

本资产评估报告依据中国资产评估报告准则编制

潍坊绿橄榄化工有限责任公司

拟实施破产清算价值评估项目

资产评估报告

潍正泰评报字（2020）第 3008 号

（本报告共 1 册，第 1 册）

潍坊正和泰信资产评估有限公司

2020 年 06 月 30 日

目 录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告.....	5
一、委托人、债务人（破产企业）和委托人以外的其他评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	21
十二、评估报告使用限制说明.....	24
十三、评估报告日.....	24
资产评估报告附件目录.....	25

资产评估报告声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其他资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此以外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。资产评估机构执行资产评估业务的目的是对评估对象价值估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师和其他资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对出具的资产评估报告依法承担责任。

六、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与委托方和相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

七、委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

八、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定

的评估假设和限制条件下成立。

九、评估结论仅在报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

十、委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。

潍坊绿橄榄化工有限责任公司
拟实施破产清算价值评估项目
资产评估报告摘要

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

潍坊正和泰信资产评估有限公司接受潍坊绿橄榄化工有限责任公司管理人的委托，对债务人潍坊绿橄榄化工有限责任公司实施破产清算所涉及的全部资产和负债在2020年2月25日的清算价值进行了评估。

一、评估目的：债务人潍坊绿橄榄化工有限责任公司拟实施破产清算。本次资产评估目的系对该经济行为所涉及的债务人的全部资产和负债的清算价值进行评估，为破产管理人提供参考依据。

二、评估对象和评估范围：债务人潍坊绿橄榄化工有限责任公司拟实施破产清算涉及的全部资产和负债，具体包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产及全部负债。

三、价值类型：清算价值。

四、评估基准日：2020年2月25日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：纳入本次评估范围的债务人潍坊绿橄榄化工有限责任公司拟实施破产清算涉及的全部资产、负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年2月25日

委托人：潍坊绿橄榄化工有限责任公司管理人

债务人：潍坊绿橄榄化工有限责任公司

单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
1 流动资产	36,914,532.32	36,859,133.60	-55,398.72	-0.15
2 非流动资产	46,374,417.89	76,624,040.23	30,249,622.34	65.23
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资	33,627,956.60	33,627,956.60		
7 投资性房地产				
8 固定资产	4,180,351.49	13,611,695.29	9,431,343.80	225.61
9 在建工程				

评估机构：潍坊正和泰信资产评估有限公司

邮政编码：261061

电话：(0536)-8890676

通讯地址：潍坊高新区福寿东街以南、东方路以西华润发展大厦 A606 室

邮箱：zhtxcpv@126.com

10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	8,566,109.80	29,384,388.34	20,818,278.54	243.03
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	83,288,950.21	113,483,173.83	30,194,223.62	36.25
21	流动负债	212,394,701.23	212,394,701.23		
22	非流动负债				
23	负债合计	212,394,701.23	212,394,701.23		
24	净资产（所有者权益）	-129,105,751.02	-98,911,527.40	30,194,223.62	-23.39

评估结果详见资产评估明细表。

本评估报告评估结论使用有效期限为一年，自2020年2月25日至2021年2月24日止。

本报告专为委托人所使用，并为本报告所列明的评估目的而作，未经本公司同意，不得向委托人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，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的媒体上。

潍坊绿橄榄化工有限责任公司
拟实施破产清算价值评估项目
资产评估报告

潍正泰评报字（2020）第 3008 号

潍坊绿橄榄化工有限责任公司管理人：

潍坊正和泰信资产评估有限公司接受潍坊绿橄榄化工有限责任公司管理人的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法的资产评估方法，按照必要的评估程序，对债务人潍坊绿橄榄化工有限责任公司实施破产清算所涉及的全部资产和负债在 2020 年 2 月 25 日所表现的有序清算价值进行了评估。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、债务人（破产企业）和委托人以外的其他评估报告使用人概况

（一）本次评估的委托人

本次评估的委托人为潍坊绿橄榄化工有限责任公司管理人。

根据山东省寿光市人民法院 2020 年 2 月 25 日（2020）鲁 0783 破申 1 号《民事裁定书》、2020 年 2 月 26 日（2020）鲁 0783 破申 1 号《决定书》，寿光市人民法院裁定受理潍坊绿橄榄化工有限责任公司破产清算申请，并指定山东利得清算事务有限公司担任潍坊绿橄榄化工有限责任公司管理人。

（二）债务人（破产企业）

1、债务人基本情况

统一社会信用代码：9137078369202810XU

住所：寿光市侯镇项目区大地路与联盟路交叉口

法定代表人：杨东志

注册资本：9160 万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2009 年 07 月 20 日

经营范围：生产、销售：吡啶、3-甲基吡啶（有效期限以许可证为准）；销售：化工产品（不含危险化学品）；经营国家允许范围内的货物进出口业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、债务人股东股权结构及变更情况

