

以广州市海珠区、从化区的 198 套住宅及 64 套商业用房
为抵押的 2 户债权资产处置公告

广州资产管理有限公司持有【广州从化珠光投资有限公司、广州市润启房地产有限公司】2 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

广州从化珠光投资有限公司和广州市润启房地产有限公司 2 户不良债权（下称“标的债权”），截至基准日【2026】年【9】月【30】日，标的债权总额合计【58,934.79】万元，其中本金【34,837.79】万元，债务人主要分布在【广州市从化区和海珠区】。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	诉讼状态
广州从化珠光投资有限公司	16,887.79	抵押+保证+质押	广东珠光集团有限公司、广东扬迈建设有限公司、广州珠光房地产开发有限公司、广州怡发公司、朱庆伊	1、广州市从化区街口街流溪御景花园 16 套住宅，建筑面积合计 7550.57 m ² ；35 套商铺，建筑面积合计 5348.55 m ² ； 2、广州市从化区街口街新村北路 79 号 2 套住宅，建筑面积 3267.99 m ² ；2 套商铺，建筑面积合计 452.74 m ² ； 3、广州市海珠区南洲路珠江御景湾 5 套住宅，建筑面积合计 1094 m ² ；12 套商铺，建筑面积合计 1385.76 m ² ； 4、广州市海珠区滨江东路 839 号三层商业房产，建筑面积 777.24 m ² ； 5、广州从化珠光投资有限公司 100% 股权。	二审阶段
广州市润启房地产有限公司、广州从化珠光投资有限公司	17,950.00	抵押+保证+质押	广东珠光集团有限公司、广东扬迈建设有限公司、广州珠光房地产开发有限公司	1、广州市从化区珠光山水御苑 175 套住宅，建筑面积合计 25822.28 m ² ；14 套商铺，建筑面积合计 3499.91 m ² ； 2、广州市从化区街口街流溪御景花园 16 套住宅，建筑面积合计 7550.57	二审阶段

			司、广州怡发公司、朱庆伊	m ² ；35套商铺，建筑面积合计5348.55 m ² ； 3、广州市从化区街口街新村北路79号2套住宅，建筑面积3267.99 m ² ；2套商铺，建筑面积合计452.74 m ² ； 4、广州市海珠区南洲路珠江御景湾5套住宅，建筑面积合计1094 m ² ；12套商铺，建筑面积合计1385.76 m ² ； 5、广州市海珠区滨江东路839号三层商业房产，建筑面积777.24 m ² ； 6、广州市润启房地产有限公司100%股权； 7、广州从化珠光投资有限公司100%股权。	
合计	34,837.79	24,097.00			

注：1. 本公告清单仅列示截至【2026】年【9】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

（一）主要抵押物情况介绍

1. 广州从化珠光投资有限公司债权

抵押物 1 广州市从化区街口街流溪御景花园房产

该债权项下抵押物为广州市从化区街口街流溪御景花园 16 套住宅，建筑面积合计 7550.57 m^2 ；35 套商铺，建筑面积合计 5348.55 m^2 。资产亮点如下：

（1）稀缺生态景观，低密度大盘：位于广州市从化区流溪河畔风云岭森林公园南侧，北邻风云岭森林公园，南瞰 3.2 公里流溪河岸线，容积率 0.67，绿化率 40%。

（2）交通路网通达，配套齐全：临 G105 国道，距离地铁 14 号线赤草站约 2.6 公里。项目配套 7000 平方米商业街、5000 平方米会所及亲水公园，周边覆盖沙贝小学、流溪中学等教育资源。

抵押物 2 广州市从化区街口街新村北路 79 号房产

该债权项下抵押物为广州市从化区街口街新村北路 79 号 2 套住宅，建筑面积 3267.99 m^2 ；2 套商铺，建筑面积合计 452.74 m^2 。资产亮点如下：

（1）配套成熟：紧邻街口核心商圈，临近城西、西街农贸市场，沿街餐饮、药店、便利店、生鲜门店密集；周边配套幼儿园、中小学等。

（2）交通便利：新村北路为从化城区内部主干道，连通北星路、从城大道、G105 国道，多条区内公交直达从化客运站、欣荣宏商圈；距地铁 14 号线东风站约 2 公里。

