

河源市旺业大酒店整栋商业物业 3 户债权资产

招商公告

广州资产管理有限公司持有的【河源康荣实业有限公司】、【东源县齐泰实业有限公司】、【和平县益禾农业发展有限公司】3 户债权资产，拟采取公开方式进行处置，现予以公告。

一、债权基本情况

截至【2026】年【4】月【30】日的标的债权总额估算为【26,552.43】万元，其中债权本金【15,080.00】万元，债务人均位于广东河源地区，抵押物为河源市新市区沿江路 20 号的河源市区旺业大酒店主楼及副楼，抵押物的共用土地土地面积 16,018.25 m²，合计建筑面积约 14,001.58 m²。债权资产清单详见下表：

单位：人民币，元

序号	债务人	保证人	本金	抵押物
1	河源康荣实业有限公司	蔡春梅、黄靖、蔡敏新、蔡金新	17,799,999.94	河源市新市区沿江路 20 号的一栋 4 层综合楼（建筑面积 1,521.79 m ² ）
2	东源县齐泰实业有限公司	蔡春梅、蔡敏新	70,000,000.00	河源市新市区沿江路 20 号的两栋房产（一栋三层）、（一栋五层）房地产权，建筑面积合计 8212.08 m ²
3	和平县益禾农业发展有限公司	蔡春梅、蔡敏新	63,000,000.00	河源市新市区沿江路 20 号的 1 层商业用房（建筑面积 602.83 m ² ，已拆除）及一栋 6 层酒店（建筑面积 3,664.88 m ² ）
合计：			150,799,999.94	

3 户标的债权的抵押物为河源康荣实业有限公司名下位于河源市新市区沿江路 20 号的河源市区旺业大酒店主楼及副楼。抵押物的共用土地面积 16,018.25 m²，地上共有 5 栋证载建筑（合计建筑面积

约：14,001.58 m²），为抵押人于 2007 年购买所得。其中和平县益禾农业发展有限公司一户的抵押物，河源康荣实业有限公司名下位于河源市新市区沿江路 20 号的 1 层商业用房（建筑面积 602.83 m²）于本公司 2021 年收购标的债权时已被拆除，剩对应土地。

二、资产亮点

1. 物业地段优势明显

旺业大酒店地处河源市政府旁核心政务商圈，正门一线临江，左临中山大道、珠河大桥，城市主干道环绕，与五星级河源翔丰国际酒店一路之隔，属于河源城区滨江核心黄金地段，商业、政务、人居配套成熟，人流量集聚度高，商业氛围浓厚。

2. 物业业态可塑性强

旺业大酒店主楼、副楼，包含多层酒店客房、独栋综合楼、整层商业地块等多元业态，处于河源城市重点发展滨江板块，区域资产稀缺性强，可直接使用或重新改造为高端酒店、滨江商业综合体、商务办公、特色文旅商业等多种业态，资产使用弹性大，转型空间广。依托政务中心 + 江景资源 + 成熟路网，后期通过重新运营、城市更新、业态升级均可实现资产大幅增值。

