

十一、特别事项说明

以下为在价值分析过程中已发现可能影响分析结论但非价值分析人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一)价值分析结论是湖北天地源资产评估有限公司出具的,受具体参加本次项目的分析咨询人员的执业水平和能力的影响。

(二)由价值分析委托方、尽调律师、债务人管理层及其有关人员提供的与价值分析相关的所有资料,是编制本报告的基础。价值分析委托方、债务人管理层及其有关人员应对其提供资料的真实性负责。

(三)本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对分析价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇到自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及分析中遵循的假设清算原则等发生变化时,分析结果一般会失效。

(四)对企业存在的可能影响偿债能力分析结论的瑕疵事项,在企业未作特殊说明而分析人员根据专业经验一般不能获知的情况下,价值分析机构及人员不承担相关责任。

(五)本公司对所收集到的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件等资料进行独立审查,但不对上述资料的真实性负责。

(六)对于企业尚存资产的估值是仅在调查过程中根据现存资料及信息情况下作出的经验判断,鉴于勘察条件及获取资料的限制,价值分析人员对该类资产未完全实施现场勘察程序,也无法正确判断在调查分析日时的真实状况,同时也无法判断该资产的产权的瑕疵及是否为该企业尚存的全部资产,因此本结论非为法定的评估结论,仅供宏泰托管公司了解企业资产情况、处置对企业债权的参考意见。

(七)由于受有关各方提供资料充分性和准确性的影响,不能保证债务人没有转移资产、隐匿资产等情况发生,更不能取得债务询证函确定所有债务均为实际负债,由于资料不齐全及债务企业的情况复杂等因素影响,价值分析人员有可能低估债务企业的偿债能力。

(八)此次价值分析由于受债务企业客观条件及管理当局配合意愿等因素的限制,所发表上述偿债能力分析意见仅以我们了解到的有关情况和收集到的相关证据为基础作出的专业判断,不应理解为对企业偿债能力的保证。

(九) 本次分析结论系在一定的假设条件下做出的, 不作为企业还款能力的保证, 仅供宏泰托管公司分析债权价值参考之用。其后期处置方式及时间等因素均会对债权价值分析结果产生影响, 具有较大的不确定性。

(十) 2017 年 2 月 27 日, 湖北省宏泰托管资产经营有限公司与湖北省资产管理有限公司签署《不良资产批量转让协议》, 湖北省资产管理有限公司已将其依法享有的对公告清单中所列债务人的债权及相应担保权利等所有权益转让给湖北省宏泰托管资产经营有限公司。2017 年 3 月 27 日在湖北日报以联合公告方式通知各债务人、担保人和其他义务人并且催收。本项目律师尽职调查报告认为可能导致接收债权超过诉讼时效(或丧失诉讼时效)事项均发生于湖北省宏泰托管资产经营有限公司接收此不良债权之前。

债权价值分析报告使用者应注意以上事项对咨询结论所产生的影响

十二、价值分析报告法律效力

(一) 本价值分析报告的结论是在产权明确的情况下, 以清算假设为前提条件;

(二) 本报告书所揭示的债权价值分析结论仅对宏泰托管公司分析债务企业偿债能力有效, 本报告有效期为一年, 自 2017 年 3 月 31 日起至 2018 年 3 月 30 日止, 超过一年, 需重新进行债权资产价值分析;

(三) 本分析报告在评估机构签字盖章后, 具有法律效力; 咨询意见仅供宏泰托管公司分析企业偿债能力参考之用;

(四) 基于本次债权资产价值分析目的, 本报告不得作为企业进行账务处理的依据;

(五) 本报告书的结论仅供委托方为本次价值分析目的和送交主管机关备案使用, 报告书的使用权归委托方所有, 未经委托方许可, 我公司不会随意向他人提供或公开。



4、本所依据本尽职调查报告出具日或指明的截止日以前已经发生或存在的事实的了解以及对中国境内颁布实施的现行法律、行政法规、部门规章和其他规范性文件的理解而发表法律意见。

