

关于对“山东泗水水晶淀粉制品有限公司破产清算项目资产评估报告书”评估价值的调整说明

一、调整前评估结论

济宁晨曦资产评估有限公司于2024年10月31日出具了“济晨评估评报字[2024]第0765号”资产评估报告书，合计资产评估清算价值为：14,959,234.00元，具体明细如下：

（一）房屋建筑物及附属物共计20,778.81 m²，清算价值为：3,736,246.00元；

（二）机器设备64项，清算价值为601,694.00元；

（三）办理产权登记的土地5宗，土地类型：国有出让，证载面积为53,358.70 m²；未办理产权登记的土地1宗，土地类型不清晰，面积约为10,423.68 m²，上述土地使用权清算价值合计为10,621,294.00元。

二、调整原因及调整情况

2026年5月8日管理人对破产财产机器设备的实存数量及未办理产权登记的土地性质做进一步调查，济宁晨曦资产评估有限公司按照管理人的调查结果对上述资产的评估价值进行了调整，具体调整情况如下：

（一）原机器设备64项，经进一步核实确定实有机器设备20项，调整减少机器设备评估价值539,711.00元；

（二）未办理产权登记的土地面积约为10,423.68 m²，因土地性质及权属不清晰，原评估报告暂按国有出让土地对土地使用权价值进行了评估，评估价值为1,743,882.00元；经进一步核实，上述土地的性质为集体建设用地，据此评估机构将上述土地的评

估对象由国有出让土地使用权价值修改为集体土地使用权租金价值，经评估上述土地年租金为 34,658.39 元/年，租赁期限 36 年（与土地剩余使用期间一致），合计租金 1,247,702.00 元（34658.39 元*36 年）。

综上所述，破产企业破产财产调整后的资产清算价值合计为：13,923,343.00 元，具体明细如下：

（一）房屋建筑物及附属物清算价值为 3,736,246.00 元；

（二）机器设备清算价值为 61,983.00 元；

（三）国有出让土地使用权 5 宗，面积 53,358.70 m²，清算价值为 8,877,412.00 元；

（四）集体建设用地 1 宗，面积 10,423.68 m²，土地使用权年租金价值 34,658.39 元/年，租赁期限 36 年，合计租金 1,247,702.00 元。

三、调整后评估结论

序号	项 目	清算价值
1	固定资产	3,798,229.00
1-1	固定资产-房屋建筑物及附属物	3,736,246.00
1-2	固定资产-机器设备	61,983.00
2	无形资产	10,125,114.00
2-1	无形资产-土地使用权	8,877,412.00
2-2	无形资产-建设用地土地使用权租金	1,247,702.00
	合 计	13,923,343.00