债务人系由山东兴鲁化工股份有限公司、吴连玉、朱祥洪、侯俊棠、曹元喜、张秀琴、路洪德、张化杰、杨东志、杨秀忠、路群臣、王立明共同出资设立的有限责任公司，初始注册资本 5180 万元人民币，其中：山东兴鲁化工股份有限公司出资 1000 万元、持股 19.31%，吴连玉出资 1000 万元、持股 19.31%，朱祥洪出资 100 万元、持股 1.93%，侯俊棠出资 100 万元、持股 1.93%，曹元喜出资 1000 万元、持股 19.31%，张秀琴出资 500 万元、持股 9.65%，路洪德出资 400 万元、持股 7.72%，张化杰出资 300 万元、持股 5.79%，杨东志出资 300 万元、持股 5.79%，杨秀忠

评估机构：潍坊正和泰信资产评估有限公司

邮政编码：261061 电话：（0536）-8890676

通讯地址：潍坊高新区福寿东街以南、东方路以西华润发展大厦 A606 室

邮箱：zhtxcpv@126.com

出资 180 万元、持股 3.47%，路群臣出资 100 万元、持股 1.93%，王立明出资 200 万元、持股 3.86%。

2011 年 7 月 14 日，根据股东会决议和修改后公司章程的规定，该公司注册资本为 9160 万元，其中：山东兴鲁化工股份有限公司出资 1000 万元、持股 10.92%，吴连玉出资 1000 万元、持股 10.92%，曹元清出资 100 万元、持股 1.09%，侯俊棠出资 100 万元、持股 1.09%，王志清出资 500 万元、持股 5.46%，张秀琴出资 600 万元、持股 6.55%，路洪德出资 700 万元、持股 7.64%，张化杰出资 300 万元、持股 3.27%，杨东志出资 1080 万元、持股 11.79%，杨秀忠出资 180 万元、持股 1.97%，路群臣出资 100 万元、持股 1.09%，山东大地盐化集团有限公司出资 3500 万元、持股 38.21%。

2012 年 10 月 25 日，根据股东会决议和修改后章程的规定，该公司注册资本为 9160 万元，其中：山东兴鲁化工股份有限公司出资 1000 万元、持股 10.92%，吴连玉出资 1000 万元、持股 10.92%，曹元清出资 100 万元、持股 1.09%，侯俊棠出资 100 万元、持股 1.09%，王志清出资 500 万元、持股 5.46%，张秀琴出资 600 万元、持股 6.55%，路洪德出资 700 万元、持股 7.64%，张化杰出资 300 万元、持股 3.27%，杨东志出资 1080 万元、持股 11.79%，杨秀忠出资 180 万元、持股 1.97%，路群臣出资 100 万元、持股 1.09%，任雷出资 3500 万元、持股 38.21%。

具体出资情况如下：

债务人股东出资情况表

序号	股东名称	出资形式	认缴出资日期	认缴出资额（万元）	出资比例%
1	张化杰	货币	2009 年 9 月 7 日	300	3.27
2	吴连玉	货币	2009 年 9 月 7 日	1000	10.92
3	曹元清	货币	2009 年 9 月 7 日	100	1.09
4	王志清	货币	2011 年 4 月 13 日	500	5.46
5	张秀琴	货币	2011 年 4 月 13 日	600	6.55
6	杨秀忠	货币	2009 年 9 月 7 日	180	1.97
7	杨东志	货币	2011 年 4 月 13 日	1080	11.79
8	路洪德	货币	2011 年 4 月 13 日	700	7.64
9	路群臣	货币	2009 年 9 月 7 日	100	1.09
10	任雷	货币	2012 年 10 月 23 日	3500	38.21
11	侯俊棠	货币	2009 年 9 月 7 日	100	1.09
12	山东兴鲁化工股份有限公司	货币	2009 年 9 月 7 日	1000	10.92
合计				9160	100.00

3、长期股权投资情况

(1) 被投资企业情况

企业名称：凡特鲁斯特特种化学品（潍坊）有限公司

统一社会信用代码：913707830619941419

类型：其他有限责任公司

法定代表人：郭清然

注册资本：12660 万元

成立日期：2013年02月21日

营业期限自：2013年02月21日

营业期限至：2043年02月20日

登记机关：寿光市市场监督管理局

核准日期：2019年07月04日

登记状态：在营（开业）企业

住所：寿光市侯镇项目区大地路与联盟路交叉口

经营范围：销售：化工原料（不含危险化学品和易制毒化学品）、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、工业盐、煤炭及制品、饲料添加剂、化工生产专用设备及配件、塑料制品（不含危险化学品）、建筑材料、机电设备及配件、仪器仪表、机械零部件、阀门、钢材；货物运输代理；货物仓储（不含违禁品）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***

(2) 被投资企业-凡特鲁斯特特种化学品（潍坊）有限公司股权结构状况：

序号	股东名称	信用代码	出资形式	认缴出资日期	认缴出资额（万元）	出资比例%
1	潍坊绿橄榄化工有限责任公司	9137078369202810XU	实物	2013年6月25日	3798	30.00
2	寿光市万泰化工有限公司	91370783728598885N	货币	2018年6月23日	8862	70.00
合计					12660	100.00

