

本报告依据中国资产评估准则编制

青岛恒正电力产品有限公司拟破产清算
涉及的相关资产清算价值评估项目

资产评估报告

华和普评报字[2025]第 019 号

(共 1 册, 第 1 册)

青岛华和普资产评估事务所(普通合伙)

二〇二五年十二月

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737230015202500032
合同编号:	华和普评报字【2025】第019号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	华和普评报字[2025]第019号
报告名称:	青岛恒正电力产品有限公司拟破产清算 涉及的相关资产清算价值评估项目 资产评估报告
评估结论:	24,900,265.00元
评估报告日:	2025年12月12日
评估机构名称:	青岛华和普资产评估事务所(普通合伙)
签名人员:	殷茂刚 (资产评估师) 正式会员 编号: 37170085 夏丹丹 (资产评估师) 正式会员 编号: 41200034



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年12月23日

ICP备案号京ICP备2020034749号

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
摘 要	3
一、 委托人、产权持有人及其他评估报告使用人	7
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	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	12
七、 评估方法	16
八、 评估程序实施过程和情况	20
九、 评估假设	21
十、 评估结论	23
十一、 特别事项说明	24
十二、 评估报告使用限制说明	26
十三、 评估报告日	27
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	27
资产评估报告附件	28

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。

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对评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其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，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及

资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、资产评估专业人员对设备、建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难以观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，本次评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的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条件，并考虑其对评估结论的影响。

青岛恒正电力产品有限公司拟破产清算

涉及的相关资产清算价值评估项目

资产评估报告

华和普评报字[2025]第 019 号

摘 要

青岛华和普资产评估事务所（普通合伙）（以下简称“本资产评估机构”）接受青岛恒正电力产品有限公司管理人的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对青岛恒正电力产品有限公司拟实施破产清算涉及的相关资产在评估基准日的清算价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据山东省青岛市城阳区人民法院民事裁定书（2024）鲁 0214 破 2 号之一，裁定受理青岛恒正电力产品有限公司破产清算。为此事宜需对青岛恒正电力产品有限公司及青岛恒正电力产品有限公司管理人申报的相关资产于评估基准日的清算价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

评估对象：青岛恒正电力产品有限公司及青岛恒正电力产品有限公司管理人所申报的 1 宗土地使用权及地上房屋建筑物的清算价值。

评估范围：青岛恒正电力产品有限公司及青岛恒正电力产品有限公司管理人申报的 1 宗土地使用权及地上房屋建筑物。于评估基准日 2025 年 10 月 31 日资产账面价值合计为 256.24 万元。具体范围以青岛恒正电力产品有限公司及青岛恒正电力产品有限公司管理人确认的资产评估申报明细表为准。

评估基准日：2025 年 10 月 31 日。

价值类型：清算价值。

评估方法：清算价格法。

评估结论：根据本项目的具体情况，选取清算价格法结果作为本次评估结论。

青岛恒正电力产品有限公司破产清算涉及的相关资产账面价值为 256.24 万元，清算价值为 2,490.02 万元，增值额为 2,233.78 万元，增值率为 871.75%。具体见评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	清算价值	增减值	增减率
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
在建工程	1	123.36	696.43	573.07	464.55%
无形资产	2	132.88	1,793.59	1,660.71	1249.78%
资产总计	3	256.24	2,490.02	2,233.78	871.75%

增减值原因分析：

1. 在建工程 - 房屋建筑物

(1) 在建工程 - 房屋建筑物及构筑物类资产评估原值减值原因：①恒正电力存在账面未记录的房屋建筑物及构筑物；②对于房屋建筑物及构筑物，2008 年陆续建成，随着人工及材料的上涨，评估基准日房屋建筑物及构筑物的重置价值高于建造时点的价值，从而导致房屋建筑物及构筑物评估原值的增值。

(2) 房屋建筑物及构筑物类资产评估净值增值原因：房屋建筑物及构筑物类资产评估净值均增值，虽然按清算价值考虑了综合变现系数，但房屋建筑物及构筑物评估原值增值较高，且存在盘盈房屋建筑物及构筑物，从而导致房屋建筑物及构筑物评估净值的增值。

2. 无形资产

土地增值原因：本次评估采用市场法进行评估，在资产持续使用并满足评估报告所载明的假设条件和前提条件下，确定委估的土地使用权于评估基准日的公允价值，因土地市场价格上涨，导致评估后出现增值。

评估结论的使用有效期:自评估基准日 2025 年 10 月 31 日起一年有效。

重大特别事项:

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日, 位于青岛市城阳区流亭空港工业园青岛恒正电力产品有限公司 17,460.00 平方米土地上建设的房屋建筑物未办理不动产权证。具体情况如下:

序号	建筑物名称	位置	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	传达室	空港工业园	框架	2008 年	m ²	37.50
2	厂房	空港工业园	钢混	2008 年	m ²	4,867.00
3	厂房辅房	空港工业园	钢结构	2019 年	m ²	1,315.80
4	板房车库	空港工业园	钢结构	2019 年	m ²	22.40
5	办公楼	空港工业园	框架	2008 年	m ²	2,387.00
合计					m²	8,629.70

本次评估位于空港工业园尚未办理房产证的房屋, 建筑面积主要依据青岛恒正电力产品有限公司管理人申报确定, 但最终面积还应以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。青岛恒正电力产品有限公司管理人承诺委估房屋的所有权属于青岛恒正电力产品有限公司所有, 权属不存在争议, 如果评估范围内建筑物的房屋权属出现法律纠纷, 由青岛恒正电力产品有限公司承担全部法律责任。

(二) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)事项

1. 根据青岛恒正电力产品有限公司与交通银行股份有限公司青岛城阳支行 2008 年 2 月 19 日和 2010 年 9 月 8 日签订的《最高额抵押合同》, 青岛恒正电力产品有限公司以位于青岛市城阳区流亭空港工业园青岛恒正电力产品有限公司 17,460.00 平方米土地(土地使用证号: 青房地权市字第 200718079 号)抵押担保, 并于 2008 年 3 月 4 日在山东省青岛市城阳公证处办理了抵押登记, 抵押登记公证书为(2008)青城证阳经字第 41 号。

