

大唐高鸿中网科技有限公司拟处置坐落于北京市  
中关村鼎好大厦 B 座 14 层房地产和无形资产-互联网金融借贷  
平台评估项目

## 资产评估报告

银信评报字[2016]沪第 0884 号

银信资产评估有限公司

2016 年 9 月 5 日

# 目 录

评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
正 文 .....	4
一、委托方、被评估单位概况 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型及其定义 .....	5
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程和情况 .....	9
九、评估假设 .....	11
十、评估结论 .....	11
十一、特别事项说明 .....	12
十二、评估报告使用限制说明 .....	13
十三、评估报告日 .....	14
附 件 .....	16



## 评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市黄浦区九江路69号

电 话：+86-021-63391088/63292998

传 真：+86-021-63391116 邮编：200002

大唐高鸿中网科技有限公司拟处置坐落于北京市  
中关村鼎好大厦 B 座 14 层房地产和无形资产-互联网金融借贷  
平台评估项目  
资产评估报告

银信评报字[2016]沪第 0884 号

### 摘 要

- 一、项目名称：大唐高鸿中网科技有限公司拟处置资产评估项目。
- 二、委托方：大唐高鸿中网科技有限公司。
- 三、其他评估报告使用者：被评估单位的股东会/董事会；国有资产监督管理部门；证券监督管理部门；国家法律、法规规定的其他使用者。
- 四、产权持有单位：大唐高鸿中网科技有限公司。
- 五、评估目的：大唐高鸿中网科技有限公司拟处置坐落于北京市中关村鼎好大厦 B 座 14 层房地产和无形资产-互联网金融借贷平台。
- 六、经济行为：大唐高鸿中网科技有限公司拟处置坐落于北京市中关村鼎好大厦 B 座 14 层房地产和无形资产-互联网金融借贷平台，对所涉及资产的市场价值进行评估，并提供价值参考依据。
- 七、评估对象：北京市中关村鼎好大厦 B 座 14 层房地产和无形资产-互联网金融借贷平台的市场价值。
- 八、评估范围：北京市中关村鼎好大厦 B 座 14 层房地产和无形资产-互联网金融借贷平台。
- 九、价值类型：市场价值。
- 十、评估基准日：2016 年 6 月 30 日。
- 十一、评估方法：市场法。
- 十二、评估结论：在评估基准日 2016 年 6 月 30 日，纳入评估范围内的大唐高鸿中网科技有限公司拟处置坐落于北京市中关村鼎好大厦 B 座 14 层房地产和无形资产-互联网金融借贷平台合计账面价值为 2,560.93 万元，评估值为 4,956.99 万元，评估增



值 2,396.06 万元，增值率 93.56%。

### 十三、评估结论使用有效期：

经国有资产监督管理部门备案（或核准）后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对大唐高鸿中网科技有限公司拟处置北京市中关村鼎好大厦 B 座 14 层房地产和无形资产-互联网金融借贷平台的评估之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

上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和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市黄浦区九江路69号

电 话：+86-021-63391088/63292998

传 真：+86-021-63391116 邮编：200002

大唐高鸿中网科技有限公司拟处置坐落于北京市  
中关村鼎好大厦 B 座 14 层房地产和无形资产-互联网金融借贷  
平台评估项目  
资产评估报告

银信评报字[2016]沪第 0884 号

正 文

大唐高鸿中网科技有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，房地产和无形资产采用市场法，按照必要的评估程序，对大唐高鸿中网科技有限公司拟处置坐落于北京市中关村鼎好大厦 B 座 14 层房地产和无形资产-互联网金融借贷平台项目之事宜之经济行为所涉及的房地产和无形资产在 2016 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托方暨产权持有单位、其他评估报告使用者概况