2012年12月12日，南通正平资产评估有限公司出具的《潍坊绿橄榄化工有限责任公司年产1万吨吡啶装置资产组价值项目资产评估报告书》（正平评报字[2012]第044号）显示，截至2012年10月31日，潍坊绿橄榄化工有限责任公司年产1万吨吡啶装置生产线、运输设备以及其他设备的评估价值为人民币32,488,317.00元（不含增值税税金）。

2012年12月31日，潍坊绿橄榄化工有限责任公司与Vertellus Specialties Inc. 签订《设立凡特鲁斯特特种化学品（潍坊）有限公司之合资经营合同》，凡特鲁斯特特种化学品（潍坊）有限公司（以下简称“合资公司”）的投资总额为人民币379,800,000.00元，注册资本为人民币126,600,000.00元，其中潍坊绿橄榄化工有限责任公司以其拥有的全部吡啶和甲基吡啶生产资产作价出资人民币37,980,000.00元，持股30%。

2013年2月21日，凡特鲁斯特特种化学品（潍坊）有限公司成立。

2015年5月19日，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（德师报[审]字[15]第P2636号）显示，凡特鲁斯特特种化学品（潍坊）有限公司2013年度实现净利润1,704,073.62元，2014年度实现净利润3,959,619.10元。根据其提供的2015年报表，2015年度净利润为-20,170,504.05元。经了解，凡特鲁斯特特种化学品（潍坊）有限公司自2016年开始处于停产状态。

4、债务人审计前后资产、负债、净资产情况

根据审计报告，截至2020年2月25日，该公司审计前账面资产总额19,965,436.14元，负债总额60,012,581.63元，净资产总额-40,047,145.49元（其中未分配利润-131,647,145.49元），资产负债率为300.58%。

截止2020年2月25日，审计调整后的资产总额为83,288,950.21元，较审计前资产总额19,965,436.14元净调增63,323,514.07元；审计调整后的负债总额为212,394,701.23元，较审计前负债总额60,012,581.63元净调

评估机构：潍坊正和泰信资产评估有限公司

邮政编码：261061 电话：(0536)-8890676

通讯地址：潍坊高新区福寿东街以南、东方路以西华润发展大厦A606室

邮箱：zhtxcpv@126.com

增 152,382,119.60 元；审计调整后的净资产总额为-129,105,751.02 元，较审计前净资产总额-40,047,145.49 元净调减 89,058,605.53 元。审计后的资产负债率为 255.01%。

5、主要资产产权状况及抵押情况

(1) 房屋产权情况

截至 2020 年 2 月 25 日，潍坊绿橄榄化工有限责任公司所有房屋均未办理产权证书。

(2) 土地产权情况

该公司现有土地一宗，土地证号：寿国用（2010）第 0216 号，土地使用权人为潍坊绿橄榄化工有限责任公司，座落：寿光市侯镇大地路以东、联盟路以南，地类（用途）：工业用地，使用权类型：出让，终止日期：2060 年 8 月 7 日，使用权面积：126381 m²。

2010 年 8 月 5 日，潍坊绿橄榄化工有限责任公司与中国农业银行股份有限公司寿光市支行签订《固定资产借款合同》（合同编号：37010420100000176），约定借款金额 3000 万元，借款期限 4 年，到期日为 2014 年 7 月 19 日。同日，吴连玉、潍坊绿橄榄化工有限责任公司作为抵押人与中国农业银行股份有限公司寿光市支行签订《抵押合同》（合同编号：37100220100059678），抵押物包括潍坊绿橄榄化工有限责任公司名下的寿国用（2010）第 0216 号土地使用权。在此之前，潍坊绿橄榄化工有限责任公司与中国农业银行股份有限公司寿光市支行于 2010 年 7 月 19 日对寿国用（2010）第 0216 号土地使用权办理了抵押登记，寿光市国土资源局出具了寿他项（2010）第 0305 号《土地他项权利证明书》。

2017 年 12 月 28 日，中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司（甲方）、中国农业银行股份有限公司寿光市支行（乙方）、寿光市惠农新农村建设投资开发有限公司（丙方）签订《债权转让合同》（编号：信鲁-B2017-053），中国农业银行股份有限公司寿光市支行将其享有的债权（本金 28,000,000.00 元、利息 8,416,208.45 元）转让给寿光市惠农新农村建设投资开发有限公司，乙方将抵债资产的权属文件交付给丙方。

2018 年 4 月 29 日，寿光市惠农新农村建设投资开发有限公司（甲方）与寿光市万泰化工有限公司（乙方）签订《债权转让合同》，甲方将上述债权转让给乙方。经审计，截至 2020 年 2 月 25 日，寿光市万泰化工有限公司对该公司享有债权 51,071,457.37 元，其中：借款本金 28,000,000.00 元、利息 23,071,457.37 元。

(三) 债务人破产申请及受理情况

2020 年 2 月 18 日，申请人王光伟以被申请人潍坊绿橄榄化工有限责任公司无法清偿其到期债务为由，向寿光市人民法院申请对潍坊绿橄榄化工有限责任公司进行破产清算。