2. 2018 年 12 月, 青岛恒正电力产品有限公司与青岛鑫诺新型建材有限公司签订《场地租赁合同》, 约定将其位于城阳区空港工业园金刚山路的

土地使用权及建（构）筑物出租给青岛鑫诺新型建材有限公司，使用期限为 2019 年 2 月 7 日至 2029 年 2 月 6 日，建（构）筑物面积共约 8,300.00 m²。

（三）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估中，资产评估专业人员未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）进行技术检测，建（构）筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出的判断。

（四）评估资料不完整的情形

恒正电力无法提供施工主要建（构）筑物施工合同以及相关协议、工程施工图纸、财务决算报告、工程结算书合同。

（五）其他重大特别事项

本次纳入评估范围的资产包含盘盈的房屋建筑物，明细如下：

序号	名称	面积（m ² ）
1	传达室	37.50
2	厂房	4,867.00
3	厂房辅房	1,315.80
4	板房车库	22.40
合计		6,242.70

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

青岛恒正电力产品有限公司拟破产清算

涉及的相关资产清算价值评估项目

资产评估报告

华和普评报字[2025]第 019 号

青岛恒正电力产品有限公司管理人：

青岛华和普资产评估事务所（普通合伙）（以下简称“本资产评估机构”）接受青岛恒正电力产品有限公司管理人的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对青岛恒正电力产品有限公司拟实施破产清算涉及的相关资产在评估基准日 2025 年 10 月 31 日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用人

委托人：青岛恒正电力产品有限公司管理人

产权持有人：青岛恒正电力产品有限公司

（一）产权持有人简介

1. 公司简介

企业名称：青岛恒正电力产品有限公司（以下简称：“恒正电力”）

统一社会信用代码：91370214163938546X

注册资本：200 万人民币

企业类型：有限责任公司

成立日期：1993 年 2 月 23 日

法定代表人：姜康

住 所：青岛市城阳区城阳街道长城路 139 号

营业期限：1993/02/23 至无固定期限

经营范围：制造：输变电设备及相关配件、电焊机、通用件、橡胶制品；钢构工程、建筑工程、水电暖工程；防腐保温工程。（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. 历史沿革

(1) 1993 年 2 月 23 日，青岛恒正电力产品有限公司由青岛变压器总厂以固定资产和货币方式出资设立，注册资本 50.00 万元，其中固定资产投资 20.00 万元，货币资金投资 30.00 万元。

(2) 2005 年 9 月，青岛恒正电力产品有限公司召开股东会并作出决议，同意青岛变压器集团有限公司将其持有的恒正电力 35% 的股权转让给周正涛、王明庆及周永熙，同时注册资本由 50.00 万元增资至 200.00 万元，注册资本由新股东周正涛以货币出资 50.00 万元、王明庆以货币出资 10.00 万元、周永熙以货币出资 10.00 万元以及青岛变压器集团有限公司净资产出资 130.00 万元。此次出资经青岛中才有限责任会计师事务所审验并出具了青中才内验字〔2005〕931 号《验资报告》。此次股权转让及增资后，恒正电力的股权结构及出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例
1	青岛变压器集团有限公司	130.00	65.00%	130.00	65.00%
2	周正涛	50.00	25.00%	50.00	25.00%
3	王明庆	10.00	5.00%	10.00	5.00%
4	周永熙	10.00	5.00%	10.00	5.00%
	合计	200.00	100.00%	200.00	100.00%

截至评估基准日 2025 年 10 月 31 日，恒正电力的股权结构未发生变动。

3. 对外投资情况

截至评估基准日 2025 年 10 月 31 日，恒正电力无对外投资。

4. 经营状况

截至评估基准日 2025 年 10 月 31 日，恒正电力处于停产状态。

5. 公司人力资源情况

截至评估基准日，恒正电力人员已分流，尚留有领导班子 1 人，财务管理部 1 人，共计 2 人。

（二）委托人与产权持有人的关系

2024 年 9 月 27 日，山东省青岛市城阳区人民法院指定山东文康律师事务所担任青岛恒正电力产品有限公司管理人。

2025 年 12 月 15 日，山东省青岛市城阳区人民法院裁定青岛恒正电力产品有限公司破产。

（三）其他评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。本评估报告的使用人为委托人以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据山东省青岛市城阳区人民法院民事裁定书（2024）鲁 0214 破 2 号之一，裁定受理青岛恒正电力产品有限公司破产清算。为此事宜需对青岛恒正电力产品有限公司及青岛恒正电力产品有限公司管理人申报的相关资产于评估基准日的清算价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是青岛恒正电力产品有限公司及青岛恒正电力产品有限公司管理人所申报的 1 宗土地使用权及地上房屋建筑物的清算价值。评估范围是青岛恒正电力产品有限公司及青岛恒正电力产品有限公司管理人申报的 1 宗土地使用权及地上房屋建筑物。

本次评估的资产账面价值为 256.24 万元，其中：在建工程 123.36 万

元，无形资产 132.88 万元。详细见下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
在建工程	123.36
无形资产	132.88
资产总额	256.24

注：上表中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，系四舍五入造成。

（一）以上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，具体以恒正电力管理人确认的评估申报表为准。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：在建工程 - 房屋建筑物、土地使用权。主要资产的类型及特点如下：

1. 在建工程 - 房屋建筑物

恒正电力管理人申报的在建工程为房屋建筑物。房屋建筑物账面原值 123.36 万元，包括传达室、厂房、厂房辅房、板房车库、办公楼，建筑物可正常使用，建筑结构包括框架、钢混及钢结构等，均未办理产权证。

2. 无形资产

土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权为 1 宗工业用地。

土地使用权的内容为：

房地产权利人：青岛恒正电力产品有限公司；

证号：青房地权市字第 200718079 号；

地址：流亭街道空港工业园青岛恒正电力产品有限公司；

使用权面积：17,460.00 平方米；

有效期：伍拾年，自 2007 年 6 月 27 日至 2057 年 6 月 26 日。明细如

下:

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用途	终止日期	面积 (m ²)
1	青房地权市字第 200718079 号	恒正电力	流亭街道空港 工业园青岛恒 正电力产品有 限公司	工业用 地	2057/6/26	17,460.00

