

证券代码：002471

证券简称：中超控股

公告编号：2017-001

## 江苏中超控股股份有限公司

### 关于深圳证券交易所问询函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2016 年 12 月 29 日，江苏中超控股股份有限公司（以下简称“公司”或“中超控股”）收到深圳证券交易所中小板公司管理部《关于对江苏中超控股股份有限公司的问询函》（中小板问询函[2016]第 591 号）（以下简称“问询函”），就 2016 年 12 月 28 日披露的公司的控股子公司宜兴市中超利永紫砂陶有限公司（以下简称“利永紫砂陶”）与公司控股股东江苏中超投资集团有限公司（以下简称“中超集团”）签订《资产转让协议》相关事项进行问询。公司已按照相关要求向深圳证券交易所作出了回复，现就问询函所关注的问题及公司作出的相关回复说明公告如下：

**问询一、本次交易标的取得的时间、方式、成本、主要用途、运营情况，本次资产出售是否影响利永紫砂陶的正常生产经营；并请结合上述因素，进一步分析披露本次交易的必要性；**

#### 回复：

2013 年 1 月 15 日，公司控股子公司利永紫砂陶与江苏新神马实业股份有限公司签署《商品房买卖合同》及《购买汽车车库协议》，交易标的位于宜兴市宜城街道人民北路 129-8 号尚河俪景苑，合同内容如下：（1）该商品房第 7 号楼幢 1801-2112 号房，约定建筑面积 2,044.96 平方米，单价为每平方米 13,880 元；（2）该商品房第 7 号楼幢 308-311、408-411 号房，约定建筑面积 674.68 平方米，单价为每平方米 22,880 元；（3）该商品房第 7 号楼地下一层编号为 2、14-20 的车位，面积为 650 平方米，单价为每平方米 4,800 元。（详见 2013 年 1 月 16 日披露于巨潮资讯网《关于控股子公司购买资产的公告》）

上述交易依据市场价格，双方协商，交易金额为 4,694.07 万元，资金来源为利永紫砂陶自筹资金，利永紫砂陶购买上述标的主要用于紫砂壶的展示、储存及相关人员的办公及工作场所，以有效加快利永紫砂陶的发展及紫砂文化的宣传与推广。

该标的于 2015 年 5 月 18 日正式交付。

宜兴以陶闻名，素称“陶都”，拥有国家级非物质文化遗产“宜兴紫砂陶制作技艺”。宜兴紫砂产业、紫砂界的主要紫砂艺人及其工作室均聚集于宜兴市丁蜀镇，为了便于各紫砂爱好者参观、快捷地与紫砂界名人更好地交流，根据公司对紫砂产业的布局，公司于 2015 年 1 月 20 日在紫砂发源地宜兴丁蜀镇购买了厂房，用于办公、紫砂壶及相关产品的生产制造。其各类大师、作品、资源等方面的集中程度将更利于利永紫砂陶的发展、提高行业内的知名度、影响力。新的办公场所已投入使用，并且已能满足利永紫砂陶的经营需要。因此，为了降低利永紫砂陶运营成本，提高资产使用效率，利永紫砂陶将上述位于宜兴市宜城街道人民北路 129-8 号尚河俪景苑 7 号楼的房产、土地使用权及地下一层车位使用权出售给公司控股股东江苏中超投资集团有限公司，此次资产出售不会影响利永紫砂陶的正常生产经营。

**问询二、本次房产评估所采用的市场比较法的核心参数，车位使用权未进行评估的原因及定价依据，并请结合可比房价、历史走势等因素，具体分析本次交易定价的合理性及公允性。**

**回复：**

估价项目名称：利永紫砂陶位于宜城街道人民北路 129-8 号商业办公及酒店式公寓房地产市场价格价值评估。

本次房地产估价选用比较法，根据估价对象与交易案例实际情况，对房地产价格影响因素较大的因素进行比较修正，主要包括以下五大核心参数：1、交易情况修正；2、市场状况调整；3、区位状况调整；4、实物状况调整；5、权益状况调整。

估价对象位于宜城街道人民北路 129-8 号，距市中心道路交通距离约 2km，商业、生活配套齐全，繁华程度优。周边商业物业有凯旋宾馆、和顺堂中医门诊、特百惠、中信银行、千禧良缘、宜兴农村商业银行等。周边住宅小区有太滂新村、阳羨新村、尚河俪景苑、新神马小区等。

经过估价师对周边地产市场价格的调查了解，商业用房均价约为 23,000 元/平方，酒店式公寓均价约为 13,000 元/平方。

宜兴市 2016 年近期房地产市场走势：2016 年房企开发节奏放缓，房地产开发投资同比略有下降，土地供应平淡。在中央和地方“去库存”导向支持下，促进新型

城镇化政策、降首付和降税收政策接连发布，市场成交量稍有增长，住房价格略有上升，房地产市场总体保持平稳。

总之，估价对象所在区域商业繁华程度高，居民消费能力强，周边的商业及住宅房价一直走势平稳。估价对象为沿街商业办公及酒店式公寓，可接性更强，恰好切合了商业地产的特点。本次估价所确定的房地产价值是市场条件下形成的客观合理价值，是客观公正和合理的。

