

重塑资产价值 共创美好生活

中国银河资产管理公司资产推介手册

中国银河资产

# 公司简介

中国银河资产管理有限责任公司是经国务院同意、国家金融监督管理总局（原中国银保监会）批准成立的全国性金融资产管理公司，注册地在北京，注册资本100亿元人民币，2021年1月正式对外营业。

中国银河资产肩负着新时代党和国家赋予的防范化解金融风险历史使命，承担着服务国家战略、支持实体经济、畅通经济循环的重要任务。成立以来，中国银河资产坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，深入贯彻落实党的二十大精神和党中央、国务院各项决策部署，全面践行金融工作的政治性、人民性，聚焦不良资产主责主业，积极参与金融和实体企业纾困化险工作，成立以来累计化解风险规模超过320亿元，在上市公司重组重整、房地产纾困、共益债、股票质押融资、咨询顾问等业务领域取得一系列突破。

大道如砥，行者无疆；守正创新，和合共赢。在新的发展周期，中国银河资产将与广大合作伙伴携手，以朝气蓬勃、蹄疾步稳的精气神和敢想敢为、善做善成的加速度，努力为高质量发展做出新的更大贡献。

## 资产概况

本推介手册共20户资产，资产规模近百亿元，资产分布于京津、长三角、珠三角、重庆、湖北、福建、山东等多个区域，抵质押资产种类丰富，涉及土地、商业、办公、酒店、厂房、住宅等，具有良好的投资价值。

中国银河资产

管理有限责任公司

## ※特别声明※

1. 本推介手册仅用于招商推介，不构成要约邀请或转让承诺。
2. 本推介手册所包含的信息主要用于协助投资者进行投资判断，但不包括投资者进行资产评估的全部信息。针对本推介手册中所包含信息（包括估计和预测（如有））的准确性和完整性，中国银河资产不作出任何表述或保证。对于本资产推介手册中包含的任何明示或暗示的声明或省略的事项，或者是在与投资者沟通过程中以书面或口头方式传递的任何信息，中国银河资产不承担任何义务或责任。
3. 推介资产准确数据以最终对外公告信息为准。

# 中国银河资产管理有限责任公司

## 一、京津重点资产

# 1-奥凯航空有限公司 债权资产

中国银河资产管理有限责任公司

## 项目基本情况

### 债权规模

债权总额为2.26亿元，其中本金2亿元，利息0.26亿元。

### 担保方式

抵押+质押+保证。抵押物包括北京市丰台区、顺义区等核心区位的商业、工业房产及天津空港经济区办公房产。

### 司法诉讼

本项目目前一审诉讼中，暂未出具判决。

## 项目亮点：1. 北京核心区独栋商业，具备稳定现金流



北京市丰台区芳星园三区18号楼（独栋物业带独立停车场），建筑面积合计4602.60平米，其中地上建筑面积3565.2平米，地下建筑面积1037.40平方米

◆**交通便捷。**紧邻南三环东路、方庄路，距北京南站约5公里，区域内有物美超市、GOGO商业中心、绿茶餐厅等商服设施以及大量临街商业网点分布，商服繁华度较高。

◆**有持续租赁情况，具备稳定现金流。**目前抵押物出租给北京中诺口腔医院作为经营场所使用。每年租金将近600万元。





## 项目亮点：2. 北京顺义区建成房产，临近首都机场



北京市顺义区天竺空港工业区16号1幢、2幢、3幢  
房地产（16633.63平方米）

- ◆**交通便捷。**距离首都国际机场约2.4公里，紧邻京密路，西临天柱路，临街道路状况较好，距离15号线国展站约900米，交通便捷度较好。
- ◆**周边设施齐全。**抵押物周边多为航空、物流企业（包括新华空港航空食品、嘉里大通物流、天竺物流园等），临近有医院，学校等，目前厂区正常营业。



## 项目亮点：3. 天津市空港经济区独栋办公楼，流通性强



天津市空港经济区环河北路与中心大道交口  
空港商务园东区13-1、2-102、202、302号办  
公楼(4675.41平方米)

◆ **区位条件优。** 抵押物位于天津市空港经济区核心区域，空港经济区包括天津滨海国际机场、民航客机产业化基地等，总规划面积102平方公里。抵押物地处滨海国际机场东北侧，距市区仅3公里，距天津港和保税区30公里，距北京100公里。抵押物周边有白云酒店（4星）、皇冠假日酒店（5星）、金融街、4S汽车服务园等商业配套。





### 项目投资建议

债务企业在疫情后，经营复苏较快，有一定偿还能力，且由于经营牌照的稀缺性，具备较强的重组或重整价值。抵押物为北京顺义仓储用地和丰台核心地段独栋物业，带独立院落及独立停车场，资产稀缺。投资人可通过多种方式实现收益。

联系人：郭先生13801313042；陈先生18514596066

**2-北京富华堂投资有限公司等4户  
债权资产**

中国银河资产管理有限责任公司

# 项目基本情况

## 债权规模

本项目共四户关联债权，债权总额为2.37亿元，其中本金2亿元，利息0.37亿元。

## 担保方式

抵押+质押+保证。抵押物为北京市朝阳区双桥路2号院2号楼商场，建筑面积2.97万平方米，资产地上5层，地下3层，全部租金收入作为应收账款质押。

## 司法诉讼

本项目一笔债权已取得终审判决并已申请执行，其他三笔债权已取得一审判决。



## 项目亮点：一线城市核心地段独栋商业，流通性强



北京市朝阳区双桥路2号院2号楼，建筑面积2.97万平方米（独栋商业物业，带独立院落及独立停车场）

◆**交通便捷。**紧邻朝阳路、广渠快速路，距地铁1号线步行5分钟以内。资产周边住宅小区、产业园较多，居住氛围及商业艺术氛围浓厚。

◆**产权清晰，整体性强。**总建筑面积2.97万平方米，资产地上5层，地下3层，其中，地上建筑面积1.44万平方米，地下建筑面积1.53万平方米。



### 项目投资建议

抵押物为北京朝阳区核心地段商场，紧邻朝阳路、广渠快速路，独栋商业物业，带独立院落及独立停车场，具备升值潜力，投资人可通过抵债自持或通过司法拍卖等多种方式实现收益。