(三) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量。

恒正电力表外资产为在建工程。

账面未记录的在建工程 - 房屋建筑物类主要包括传达室及厂房等, 具体如下:

序号	名称	位置	建成年月	计量单位	面积
1	传达室	空港工业园	2008 年左右	m ²	37.50
2	厂房	空港工业园	2008 年左右	m ²	4,867.00
3	厂房辅房	空港工业园	2019 年左右	m ²	1,315.80
4	板房车库	空港工业园	2019 年左右	m ²	22.40
合计				m ²	6,242.70

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的, 价值类型确定为清算价值。

当评估对象面临被迫出售、快速变现或者评估对象具有潜在被迫出售、快速变现等情况时, 通常应当选择清算价值作为评估结果的价值类型。

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。

选择清算价值作为本次评估的价值类型, 是遵照价值类型与评估目的相一致的原则, 并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素, 在本次评估机构接受委托人委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

(一) 本评估报告的评估基准日是 2025 年 10 月 31 日。

(二) 评估基准日由委托人确定。

(三) 本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

(一) 经济行为依据:

青岛市城阳区人民法院民事裁定书(2024)鲁0214破2号之一。

(二) 法律法规依据:

(1) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

(2) 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

(3) 《中华人民共和国公司法》(2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订通过);

(4) 《中华人民共和国企业破产法》(2022年4月20日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十四次会议通过);

(5) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

(6) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过);

(7) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过);

(8) 《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院令第91号发布,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》[国务院令第732号]修订);

(9) 《国有资产评估管理办法实施细则》(国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号);

- (10) 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第32号);
- (11) 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第12号令);
- (12) 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
- (13) 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年4月21日财政部令第86号公布,根据2019年1月2日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》修改);
- (14) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);
- (15) 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权〔2006〕274号);
- (16) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号);
- (17) 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号发布,2017年11月19日中华人民共和国国务院令第691号修订);
- (18) 《国有资产评估项目备案管理办法》(财政部财企〔2001〕802号);
- (19) 《财政部关于〈国有资产评估项目备案管理办法〉的补充通知》(财资〔2017〕70号);
- (20) 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号);
- (21) 《关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)〉的通知》(自然资办函〔2019〕922号);
- (22) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家

税务总局令第 50 号，2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号修订)；

(23) 《中华人民共和国企业所得税法》(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修订)；

(24) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)；

(25) 与本次评估有关的其他法律法规。

(三) 准则依据:

(1) 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号)；

(2) 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号)；

(3) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号)；

(4) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号)；

(5) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号)；

(6) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)；

(7) 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；

(8) 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35 号)；

(9) 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38 号)；

(10) 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37 号)；

(11) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38 号)；

(12) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号)；

(13) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；

(14) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；

(15) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)；

(16) 《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号);

(17) 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四) 权属依据:

(1) 企业法人营业执照;

(2) 房地产权证;

(3) 《国有土地使用权出让合同》;

(4) 其他有关产权证明。

(五) 取价依据:

(1) 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据;

(2) 企业在建工程折旧计提方法;

(3) 企业的财务会计核算制度;

(4) 企业提供的租赁合同、协议等;

(5) 2025年9月青岛市建设工程材料价格;

(6) 2025年10月20日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场
报价利率(LPR);

(7) 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》
(发改价格〔2015〕299号);

(8) 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财
建〔2016〕504号);

(9) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《山东省
建设工程工程量清单计价规则》(鲁建发〔2011〕3号)、《房屋建筑与
装饰工程工程量计算规范》(GB50854-2013)、《通用安装工程工程量计
算规范》(GB20856-2013)、《青岛市建设工程工程量清单计价实施细则》
(青建管字〔2011〕43号)、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》
(鲁建标字〔2022〕7号)、《山东省建筑工程消耗量定额》(SD 01-31-2016)、

《山东省安装工程消耗量定额》（SD 02-31-2016）；

- （10）恒正电力提供的有关技术经济指标资料及财务资料；
- （11）恒正电力提供的主要建筑物原始入账凭证等资料；
- （12）现行的国家和地方税收政策和规定；
- （13）资产评估专业人员调查了解到的其他资料；
- （14）与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他依据：

- （1）资产评估委托合同；
- （2）企业提供的资产清单和评估申报表；
- （3）《资产评估常用数据与参数手册》；
- （4）资产评估专业人员进行的市场调查资料；
- （5）资产评估专业人员现场勘察的相关资料；
- （6）企业相关部门及人员提供的相关材料；
- （7）有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法。

本评估所选用的价值类型为清算价值，清算价格法是以资产的清算价格为标准来估算评估对象价格的一种方法。所谓清算价格，是指企业由于破产或其他原因，要求在一定期限内，将特定资产快速变现的价格。

各类资产的具体评估方法应用：

- （一）关于在建工程—房屋建筑物类资产的评估

根据本次评估目的并结合委估房屋建筑物的特点和收集资料情况，采用清算价格法进行评估。

房屋建筑物评估值 = 房屋建筑物变现价值

房屋建筑物变现价值 = 房屋建筑物市场价值 × 综合变现系数

1. 房屋建筑物市场价值评估方法选择的依据

房屋建筑物类资产的评估方法主要有以下几种：成本法、市场比较法、收益法。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为评估资产的评估的一种资产评估方法。

市场比较法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的可比对象进行比较，对这些可比对象的已知价格做适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

所谓收益法，是指预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的资本化率将其折现到评估时点后进行累加，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法。

本次评估，根据委评对象的特点，结合评估目的，以及资料获取的情况选择不同的方法进行评估：

由于当地市场交易案例较少，不宜直接用市场比较法求取评估对象的市场价值；恒正电力于 2012 年全面停工，现委估资产绝大部分已对外出租，未用于正常生产经营，故不适用收益法进行评估。因此，根据评估目的和委评的房屋建筑物类资产的特点，以持续使用为假设前提，对其采用成本法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为评估资产的评估的一种资产评估方法。

基本计算公式：

评估价值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值=(建安造价+前期及其他费用+资金成本)-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

