

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**华声在线股份有限公司
拟处置所属的位于长沙恒大雅苑
房屋资产项目
资产评估报告**

湘天评报字(2024)第 044 号
(共一册, 第一册)

湖南天平正大房地产土地资产评估有限公司

二〇二四年十月八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4343020010202400049
合同编号:	湘天评报字(2024)第044号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	湘天评报字(2024)第044号
报告名称:	华声在线股份有限公司 拟处置所属的位于长沙恒大雅苑 房屋资产项目资产评估报告
评估结论:	2,539,500.00元
评估报告日:	2024年10月08日
评估机构名称:	湖南天平正大房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	曹继亮 (资产评估师) 会员编号: 43000065 谢德 (资产评估师) 会员编号: 43180058
 (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: 2024年10月08日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、资产评估报告使用限制说明	13
十三、资产评估报告日	15
资产评估报告附件	15

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果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考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

华声在线股份有限公司：

湖南天平正大房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对华声在线股份有限公司拟处置所属的位于长沙市恒大雅苑房屋资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：华声在线股份有限公司拟处置所属的位于长沙市恒大雅苑房屋资产，为此需要对评估基准日所涉及的房屋资产市场价值进行评估，为上述评估目的提供价值参考依据。

评估对象：华声在线股份有限公司所属的位于长沙市恒大雅苑房屋资产市场价值。

评估范围：华声在线股份有限公司所属的位于长沙市恒大雅苑房屋资产。评估基准日，评估范围内的房屋资产共 3 处。评估范围内的资产账面原值为 229.51 万元，账面净值为 170.83 万元。

评估基准日：2024 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

评估结论：华声在线股份有限公司拟处置所属的位于长沙市恒大雅苑房屋资产评估基准日总资产账面价值为 170.83 万元；评估值为 253.95 万元（不含增值税），增值额为 83.12 万元，增值率为 48.66%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、

限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

华声在线股份有限公司
拟处置所属的位于恒大雅苑房屋资产项目

资产评估报告正文

华声在线股份有限公司：

湖南天平正大房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对华声在线股份有限公司拟处置所属的位于恒大雅苑房屋资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人和产权持有单位均为华声在线股份有限公司。

(一)委托人简介

企业名称：华声在线股份有限公司

注册地址：长沙市开福区鸭子铺路1号91房8室

法定代表人：姜协军

成立日期：2001年08月03日

营业期限：2001年08月03日至无固定期限

注册资本：17418万元人民币

企业性质：其他股份有限公司（非上市）

经营范围：许可项目：互联网新闻信息服务；第二类增值电信业务；出版物批发；电子出版物制作；网络文化经营（仅限音乐）；互联网直播技术服务；电影发行；电视剧制作；音像制品制作；电视剧发行；网络文化经营；互联网信息服务；信息网络传播视听节目；广播电视节目制作经营；电竞音视频、数字衍生内容制作（不含出版发行）；营业性演出；演出经纪；出版物印刷；包装装潢印刷品印刷；食品销

售；旅游业务；建设工程施工。（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）一般项目：广告设计、代理；广告发布；广告制作；社会经济咨询服务；专业设计服务；动漫游戏开发；组织文化艺术交流活动；数字内容制作服务（不含出版发行）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；舆情信息服务；企业形象策划；信息技术咨询服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；票务代理服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；组织体育表演活动；日用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；文具用品批发；文具用品零售；机械设备销售；教学专用仪器销售；教学用模型及教具销售；体育用品及器材批发；第一类医疗器械销售；会议及展览服务；数字创意产品展览展示服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；非居住房地产租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；餐饮管理；酒店管理；计算机系统服务；信息系统集成服务；互联网数据服务；计算机软硬件及辅助设备零售；数字技术服务；数据处理和存储支持服务。（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）

纳税人识别号：91430000730502272L

（二）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人和产权持有单位均为华声在线股份有限公司。

（三）本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

华声在线股份有限公司拟处置所属的位于长沙市恒大雅苑房屋资产，为此需要对评估基准日所涉及的房屋资产市场价值进行评估，为上述评估目的提供价值参考依据。

就此事项，华声在线股份有限公司通过了《2023 年公司第 15 次总裁办公会会议纪要》（2023 第 15 次）。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是华声在线股份有限公司所属的位于长沙市恒大雅苑房屋资产市场价值。

