

广州资产管理有限公司

抵押物为惠州市惠阳区大亚湾澳头商住用地的灿邦开发
债权项目资产处置公告

广州资产管理有限公司持有【惠州市灿邦湾区开发有限公司】【1】
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【2026】年【6】月【30】日，拟处置债权总额为【30,489.30】
万元，其中债权本金【18,681.23】万元，债务人注册地均在【广东省
惠州市惠阳区】，债权均已进入执行阶段。债权资产详见下表：

单位：人民币，万元

债务人 名称	本金	利息	担保措施	担保人	抵质押物
惠 州 市 灿 邦 湾 区 开 发 有 限 公 司	18,681.23	11,808.07	抵（质） 押+保证	惠州大亚湾中联灿 邦房地产开发有限 公司、陈江洪、程国 红、惠州市大亚湾同 兴实业有限公司、惠 州市灿东实业有限 公司、惠州市荣疆实 业有限公司、惠州大 亚湾建香实业有限 公司、惠州大亚湾航 通实业有限公司	①第一顺位抵押：惠 州大亚湾西区上扬养 公坑一宗居住兼容商 业用地，面积为 16,111 m ² ；惠州大亚 湾澳头黄鱼浦两宗住 宅用地，面积分别为 6,267 m ² 、5,857.9 m ² ； ②第二顺位抵押：惠 州大亚湾新畲一宗其 它商服、城镇住宅用 地，面积为 21,400 m ² ；惠州大亚湾澳头 黄鱼浦一宗批发零 售、城镇住宅用地， 面积为 7,358.4 m ²

注：1. 本公告清单仅列示截至【2026】年【6】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。

二、资产介绍

上述债权抵押物具体情况如下：

权属人	宗地名称	土地使用 证编号	证载(规 划)	容积率	开发程度	总用地面积 (m²)	计算容积率 建筑面积 (m²)	备注
惠州大亚湾 彩邦实业有 限公司	惠州大亚 湾万西区 新畲	粤 (2020) 惠州市不 动产第 4058468 号	其它商服 用地、城 镇住宅用 地	≤3.5	宗地红线外“五 通”、红线内土 地未平整	21,400.00	74,900.00	第二顺位
惠州大亚湾 新上杨房地 产开发有限 公司	西区上杨 养公坑	惠湾国用 (2014) 第 132101005 50 号	居住兼容 商业	≤3.2	宗地红线外“五 通”、红线内土 地平整	16,111.00	51,555.20	第一顺位
惠州大亚湾 磐基实业有 限公司	澳头黄头 涌	粤 (2019) 惠州市不	批发零售 用地、城 镇住宅用 地	≤3.5	宗地红线外“五 通”、红线内土 地平整	7,358.40	25,754.40	第二顺位

		动产权第 4050858 号						
惠州大亚湾 中联灿邦房 地产开发有 限公司	澳头黄头 涌	惠湾国用 (2007) 第 132103003 48 号	住宅用地	≤4.8	宗地红线外“五 通”、红线内土 地平整	5,857.90	28,117.92	第一顺位
惠州大亚湾 中联灿邦房 地产开发有 限公司	澳头黄头 涌	惠湾国用 (2007) 第 132103003 43 号	住宅用地	≤4.8	宗地红线外“五 通”、红线内土 地平整	6,267.00	30,081.60	第一顺位
合计						56,994.30	210,409.12	

(一) 抵押物一：惠州大亚湾彩邦实业有限公司名下位于惠州大亚湾万西区新畲的商住用地

指标：总用地面积 21,400 平方米，计算指标用地面积 21,400 平方米，计容积率建筑面积≤74,900 平方米(商业建筑面积≤20%)，容积率≤3.5，建筑密度<25%，绿地率>30%。

情况：土地尚未平整完毕，存在小山丘，正在平整中。

位置：位于惠州大亚湾龙山三路与谭公南路交接，紧靠坪山河，临深板块土地，距离深圳市坪山区，直线距离 3 公里。

周边配套：

交通配套，周边有高速公路：深汕高速、惠大高速、沿海高速三大高速环绕，可快速通往深圳、广州等城市。

城市主干道：龙海二路、龙山七路、大亚湾大道、石化大道等城市主干道环绕，其中龙海二路东西横贯大湾区版图，西接丹梓大道直达深圳，东达大亚湾中心区。

商业配套，大亚湾万达广场、灿邦新天地、天虹商场、沃尔玛、人人乐等大型商超分布在周边。

教育配套，周边设有西区中心幼儿园、广外附属大亚湾外国语学校幼儿园等，方便孩子接受学前教育。小学有西区第一小学、西区二小、龙山小学、兴汉小学等。中学有大亚湾第一中学、西区第三中学、惠阳第一中学等。

(二) 抵押物二：惠州大亚湾新上杨房地产开发有限公司名下位于西区上杨养公坑的商住用地。

指标：总用地面积 40,555 平方米，计算指标用地面积 40,555 平方米，计容积率建筑面积 $\leq$ 129,776 平方米(商业建筑面积 $\leq$ 20%)，容积率 $\leq$ 3.2，建筑密度 $\leq$ 30%，绿地率 $\geq$ 20%。

