置资产	吉林市金晟房地产开发有限公司	25,000	26,655.25	天然城市开发集团有限公司、蓝宁、吉林市泰安房地产开发有限公司	①抵押物位于吉林市昌邑区中京城小区的 1599 套在建工程； ②吉林市天然城市房地产开发有限公司以其持有的 100%金晟地产股权提供质押担保。

② 抵债资产：13 套抵债资产商业房产，建筑面积合计 1,557.54 平方米，详见下表：

序号	房屋抵档中所载房屋坐落	面积（m ² ）
1	吉林市昌邑区望云街 510 号吉林天然·枫叶山庄 A 号楼 25 幢 2020 室	102.79
2	吉林市昌邑区望云街 510 号吉林天然·枫叶山庄 A 号楼 25 幢 3029 室	110.72
3	吉林市昌邑区望云街 510 号吉林天然·枫叶山庄 A 号楼 25 幢 2023 室	102.79
4	吉林市昌邑区望云街 510 号吉林天然·枫叶山庄 A 号楼 25 幢 2021 室	102.79
5	吉林市昌邑区望云街 510 号吉林天然·枫叶山庄 1 号楼 01 幢 1009 室	109.04
6	吉林市昌邑区望云街 510 号吉林天然·枫叶山庄 A 号楼 25 幢 3028 室	110.72
7	吉林市昌邑区望云街 510 号吉林天然·枫叶山庄 A 号楼 25 幢 3030 室	110.72
8	吉林市昌邑区望云街 510 号吉林天然·枫叶山庄 A 号楼 25 幢 2019 室	102.79
9	吉林市昌邑区望云街 510 号吉林天然·枫叶山庄 1 号楼 01 幢 1006 室	190.73

10	吉林市昌邑区望云街 510 号吉林天然·枫叶山庄 1 号楼 01 幢 1007 室	272.55
11	吉林市昌邑区望云街 510 号吉林天然·枫叶山庄 A 号楼 25 幢 2022 室	62
12	吉林市昌邑区望云街 510 号吉林天然·枫叶山庄 B 号楼 26 幢 3032 室	77.11
13	吉林市昌邑区望云街 510 号吉林天然·枫叶山庄 A 号楼 25 幢 2022 室	102.79
合计		1,557.54

2. 上述标的资产及资产权益按现状转让。标的资产、担保情况及时效状况竞买人自行了解清楚，中信金资不做任何承诺，不承担任何责任。

二、标的资产瑕疵声明

1. 本次公开处置的标的资产是债权及抵债资产。标的资产本身存在权利瑕疵，并存在部分或全部不能回收的风险特性以及清收、处置的困难性；

2. 上述标的资产按现状转让。

3. 标的资产中债务人及担保人企业状况、偿债能力以及其他可能存在尚未发现的瑕疵或重大缺陷，由竞买人自行了解清楚。

4. 标的资产受让后，按原合同在转让时设定的基准日以后产生的利息、罚息、违约金等的请求权可能由于法律政策等规定无法继续享有。

5. 标的资产可能存在因计算误差或在债务人处存有部分未予抵销的资产等原因导致实际接收的资产金额与标的资产表述的转让金额不完全一致。

6. 标的资产及其从权利可能存在的瑕疵或重大缺陷包括但不限于下列一项或多项：

(1) 标的资产的债务人、担保人或其他责任主体可能存在破产、清算、解散、合并、分立、撤销、注销、吊销、

歇业、关闭、相关主体或其股东/实控人/法定代表人死亡、失踪（下落不明）、涉及刑事犯罪以及其他主体瑕疵的风险或情形；

（2）标的资产项下的担保协议本身因违反法律规定而被认定为无效或被撤销，担保人对此没有过错或仅承担一部分过错责任；

（3）标的资产项下的保证责任存在因未在保证协议约定或法律规定的保证期间内向保证人主张权利，而造成保证人不再承担保证责任或免责的风险或情形；

（4）所列债务人及担保人与实际不符，应以法院或仲裁机构确认的债务人及担保人为准；

（5）标的资产的担保物权因担保物灭失而消灭；

（6）标的资产的抵/质押物实际不存在、抵押物重复抵押、抵/质押协议实际未生效、抵押担保应办理抵押登记而未办理；或因动产抵押协议未办理登记而抵押物已为第三人善意取得；或动产抵押物质量下降、丢失、乃至无法使用，可能存在抵押物实际数量或抵押状态与公告中披露的抵押物情况不符的可能性；