联系人：郭先生13801313042；李女士18511968421

**3-绿建建筑材料贸易（天津）有限公司  
债权资产**

中国银河资产管理有限责任公司

## 项目基本情况

### 债权规模

债权总额为1.08亿元，其中本金0.93亿元，利息0.15亿元。

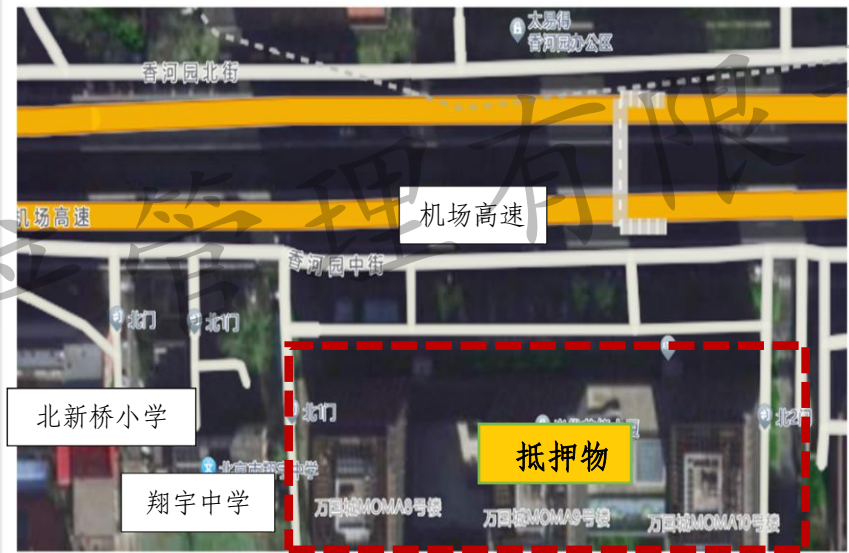
### 担保方式

抵押+保证。抵押物为北京市东城区东直门外香河园街1号8号楼、9号楼、10号楼第三层办公房地产，建筑面积合计4749.75平方米。

### 司法诉讼

本项目已取得生效判决，可申请执行，已对资产完成查封。

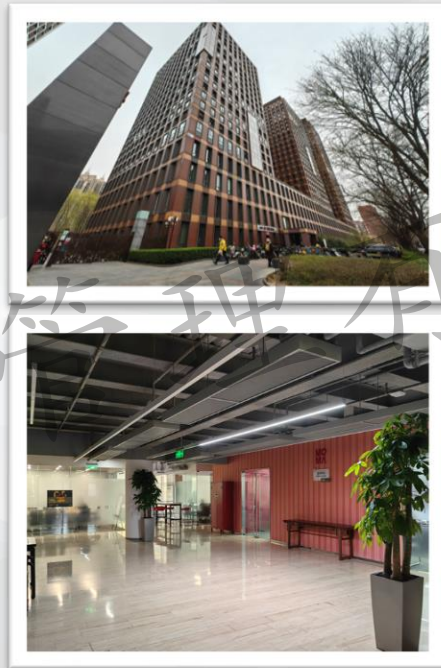
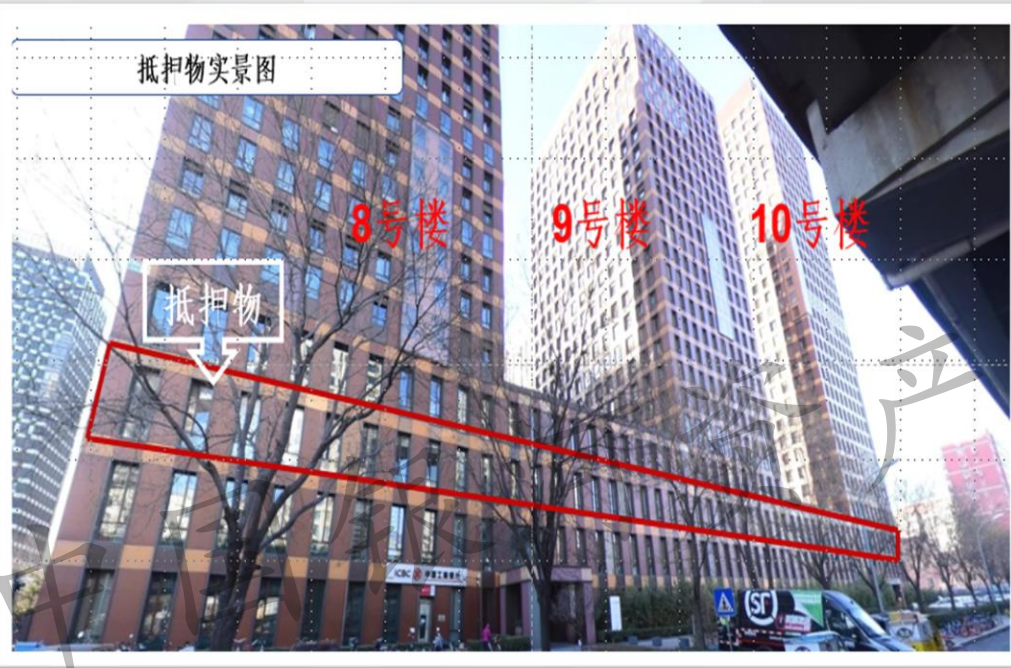
## 项目亮点：抵押资产地理位置优越，后续使用灵活



北京市东城区东直门外香河园街1号8号楼、9号楼、10号楼第三层办公房地产，建筑面积合计4749.75平方米

◆**交通便利。**紧邻东二环东直门北桥，路网发达，距离东直门二号线地铁站约1公里，步行约15分钟。

◆**布局合理，使用情况良好。**抵押资产整层为平面结构，整体呈大通间，空间布局合理；同时该物业工程质量及维护、保养、使用情况较好，由当代集团第一物业管理公司进行维护保养，成新度约八成。后续使用较为灵活。



### 项目投资建议

抵押物为北京东城区核心地段办公楼，紧邻东二环东直门北桥，资产成新度较高，具备升值潜力，投资人可自持或通过司法拍卖等多种方式实现债权去化。

联系人：连先生13864139529；刘先生18742423150

# 中国银河资产管理有限责任公司

## 二、长三角重点资产

# 1-浙江中浪物流有限公司等4户 债权资产

中国银河资产管理有限责任公司



# 项目基本情况

## 债权规模

共四户关联债权，债权总额为27.41亿元，其中本金20.09亿元，利息7.32亿元。

## 担保方式

抵押+保证。抵押物包括舟山市经济开发区新港园区新马大道工业房产（房产面积11.66万平方米，土地面积28.82万平方米）及机器设备，舟山市定海区临城街道商业用房（建筑面积7,315.77平方米）。

## 司法诉讼

已取得生效判决，且已进入执行状态，并对资产完成查封。

## 项目亮点：1. 地理位置优越，具备独特的深水岸线优势



舟山市经济开发区新港园区（现为高新技术产业园区）新马大道58号、88号工业房产、土地，房产面积11.66万平方米，土地面积28.82万平方米及机器设备

◆位于舟山市经济开发区新港园区（现为高新技术产业园区）核心区域，临近主干道。离市区仅8公里，距普陀山机场仅15公里，交通便利，具备独特的深水岸线优势。

◆资产升值潜力强。甬舟高铁线（已开工，将在2028年通车）将在抵押物附近设立舟山火车站，距离约2公里。

## 项目亮点：2. 厂区完整性强，具备工业集聚优势，机器设备可重复利用



舟山市经济开发区新港园区（现为高新技术产业开发区）新马大道58号、88号工业房产、土地，房产面积11.66万平方米，土地面积28.82万平方米及机器设备

◆**工业集聚度较高**。周边有宏发舟山产业园、浙江黎明智造股份有限公司等多家上市公司、知名制造类企业。

◆**成新率较高**。厂房为钢混、钢结构、混合结构组成，保存完好。

◆**设备可直接投产使用**。机器设备为724套专用设备，共24条生产线，成新率较高。



### 项目亮点：3. 舟山市新城中央商务区核心地段商铺，流通性强



舟山市定海区临城街道千岛路222号-228号、千岛路232号-236号、港航路111-113号的商业用房、中浪国际大厦D幢201室、301室商业用房，建筑面积7,315.77平方米

- ◆ **地处舟山市新城中央商务区核心地段。**距舟山市政府仅1.1公里，附近有众多高档写字楼、银行及大宗商品交易中心。
- ◆ **办公集聚度高，交通便利。**是商务办公、宾服餐饮的理想场所。
- ◆ **已有多名意向购买人对资产征询购买意愿。**





### 项目投资建议

抵押物包括舟山市经济开发区工业土地，该土地临近甬舟高铁线，具备一定升值潜力，未来当地政府存在收储预期，可作为潜在重组债权推进资产盘活。

联系人：呼女士13966707366；  
李先生13968123705

# 2-浙江蓝天实业集团有限公司等2户 债权资产

中国银河资产管理有限责任公司



## 项目基本情况

### 债权规模

共两户关联债权，债权总额为0.72亿元，其中本金0.7亿元，利息0.02亿元。

### 担保方式

抵押+保证。抵押物包括绍兴市柯桥区蓝天市心广场商业房产，共计24间商铺，抵押面积合计7,652.17平方米。

### 司法诉讼

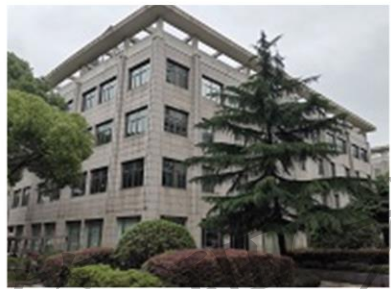
已取得生效判决，且已进入执行状态，并对资产完成查封。

## 项目亮点：抵押资产区域较好，使用灵活



绍兴市柯桥区蓝天市心广场商业房产，共计24间商铺，抵押面积合计7,652.17平方米

- ◆ **紧邻柯桥区政府，交通便利。**抵押资产位于绍兴柯桥区蓝天市心广场，所处位置较好，距离中国轻纺城地铁站仅450米。
- ◆ **处置方式灵活。**抵押资产均为独立产权证，可分割处置，也可组合处置。
- ◆ **可产生稳定租金收入。**部分抵押资产处于租赁状态。