5、本所及本所律师依据《中华人民共和国律师法》等规定及本尽职调查报告出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本尽职调查报告所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

6、本所及本所律师同意贵司将本尽职调查报告作为贵司对湖北省农业生产资料总公司等 130 户债权资产包进行价值分析参考的法律文件；本尽职调查报告仅供贵司本次价值分析使用，未经本所及本所律师书面同意，不得用作任何其他目的。

三、债权资产包概况

1、账面价值

截至 2017 年 3 月 31 日，130 户债权资产包的债权账面价值：债权本金折合人民币 555688348.97 元及相应利息（截至 2016 年 3 月 1 日，接收利息人民币 769220321.39 元，美元汇率按 1：6.538 折算，港币汇率按 1：0.8411 折算），其他债权 2578636.70 元。

2、债务人的基本情况

债权资产包共有 130 户债务人，其中债务人破产的有 2 户；被吊销营业执照的有 36 户，注销的 3 户，下落不明的 39 户，存续的 50 户，事业单位 1 户，人民法院 1 户；可能超过诉讼时效或执行时效的



26 户，诉讼时效连续的 104 户；终结或中止执行的 70 户（详见附件四：基本信息采集表）

四、关于债权资产包的分析

（一）可能超过诉讼（仲裁）时效或执行时效的债权资产分析

债权资产包中 26 户债权可能超过诉讼时效、部分超过诉讼时效或者执行时效（对同一债务人的多笔债权中，部分债权超过时效或者在有保证人的情况下，保证人超过时效）。主要原因为资产包档案材料当中缺乏对债务人或保证人的连续催收材料导致时效无法连续；材料中有判决书但无相应的执行文书，无法判断是否已经在法定期间内申请执行。

根据《民法通则》第一百三十五条、《合同法》第一百二十九条、《最高人民法院关于审理民事案件适用时效制度的若干问题的规定》第一条关于诉讼时效的规定，和《仲裁法》第七十四条关于仲裁时效的规定，如果债务人应诉时提出诉讼时效或者仲裁时效抗辩，则通过民事诉讼或仲裁追索实现债权的可能性较小。《民事诉讼法》第二百三十九条规定，申请执行的期间为二年。申请执行时效的中止、中断，适用法律有关诉讼时效中止、中断的规定。

（二）债务人破产、吊销、注销、下落不明的债权资产分析

1、资产包中破产的共 2 户，分别为武汉证券有限责任公司和宁波东海信托投资有限责任公司，其中宁波东海信托投资有限责任公司工商登记已经注销（详见附件一：工商登记情况表）。

根据我国《破产法》第二条的规定，债务人破产，其法定事由是“不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力”。在理论上，作为债务人的企业被宣告破产后，债权人可依法参与破产财产分配或者主张别除权。在实践中，除担保债权外，债权人可以依法参与债务人破产财产分配获得清偿比例极低，且大量抵押担保被人民法院裁判确认无效。债权资产文件不能显示其他债权人的债权金额及担保效力等信息，除非人民法院明确确认债权资产中的担保有效，存在债务人破产情形的债权资产，其实现可能性极小。

2、资产包中被吊销营业执照的共 36 户。作为债务人的企业法人被吊销后，在注销以前债务人的企业法人主体资格仍然存续，且其债务并未因此免去。另外，根据我国《公司法》第二十条、第一百八十四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉若干问题的规定（二）》第十八条、《最高人民法院关于发布第三批指导性案例的通知》（指导案例 9）的裁判要点，债权人仍然可以向被吊销后的债务人主张债权，要求清算义务主体履行清算义务。而且，如果清算义务主体存在投资不足、转移资产逃避债务、怠于履行清算义务给债权人造成损失等情形的，债权人可以要求清算义务主体承担清算赔偿责任或者出资不足责任。但是，根据现有资产文件分析，没有足够证据证明上述债务人的股东出资不足或怠于履行清算义务给债权人造成损失的事实。

