

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
拟处置所属的部分房屋资产项目
资产评估报告

湘天评报字(2023)第 023 号

(共一册, 第一册)


湖南天平正大资产评估有限公司

二〇二三年六月八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4343020010202300021
合同编号:	2023-023
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(2023)第023号
报告名称:	华声在线股份有限公司 拟处置所属的部分房屋资产项目 资产评估报告
评估结论:	14,114,800.00元
评估报告日:	2023年06月08日
评估机构名称:	湖南天平正大资产评估有限公司
签名人员:	谢德 (资产评估师) 会员编号: 43180058 刘迎伟 (资产评估师) 会员编号: 47000442
	
(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: 2023年06月19日

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部分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：因房屋资产处置事宜，华声在线股份有限公司委托湖南天平正大资产评估有限公司对该经济行为所涉及的所属部分房屋资产市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值专业意见。

评估对象：华声在线股份有限公司拟处置所属部分房屋资产的市场价值。

评估范围：评估范围是华声在线股份有限公司拟处置所属部分房屋资产。评估基准日，评估范围内的房屋资产共 14 处。评估范围内的资产账面原值为 996.27 万元，账面净值为 795.31 万元。

评估基准日：2023 年 4 月 30 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部分房屋资产评估基准日总资产账面价值为 795.31 万元；评估值为 1,411.48 万元，增值额为 616.17 万元，增值率为 77.48%。

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
拟处置所属的部分房屋资产项目

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部分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:从事互联网新闻信息服务;在全省范围内从事第二类增值电信业务中的信息服务业务;出版物批发;出版策划;设计、制作、发布国内各类广告;提供经济信息咨询(不含金融、期货、证券信息)服务;创意设计服务;视频、音乐、电影、动漫和影视节目制作与发行;从事互联网文化活动;互联网游戏服务;百货、工艺美术品、文化用品、纺织品、装饰品、建筑装饰材料、塑料制品、电线电缆、电子产品、通用机械

设备、机电设备、水暖器材、消防设备及器材、金属材料及制品、木材及制品、花卉盆景、流体控制成套设备及配件、电梯及配件的销售;文化、商业、体育活动的组织与策划;学术交流、培训活动(不得从事营利性职工资格培训及职工技能培训)的组织;体育场馆运营与管理;经营演出及经纪业务;会展及相关服务;供应链管理与服务;研学旅行教育基地品牌策划推广;以自有合法资产开展文化旅游产业、游戏产品的投资(不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务,不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)、开发与管理;餐饮管理;酒店管理;场地租赁;计算机电子信息网络建设;计算机软硬件及电子产品的开发、销售;大数据处理技术的研究、开发;信息系统集成服务;信息处理和存储服务;信息技术服务与转让;以下限分支机构凭许可证经营:书、报刊印刷;包装装潢印刷品及其他印刷品印刷;机械设备、纸张的批发;预包装食品、散装食品、乳制品(不含婴幼儿配方乳粉)零售;照相器材、玩具、纸质品、环保设备、陶瓷制品、农副产品、保健用品、化妆品及卫生用品销售。(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)

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

因房屋资产处置事宜,华声在线股份有限公司委托湖南天平正大资产评估有限公司对该经济行为所涉及的所属部分房屋资产市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值专业意见。

就此事项,华声在线股份有限公司通过了党政办《关于公司 14 套房屋资产公开挂牌处置的请示》。

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拟处置所属部分房屋资产的市场价值。

(二)评估范围

评估范围是华声在线股份有限公司拟处置所属部分房屋资产。评估基准日，评估范围内的房屋资产共 14 处。评估范围内的资产账面原值为 996.27 万元，账面净值为 795.31 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部分房屋资产，其中包含 13 处住宅类房屋及 1 处办公类房屋，购置于 2010 年至 2018 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	蓝湾国际广场鹏鑫大厦 C 栋 1617	住宅	湘 2018 长沙市不动产权第 0221876 号	华声在线股份有限公司	48.12	出租
2	玮苑 (乾隆尊品) 3 栋 3005	住宅	湘 2020 长沙市不动产权第 0283993 号	华声在线股份有限公司	82.02	闲置
3	玮苑 (乾隆尊品) 3 栋 3006	住宅	湘 2020 长沙市不动产权第 0283990 号	华声在线股份有限公司	59.28	闲置
4	中诚丽景香山园 32 栋 815 房	住宅	长房权证雨花字第 714066131 号	华声在线股份有限公司	76.80	闲置
5	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
6	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
7	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
8	恒大御景半岛湘江苑 10 栋 2604 房	住宅	湘 2019 长沙市不动产权第 0196762 号	华声在线股份有限公司	163.96	出租
9	澳海澜庭 30 栋 101 房	住宅	湘 2019 望城区不动产权第 0004355 号	华声在线股份有限公司	96.39	闲置
10	澳海澜庭 67 栋 2904 房	住宅	湘 2019 望城区不动产权第 0002044 号	华声在线股份有限公司	103.97	闲置
11	澳海澜庭 17 栋 603 房	住宅	湘 2019 望城区不动产权第 0003155 号	华声在线股份有限公司	112.45	闲置