(1) 重置全价的确定

① 建筑安装工程造价

建筑安装工程造价根据待估建筑物的实际情况结合收集的资料综合确定采用以下方法进行评估：

先把本次委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择一项或两项有代表性的建筑物，依据其施工合同、预决算等工程资料，核查其工程数量，无竣工资料的依据房屋建筑物的实际状况重新测算其主要工程数量，然后套用评估基准日现行建筑安装工程预算定额，并依据当地政府建设主管部门公布的现行定额人工费、材料费、机械费调价指数，计算出其重置建筑工程造价。

② 前期及其他费用

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评建筑物的前期及其他费用，按照国家和建筑物所在地政府的有关规定，依据委评建筑物评估基准日的资产规模确定系数。

③ 资金成本

依据委评建筑物评估基准日的资产规模，对于项目建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，按 2025 年 10 月 20 日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。

（2）实体性贬值的确定

实体性贬值是指由于使用和自然力的作用导致资产的物理性能损耗或者下降引起的资产价值损失。资产评估专业人员通过使用年限法和观察法，确定综合成新率，从而对房屋建筑物实体性贬值进行测算。

①使用年限法

使用年限法是依据建筑物的使用状况和维修情况，预计尚可使用年限，以尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。

本次评估尚可使用年限根据评估范围内房屋建（构）筑物经济耐用年限，结合现场勘查、房屋建（构）筑物历年更新改造情况、房屋建（构）筑物维护状况确定。

②观察法

观察法是对评估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损、自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估房屋建筑物的成新率。

③综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

（3）功能性贬值的确定

部分房屋建筑物存在一定功能性贬值，已在重置价值中考虑。

（4）经济性贬值的确定

委估房屋建筑物系厂房、仓库、办公楼及配电室等，结合本次整体打包处置的项目背景，资产评估专业人员判断房屋建筑物未来无明显经济性贬值迹象，故本次不单独考虑经济性贬值率因素。

2. 综合变现系数的确定

综合变现系数是根据委估资产处置要求、特点、现状在交易时间、市场需求、处置难度等方面进行综合分析确定的市场交易变现系数。

（二）关于无形资产的评估

纳入本次评估范围的无形资产为土地使用权。

在遵循估价原则的基础上，根据待估宗地的实际情况、市场条件和被评估单位提供的资料、评估人员的现场勘查及调查收集的有关资料，经综合分析比较，本次评估采用市场法进行评估。公式为：

被评估土地使用权价值=可比交易实例土地使用权的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

被评估土地使用权评估价值=被评估土地使用权价值×变现系数

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本资产评估机构接受委托前，与青岛恒正电力产品有限公司管理人进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法律法规与青岛恒正电力产品有限公司管理人签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二）现场调查、资料收集及核查验证

根据青岛恒正电力产品有限公司及青岛恒正电力产品有限公司管理人提供的资产评估申报资料，评估人员于2025年11月1日至2025年11月20日对评估对象和纳入评估范围的资产进行了必要的调查。

评估人员听取青岛恒正电力产品有限公司及青岛恒正电力产品有限公司管理人有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对青岛恒正电力产品有限公司及青岛恒正电力产品有限公司管理

人的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人、其他相关当事人、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已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了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1. 在建工程 - 房屋建筑物的清查

对被评估单位申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表逐项勘查实物，核实建筑面积，查验被评估单位提供的权属证明资料，了解建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修、水暖电等配套设施的安装使用等情况，将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据。

2. 土地使用权的清查

对土地使用权的清查，评估人员核对了与土地使用权有关的权属证书、合同、缴款凭证等资料，对被评估宗地的四至及利用现状进行了调查。

（三） 评定估算

按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产的评估值，并进行汇总分析，初步确定测算结果。

（四） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则 - 资产评估报告》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

1. 基本假设

① 清算假设：是对资产在被迫出售或快速变现的假设。清算假设首先是基于被评估资产面临清算或具有潜在的被清算的事实或可能性，再根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。

② 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

③ 公开市场假设：公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。所谓公开市场，是指一个有充分竞争性的市场。在这个市场中，买者和卖者地位平等，买卖双方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自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

④ 原地使用假设：假设被评估资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

2. 一般性假设

① 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

② 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 针对性假设

① 本次评估基于恒正电力破产清算、资产原地续用等假设，由资产接手方负责后续的资产运营管理；

② 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据；

③ 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的清算价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价

格等对其估值的影响，未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；

④ 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

（一）清算价格法评估结论

经清算价格法评估，青岛恒正电力产品有限公司评估资产账面价值为 256.24 万元，清算价值为 2,490.02 万元，增值额为 2,233.78 万元，增值率为 871.75%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 10 月 31 日

单位：人民币万元

项目		账面价值	清算价值	增减值	增减率
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
在建工程	1	123.36	696.43	573.07	464.55%
无形资产	2	132.88	1,793.59	1,660.71	1249.78%
资产总计	3	256.24	2,490.02	2,233.78	871.75%

增减值原因分析：

1. 在建工程 - 房屋建筑物

（1）在建工程 - 房屋建筑物及构筑物类资产评估原值减值原因：①恒正电力存在账面未记录的房屋建筑物及构筑物；②对于房屋建筑物及构筑物，2008 年陆续建成，随着人工及材料的上涨，评估基准日房屋建筑物及构筑物的重置价值高于建造时点的价值，从而导致房屋建筑物及构筑物评估原值的增值。

（2）房屋建筑物及构筑物类资产评估净值增值原因：房屋建筑物及构

筑物类资产评估净值均增值，虽然按清算价值考虑了综合变现系数，但房屋建筑物及构筑物评估原值增值较高，且存在盘盈房屋建筑物及构筑物，从而导致房屋建筑物及构筑物评估净值的增值。

2. 无形资产

土地增值原因：本次评估采用市场法进行评估，在资产持续使用并满足评估报告所载明的假设条件和前提条件下，确定委估的土地使用权于评估基准日的公允价值，因土地市场价格上涨，导致评估后出现增值。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论，以及本报告所服务经济行为的决策、实施可能产生的影响：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，位于青岛市城阳区流亭空港工业园青岛恒正电力产品有限公司 17,460.00 平方米土地上建设的房屋建筑物未办理不动产权证。具体情况如下：