(二)评估范围

评估范围是华声在线股份有限公司所属的位于长沙市恒大雅苑房屋资产。评估基准日，评估范围内的房屋资产共 3 处。评估范围内的资产账面原值为 229.51 万元，账面净值为 170.83 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产账面价值未经审计。

(三)评估范围内主要资产的情况如下：

委估资产为产权持有单位拟处置的位于长沙市恒大雅苑房屋资产，房屋坐落于长沙市开福区万家丽路北路一段 699 号恒大雅苑楼盘内，其中包含 3 处住宅类房屋，购置于 2013 年，均已办理产权证。房屋的具体情况如下表：

序号	房屋名称	用途	产权证号	房屋产权人	面积 (m ²)	目前使用状况
1	恒大雅苑 45 栋 602 房	住宅	湘 2019 长沙市不动产权第 0144630 号	华声在线股份有限公司	90.52	闲置
2	恒大雅苑 45 栋 603 房	住宅	湘 2019 长沙市不动产权第 0144619 号	华声在线股份有限公司	89.88	闲置
3	恒大雅苑 45 栋 604 房	住宅	湘 2019 长沙市不动产权第 0144616 号	华声在线股份有限公司	122.24	闲置

(四)引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本资产评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

通过充分考虑本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因

素，本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此，选择市场价值作为本次评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2024年8月31日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择于资产交割日较接近的日期作为评估基准日。本次评估基准日由委托人确定，并在资产评估报告委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 华声在线股份有限公司通过的《2023年公司第15次总裁办公会议纪要》(2023第15次)。

(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第二次修订)；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号)；

4. 《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)；

5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令378号，国务院令第588号修订)；

6. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号)；

7. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；

8.《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》(国资办发[1992]36号);

9.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

10.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

11.《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);

12.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);

13.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号);

14.《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);

15.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

16.《财政部税务总局海关总署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);

17.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

18.《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)。

(三)评估准则依据

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——资产评估报告》(中评协[2018]35号);

4.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36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—不动产》(中评协[2017]38号);
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
13. 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31号)。

(四)权属依据

- 1.不动产权证;
- 2.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.评估基准日银行贷款报价市场利率及外汇汇率;
- 2.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 3.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 3.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 4.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
- 5.产权持有单位提供的资产清单和评估申报表;
- 6.湖南天平正大房地产土地资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用市场法对房屋资产进行评估。评估方法选择理由如下:

1.选用的评估方法

市场法:因评估对象主要为长沙市内住宅类房屋资产,涉及的房屋资产类似的交易案例较多,并且信息易取得,能够寻找足够数量的

可比交易案例，故采用市场法。

2.不选用的评估方法

(1)成本法：由于纳入评估范围的房屋资产属于长沙市内住宅类型房屋，均为产权持有单位购买所得，难以获取资产建造资料，故不采用成本法。

(2)收益法：由于纳入评估范围的房地产处于长期闲置状态，不具有持续的收益能力，故不采用收益法。

资产的具体评估方法介绍如下：

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

评估技术路线为：首先遵循市场比较法可比实例的选取原则，根据评估人员掌握的房地产市场交易资料，在评估对象同一供求圈内选择三个与评估对象用途、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，建立评估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、交易日期修正、房地产状况修正，求取评估对象房地产的比准价格。市场比较法的公式为：

房地产价格=可比交易案例房地产价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2024 年 9 月 23 日至 2024 年 10 月 8 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2024 年 9 月 23 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达

成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三)现场调查

评估人员于 2024 年 9 月 25 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的不动产权证、房产证及土地使用权证等资产的产权证明文件资料进行查验。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方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，并对收集的评估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

评估人员针对资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
3. 假设和产权持有单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
4. 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；
5. 假设评估范围内资产按原用途继续使用。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

华声在线股份有限公司拟处置所属的位于长沙市恒大雅苑房屋资产评估基准日总资产账面价值为 170.83 万元；评估值为 253.95 万元（不含增值税），增值额为 83.12 万元，增值率为 48.66%。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成；

(二)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证；

(三)本次评估结论为不含增值税价值，且未考虑资产处置时需缴纳的相关税费；

(四)本次评估结论仅包括委估资产本体的价值，而未考虑相关资产可能存在的债权债务关系对资产价值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

