

江苏永鼎股份有限公司

关联交易补充公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

江苏永鼎股份有限公司（以下简称“公司”）2018年6月28日召开第八届董事会2018年第五次临时会议审议通过了《关于收购北京永鼎欣益信息技术有限公司100%股权暨关联交易的议案》。详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）《关于收购北京永鼎欣益信息技术有限公司100%股权暨关联交易的公告》（临2018-048）。公司现就本次交易有关内容补充公告如下：

一、本次交易标的评估情况

北京永鼎欣益信息技术有限公司（以下简称“永鼎欣益”）成立于2013年7月，永鼎欣益的主要资产为房地产—办公楼，账面价值为2,872.48万元，该房地产位于北京海淀区北四环西路9号银谷大厦15层1504和1506室，权证面积总计1170.87m²。

根据具有执行证券、期货相关业务资格的江苏中企华中天资产评估有限公司出具《资产评估报告》（苏中资评报字（2018）第6065号），以2018年3月31日为基准日，本次评估对北京永鼎欣益信息技术有限公司股东全部权益价值采用资产基础法评估。具体评估结论如下：

北京永鼎欣益信息技术有限公司评估基准日总资产账面价值为2,961.88万元，评估价值为6,452.43万元，增值额为3,490.55万元，增值率为117.85%；总负债账面价值为323.71万元，评估价值为323.71万元，增值额为0.00万元；净资产账面价值为2,638.17万元，净资产评估价值为6,128.72万元，增值额为3,490.55万元，增值率为132.31%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018年3月31日

金额单位：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%
一、流动资产	1	89.40	89.40	-	-
二、非流动资产	2	2,872.48	6,363.03	3,490.55	121.52%
其中：投资性房地产	3	675.02	1,510.47	835.45	123.77%

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%
固定资产	4	2,197.45	4,852.56	2,655.11	120.83%
无形资产	5				
其中：土地使用权	6				
长期待摊费用	7				
递延所得税资产	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	2,961.88	6,452.43	3,490.55	117.85%
三、流动负债	11	323.71	323.71		
四、非流动负债	12				
负债总计	13	323.71	323.71		
净资产	14	2,638.17	6,128.72	3,490.55	132.31%

本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：北京永鼎欣益信息技术有限公司的股东全部权益价值评估结果为 6,128.72 万元，金额大写人民币陆仟壹佰贰拾捌万柒仟贰佰圆整。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价、没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

二、本次交易评估溢价的说明

经评估北京永鼎欣益信息技术有限公司的股东全部权益价值评估结果为 6,128.72 万元，比帐面价值评估增值 3,490.55 万元，即为该公司的房地产评估增值，增值的主要原因为房地产市场价格上涨。具体说明如下：

本次对报表中的主要资产—房地产采用市场法进行评估。

房地产的市场比较法是通过与近期交易的房地产进行比较，并对一系列因素进行修正，而得到待估房地产在估价期日的市场状况下的价格水平。这些因素主要有交易情况因素、交易日期修正、区域因素和个别因素四类。通过交易情况修正，将可比交易实例修正为正常交易情况下的价格；通过交易日期因素修正，将可比交易实例价格修正为评估期日时的价格；通过区域因素修正，将可比交易实例价格修正为待估对象所处区域条件下的价格；通过个别因素修正，将可比交易实例价格修正为待估对象自身状况下的价格。市场比较法的基本公式是：

$$P_x = P' \times A \times B \times C \times D = P' \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

其中：P_x——待估房地产评估价格

P' ——可比交易实例价格

A=100/（ ）=正常交易情况指数/可比实例交易情况指数

B=（ ）/100=估价期日价格指数/可比实例交易时价格指数

C=100/（ ）=待估对象所处区域因素条件指数/可比实例所处区域因素条件指数

D=100/（ ）=待估对象个别因素条件指数/可比实例个别因素条件指数

在一般情况下我们选取三个可比参照对象A、B、C对其分别求取比准价格，然后按简单算术平均确定评估对象的评估价值，其公式为：

$$P=(P_A+P_B+P_C)/3$$

其中：P_A——按参照对象A所求取的比准价格

P_B——按参照对象B所求取的比准价格

P_C——按参照对象C所求取的比准价格

评估值=评估单价×面积

注：采用市场法评估的房屋建筑物，其评估值中包括其所占土地面积的土地使用权价值。

本次评估中，评估人员对委评房地产进行了现场调查，并收集了房产周边如下案例：

案例A：银谷大厦，坐落于海淀区北四环西路9号，甲级写字楼，所在区域/总楼层：高区/25层，售价：55000元/m²，面积：450m²，交通：多条公交线路，地铁4号线中关村站，地铁13号线五道口站，步行约20分钟；

案例B：优盛大厦，坐落于海淀区成府路28号，甲级写字楼，所在区域/总楼层：高区/18层，售价：55000元/m²，面积：650m²，交通：多条公交线路，距地铁4号线北京大学东站步行约20分钟，距地铁13号线五道口站100米；

案例C：创业大厦，坐落于海淀区中关村东路1号，甲级写字楼，所在区域/总楼层：高区/32层，售价：57600元/m²，面积：677m²，交通：多条公交线路，地铁4号线北京大学东站，地铁13号线五道口站，步行约15分钟。

根据评估对象与交易案例实际情况，对交易时间、交易情况、区域因素和个别因素等进行了修正。1506室修正结果如下：

序号	交易价格 (元/m ²)	时间修正	交易情况 修正	区域因素 修正	个别因素修 正	比准价格 (元/m ²)	评估单价 (元/m ²)
A	55000	1.0000	0.9800	1.0000	0.9764	52,627.96	52,600.00
B	55000	1.0000	0.9800	0.9803	0.9719	51,353.42	
C	57600	1.0000	0.9800	0.9803	0.9725	53,814.24	

经过以上测算，通过比较后取三个实例的算术平均值为市场法结果，则由市场法估算的房屋评估单价为 52,600.00 元/平方米（取整）。

房产 1504 室评估方法同上，根据面积、位置的不同进行修正，得出的评估单价为 53,680.00 元/平方米。

考虑 3% 契税后，永鼎欣益房地产评估价值为 6,363.03 万元，评估增值 3,490.55 万元。

综上所述，永鼎欣益本次评估溢价是合理及公允的。

特此公告。

江苏永鼎股份有限公司董事会

2018 年 7 月 3 日