

正和集团股份有限公司破产清算涉及的 资产包重大事项及瑕疵风险披露

一、重大事项披露

(一) 正和集团无原油进口配额。

(二) 权属资料不全或权属瑕疵事项

1. 房屋权属瑕疵事项

截至评估基准日 2023 年 4 月 30 日,现使用生产区域土地【土地证号广国用(2006)第 0141 号、鲁(2021)广饶不动权第 0009634 号、鲁(2018)广饶不动产第 0018426-0018432 号、广国用 2012 第 211 号、鲁(2021)广饶不动权第 0009506 号、鲁(2019)广饶不动产权第 0012674 号、鲁(2021)广饶不动权第 0009666 号、鲁(2021)广饶不动权第 0009618 号、鲁 2018 广饶不动产权第 0014638 号】,土地为出让方式取得,现该地上共建有新消防队综合楼、新消防队训练楼、1#区域变配电所等房屋 24 栋,均尚未办理房屋所有权证或不动产权证,建筑面积共 16,245.48 平方米,其中含政府待回收 2 项(丙烯酸房产),面积 1,303.77 平方米;已办理规划许可证 4 项,面积 1695.75 平方米;作为构筑物管理 8 项(设备间,面积太小不予办证),面积 654.07 平方米。

2. 土地权属瑕疵事项

广国用 2012 第 213 号土地,坐落于广饶县孙武路以东,证载权利人正和集团,用途:住宅用地,使用权类型:出让,宗地面积 13,735.21 平方米,终止日期 2064 年 5 月 31 日。

广国用 2012 第 214 号土地,坐落于广饶县孙武路以东、迎宾路以南,证载权利人正和集团,用途:住宅用地,使用权类型:出让,宗地面积 4146.4 平方米,终止日期 2047 年 3 月 29 日。



经核实，广国用 2012 第 213 号、广国用 2012 第 214 号两宗住宅用地现地上建（构）筑物主要为正和小区配套用房及设施。通过正和集团与广饶县广饶街道办事处于 2020 年 12 月 28 日签订的《广饶县正和小区移交协议书》（ZHXXZCL-2020-32）表明，正和集团向广饶县广饶街道办事处无偿移交两宗土地地上建（构）筑物。

（三）小清河航运局土地交换协议

正和集团与山东省小清河航运局于 2004 年签订《土地院落互换协议》，正和集团通过为小清河航运征用新的土地及其他配套设施及其他条款的形式，交换小清河航运局所属的所属东辛桥航运站院落土地。目前，双方对协议的执行仍存在争议，小清河航运局所属的东辛桥航运站院落土地相关土地证仍未办理。

（四）原丙烯酸项目土地事项

2023 年 8 月 15 日，正和集团第一次债权人会议召开，会议表决通过了《正和集团股份有限公司原丙烯酸项目国有建设用地使用权及附属物等资产的处分方案》，根据该方案，广饶县自然资源和规划局对鲁（2018）广饶不动产第 0018423-0018425 号对应土地使用权（宗地面积 48,384 平方米）、鲁（2018）广饶不动产第 0018426-0018432 号对应土地使用权（宗地面积 115,725 平方米）进行收回，对价为 4,166.25 万元，该款尚未收回。

（五）需继续向周围村民支付土地补偿款事项

正和集团在建设时期租用东秦村、西秦村、三里村、三村土地，按租赁土地面积支付土地租金和液化气补助。

1. 广国用（2006）第 0140 号土地每年需向村民支付土地补偿款，具体情况如下：

（1）西秦村补偿协议

土地租赁协议规定租赁时间自 2005 年 1 月 1 日至 2055 年 1 月 1 日，土地面积 76.35 亩，租赁期内每年 6 月 25 日前按每亩 1000 市斤小麦支付折款额，11 月 25 日前按每亩 1000 市斤玉米支付折款额，粮食折算价格按当年县粮食部门提供的同期价格折算。截至基准日需支付西秦村粮食补偿款的土地面积为 76.35 亩，剩余年限 32 年。

液化气补偿协议最新签订协议日期为 2021 年 7 月 1 日，有效期 3 年，到期后协商解决，协议规定每年按 19 吨液化气数量进行补偿，根据原来的小罐充装方式暂执行按重整公司当天挂牌价格的 50% 标准折款支付，每年结算一次，每年 6 月份办理上一年度款项。实际补偿时液化气执行价格按每年 7 月挂牌价格月均价的 50% 计算。