3、资产包中营业执照被注销的共 3 户。债务人注销后，其经营主体资格消灭。债权人依法不可向注销的债务人提起诉讼。同时，我



国《公司法》第三条规定：“公司是企业法人有独立的法人财产，享有法人财产权。公司以其全部财产对公司的债务承担责任。有限责任公司的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任；股份有限公司的股东以其认购的股份为限对公司承担责任。”《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉若干问题的规定（二）》第十一条规定：“公司清算时，清算组应当按照公司法第一百八十六条的规定，将公司解散清算事宜书面通知全体已知债权人，并根据公司规模和营业地域范围在全国或者公司注册登记地省级有影响的报纸上进行公告。清算组未按照前款规定履行通知和公告义务，导致债权人未及时申报债权而未获清偿，债权人主张清算组成员对因此造成的损失承担赔偿责任的，人民法院应依法予以支持。”根据上述规定，公司虽经注销，但清算组未依法履行通知和告知义务给债权造成损失的，债权人可向清算组成员主张赔偿责任。债权资产包档案中现有的资产文件不能证明债务人清算组成员存在上述情形，这意味着因债务人注销，涉及该债务人的债权实现的可能性几乎没有。

4、债权资产包中，有 39 户债务人的下落不明：有的在登记注册的地址已经找不到该债务人，有的因名称不准确已经无法通过工商登记查询企业信息。需要特别说明的是，债权资产包中第 1 户湖北省农业生产资料总公司查不到工商登记信息，但可以查到湖北省农业生产资料集团有限公司；第 24 户湖北省服装进出口集团公司查询不到工商登记信息，但可以查到湖北省服装进出口公司。

如果对接下落不明的债务人提起诉讼，则因未掌握上述债务人的准



确名称、住所地、联系方式等基本信息，对其提起民事诉讼不符合我国《民事诉讼法》第一百一十九条第（二）项关于“有明确被告”的起诉条件，所以，因上述债权资产提起的民事诉讼难以被人民法院受理，或者受理后被人民法院驳回起诉的可能性很大。

（三）终结执行或中止执行的债权资产分析

1、债权资产包中有 7 户债权资产已经终结执行（详见附件二：时效及诉讼情况表）。我国《民事诉讼法》第二百五十七条规定：“有下列情形之一的，人民法院裁定终结执行：（一）申请人撤销申请的；（二）据以执行的法律文书被撤销的；（三）作为被执行人的公民死亡，无遗产可供执行，又无义务人承担的；（四）追索赡养费、抚养费、抚育费案件的权利人死亡的；（五）作为被执行人的公民因生活困难无力偿还借款，无收入来源，又丧失劳动能力的；（六）人民法院认为应当终结执行的其他情形。”；《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第五百一十九条“经过财产调查未发现可供执行的财产，在申请执行人签字确认或者执行法院组成合议庭审查核实并经院长批准后，可以裁定终结本次执行程序。依照前款规定终结执行后，申请执行人发现被执行人有可供执行财产的，可以再次申请执行。再次申请不受申请执行时效期间的限制。”根据上述规定，终结执行的，再次申请执行不受执行时效的限制。

2、债权资产包中有 63 户债权已经中止执行或者在执行阶段。我国《民事诉讼法》第二百五十六条：“有下列情形之一的，人民法院应当裁定中止执行：（一）申请人表示可以延期执行的；（二）案外人



对执行标的提出确有理由的异议的；（三）作为一方当事人的公民死亡，需要等待继承人继承权利或者承担义务的；（四）作为一方当事人的法人或者其他组织中止，尚未确定权利义务承受人的；（五）人民法院认为应当中止执行的其他情形。中止的情形消失后，恢复执行。”但是，现有债权资产档案不能反映目前存在中止情形消失的事由。