情况：土地已平整，片区合共 2 总土地，抵押物属于其中一宗。

位置：位于中兴北路上，地块左边为灿邦新天地、吾悦广场，地块右边为玖御府，背靠亚公顶森林公园。

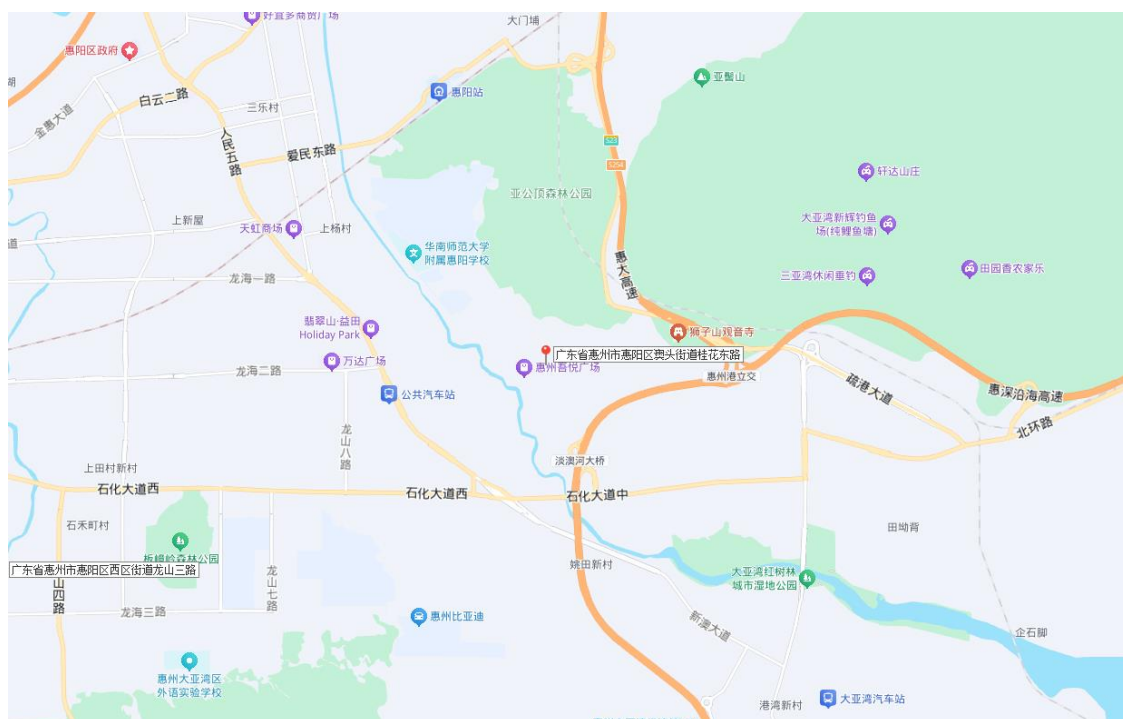
周边配套：

交通配套，项目位于城市主干道中兴北路与龙山十路交汇处，无缝对接坪山新区丹梓东路。通过 S30 惠深沿海高速、S23 惠大高速等，可快速到达深圳坪山中心区、大鹏新区、龙岗中心区以及惠城区等。距离惠阳站城际枢纽仅 5 公里（10 分钟车程），距离深圳坪山站 20 公里，约 40 分钟车程。

教育配套，幼儿园：周边 3 公里内有多所幼儿园，如海惠幼儿园、西区幼儿园、海德幼儿园、圣彼得幼儿园等。小学：包括大亚湾西区第一小学（科创园分校）、公园上城小学等 8 所小学。中学：有华南师范大学附属惠阳学校高中部、华南师范大学附属惠阳学校、大亚湾中学等 5 所中学。

医疗配套，周边 3 公里内有中山大学附属惠亚医院，为综合性三甲医院。

商业配套，购物中心：紧邻惠州吾悦广场大型商业综合体，附近有万达广场、翡翠山益田广场、天虹商场等大型商业。





（三）抵押物三：惠州大亚湾磐基实业有限公司名下位于澳头黄头涌的商住用地

指标：总用地面积 7,358.4 平方米，计算容积率指标用地面积 7,358.4 平方米，计算其他指标用地面积 6,102.7 平方米，计容积率建筑面积 $\leq$ 25754.4 平方米(商业建筑面积 $\leq$ 20%)，容积率 $\leq$ 3.5，建筑密度 $\leq$ 28%，绿地率 $>$ 25%。