由于潍坊绿橄榄化工有限责任公司已停止经营，已丧失了债务清偿能力，符合破产法第二条规定，且复苏无望，寿光市人民法院于 2020 年 2 月 25 日裁定受理申请人王光伟对被申请人潍坊绿橄榄化工有限责任公司破产清算申请（（2020）鲁 0783 破申 1 号《民事裁定书》）。

2020 年 2 月 26 日，寿光市人民法院指定山东利得清算事务有限公司担任潍坊绿橄榄化工有限责任公司管理人（（2020）鲁 0783 破申 1 号《决定书》）。

(四) 约定书约定的其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人为实现评估目的时使用，不存在未经委托人允许和与评估目的无关的其他评估报告使用

人。

二、评估目的

根据山东省寿光市人民法院（2020）鲁0783破申1号《民事裁定书》，裁定受理潍坊绿橄榄化工有限责任公司拟实施破产清算。

本次资产评估目的系对该经济行为所涉及的债务人全部资产和负债在2020年2月25日所表现的有序清算价值进行分析、估算，并发表专业意见，为潍坊绿橄榄化工有限责任公司管理人提供参考价值。

三、评估对象和评估范围

（一）本次评估的评估对象为潍坊绿橄榄化工有限责任公司于评估基准日的全部资产和全部负债。

纳入本次评估范围的资产账面价值83,288,950.21元，其中流动资产账面价值36,914,532.32元，长期股权投资账面价值33,627,956.60元，固定资产账面价值4,180,351.49元，无形资产（土地使用权）账面价值8,566,109.80元；负债账面价值119,970,223.38元，全部为流动负债；净资产账面价值-129,105,751.02元。

管理人申报的债务人合并后的各类资产和负债的账面金额如下表：

资产评估申报汇总表

评估基准日：2020年2月25日

委托人：潍坊绿橄榄化工有限责任公司管理人

债务人：潍坊绿橄榄化工有限责任公司

单位：人民币元

项 目		账面价值（审计后）	申报账面价值	差异额
		A	B	C=B-A
1	流动资产	36,914,532.32	36,914,532.32	
2	非流动资产	46,374,417.89	46,374,417.89	
3	其中：可供出售金融资产			
4	持有至到期投资			
5	长期应收款			
6	长期股权投资	33,627,956.60	33,627,956.60	
7	投资性房地产			
8	固定资产	4,180,351.49	4,180,351.49	
9	在建工程			
10	工程物资			
11	固定资产清理			
12	生产性生物资产			
13	油气资产			
14	无形资产	8,566,109.80	8,566,109.80	
15	开发支出			
16	商誉			
17	长期待摊费用			
18	递延所得税资产			

19	其他非流动资产			
20	资产总计	83,288,950.21	83,288,950.21	
21	流动负债	212,394,701.23	212,394,701.23	
22	非流动负债			
23	负债合计	119,970,223.38	119,970,223.38	
24	净资产（所有者权益）	-129,105,751.02	-129,105,751.02	

（二）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）根据委托方和被评估单位申报提供其拥有的所有有形资产，本评估机构评估人员对被评估单位申报评估范围的完整性进行了必要的复核。评估的具体范围以委托方申报的资产评估申报表为基础。

（四）纳入本次评估范围的全部资产和负债已经山东北方联合会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了北方会师专字（2020）第011号《专项审计报告》。涉及上述全部资产和负债的审计意见和说明事项详见审计报告。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取

资产评估的价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，建议委托方选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见。评估人员考虑本次业务的破产清算评估目的、市场条件和评估对象等，与委托方充分沟通后，最终由委托方选定有序清算价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）清算价值的定义

清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。有序清算价值是指评估对象在一定的时间内清算变现，清算者有充分的时间进行广告宣传和讨价还价，找到合适的买主，以获得合理的售价。

（三）选择价值类型的理由

1、从评估目的看：本次评估的目的是对债务人破产清算资产的清算价值发表专业意见，为委托人对债务人实施破产清算提供参考依据，按清算价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

2、从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于破产财产的变现假设，而非立足于企业持续经营假设。

五、评估基准日

（一）本次评估的评估基准日

本项目评估基准日为2020年2月25日。该评估基准日是由委托人确定的。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

在与评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托方于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的评估现场勘查日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

本项目评估基准日，由委托人依据山东省寿光市人民法院（2020）鲁 0783 破申 1 号《民事裁定书》，考虑上述各种因素综合确定。

（三）本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据：

- 1、资产评估委托合同；
- 2、山东省寿光市人民法院（2020）鲁 0783 破申 1 号《决定书》；
- 3、山东省寿光市人民法院（2020）鲁 0783 破申 1 号《民事裁定书》；

（二）法律、法规依据：

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 2、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令六十二号，2007 年 3 月 16 日公布，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；
- 5、《中华人民共和国合同法》（中华人民共和国主席令第 15 号，1999 年 10 月 1 日起施行）；
- 6、《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 10 月 1 日起施行）；
- 7、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》（法释〔2000〕44 号）；
- 8、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016 年 7 月 2 日公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 9、《中华人民共和国民法总则》（2017 年 3 月 15 日第十二届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 10、《中华人民共和国民法通则》（1986 年 4 月 12 日第六届全国人民代表大会第四次会议通过 2009 年 8 月 27 日修正）；
- 11、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第二十八号公布 自公布之日起施行）；
- 12、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
- 13、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员

