

湖南泰德汽车空调有限公司破产清算程序中所涉及的
位于长沙经济技术开发区泉塘街道螺丝塘路 68 号星沙国际企业中
心 3 号共 3 套工业房地产清算价值
咨询报告

长永信咨报字（2025）第 0015 号

长沙永信土地房地产评估测绘有限公司

二〇二五年三月十九日

目 录

一、委托人、产权持有人和咨询委托合同约定的其他咨询报告使用人	1
二、咨询目的	2
三、咨询对象和咨询范围	2
四、价值类型及其定义	7
五、咨询基准日	7
六、咨询依据	7
七、咨询方法	9
八、咨询程序实施过程和情况	12
九、咨询假设	13
十、咨询结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、咨询报告使用限制说明	14
十三、咨询报告日	15
咨询报告附件	16

湖南泰德汽车空调有限公司破产清算程序中所涉及的 位于长沙经济技术开发区泉塘街道螺丝塘路 68 号星沙国际企业 中心 3 号共 3 套工业房地产清算价值 咨询报告

长永信资评报字（2025）第 0015 号

湖南泰德汽车空调有限公司管理人：

长沙永信土地房地产评估测绘有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关规定及要求，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对湖南泰德汽车空调有限公司破产清算程序中资产处置所涉及的位于长沙经济技术开发区泉塘街道螺丝塘路 68 号星沙国际企业中心 3 号共 3 套工业房地产资产的清算价值进行咨询分析，在对委托人所提供的资料进行了认真的审阅和分析，在可取得资料、可获取调查途径并实施调查的基础上，我们对破产程序中资产处置所涉及的房地产实施了较全面的分析和测算，现对破产程序中资产处置所涉及的资产在 2025 年 1 月 13 日所表现的清算价值提出如下分析意见。

一、委托人、产权持有人和其他资产咨询报告使用人

（一）委托人概况

委托人：湖南泰德汽车空调有限公司管理人

联系人：刘杜娟

联系电话：15802508663

（二）产权持有人概况

注册登记情况

名称：湖南泰德汽车空调有限公司（以下简称“泰德汽车空调公司”或“公司”）

统一社会信用代码：91430100MA4L37GD77

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：长沙经济技术开发区漓湘东路 259 号 3 号生产厂房 3 楼

法定代表人：校金龙

注册资本：伍佰万元整

成立日期：2016 年 03 月 15 日

经营范围：新能源汽车零配件制造；汽车零部件及配件制造（不含汽车发动机制造）；电气机械检测服务；新能源汽车零配件的销售。（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）

（三）委托人和产权持有人之间的关系

委托人湖南泰德汽车空调有限公司管理人是产权持有人泰德汽车空调公司破产清算程序中的管理人。

委托人为湖南泰德汽车空调有限公司管理人，产权持有人为湖南泰德汽车空调有限公司，委托人经长沙市中级人民法院公开选定为湖南泰德汽车空调有限公司管理人，接管湖南泰德汽车空调有限公司破产财产并对其进行保管、清理、估价、处理和分配。

（四）资产咨询委托合同约定的其他资产咨询报告使用人

本咨询报告的使用者为湖南泰德汽车空调有限公司、长沙市中级人民法院和相关主管审核机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到咨询报告而成为咨询报告使用者。

二、咨询目的

本次咨询系为湖南泰德汽车空调有限公司破产清算程序中所涉及的资产处置提供价值参考依据，本次经济行为已获《湖南省长沙市中级人民法院民事裁定书（2024）湘 01 破申 14 号》批准。

三、咨询对象和咨询范围

（一）咨询对象

咨询对象为湖南泰德汽车空调有限公司破产清算程序中所涉及的长沙经济技术开发区泉塘街道螺丝塘路 68 号星沙国际企业中心 3 号共 3 套工业房地产清算价

湖南泰德汽车空调有限公司破产清算程序中所涉及的位于长沙经济技术开发区泉塘街道螺丝塘路 68 号星沙国际企业中心 3 号共 3 套工业房地产清算价值咨询报告

值。

（二）咨询范围

咨询范围为湖南泰德汽车空调有限公司破产清算程序中所涉及的长沙经济技术开发区泉塘街道螺丝塘路 68 号星沙国际企业中心 3 号共 3 套工业房地产，具体咨询范围以管理人盖章的《咨询申报明细表》为准，详情如下：