- 1.资产评估报告的使用人为：华声在线股份有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。
- 2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。
- 3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。
- 4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
- 5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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。本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

(四)对被用于使用范围以外的用途，如被出示或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本资产评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(五)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为评估对象可实现价格的保证。

(六) 资产评估报告是指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要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2024年10月8日。



资产评估师：谢德

资产评估师：曹继亮



曹继亮
43000065

湖南天平正大房地产土地资产评估有限公司



资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、委托人和产权持有单位营业执照；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 附件六、湖南天平正大房地产土地资产评估有限公司备案公告；
- 附件七、湖南天平正大房地产土地资产评估有限公司营业执照副本复印件；
- 附件八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件九、资产评估明细表。

华声在线股份有限公司

(2023) 第 15 次

2023 年公司第 15 次总裁办公会会议纪要

8 月 3 日上午, 华声在线股份有限公司(以下简称华声公司) 2023 年第 15 次总裁办公会在中国共产党长沙历史陈列馆会议室召开, 会议由华声公司总裁李勇主持, 现将相关内容纪要如下。

听取关于公司 14 套房屋资产公开挂牌处置的请示

党政办作了汇报。

会议明确, 一致同意将公司 14 套房屋资产在联合利国文化产权交易所进行公开挂牌处置。党政办等相关职能部门配合提供处置房产所需资料。

出席: 李 勇 禹振华 瞿德潘 孙 威

熊佳斌 盛伟山 张 浩 赵 引

邱渭东 周品莹

列席: 黄生晖 潘海涛 李爱平

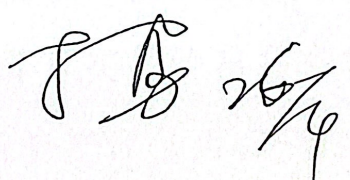
记录: 向旻子

呈: 华声在线股份有限公司董事长、董事、监事会主席

送: 华声在线股份有限公司总裁办公会成员

议题相关部门及分(子)公司

华声在线股份有限公司内部公文呈阅单

来文单位	党政办	来文时间	2023.4.24		
来文标题	关于公司 14 套房屋资产公开挂牌处置的请示				
领导批示					
办公室意见	拟同意.呈请李总批示.请经办人员 依法依规加快推进。 呈请李总主任批示。 王发强 4.25				
相关职能部门意见					
呈报单位 (部门)意见	为优化公司资源配置,进一步推进存量固定资产盘活工作, 我们建议公司将恒大御景半岛 2604 房等 14 套商品房屋向社会 公开挂牌拍卖,陆续处置。 现呈上,请领导批示!				
承办单位 (部门)	党政办	承办人	李爱平	联系电话	18684892299

关于公司 14 套房屋资产公开挂牌处置的 请 示

公司领导：

为优化公司资源配置，进一步推进存量固定资产盘活工作。我们建议公司将恒大御景半岛 2604 房等 14 套商品房屋（详情见附件 1）向社会公开挂牌拍卖，陆续处置。

此 14 套房屋资产均为广告置换所得。绝大部分属毛坯，且离市中心相对偏远，在租赁市场较冷门，所以一直以闲置居多，现均已达到产权证满 4 年即可交易的出售条件。我们建议将此 14 套房屋资产统一进行资产评估后，进行挂牌拍卖，以优化公司资产结构。根据以往经验，批量挂牌，并不一定都能被成功摘牌。因此我们遵循能卖则卖，不能卖继续挂牌的原则。资产评估有效期为一年，一年内没有被成功摘牌的，公司如有继续拍卖处置意愿，需重新进行资产评估后再挂牌。

鉴于该批待处置房产属于省属国有文化企业实物资产。根据《企业国有资产交易监督管理办法》以及《关于进一步规范湖南省省管国有文化企业国有资产交易管理的通知》（湘文资委〔2018〕6号）第二条“省管文化企业国有资产交易行为包括产权转让、增资、资产转让行为。省管文化企业发生上述经济行为应当按照《关于确认联合利国文化产权交易所为“湖南省国有文化产权股权指定交易平台”的复函》（湘文资办函〔2016〕12号）要求，在联合利国文化产权交

易所交易”等政策法规的规定，此批资产属于进场交易范围。

按照资产处置流程，如果公司同意 14 套房屋通过联合利国文化产权交易所交易，则需与其签订国有资产转让委托合同（详情见附件 2），并准备好待处置房产所有资料，包括权属证明文件、内部决策文件、资产评估报告等相关资料。

