

以广州工业产业园、珠海商业物业和住宅、上市公司股票 等为抵押的 4 户不良债权项目资产处置公告

广州资产管理有限公司持有【广州市天吻娇颜化妆品有限公司】
等【4】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

截止【2025】年【10】月【9】日，拟处置债权总额为【25,429.34】
万元，其中债权本金【22,617.11】万元，债务人主要分布在【广州、
珠海、梅州】等地区。债权资产清单详见下表：

单位：人民币，万元

债务人名称	本金	担保措施	保证人	抵质押物
广州市天吻娇颜化妆品有限公司	10,910.90	抵押+保证	广州雯濠投资咨询有限公司、广州百世化妆品销售合伙企业（有限合伙）、梁国坚及其配偶张桂珍、梁雯雯	广东从化经济开发区高技术产业园福从路9号、索芙二街59,79号,88号,索芙一街1号,8号;索芙大街59号,99号,101号等9栋办公楼、生产车间、宿舍、食堂等,土地为工业用地,土地面积15.98万平方米。
珠海市斗门区广汇源实业有限公司	6,097.89	抵押+保证	珠海市春泽宏景房产开发有限公司、珠海市宁海置业有限公司、周海波及其配偶陈月欢、周海英、周东兰、周月明及其配偶罗金莲、周小毅及其配偶许静娴	<ol style="list-style-type: none"> 1. 珠海市斗门区井岸镇中兴南路308号、珠海市斗门区井岸镇江湾一路81号三楼、珠海市斗门区井岸镇中兴南路278号三楼301房、珠海市斗门区井岸镇江湾一路308号三楼、四楼、五楼 2. 珠海市斗门县井岸镇南湾中一苑6号之二、之三、之四、之五、之七号之一、七号之二 3. 珠海市斗门区白蕉镇连兴路195号 4. 珠海市斗门区白蕉镇连兴路179号恒美花园3、4、5、6、7号铺 5. 珠海市斗门区白蕉镇城东连兴一路65号 6. 珠海市斗门区井岸镇龙井东路93号101商铺、201商铺、301商铺 7. 珠海市斗门区白蕉镇连桥路商铺18个 8. 珠海市斗门区莲洲镇莲溪中路21号13套住宅

珠海摩尔百货有限公司	2,125.00	抵押+保证	珠海市新世悦投资管理有限公司、陆春莲及其配偶黄湛锡、卓正琼及其配偶郭强	珠海市香洲区迎宾南路 2095-1050、1051、1052、1053、1161、1186、1187、1188、1189、2181、2186、2187、2126、2127、2128、2129、2052、2093、3012、3127、3249、3250、3251、3252、3253、3254 等 26 个商铺
广东南领药业有限公司	3,483.32	抵押+保证	梅州市长岗药业有限公司、赖国传	(一) 抵押物: 梅州市平远县大柘镇广州南沙(平远)产业转移工业园二期在建工程抵押, 土地面积为 18014.42 平方米。 (二) 质押物: 1-3 1. 棕榈生态城镇发展股份有限公司上市股票(股票代码: 002431) 22,384,539 股; 2. 梅州市长岗药业有限公司 100% 股权(出质股权数量: 2000 万元); 3. 华润三九医药股份有限公司、广州采芝林药业有限公司应收账款质押。

注: 1. 本公告清单仅列示截至【2025】年【10】月【9】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。

二、资产介绍

(一) 主要抵押物介绍

1. 从化太平镇索芙特产业园(广州市天吻娇颜化妆品有限公司债权)

抵押物为广东从化经济开发区高技术产业园福从路 9 号、索芙二街 59, 79 号, 88 号, 索芙一街 1 号, 8 号; 索芙大街 59 号, 99 号, 101 号。抵押物位于从化太平镇索芙特产业园, 内有办公楼、生产车间、宿舍、食堂等 9 栋建筑, 土地为工业用地, 土地面积 15.98 万平方米, 建筑面积 4.74 万平方米。

道路通达度高: 园区毗邻大广高速、从化大道等主干路网, 物流通达性较强。

区域主导产业集聚效应突出: 区域内有多家生物公司、化妆品公司、药业公司等, 工业氛围较浓。太平镇已形成以美妆日化为主导的产业集群, 抵押物周边集聚雅芳(中国)、广州蝶泉、科丝美诗、联合利华等多家国内外知名企业, 并带动原料、包装、设备、物流等配套产业链持续完善。

2. 珠海市斗门区井岸镇华夏酒店一层部分及三、四、五层(珠海市斗门区广汇源实业有限公司债权)