序号	建筑物名称	位置	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	传达室	空港工业园	框架	2008 年	m ²	37.50
2	厂房	空港工业园	钢混	2008 年	m ²	4,867.00
3	厂房辅房	空港工业园	钢结构	2019 年	m ²	1,315.80
4	板房车库	空港工业园	钢结构	2019 年	m ²	22.40
5	办公楼	空港工业园	框架	2008 年	m ²	2,387.00
合计					m ²	8,629.70

本次评估位于空港工业园尚未办理房产证的房屋，建筑面积主要依据青岛恒正电力产品有限公司管理人申报确定，但最终面积还应以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。青岛恒正电力产品有限公司管理人承诺委估房屋的所有权属于青岛恒正电力产品有限公司所有，权属不存在争议，如果评估范围内建筑物的房屋权属出现法律纠纷，由青岛恒正电力产品有限公司承担全部法律责任。

（二）担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

1. 根据青岛恒正电力产品有限公司与交通银行股份有限公司青岛城阳支行 2008 年 2 月 19 日和 2010 年 9 月 8 日签订的《最高额抵押合同》，青岛恒正电力产品有限公司以位于青岛市城阳区流亭空港工业园青岛恒正电力产品有限公司 17460 平方米土地（土地使用证号：青房地权市字第 200718079 号）抵押担保，并于 2008 年 3 月 4 日在山东省青岛市城阳公证处办理了抵押登记，抵押登记证明书为（2008）青城证阳经字第 41 号。

2. 2018 年 12 月，青岛恒正电力产品有限公司与青岛鑫诺新型建材有限公司签订《场地租赁合同》，约定将其位于城阳区空港工业园金刚山路的土地使用权及建（构）筑物出租给青岛鑫诺新型建材有限公司，使用期限为 2019 年 2 月 7 日至 2029 年 2 月 6 日，建（构）筑物面积共约 8,300.00 m²。

（三）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估中，资产评估专业人员未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）进行技术检测，建（构）筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出的判断。

（四）评估资料不完整的情形

恒正电力无法提供施工主要建（构）筑物施工合同以及相关协议、工程施工图纸、财务决算报告、工程结算书合同。

（五）其他重大特别事项

本次纳入评估范围的资产包含盘盈的房屋建筑物，明细如下：

序号	名称	面积（m ² ）
1	传达室	37.50
2	厂房	4,867.00

序号	名称	面积 (m ²)
3	厂房辅房	1,315.80
4	板房车库	22.40
合计		6,242.70

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 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。

(三) 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。

(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对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 根据相关规定，本评估报告如果需提交国有资产主管部门核准或备案，则需完成核准或备案手续后方可用于实现规定的经济行为。

(六) 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(七) 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2026 年 10 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

(八) 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：2025年12月12日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估专业人员：



资产评估专业人员：



青岛华和普资产评估事务所（普通合伙）

2025年12月12日



资产评估报告附件

附件一、山东省青岛市城阳区人民法院民事裁定书（2024）鲁 0214 破 2 号之一（复印件）；

附件二、山东省青岛市城阳区人民法院决定书（2024）鲁 0214 破 6 号（复印件）；

附件三、委托人和产权持有人承诺函；

附件四、委托人和产权持有人法人营业执照副本（复印件）；

附件五、不动产权证明材料；

附件六、评估机构法人营业执照副本（复印件）；

附件七、资产评估机构备案公告文件（复印件）；

附件八、签字资产评估师的承诺函；

附件九、签字资产评估师登记卡（复印件）；

附件十、资产评估明细表。

山东省青岛市城阳区人民法院

民事裁定书

(2024)鲁0214破2号之一

申请人：青岛变压器集团有限公司管理人。

申请人：青岛青波变压器股份有限公司管理人。

申请人：青岛恒讯电力电缆有限公司管理人。

申请人：青岛恒讯电线有限公司管理人。

申请人：青岛恒正电力产品有限公司管理人。

2025年12月12日，青岛变压器集团有限公司管理人、青岛青波变压器股份有限公司管理人、青岛恒讯电力电缆有限公司管理人、青岛恒讯电线有限公司管理人、青岛恒正电力产品有限公司管理人向本院提出申请，称2024年8月9日，本院作出(2024)鲁0214破申2号、(2024)鲁0214破申3号、(2024)鲁0214破申4号民事裁定书，分别裁定受理青岛恒讯电力电缆有限公司、青岛恒讯电线有限公司、青岛恒正电力产品有限公司提出的破产重整申请；2024年9月3日，青岛市中级人民法院作出(2024)鲁02破申16号、(2024)鲁02破申17号民事裁定书，分别裁定受理青岛变压器集团有限公司、青岛青波变压器股份有限公司提出的破产重整申请，并指定本院审理。2025年1月27日，本院裁定青岛变压器集团有限公司、青岛青波变压器股份有限公司、青岛恒讯电力电缆有限公司、青岛恒讯电线有限公司、青岛恒正

电力产品有限公司（以下合称“债务人”）进行实质合并重整。重整期间，申请人依法履行职责，于2025年1月27日在全国企业破产重整案件信息网发布了《关于青岛变压器集团有限公司等五家公司破产重整案投资人招募公告》。2025年2月25日，青岛盛世融华置业有限公司作为意向投资人报名参与并支付报名保证金500万元。2025年7月28日，青岛盛世融华置业有限公司未提交投资方案，表示放弃参与重整，并向管理人提交《关于请求管理人退还报名保证金的函》。2025年8月6日，管理人向青岛盛世融华置业有限公司退还报名保证金500万元。2025年8月至10月，管理人先后与青特集团有限公司、和实永裕（香港国际）资产管理控股有限公司、远洋资本有限公司等多家意向投资人就青变集团等五家公司投资事宜进行了多轮接洽，最终未有任何一方达成投资意向。申请人及债务人均没有资金来源，无法向本院提交重整计划草案。综上，申请人根据《中华人民共和国企业破产法》第七十九条第三款之规定，向本院申请裁定终止重整程序，宣告青岛变压器集团有限公司、青岛青波变压器股份有限公司、青岛恒讯电力电缆有限公司、青岛恒讯电线有限公司、青岛恒正电力产品有限公司破产。

