

湖北美尔雅股份有限公司拟转让
109 户企业不良债权资产包所涉及的

债权资产可收回价值

分析报告书

众联评咨字[2016]第 129 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一六年十二月二十一日

目 录

一、 债权价值分析报告书摘要	2
二、 债权价值分析报告书正文	5
(一) 委托方、债务人基本情况简介	6
(二) 债权价值分析范围和对象	7
(三) 债权价值分析目的	7
(四) 债权价值分析的价值类型和定义	7
(五) 债权价值分析基准日	8
(六) 债权价值分析原则	8
(七) 债权价值分析依据	8
(八) 债权价值分析方法及技术思路	10
(九) 债权价值分析结论	12
(十) 特别事项说明	12
(十一) 价值分析报告法律效力	13
(十二) 债权价值分析报告日	14
三、 债权价值分析报告书备查文件	15
(一) 法律意见书	16
(二) 湖北众联资产评估有限公司营业执照复印件	17
(三) 湖北众联资产评估有限公司资产评估资格证书复印件	18
(四) 湖北资产评估公司有限公司证券业务资产评估证书复印件	19

一、债权价值分析报告书摘要

湖北美尔雅股份有限公司拟转让 109 户企业不良债权资产包所涉及的 债权资产可收回价值 分析报告书

众联评咨字[2016]第 129 号

摘 要

湖北众联资产评估有限公司接受湖北美尔雅股份有限公司的委托，对湖北美尔雅股份有限公司拟转让的 109 户企业不良债权资产包在基准日 2016 年 8 月 31 日的可收回价值进行了价值分析。

在价值分析过程中，评估人员依据国家关于《资产评估准则》及有关法律、法规政策和《金融不良资产评估指导意见》的有关规定，以委托方提供的资料为基础，执业过程中坚持勤勉尽责的工作原则和独立性、客观性、公正性的原则，强调评估程序的科学性、取价标准的公正性、资产状态确认的现实性；依据确定的价值类型，公正、客观、科学地对 109 户企业不良债权资产包在基准日之可收回价值进行分析。

本次债权价值分析目的：接受湖北美尔雅股份有限公司的委托，以拟转让不良债权资产包为目的，对所涉及的 109 户企业不良债权资产包在 2016 年 8 月 31 日这一基准日所表现的债权收回价值进行分析、估算，并发表专业意见。

在价值分析过程中，评估人员采用了走访、查看、查询、审阅、评估、分析等方法，履行了包括查看经营现场、电话询问、审阅会计资料、到工商行政管理局、房产管理局、土地管理等部门就债权单位的年审、资产及其权属情况进行查询等必要的调查工作程序，综合考虑本次价值分析目的等相关条件，本次采用的价值类型为市场价值以外的价值类型（可收回价值）。

在实施了上述价值分析程序和方法后，对 109 户企业不良债权资产包在 2016 年 8 月 31 日这一基准日所分析得到的结论如下：由于相关债权账龄较长（均超过十年），债务人所在地经济社会环境变化较大，且相关债权存在资料不齐全，债务人已注销、破产或改制、债权抵押担保无效或抵押物灭失，债务人或保证人

无法联系等诸多因素的限制，结合湖北元申律师事务所出具的《关于湖北美尔雅股份有限公司不良债权资产包法律尽职调查报告》的结论，评估人员认为 109 户债务企业不良债权资产包短期收回的可能性较小，且具体可收回金额无法判断。