(2) 三里村补偿协议

土地租赁协议规定租赁期间自 2005 年 1 月 1 日至 2055 年 1 月 1 日，土地面积 83 亩，租赁期内每年 4 月 1 日前按每亩 1000 市斤小麦支付折款额，7 月 1 日前按每亩 1000 市斤玉米支付折款额，粮食折算价格按当年县粮食部门提供的同期价格折算；2017 年 11 月 8 日签订变更补充协议，广饶县乐安街道收储 2.43 亩土地，原协议租赁土地亩数由 83 亩变更为 80.57 亩，其他协议条款不变。截至基准日需支付三里村粮食补偿款土地面积 80.57 亩，剩余年限 32 年。

液化气补偿协议最新签订协议日期 2021 年 7 月 1 日，有效期 3 年，到期后协商解决，协议规定每年按 9 吨液化气数量进行补偿，根据原来的小罐充装方式暂执行按重整公司当天挂牌价格的 50% 标准折款支付，每年结算一次，每年 6 月份办理上一年度款项。实际补偿时液化气执行价格按每年 7 月挂牌价格月均价的 50% 计算。



2.广国用(2006)第0141号土地每年需向村民支付土地补偿款,具体情况如下:

土地租赁协议规定租赁时间自2005年10月16日至2055年10月16日,土地面积92.97亩,租赁期内每年6月25日前按每亩1000市斤小麦支付折款额,11月25日前按每亩1,000.00市斤玉米支付折款额,粮食折算价格按当年县粮食部门提供的同期价格折算。截至基准日西秦村需支付粮食补偿款土地面积92.97亩,剩余年限32年。

3.广国用(2012)第213、214号土地每年需向三村村民支付液化气补偿,具体情况如下:

液化气补偿协议最新签订协议日期2021年7月1日,有效期3年,到期后协商解决,协议规定每年按9吨液化气数量进行补偿,根据原来的小罐充装方式暂执行按重整公司当天挂牌价格的50%标准折款支付,每年结算一次,每年6月份办理上一年度款项。实际补偿时液化气执行价格按每年7月挂牌价格月均价的50%计算。

4.(2018)广饶不动产登记证第0014638号土地每年需向东秦村村民支付土地吨粮田补偿款,具体情况如下:

土地租赁协议规定租赁时间自2009年9月1日至2059年8月31日,土地面积172.47亩,租赁期内每年6月25日前按每亩1000市斤小麦支付折款额,11月25日前按每亩1,000.00市斤玉米支付折款额,粮食折算价格按当年县粮食部门提供的同期价格折算。截至基准日需支付粮食补偿款土地面积29.25亩(其中17.25亩已办证,12亩未办证),剩余年限36年。

上述土地因历史成因,存在已办证但仍需每年支付粮食补偿款及液化气补偿费用情形。

(六) 正和集团破产期间持续生产经营，公司资产不断发生流动变化，《正和集团股份有限公司拟进行破产重整所涉及的资产市场价值评估项目资产评估报告》（中联评报字[2024]第 0292 号）仅供参考，请竞拍人在竞拍前现场实勘，及时并仔细审查标的资产，做好尽职调查工作。标的资产以现状进行交割，资产评估报告基准日至资产交割前的资产变动不影响成交结果及成交价格。

二、风险披露

1. 《正和集团股份有限公司拟进行破产重整所涉及的资产市场价值评估项目资产评估报告》（中联评报字[2024]第 0292 号）及明细表仅作为资产交接的参照，实际资产情况可能与评估报告存在部分出入，管理人将根据企业资产现状与竞买方进行交接，正和集团资产情况以实际交接时现状为准；

2. 在上述建筑物、构筑物及机器设备使用、拆除过程中可能涉及安评、环评问题，如若出现罚款等相关责任问题，竞买方需自行承担、解决；

3. 标的资产办理过户产生的相关税费依法律规定各自承担；

4. 在破产清算完成后，正和集团法人人格注销，同时生产经营资质作废，若继续生产经营受让方需重新办理各种资质证书。

正和集团股份有限公司管理人

2024年9月30日