会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正)；

14、《中华人民共和国城乡规划法》(根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正)；

15、《中华人民共和国企业破产法》(主席令第五十四号, 2006 年 8 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过, 自 2007 年 6 月 1 日起施行)；

16、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定(一)》(法释〔2011〕22 号, 2011 年 8 月 29 日由最高人民法院审判委员会第 1527 次会议通过, 自 2011 年 9 月 26 日起施行)；

17、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定(二)》(法释〔2013〕22 号, 2013 年 7 月 29 日最高人民法院审判委员会第 1586 次会议通过, 自 2013 年 9 月 16 日起施行)；

18、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定(三)》(法释〔2019〕3 号, 2019 年 2 月 25 日最高人民法院审判委员会第 1762 次会议通过, 自 2019 年 3 月 28 日起施行)；

19、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过 根据 2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》第一次修正 根据 2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正)；

20、《中华人民共和国增值税暂行条例》(根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订)；

21、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15 号)；

22、《企业会计准则—基本准则》(2006 年财政部令第 33 号发布、2014 年财政部令第 76 号修改)；

23、财政部《企业会计准则—应用指南》(财会〔2006〕18 号)；

24、国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定等。

(三) 准则依据

1、财政部《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号, 自 2017 年 10 月 1 日起施行)；

2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号, 自 2017 年 10 月 1 日起施行)；

3、中国资产评估协会《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号, 自 2019 年 1 月 1 日起施行)；

4、中国资产评估协会《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号, 自 2019 年 1 月 1 日起施行)；

5、中国资产评估协会《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号, 自 2017 年 10 月 1 日起施行)；

6、中国资产评估协会《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号, 自 2019 年 1 月 1 日起施行)；

7、中国资产评估协会《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38 号, 自 2019 年 1 月 1 日起施行)

行)；

8、中国资产评估协会《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号，自2017年10月1日起施行)；

9、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号，自2017年10月1日起施行)；

10、中国资产评估协会《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号自2017年10月1日起施行)；

11、中国资产评估协会《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》(中评协〔2017〕48号，自2017年10月1日起施行)；

12、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号，自2020年3月1日起施行)；

13、中国资产评估协会《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号，自2017年10月1日起施行)；

14、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号，自2017年10月1日起施行)；

15、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号，自2017年10月1日起施行)；

16、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号，自2017年10月1日起施行)；

17、中国资产评估协会《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协〔2019〕14号，自2019年7月1日起施行)等

18、中国资产评估协会《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号，2019年12月31日发布)

19、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

20、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

21、中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》等。

(四) 权属依据

1、国有土地使用权证、土地租赁合同、机器设备购置发票、购置合同等复印件；

2、其他有关资产产权归属的说明。

(五) 取价依据：

1、委托人提供的资产清查申报明细表；

2、评估人员现场勘察、记录等；

3、评估专业人员市场调查情况；

- 4、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 5、中国机械工业信息研究院《机电产品报价手册》；
- 6、山东省住房和城乡建设厅《山东省安装工程消耗量定额》（SD 02-31-2016）（中国计划出版社 2016 年 12 月第一版）；
- 7、山东省住房和城乡建设厅《山东省市政工程消耗量定额》（SDA 1-31-2016）（中国计划出版社 2016 年 12 月第一版）；
- 8、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（鲁建标字[2016]40 号）；
- 9、山东省住房和城乡建设厅《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量 定额》、《山东省市政工程消耗量定额》等；
- 10、山东北方联合会计师事务所（普通合伙）北方会师专字（2020）第 011 号《专项审计报告》；
- 11、山东正诚土地房地产评估有限公司鲁正房估（2020）2-29 号《房地产估价报告》；
- 12、其他有关询价资料和参数资料以及评估人员了解和搜集的其他有关资料

七、评估方法

资产评估方法，是指评定估算资产价值的途径和手段。资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。本次评估根据评估目的、评估对象和价值类型，分析三种基本评估方法的适用性，按照不同资产类别分别选用合适的评估方法进行评估。本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（一）评估方法简介

资产评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法和成本法三种：

1、市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法。资产评估专业人员选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

市场法的比较基准通常因评估对象的资产类型、所处行业等差异有所区别。

2、收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给她带来的回报。资产评估专业人员选择和使用收益法时应当考虑收益法应用的前提条件：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

3、成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，

扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。资产评估专业人员选择和使用成本法时应当考虑成本法应用的前提条件：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象和评估假设合理确定重置成本的构成要素。重置成本的构成要素一般包括建造或者购置评估对象的直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。重置成本应当是社会一般生产力水平的客观必要成本，而不是个别成本。