1、权属登记状况

本次咨询范围内的工业房地产共 3 套，均已办理权属登记，不动产权利人均属湖南泰德汽车空调有限公司，不动产权属登记状况见下表：

不动产权属登记状况一览表

301 号：

不动产权证证号	湘(2018)长沙县不动产权第 0009523 号
权利人	湖南泰德汽车空调有限公司
共有情况	单独所有
坐落	长沙经济技术开发区泉塘街道螺丝塘路 68 号湖南永德置业有限公司星沙国际企业中心 3 号厂房 301
不动产单元号	430121 002010 GB00060 F00050013
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积 81254.3 平方米/房屋建筑面积 443.32 平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2062 年 04 月 05 日
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：369.96 平方米；分摊建筑面积：73.36 平方米； 房屋总层数：8；所在层：3； 室号部位：301，登记原因：买受及抵押； 档案号：F2018007779。
附记	该建筑区划内共有的道路、绿化、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权为业主共有，该宗房地产为工业地产项目。

302 号：

不动产权证证号	湘(2018)长沙县不动产权第 0009525 号
权利人	湖南泰德汽车空调有限公司

湖南泰德汽车空调有限公司破产清算程序中所涉及的位于长沙经济技术开发区泉塘街道螺丝塘路 68 号星沙国际企业中心 3 号共 3 套工业房地产清算价值咨询报告

共有情况	单独所有
坐落	长沙经济技术开发区泉塘街道螺丝塘路 68 号湖南永德置业有限公司星沙国际企业中心 3 号厂房 302
不动产单元号	430121 002010 GB00060 F00050014
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积 81254.3 平方米/房屋建筑面积 429.09 平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2062 年 04 月 05 日
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：358.08 平方米；分摊建筑面积：71.01 平方米； 房屋总层数：8；所在层：3； 室号部位：302，登记原因：买受及抵押； 档案号：F2018007781。
附记	该建筑区划内共有的道路、绿化、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权为业主共有，该宗房地产为工业地产项目。

303 号：

不动产权证证号	湘(2018)长沙县不动产权第 0009527 号
权利人	湖南泰德汽车空调有限公司
共有情况	单独所有
坐落	长沙经济技术开发区泉塘街道螺丝塘路 68 号湖南永德置业有限公司星沙国际企业中心 3 号厂房 303
不动产单元号	430121 002010 GB00060 F00050015
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积 81254.3 平方米/房屋建筑面积 311.51 平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2062 年 04 月 05 日
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：270.04 平方米；分摊建筑面积：41.47 平方米； 房屋总层数：8；所在层：3； 室号部位：303，登记原因：买受及抵押； 档案号：F2018007783。
附记	该建筑区划内共有的道路、绿化、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权为业主共有，该宗房地产为

湖南泰德汽车空调有限公司破产清算程序中所涉及的位于长沙经济技术开发区泉塘街道螺丝塘路 68 号星沙国际企业中心 3 号共 3 套工业房地产清算价值咨询报告

	工业地产项目。
--	---------

2、他项权利状况或已设定其他权利状况

根据委托人提供的《长沙县自然资源局不动产登记信息表》，工业房地产抵押权及查封信息详见下表：

抵押权信息一览表

序号	不动产权证号	抵押证明号	抵押权人	抵押部位	起始时间	结束时间	状态
1	湘(2018)长沙县不动产权第0009523号	湘(2021)长沙县不动产证明第0034419号	长沙星沙沪农商村镇银行股份有限公司	301	2021/05/31	2026/05/30	有效
2	湘(2018)长沙县不动产权第0009525号	湘(2021)长沙县不动产证明第0034419号	长沙星沙沪农商村镇银行股份有限公司	302	2021/05/31	2026/05/30	有效
3	湘(2018)长沙县不动产权第0009527号	湘(2021)长沙县不动产证明第0034419号	长沙星沙沪农商村镇银行股份有限公司	303	2021/05/31	2026/05/30	有效

