

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
运达中央广场4#栋2406#等3处（4项）房产价值评估项目
资产评估报告

中瑞评报字[2021]第000951号

（共一册，第一册）



中瑞世联资产评估集团有限公司

2021年9月3日



资产评估报告编码回执



（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码： 1143020020202101135

资产评估报告名称： 华声在线股份有限公司拟处置运达中央广场4#栋
2406#等3处（4项）房产价值评估项目

资产评估报告文号： 中瑞评报字[2021]第000951号

资产评估机构名称： 中瑞世联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 黄新（资产评估师）、王文彤（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

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	5
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
十四、签名盖章	18
资产评估报告附件.....	19

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，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评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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，并且已经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。

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。

华声在线股份有限公司拟处置 运达中央广场4#栋2406#等3处(4项)房产价值评估项目 资产评估报告摘要

中瑞评报字[2021]第000951号

华声在线股份有限公司:

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托,遵守法律、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,履行适当的资产评估程序,对贵公司拟处置的房地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:为华声在线股份有限公司拟处置运达中央广场4#栋2406#等3处(4项)房产提供价值参考依据。

评估对象:华声在线股份有限公司拟处置的3处(4项)房产的市场价值。

评估范围:华声在线股份有限公司位于雨花区沙湾路289号运达中央广场4栋2406#等3处(4项)房产,建筑面积合计397.31平方米。

评估基准日:2021年8月31日

价值类型:市场价值

评估方法:市场法、收益法

评估结论:本资产评估报告最终选用市场法评估结果作为评估结论。

至评估基准日,委估房产账面值436.23万元,评估值656.84万元,评估增值220.61万元,增值率50.57%。具体评估结论如下:

序号	权证号	名称	建筑面积 (m ²)	账面净值 (万元)	评估价值 (万元)	评估增值 (万元)	评估增值 率(%)
1	湘(2019)长沙市不动产权第0356100号	运达中央广场4栋2406房	179.21	291.75	407.40	115.65	39.64
2	湘(2020)长沙市不动产权第0283993号	玮苑3号栋3005号	82.02	89.58	104.62	64.82	72.36
3	湘(2020)长沙市不动产权第0283990号	玮苑3号栋3006号	59.28		107.78		
4	长房权证雨花字第714066131号、长国用2015第050903号	中城丽景香山32栋815房	76.80	54.90	92.04	40.14	73.11
	合计		397.31	436.23	656.84	220.61	50.57

本资产评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考,评估结论的

华声在线股份有限公司拟处置运达中央广场4#栋2406#等3处(4项)房产价值评估项目资产评估报告

使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项:

1. 委估的运达中央广场4#栋2406#, 豪华装修出租, 租期: 2020.4.27-2023.4.26, 月租金7500元; 玮苑3号#栋3005-3006#房, 毛坯出租, 租期: 2019.12.20-2021.12.19, 月租金1200元; 中城丽景香山32#栋815#房, 毛坯出租, 租期: 2021.7.11-2022.7.10, 月租金900元。本次评估未考虑现有租约对评估价值产生的影响。

2. 本评估报告结果包含增值税。

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
运达中央广场4#栋2406#等3处(4项)房产价值评估项目
资产评估报告正文**

中瑞评报字[2021]第000951号

华声在线股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用市场法、收益法相结合，对贵公司拟处置资产而涉及位于雨花区沙湾路289号运达中央广场4#栋2406#等3处(4项)房产（建筑面积合计397.31平方米）在2021年8月31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

本次资产评估的委托人及产权持有单位为华声在线股份有限公司。

（一）委托人及产权持有单位概况

名称：华声在线股份有限公司（以下简称“华声在线”或“公司”）

类型：其他股份有限公司（非上市）

社会信用代码：91430000730502272L

住所：长沙市开福区鸭子铺路1号91房8室

法定代表人：姜协军

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

营业期限：长期

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）。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

国家法律法规明确的评估报告使用者。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评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

中瑞世联资产评估集团有限公司接受华声在线股份有限公司的委托，对公司位于雨花区沙湾路289号运达中央广场4#栋2406#等3处(4项)房产（建筑面积合计397.31平方米）的市场价值进行评估，为华声在线股份有限公司拟处置房产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为华声在线股份有限公司拟处置房产的市场价值。

