

中国东方资产管理股份有限公司河南省分公司
关于河南华诚房地产开发有限公司抵债资产的瑕疵风险提示函

致竞价承租人：

中国东方资产管理股份有限公司河南省分公司拟出租持有的河南华诚房地产开发有限公司抵债资产，位于郑州市管城区东太康路 28 号、36 号、38 号（大上海城）等位置共计 26 套房产（以下简称“标的资产”），现将标的资产瑕疵、风险等重大事项告知如下：

（一）标的资产基本情况

2021 年 11 月 4 日，郑州市中级人民法院下达了编号为（2021）豫 01 执恢 392 号执行裁定书，裁定将河南华诚房地产开发有限公司名下位于郑州市管城区东太康路 28 号、36 号、38 号（大上海城）等位置郑房权证字第 0901111886 号、0901111887 号、0901111888 号、1101065483 号、1001068197 号、1001068198 号、1001068199 号、1001068200 号、1001068201 号、1001068202 号、1001068203 号、1001068204 号、1001068205 号、1001068206 号、1001068207 号、1001068208 号、1001068209 号、1001068210 号、1001068211 号、1001068212 号、1001068213 号、1001068215 号、1001068216 号、1001068217 号、1301257396 号、1301279583 号共计 26 处房产抵偿给中国东方资产管理股份有限公司河南省分公司。具体资产情况如下：

房屋所有权证号	坐落	业态	建筑
			面积（m ² ）
郑房权证字第 1301279583 号	管城回族区东太康路 28 号-2 层	其它	9337.4



郑房权证字第 0901111886 号	管城回族区东太康路 28 号 4 层	商业服务	8217.61
郑房权证字第 0901111887 号	管城回族区东太康路 28 号 5 层	商业服务	6873.03
郑房权证字第 0901111888 号	管城回族区东太康路 28 号 6 层	商业服务	7172.4
郑房权证字第 1301257396 号	管城回族区东太康路 36 号-2 层	商业服务	2119.7
郑房权证字第 1101065483 号	管城回族区东太康路 38 号 5 层	商业服务	7290.54
郑房权证字第 1001068197 号	管城回族区东太康路 38 号 7 层 701 号	商业服务	33.82
郑房权证字第 1001068198 号	管城回族区东太康路 38 号 7 层 702 号	商业服务	19.72
郑房权证字第 1001068199 号	管城回族区东太康路 38 号 7 层 706 号	商业服务	111.95
郑房权证字第 1001068200 号	管城回族区东太康路 38 号 7 层 707 号	商业服务	28.8
郑房权证字第 1001068201 号	管城回族区东太康路 38 号 7 层 708 号	商业服务	64.65
郑房权证字第 1001068202 号	管城回族区东太康路 38 号 7 层 709 号	商业服务	36.14
郑房权证字第 1001068203 号	管城回族区东太康路 38 号 7 层 710 号	商业服务	36.14
郑房权证字第 1001068204 号	管城回族区东太康路 38 号 7 层 711 号	商业服务	73.77
郑房权证字第 1001068205 号	管城回族区东太康路 38 号 7 层 712 号	商业服务	62.12
郑房权证字第 1001068206 号	管城回族区东太康路 38 号 7 层 713 号	商业服务	88.2
郑房权证字第 1001068207 号	管城回族区东太康路 38 号 7 层 714 号	商业服务	86
郑房权证字第 1001068208 号	管城回族区东太康路 38 号 7 层 715 号	商业服务	114.67
郑房权证字第 1001068209 号	管城回族区东太康路 38 号 7 层 716 号	商业服务	115.69
郑房权证字第 1001068210 号	管城回族区东太康路 38 号 7 层 717 号	商业服务	165.99
郑房权证字第 1001068211 号	管城回族区东太康路 38 号 7 层 718 号	商业服务	164.55
郑房权证字第 1001068212 号	管城回族区东太康路 38 号 7 层 719 号	商业服务	162.77
郑房权证字第 1001068213 号	管城回族区东太康路 38 号 7 层 720 号	商业服务	165.88

郑房权证字第 1001068215 号	管城回族区东太康路 38 号 7 层 722 号	商业服务	86.59
郑房权证字第 1001068216 号	管城回族区东太康路 38 号 7 层 723 号	商业服务	65.36
郑房权证字第 1001068217 号	管城回族区东太康路 38 号 7 层 724 号	商业服务	14.82
合计			42708.31

标的资产系抵债资产，且标的资产存在诸多风险和瑕疵，出租方系按标的资产的现状向承租方出租，标的资产用途为其他和商业服务，因承租方实际使用和规划用途不符而导致的所有后果，出租方概不负责。出租方不对标的资产的合法、有效、可经营、可改造、使用用途等做出任何保证。

（二）标的资产的其他瑕疵或风险

（1）承租人租赁标的资产后，可能存在原债务人及其相关人员寻衅滋事等情况发生。

（2）当前标的资产存在部分被占用的情况，承租人需有能力入场管理，我分公司不负责标的资产交接。

（3）为避免后期进场可能存在的问题，承租人参与竞拍前需取得除本次出租的资产之外，大上海城剩余部分房产的物业管理方进场许可及后续合作经营意向的相关书面材料。

（4）承租人租赁标的资产后，如有意向投资人竞买获得标的资产，可能会面临租赁关系的变更。

（5）承租人租赁标的资产后，如擅自改变承租房屋的用途进而违反相关法律规定，可能会受到相关行政机关的处罚或管制导致租赁合同无法履行。

（6）由于该标的资产系抵债财产，出租人对租赁物的所有权是基于郑州市中级人民法院下达的编号为（2021）豫 01 执恢 392 号执行裁定书所确认，出租人对相关权证的办理情况不保证，



可能存在使用功能的缺陷，进而影响承租人合同目的的实现。

特此告知。

中国东方资产管理股份有限公司河南省分公司

2025 年 4 月 17 日