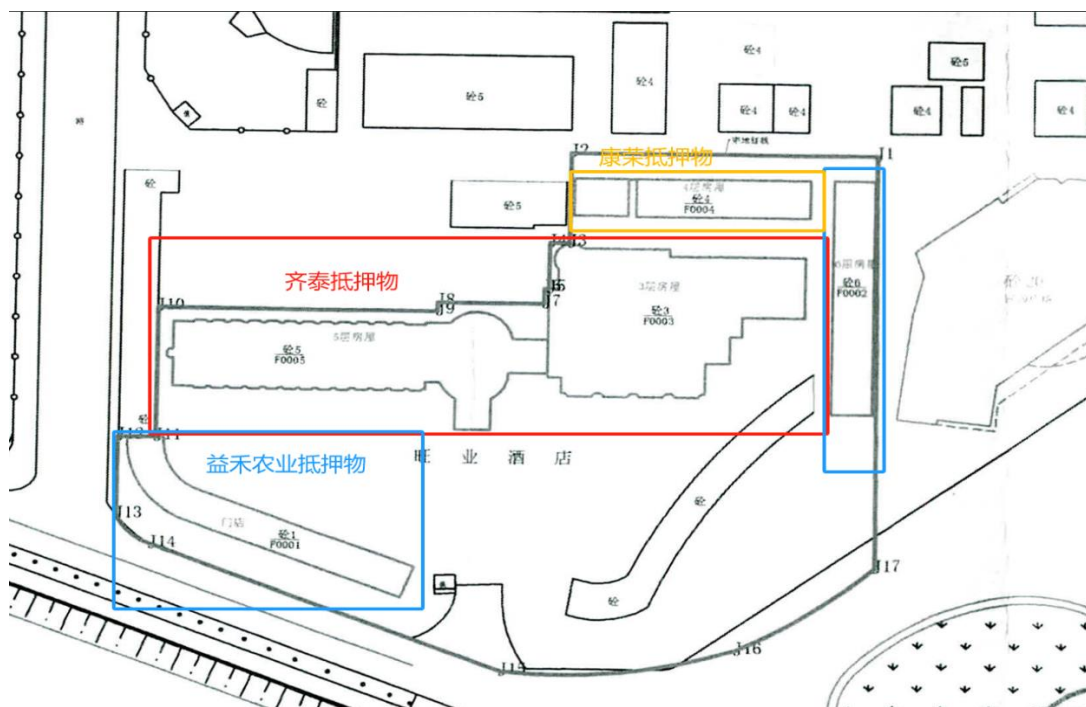
3. 债权法律关系清晰

债权已进入司法执行状态，资料完整、无法律时效瑕疵，可正常推进处置、抵债、过户及整体盘活，投资安全边际高。

三、抵押物照片：







注：

1. 本公告清单仅列示截至【2026】年【4】月【30】日的债权本金，债务人和担保人应支付给我司的利息、罚息、复利、违约金及其它应付款，按借款合同、担保合同及中国人民银行的有关规定或生效法律文书确定的方法计算；

2. 若债务人、担保人因各种原因更名、改制、歇业、吊销营业执照或丧失民事主体资格的，请相关承债主体或主管部门代为履行义务或履行清算责任；

3. 公告当中内容如有错漏，以债务人、担保人等原已签署的交易合同及/或生效法律文书等相关法律文件为准；

4. 如对公告内容存在异议，请在公告期内向我司提出。

四、交易条件

信誉良好，资金来源合法合规，能够按要求支付转让价款并能承担购买债权所带来的风险。

五、交易对象

1. 具备完全民事行为能力的自然人、法人和非法人组织，并应具备一定的资金实力和良好的信誉条件。

2. 以下人员不得购买或变相购买标的资产：国家公务员；金融监管机构工作人员；资产管理公司工作人员；国有企业债务人管理人员；参与资产处置工作的律师、会计师、评估师等中介机构人员等关联人或者上述关联人参与的非金融机构法人；与参与不良债权转让的资产管理公司工作人员、国有企业债务人或者受托资产评估机构负责人员等有直系亲属关系的人员；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；上述主体出资成立的法人机构或特殊目的实体；监管机构认定的其他不宜受让的主体以及相关法律、行政法规及规范性文件中规定的不得购买或变相购买不良资产的主体。符合条件的人员应进一步保证不向前述主体或其投资、控制的实体转让债权。

六、联系方式

广州资产管理有限公司

联系地址：广州市天河区珠江东路 28 号越秀金融大厦 58 楼

联系人：麦先生、朱先生

联系电话：15603051626、13924009008

电子邮箱：mai.yilong@yuexiu-finance.com

受理排斥、阻挠征询或异议的联系人及举报电话：

罗小姐，（020）66811819

特别声明：本公告不构成一项要约或承诺，且以上资产信息仅供参考，我司不对其承担任何法律责任。另我司可能根据有关规定和要求对上述项目和处置方案作适当调整。

广州资产管理有限公司

二〇二六年五月二十七日