（四）债权资产包中企业的性质分析

债权资产包中，有限责任公司 53 户；全民所有制 22 户；集体所有制 19 户。其中属于贵司托管企业的有湖北省糖酒副食品总公司、湖北省服装进出口集团公司、湖北省对外经济贸易实业公司（已经注销）、湖北省化工进出口公司。

五、关于债权资产包资产情况

（一）资产包中有 19 户债权有抵押担保，有保证人的有 78 户，同时有抵押担保又有保证人的有 9 户（详见附件三：抵押及房产情况表）。19 户有抵押担保的债权情况如下：

1、湖北省农业生产资料总公司，债权金额为 2800 万，工商登记仅能查到湖北省农业生产资料集团有限公司，抵押房产位于江汉区解放大道 707 号的 1 栋：6669.17 m²；3 栋：53.50 m²；5 栋：79.65 m²，房产证号武房权证江字第 9901062 号。经本所律师到江汉区房管局查询，该房产抵押登记未注销。

2、武汉荣兴印染制品有限公司，债权金额为 85740371 元，工商登记显示营业执照吊销，武汉荣泽印染实业有限公司以位于汉阳龟北



路 8 号, 房产建筑面积 33478.61 m² 的房产进行抵押。2015 年 2 月 21 日, 汉南区人民法院作出《暂缓拍卖决定书》决定暂缓拍卖武房房自 004-00201 抵押房屋及土地。经本所律师到武汉市房管局查询, 该房产登记信息未注销。

3、武汉中环实业集团有限公司, 债权金额为 144446161.05 元, 工商登记未查到, 抵押房产位于汉阳区肖家中湾 69 号, 建筑面积 3739.04 m² (共 14 栋) (武房房自 04-30382 号) 和 4379.47 m² (共 16 栋) (武房房自 04-30061 号), 共 8118.51 m²。经本所律师到武汉市房管局查询, 该房产登记信息未注销。

4、武汉市三阳商业有限责任公司, 债权金额为 2832027.77 元, 工商登记显示存续, 抵押房产为赵家条商场名下位于江岸区赵家条 20 号第 1 栋 1-2 层房屋。

5、湖北省糖酒副食品总公司, 债权金额为 39922837.5 元, 工商登记显示存续, 抵押房产为位于湖北省赤壁市官塘驿北街 45#, 11788.88 m²; 振兴街, 1037.64 m²; 火车站, 955.34 m² 的房屋。

6、武汉市新洲搏力风机制造有限公司, 债权金额为 1137672.8 元, 工商登记未查询到, 抵押房产为位于阳逻街施岗的房产证号为新房城他字第 2001018 号, 建筑面积 3658.83 m² 的房屋。经本所律师到武汉市房管局查询, 未查到该房产登记信息。

7、武汉达富房地产开发有限公司, 债权金额为 3016824 元, 工商登记显示存续, 抵押房产为位于江夏区金口镇的 4444.67 平方米的房屋, 房产证号为昌房房自字第 11-00476 号。经本所律师到武汉市



房管局查询，该房产登记信息未注销。

8、武汉市连城供销商场，债权金额为 794261.6 元，工商登记显示存续，抵押房产为位于江岸区解放大道 1509 号，房产证号为岸字第 15874 号，建筑面积为 1229.21 m²的房屋。经本所律师到江岸区房管局查询，该房产登记信息未注销。

9、武汉国辉商贸有限公司，债权金额为 2087267 元，工商登记显示吊销营业执照，抵押房产为武汉声直房地产开发有限公司名下位于江岸区声直大厦第 4 层 24—37/K-T 轴 198 m²的房屋。

10、武汉宏远装饰工程有限公司，债权金额为 5605682.3 元，工商登记显示为存续，抵押房产为海南儋州远方企业公司武汉公司位于保成路 6 号楼底层：70.96 平方米，武房房自 01 字第 04323 号。经本所律师到江岸区房管局查询，该房产登记信息未注销。