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
12	中建信和麓山和苑 2栋 2203 房	住宅	湘 2019 长沙市不动产权 第 0321039 号	华声在线股份有 限公司	136.89	闲置
13	中建信和麓山和苑 2栋 2304 房	住宅	湘 2019 长沙市不动产权 第 0321038 号	华声在线股份有 限公司	148.34	闲置
14	红星现代商务中心 1栋 5层 5061 房	办公	长房权证雨花字第 715309015 号	华声在线股份有 限公司	76.69	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：2023年4月30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了党政办《关于公司 14 套房屋资产公开挂牌处置的请示》。

(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》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
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 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实施细则〉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、房产证及土地使用权证;
- 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及办公类房屋资产,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或办公类型房屋,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大部分房地产属于毛坯房,并未进行装修,且处于长期闲置状态,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、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2023 年 5 月 20 日至 2023 年 6 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

2023 年 5 月 20 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 2023 年 5 月 23 日和 2023 年 5 月 26 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員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部分房屋资产评估基准日总资产账面价值为 795.31 万元；评估值为 1,411.48 万元，增值额为 616.17 万元，增值率为 77.48%。

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。

(五)纳入评估范围的蓝湾国际广场鹏鑫大厦 C 栋 1617 及恒大御景半岛湘江苑 10 栋 2604 房已对外出租，出租信息如下：

恒大御景半岛湘江苑 10 栋 2604 房：租赁面积 163.96 平方米，租赁期限 2022 年 8 月 28 日至 2024 年 8 月 27 日，租金按 3800 元/月计算，支付方式为三个月一周期。

蓝湾国际广场鹏鑫大厦 C 栋 1617：租赁面积 48.12 平方米，租赁期限 2023 年 2 月 1 日至 2025 年 1 月 31 日，租金按 2600 元/月计算，支付方式为三个月一周期。

此次评估未考虑租赁事项对评估值的影响。

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。


(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)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，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：2023年6月8日。