抵押物 3 广州市海珠区南洲路珠江御景湾房产

该债权项下抵押物为广州市海珠区南洲路珠江御景湾 5 套住宅，建筑面积合计 1094 m²；12 套商铺，建筑面积合计 1385.76 m²。资产亮点如下：

（1）稀缺江景和生态资源：坐拥珠江江岸景观，可瞰珠江；临近海珠国家湿地公园，生态资源优越，居住舒适度高。

（2）交通便利：临南洲路主干道，快速接驳华南快速干线，自驾通达珠江新城、大学城、番禺；多条公交线路直达南洲、沥滘商圈，通勤与出行便捷。

抵押物 4 广州市海珠区滨江东路 839 号三层房产

该债权项下抵押物为广州市海珠区滨江东路 839 号三层商业房产，建筑面积 777.24 m²。资产亮点如下：

（1）交通便利：地处海珠区滨江东传统临江高端居住区，临近广州大桥及地铁 8 号线鹭江站。

（2）配套成熟：周边滨江公园、中小学校、商超医疗配套齐全。

2. 广州市润启房地产有限公司、广州从化珠光投资有限公司

抵押物 1 广州市从化区珠光山水御苑房产

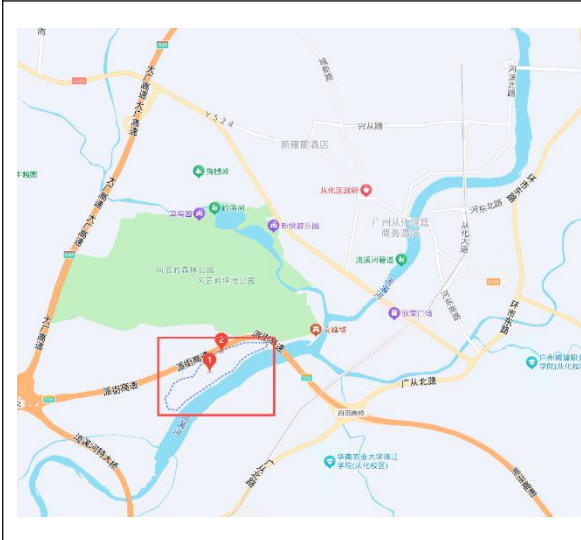
该债权项下抵押物为广州市从化区珠光山水御苑 175 套住宅，建筑面积合计 25822.28 m²；14 套商铺，建筑面积合计 3499.91 m²。资产亮点如下：

（1）生态资源突出：毗邻流溪河、温泉度假区，森林覆盖率高，空气环境佳，适合本地刚需自住、养老康养。

(2) 交通便捷：临温泉大道 G105 国道，自驾快速通达街口欣荣宏商圈；小区门口设有公交站点，多条区内公共交通通行，满足从化本地出行。

抵押物 2-5 同广州从化珠光投资有限公司债权项下抵押物 1-4 该债权项下 2-5 抵押物同时为广州从化珠光投资有限公司和广州市润启房地产有限公司 2 户债权提供担保。

(二) 主要抵押物及周边照片

(1) 广州市从化区街口街流溪御景花园房产	
	
	