就此 14 套房屋的资产评估费用问题，我们已从省文资委中介服务机构备选库中挑选了 3 家询价，并出具了资产评估报价单（详情见附件 3），分别是湖南天平正大资产评估有限公司报价 1.8 万元；湖南恒基房地产土地资产评估有限公司报价 1.82 万元，中瑞世联资产评估集团有限公司湖南分公司报价 2 万元。以择价优者为原则，我们意向委托天平正大公司评估，并附资产评估委托合同（详情见附件 4）。评估过程中需要我们提供公司营业执照、产权证明、购房合同及发票等相关资料。评估完成并备案后，即可将 14 套房产进行公开挂牌处置。

专此请示，请领导批示！

附件：

1. 华声公司 14 套房屋明细表
2. 资产转让委托合同
3. 资产评估报价单
4. 资产评估委托合同

党政办

2023 年 4 月 24 日

营业执照

扫描二维码登录“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。

统一社会信用代码
91430000730502272L

副本编号: 3-1

(副本)

名称 华声在线股份有限公司
类型 其他股份有限公司(非上市)
法定代表人 姜协军
经营范围 许可项目: 互联网信息服务, 第二类增值电信业务, 网络文化经营(仅限音乐), 互联网直播技术服务, 电影发行, 电视剧制作, 音像制品制作, 电视剧发行, 网络文化经营, 互联网信息服务, 信息网络传播视听节目, 广播电视节目制作经营, 电竞音视频、数字衍生内容制作(不含出版发行), 营业性演出, 演出经纪, 出版物印刷, 包装装潢印刷品印刷, 食品销售, 旅游业务, 建设工程施工。(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)一般项目: 广告设计、代理, 广告发布, 广告制作, 社会经济咨询服务, 专业设计服务, 动漫游戏开发, 组织文化艺术交流活动, 数字内容制作服务(不含出版发行), 互联网销售(除销售需要许可的商品), 销售服务(不含销售服务), 票务代理服务, 业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训), 组织体育表演活动, 日用品销售, 玩具、动漫及游艺用品销售, 文具用品零售, 机械设备的销售, 教学专用仪器销售, 体育用品及器材批发, 第一类医疗器械销售, 会议及展览服务, 数字创意产品展览展示服务, 体育场地设施经营(不含高危体育项目), 非居住房地产租赁, 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广, 餐饮管理, 酒店管理, 计算机系统和信息系统集成服务, 互联网数据服务, 计算机软硬件及辅助设备零售, 数字技术服务, 数据处理和存储支持服务。(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)

注册资本 壹亿柒仟肆佰壹拾捌万元整
成立日期 2001年08月03日
住所 长沙市开福区鸭子铺路1号91房8室



登记机关

2024年1月17日

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ 43003957856

权利人	华声在线股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	湘阴县万家丽北路一段699号恒大雅苑45、46、47栋604
不动产单元号	430105006003GY00025F00330311
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积104793.84平方米/房屋建筑面积122.24平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2075-03-24
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：99.2平方米； 分摊建筑面积：23.04平方米。

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ 43003957855

权利人	华声在线股份有限公司
共有情况	此件仅用于此套房屋作资产评估使用。2024.9 ^{单独所有}
坐落	开福区万家丽北路一段699号恒大雅苑45、46、47栋603
不动产单元号	430105006003GY00025F00330310
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积104793.84平方米/房屋建筑面积89.88平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2075-03-24
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：72.94平方米； 分摊建筑面积：16.94平方米。

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ 43003957854

权利人	华声在线股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开福区万家丽北路一段699号恒大雅苑45、46、47栋602
不动产单元号	430105006003GY00025F00330309
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积104793.84平方米/房屋建筑面积90.52平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2075-03-24
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：73.46平方米； 分摊建筑面积：17.06平方米。

此件仅用于此套房屋作资产评估使用。2024.9

华声在线股份有限公司

承 诺 函

湖南天平正大房地产土地资产评估有限公司：

因房屋资产处置事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的华声在线股份有限公司所属的位于长沙市恒大雅苑房屋资产市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 二、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 三、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 四、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 六、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 七、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

单位（盖章）：华声在线股份有限公司

法定代表人或授权代表(签字)