（7）部分标的资产可能已被全部或部分减免、被抵销、被清偿；

（8）标的资产可能存在因超过法定起诉期限、上诉期限、申请执行期限等而无法获得法律保护；

（9）全部或部分标的资产存在经法院或仲裁机构裁判

未获得其支持而败诉或部分败诉、被裁定终结执行等诉讼风险；受让后标的资产中的利息、罚息、违约金等存在诉求经法院或仲裁机构裁判未获得其支持而败诉或部分败诉、法院已裁定终结执行等诉讼风险；

（10）收取的服务费、咨询费、顾问费、管理费等相关费用存在不被法院支持且无法另行追索的风险；

（11）已经进入诉讼程序的标的资产，可能存在由于未能在法律规定的期限内申请继续保全而导致对保全资产失去控制或处置权，可能存在保全或执行行为引发的执行异议、执行复议、执行异议之诉情况；

（12）标的资产在基准日后仍会发生变化；

（13）主从债权证明文件仅存复印件，或者主从债权证明文件存在缺失、不完整、不清晰或内容冲突等情形；

（14）标的资产抵押物可能存在被长期租赁、借用或者被他人长期占用、无法正常使用等情形；

（15）标的资产抵押物为房屋的，该抵押房屋所坐落的土地可能系通过租赁、划拨、出让等方式取得，存在欠缴土地租赁费、土地出让金、税费等的情形；

（16）标的资产抵/质押物或存在因物理界限不确定而导致纠纷发生的可能性，且可能存在欠缴监管费、场地租赁费、修缮费等情形；

（17）标的资产抵/质押物可能存在现场无人看管、数量无法确定、被强制清理等导致其价值贬损或权利瑕疵的情

形；

(18) 标的资产抵质押物及查封资产可能存在被其他法院采取保全措施或已被处置或被排除强制执行等情形或风险；

(19) 已经进入诉讼程序的标的资产可能存在不能变更诉讼、仲裁或执行主体等情形；

(20) 在标的资产的处置公示中，由于债权基准日的不同，可能导致在相应网站、报纸上表述的标的资产债权金额及相关信息不完全一致；

(21) 标的资产债权及其附属的最高额抵押，可能存在因最高额抵押的决算期未届满即被一次或数次转让而导致抵押权甚至主债权落空；

(22) 可能存在在诉讼过程中发生因债权转让导致相关案件被法院驳回起诉的风险。

(23) 可能存在终审判决中法院确权的债权金额与公告中披露的债权金额不一致的情况。

(24) 可能存在抵押物或查封资产被销售、占用、抵债、回迁给第三方、被另案查封等情况。

(25) 抵押物或查封资产可能涉及涉及工程款纠纷、大量执行异议（和衍生诉讼）。

(26) 标的资产司法程序推进困难、存在大量信访等。

(27) 抵债资产未办理过户、无法办理过户、拖欠相关税、费等。

7. 中信金资无法排除标的资产存在以下瑕疵：

(1) 除中信金资以外的第三方提供资料的全面、真伪；

(2) 潜在的第三人对标的资产项下的动产或不动产等提出优先权或其他主张；

(3) 标的资产项下的动产或不动产与相关资料或凭证上的登记信息存在差异；

(4) 标的资产项下的动产或不动产因被租赁、借用或占用等情形，可能影响买受人行使占有、使用、收益、处分等权利。

8. 对已经破产终结的债权无追索对象、执行终结的债权法院可能不再恢复执行等情况，竞买人已充分知情，自愿购买标的资产后不得向中信金资主张任何权利。

三、竞买人资格及特别提示

1. 按照国家相关规定：竞买人应当是具有完全民事行为能力、支付能力的自然人，合法成立且有支付能力的法人和其他组织。但下列人员不得购买或变相购买：国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、金融资产管理公司工作人员；该项资产处置工作相关中介机构所属人员；债务人、担保人为自然人的，其本人及其直系亲属；债务企业的控股股东、实际控制人及其控股下属公司，担保企业及其控股下属公司，债务企业的其他关联企业；与参与不良债权转让的金融资产管理公司工作人员、企业债务人或者受托资产评估