查封信息一览表

序号	不动产权证号	查封类型	查封机关	查封文号	查封范围	查封时间
1	湘(2018)长沙县不动产权第0009523号	轮候查封	长沙县人民法院	(2023)湘0121执9613号	全部	2024-03-15/2027-03-14
		轮候查封	长沙县人民法院	(2024)湘0121执549号	全部	2024-03-20/2027-03-19
		轮候查封	长沙县人民法院	(2024)湘0121执2082号	全部	2024-03-20/2027-03-19
2	湘(2018)长沙县不动产权第0009525号	轮候查封	长沙县人民法院	(2023)湘0121执9613号	全部	2024-03-15/2027-03-14
		轮候查封	长沙县人民法院	(2024)湘0121执549号	全部	2024-03-20/2027-03-19
		轮候查封	长沙县人民法院	(2024)湘0121执2082号	全部	2024-03-20/2027-03-19
3	湘(2018)长沙县不动产权第0009527号	轮候查封	长沙县人民法院	(2023)湘0121执9613号	全部	2024-03-15/2027-03-14
		轮候查封	长沙县人民法院	(2024)湘0121执549号	全部	2024-03-20/2027-03-19
		轮候查封	长沙县人民法院	(2024)湘0121执2082号	全部	2024-03-20/2027-03-19

3、利用状况：根据委托人介绍及现场查勘，咨询对象目前空置中。

湖南泰德汽车空调有限公司破产清算程序中所涉及的位于长沙经济技术开发区泉塘街道螺丝塘路 68 号星沙国际企业中心 3 号共 3 套工业房地产清算价值咨询报告

4、区域状况

项目		详细情况	
位置状况	坐落	长沙经济技术开发区泉塘街道螺丝塘路 68 号湖南永德置业有限公司星沙国际企业中心 3 号厂房	
	方位	螺丝塘以南，长桥路以东	
	与重要场所（设施）距离	距通程商业广场 4.9 公里	
	临街（路）状况	北临螺丝塘，西临长桥路	
	楼幢	3 栋	
	朝向	南北	
	所在楼层/总层数	3/8	
交通状况	四至	所在园区东邻湖南鸿辉科技有限公司，南邻国顺科技园，西临长桥路，北临螺丝塘	
	道路状况	周边有螺丝塘、长桥路等交通干道，道路通达度较好	
	出入可利用交通工具	500 米范围附近有公交站点马达岭、德普企业公元首末站，有 260 路、808 路、809 路等公交车经过，公交便捷度较好	
	交通管制	无交通管制	
环境状况	停车方便程度	咨询对象园区有地上停车位，停车方便度一般	
	自然环境	无周期性洪水灾害，也没有大气、噪声、固体废弃物等污染	
	人文环境	周边主要为商住、企业，居民素质较好，治安状况较优	
外部配套设施状况	景观	无特殊景观	
	基础设施	“六通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气和场地平整	
	企业集聚度	周边有黄小雅食品贸易有限公司、长沙崇泰电子科技有限公司、湖南湘妹子农业科技有限公司、湖南声钛文化传媒有限公司、湖南三上医疗技术有限公司、长沙奥亚环境科技有限公司等企业，位于星沙国际企业中心，集聚度好。	

5、实物状况

项目		详细情况		
土地	四至	所在园区东邻湖南鸿辉科技有限公司，南邻国顺科技园，西临长桥路，北临螺丝塘		
	宗地面积	共有宗地面积 81254.3 平方米		
	土地形状	较规则		
	土地开发程度	土地开发程度达到“六通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水、通气和场地平整。		
	土地使用权类型	出让地	土地使用期限	2062 年 04 月 05 日止
	地质	地质条件较好，承载力较强	地形	与相邻道路齐平，自然排水状况较好，被洪水淹没可能性较低。
	地势	平地	土壤	红壤，未受到污染。