成本法中的资产基础法，即成本加和法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行评估时，资产评估专业人员应当尽可能获取被评估单位和可比企业经审计后的财务报表或者公开财务资料，无论财务报表是否经过审计，资产评估专业人员都应当根据所采用评估方法对财务报表的使用要求对其进行分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。采用资产基础法评估，应当对所采用的被评估单位于评估基准日的资产及负债账面值的真实性进行分析和判断。资产评估专业人员应当根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别。资产评估专业人员应当知晓并非每项资产和负债都可以被识别并单独评估。识别出的表外资产与负债应当纳入评估申报文件，并要求委托人或者其指定的相关当事方确认评估范围。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑不同评估方法的适用性。采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

(二) 资产评估基本方法的选择及其理由

1、资产评估方法选择需考虑的因素

资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：

- (1) 评估目的和价值类型；

- (2) 评估对象；
- (3) 评估方法的适用条件；
- (4) 评估方法应用所依据数据的质量和数量；
- (6) 影响评估方法选择的其他因素。

2、资产评估方法的适用性分析

(1) 收益途径适用性分析

本次评估对象为破产企业，处于长期停工状态，不能进行正常的生产经营活动，现状下不能带来预期收益，收益法运用的前提条件不能成立，因此收益途径不适用本次评估。

(2) 市场途径适用性分析

市场途径是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值等评估思路。

由于债务人已宣告进入破产程序，资产拟拍卖变现，企业已不能进行正常的生产经营活动，若非破产重整，企业整体交易或转让已不可能，故市场途径不适用本次评估。

(3) 成本途径适用性分析

企业价值评估中的资产基础法，即成本加和法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

由于管理人委托会计师事务所对破产企业进行了审计，出具了清产核资报告和资产负债清查表，因此为运用资产基础法评估破产企业财产价值提供了基础。因债务人拟进入破产程序，拟破产清算，资产拟拍卖变现，对各类资产分别采用不同评估方法进行评估，采用成本加和法（资产基础法）确定评估价值是可行的。

综合以上分析，依照《中华人民共和国企业破产法》和资产评估执业准则之规定，对经人民法院宣告进入破产清算程序的企业资产评估采用资产基础法进行评估是比较适宜的。在资产基础法前提下，对经审计的资产负债表项下各类资产分别运用不同的评估方法进行评估。

(三) 资产负债表项下各类资产的评估方法

1、流动资产

(1) 货币资金以审计后账面价值作为评估值。对于银行存款的评估，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以核实后的账面值确定评估值。

(2) 应收款项包括用手账款和其他应收款，以审计后账面价值为基础，根据每笔款项可能收回的数额综合分析后，以可回收金额作为评估值。

本次对纳入评估范围的应收账款、其他应收款的评估，在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据审计报告

告对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，预计坏账损失；对于单项金额非重大的应收款项与经单独测试后未减值的应收款项一起按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例预计坏账损失。最后以核实的账面价值减去按上述方法预计的坏账损失后的余额确认为评估值。

(3) 存货：存货包括原材料。原材料主要为原料及备品备件。经现场勘查了解，存货主要为近年来积压的原材料。根据现状，存货可分为可利用存货和无法继续利用的存货。可利用存货结合评估基准日市价进行评估；不可利用的存货，根据同行业处理办法，并经管理人与破产企业同意后按照废料处理。

2、非流动资产

(1) 长期股权投资：股权投资初始投资金额为 3798 万元，被投资单位名称：凡特鲁斯特特种化学品（潍坊）有限公司。由于委托人未提供被投资企业评估资料和审计报告，本次评估保留账面值。

(2) 固定资产

①房屋建筑物

房屋建筑物包括生产用房、办公用房、职宿舍等。房屋建筑物的评估是根据成本法估价的思路，先求取估价对象在估价时点的重置价值或重建价值，再扣除贬值因素，以此估算估价对象在估价时点的客观合理价值。

建筑物评估价值=建筑物重置价值×综合成新率

②设备

设备类资产主要为电子设备等。设备类资产评估采用成本法，即在清算假设的变现前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定综合成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

设备评估值=重置全价×综合成新率

(3) 无形资产—土地使用权

土地使用权采用成本法和基准地价系数修正法法进行评估。

①成本法又称为成本逼近法，是依据开发或建造待估不动产或类型不动产所需要的各项必要费用以及正常的利润、利息和税费各项正常费用，从而确定待估对象价格的方法，采用成本法估价出的价格称为积算价格。利用成本法评估土地使用权价格，是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税金及土地使用权收益来确定土地价格。成本法计算公式如下：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

$$= VE + R_3$$

式中：V：土地价格

Ea：土地取得费

Ed：土地开发费

T：税费

R1：利息

R2：利润

R3：土地增值

VE：土地成本价格

②基准地价修正系数法评估技术思路

基准地价修正系数法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，对各城市已公布的同类用途同级土地基准地价进行修正，估算宗地客观价格的方法。其计算公式如下：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

其中：P ——待估宗地价格

P_{1b} ——某用途、某级别（均质区域）的基准价格；

$\sum K_i$ ——宗地价格修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

3、负债

负债包括全部流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。评估人员在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据评估基准日审计报告，对负债项目逐项分析，确认为评估基准日需实际承担的债务后以审计后账面价值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目小组，于2020年6月24日正式进驻企业，开始评估工作，2020年6月30日出具评估报告。具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