本院查明，管理人接管公司已严格按照破产程序对破产财产进行了保管、清理和估价，并对公司资产和债务进行了评估和审计，根据山东润德有限责任会计师事务所出具的（2025）润德所审字第2-003号《破产清算专项审计报告》，上述五家企业资产总额为3,435,941,422.10元，负债总额为总额为8,001,982,740.70元，所有者权益总额-4,566,041,318.60元，根据青岛华和普资产评估事务所（普通合伙）出具的《资产评估报告》，

上述五家企业的资产评估总价值为 397,921,200 元,根据管理人初步审查确认的债权总额为 5,701,743,659.95 元,综合上述审计、评估及债权审核情况,目前债务人已不能清偿到期债务,并且资产不足以清偿全部债务。

根据管理人的申请,本院于 2025 年 1 月 27 日作出 (2024)鲁 0214 破 2 号民事裁定书,裁定对上述五家企业进行实质合并重整,管理人于 2025 年 1 月 27 日在全国企业破产重整案件信息网发布了《关于青岛变压器集团有限公司等五家公司破产重整案投资人招募公告》。2025 年 2 月 25 日,青岛盛世融华置业有限公司作为意向投资人报名参与并支付报名保证金 500 万元。2025 年 7 月 28 日,青岛盛世融华置业有限公司未提交投资方案,表示放弃参与重整,并向管理人提交《关于请求管理人退还报名保证金的函》。2025 年 8 月 6 日,管理人向青岛盛世融华置业有限公司退还报名保证金 500 万元。2025 年 8 月至 10 月,管理人先后与青特集团有限公司、和实永裕(香港国际)资产管理控股有限公司、远洋资本有限公司等多家意向投资人就青变集团等五家公司投资事宜进行了多轮接洽,最终未有任何一方达成投资意向。申请人及债务人均没有资金来源,无法向本院提交重整计划草案。基于上述情况,债务人已存在经营状况及财产状况持续恶化,缺乏挽救可能性的法定情形。

本院认为,《中华人民共和国企业破产法》第七十八条规定:“在重整期间,有下列情形之一的,经管理人或者利害关系人请求,人民法院应当裁定终止重整程序,并宣告债务人破产:(一)债务人的经营状况和财产状况继续恶化,缺乏挽救的可能性。”根据本院查明的事实,本院受理该案后,管理人已尽力推动重整,

但重整过程中，原意向投资人未提交投资方案，明确表示放弃参与重整，后经多方招募，未找到投资人，在法定重整期间内，债务人及管理人均未提交可供执行的重整计划草案，目前已无其他可行的重整或和解方案，已不具备重整的可行性，而且债务人的资产已不足以清偿全部债务，管理人的申请符合终止重整程序并宣告破产的法定情形，本院予以准许。综上所述，根据《中华人民共和国企业破产法》第二条、第七十二条、第七十八条第（一）项之规定，裁定如下：

一、终止青岛变压器集团有限公司、青岛青波变压器股份有限公司、青岛恒讯电力电缆有限公司、青岛恒讯电线有限公司、青岛恒正电力产品有限公司实质合并重整程序；

二、宣告青岛变压器集团有限公司、青岛青波变压器股份有限公司、青岛恒讯电力电缆有限公司、青岛恒讯电线有限公司、青岛恒正电力产品有限公司破产。

本裁定自即日起生效。

审 判 长 张春贤
审 判 员 韩桂升
审 判 员 纪展尚

本件证明与原本无异

二〇二五年十二月十五日

书 记 员 张 远



山东省青岛市城阳区人民法院

决定书

(2024)鲁 0214 破 6 号

2024年8月9日, 本院根据青岛恒正电力产品有限公司的申请, 裁定受理青岛恒正电力产品有限公司破产重整一案。2024年9月25日, 采取竞争方式, 依照《中华人民共和国企业破产法》第二十二条、《最高人民法院关于审理企业破产案件指定管理人的规定》之规定, 指定山东文康律师事务所担任青岛恒正电力产品有限公司管理人。

管理人应当勤勉尽责, 忠实执行职务, 履行《中华人民共和国企业破产法》规定的管理人的各项职责, 向人民法院报告工作, 并接受债权人会议和债权人委员会的监督。管理人职责如下:

- (一) 接管债务人的财产、印章和账簿、文书等资料;
- (二) 调查债务人财产状况, 制作财产状况报告;
- (三) 决定债务人的内部管理事务;
- (四) 决定债务人的日常开支和其他必要开支;
- (五) 在第一次债权人会议召开之前, 决定继续或者停止债务人的营业;
- (六) 管理和处分债务人的财产;
- (七) 代表债务人参加诉讼、仲裁或者其他法律程序;
- (八) 提议召开债权人会议;
- (九) 本院认为管理人应当履行的其他职责。

二〇二四年九月二十七日



委托人承诺函

青岛华和普资产评估事务所（普通合伙）：

因青岛恒正电力产品有限公司拟破产清算事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的相关资产清算价值进行评估，评估基准日为2025年10月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，管理人承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、管理人所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
- 3、负责协调被评估单位为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
- 4、按照资产评估业务委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
- 5、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人(法定代表人)签字：

委托人签章：



年 月 日

被评估单位承诺函

青岛华和普资产评估事务所（普通合伙）：

因青岛恒正电力产品有限公司拟破产清算事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的相关资产清算价值，评估基准日为2025年10月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、已提供办理资产评估的全部资料；
- 3、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 4、所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，不存在涉及上述资产产权的未结诉讼案等情况，有关重大事项已完全如实揭示；
- 5、纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，均属于我公司资产，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、已及时提供评估基准日后所发生的影响评估结果的期后事项；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 8、接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位法定代表人签字：

被评估单位印章：



年 月 日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370214163938546X

名称 青岛恒正电力产品有限公司
类型 有限责任公司
住所 青岛市城阳区城阳街道长城路139号
法定代表人 姜康
注册资本 贰佰万元整
成立日期 1993年02月23日
营业期限 1993年02月23日至 年 月 日
经营范围 制造：输变电设备及相关配件、电焊机、通用件、橡胶制品；钢构工程、建筑工程、水电暖工程；防腐保温工程。
(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)，