湖南泰德汽车空调有限公司破产清算程序中所涉及的位于长沙经济技术开发区泉塘街道螺丝塘路 68 号星沙国际企业中心 3 号共 3 套工业房地产清算价值咨询报告

建 筑 物	名称	长沙经济技术开发区泉塘街道螺丝塘路 68 号湖南永德置业有限公司星沙国际企业中心 3 号厂房		
	规模	本次评估面积合计为 1183.92 m ²		
	外观	外墙为外墙砖	实际用途	工业办公
	所在层数/总层数	3/8	建筑结构	钢混
	空间布局	大空间工业办公用房	工程质量	合格
	建成时间	约 2016 年	层高	3.6 米
	新旧程度	竣工日期约为 2016 年，建筑质量合格，保养及维护状况较优，为基本完好房。		
	建筑功能	通风、采光、日照、保温、隔热、隔温、防水均较好。		
	设施完备	水、电、气、网络、通讯、消防、电梯等。		
	装修情况	外墙部分贴墙砖，入户门为电动卷闸门、防盗门，室内地面部分铺地砖、部分为地漆，墙面刷墙漆，顶棚部分吊顶、部分刷涂料，铝合金窗。		
	其它情况	/		

委托咨询对象和咨询范围与经济行为涉及的咨询对象与咨询范围一致。

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本咨询报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次咨询目的、市场条件及咨询对象自身条件等因素，最终确定咨询对象的价值类型为清算价值。

清算价值是指在咨询对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

五、咨询基准日

本项目咨询基准日是 2025 年 1 月 13 日。

咨询基准日是由委托人考虑实现经济行为的需要，和开展现场调查、评估资料收集等工作的便利，以及能全面地反映被咨询资产的状况等因素后与咨询机构协商确定。咨询人员以咨询基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《湖南省长沙市中级人民法院民事裁定书（2024）湘 01 破申 14 号》；
2. 《湖南省长沙市中级人民法院决定书（2024）湘 01 破 40-1 号》；
3. 《资产评估委托服务协议》。

（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，中华人民共和国主席令第 46 号，中华人民共和国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. 《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第三十二号，2020 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第三十二号，2020 年 1 月 1 日起施行）；
5. 《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号，2014 年 11 月 24 日发布，2015 年 3 月 1 日起施行，2019 年 4 月更新）；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号，2014 年 07 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
7. 《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》（中华人民共和国国务院令第 691 号）；
8. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，自 2017 年 6 月 1 日起施行）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
10. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
11. 《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）；
12. 湖南省财政厅、国家税务总局湖南省税务局《关于明确地方教育附加征收标准的通知》（湘财综〔2018〕35 号，2018 年 10 月 24 日）；
13. 《中华人民共和国企业破产法》（中华人民共和国主席令第 54 号，2007 年 6 月 1 日起施行）；

14. 其他与资产评估相关的法律法规。

（三）权属依据

1. 《长沙县自然资源局不动产登记信息表》；
2. 《不动产权证书》；
3. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国财政出版社）；
2. 咨询基准日贷款利率信息；
3. 长沙市市房地产信息网、房天下网、搜房网、安居客网、58 同城网等；
4. 湖南省房地产业协会文件《关于发布〈湖南省建筑物建设成本参考标准研究成果〉的通知》（湘房协〔2023〕3 号）；
5. 咨询人员现场勘查所掌握的资料。

（六）其他参考依据

其他与咨询有关的资料等。

七、咨询方法

（一）咨询方法介绍

通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。

资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。

1. 市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

2. 收益法是将未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

3. 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，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，

得到的差额作为被评估资产的评估值，也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

（二）咨询方法的选择

1. 成本法适用性分析

成本法主要适用于评估新近开发建设完成的房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的房地产，特别适用于很少发生交易而限制了市场法运用或没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产，咨询对象为已取得权属证明的工业房地产，其市场价值大于成本累加，且周边同类型房地产租售市场活跃，故本次咨询不宜选用成本法求取市场价值。