(二) 评估范围

评估范围为华声在线股份有限公司位于雨花区沙湾路289号运达中央广场4#栋2406#等3处(4项)的房产,建筑面积合计397.31平方米。

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。

(三) 涉及资产情况

1. 本次委托评估的3处(4项)(共4项)房屋建筑物具体明细如下表:

房屋建筑物明细表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	账面价值
1	湘(2019)长沙市不动产权第0356100号	运达中央广场4栋2406房	钢筋砼	2011-12-29	179.21	2,917,538.80
2	湘(2020)长沙市不动产权第0283993号	玮苑3号栋3005号	钢筋砼	2010-12-31	82.02	895,788.00
3	湘(2020)长沙市不动产权第0283990号	玮苑3号栋3006号	钢筋砼	2010-12-31	59.28	
4	长房权证雨花字第714066131号、长国用2015第050903号	中城丽景香山32栋815房	钢筋砼	2011-12-1	76.80	548,995.00
合 计					397.31	4,362,321.80

2. 房屋、土地权益状况

(1) 运达中央广场4栋2406房

权证编号	湘(2019)长沙市不动产权第0356100号
权利人	华声在线股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	沙湾路289号运达中央广场4栋2406
不动产单元号	43011100400LGB00015F00062406
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58772.2平方米/房屋建筑面积179.21平方米
使用期限	土地使用权终止日期:2080-02-26

华声在线股份有限公司拟处置运达中央广场4#栋2406#等3处(4项)房产价值评估项目资产评估报告

权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土；专有建筑面积：143.67平方米；分摊建筑面积：35.54平方米。
登记机构	长沙市自然资源和规划局

(2) 玮苑3号栋3005号

权证编号	湘(2020)长沙市不动产权第0283993号
权利人	华声在线股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区芙蓉中路三段600号玮苑3号栋3005
不动产单元号	430103002007GY00104F00040257
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16439.98平方米/房屋建筑面积82.02平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2076-8-30
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土；专有建筑面积：62.12平方米；分摊建筑面积：19.90平方米。
登记机构	长沙市自然资源和规划局

(3) 玮苑3号栋3006号

权证编号	湘(2020)长沙市不动产权第0283990号
权利人	华声在线股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区芙蓉中路三段600号玮苑3号栋3006
不动产单元号	430103002007GY00104F00040258
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16439.98平方米/房屋建筑面积59.28平方米

华声在线股份有限公司拟处置运达中央广场4#栋2406#等3处(4项)房产价值评估项目资产评估报告

使用期限	土地使用权终止日期: 2076-8-30
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土; 专有建筑面积: 44.89 平方米; 分摊建筑面积: 14.39 平方米。
登记机构	长沙市自然资源和规划局

(4) 中城丽景香山 32 栋 815 房

房屋所有权证	
权证编号	长房权证雨花字第 714066131 号
权利人	华声在线股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	雨花区万丽中路二段 6239 号中城丽景香山园 32 栋 815
登记时间	2014 年 04 月 14 日
房屋性质	-
用途	住宅
房屋状况	总层数: 18 层; 建筑面积 76.80 平方米; 套内建筑面积 61.10 平方米
附记	其中分摊面积为: 15.70 平方米
土地使用证	
权证编号	长国用 2015 第 050903 号
土地使用权人	华声在线股份有限公司
坐落	万丽中路二段 6239 号中城丽景香山园
地号	430101008001GY000421-1
图号	-
地类(用途)	住宅
使用权类型	出让地
终止日期	2074 年 3 月 15 日
使用权面积	19.14 平方米
发证机关	长沙市人民政府

3. 房屋、土地利用状况

序号	建筑物名称	利用状况
1	运达中央广场4栋2406房	豪华装修,已出租,租期2020.4.27-2023.4.26,月租金7500/月。
2	玮苑3号栋3005号	毛坯,已出租,租期2019.12.20-2021.12.19,月租金1200元/月。
3	玮苑3号栋3006号	
4	中城丽景香山32栋815房	毛坯,已出租,租期2021.7.11-2022.7.10,月租金900元/月。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次资产评估无企业申报的表外资产。