登记机关



年 月 日

2016 10 12

<http://sdxy.gov.cn>

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副 本)

统一社会信用代码: 313700004274031161

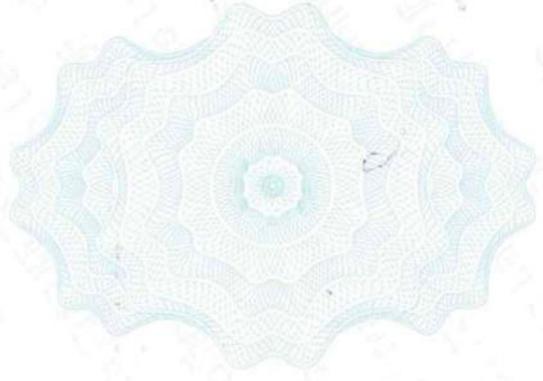
山东文康 律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

发证日期: 2018年 03月 01日



律师事务所登记事项 (一)

名称	山东文康律师事务所
住所	山东省青岛市市南区香港中路61号甲远洋大厦B座27层
负责人	张志国
组织形式	普通合伙
设立资产	50万元
主管机关	青岛市司法局
批准文号	鲁司厅函(1995)21号
批准日期	1995年04月22日

律师事务所登记事项 (二)

柴恩旺, 陈须在, 陈炯, 范征, 高亚威, 高良臣, 郭恩忠, 韩鹏, 贾昆, 李明均, 李凤凡, 李涛, 刘宾, 栾珂, 秦克峰, 孙德新, 田刘柱, 王群, 王璐, 王莉, 王英, 许征, 姚常宇, 殷启峰, 尤鹏飞, 张焯, 张宝菊, 张志国, 张海, 赵振斌, 赵吉军, 赵春旭, 周强, 周青林, 李莱, 李鹏	合 伙 人
---	-------

律师事务所登记事项（四）

合 伙 人

律师事务所登记事项（三）

合 伙 人

律师事务所登记事项（五）

合 伙 人

律师事务所登记事项（六）

合 伙 人

律师事务所变更登记 (三)

加入合伙人姓名	日期
张建军、李五木、董杰、李春华、 郝园建、王尚眩、陈信、于太干、刘磊、 于文娟、苏涛	2015年11月20日 2018年6月10日
张宁、史新立、唐文伟、田冰、裴奇科、 魏慎礼、唐宏伟、栾河、张勇、马进松、 任志向、陈跃果、马凤丽、范永强、唐传 玉博、李瑞敏、孙文祥、张恒、李殿林、 于佩佩、张虹、胡景基、王超	年月日 2021年5月21日 年月日
董军峰、于乃、王兴荣、陈志峰、 王幼艳、李兆福、王斌、马利明、黄 超、黄杨亭、刘坚、李静、孙雅雯、 陈延来、金杏芬、张忠应	年月日 2022年5月20日 年月日
徐焕、程萍	年月日 2022年10月8日 年月日
艾民、汪涛、邱莹莹	年月日 2023年5月17日
李小龙、原雪丽、元伟娜、杜勇	年月日 2025年3月19日

律师事务所变更登记 (世)

事项	变更	日期
负责人	殷启峰	2024年11月5日
		年月日
设立资产	245万元	2020年8月19日
		年月日
		年月日
主管机关		年月日
		年月日
		年月日
		年月日

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2017年
考核结果	合格
考核机关	山东省青岛市司法局
考核日期	2018年5月

考核年度	2018年
考核结果	合格
考核机关	山东省青岛市司法局
考核日期	2019年5月

考核年度	2019年
考核结果	合格
考核机关	山东省青岛市司法局
考核日期	2020年5月

备 注

考核年度	2023年
考核结果	合格
考核机关	四川省司法厅 绵阳市司法局 绵阳市律师协会
考核日期	2024年5月

考核年度	2024年
考核结果	合格
考核机关	绵阳市司法局 绵阳市律师协会
考核日期	2025年5月

注 意 事 项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日起首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录

核验网址：[_____](#)。

No. 50077090



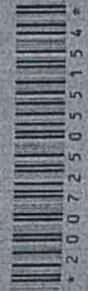
权证字号：青房地权 市 字第 200718079 号



中华人民共和国 房地产权证

中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国建设部

监制



注册号：37002



宗地图



县: 城阳区
镇: 3街道
村: 30街坊
宗地号: 64

2

66

64

53

核发机关: (盖章)
核发日期: 2008年06月18日





营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

91370211MACM8RJFXJ



扫描二维码
国家企业信用
信息公示系统
了解更多登记
备案、许可、监
管信息。

名称 青岛华和普资产评估事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

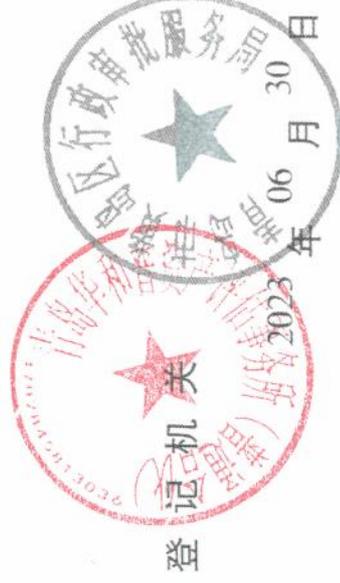
执行事务合伙人 夏丹丹

经营范围 一般项目：资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；房地产业务；不动产权登记代理服务；政府采购代理服务；招标投标代理服务；工程造价咨询业务；市场调查（不含涉外调查）；房屋拆迁服务；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：测绘服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

出资额 伍佰万元整

成立日期 2023年06月30日

主要经营场所 山东省青岛市黄岛区长江中路230号办公1508室



青 岛 市 财 政 局

青资产评估备案公告〔2023〕14号

关于青岛华和普资产评估事务所（普通合伙）1家资产评估机构备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）和《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）等有关规定，经审核，现对青岛华和普资产评估事务所（普通合伙）1家资产评估机构予以备案。备案的相关信息如下：