### 项目投资建议

抵押资产位于绍兴市核心商圈，位置较好，周边交通便利，资产具有一定价值；部分抵押资产目前出租情况比较稳定，具有稳定的现金流，投资人可自持或通过司法拍卖等多种方式实现债权去化。

联系人：连先生13864139529；刘先生18742423150

**3-弘生集团有限公司等3户  
债权资产**

中国银河资产管理有限责任公司

## 项目基本情况

### 债权规模

共三户关联债权，债权总额为6.05亿元，其中本金4.73亿元，利息1.32亿元。

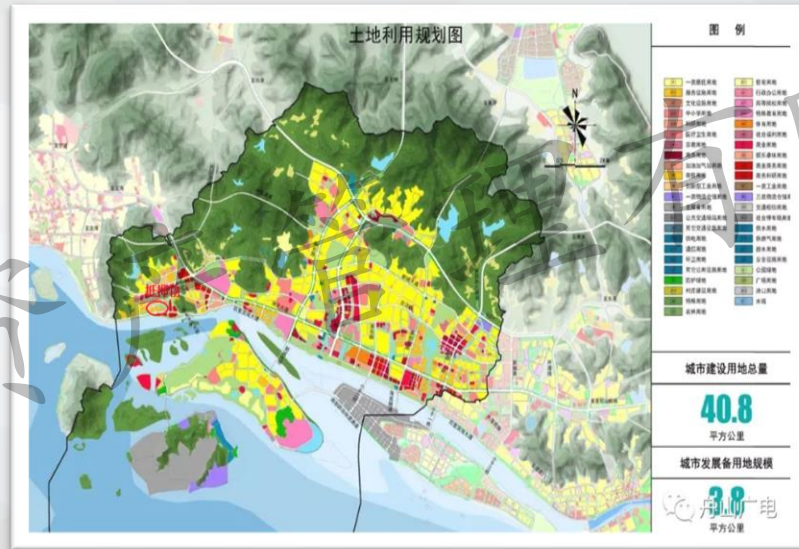
### 担保方式

抵押+保证。抵押物包括舟山市定海区弘生大道111号、158号，定海区临城街道兴海路120号工业房地产，土地面积合计5.98万平方米，厂房面积合计2.15万平方米。

### 司法诉讼

已取得生效判决，且已进入执行状态，并对资产完成查封。

## 项目亮点：1. 具备区域优势，政府规划重点建设区域



舟山市定海区弘生大道111号、158号，定海区临城街道兴海路120号工业房地产

◆**交通便利，生活设施齐全。**两处抵押物邻近海天大道交通主干道，周边路网较密集、道路通达较好；所在区域产业集聚度较高，企业规模度较优，附近有众多工业企业集聚；1公里范围内有超市、银行等生活配套设施，生活及公共服务配套较齐全。

◆**具备升值潜力。**抵押物所在的甬东区块为2023年舟山市政府重点区块建设项目。在舟山新区总体规划中提出重点建设临城城区向甬东方向拓展，建设中国海洋科学城核心区。

## 项目亮点：2. 厂区出租率较高，租金收益稳定



舟山市定海区弘生大道158号、定海区临城街道兴海路120号工业房地产，土地面积3.55万平方米，房产建筑面积3723.71平方米、5204.46平方米

- ◆**厂房成新度较高。** 厂房为钢混、钢结构、混合结构组成，保存完好。
- ◆**租金收益稳定。** 抵押物地上建筑物大多用于汽车4S店销售，为舟山市定海区汽车销售集散地，商业氛围浓厚，出租率较高，目前已知年租金合计430万元。

## 项目亮点：3. 厂房结构完整，周边交易活跃



舟山市定海区弘生大道111号的房地产（包括室内固定装修、装饰、绿化等、无证建筑、棚及构筑物）

结束时间 2021/08/10 11:47:38 72,338人

成交价 **33,910,000元**

本场已结束！

阿里资产 3人出价 37人围观 5371

保证金：¥4,000,000 查看如何支付

起拍价：¥2,850,000 评估价：¥30,154,000

加价幅度：¥100,000 竞价间隔：1天

---

舟山市定海区弘生大道111号的部分房地产及地上的无证建筑

结束时间 2020/07/07 10:52:59 26次出价

成交价 **36,200,000元**

本场已结束！

阿里资产 5人出价 51人围观 919

保证金：¥6,000,000 查看如何支付

起拍价：¥31,400,000 评估价：¥44,810,000

加价幅度：¥150,000 竞价间隔：1天

舟山市定海区弘生大道111号工业房地产及土地，土地面积2.43万平方米，厂房建筑面积1.25万平方米

- ◆ 厂房为钢混、钢结构、混合结构组成，保存完好，成新率较高。
- ◆ 同位置（弘生大道111号）工业房地产司法拍卖活跃。





### 项目投资建议

抵押物地处的甬东区块为2023年舟山市政府重点区块建设项目，且抵押物周边配套设施齐全，交通便利，厂房保存完好，资产具备一定升值潜力，投资人可以自持或通过司法拍卖等方式实现债权去化。

联系人：呼女士13966707366；李先生13968123705

# 4-上海新华联制药有限公司 债权资产

中国银河资产管理有限责任公司

## 项目基本情况

### 债权规模

债权总额为3.89亿元，其中本金3.29亿元，利息0.6亿元。

### 担保方式

抵押+保证。抵押物包括上海市奉贤区民乐路215号、217号厂房，土地面积22.73万平方米，建筑面积5.59万平方米；上海市奉贤区明城新村玫瑰园16幢1号101室等12套住宅，面积合计860.93平方米以及杭州市大名空间商务大厦309室的办公楼，建筑面积121.21平方米。

### 司法诉讼

已取得生效判决，且已进入执行状态，并对资产完成查封。

## 项目亮点：1. 地理位置优越，工业集聚度高，交通便利



上海市奉贤区民乐路215号、217号厂房，土地面积22.73万平方米，建筑面积5.59万平方米

◆**工业集聚度较高，交通较为便利。**抵押物为上海市奉贤区星火开发区民乐路215号、217号的工业用房及土地使用权。抵押物1-2周边有上海华方科泰医药有限公司、上海派米雷产业园区、星火开发区工业厂房园区等。抵押物距离省道 S123 约 1.5 公里，距离港漕公路 G228 约 2.8 公里，距离上海绕城高速约 9.4 公里。

## 项目亮点：2. 所处厂区为成熟工业园区，存量土地稀缺



上海市奉贤区民乐路215号、217号厂房，土地面积22.73万平方米，建筑面积5.59万平方米

◆**土地资源稀缺。**上海市奉贤区星火开发区近年来未在一级市场进行工业用地供地，存量工业用地较为稀缺。

◆**配套设施齐全。**抵押资产地处生物医药产业园，有配套的污水处理站与成熟的危化品管理机制，园区内18个GMP车间亦为较为稀缺的资源。



### 项目投资建议

抵押物地处的上海市奉贤区星火开发区为浦东新区的重点开发区，且抵押物周边配套齐全，交通便利，资产具备稀缺性，有一定升值潜力，投资人可以自持或通过司法拍卖等方式实现债权去化。