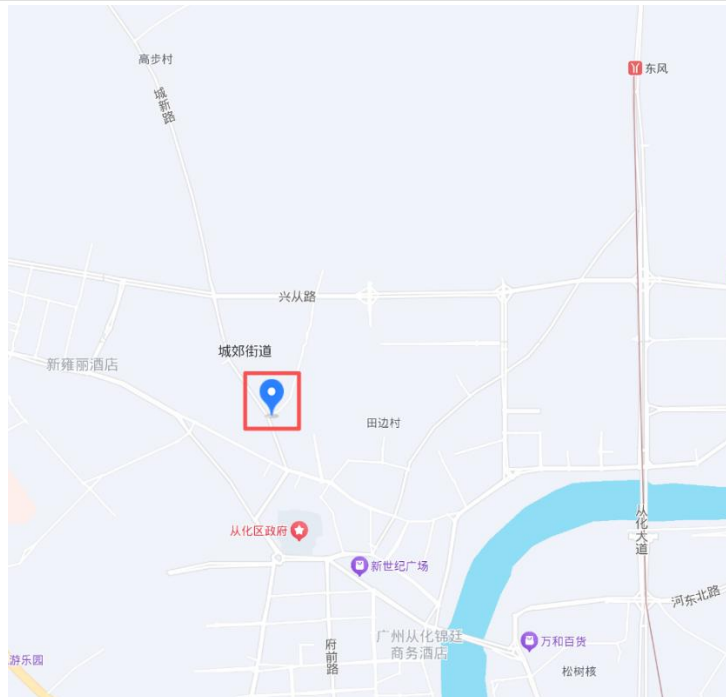


(2) 广州市从化区温泉镇珠光山水御苑房产



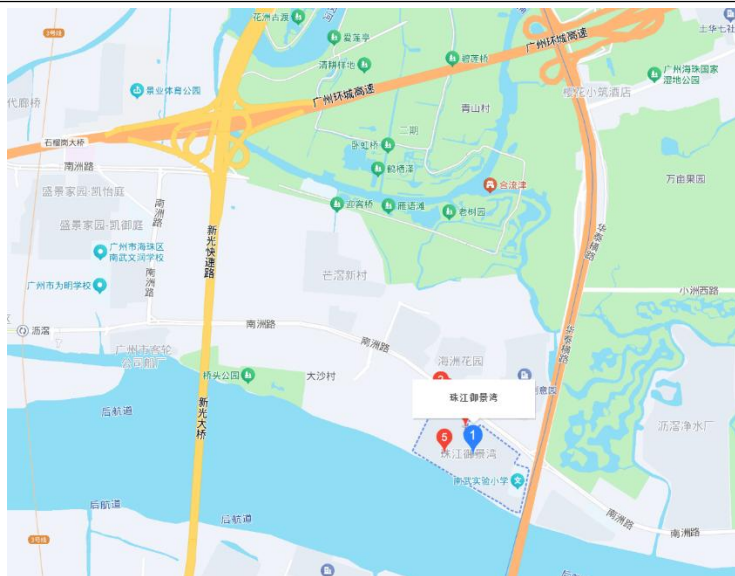


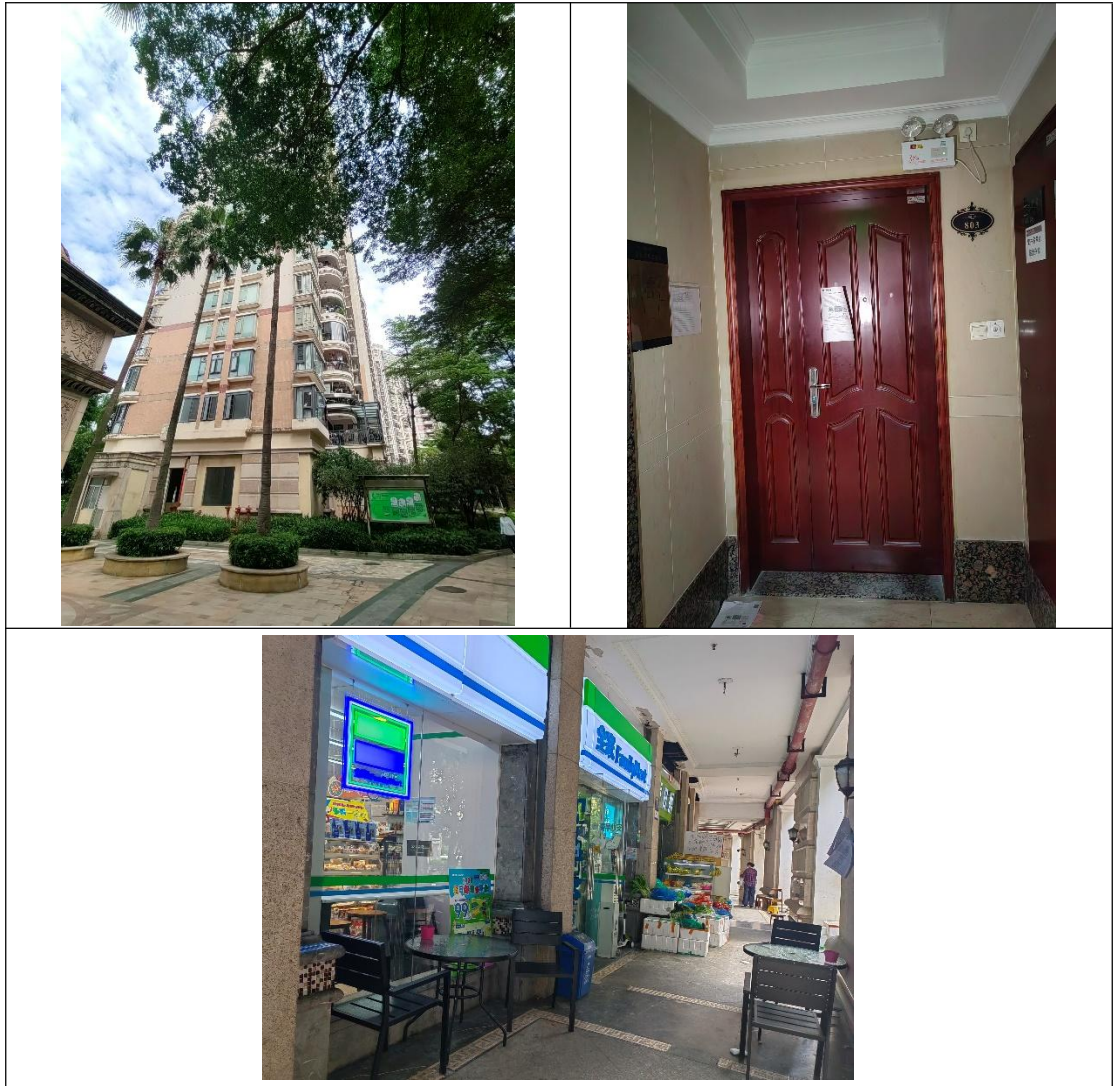
(3) 广州市从化区街口街新村北路 79 号房产





(4) 广州市海珠区南洲路珠江御景湾房产





(5) 广州市海珠区滨江东路 839 号三层房产





注：上述物业现状、租赁情况、占用情况、欠缴税费、产权瑕疵等均需要意向方自行开展尽职调查，资产描述仅供参考。

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：魏经理 联系电话：13433903388

联系人 2：高经理 联系电话：13312871482

电子邮箱：gao.borui@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

二〇二六年十月九日