1、委托方暨产权持有单位：

名称：大唐高鸿中网科技有限公司

企业法人营业执照注册号：110000001927220

住 所：北京市海淀区海淀大街 3 号鼎好电子大厦 14 层 1607、1608

法定代表人：张新中

注册资本：6850 万元

类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2001 年 01 月 18 日

营业期限：2001 年 01 月 18 日至 2021 年 01 月 17 日

经营范围：技术开发、技术服务、技术转让；计算机系统集成；销售计算机、软硬件及外围设备、通讯设备、机械电器设备、文化用品、工艺美术品、箱包；设备维



修；网上销售食品。（销售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

#### 历史沿革：

大唐高鸿中网科技有限公司最初系由谢澎、吴晓丹共同出资组建的有限责任公司，于2001年1月18日经北京市工商行政管理局注册成立，取得法人营业执照，注册号：110000001927220；注册资本3100万元。2007年6月8日股东变更为谢澎、谢涛、吴晓丹；2008年10月17日，大唐高鸿网络技术股份有限公司对大唐高鸿中网科技有限公司增资3750万元，注册资本变更为6850万元，其中：大唐高鸿网络技术股份有限公司持有60.00%股权，自然人谢澎、谢涛和吴晓丹分别持有17.18%、13.20%和9.62%股权。2010年5月1日，经大唐高鸿中网科技有限公司第三届第四次股东会决议，自然人谢澎、谢涛和吴晓丹将分别持有17.18%、13.20%和9.62%股权转让给大唐高鸿网络技术股份有限公司。2010年8月9日，经大唐高鸿中网科技有限公司第四届第二次股东会决议，高鸿股份将持有大唐高鸿中网科技有限公司的股权全部转让给大唐高鸿信息技术有限公司。2014年1月10日，经北京市工商行政管理局海淀分局核准，将公司名称变更为大唐高鸿中网科技有限公司。2014年6月19日，经大唐高鸿中网科技有限公司2014年第1次股东会决定，同意大唐高鸿中网科技有限公司股东高鸿信息将合计持有公司6850万元出资额（合计占公司注册资本的100%）转让给高鸿股份，高鸿股份持有100%股权。

#### 2、其他评估报告使用者

委托方的股东会/董事会；国有资产监督管理部门；证券监督管理部门；国家法律、法规规定的其他使用者。

### 二、评估目的

根据大唐高鸿中网科技有限公司2016年第2次临时股东会决议，对大唐高鸿中网科技有限公司拟处置北京市中关村鼎好大厦B座14层房地产和无形资产-互联网金融借贷平台的市场价值进行评估，并提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

根据本次经济行为，纳入本次评估范围的是北京市中关村鼎好大厦B座14层房地产和无形资产-互联网金融借贷平台，其中：



1、房地产账面原值为 24,001,296.13 元，账面净值 20,182,585.64 元，总建筑面积为 1,395.14 平方米，具体如下：

序号	权证编号	建筑物名称	土地使用证号	土地分摊面积 m <sup>2</sup>	产权持有人	结构	建筑面积 体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>
1	X京房权证海字第 118968 号	鼎好大厦 B 座 14 层 1601	京海其国用（2011 出）第 0700376 号	17.37	高鸿恒昌科技有限公司	钢混	208.77
2	X京房权证海字第 118959 号	鼎好大厦 B 座 14 层 1602	京海其国用（2011 出）第 0700378 号	17.68	高鸿恒昌科技有限公司	钢混	212.55
3	X京房权证海字第 121973 号	鼎好大厦 B 座 14 层 1603	京海其国用（2011 出）第 0700379 号	11.74	高鸿恒昌科技有限公司	钢混	141.09
4	X京房权证海字第 113510 号	鼎好大厦 B 座 14 层 1605	京海其国用（2011 出）第 0700525 号	8.76	高鸿恒昌科技有限公司	钢混	105.26
5	X京房权证海字第 113525 号	鼎好大厦 B 座 14 层 1606	京海其国用（2011 出）第 0700526 号	15.99	高鸿恒昌科技有限公司	钢混	192.24
6	X京房权证海字第 116554 号	鼎好大厦 B 座 14 层 1607	京海其国用（2011 出）第 0700380 号	8.43	高鸿恒昌科技有限公司	钢混	101.28
7	X京房权证海字第 121967 号	鼎好大厦 B 座 14 层 1608	京海其国用（2011 出）第 0700377 号	14.37	高鸿恒昌科技有限公司	钢混	172.67
8	X京房权证海字第 116553 号	鼎好大厦 B 座 14 层 1609	京海其国用（2011 出）第 0700392 号	21.74	高鸿恒昌科技有限公司	钢混	261.28
合 计				116.08			1,395.14

经现场勘查，上述 8 项房屋已全部打通，形成多个开间结构，目前无法分清房间号码，此次评估以一层面积共计 1,395.14 平方米计算。另外房屋产权持有人为高鸿恒昌科技有限公司，高鸿恒昌科技有限公司于 2013 年 12 月更名为大唐高鸿中网科技有限公司，但房屋产权所有人未变更为大唐高鸿中网科技有限公司，委估实物资产处于出租使用状态。

## 2、无形资产-互联网金融借贷平台

无形资产账面原值为 5,762,923.00 元，账面净值 5,426,752.48 元。大唐高鸿中网科技有限公司于 2015 年 11 月 20 日外购了无形资产-互联网金融借贷平台，互联网金融借贷平台支持中小企业或个人用户通过平台经营者提供的客户端软件、网站，输入自己的账号及密码，经借贷平台安全系统验证通过后，从而进行借贷行为。