(五) 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)

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

资产评估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,根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素,最终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。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是2021年8月31日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考,选择会计期末作为评估基准日,能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

1. 委托人与中瑞世联资产评估集团有限公司签订的《资产评估委托合同》;
2. 2020年公司第23次总裁办公会议纪要(华声在线股份有限公司[2020]第23次)及华声在线股份有限公司公文处理单(2021年8月10日)。

(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. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日,中华人民共和国主席令第15号,第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正);
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订);
4. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订);
5. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月31日,中华人民共和国国务院令第483号,国务院第163次常务会议通过修订);
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
7. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);
8. 《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);
9. 《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)。
10. 《国土资源部关于贯彻实施〈中华人民共和国资产评估法〉的通知》(国土资发〔2016〕181号,2016年12月1日);
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》;
12. 《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);
13. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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—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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
12. 《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号)等。

(四) 权属依据

1. 房屋所有权证、土地使用证;
2. 其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
2. 《长沙市市区基准地价更新项目技术报告》;
3. 长沙市房地产信息网、搜房网、安居客网、58同城网、贝壳网;
4. 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资产评估申报表;
6. 中瑞世联资产评估集团有限公司数据库。

七、 评估方法

根据《房地产估价规范》主要估价方法有:市场法、收益法、成本法、假设开发法等。

(1) 市场法:将估价对象与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对

华声在线股份有限公司拟处置运达中央广场4#栋2406#等3处(4项)房产价值评估项目资产评估报告

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。

(2) 收益法: 预计估价对象未来的正常净收益, 选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(3) 成本法: 求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格, 扣除折旧, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(4) 假设开发法: 预计估价对象开发完成后的价值, 扣除预计的正常开发成本、税费和利润等, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

本次评估的房产位于长沙市城区范围内, 评估人员对当地房地产市场进行了调查, 可以找到同一供需圈、同一性质的市场出租案例及市场交易案例, 故本次评估采用比较法及收益法进行评估, 以确定估价对象的估价结果。

(1) 比较法

比较法是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(含税)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。比较法评估计算公式如下:

待估房地产比准单价= 建立比较基准后可比实例的单价×交易情况修正系数×交易日期调整系数×区位状况修正×权益状况修正×实物状况修正×其他修正

运用比较法按下列基本步骤进行:

- a. 搜集交易实例的有关资料;
- b. 选取有效的可比市场交易实例;
- c. 建立价格可比基础;
- d. 进行交易情况修正;
- e. 进行交易日期修正;
- f. 进行区位状况修正;
- g. 进行权益状况修正;
- h. 进行实物状况修正;
- i. 进行其他因素修正;
- j. 求得比准价格, 调整确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

(2) 收益法

收益法是运用适当的资本化率,将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到估价时点上的现值,求其和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。其计算公式为:

$$\text{估价对象价格} = \text{年净收益} / (\text{报酬率} - \text{净收益年均增长率}) \times [1 - (1 + \text{净收益年均增长率})^{\text{收益年限}} / (1 + \text{报酬率})^{\text{收益年限}}]$$

八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于2021年8月30日至2021年9月3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

我公司与委托人洽谈,就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估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,签订资产评估委托合同,拟定评估计划。

(二) 前期准备

针对本项目特点和资产分布情况,我公司制定了资产评估方案,组建了评估团队。

为便于产权持有单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料,我公司对产权持有单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训,并指派专人指导产权持有单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料,对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

(三) 现场调查

资产评估专业人员于2021年8月31日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实,主要工作包括:

(1) 指导产权持有单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业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,按照资产评估机构提供的“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 and 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

资产评估专业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,然后仔细审查各类“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,资产评估专业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,并针对资产性质及特点,采取了相应的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业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

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查,对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况,提请企业核实。

(四) 资料收集

资产评估专业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

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况,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。项目负责人对各类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,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

本资产评估报告采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 本次评估假定委托人拥有评估对象房地产完全产权为前提、以评估对象在评估基准日的状况为依据进行评估，即评估对象的房屋所有权及国土使用权不存在抵押权及共有权人为假设前提下的房地产正常市场价格。

5. 在评估过程中，我们假定评估对象的所有权人在公开市场采取协商方式转让该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该评估对象市场价值的情况。