联系人：冯先生15210728321；张先生13810021214

# 5-上海协信远定房地产开发有限公司 债权资产

中国银河资产

管理有限责任公司

## 项目基本情况

### 债权规模

债权总额为9.28亿元，其中本金7.35亿元，利息1.93亿元。

### 担保方式

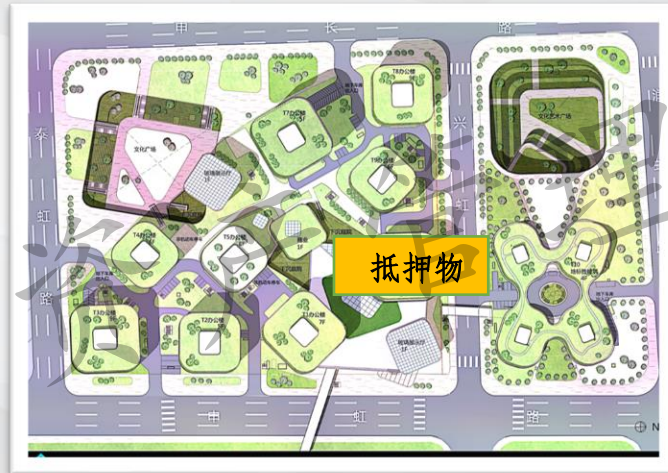
抵押+质押+保证。抵押物包括上海虹桥商务区，协信中心现房作抵押担保（包含办公楼、商业、地下车位，建筑面积合计9.86万平方米）；债务人100%股权作质押担保；以及虹桥协信中心全部的租金收入作质押担保。

### 司法诉讼

债权权利明晰，债务人已进入破产清算程序，申报债权已获确权，破产管理人召开了一债会，即将进入资产拍卖环节。



## 项目亮点：1. 地处上海市虹桥商务区核心区域，交通便利

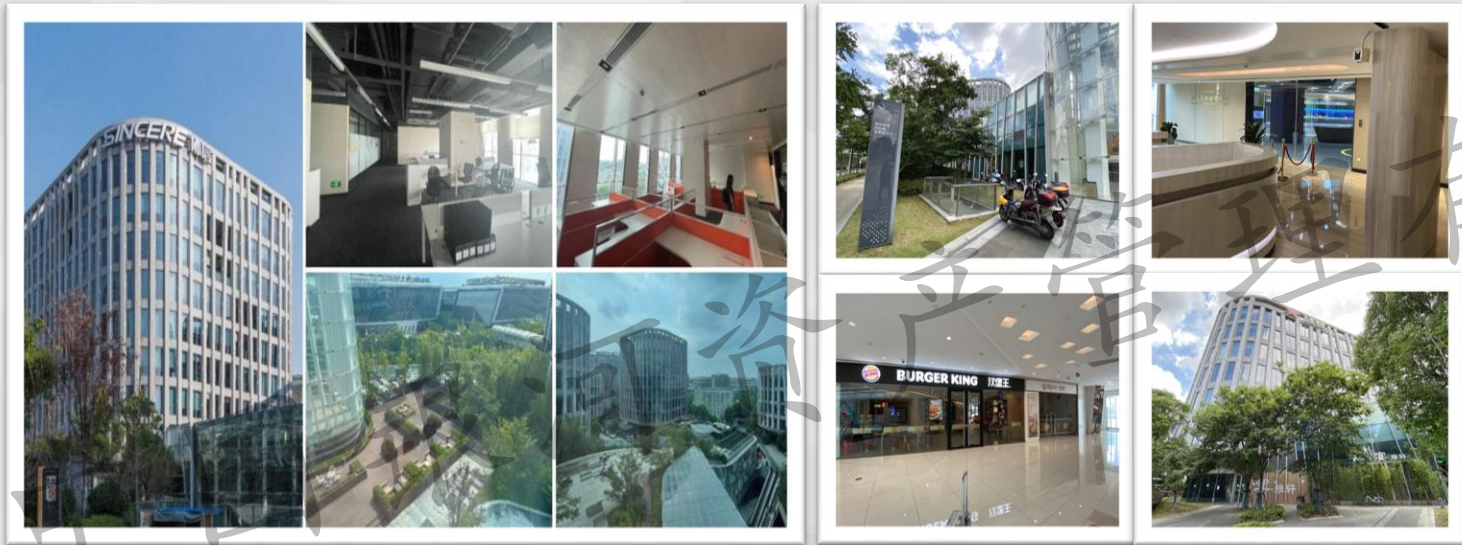


上海市虹桥商务区“虹桥协信中心”现房（包含办公楼、商业、地下车位，建筑面积合计9.86万平方米）

◆**毗邻虹桥火车站和虹桥机场。**汇集了机场、高速铁路、地铁、快速路，具有巨大的交通及人流优势。西邻申虹路，东接申长路，南侧为泰虹路，北侧为润虹路，其间为兴虹路。

◆**项目包含9栋甲级写字楼、一个下沉式商业广场和一栋四瓣花瓣楼，资产类型多样。**抵押物包括虹桥协信中心T6整栋办公楼、T1办公楼底商有4间商铺、星光天地商业位于泰虹路68弄4号地下1-2层及申虹路683弄3号1层商场、位于泰虹路68弄4号（地下1-3层）的地下车库（共计856个车位）。

## 项目亮点：2. 办公楼设计、质量水平均处于业内前列，配套完善

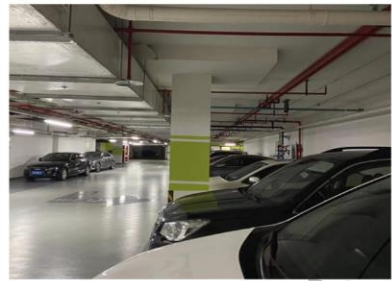
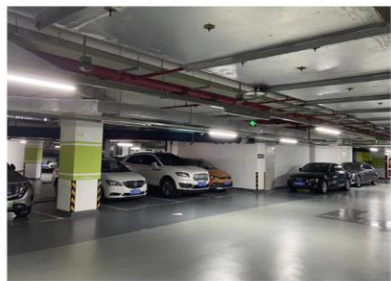


◆ **5A甲级写字楼。** T6整栋办公楼由英国著名设计公司MVRDV设计，上海市级3星绿色建筑。

◆ **总层数9层，为该航道线片区最高建筑，享独栋写字楼冠名权。** 取得了ASLA美国景观设计师协会优秀奖、安邸AD100最佳商业建筑大奖。

◆ 目前办公楼一楼为入楼大堂及底商（汉堡王、糖先生面包坊），二楼为禄巨仪器运营中心，三楼为会议层（设多个独立会议间），四楼以上作协信集团及其关联公司办公使用。

### 项目亮点：3. 地下车库覆盖周边办公及商业，车流量大



◆**下沉式商业广场，采光良好。**星光天地商业位于泰虹路68弄4号、申虹路683弄3号商场，共3层，分别为地上1层、地下1层、地下2层。由荷兰著名公司Aedas设计，由于位于机场航道线上，地上层高受限制，发展下沉式商业广场，采用较多的景观窗，将天光引入室内，采光良好。

◆**车库面积大，车位数量多。**地下车库位于泰虹路68弄4号（地下1-3层），共计856个车位，单个车位面积以46.98平方米为主，服务于整个协信中心的办公及商场。



### 项目投资建议

抵押物位于上海虹桥商务区，协信中心现房，临近虹桥火车站及虹桥机场，具备区域优势及升值潜力，资产保存良好，成新度较高，目前在破产清算状态，即将进入资产拍卖环节，投资人可以自持或通过破产分配等方式实现债权去化。