## 四、价值类型及其定义

本报告评估结论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

评估基准日 2016 年 6 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

大唐高鸿中网科技有限公司 2016 年第 2 次临时股东会决议；

### （二）法律、法规依据

- 1、中华人民共和国《公司法》（2013 年）；
- 2、国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）；
- 3、原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992 年 7 月 18 日）；
- 4、财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日）；
- 5、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日）；
- 6、国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日）；
- 7、国务院国有资产监督管理委员会 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，2006 年 12 月 12 日）；
- 8、第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订 中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；
- 9、国土资源部国土资发[2015]12 号《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）；
- 10、建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 11、第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主



席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日）；

12、中华人民共和国国务院令第 483 号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院第 163 次常务会议通过修订，2006 年 12 月 31 日）；

13、第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日）；

14、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；

15、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；

16、其他与资产评估相关的法律、法规等。

17、关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知国资发产权〔2013〕64 号

### （三）评估准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估职业道德准则—独立性；
- 4、资产评估准则—评估报告；
- 5、资产评估准则—评估程序；
- 6、资产评估准则—工作底稿；
- 7、资产评估准则—业务约定书；
- 8、资产评估准则—不动产；
- 9、资产评估准则—无形资产；
- 10、资产评估准则—利用专家工作；
- 11、资产评估价值类型指导意见；
- 12、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
- 13、企业国有资产评估指南；

### （四）产权依据

- 1、委托方暨产权持有单位营业执照；
- 2、房屋产权证(证号为 X 京房权证海字第 118968、118959、121973、113510、113525、116554、121967、116553 号)、土地使用权证(证号为京海其国用(2011 出)第 0700376、0700378、0700379、0700525、0700526、0700380、0700377、0700392 号)、无形资产购买合同；



## （五） 取值依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、中国人民银行公布同期执行的评估基准日存贷款利率；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、评估基准日北京房地产市场有关价格信息资料；
- 5、与产权持有单位资产的取得购买合同、会计凭证、装修发票及其他会计资料；
- 6、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、 评估方法

### 1、 房地产评估方法：

由于委估房屋建筑物所处的区域近期同类房产交易比较活跃，可搜集到足够的可比实例，因此我们采用市场法对委估房屋建筑物进行估价。

### 2、 无形资产-互联网金融借贷平台评估方法

评估人员收集了购买合同、付款发票等资料，清查核对了相关产权证明和有效期、确认产权归属、调查取证相关无形资产的应用范围。经核查，该软件属于外购产品，基准日时大唐高鸿中网科技有限公司拥有的互联网金融借贷平台尚未投入使用，购置时间与入账时间相隔较短，且该软件属于领先技术，结合国家对互联网金融借贷平台的重视，评估人员认为不存在功能贬值、经济贬值，另外该软件由大唐高鸿中网科技有限公司网络管理人员自行维护，不考虑软件升级费用，本次评估以购置价格确认评估值。

## 八、 评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

### （一） 明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二） 签订业务约定书



根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### （四）现场调查

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据产权持有单位提供的评估明细表，进行账表核对，主要核实有无填项不全、错填、漏填、资产项目不明确等现象，并要求企业及时更正。

其次，实地勘察。通过与委托方沟通了解，获得资产位置、交通和地形地势等情况后，本评估组在企业相关人员的配合下，对资产进行了勘察，并形成了现场勘察记录。

### （五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，包括当地或行业等资料。

### （六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

### （七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并



引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

## 九、评估假设

(一) 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，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

(二) 本评估遵循持续使用的假设，即被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等继续使用，在此基础上确定评估方法、参数和依据；

(三) 本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素；

(四) 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。

(五) 本报告资产评估结果计算过程中涉及的相关参数及所采用的价格标准为基于评估基准日市场状况做出，若基准日后由于宏观政策以及其他原因引致的市场状况发生重大变化，本评估结果不成立。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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

### (一) 评估结论

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日，纳入评估范围内的大唐高鸿中网科技有限公司拟处置坐落于北京市中关村鼎好大厦 B 座 14 层房地产和无形资产-互联网金融借贷平台合计账面价值为 2,560.93 万元，评估值为 4,956.99 万元，评估增值 2,396.06 万元，增值率 93.56%，见下表：

资产评估结果汇总表

被评估资产所属单位：大唐高鸿中网科技有限公司

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	流动资产	-	-	-	
2	非流动资产	2,560.93	4,956.99	2,396.06	93.56
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	