评估人员关注到：本次被评估债权资产系原 109 户企业分别向各家银行的借款，后作为不良金融资产剥离至中国四大（信达、华融、东方、长城）资产管理公司武汉办事处；各资产管理公司与又将此债务企业所涉及的债权转让给黄石市国有资产经营有限公司；黄石市国有资产经营有限公司在受让该不良债权资产并处置部分债权后，于 2006 年 11 月 9 日与湖北美尔雅集团有限公司签订《债权转让协议》，将对应 419 户债务企业（包括本次评估的 109 户债务企业）转让至湖北美尔雅集团有限公司；债权依法转让至湖北美尔雅集团有限公司后，2006 年 12 月 29 日湖北美尔雅股份有限公司召开 2006 年第二次临时股东大会，与会非关联股东审议一致通过湖北美尔雅集团有限公司以非现金资产抵偿占用公司资金的议案，2006 年 12 月 30 日湖北美尔雅集团有限公司将前述债权凭证移交给湖北美尔雅股份有限公司，并向债务人发出债权转移通知。湖北美尔雅股份有限公司已办理了金融资产的抵债手续，扣除已计提的坏账准备 19,218,781.89 元后，增加公司其他流动资产 108,906,430.72 元，冲减集团公司所欠债务 128,125,212.61 元。截止到评估基准日，湖北美尔雅股份有限公司 109 户企业不良债权资产包的账面余额为 84,023,830.72 元。

根据国家有关部门规定，本报告有效期为一年（2016 年 8 月 31 日至 2017 年 8 月 31 日）。超过一年或涉及债权价值评估所考虑的相关因素发生重大变化，需重新进行债权价值评估及分析。

湖北众联资产评估有限公司

二〇一六年十二月二十一日

二、债权价值分析报告正文

湖北美尔雅股份有限公司拟转让 109 户企业不良债权资产包所涉及的 债权资产可收回价值 分析报告书

众联评咨字[2016]第 129 号

湖北众联资产评估有限公司接受湖北美尔雅股份有限公司的委托，依据国家关于《资产评估准则》及有关法律、法规政策和《金融不良资产评估指导意见》的有关规定，按照公认的资产评估方法和操作规范要求，对 109 户企业不良债权资产包在基准日 2016 年 8 月 31 日的可收回价值进行了价值分析。

在价值分析过程中，评估人员采用了走访、查看、查询、审阅、评估、分析等方法，履行了包括查看经营现场、实地访谈、电话询问、审阅会计资料、到工商行政管理部门、房产管理部门、土地管理部门对其年审、资产及其权属况进行查询等必要的调查工作程序，对企业的可收回价值分析过程及结果报告如下：

一、委托方、债务人基本情况简介

（一）委托方

名称：湖北美尔雅股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

住所：湖北黄石市黄石港区消防路 29 号

法定代表人：杨闻孙

注册资本：叁亿陆仟万圆整

成立日期：1993 年 12 月 31 日

营业期限：长期

经营范围：服装、服饰和纺织品研发、设计、制造和销售；自营和代理各类商品和技术的进出口（不含国家限定和禁止业务）；房屋租赁；仓储（不含有毒、有害化学危险品）；投资酒店业及政策允许的其他产业。

（二）债务人

债务人为 109 户企业（详见债权价值分析范围和对象）。

二、债权价值分析范围和对象

本次被评估债权资产系原 109 户企业分别向各家银行的借款，后作为不良金融资产剥离至中国四大（信达、华融、东方、长城）资产管理公司武汉办事处；各资产管理公司与又将此债务企业所涉及的债权转让给黄石市国有资产经营有限公司；黄石市国有资产经营有限公司在受让该不良债权资产并处置部分债权后，于 2006 年 11 月 9 日与湖北美尔雅集团有限公司签订《债权转让协议》，将对应 419 户债务企业（包括本次评估的 109 户债务企业）转让至湖北美尔雅集团有限公司；债权依法转让至湖北美尔雅集团有限公司后，2006 年 12 月 29 日湖北美尔雅股份有限公司召开 2006 年第二次临时股东大会，与会非关联股东审议一致通过湖北美尔雅集团有限公司以非现金资产抵偿占用公司资金的议案，2006 年 12 月 30 日湖北美尔雅集团有限公司将前述债权凭证移交给湖北美尔雅股份有限公司，并向债务人发出债权转移通知。湖北美尔雅股份有限公司已办理了金融资产的抵债手续，扣除已计提的坏账准备 19,218,781.89 元后，增加公司其他流动资产 108,906,430.72 元，冲减集团公司所欠债务 128,125,212.61 元。截止到评估基准日，湖北美尔雅股份有限公司 109 户企业不良债权资产包的账面余额为 84,023,830.72 元。