资产评估机构：济宁晨曦资产评估有限公司

2026 年 5 月 8 日



固定资产—房屋建筑物及附属物评估明细表（调整后）

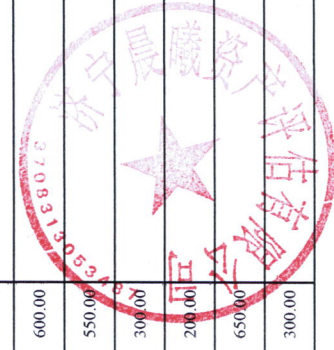
评估基准日：2024年7月4日

表4-6-1

委托人：山东泗水水晶淀粉制品有限公司破产管理人

金额单位：人民币元

序号	资产占有人	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	评估价值				评估单价 (元/m ²)	备注	
								原值	成新率	市场价值	变现系数			清算价值
1	水晶淀粉		传达室	砖混		m ²	81.27	40,635.00	40%	16,254	0.70	11,378.00	500.00	
2	水晶淀粉		地磅	40T/17.66m ²		台	1.00	35,000.00	10%	3,500	0.70	2,450.00	35,000.00	
3	水晶淀粉		车间	钢构/1.5米墙基础/高6.5米		m ²	2,092.88	1,255,728.00	40%	502,291	0.70	351,604.00	600.00	
4	水晶淀粉		车间	钢构/1.5米墙基础/高6.5米		m ²	2,974.02	1,784,412.00	40%	713,765	0.70	499,636.00	600.00	
5	水晶淀粉		车间	轻钢/高4.5米		m ²	1,227.17	674,944.00	40%	269,978	0.70	188,985.00	550.00	
6	水晶淀粉		板房	复合板		m ²	5.76	864.00	10%	86	0.70	60.00	150.00	
7	水晶淀粉		过道	钢架复合板棚		m ²	40.93	14,326.00	10%	1,433	0.70	1,003.00	350.00	
8	水晶淀粉		板房	复合板		m ²	13.86	4,851.00	10%	485	0.70	340.00	350.00	
9	水晶淀粉	泗水房权证杨柳镇字第201100082-02号	车间	钢构/1.5米墙基础		m ²	6,741.83	4,382,190.00	40%	1,752,876	0.70	1,227,013.00	650.00	抵押给浦发银行后转平阳臻凌资产管理合伙企业（有限合伙）。后续有查封。
10	水晶淀粉		通道	透明板/南北各一个		m ²	240.47	48,094.00	5%	2,405	0.70	1,684.00	200.00	
11	水晶淀粉		棚	彩钢瓦		m ²	26.75	2,675.00	5%	134	0.70	94.00	100.00	
12	水晶淀粉		水池			m ²	11.79	1,769.00	5%	88	0.70	62.00	150.00	
13	水晶淀粉		棚	彩钢瓦		m ²	31.02	3,102.00	5%	155	0.70	109.00	100.00	
14	水晶淀粉		棚	彩钢瓦		m ²	39.10	3,910.00	5%	196	0.70	137.00	100.00	
15	水晶淀粉		水池+水井			m ²	7.42	4,452.00	40%	1,781	0.70	1,247.00	600.00	
16	水晶淀粉		车间	轻钢/1米基础		m ²	1,556.01	855,806.00	40%	342,322	0.70	239,625.00	550.00	
17	水晶淀粉		板房	复合板		m ²	16.25	4,875.00	20%	975	0.70	683.00	300.00	
18	水晶淀粉		板房	复合板		m ²	6.60	1,320.00	5%	66	0.70	46.00	200.00	
19	水晶淀粉		车间	轻钢/3.5米基础		m ²	1,453.16	944,554.00	40%	377,822	0.70	264,475.00	650.00	
20	水晶淀粉		水池			m ²	782.56	234,768.00	5%	11,738	0.70	8,217.00	300.00	



21	水晶淀粉	泗水房权证杨柳镇字第 201100082-01号	车间	钢构/1.5米端基础	m ²	3,196.86	1,918,116.00	40%	767,246	0.70	537,072.00	600.00	抵押给济宁银行后转济宁市地源投资管理有限公司。后续有查封。
22	水晶淀粉		水池		m ²	503.68	151,104.00	5%	7,555	0.70	5,289.00	300.00	
23	水晶淀粉		车间	钢构/1.5米端基础	m ²	983.24	639,106.00	40%	255,642	0.70	178,949.00	650.00	
24	水晶淀粉		平房	砖混	m ²	86.47	77,823.00	40%	31,129	0.70	21,790.00	900.00	
25	水晶淀粉		水池		m ²	585.92	175,776.00	5%	8,789	0.70	6,152.00	300.00	
26	水晶淀粉		水池		m ²	300.96	90,288.00	5%	4,514	0.70	3,160.00	300.00	
27	水晶淀粉	泗水房权证杨柳镇字第 201100082-01号	变电室	砖混	m ²	51.20	46,080.00	40%	18,432	0.70	12,902.00	900.00	抵押给济宁银行后转济宁市地源投资管理有限公司。后续有查封。
28	水晶淀粉		车间/部分损坏	轻钢/复合板	m ²	197.99	98,995.00	20%	19,799	0.70	13,859.00	500.00	
29	水晶淀粉	泗水房权证杨柳镇字第 201100082-01号	传达室	砖混	m ²	37.83	32,156.00	40%	12,862	0.70	9,003.00	850.00	抵押给济宁银行后转济宁市地源投资管理有限公司。后续有查封。
30	水晶淀粉		厕所	砖混	m ²	56.41	47,949.00	40%	19,180	0.70	13,426.00	850.00	
31	水晶淀粉		水池		m ²	1,536.30	460,890.00	5%	23,045	0.70	16,132.00	300.00	
32	水晶淀粉		围墙	透视墙	米	1,007.91	302,373.00	40%	120,949	0.70	84,664.00	300.00	
33	水晶淀粉		大理石门牌	整体毛石0.95*1.75*9.4	个	1.00	100,000.00	50%	50,000	0.70	35,000.00	100,000.00	
							14,438,931.00		5,337,492.00		3,736,246.00		
		合 计			m ²								