7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	2,018.26	4,380.70	2,362.44	117.05
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	542.68	576.29	33.61	6.19
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	<b>资产总计</b>	<b>2,560.93</b>	<b>4,956.99</b>	<b>2,396.06</b>	<b>93.56</b>
21	流动负债	-	-	-	
22	非流动负债	-	-	-	
23	<b>负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>2,560.93</b>	<b>4,956.99</b>	<b>2,396.06</b>	<b>93.56</b>

## （二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 十一、特别事项说明

（一）本报告采用的评估有关规定及准则是本报告出具时已颁布和执行的，本次评估的依据是出具报告日执行的相关规定及准则进行的。

（二）本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

（三）企业存在的可能影响评估的瑕疵事项，在委托方及产权持有人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关





责任。

(四) 本次评估结果包含增值税。

(五) 本报告以产权持有人提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对产权持有人提供的有关经济行为决议、营业执照、权证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

(六) 纳入本次评估范围的是大唐高鸿中网科技有限公司位于北京市海淀区海淀大街3号鼎好大厦B座14层的房地产，房地产账面原值为24,001,296.13元，账面净值20,182,585.64元，总建筑面积为1,395.14平方米，具体如下：

序号	权证编号	建筑物名称	土地使用证号	土地分摊面积 m <sup>2</sup>	产权持有人	结构	建筑面积 体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>
1	X京房权证海字第118968号	鼎好大厦B座14层1601	京海其国用(2011出)第0700376号	17.37	高鸿恒昌科技有限公司	钢混	208.77
2	X京房权证海字第118959号	鼎好大厦B座14层1602	京海其国用(2011出)第0700378号	17.68	高鸿恒昌科技有限公司	钢混	212.55
3	X京房权证海字第121973号	鼎好大厦B座14层1603	京海其国用(2011出)第0700379号	11.74	高鸿恒昌科技有限公司	钢混	141.09
4	X京房权证海字第113510号	鼎好大厦B座14层1605	京海其国用(2011出)第0700525号	8.76	高鸿恒昌科技有限公司	钢混	105.26
5	X京房权证海字第113525号	鼎好大厦B座14层1606	京海其国用(2011出)第0700526号	15.99	高鸿恒昌科技有限公司	钢混	192.24
6	X京房权证海字第116554号	鼎好大厦B座14层1607	京海其国用(2011出)第0700380号	8.43	高鸿恒昌科技有限公司	钢混	101.28
7	X京房权证海字第121967号	鼎好大厦B座14层1608	京海其国用(2011出)第0700377号	14.37	高鸿恒昌科技有限公司	钢混	172.67
8	X京房权证海字第116553号	鼎好大厦B座14层1609	京海其国用(2011出)第0700392号	21.74	高鸿恒昌科技有限公司	钢混	261.28
合计				116.08			1,395.14

经现场勘查，上述8项房屋已全部打通，形成多个开间结构，目前无法分清房间号码，此次评估以一层面积共计1,395.14平方米计算。另外房屋产权持有人为高鸿恒昌科技有限公司，高鸿恒昌科技有限公司于2013年12月更名为大唐高鸿中网科技有限公司，但房屋产权所有人未变更为大唐高鸿中网科技有限公司。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

### (一) 评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组



成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

## （二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

5、本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案，评估结论不得使用。

## （三）评估结论的使用有效期

经国有资产监督管理部门备案（或核准）后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对大唐高鸿中网科技有限公司拟处置北京市中关村鼎好大厦B座14层房地产和无形资产-互联网金融借贷平台的评估之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2016年6月30日至2017年6月29日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为2016年9月5日。





银信资产评估有限公司

地 址：上海市黄浦区九江路69号

电 话：+86-021-63391088/63292998

传 真：+86-021-63391116 邮编：200002

---

(本页无正文)

银信资产评估有限公司

首席评估师：梅惠民

法定代表人：梅惠民

中国注册资产评估师：董海洋

中国注册资产评估师：张长健

2016年9月5日



## 附 件

- 1、大唐高鸿中网科技有限公司 2016 年第 2 次临时股东会决议；
- 2、委托方营业执照；
- 3、房屋产权证(证号为 X 京房权证海字第 118968、118959、121973、113510、113525、116554、121967、116553 号)、土地使用权证(证号为京海其国用(2011 出)第 0700376、0700378、0700379、0700525、0700526、0700380、0700377、0700392 号)、无形资产购买合同；
- 4、委托方暨被评估单位的承诺函；
- 5、签字注册资产评估师的承诺函；
- 6、资产评估机构资格证书复印件；
- 7、评估人员资质证书复印件；
- 8、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 9、资产评估业务约定书复印件；