对委托方拟转让的债权包中未纳入本次债权价值分析范围的债权部分，评估人员没有对其进行价值收回分析，故不发表分析意见。

三、债权价值分析目的

本次债权价值分析目的：接受湖北美尔雅股份有限公司的委托，以拟转让不良债权资产包为目的，对所涉及的其中 109 户企业不良债权资产包在 2016 年 8 月 31 日这一基准日所表现的债权可收回价值进行分析、估算，并发表专业意见。

四、债权价值分析的价值类型和定义

综合考虑本次价值分析目的以及债务人的实际情况等相关条件，本次分析采用的

价值类型为市场价值以外的价值类型（可收回价值）。

五、债权价值分析基准日

本项目债权价值分析基准日为 2016 年 8 月 31 日。

价值分析基准日是根据本次价值分析的特定目的，由委托方与资产评估机构共同协商确定。此基准日是距分析目的计划实现日较接近的基准时间。

六、债权价值分析原则

依据国家关于《资产评估准则》及有关法律、法规政策和《金融不良资产评估指导意见》的有关规定，本次价值分析执业过程中坚持勤勉尽责的工作原则和恪守独立性、客观性、公正性的原则，强调评估程序的科学性、资产状态确认的现实性；依据确定的价值类型公正、客观、科学地反映被评估分析对象在基准日之可收回价值。

七、债权价值分析依据

（一）行为依据

1、资产评估业务约定书。

（二）法规依据

1、《中华人民共和国民法通则》（中华人民共和国主席令 6 届第 37 号，1986 年 4 月 12 日）；

2、《中华人民共和国合同法》（中华人民共和国主席令 9 届第 15 号，1999 年 3 月 15 日）；

3、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号，1995 年 6 月 3 日）；

4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 5 号，2007 年 3 月 16 日）；

- 5、《中华人民共和国企业破产法》（中华人民共和国主席令第 54 号，2006 年 8 月 27 日）；
- 6、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号，2005 年 10 月 27 日）；
- 7、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令，1991 年）；
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003 年）；
- 9、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第 5 号，2008 年 10 月 28 日）；
- 10、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号，2005 年 8 月 25 日）；
- 11、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 12、中华人民共和国财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》。

（三）准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协（2012）248 号）；
- 4、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；
- 5、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230 号）；
- 7、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
- 8、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；
- 9、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217 号）；
- 10、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

- 13、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
- 14、《金融不良资产评估指导意见（试行）》（中评协[2005]37 号）；
- 15、《以财务报告为目的的评估指南（试行）》（中评协[2007]169 号）；
- 15、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（财综[2003]56 号）。

（三）产权依据及重大合同、证明文件

- 1、土地使用权证及替代证明；
- 2、房屋产权证及替代证明；
- 3、长期借款合同、保证担保、抵押担保合同；
- 4、湖北元申律师事务所出具的《关于湖北美尔雅股份有限公司不良债权的法律尽职调查报告》；
- 5、企业不良债权资产包其他相关资料。

（四）参考资料及其它

- 1、委托方提供的资产清单；
- 2、评估人员现场核实调查所得到的有关资料；
- 3、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料；
- 4、评估机构掌握的有关地价成本资料和其它有关资料。

八、债权价值分析方法及技术思路

（一）债权价值分析方法

在价值分析过程中，评估人员主要采用了走访、查看、查询、审阅、分析等方法，履行了包括查看经营现场、电话询问、审阅会计资料、到工商行政管理部门、房产管理部门、土地管理部门查询等必要的调查工作程序。