评估机构（分支机构）名称	组织形式	执行合伙事务的合伙人（法定代表人）（分支机构负责人）
青岛华和普资产评估事务所（普通合伙）	普通合伙企业	夏丹丹

以上资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



抄送：山东省资产评估协会。

资产评估师承诺函

青岛恒正电力产品有限公司管理人：

受你单位的委托，我们对青岛恒正电力产品有限公司拟实施的破产清算涉及的相关资产以 2025 年 10 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。

在本报中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



青岛华和普资产评估事务所（普通合伙）

2025 年 12 月 12 日





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：37170085

会员姓名：殷茂刚

证件号码：370284*****7



所在机构：青岛华和普资产评估事务所（普通合
伙）

年检情况：通过（2024-02-19）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息



本人印鉴：



签名：

殷茂刚



（有效期至 2025-04-30 日止）



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：41200034

会员姓名：夏丹丹

证件号码：411421*****8

所在机构：青岛华和普资产评估事务所（普通合伙）

年检情况：通过（2024-04-15）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

正式执业会员
资产评估师
夏丹丹
41200034

本人印鉴：



签名：

夏丹丹



（有效期至 2025-04-30 日止）

青岛恒正电力产品有限公司

资产评估申报表

评估基准日：2025-10-31

被评估单位：青岛恒正电力产品有限公司

企业负责人：迟延珍

财务负责人：迟延珍

被评估单位填表人：迟延珍

填表日期：2025/11/20

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2025-10-31

被评估单位：青岛恒正电力产品有限公司

金额单位：人民币万元

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 固定资产	-	-	-	-
2 在建工程	123.36	696.43	573.07	464.55%
3 生产性生物资产	-	-	-	-
4 无形资产	132.88	1,793.59	1,660.71	1249.78%
资产总计	256.24	2,490.02	2,233.78	871.75%

评估机构：青岛华和普资产评估事务所（普通合伙）

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2025-10-31

被评估单位：青岛恒正电力产品有限公司

金额单位：人民币元

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	固定资产	-	-	-	-
2	在建工程	1,233,595.63	6,964,323.00	5,730,727.37	464.55%
3	生产性生物资产	-	-	-	-
4	无形资产	1,328,764.20	17,935,942.00	16,607,177.80	1249.82%
	资产总计	2,562,359.83	24,900,265.00	22,337,905.17	871.77%

在建工程评估汇总表

表3

评估基准日：2025-10-31

被评估单位：青岛恒正电力产品有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
3-1	在建工程—土建工程	1,233,595.63	6,964,323.00	5,730,727.37	464.55%
		-	-	-	-
	在建工程合计	1,233,595.63	6,964,323.00	5,730,727.37	464.55%
	减：在建工程减值准备	-	-	-	-
	在建工程合计	1,233,595.63	6,964,323.00	5,730,727.37	464.55%

评估人员：续璐璐 江春霖

在建工程一土建工程评估明细表

表3-1

序号	项目名称	详细地址	土地情况						账面价值	评估原值	变现系数	评估净值	增减值	增值率	备注		
			土地证编号	记载土地使用权人	土地用途	土地使用权利类型	宗地面积	土地终止日期								结构	建筑面积/容积
1	传达室	流亭街道空港工业园	青房地政市字第200718079号	青岛恒正电力产品有限公司	工业用地	出让	17460.00	2057/6/26	框架	37.50	67,546.00	85.00%	57,414.00				
2	厂房	流亭街道空港工业园	青房地政市字第200718079号	青岛恒正电力产品有限公司	工业用地	出让	17460.00	2057/6/26	钢混	4887.00	4,299,491.00	85.00%	3,654,567.00				
3	厂房辅房	流亭街道空港工业园	青房地政市字第200718079号	青岛恒正电力产品有限公司	工业用地	出让	17460.00	2057/6/26	钢结构	1,315.80	3,246,860.00	85.00%	2,759,823.00	5,730,727.37	464.55%		
4	库房车库	流亭街道空港工业园	青房地政市字第200718079号	青岛恒正电力产品有限公司	工业用地	出让	17460.00	2057/6/26	钢结构	22.40	574,436.00	85.00%	488,271.00				
5	办公楼	流亭街道空港工业园	青房地政市字第200718079号	青岛恒正电力产品有限公司	工业用地	出让	17460.00	2057/6/26	框架	2,387.00	4,998.00	85.00%	4,248.00				
合 计											8,193,321.00		6,964,323.00	5,730,727.37	464.55%		
减：在建工程减值准备																	
合 计											8,193,321.00		6,964,323.00				

评估单位：青岛恒正电力产品有限公司
评估基准日：2025-10-31
评估人员：练璐璐 江春霖

无形资产评估汇总表

表4

评估基准日：2025-10-31

被评估单位：青岛恒正电力产品有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
4-1	无形资产-土地使用权	1,328,764.20	17,935,942.00	16,607,177.80	1249.82%
	合计	1,328,764.20	17,935,942.00	16,607,177.80	1249.82%
	减：无形资产减值准备			-	-
	合计	1,328,764.20	17,935,942.00	16,607,177.80	1249.82%

评估人员：续璐璐 江春霖

无形资产—土地使用权评估明细表

表4-1

评估基准日：2025-10-31

被评估单位：青岛恒正电力产品有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	宗地编号	证载土地使用权人	土地使用权类型	土地用途	取得日期	土地终止日期	地号图号	开发程度	面积(m ²)	账面价值	重置价值	变现系数	评估价值	增减值	增值率	备注
1	青房地权字第200718079号	恒正电力	流亭街道空港工业园青岛恒正电力产品有限公司	1400300300064000	青岛恒正电力产品有限公司	出让国有土地使用权	工业	2007年6月27日	2057年6月26日	1400300300066000	七通一平	17,460.00	1,328,764.20	21,101,108.00	85.00%	17,935,942.00	16,607,177.80	1249.82%	
合 计												17,460.00	1,328,764.20	21,101,108.00	0.85	17,935,942.00	16,607,177.80	1249.82%	

评估人员：魏鹏鹏 江春霖