由于车位只有使用权没有产权，公司未对其价值进行评估，对车位的使用权双方商议是参照账面价值定价出售的。

**问询三、本次资产出售对上市公司本期或未来经营业绩的影响金额。**

**回复：**

本次标的资产的出售交易在本期尚未完成，标的资产利永紫砂陶在持有待售的固定资产中核算，所以对上市公司本期的经营业绩没有影响，但会影响上市公司2017年的经营业绩。本次资产出售后，利永紫砂陶2017年可以减少管理费用合计金额为164.28万元，分别是减少折旧费114.61万元、摊销费5.06万元、土地使用税0.53万元、房产税40.53万元、物业管理费5.88万元，增加印花税2.33万元；同时增加固定资产处置收益16.32万元。增加2017年归属于上市公司股东的净利润金额为94.82万元，增加归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润86.25万元。

**问询四、标的资产现有和或有的应由利永紫砂陶享有和承担的债权债务情况，以及本次评估、定价是否已反映相关债权债务情况。**

**回复：**

经核查，标的资产处于非抵押状态，不涉及其他任何限制转让的情形。本次交易不存在现有和或有的应由利永紫砂陶享有和承担的债权债务情况。因此，本次对标的资产评估、定价未反映任何债权债务情况。

**问询五、根据披露，自评估报告出具日其本次交易对手方即应支付部分交易价款，对此请补充披露目前转让价款的支付情况。**

**回复：**

中超集团于2016年12月28日、29日分别支付交易价款2,557.96万元和2,092.88万元，目前利永紫砂陶已收到全部转让价款合计金额4,650.84万元。

问询六、根据《深圳证券交易所股票上市规则（2014年修订）》第10.2.8条，公司应披露年初至披露日上市公司与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额，请补充披露相关信息。

回复：

2016年初至披露日上市公司与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额为7,992,425.00元，明细如下：

单位：元

| 公司名称  | 交易时间       | 款项性质  | 交易内容 | 交易金额         |
|-------|------------|-------|------|--------------|
| 利永紫砂陶 | 2016-03-29 | 应收账款  | 销售茶壶 | 920,000.00   |
| 利永紫砂陶 | 2016-03-29 | 应收账款  | 销售茶壶 | 420,000.00   |
| 利永紫砂陶 | 2016-03-29 | 应收账款  | 销售茶壶 | 867,994.00   |
| 利永紫砂陶 | 2016-06-03 | 应收账款  | 销售茶壶 | 464,898.00   |
| 利永紫砂陶 | 2016-06-29 | 应收账款  | 销售茶壶 | 1,683,221.00 |
| 利永紫砂陶 | 2016-09-05 | 应收账款  | 销售茶壶 | 500.00       |
| 利永紫砂陶 | 2016-11-28 | 应收账款  | 销售茶壶 | 1,456,184.00 |
| 利永紫砂陶 | 2016-12-26 | 应收账款  | 销售茶壶 | 1,892,428.00 |
| 中超控股  | 2016-06-27 | 其他应收款 | 房屋租赁 | 46,800.00    |
| 中超控股  | 2016-12-07 | 其他应收款 | 房屋租赁 | 46,800.00    |

|      |            |       |      |           |
|------|------------|-------|------|-----------|
| 中超控股 | 2016-07-22 | 其他应付款 | 房屋租赁 | 96,800.00 |
| 中超控股 | 2016-12-07 | 其他应付款 | 房屋租赁 | 96,800.00 |

2016 年，利永紫砂陶销售茶壶给中超集团合计金额为 7,705,225.00 元，截止本回复出具日，中超集团本期已支付利永紫砂陶茶壶款 7,705,225.00 元；中超控股与中超集团签订两份《房屋租赁合同》，租赁期均自 2016 年 01 月 01 日至 2020 年 12 月 31 日，其中，中超控股作为出租方将坐落在宜兴市西郊工业园振丰东路 999 号厂区内办公大楼第 12-13 层出租给中超集团，房屋年租金总计为 93,600.00 元，中超集团分别于 2016 年 07 月 26 日、12 月 12 日支付中超控股房屋租金 46,800.00 元、46,800.00 元；另中超集团作为出租方将坐落在宜兴市西郊工业园振丰东路 999 号综合服务中心第 2、4、7 幢出租给中超控股，房屋年租金总计为 193,600.00 元，中超控股于 2016 年 12 月 07 日支付中超集团房屋租金 193,600.00 元。

特此公告。

江苏中超控股股份有限公司董事会

二〇一七年一月三日