（二）债权价值分析技术思路

在对债务企业进行可收回价值分析过程中，根据此次评估的特殊目的及债务单位的实际状况，评估人员针对不同状态下的单位采用不同的分析方法：

1、对仍在正常经营并能进行财务核算的企业，在能够获取企业基本财务资料的前提下，采用假设清算法对其进行分析。

采用假设清算法对可收回价值进行分析，即模拟企业在价值分析基准日进行清算，计算债权资产变现值，最终确定对应债权的最大可收回金额，以此作为在该假设条件下的债权价值。

对企业可收回价值分析时采用假设清算法的基本公式为：

Δ 特定债权综合受偿额=特定债权优先受偿额+特定债权一般受偿额+剩余未受偿债权由保证人所获受偿额

Δ 特定债权优先受偿额=抵押担保有效的资产评估价值小于或等于抵押债权部分

Δ 特定债权一般受偿额=一般债权总额 \times 一般债权受偿率

Δ 一般债权总额=被评估债权总额-优先债权受偿价值

Δ 一般债权受偿率=企业一般债权资产总额 \div 企业一般负债总额

Δ 企业一般债权资产总额=企业有效资产评估值-优先债权(包括清算费用、税金、职工劳动债权、职工安置费等)-以抵押债务为限的抵押资产评估值

Δ 企业一般负债总额=企业有效负债评估值-优先债权所对应的负债-抵押担保资产所对应的负债

假设清算法下各项具体资产的可变现值的确定：

◆货币资金：对货币资金按核对无误后的账面价值作为可变现值。

◆应收款项：限于企业提供的财务资料不齐全，无法考虑应收款项形成原因及债务单位的还款能力等因素，而是根据一般经验，在分析其账龄基础上，考虑应收款项的收回成本和发生坏账的可能性，按其余额的 50%确定可收回价值，再以可收回价值的 70%确定可变现价值。

◆待摊、递延资产：对于费用性挂账的项目按无效资产直接调整为零；对于非费用性挂账项目，区别资产性质，以其可变现值作为评估值。

◆实物资产及其他资产：通过重置成本法得出持续经营条件下的在用价值，在此基础上考虑综合折扣因素（一般为 30%），得出强制变现价值。

◆负债：以经过审查核实后的账面值作为其评估值。对于各类负债中经核实并非实际承担的负债项目，评估为零。

2、对已关停并转或未进行财务核算的单位，评估人员在查看经营现场、查询当地工商行政管理部门、对其主管单位进行调查取证以及询问当事人等必要的调查工作的基础上，对其现存资产进行可变现价值分析和资金来源分析，判断债务企业的可收回价值，最终确定债权价值。

九、债权价值分析结论

在实施了上述价值分析程序和方法后，对 109 户企业不良债权资产包在 2016 年 8 月 31 日这一基准日所分析得到的结论如下：由于相关债权账龄较长（均超过十年），债务人所在地经济社会环境变化较大，且相关债权存在资料不齐全，债务人已注销、破产或改制、债权抵押担保无效或抵押物灭失，债务人或保证人无法联系等诸多因素的限制，结合湖北元申律师事务所出具的《关于湖北美尔雅股份有限公司不良债权资产包法律尽职调查报告》的结论，评估人员认为 109 户债务企业不良债权资产包短期收回的可能性较小，且具体可收回金额无法判断。

十、特别事项说明

本债权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，所发表的可收回价值分析意见仅以评估人员了解到的现有情况和收集到的相关证据为基础作出的专业判断，不应理解为对企业可收回价值的保证。

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：

1、可收回价值分析结论仅以评估人员调查了解到的现有情况和收集到的相关证据为基础作出的专业分析。

2、由委托方、债务方、担保方管理层及其有关人员提供的与债权价值分析相关的所有资料，是编制本报告的基础。委托方和债务方、担保方应对其提供资料的真实性、完整性、合法性、全面性负责。

3、由于受债务企业提供资料充分性和准确性的影响，不能保证企业没有转移资产、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，价值分析人员测算的偿债结论有可能与企业实际可收回价值有偏差。

4、本价值分析结论是反映分析对象在本次评估目的下，根据非公开市场原则确定的价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估及分析价值的影响，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。当前述条件以及评估中遵循的假设清算原则等发生变化时，评估、分析结果一般会失效。

5、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，仅供湖北美尔雅股份有限公司分析债权可收回价值参考之用。其后期处置方式及时间等因素均会对评估及债权价值分析结果产生影响，具有较大的不确定性。