2. 市场法适用性分析

咨询对象实际用途为工业房地产，咨询对象所在区域近期类似房地产成交的典型案例较多，适宜采用市场法进行市场价值求取。

3. 收益法适用性分析

资产评估中的收益法，是指通过将咨询对象预期收益资本化或折现以确定咨询对象价值的评估思路。

咨询对象为收益性房地产，所在区域房地产租赁市场较成熟，且同一供求圈内有多类类似房地产租赁实例，咨询对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，适宜采用收益法进行市场价值求取。

（三）对于所采用的咨询方法的介绍

结合《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）和《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），市场法的技术路线是遵循市场法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在咨询对象同一供求圈内选择三至四个与咨询对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立咨询对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取咨询对象房地产的比准价格。

市场法的基本公式为：

咨询对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房

地产状况调整系数

计算步骤：

- 第一步：搜集交易实例；
- 第二步：选取可比实例；
- 第三步：建立比较基础；
- 第四步：进行交易情况修正；
- 第五步：进行市场状况调整；
- 第六步：进行房地产状况调整；
- 第七步：计算比较价值。

(2) 收益法

结合《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），收益法的技术路线是预计咨询对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算咨询对象的客观合理价格或价值的方法。由于咨询对象收益期较长，且难以准确预测该期限内各年净收益，因而采用报酬资本化法中持有加转售模式进行估价。

报酬率长期不变的情况下持有加转售模式计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

本次估价设定持有期内报酬率不变，且收益按一定比率递增，则计算公式可转换为：

$$V = A / (Y-g) \times \{1 - [(1+g)/(1+Y)]^t\} + V_t / (1+Y)^t$$

式中：V ---- 房地产收益价值

A ---- 第一年的客观净收益

Y ---- 报酬率

g ---- 年递增比率

Vt ---- 期末转售收益

t ---- 持有期

(四) 咨询结论（清算价值）的确定

以市场价值结果为基数乘以快速变现系数得出咨询对象的清算价值，具体详见《咨询结果明细表》。

八、咨询程序实施过程和情况

根据国家有关部门的规定，我公司咨询人员已实施了对委托人提供的文件以及相关资料的审核，对资产进行现场勘查与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查，以及我们认为有必要实施的其他资产咨询程序。资产咨询的详细过程如下。主要咨询程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就咨询目的、咨询对象和咨询范围、价值类型、咨询基准日、咨询报告使用范围、咨询报告提交期限及方式、咨询服务费及支付方式、咨询工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产咨询委托合同，拟定咨询计划。

（二）前期准备

1. 接受湖南泰德汽车空调有限公司管理人的委托后，我公司即确定了有关的咨询人员并与委托人就本项目的咨询目的、咨询基准日、咨询范围、委托咨询主要资产的特点等影响资产咨询计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委托咨询资产的具体特点，制定咨询综合计划和程序计划，确定重要的咨询对象、咨询程序及主要咨询方法。

（三）现场清查

对委托咨询资产进行现场勘察及市场调查。

（四）资料收集

咨询人员根据咨询项目的具体情况进行了咨询资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的咨询资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

1. 咨询人员在委托人的领勘下，对委托人所提供的资产进行核实，并对咨询对象进行现场勘查；

2. 咨询人员进行市场调查，广泛收集与咨询对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

（六）内部审核

根据我公司咨询业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步咨询报告后提交公司内部审核，按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、咨询报告、咨询报告技术说明和咨询明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

九、咨询假设

分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 本次咨询以本咨询报告所列明的特定评估目的为前提。
2. 本次咨询的各项资产均以咨询基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以咨询基准日的国内有效价格为依据。
3. 本次咨询假设咨询基准日外部经济环境不变；未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其咨询价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策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. 假设在咨询目的的经济行为实现后，咨询对象及其所涉及的资产将按其咨询基准日的用途与使用方式使用；
5. 委托人提供的全部资料真实、准确、完整。
6. 假设咨询对象及其所涉及资产均无影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。

本咨询报告结论在上述假设条件下在咨询基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，咨询结果一般会失效。

十、评估结论

经分析测算，湖南泰德汽车空调有限公司管理人委托的咨询对象在本次咨询目的下，于咨询基准日 2025 年 1 月 13 日的清算价值为¥3,845,127 元（大写：人

