

# 标的物详情

## 一、拍品名称

武汉舵落口物流有限公司、武汉华昊农产品股份有限公司及中国国旅（武汉）旅游投资管理有限公司意向重整投资人资格。

## 二、权利来源

（2023）鄂 0112 破 20 号之一民事裁定书

（2023）鄂 0112 破 20 号之一决定书

## 三、权利限制情况

经查，武汉舵落口物流有限公司、中国国旅（武汉）旅游投资管理有限公司无股权质押登记情况；武汉华昊农产品股份有限公司 8.55% 股权已办理质押登记手续，质权人为汉口银行股份有限公司东西湖支行。请竞买人在竞买前自行向有关部门咨询确认。

## 四、评估价值

根据管理人聘请的第三方评估机构出具的初步评估意见，以武汉舵落口物流有限公司破产受理日 2023 年 7 月 4 日为评估基准日，本次招募标的对应资产估值为 208,141 万元，包括：存货（主要是持有以备出售的房产）107,126 万元、投资性房地产（主要是为赚取租金或资本增值持有的房地产）79,117 万元、无形资产（为土地使用权）13,521 万元、固定资产（主要是构筑物、车辆、机器设备等）7,565 万元、长期股权投资（为三家公司对外投资）811 万元。最终资产评估价值以评估机构出具的正式评估报告为准。

## 五、标的介绍

### （一）债务人概况

1. 武汉舵落口物流有限公司成立于 1997 年 1 月 7 日，注册资本 12,115.04 万元，住所地东西湖区东西湖大道特 1 号。

2. 武汉华昊农产品股份有限公司成立于 1997 年 11 月 18 日，注册资本 3,500 万元，住所地东西湖区东西湖大道特 1 号。

3. 中国国旅（武汉）旅游投资管理有限公司成立于 2006 年 7 月 17 日，注册资本 801 万元，住所地武汉市东西湖区东西湖大道特 1 号舵落口大市场交 10 区 4 楼 5 号商铺。

### （二）经营状况及产业前景

**1. 地理区位优势：**三家公司主要营业所在地为舵落口大市场，地处武汉“西大门”开放战略位置，水陆空立体交通通达，位于武汉西三环线和 107 国道交汇处，北邻 107、316 国道，东接城市三环线绿化带，南邻汉宜铁路线。

**2. 产业前景：**舵落口大市场是华中地区最大的综合性市场，经营业态丰富，形成了农资、农产品、家具、林产品（板材）、日化副食、五金、摩托车、塑料文具等八大交易板块，其中又以家居建材市场为核心，板材交易占据湖北市场 2/3 份额，是湖北省地级、县级市建材家居行业的主要供货渠道，在华中地区具有较大的影响力。舵落口大市场是武汉公路主枢纽重要组成部分，湖北省规模排行前列的货运站场。

**3. 经营状况：**2023 年 8 月 14 日，东西湖区人民法院复函同意

武汉舵落口物流有限公司继续经营，目前三家公司处于继续经营状态。

据三家公司介绍，近几年来，舵落口大市场经营情况良好；舵落口大市场入驻商户 8,000 余家，年交易额达 350 亿元，年物流总量 1,500 万吨；2019 年武汉舵落口物流有限公司租金收入和物业管理服务相关收入高达 1.45 亿元。

受疫情影响，根据 2022 年度武汉舵落口物流有限公司审计报告，武汉舵落口物流有限公司收入约 1.15 亿元，其中租赁收入 6,627 万元，物业管理服务收入 3,841 万元；支出约 6,000 万元（包括职工薪酬支出、水电费支出、安全生产支出、日常办公支出等）。

### （三）三家公司主要资产概况

债务人主要资产为舵落口大市场及十二支沟地上自持房产和剩余土地使用权。具体情况如下：

序号	区域	用途	面积（m <sup>2</sup> ）
1. 自持房产 440,227 m <sup>2</sup>			
1	舵落口大市场 1 区 2 区 （鸿达家具城）	商业	38,924
2	舵落口大市场 3 区 （家装国际精品馆）	商业和写字楼	93,238
		地下室	68,866
3	舵落口大市场 10 区 11 区 （家百汇装饰五金城）	商业	45,419
		地下室	28,092
4	舵落口大市场 22 区 23 区 （陶瓷卫浴二期、三期）	商业	43,655
		地下室	36,742
5	舵落口大市场 8/9/12/13/24/25 区	仓库	44,100
6	十二支沟	仓库	36,532
7	舵落口大市场 1/2/6/21/26 区	零星门面房	4,659

序号	区域	用途	面积 (m <sup>2</sup> )
2. 剩余土地使用权 90,320 m <sup>2</sup>			
8	舵落口大市场	商业	32,643
9	十二支沟	工业	57,677

## 六、其他说明

1. 三家公司开发的舵落口大市场 22 区和 23 区项目（即陶瓷卫浴营销总部基地二期、三期）地上总商铺数 3,056 套，总面积 128,907.77 m<sup>2</sup>，目前已售商铺数 2,332 套，其中售后返租业主购铺 2,128 套，销售面积 56,014.97 m<sup>2</sup>，售后返租业主总计 1,810 户。

重整投资人除支付拍卖成交价款外，需提供合理方案，妥善处理售后返租事宜。处理售后返租事宜涉及的款项独立于拍卖成交价款之外，需额外支付。

2. 截止本竞买公告发布之日，债权审核工作基本完成，但仍有部分债权尚未确认，最终以债权人会议核查通过后法院裁定确认的金额为准。

3. 关于三家公司的历史沿革、股权结构及质押现状、生产经营状况、员工情况、税费情况、主要资产和负债现状等详细信息，待重整投资人进一步咨询管理人，并自行开展尽职调查的方式获取。

## 舵落口大市场平面示意图