机构负责人等有直系亲属关系的；上述主体出资成立的法人机构或特殊目的实体；国家金融监督管理总局认定的其他不宜受让的主体；反恐、反洗钱黑名单人员；其他依据法律法规不得收购、受让转让标的的主体。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。

因不符合条件参加竞买的，中信金资可单方宣布该竞价无效，且竞买人自行承担相应的法律责任。

2. 本次公开处置的标的资产为金融不良资产，竞买人须在竞买前对标的资产及担保情况采取现场踏查、核实资料和实物现状等方式进行独立的调查和判断，以详细了解标的资产的各项情况，充分认识资产的瑕疵、风险和困难，进而独立慎重做出竞买的决定，并同意按照现状购买标的资产。竞买人开展的尽职调查等工作并不依赖于中信金资提供的任何与标的资产有关的文件、资料、说明或协助。

3. 竞买人已被告知并完全理解，标的资产、标的资产权益及其从权利，可能存在着瑕疵或尚未发现的重大缺陷，可能导致其预期利益无法最终实现。竞买人自愿接受一切已知和未知的瑕疵。竞买人承诺不因已存在的妨碍资产价值实现的事实或潜在风险而对受让该资产提出任何抗辩或主张权利。

4. 凡竞买人参与竞买的，视为已充分了解已知风险并自愿承担未知风险。竞买人应在充分了解标的资产的前提下

自行决定是否购买，竞买人一旦竞得标的资产后，能否实现债权、如何实现债权并为此支付的相关费用，均由买受人自行承担，中信金资不做任何承诺，不承担任何责任。

5. 标的资产的竞买后的过户登记手续由竞买人自行办理（如有）。竞买人需在竞买前自行到标的物登记所在地的职能部门详细咨询当地的过户政策，过户风险自行承担。如果标的物在限购区域内的，竞买人应在指定期限内向相关部门申请审核其购买资格，审核通过后，按照相关规定办理过户登记手续。

6. 竞买人受让标的资产后，任何情况下不得以任何理由向中信金资、中信金融资产总部及其他分支机构追索或提起诉讼、资产退回、置换、赔偿等任何权利主张要求。如竞买人在将标的资产转让给第三人的也应明确约定，第三人不得就该标的资产向中信金资、中信金融资产总部及其他分支机构主张任何权利。

7、由于部分债务人、担保人的地址不详或已变更，可能存在无法送达的情况。由买受人自行承担债权转让事实及债权催收无法通知债务人、担保人及其他义务人的法律后果。

8. 竞买人是审慎的购买者，在签署《资产状况及瑕疵声明》前，已对标的资产的现状进行了审慎的调查，已对受让标的资产的范围、性质、金额、真实性、合法性、有效性、存在的诉讼纠纷、实现权益的法律障碍等一切相关事项进行了充分的调查、了解。

9. 竞买人在此确认，中信金资未就本《资产状况及瑕疵声明》转让标的资产的性质、状况或可回收性作出任何明示或暗示的声明或保证，中信金资亦未对竞买人的预期收益做出任何明示或暗示的声明和保证。竞买人已被告知并完全理解资产及本次交易的风险，自愿承担因资产和本次交易的风险可能给其造成的一切损失以及不能获得预期利益的后果。竞买人基于独立慎重做出签署本《资产状况及瑕疵声明》的决定，同意按照现状收购本《资产状况及瑕疵声明》项下标的资产。

四、其他

竞买人在本《资产状况及瑕疵声明》上签字、盖章后，即表示对上述条款无条件接受。

竞买人（签字、盖章）：

项目经理（签字）：

部门负责人（签字）：

2025 年 月 日