1、资产评估机构受理资产评估业务前，应当明确下列资产评估业务基本事项：

（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；

（2）评估目的；

- (3) 评估对象和评估范围；
- (4) 价值类型；
- (5) 评估基准日；
- (6) 资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；
- (7) 资产评估报告使用范围；
- (8) 资产评估报告提交期限及方式；
- (9) 评估服务费及支付方式；
- (10) 委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

2、了解上述事项后，根据评估业务具体情况对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接评估业务。

(二) 签订资产评估委托合同 资产评估机构受理资产评估业务应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

(三) 编制资产评估计划 选派项目负责人，组成评估项目组，确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等评估重点工作，编制评估计划。

(四) 进行评估现场调查 对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等。资产评估专业人员可以根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。根据评估业务具体情况对评估资产进行适当的现场调查，指导破产管理人清查申报资产，验证评估申报资料，检查核实资产、了解资产的法律权属状况、经济状况，资产的技术状况、使用情况、质量和损耗程度，形成勘查记录。

(五) 收集整理评估资料

1、资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。

2、资产评估专业人员要求委托人或者其他相关当事人提供涉及评估对象和评估范围的必要资料。资产评估专业人员应当要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认，确认方式包括签字、盖章及法律允许的其他方式。

3、资产评估专业人员对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4、超出资产评估专业人员专业能力范畴的核查验证事项，资产评估机构应当委托或者要求委托人委托其他专业机构或者专家出具意见。因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员应当在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度，并在资产评估报告中予以披露。如果上述事项对评估结论产生重大影响或者无法判断其影响程度，资产评估机构不得出具资产评估报告。

(六) 评定估算形成结论

1、根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

3、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

4、合理确定使用评估假设，对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。对同一评估对象采用多种评估方法时，对采用各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成合理评估结论。

（七）编制出具评估报告

1、资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2、按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

3、出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，可以与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成上述评估程序后，出具评估报告并按资产评估委托合同的要求向委托人提交评估报告。

（八）整理归集资产评估档案。对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设一方面为资产评估得以进行“创造”了条件；另一方面它明确限定了资产评估外部环境，即资产是被置于市场交易之中。资产评估不能脱离市场条件而孤立地进行。

对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3、清算变现假设：本次评估目的是确定债务人于评估基准日的破产财产清算价值，为委托人对破产财产分配行为提供价值参考依据。该价值系非正常市场条件下的价值估计数额。从现实看，债务人实质上处于非持续经营状态，本次评估假设资产将被迫出售，破产财产处于拟快速变现的状态。

（二）一般假设

1、委估资产所在地及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

2、当事人完全遵守所有有关的法律和法规。

3、国家目前的税收制度除去社会公众已知变化外，无其他重大变化。

4、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内。

5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。

（三）特殊假设

1、资料真实完整假设：是指由委托人及相关当事方提供的与评估相关的资料真实、完整。本评估报告中的评估结果是在假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托人、债务人及相关当事方之间充分揭示的前提下做出的。

对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

2、对存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估单位不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序评估后，纳入本次评估范围的债务人潍坊绿橄榄化工有限责任公司于评估基准日2020年2月25日破产清算涉及的全部资产、负债的评估结果为：

1、纳入本次评估范围的资产账面价值83,288,950.21元，评估价值113,483,173.83元，评估增值30,194,223.62元，增值率36.25%。其中：流动资产账面价值36,914,532.32元，评估价值36,859,133.60元，评估减值55,398.72元，减值率0.15%；长期股权投资账面价33,627,956.60元，评估价值33,627,956.60元；固定资产账面价值4,180,351.49元，评估价值13,611,695.29元，评估增值9,431,343.80元，增值率225.61%；无形资产-土地使用权账面价值8,566,109.80元，评估价值29,384,388.34元，评估增值20,818,278.54元，增值率243.03%。

2、纳入本次评估范围的负债账面价212,394,701.23元，评估价值212,394,701.23元。

3、净资产账面价值-129,105,751.02元，评估价值-98,911,527.40元，评估增值30,194,223.62元，增值率23.39%。

资产评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年2月25日

委托人：潍坊绿橄榄化工有限责任公司管理人

债务人：潍坊绿橄榄化工有限责任公司

单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
1 流动资产	36,914,532.32	36,859,133.60	-55,398.72	-0.15
2 非流动资产	46,374,417.89	76,624,040.23	30,249,622.34	65.23
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资	33,627,956.60	33,627,956.60		
7 投资性房地产				
8 固定资产	4,180,351.49	13,611,695.29	9,431,343.80	225.61
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产	8,566,109.80	29,384,388.34	20,818,278.54	243.03
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	83,288,950.21	113,483,173.83	30,194,223.62	36.25
21 流动负债	212,394,701.23	212,394,701.23		
22 非流动负债				
23 负债合计	212,394,701.23	212,394,701.23		
24 净资产（所有者权益）	-129,105,751.02	-98,911,527.40	30,194,223.62	-23.39