填表日期：2024年10月31日

资产评估机构：

济宁晨曦资产评估有限公司



固定资产—机器设备评估明细表（调整后）

评估基准日：2024年7月4日

表4-6-4

委托人：山东泗水水晶淀粉制品有限公司破产管理人

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	单价	评估价值					备注
						原值	成新率	市场价值	变现系数	清算价值	
1	台式干燥箱	1KW	台	1	3,000.00	3,000.00	1%	30.00	0.70	21.00	化验室
2	粘度计		台	1	2,000.00	2,000.00	1%	20.00	0.70	14.00	化验室
3	温控仪		台	1	500.00	500.00	1%	5.00	0.70	4.00	化验室
4	箱式电阻炉	1KW	台	1	5,000.00	5,000.00	1%	50.00	0.70	35.00	化验室
5	粘度计		台	1	1,500.00	1,500.00	1%	15.00	0.70	11.00	化验室
6	电子天平	FA2004	台	1	2,000.00	2,000.00	1%	20.00	0.70	14.00	化验室
7	铁皮柜	大	个	3	400.00	1,200.00	10%	120.00	0.70	84.00	
8	冰箱	4门	台	1	8,000.00	8,000.00	1%	80.00	0.70	56.00	
9	海尔空调	1.5P	台	3	2,000.00	6,000.00	5%	300.00	0.70	210.00	
10	配电箱	XL-21	个	3	1,200.00	3,600.00	5%	180.00	0.70	126.00	
11	包装机		台	2	40,000.00	80,000.00	10%	8,000.00	0.70	5,600.00	
12	不锈钢罐		个	4	25,000.00	100,000.00	20%	20,000.00	0.70	14,000.00	
13	不锈钢罐		个	7	25,000.00	175,000.00	20%	35,000.00	0.70	24,500.00	含管道及配套
14	升降机		台	1	40,000.00	40,000.00	10%	4,000.00	0.70	2,800.00	
15	螺杆泵	15KW/18.5KW	台	2	16,750.00	33,500.00	5%	1,675.00	0.70	1,173.00	
16	组合净化机组	37KW	套	1	185,000.00	185,000.00	5%	9,250.00	0.70	6,475.00	外机6个
17	冷却塔		个	1	64,000.00	64,000.00	5%	3,200.00	0.70	2,240.00	与机房配套
18	不锈钢罐	4立方	个	1	8,000.00	8,000.00	5%	400.00	0.70	280.00	
19	地磅	100T	个	1	50,000.00	50,000.00	10%	5,000.00	0.70	3,500.00	
20	室外大罐		个	1	12,000.00	12,000.00	10%	1,200.00	0.70	840.00	
合 计						780,300.00		88,545.00		61,983.00	

填表日期：2024年10月31日

资产评估机构：济宁晨曦资产评估有限公司



无形资产—土地使用权评估明细表（调整后）

评估基准日：2024年7月4日

表4-12-1

委托人：山东泗水水晶淀粉制品有限公司破产管理人

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	资产占有人	宗地名称	土地位置	取得日期	终止日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	市场价值	变现系数	清算价值	增减值	增值率%	备注			
1	泗国用(2011)第083105000036-1号	水晶淀粉	土地使用权	泗水县杨柳镇驻地东、张丰公路南	2011/7/1	2060/7/17	出让	工业	12,264.60	236.00	2,894,446.00	0.70	2,026,112.00			抵押给浦发银行后转平阳臻源资产管理合伙企业(有限合伙)。后续有查封。			
2	泗国用(2012)第083105000038-1号	水晶淀粉	土地使用权	山东省泗水县杨柳镇郭家铺村	2012/3/1	2062/2/5	出让	工业	11,068.00	239.00	2,645,252.00	0.70	1,851,676.00			有查封。			
3	泗国用(2012)第083105000038-3号	水晶淀粉	土地使用权	山东省泗水县杨柳镇郭家铺村	2012/3/1	2062/2/5	出让	工业	10,631.00	239.00	2,540,809.00	0.70	1,778,566.00			抵押给济宁银行后转济宁市地源投资管理有限公司。后续有查封。			
4	泗国用(2012)第083105000038-2号	水晶淀粉	土地使用权	山东省泗水县杨柳镇郭家铺村	2012/3/1	2062/2/5	出让	工业	8,089.00	239.00	1,933,271.00	0.70	1,353,290.00			有查封。			
5	泗国用(2011)第083105000036-2号	水晶淀粉	土地使用权	泗水县杨柳镇驻地东、张丰公路南	2011/7/1	2060/7/17	出让	工业	11,306.10	236.00	2,668,240.00	0.70	1,867,768.00			抵押给济宁银行后转济宁市地源投资管理有限公司。后续有查封。			
小计											8,877,412.00	3.50							
6	无证	水晶淀粉	土地使用权	泗水县杨柳镇驻地东、张丰公路南					10,423.68	4.75	1,782,432.00	0.70	1,247,702.00			集体建设用地36年租金。			
合计											10,125,114.00								93.67亩

填表日期：2024年10月31日

资产评估机构：济宁晨曦资产评估有限公司