联系人：田先生18795805710；

谢先生13641041832

**6-南京百家湖房地产开发有限公司等5户  
债权资产**

中国银河资产管理有限责任公司

## 项目基本情况

### 债权规模

共五户关联债权，债权总额为2.95亿元，其中本金2.7亿元，利息0.25亿元。

### 担保方式

抵押+保证。抵押物为江苏省南京市江宁区秣陵街道利源中路168号住宅用地，面积6218.30平方米；利源中路73号4套商业房产，合计面积2.03万平方米；利源中路116号、118号底商，合计面积666.14平方米。

### 司法诉讼

本项目已取得生效判决，且已进入执行状态，并对资产完成查封，目前为恢复执行状态。

## 项目亮点：1. 抵押物区位较好，交通便利，商业消费基础好



南京市江宁区秣陵街道利源中路73号1、3幢101（建筑面积4131.83平方米）、201（建筑面积5289.74平方米）、301（建筑面积5428.99平方米）、401室（建筑面积5428.99平方米）的商业房地产

◆**交通便利，生活氛围浓厚。**抵押物临近主干道利源中路，属于百家湖花园二期小区的社区商业。其距离南京地铁3号线胜太西路地铁站约400米、可2站地铁直达南京市的交通枢纽——南京南站，距离南京地铁1号线胜太路站直线距离约1.4公里，交通便利。抵押物周边密集分布小区，居住氛围浓厚，且距南京航空航天大学（将军路校区）直线距离仅800余米，有较好的商业消费基础。

## 项目亮点：2. 住宅用地暂未开发，区域位置佳



南京市江宁区秣陵街道利源中路168号住宅用地，  
证载面积7096.57平方米，划线抵押6218.30平方  
米

◆**周边居住氛围浓厚，居住条件成熟。**抵押物处于未开发状态，其位于2条主干道——利源中路与天元西路的交叉口，紧邻南京地铁3号线天元西路地铁站、可3站地铁直达南京市的交通枢纽——南京南站。依据此前该地块的公示规划方案，项目容积率为2.11，建筑密度22%，绿地率41.4%。



## 项目亮点：3. 商铺为社区底商，周边人流量较大



南京市江宁区秣陵街道利源中路116号116室建筑面积348.90平方米、江宁区秣陵街道利源中路118号118室，建筑面积317.24平方米

◆2处抵押物与其他建筑物打通使用，为百家湖西花园的社区底商，地处丁字路口，人流量较大。抵押物距离南京地铁3号线胜太西路地铁站约1000米、天元西路地铁站约700米，可2站地铁直达南京市的交通枢纽——南京南站。抵押物实际门牌号为“利源中路120号”，目前处于闲置状态，为“1拖2”户型。



### 项目投资建议

抵押物位于南京市江宁区秣陵街道利源中路，周边生活氛围浓厚，交通便利，抵押资产中包含未开发的住宅用地，资产具备一定升值潜力，投资人可以自持或通过司法拍卖等方式实现债权去化。

联系人：田先生18795805710；

谢先生13641041832

# 7-安徽富世房地产开发有限公司 债权资产

中国银河资产管理有限责任公司

# 项目基本情况

## 债权规模

债权总额为4.45亿元，其中本金4.01亿元、利息0.34亿元。

## 担保方式

抵押+质押+保证。抵押物为合肥市庐阳区宿州路4号富世广场7处商业用房，合计面积3.32万平方米，以及三套底商，合计面积712.1平方米，另外安徽富世房地产开发有限公司2018-2024年对安徽商之都股份有限公司的所有应收账款质押。

## 司法诉讼

本项目已取得生效判决，且已进入执行状态，并对资产完成查封，目前为恢复执行状态，该项目在持有期间有持续回款。

## 项目亮点：1. 地理位置优越，具备巨大的交通以及人流优势

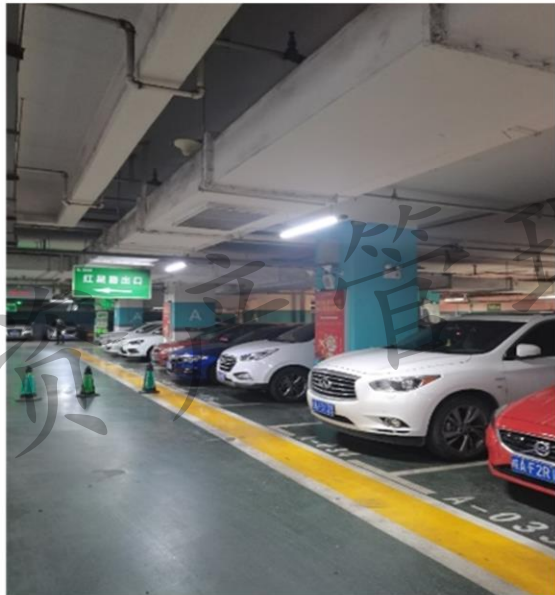


合肥市庐阳区宿州路4号富世广场7处商业用房、A座商133、A座商146上，以及2018-2024年对安徽商之都股份有限公司的应收账款质押

◆抵押物位于合肥市庐阳区中心，商业生活氛围浓厚，配套完善。距2号线四牌楼地铁站仅200米，一路之隔为安徽省立医院和红星路小学，毗邻省人民医院、省委机关医院，具有巨大的交通及人流优势。地理位置优越，具有不可复制性。

◆抵押物资产一年可产生租金约为2000万元，债务人对安徽商之都股份有限公司（安徽省国资委下属企业）的所有应收账款质押，目前所欠租金约为1亿元。

## 项目亮点：2. 商业集聚性强，具备完善的商业服务设施与门店，停车场提供高现金流



合肥市庐阳区宿州路4号富世广场7处商业用房、A座商133、A座商146上，以及2018-2024年对安徽商之都股份有限公司的应收账款质押

◆安徽商之都股份有限公司为安徽省国资委控股公司，主要从事超市、商贸、百货、电器连锁经营和电子商务等业务，目前作为承租人在运营本资产。目前，商之都在安徽省内共有127家门店，包括34家超市主力店、66家超市便利店，2家商贸专卖店，8家百货直营店、1家百货加盟店，15家电器专营店以及1家天猫旗舰店。

◆停车场具备稳定现金流。抵押物地下的B2/B3停车场大部分为人防设施（无法办理抵押）且停车场毗邻安徽省立人民医院，每年停车费现金流收入较高，由债务人聘请的第三方公司进行收取，预计整体收入在每年千万以上，具有一定的现金流基础。

## 项目亮点：3. 拥有大量未抵押查封物与所有应收账款质押



合肥市庐阳区宿州路4号富世广场7处商业用房、A座商133、A座商146上，以及2018-2024年对安徽商之都股份有限公司的应收账款质押

◆除核心抵押物外，该债权拥有大量未抵押查封物：（1）位于富世广场处住宅，面积为2987.58平方米；（2）富世公司名下位于庐阳区宿州路4号富世广场A座726，商业服务用房面积594.61平方米；（3）庐阳区宿州路4号欣都大厦34层3301室，办公用房面积1167.22平方米；（4）合肥市包河区巢湖南路88号元一柏庄6幢3309室，住宅面积116.32平方米，价值约在6000万元。

◆欠付租金较多。债务人对安徽商之都股份有限公司的所有应收账款质押，目前所欠租金约为1亿元。



### 项目投资建议

抵押物位于合肥市庐阳区宿州路，属于合肥主城区核心区位，临近安徽省立医院，周边生活氛围浓厚，交通便利，另外承租人欠付将近1亿元租金，可以通过执行租金实现现金回收，且该债权项下拥有大量未抵押查封物，投资人可以自持或通过司法拍卖等方式实现债权去化。