人民币叁佰捌拾肆万伍仟壹佰贰拾柒元整），咨询结论汇总表如下：

咨询结果汇总表

产权持有人：湖南泰德汽车空调有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产类型	清算价值	备注
1	房地产	3,845,127	取整，其中已设定抵押权价值 3,845,127 元，未设定抵押权价值 0 元

十一、特别事项说明

（一）本次咨询服务事项基于委托人所提供的资料基础上进行咨询分析，由于委托人仅提供权属证明资料的复印件，未对其权属证明原件做出有效的核查核对，未考虑其所提供资料的合法性问题，提请报告使用者注意。

（二）根据委托人提供的根据委托人提供的《长沙县自然资源局不动产登记信息表》（打印日期：2025 年 3 月 11 日），咨询对象存在抵押、查封情况，本咨询报告未考虑相关资产抵押、查封等权利瑕疵和限制情况。

（三）受客观条件限制，咨询人员所作的咨询工作，在较大程度上依据委托人提供的相关资料，资料的真实性及完整性会对咨询结果产生重大影响。本次咨询仅对被咨询资产在咨询基准日的清算价值发表意见，不对咨询对象的法律权属提供保证，由于咨询对象产权关系引起的一切纠纷与本公司无关。

（四）本次咨询结论为含税价。

（五）本报告评估结论是对 2025 年 1 月 13 日这一评估基准日所评估资产价值的客观公允反映，若评估基准日后该项资产价值发生重大变化应及时聘请专业机构重新进行评估。

十二、咨询报告使用限制说明

（一）咨询报告只能用于报告载明的咨询目的和用途。

（二）咨询报告只能由委托人使用。

（三）本报告的咨询结论仅供委托方为本次咨询目的使用，报告的使用权归委托方所有，未征得出具咨询报告的咨询机构同意，咨询报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）当政策调整对咨询结论产生重大影响时，应当重新确定咨询基准日进行价值分析咨询报告使用人应当正确理解和使用咨询结论，咨询结论不等同于咨询对象可实现价格，咨询结论不应当被认为是对咨询对象可实现价格的保证。

十三、咨询报告日

本咨询报告日为二〇二五年三月十九日。

长沙永信土地房地产评估测绘有限公司

二〇二五年三月十九日

咨询报告附件

附件一、与咨询目的相对应的经济行为文件

附件二、产权持有人营业执照复印件

附件三、《咨询明细表》

附件四、咨询对象涉及的主要权属证明资料

附件五、咨询机构营业执照复印件

房地产咨询明细表

咨询基准日：2025年1月13日

产权持有人：湖南泰德汽车空调有限公司

金额单位：人民币元

序号	不动产权证号	建筑物名称	位置	用途	结构	所在层数/ 总层数	建筑面积 m ²	清算价值	备注
1	湘(2018)长沙县不动产权第0009523号	星沙国际企业中心3号厂房	长沙经济技术开发区泉塘街道螺丝塘路68号湖南永德置业有限公司星沙国际企业中心3号厂房301	工业	钢混	3/8	443.32	3,845,127	取整
2	湘(2018)长沙县不动产权第0009525号	星沙国际企业中心3号厂房	长沙经济技术开发区泉塘街道螺丝塘路68号湖南永德置业有限公司星沙国际企业中心3号厂房302	工业	钢混	3/8	429.09		
3	湘(2018)长沙县不动产权第0009527号	星沙国际企业中心3号厂房	长沙经济技术开发区泉塘街道螺丝塘路68号湖南永德置业有限公司星沙国际企业中心3号厂房303	工业	钢混	3/8	311.51		
合计	/	/	/	/	/	/	1183.92	3,845,127	取整

评估机构：长沙永信土地房地产评估测绘有限公司

其他资产咨询单价明细表

咨询基准日：2025年1月13日

产权持有单位：湖南泰德汽车空调有限公司

序号	名称	数量	单位	单价	备注
1	废纸（黄）	若干	元/斤	0.5	
2	废纸（花）	若干	元/斤	0.3	
3	废铁	若干	元/斤	1	
4	废铝合金	若干	元/斤	5.5	
5	废铜	若干	元/斤	32	