抵押物为珠海市斗门区井岸镇中兴南路 308 号、珠海市斗门区井岸镇江湾一路 81 号三楼、珠海市斗门区井岸镇中兴南路 278 号三楼 301 房、珠海市斗门区井岸镇江湾一路 308 号三楼、四楼、五楼。

抵押物总面积为 7,818.02 平方米, 其中珠海市斗门区井岸镇中兴南路 308 号面积 861.26 平方米; 珠海市斗门区井岸镇江湾一路 81 号三楼面积 732.5 平方米; 珠海市斗门区井岸镇中兴南路 278 号三楼 301 房面积 892.5 平方米; 珠海市斗门区井岸镇江湾一路 308 号三楼面积 732.5 平方米; 珠海市斗门区井岸镇江湾一路 308 号四楼面积

2, 316.07 平方米；珠海市斗门区井岸镇江湾一路 308 号五楼面积 1, 514.8 平方米。上述抵押物用途均为商业。

抵押物位于井岸中兴南路主干道，井岸商圈+体育馆板块双核心，处于斗门成熟生活与商务交汇区，是本地老牌地标物业。抵押物接驳中兴南路、井湾路，近西部沿海/江珠高速，10 分钟达斗门港，15 分钟至金湾机场，1 小时贯通广深佛。

3. 珠海市香洲区迎宾南路摩尔商场 26 个商铺（珠海摩尔百货有限公司债权）

抵押物为位于珠海市香洲区迎宾南路 2095-1050、1051、1052、1053、1161、1186、1187、1188、1189、2181、2186、2187、2126、2127、2128、2129、2052、2093、3012、3127、3249、3250、3251、3252、3253、3254 等 26 个商铺。商场总面积 2 万多平，抵押面积 765.03 平方米，分布在一、二、三楼。

区位亮点：位于迎宾南路主干道，距拱北口岸约 1.7 公里，珠澳跨境消费黄金节点，承接澳门客流与本地高端客群双重红利。地处拱北-岭南路核心商圈，周边云集富华里、玖洲道等商业体，珠海老牌高端商业标杆，人气与消费力稳固。

交通亮点：接驳迎宾南路、岭南路，近港珠澳大桥连接线，10 分钟达拱北口岸，15 分钟至广珠城际前山站，公交直达全城。

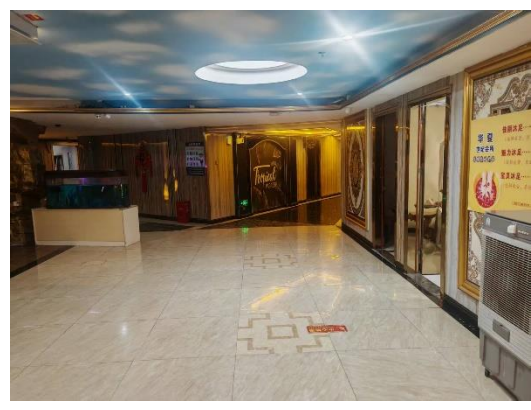
商业亮点：商场 2013 年开业运营，海底捞、星巴克、迪卡侬、唯品会等近百家知名品牌入驻，客流稳定、商业氛围浓厚。

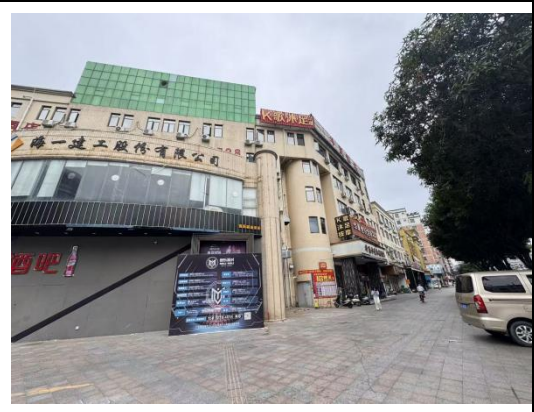
（二）主要抵押物及周边照片

1. 从化太平镇索芙特产业园



2. 珠海市斗门区井岸镇华夏酒店一层部分及三、四、五层





3. 珠海市香洲区迎宾南路摩尔商场 26 个商铺



三、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。

四、交易对象

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。

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。

五、公告期限

公告期为自公告发布之日起【7】个工作日内；公告期内受理上述资产处置有关异议和征询，如对本次处置有任何疑问或异议请与广州资产管理有限公司联系。

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1：黄小姐

联系电话：15626455062

联系人 2: 杨先生 联系电话: 18826250611

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。投资者需自行了解、知悉并确认公告清单中主债权及担保债权、抵押资产的现状、瑕疵、缺陷及风险, 并自愿承担由此引发的一切损失及不能获得预期利益的后果。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

二〇二六年六月五日