资产评估师：谢德


资产评估师：刘迎伟


湖南天平正大资产评估有限公司

二〇二三年六月八日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2023年04月30日

表4-B-1

金额单位：人民币元

产权持有单位：华声在线股份有限公司

序号	所占宗地情况及宗地性质	对应土地证号	房产证号	房产证权利人	建筑物名称	用途	详细地址	结构	装修状态	檐高(米)	层数	层高	资产状况	建筑面积(m²)	建成年月	成本单价(元/m²)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价(元/m²)	备注													
																	原值	净值	原值	成新率%				净值												
1	住宅出让	不动产权证	湘2018长沙市不动产权证0221876号	华声在线股份有限公司	蓝湾国际广场鹏鑫大厦C栋1617	住宅	天心区南湖路458号	框剪	精装	92.80	32	2.90	出租	48.12	2014年	14,462.30	695,926.00	535,927.61	567,800.00		567,800.00	5.95	11799.67													
2	住宅出让	不动产权证	湘2020长沙市不动产权证0283993号	华声在线股份有限公司	玮苑(乾隆尊品)3栋3005	住宅	天心区芙蓉中路三段600号	框剪	毛坯	90.00	30	3.00	闲置	82.02	2012年	6,730.28	950,989.00	678,331.03	767,700.00		767,700.00	94.98	9359.91													
3	住宅出让	不动产权证	湘2020长沙市不动产权证0283990号	华声在线股份有限公司	玮苑(乾隆尊品)3栋3006	住宅	天心区芙蓉中路三段600号	框剪	毛坯	90.00	30	3.00	闲置	59.28	2012年				554,900.00		554,900.00		9360.66													
4	住宅出让	长国用2015第050903号	长房权证雨花字第714066131号	华声在线股份有限公司	中诚丽景香山园32栋815房	住宅	雨花区万家丽中路二段239号	框架	毛坯	54.00	18	3.00	闲置	76.80	2014年	7,547.12	579,619.00	446,555.85	937,000.00		937,000.00	109.83	12200.52													
5	住宅出让	不动产权证	湘2019长沙市不动产权证0144630号	华声在线股份有限公司	恒大雅苑45栋602房	住宅	开福区万家丽北路一段699号	框剪	精装	96.00	32	3.00	闲置	90.52	2016年	7,481.81	677,235.63	522,328.70	909,400.00		909,400.00	74.10	10046.40													
6	住宅出让	不动产权证	湘2019长沙市不动产权证0144619号	华声在线股份有限公司	恒大雅苑45栋603房	住宅	开福区万家丽北路一段699号	框剪	精装	96.00	32	3.00	闲置	89.88	2016年	7,567.84	680,197.69	524,613.67	902,000.00		902,000.00	71.94	10035.60													
7	住宅出让	不动产权证	湘2019长沙市不动产权证0144616号	华声在线股份有限公司	恒大雅苑45栋604房	住宅	开福区万家丽北路一段699号	框剪	精装	96.00	32	3.00	闲置	122.24	2016年	7,670.55	937,648.08	715,403.24	1,232,900.00		1,232,900.00	72.34	10085.90													
8	住宅出让	不动产权证	湘2019长沙市不动产权证0196762号	华声在线股份有限公司	恒大御景半岛湘江苑10栋2604房	住宅	开福区湘江北路三段1388号	框剪	精装	96.00	32	3.00	出租	163.96	2016年	8,925.82	1,463,477.32	1,261,659.03	2,885,700.00		2,885,700.00	128.72	17600.02													
9	住宅出让	不动产权证	湘2019望城区不动产权证0004355号	华声在线股份有限公司	澳海澜庭30栋101房	住宅	望城区月亮岛街道银星路999号	框架	毛坯	18.00	6	3.00	闲置	96.39	2014年	6,524.40	628,886.62	485,363.02	973,500.00		973,500.00	100.57	10099.60													
10	住宅出让	不动产权证	湘2019望城区不动产权证0002044号	华声在线股份有限公司	澳海澜庭67栋2904房	住宅	望城区月亮岛街道银星路999号	框剪	毛坯	94.40	32	2.95	闲置	103.97	2014年	5,125.09	532,856.00	480,728.80	748,600.00		748,600.00	55.72	7200.15													
11	住宅出让	不动产权证	湘2019望城区不动产权证0003155号	华声在线股份有限公司	澳海澜庭17栋603房	住宅	望城区月亮岛街道银星路999号	框架	毛坯	18.00	6	3.00	闲置	112.45	2014年	6,416.13	721,493.48	592,255.27	1,122,300.00		1,122,300.00	89.50	9980.44													
12	住宅出让	不动产权证	湘2019长沙市不动产权证0321039号	华声在线股份有限公司	中建信和麓山和苑2栋2203房	住宅	岳麓区象咀路29号湖南中医药大学北侧	框架	毛坯	69.00	23	3.00	闲置	136.89	2012年	4,933.65	675,367.59	574,879.33	925,400.00		925,400.00	60.97	6760.17													
13	住宅出让	不动产权证	湘2019长沙市不动产权证0321038号	华声在线股份有限公司	中建信和麓山和苑2栋2304房	住宅	岳麓区象咀路29号湖南中医药大学北侧	框架	毛坯	69.00	23	3.00	闲置	148.34	2012年	5,878.54	872,023.30	745,878.77	1,035,400.00		1,035,400.00	38.82	6979.91	带客厅挑高												
14	办公出让	长国用2009第050515号	长房权证雨花字第715309015号	华声在线股份有限公司	红星现代商务中心1栋5层5061房	办公	雨花区中意一路540号农博中心、绿色食品城	框架	毛坯	30.00	5	6.00	闲置	76.69	2012年	7,134.55	547,149.00	389,150.89	552,200.00		552,200.00	41.90	7200.42													
														房屋建筑物合计																						
														减：房屋建筑物减值准备																						
														房屋建筑物净额																						
															1,407.55											9,962,868.71	7,953,075.21	14,114,800.00		14,114,800.00		77.48				
																											0.00									
																										9,962,868.71	7,953,075.21	14,114,800.00		14,114,800.00		77.48				

产权持有单位填表人：李爱平

填表日期：2023年5月23日

评估人员：谢德、刘迎伟