11、武汉市金利磊服装公司，债权金额为 9688169.27 元，工商登记显示为存续，徐君以友谊街的大楼提供抵押，房屋所有权证号武房房私字第 11303 号，建筑面积 141.5 m²。根据债权资产包档案资料显示，该房产已经拍卖。

12、武汉新长虹商贸有限公司，债权金额为 435976.53 元，未能查到工商登记信息，张毛子以位于硚口区汉西下双墩 59 号，房产证号为硚丰私字第 03-2347 号，面积为 366.57 m²的房屋进行抵押。

13、武汉市名远服饰有限公司，债权金额为 358448.03 元，未能查到工商登记信息，杨哲伟以位于花侨一村 13 号 5 栋 801 室，房产证号为市房改字第 001-00047 号，面积为 85.42 m²的房屋进行抵押。



经本所律所到江岸区房管局查询，该房产登记仍然存在，但抵押状态显示为无。

14、武汉福达实业总公司杰姆波特分公司，债权金额为 6571718 元，工商登记显示为存续，中房江岸房地产开发（集团）公司以位于三阳小区 5 栋，共 134 套房产，房产证号为武房房自 01 字第 04310 号的房屋进行抵押。

15、武汉市畜牧发展有限公司，债权金额为 6250021.6 元，工商登记显示为存续，债务人以位于新华下路 268 号农牧业综合技术总站大楼（6300 m²）进行抵押。经本所律师到武汉市房管局查询，未查到该房产登记信息。

16、武汉天成物业发展有限公司，债权金额为 1515855.26 元，工商登记显示吊销未注销，债务人以汉口三眼桥三、四村住宅小区 1 栋 1 层部分商网，房产证号为武房房自 01 字第 04240 号，面积为 882.85 m²的房屋进行抵押。经本所律师到武汉市房管局查询，该房产登记信息未注销。

17、湖北省汉口茶厂，债权金额为 3057565.5 元，未查询到工商登记信息，湖北归真茶叶股份有限公司以位于武汉市江岸区上海路 4 号第 12 栋，房产证号为武房权证市字第 9802336 号的房屋进行抵押。

18、武汉市江汉区肉食加工厂，债权金额为 643241 元，工商登记显示营业执照吊销，债务人和武汉市江汉区解放菜场以位于单洞小路 34-35 号，房产证号为武房房自字第 02-14710 号，面积为 600.26 m²的房屋进行抵押。经本所律师到武汉市房管局查询，未查到该房产



登记信息。

19、武汉味精第三经营部，债权金额为 130828.6 元，未查到工商登记信息，李秀英以位于武昌区首义路，房产证号为武房 05-89 字第 2665 号，面积为 263.32 平方米的房屋进行抵押。经本所律师到武昌区房管局查询，房管局工作人员告知该房产已经拆除。

（二）债权资产包中除上述 19 户有抵押房产外，根据本所律师到武汉市房管局查询的结果显示，还有 34 户还有房产信息（详见附件三：抵押及房产情况表），但需要说明的是，该房产登记信息仅为查询日之前的状态，且根据房管局工作人员介绍，不排除部分 90 年代的产权登记房屋已经被拆除，但房产登记信息未注销的情况。

（三）债务人名下房产分布情况为（同一债务人可能在多个区有房产）：江汉区 24 户、江岸区 29 户、硚口区 10 户、东西湖区 2 户、武昌区 3 户、洪山区 3 户、汉阳区 4 户、汉南区 1 户、新洲区 1 户、黄陂区 1 户，具体详见附卷房屋产权信息登记查询单。

六、资产包中存在的问题

1、因债权资产包档案资料中缺乏部分还款凭证、执行文书材料等，导致无法判断原始债权文件所述债权金额与转让债权金额的对应关系。

2、债权资产包档案资料中涉及诉讼的档案材料不完整，仅从现有档案材料无法完全判断相关债权的诉讼情况及执行情况。

（以下无正文）