评估结果详见资产评估明细表。

十一、特别说明事项

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意。

1、本报告所称“评估价值”系指我们对所评估的资产在评估基准日之状况和外部环境不变前提下，为本报告书所列明的评估目的而提出的估值意见。本次评估结果的价值内涵是反映评估对象在本次特定评估目的下，根据清算假设前提原则确定的评估价值，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对其估价的影响，亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2、对债务人存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在管理人委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、由管理人、债务人提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产评估申报明细表、审计报告、房地产估价报告及其他有关资料是编制本报告的基础。被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4、本次评估以管理人、债务人申报评估的已经审计的资产、负债数额作为评估基础和依据。管理人委托审计结论与实际数据之间的差异对评估结论的影响，本次评估未考虑。

5、股权投资初始投资金额为 3798 万元，被投资单位名称：凡特鲁斯特特种化学品（潍坊）有限公司，由于本次评估委托方未提供被投资企业评估资料和审计报告，保留账面值。

6、2012 年 12 月 31 日，潍坊绿橄榄化工有限责任公司与凡特鲁斯特特种化学品（潍坊）有限公司签订《租赁合同》，承租方代表为潍坊绿橄榄化工有限责任公司和 Vertellus Specialties Inc.。合同有效期为 20 年，租赁标的包括潍坊绿橄榄化工有限责任公司拥有的土地及部分地上建筑物（辅楼、中控楼、门卫、产品库、灌装间、循环水变电所），租赁场所的租金（若有管理费，则管理费包括在内）在租期中为每月人民币 20,833.00 元。

经审计，截至 2020 年 2 月 25 日，潍坊绿橄榄化工有限责任公司已收取租赁费 1,192,272.59 元。

7、2012 年 12 月 31 日，潍坊绿橄榄化工有限责任公司（甲方）与凡特鲁斯特特种化学品（潍坊）有限公司（乙方）签订《绿橄榄服务合同》，该合同由合资公司 2013 年 8 月 16 日正式召开的董事会会议批准通过。合同有效期到甲方收到的下列款项的总额满 112,140,000.00 元之时为止：（1）本合同规定的服务费；（2）根据《租赁合同》租赁土地使用权和建筑物所产生的租金及费用。在本合同有效期内，任何根据本合同支付的费用将减去根据双方于 2012 年 12 月 31 日签订的《租赁合同》支付的租金。对于甲方提供的服务，自向乙方颁发营业执照开始至营业执照颁发满六周年为止，乙方应按照下列时间表向甲方每月支付服务费：

付款时间表	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
每月服务费	人民币 519,165 元	人民币 519,165 元	人民币 778,750 元	人民币 778,750 元	人民币 778,750 元	人民币 778,750 元

乙方已向甲方支付服务费至 2014 年底，自 2015 年起一直未支付服务费。

截至 2020 年 2 月 25 日，合资公司替潍坊绿橄榄化工有限责任公司支付欠款共计 5,100,000.00 元，

经审计，截至 2020 年 2 月 25 日，合资公司尚欠潍坊绿橄榄化工有限责任公司服务费 37,639,580.00 元，扣除已经支付的租赁费 1,192,272.59 元和代付的欠款 5,100,000.00 元，尚余 31,347,307.41 元服务费未支付。

8、因债权申报截止日为 2020 年 6 月 30 日，截至审计报告日，潍坊绿橄榄化工有限责任公司管理人尚未对部分债权进行确认，相关债权的确认以管理人最终认定的金额为准。

9、管理人委托的纳入本次评估范围的全部资产和负债的专项审计报告本报告的组成部分，报告使用人应充分

阅读和关注相关信息。

10、本评估机构和资产评估师是仅对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并作了相关的披露，但不表示资产评估师和评估机构承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对于评估对象可实现价格的保证。

(二)评估报告的全部或部分內容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。由于评估报告使用人使用不当造成的后果，与本项目评估师及其所在的评估机构无关。

(四)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(五)本报告评估结论使用有效期限为一年，自2020年2月25日至2021年2月24日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。当评估目的在有效期内实现时，可以评估结论作为价值参考依据（还需结合评估基准日期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告日期为2020年6月30日。

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

潍坊正和泰信资产评估有限公司

报告日期：二〇二〇年六月三十日

资产评估报告附件目录

- 1、资产评估结果汇总表、明细表；
- 2、资产评估委托合同复印件；
- 3、委托人及被评估单位承诺函复印件；
- 4、破产企业营业执照复印件；
- 5、《山东省寿光市人民法院决定书》（（2020）鲁0783破申1号）复印件；
- 6、《山东省寿光市人民法院民事判决书》（（2020）鲁0783破申1号）复印件；
- 7、山东北方联合会计师事务所（普通合伙）北方会师专字（2020）第011号《专项审计报告》（另行附送）；
- 8、审计后评估基准日资产负债表；
- 9、国有土地使用权复印件；
- 10、现场勘查照片复印件；
- 11、资产评估机构备案文件复印件；
- 12、资产评估机构营业执照复印件；
- 13、资产评估师资格证书复印件。