

抵押物为惠州大亚湾 87 套住宅及 14 套商铺、仲恺土地、
张家界土地的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荣佳房地产开发有限公司及惠州大亚湾集友时代置业有限公司不良债权，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 9 月 30 日，拟处置债权总额为 23,068.46 万元，其中债权本金 19,300 万元，债务人主要分布在广东省惠州市。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	质押物	抵押物
惠州市荣佳房地产开发有限公司、惠州大亚湾集友时代置业有限公司、惠州市林懋房地产开发有限公司	19,300	抵押+质押+保证	深圳旭生实业集团有限公司、林启生、陈惠如提供连带责任担保	对深圳旭生实业集团有限公司持有的惠州市林懋房地产开发有限公司 100% 股权享有质权	第一顺位抵押物： 1. 惠州市荣佳房地产开发有限公司名下位于惠州市大亚湾荣佳国韵项目 87 套住宅 13,599.55 m ² 及 14 间商铺抵押，面积 1056.35 m ² ； 2. 惠州市旭生荣佳投资有限公司名下位于惠州仲恺高新区东江高新技术产业园 ZKFDX-05-03 号地块抵押，面积 14,732 m ² 。 第二顺位抵押物： 1. 张家界旭生体育发展有限公司名下位于湖南省张家界永定区南庄坪办事处五组坡天门洞体育公园 B 地块（住宿餐饮用地）抵押，面积 31527.5 m ² 。

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、违约金及其他应付款，

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）抵押物具体情况如下：

（1）第一顺位抵押物之一：惠州市荣佳房地产开发有限公司名下位于惠州大亚湾西区新荷大道20号“旭生荣佳名苑”（荣佳国韵项目）87套住宅及14间商铺抵押，建筑面积合计14,655.90㎡，其中住宅13,599.55㎡（分布于18栋、20栋，单套建筑面积约148.90~165.90㎡）、商铺1,056.35㎡（分布于1栋、8栋、9栋首层，沿街现铺）。上述房产均已竣工为现楼并办理不动产权证，绝大部分为毛坯空置状态。

该批房产所在的荣佳国韵项目位于惠州大亚湾西区，紧邻深圳坪山区（距离深惠分界线约1公里），驾车只需10分钟，为深惠往来便捷区域；项目为大型成熟社区，周边有惠州大亚湾第一中学、澳头第一小学、中心幼儿园、大亚湾人民医院、沃尔玛等，社区配套齐备。首层商铺面向小区出入口及市政道路，适宜经营社区商业。

（2）第一顺位抵押物之二：惠州市旭生荣佳投资有限公司名下位于惠州仲恺高新区东江高新技术产业园 ZKFDX-05-03 号地块抵押，土地面积 14,732.00 m²，土地用途为文体娱乐用地、商服用地。地块现状为已完成基坑工程的待开发用地，未建设上盖建筑。

地块位于仲恺高新区东江高新技术产业园，属国家级高新区产业片区，周边电子信息等产业集聚；紧邻惠州一中东江学校等教育配套，周边多个住宅项目在建在售，产业持续集聚，具备文体娱乐、商服类项目开发条件。

（3）第二顺位抵押物：张家界旭生体育发展有限公司名下位于湖南省张家界市永定区南庄坪办事处五组坡天门洞体育公园 B 地块抵押，土地面积 31,527.50 m²，土地用途为住宿餐饮用地，土地使用权年限至 2050 年 5 月 11 日，剩余使用年限较长。土地已平整并做简易铺装，现状用作篮球、乒乓球运动场地。

地块位于张家界市永定区南庄坪街道，地处旭生国韵智慧城内，位于天门山旅游经济圈核心地带：紧邻天门山核心景区门户方向，毗邻张家界荷花机场、火车站及中心汽车站，机场、铁路、公路交通衔接便利，区域客流导入条件优越。园区内水世界乐园、驾驶培训基地、户外营地、高尔夫球场等体育旅游业态齐备，具备一定的客流基础和成熟的度假运营氛围；随着周边旅游服务配套逐步成熟，地块适宜开发度假酒店、精品民宿、特色餐饮等文旅业态，亦可依托体育公园园区整体运营实现业态联动增值，投资开发前景良好。

(二) 主要抵押物及周边照片

(1) 旭生荣佳名苑（荣佳国韵项目）



住宅楼整体



住宅楼内部



住宅楼内部



住宅楼内部



首层沿街商铺



首层沿街商铺



(2) 仲恺高新区 ZKFDX-05-03 地块





(3) 张家界B地块



地块入口



地块整体



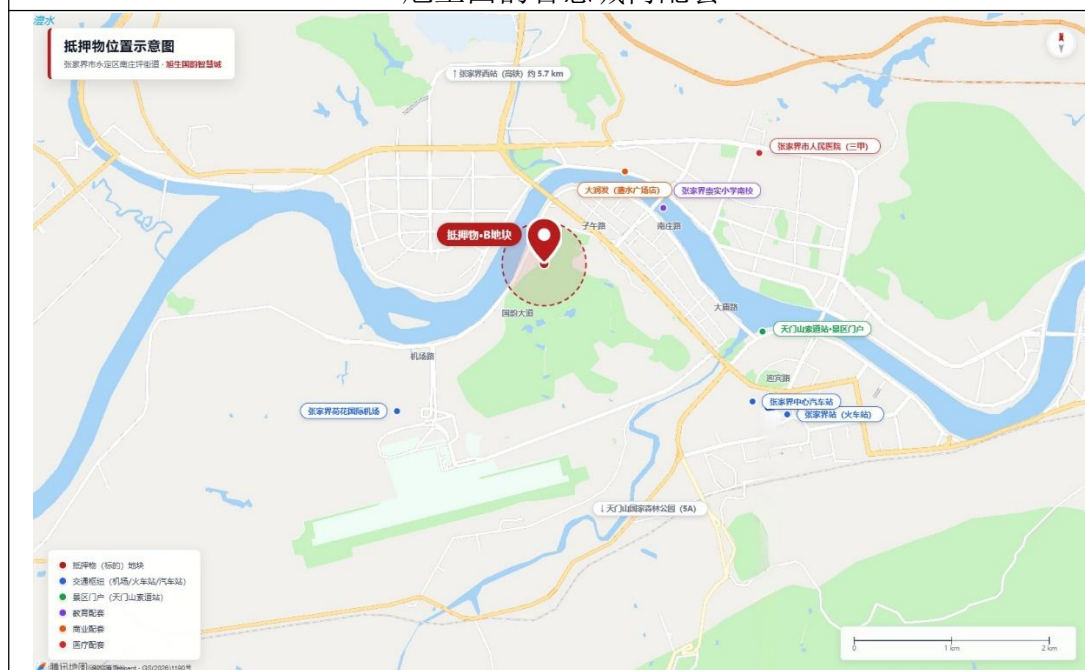
地块铺装



地块铺装



旭生国韵智慧城内配套



周边交通配套

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 59 楼

联系人：林经理、刘经理

联系电话：18922100444、17853130995

电子邮箱：liu.fengyu@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