2024 年 9 月 27 日



资产评估师承诺函

华声在线股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟处置所属的位于长沙市恒大雅苑房屋资产事宜，以 2024 年 8 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告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资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对估值对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、充分考虑了影响估值价值的因素；
- 五、估值结论合理；
- 六、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2024 年 10 月 8 日

湖南省财政厅

变更备案公告

湘财资备案〔2023〕55号

湖南天平正大房地产土地资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

1、公司名称由湖南天平正大资产评估有限公司变更为湖南天平正大房地产土地资产评估有限公司

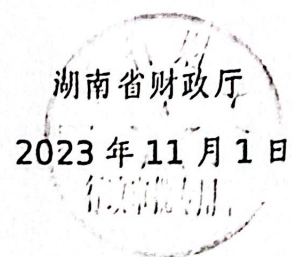
2、注册资本由100万变更为200万。

3、合伙人（股东）由邱月娥（出资比例30%）、谢德（出资比例70%）变更为曹继亮（出资比例29%）、谢德（出资比例70%）、吴情（出资比例1%）。

4、经营范围由资产评估服务（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）变更为一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；矿业权评估服务；社会稳定风险评估（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）。

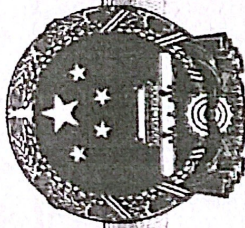
相关信息将录入资产评估备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：财政部、中国资产评估协会、湖南省资产评估协会。



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

9143010267801764XB

扫描二维码
下载电子营业执照
或登录国家企业信用信息公示系统
查询企业信息



名称 湖南天平正大房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 谢德

经营范围

一般项目: 房地产评估; 资产评估; 土地调查评估服务; 矿业权评估服务; 社会稳定风险评估(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)

注册资本 200.0000万元(人民币)

成立日期 2008年07月21日

住所 湖南省长沙市芙蓉区韶山路78号鑫天大厦403房



登记机关

2023 年 09 月 25 日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 43000065

会员姓名: 曹继亮

证件号码: 432302*****8

所在机构: 湖南天平正大房地产土地资产评估
有限公司

年检情况: 通过 (2024-04-30)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

曹继亮



(有效期至2025-04-30日止)

打印时间: 2024年05月09日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 43180058

会员姓名: 谢德

证件号码: 430103*****1

所在机构: 湖南天平正大房地产土地资产评估
有限公司

年检情况: 通过 (2024-04-30)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:



(有效期至2025-04-30日止)

打印时间: 2024年05月09日

华声在线股份有限公司拟处置所属的房屋资产项目

评估明细表

评估基准日：2024年08月31日

产权持有单位：华声在线股份有限公司

企业负责人：姜协军

主要填表人：李爱平

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年08月31日

表1

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%
流动资产	1				
非流动资产	2	170.83	253.95	83.12	48.66
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	170.83	253.95	83.12	48.66
在建工程	6				
油气资产	7				
无形资产	8				
其中：土地使用权	9				
其他非流动资产	10				
资产总计	11	170.83	253.95	83.12	48.66

产权持有单位：华声在线股份有限公司

金额单位：人民币万元

评估机构：湖南天平正太房地产资产评估有限公司



固定资产评估汇总表

评估基准日：2024年08月31日

产权持有单位：华声在线股份有限公司
金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	2,295,081.40	1,708,326.09	0.00	2,539,500.00	2,539,500.00	244,418.60	831,173.91	10.65	48.65
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	2,295,081.40	1,708,326.09	0.00	2,539,500.00	2,539,500.00	244,418.60	831,173.91	10.65	48.65
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施									
4-8-3	固定资产-管道及沟槽									
4-8-4	固定资产-井巷工程									
	设备类合计									
4-8-5	固定资产-机器设备									
4-8-6	固定资产-车辆									
4-8-7	固定资产-电子设备									
4-8-8	固定资产-土地									
4-8-9	固定资产-船舶									
	固定资产合计	2,295,081.40	1,708,326.09		2,539,500.00	2,539,500.00	244,418.60	831,173.91	10.65	48.65
	减：固定资产减值准备									
	固定资产净额	2,295,081.40	1,708,326.09		2,539,500.00	2,539,500.00	244,418.60	831,173.91	10.65	48.65

评估人员：谢德、曹继亮