联系人：田先生18795805710；谢先生13641041832



### 三、珠三角及福建重点资产

中国银河资产管理有限责任公司

# 1-广东成威商贸发展有限公司 债权资产

中国银河资产管理有限责任公司

## 项目基本情况

### 债权规模

债权总额为1.62亿元，其中本金0.55亿元，利息1.07亿元。

### 担保方式

抵押+保证。抵押物为广东省佛山市高明区荷城街道（富湾）广明高速以南、沿江路以西的商住用地，用地面积13.99万平方米。

### 司法诉讼

本项目已取得生效判决，且已进入执行状态，目前抵押物拍卖中。

## 项目亮点：抵押资产地理位置优越，权利清晰无纠纷，存在改性可能



佛山市高明区荷城街道莞佛高速以南、沿江路以西商住用地，用地面积13.99万平方米

◆**交通便利、权利清晰无纠纷。**抵押物毗邻高速。抵押物目前尚未开发，买入即可自行开发使用。

◆**地块所处西江新城板块已进行整体控规修编，存在改性可能。**抵押物地块已被纳入佛山市高明区2022年（西江新城片区）控制性详细规划范围，存在改为物流用地可能性，符合当地行业发展趋势，具有较大市场吸引力。



### 项目投资建议

抵押物为佛山市高明区商住地，地处西江东侧，毗邻广明高速，交通便利，地理位置优越，且土地具备改性预期，具有较大市场吸引力，投资人可自持开发或通过司法拍卖等多种方式实现债权去化。

联系人：沈先生18620110809；廖女士13823127601

# 2-亚伦（中国）有限公司 债权资产

中国银河资产

产

管理

有限公司

责任公司

## 项目基本情况

### 债权规模

债权总额为1.64亿元，其中本金1.5亿元，利息0.14亿元。

### 担保方式

抵押+保证。泉州市鲤城区江南街道兴贤路 232 号的高端商务酒店，建筑面积为2.97万平方米。

### 司法诉讼

已取得生效判决，且已进入执行状态，并对资产完成查封。

## 项目亮点：1. 地理位置优越，交通便利，周边有多个4A景区，医院、学校、工厂、购物中心



泉州市鲤城区江南街道兴贤路 232 号的高端商务酒店，建筑面积为2.97万平方米

◆交通便利，周边环境多个景区、购物中心。抵押物所在的鲤城区位于泉州市中心区，离泉州晋江机场、晋江火车站、泉州站车程在30分钟以内，周边旅游资源丰富，靠近晋江及江南公园，周边有仙公山公园、泉州开元寺、东湖公园等多个4A景区。同时，周边还有万星城购物中心、万达广场，人员聚集度高，交通便利，配套设施较为完善。



## 项目亮点：2. 成新度高，设施完善，价格有较大提升空间



泉州市鲤城区江南街道兴贤路 232 号的高端商务酒店，建筑面积为2.97万平方米

◆**成新度高，设施完善，价格有较大提升空间。**

抵押物建成于2012年，2013年开业，内部装修成新度较高，内有大堂、宴会厅、包厢、会议室、娱乐及养生会所、智能化客房等。当地中高端酒店、连锁/品牌酒店数量少，与当地旅游资源不匹配，有较大发展空间，后期联合酒店集团进行贴牌、改造、加强运营管理后，价格和坪效可显著提升。



### 项目投资建议

抵押物为泉州市核心区位酒店，酒店成新度较高，周边旅游资源丰富，且人员聚集度高，交通便利，具备升值潜力，后期联合酒店集团进行贴牌、改造、加强运营管理后可提升酒店价值，投资人可以自持或通过司法拍卖等多种方式实现债权去化。

联系人：刘先生13161855525；廖女士13823127601

# 3-宜华生活科技股份有限公司 债权资产

中国银河资产管理有限责任公司

## 项目基本情况

### 债权规模

债权总额为7.74亿元，其中本金6.72亿元，利息1.02亿元。

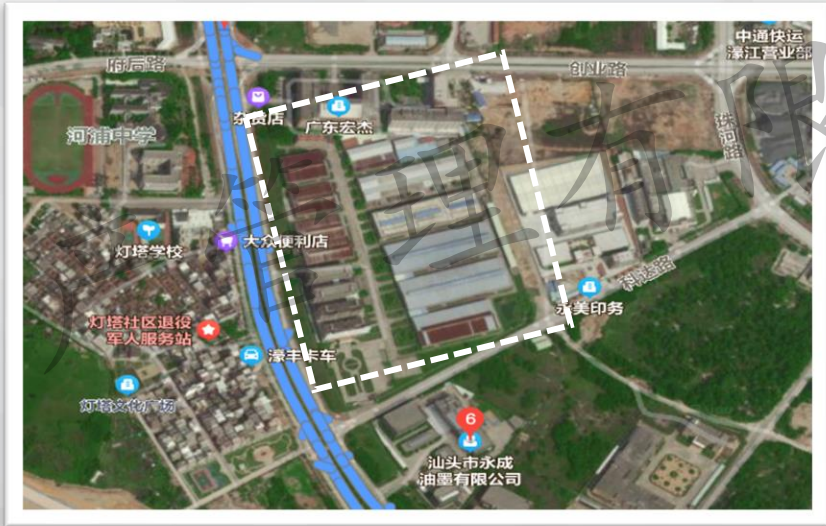
### 担保方式

抵押+保证。全部22项抵押物涵盖工业用地、厂房、商业房产、住宅、停车场等多种业态，核心抵押物包括汕头市濠江区河浦大道工业厂房及工业用地、汕头市澄海区莱芜岭海工业园区工业用地以及深圳市罗湖区商业房产。

### 司法诉讼

已取得生效判决，且已进入执行状态，并对资产完成查封。

## 项目亮点：1. 地理位置优越，产权独立，厂房空置可直接使用



汕头市濠江区河浦大道中段天河厂区的工业厂房及工业用地（厂房面积1.18万平方米；土地面积2.77万平方米）

◆**抵押物交通便利。**距离沈海高速出入口500米，周边生活设施便利。

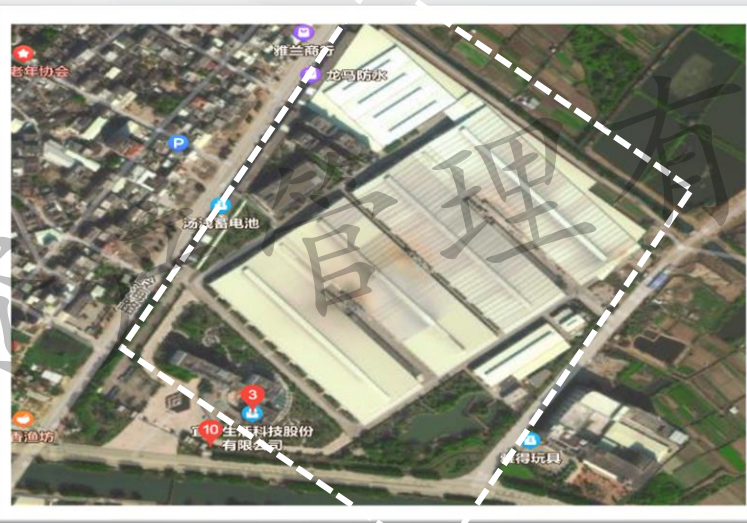
◆**均有独立产权证书，目前空置、无租赁，现厂区保存完好，可直接使用。**已有投资者有整体购买该物权资产意向。



## 项目亮点：2. 厂区保存良好，临近汕头新城和汕头大学，享有城市规划发展红利



汕头东海岸新城（即汕头新城）整体规划图



汕头市澄海区莱芜岭海工业园区的6宗工业土地（用地面积24.63万平方米）

- ◆**厂区内房产保存良好。**抵押物位于汕头市澄海区莱芜岭海工业园区，该厂区为宜华生活科技股份有限公司主厂区。
- ◆**地处汕头东海岸新城（即汕头新城）区域周边，享有汕头新城市中心区规划发展红利。**距离汕头大学东校区约2.2公里，可驱车从南澳大桥12公里直达南澳岛景区。