情况：土地已平整，围蔽中，暂被第三人使用堆放建筑材料。

位置：位于惠州大亚湾中兴北路与商政路交界

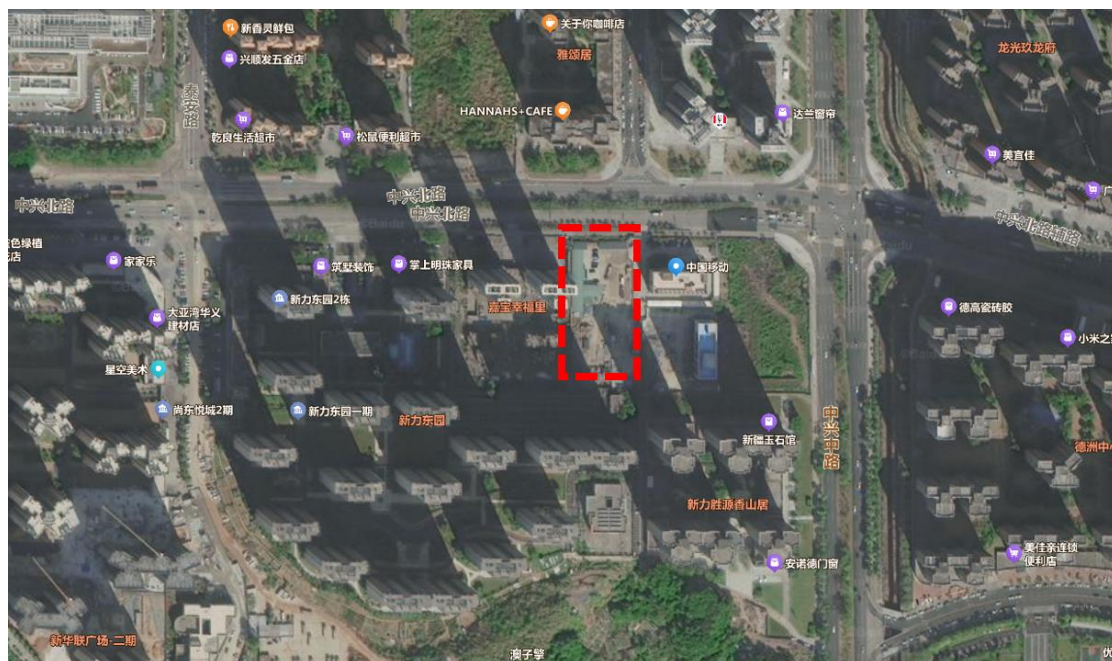
周边配套：

道路交通：项目紧邻中兴北路和中兴中路，距离惠大高速、深汕沿海高速较近，10 分钟即可连接，通过这些高速公路可快速前往深圳、惠州等周边城市。

轨道枢纽：规划中的深圳地铁 14/16 号线、惠州轨道 1 号线均在项目周边设站，已经开通运营的厦深高铁惠阳站距离项目仅 15 分钟车程。

医疗配套，中山大学附属第一医院惠亚医院，距离项目仅 632 米。

商业配套，临近新华联广场、乐坊儿童主题购物中心等，1.5 公里内可速达万联购物广场、万达广场、天虹、家乐福、沃尔玛、大润发等。



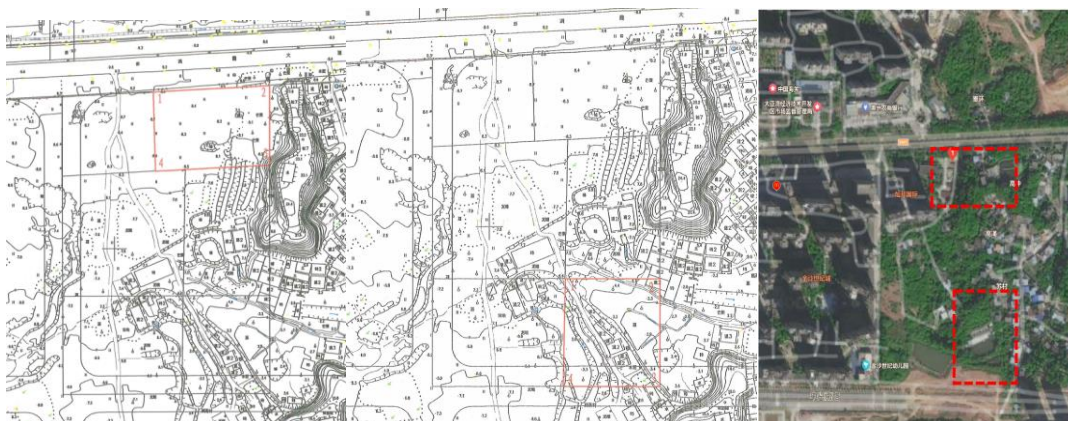


（四）抵押物四、五：惠州大亚湾中联灿邦房地产开发有限公司名下位于 澳头黄头涌的 2 宗商住用地

指标：用地面积分别为 5,857.90 m² 和 6,267.00 m²，容积率为 4.8，可建计容面积分别为 28,117.92 m²和 30,081.60 m²

情况：土地部分已平整，作为灿邦集团总部停车场使用，部分仍由原来村民占用。

位置紧邻位于石化大道中边上，距离项目抵押地块三仅 700 米，旁边为灿邦集团的办公室，以及其已开发销售的楼盘灿邦国际。





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

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：陈先生、蔡小姐

联系电话：18038891126、13580351654

电子邮箱：chen.yongliang@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。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

二〇二六年八月十一日