6. 本次评估假设在评估对象土地使用权法定年限内，该评估对象所有权人对该评估对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

7. 评估人员对委估房地产进行现场查勘，但并未对建筑基础、结构等隐蔽工程进行测算，因此无法确认该评估对象是否存在结构性损坏或质量问题。同时，未进行实地丈量以核实该物业的土地面积及建筑面积，因此我们将采用委托人提供的评估对象的《房屋所有权证》上载明的面积为本次评估的前提条件。

8. 委托人提供的评估对象资料全部为有效证件，评估人员已对原件进行核实并去不动产中心进行调档核实。本次评估是以委托人提供的与评估对象有关的法

华声在线股份有限公司拟处置运达中央广场4#栋2406#等3处(4项)房产价值评估项目资产评估报告
律文件、权属证明及相关资料真实有效为前提的,其合法性和真实性应由委托人
负责。

(二) 特殊假设

1. 本评估报告的评估结果是以评估对象房地产在评估基准日的状况和评估报告对评估对象房地产的假设和限制条件为依据进行,如果房地产状况或评估报告中对评估对象房地产的假设和限制条件发生变化,评估结果应作相应调整。

2. 本评估报告的评估结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式,以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响,也未考虑国家宏观政策发生变化,以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象房地产价值的影响,委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

3. 本评估报告所确定的房地产价格是在公开市场条件和本次评估目的的特定条件下形成或者成立的正常价格。如果估价目的发生变更,必须另行评估。

4. 本评估报告必须完整使用方为有效,对仅适用报告中部分内容而导致可能的损失,本评估机构不承担责任。

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资产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

本资产评估报告采用市场法、收益法评估,并最终选取市场法结果作为最终评估结论。至评估基准日,委估房产账面值 436.23 万元,评估值 656.84 万元,评估增值 220.61 万元,增值率 50.57%。具体评估结论如下:

序号	权证号	名称	建筑面积 (m ²)	账面净值 (万元)	评估价值 (万元)	评估增值 (万元)	评估增值 率(%)
1	湘(2019)长沙市不动产权第 0356100号	运达中央广场 4栋2406房	179.21	291.75	403.69	111.94	38.37
2	湘(2020)长沙市不动产权第 0283993号	玮苑3号栋 3005号	82.02	89.58	89.58	0.00	0.00
3	湘(2020)长沙市不动产权第 0283990号	玮苑3号栋 3006号	59.28		89.97	60.52	7.57
4	长房权证雨花字第714066131 号、长国用2015第050903号	中城丽景香山 32栋815房	76.80	54.90	84.74	39.84	72.57

序号	权证号	名称	建筑面积 (m ²)	账面净值 (万元)	评估价值 (万元)	评估增值 (万元)	评估增值 率(%)
	合计		397.31	436.23	656.84	220.61	50.57

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能力所能评定估算的有关事项:

(一) 关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

纳入本次评估范围内的房屋建筑物及土地使用权的产权无争议,无他项权利。本次评估的运达中央广场4栋2406房、玮苑3号栋3005-3006号及中城丽景香山32栋815房的房屋所有权人及土地使用人为华声在线股份有限公司。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定,资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象的法律权属确认或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评估对象的法律权属提供保证。

(三) 其他事项说明

1. 委估的运达中央广场4#栋2406#,豪华装修出租,租期:2020.4.27-2023.4.26,月租金7500元;玮苑3号#栋3005-3006#房,毛坯出租,租期:2019.12.20-2021.12.19,月租金1200元;中城丽景香山32#栋815#房,毛坯出租,租期:2021.7.11-2022.7.10,月租金900元。本次评估未考虑现有租约对评估价值产生的影响。

2. 本评估报告结果包含增值税。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项,而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、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、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师不承担责任。

(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, 在资产评估机构盖章及资产评估师签名, 并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案(核准)后方可正式使用。

十三、评估报告日

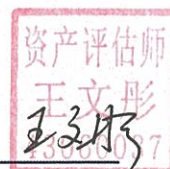
本资产评估报告日为2021年9月3日。

十四、签名盖章

资产评估师: 黄新



资产评估师: 王文彤



中瑞世联资产评估集团有限公司