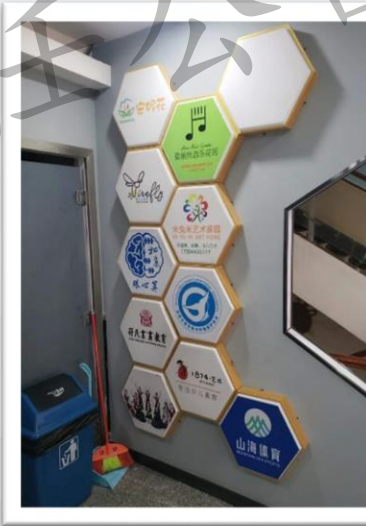


### 项目亮点：3. 商铺地理位置优越，交通便利，出租率高

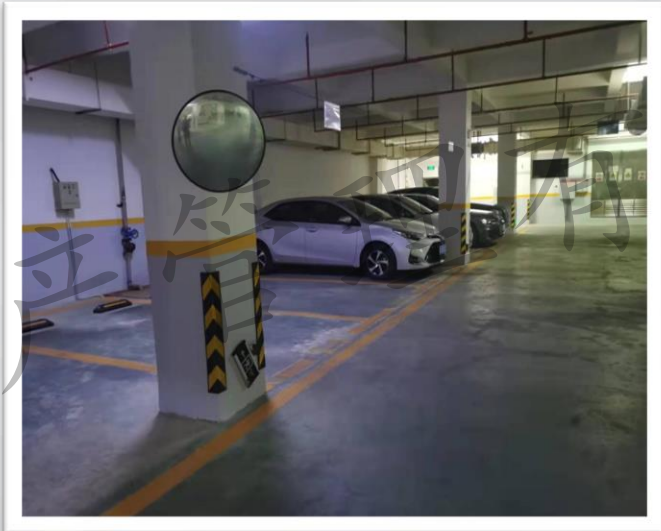


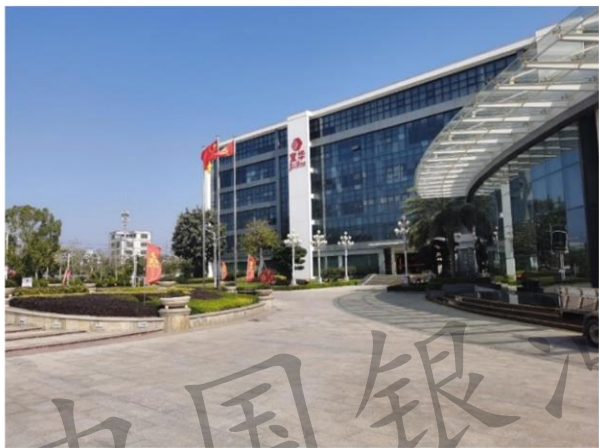
深圳市罗湖区笋岗街道笋岗东路洪湖花园裙楼2层C、3层A、3层C商场（面积4566.5平方米）

- ◆该抵押物所处交通便利，周边商业开发成熟度较高。临近深圳地铁7号线笋岗站，距离深圳市政府直线距离6.6公里。
- ◆生活环境较好。抵押物所在地洪湖花园位于罗湖区笋岗东路与洪湖东路交界处东侧，周边路网发达，三大公园环绕。
- ◆抵押物整体出租率较高。二层所涉房产均已出租。



## 其他部分住宅、停车场抵押资产





### 项目投资建议

抵押物包括汕头新城土地、深圳商业等，具备区域优势及升值潜力，资产保存良好，成新度较新，且债务人在持续经营状态，具备偿还能力，投资人可以自持或通过司法拍卖等方式实现债权去化。

联系人：刘先生13161855525；

温先生18520326687

# 4-广州宝荃汽配供应链有限公司 债权资产

中国银河资产管理有限责任公司

## 项目基本情况

### 债权规模

债权总额为2.20亿，本金2.06亿，利息0.13亿元。

### 担保方式

抵押+保证，抵押物为广州市增城区荔城街三联村正坑田的一宗商住用地（2万平方米）以及广州市增城区新塘镇现代城市花园B1层的18个车位。

### 司法诉讼

目前一审待开庭，暂未出具判决。

## 项目亮点：抵押土地规划完整，生态环境优越



广州市增城区荔城街三联村正坑商住用地2万平方米，规划建筑面积5.29万平方米，容积率 $\leq 3.0$ 。

◆ **交通便利，商业开发尚有空间。** 抵押物毗邻广汕公路、广州北三环高速，最近地铁站为21号线钟岗站，周边2公里内有华润润悦、保利国璟、中建|联投·学府悦城、半山168别墅等成熟楼盘。

◆ **生态环境优越，居住配套较好。** 抵押物靠山，绿化环境优越，所在土地总占地近100亩，抵押部分约30亩，附近配套执信中学、执信小学、广州市妇女儿童医疗中心。



### 项目投资建议

抵押物1为广州市增城区荔城街三联村正坑田的一宗商住用地，规划完整、容积率较低、交通便利，生态环境优越。抵押物2为广州市增城区新塘镇港口大道363号现代城市花园B1层的18个车位，总面积635.32平方米，小区住户稳定。

投资人可自持开发或通过司法拍卖等多种方式实现债权去化。

联系人：叶先生18920686696；魏女士  
18018726763



**5-红谷尚品集团股份有限公司等2户  
债权资产**

中国银河资产管理有限责任公司

## 项目基本情况

### 债权规模

共两户关联债权，债权总额为4.53亿元，其中本金4.44亿元，利息0.08亿元。

### 担保方式

抵押+质押+保证。抵押物为广州市花都区永利路9号、9号之三的红谷产业园所在的工业用地及地上建筑物（建筑面积10.11万平方米），质押物为“红谷尚品园”应收租金收益权。

### 司法诉讼

本项目已取得生效判决，且已进入执行状态，目前抵押物拍卖中。

## 项目亮点：地理位置优越，交通便利，外观条件佳、出租情况尚可



广州市花都区永利路9号、9号之三的“红谷尚品产业园”的全部工业用地及地上建筑物

◆**交通便利，区位较好。**抵押物坐落于广州国家级空港经济区核心，该区域主要发展航空物流、商贸商务、高端住宅、高新技术与先进制造等，重点打造具备国际标准的创新创业集聚区，交通便利，周边配套齐全。10分钟车程到达白云机场，4分钟车程到达地铁9号线，5站地铁直达广州东站。

◆**抵押物完整，出租率50%以上。**目前租赁面积4.73万平方米，整体出租率达56.11%，月租金173.61万元。



### 项目投资建议

抵押物为广州市花都区国家级空港经济区“红谷尚品产业园”的全部工业用地及地上建筑物，地理位置优越、交通便利、工业集聚、建筑外观较好，出租率50%以上。投资人可自持运营或通过司法拍卖等多种方式实现债权去化。

联系人：叶先生18920686696；

魏女士18018726763

## 四、重庆、湖北及山东重点资产

中国银河资产管理有限责任公司

# 1-重庆缙心商贸有限公司 债权资产

中国银河资产

产

权

资产

有

限

责

任

公

司

## 项目基本情况

### 债权规模

债权总额为1.73亿元，其中本金1.34亿元，利息0.4亿元。

### 担保方式

抵押+保证。抵押物为重庆北碚区北碚组团温泉城运河分区G3-9/01、G3-11/01地块，土地用途为城镇住宅用地，两块土地面积合约15万平方米，约225亩。

### 司法诉讼

已取得法院终审胜诉判决，债权权利明晰，抵押人进入破产重整程序，申报债权已获确权，系破产案件中唯一优先担保债权人。

## 项目亮点：1. 抵押资产区域较好，升值潜力较大



重庆北碚区北碚组团温泉城运河分区G3-9/01、G3-11/01、G3-12/01地块，225亩

- ◆ **区域较好，交通便利。**抵押物所在片区位于重庆十里温泉城，属于北碚区城郊，周边城市道路已通车，并建有公交车始发站，交通出行相对便利。
- ◆ **环绕旅游景区，开发前景广阔。**抵押物背靠缙云山，前临嘉陵江，面积约10平方公里，景区内丰富的地下热水资源，系全国罕见的含微量氡的温泉，有较高的医疗保健价值。