6、对企业存在的可能影响可收回价值分析结论的瑕疵事项，在企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及人员不承担相关责任。

7、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用。债权分析书的使用权归委托方所有，未经许可不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于本报告所述评估目的之外的其他目的。

十一、价值分析报告法律效力

1、本价值分析结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的咨询意见，具有法律规定的效力；

2、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。根据国家有关部门的规定，本报告有效期为一年（2016年8月31日至2017年8月30日）。超过一年，需重新进行资产评估及债权资产价值分析。

遵守相关法律、法规和资产评估准则，对被评估分析对象在分析基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用价值分析报告是委托方和相关当事方的责任。对被评估分析对象法律权属的确认或发表意见超出资产评估师执业范围，分析结论不应当被认为是与被评估分析对象可实现价格的保证。

3、本价值分析报告只能用于载明的价值分析目的，本咨询意见仅供湖北美尔雅股份有限公司将 109 户企业不良债权资产包转让给湖北美尔雅集团有限公司时分析企业不良债权可收回价值参考之用，因使用不当造成的后果与评估机构无关。

4、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用。价值分析报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

5、本报告含有若干附件，附件与正文具有同等法律效力。

十二、债权价值分析报告日

本评估报告日为二〇一六年十二月二十一日。



三、价值分析报告书备查文件

备查文件之一：

法律意见书

备查文件之二：

湖北众联资产评估有限公司营业执照复印件



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914201061775704556

名称 湖北众联资产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 武汉市武昌区东湖路169号1栋4层

法定代表人 胡家望

注册资本 贰佰万元整

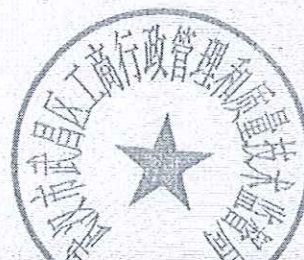
成立日期 1991年10月10日

营业期限 1999年12月24日至****

经营范围 证券业务资产、金融资产、资源类资产、房地产、企业信誉、
 税基的评估；企业拍卖、转让、兼并、出售、联营、股份经营、
 与外国公司合资合作经营的资产评估；企业清算、资产抵押、
 担保、租赁的资产评估；检查财务帐目；审查财务预、决算；
 基建工程的预决算（结算）审计；资产案件、财产纠纷的公
 正业务。****



登记机关

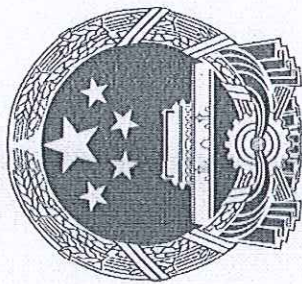


2016 年 3 月 31 日

备查文件之三：

湖北众联资产评估有限公司

资产评估资格证书复印件



资产评估资格证书

经审查，湖北众联资产评估有限公司 符合《资产评估机构审批管理办法》及相关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。



批准文号：鄂财绩评[2012]25号

证书编号：42020018

批准机关：

发证时间：2012年8月22日

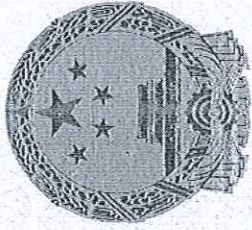


序列号：00007178

中华人民共和国财政部统一印制

备查文件之四：

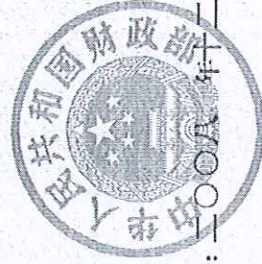
湖北众联资产评估有限公司
从事证券业务资产评估资格证复印件



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证监会监督管理委员会审查，批准湖北

众联资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0270009002

发证时间：二〇〇八年十二月

序列号：000024

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉东湖路 169 号知音集团东湖办公区三号楼四层

法定代表人：胡家望

联系人：尚赤

联系电话：(027)85826645 85834816

邮政编码：430077