## 项目亮点：2. 唯一抵押权人，司法进程较为顺利



重庆北碚区北碚组团温泉城运河分区  
G3-9/01、G3-11/01、G3-12/01地块，  
225亩

◆**权利清晰、唯一优先担保权人。**已取得法院终审胜诉判决，债权权利明晰，抵押人进入破产重整程序，申报债权已获确权，系破产案件中唯一优先担保债权人。

◆**财产保全措施周全，冻结案外财产线索。**司法处置便捷。



### 项目投资建议

抵押物为景区内住宅用地，周边旅游资源丰富，建有公交车始发站，交通出行相对便利，资产具备一定升值潜力，且目前处于破产进程中，投资人可作为重整投资人或通过破产分配等方式实现债权去化。

联系人：王先生13811625053；

张先生15718888587

# 2-重庆钢龙集团股份有限公司 债权资产

中国银河资产管理有限责任公司

## 项目基本情况

### 债权规模

债权总额为2.06亿元，其中本金1.86亿元，利息0.2亿元。

### 担保方式

抵押+保证。抵押物为重庆市涪陵区龙桥街办事处石塔村二社的三宗土地使用权，面积共计27.77万平方米（约416.6亩），土地性质为批发零售用地19.27万平方米（约289.41亩）和工业用地8.5万平方米（约127.19亩）。

### 司法诉讼

已取得法院终审胜诉判决，债权权利明晰，抵押人进入破产重整程序，申报债权已获确权，系破产案件中唯一优先担保债权人。



## 项目亮点：2. 唯一抵押权人，司法进程较为顺利



重庆市涪陵区龙桥街办事处石塔村二社的三宗土地使用权，面积共计27.77万平方米

◆**权利清晰、唯一优先担保权人。**已取得法院终审胜诉判决，债权权利明晰，抵押人进入破产重整程序，申报债权已获确权，系破产案件中唯一优先担保债权人。

◆**本债权项下部分抵押物已兴建在建工程，并已用于物流及仓储等方面配套使用，**后续处置中，产业投资人无需另建厂房便可快速投产。

◆**包含部分批发零售净地，**产业投资人可自行建造。



### 项目投资建议

抵押物临近的龙头港是交通运输部“十二五”规划的区域重点港口，是重庆市融入“一带一路”和长江经济带的重点工程，抵押物在该港口周边，占据有利交通位置，适合用作物流产业园区应用，且抵押物已建成配套厂房，投资人可作为重整投资人或通过破产分配等方式实现债权去化。

联系人：王先生13811625053；

张先生15718888587

# 3-武汉市广鹤房地产开发有限公司 债权资产

中国银河资产管理有限责任公司



## 项目基本情况

### 债权规模

债权总额为3.35亿元，其中本金2.70亿元，利息0.65亿元。

### 担保方式

抵押+保证。抵押物为武汉市江汉区新华下路410号武汉全国服装贸易大楼1-3层共346套商业房地产，建筑面积15,169.20平方米，土地面积2,572.00平方米以及武汉全国服装贸易大楼所有应收账款质押。

### 司法诉讼

本项目已取得生效判决，且已进入执行状态，并对资产完成查封，目前为终本状态。

## 项目亮点：项目资产地理位置具备优势，商业氛围浓厚



武汉全国服装贸易大楼 1-3 层共 346 套商业房地产，建筑面积1.52万平方米

◆抵押物处于武汉市老牌核心商圈-汉口商圈（全市唯一中心商业区、市级商业中心）内，其具体位置位于汉口火车站前唐家墩商圈，目前已列入武汉市级商业副中心。周边商业广场有武汉天街、万达广场、武汉江宸天街等高端商业综合体等，并且周围住宅小区、写字楼较多，人口聚集度较高，商业氛围较为浓厚。同时该抵押物交通较为便利，位于武汉市江汉区唐家墩站地铁口附近（步行距离不到50米），二环线发展大道和唐家墩路交叉口，距离汉口火车站距离仅2公里。



### 项目投资建议

抵押物为武汉市老牌核心商圈-汉口商圈内商业房产，周围住宅小区、写字楼众多，人口聚集度高，商业氛围浓厚，交通比较便利。投资人可通过重整盘活抵押物商场，改变商场运营模式的方式提升抵押物价值，再择机实现债权去化。

联系人：呼女士13966707366；李先生13968123705

# 4-湖北坤艳药业有限责任公司 债权资产

中国银河资产管理有限责任公司

## 项目基本情况

### 债权规模

债权总额为0.85亿元，其中本金0.54亿元，利息0.31亿元。

### 抵押担保

抵押+保证。抵押物为宜昌市夷陵区小溪塔街道办鄱家河村7栋房产，面积合计2.96万平方米、以及2栋在建工程，面积合计1.61万平方米。

### 司法诉讼

已取得法院终审胜诉判决，债权权利明晰，抵押人进入破产重整程序，申报债权已获确权，系破产案件中唯一优先担保债权人。

## 项目亮点：1. 工业集聚性强，基础设施完善



宜昌市夷陵区小溪塔街道办鄱家河村7栋房产及2栋在建工程，面积4.57万平方米

◆ **企业持续运营中。** 坤艳药业是一家集中药材种、采、加、销和中药萃取、保健品生产于一体的制药企业，系华中地区较有规模的中药企业之一，在医药行业属物理制药类别。坤艳药业位于湖北省宜昌市，抵押物即企业厂区坐落于夷陵经济开发区核心地段。

## 项目亮点：2. 政府支持，具备破产清算转重整预期



宜昌市夷陵区小溪塔街道办鄢家河村7栋房产及2栋在建工程，面积4.57万平方米

◆政府接管，重整预期较好。抵押物及整个厂区已由地方政府及管理人接管，将其作为政府招商引资的重点项目，并确定了“不能一卖了之”、“不宜分割处置资产”、“整体定向药企招商”三条招商思路。



### 项目投资建议

抵押物坐落夷陵经济开发区核心地段，交通便利，属于宜昌市政府招商引资的重点项目，周边配套齐全，资产具备一定升值潜力，且目前处于破产进程中，投资人可作为重整投资人或通过破产分配等方式实现债权去化。

联系人：王先生13811625053；

张先生15718888587



# 5-山东舒朗服装服饰股份有限公司 债权资产

中国银河资产管理有限责任公司

## 项目基本情况

### 债权规模

债权总额为1.77亿元，其中本金1.72亿元，利息0.05亿元。

### 担保方式

抵押+保证。抵押物为烟台开发区五指山路5号内1-3号和6-9号工业厂房及机器设备，房产面积合计9.02万平方米。

### 司法诉讼

已取得生效判决，且已进入执行状态，并对资产完成查封。

## 项目亮点：抵押资产为独立厂区，区域较好，使用灵活



烟台市开发区五指山路，房产面积合计9.02万平方米

◆独立厂区，区域较好，使用灵活。抵押资产为独立厂区，位置较好，处于高铁烟台站、烟台南站与蓬莱机场交汇处，南邻沈海高速，西邻荣乌高速，房产维护情况较好，用途较为灵活。



### 项目投资建议

抵押物为独立厂区，周边配套齐全，交通便利，厂房保存完好，处于烟台开发区核心区域，资产具有一定升值潜力，投资人可以自持或通过司法拍卖等方式实现债权去化。

联系人：连先生13864139529；刘先生18742423150

**谢谢大家!**

如对资产有意向请联系我司工作人员，或通过银河资产官网资产公告  
栏目进行咨询 [www.galaxyamc.com.cn](http://www.galaxyamc.com.cn)

中国银河资产管理有限责任公司