

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**宜兴市中超利永紫砂陶有限公司股东
拟转让股权项目
资产评估报告**

沃克森评报字（2018）第0213号
（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇一八年三月三十日

目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	6
一、 委托人及其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	15
三、 评估对象和评估范围	16
四、 价值类型	20
五、 评估基准日	20
六、 评估依据	20
七、 评估方法	23
八、 评估程序实施过程和情况	29
九、 评估假设	31
十、 评估结论	33
十一、 特别事项说明	34
十二、 评估报告使用限制说明	37
十三、 评估报告日	37
资产评估报告·附件	

资产评估报告·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。

六、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。

**宜兴市中超利永紫砂陶有限公司股东
拟转让股权项目涉及的
宜兴市中超利永紫砂陶有限公司股东全部权益
资产评估报告·摘要**

沃克森评报字（2018）第 0213 号

宜兴市中超利永紫砂陶有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

宜兴市中超利永紫砂陶有限公司股东拟转让股权。本次评估系为该经济行为涉及的宜兴市中超利永紫砂陶有限公司股东全部权益市场价值提供价值参考。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为宜兴市中超利永紫砂陶有限公司股东全部权益；评估范围为经济行为之目的所涉及的宜兴市中超利永紫砂陶有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。宜兴市中超利永紫砂陶有限公司评估基准日财务报表经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具天职业字[2018]4156 号审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2017 年 12 月 31 日。

五、评估方法

资产基础法。

六、评估结论及其使用有效期

评估结论根据以上评估工作得出：截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，宜兴市中超利永紫砂陶有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 27,916.67 万元，在持续经营前提下股东全部权益价值的评估值为 33,790.48 万元，增值额为 5,873.81 万元，增值率为 21.04 %。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

七、对评估结论产生影响的特别事项

1、本公司聘请专家对被评估对象进行鉴定，评估对象已经相关专家进行了真伪鉴定，本项目评估结果是建立在委估资产是真品基础上的，我们对藏品壶的真伪及完好依赖于产权方及专家提供的资料和鉴定意见。本次存货评估结果引用了紫砂壶专家王辉、朱江龙、梁权出具的《关于对宜兴市中超利永紫砂陶有限公司拥有的藏品壶鉴定估价意见》。请报告使用者注意。

2、评估程序受到限制的情况：截至清查盘点日共计有 6 件紫砂壶借出。评估时对该部分紫砂壶主要通过查阅借出协议、出库单及相应产品的照片核实其真实性，提请报告使用者注意。

藏品壶名称	藏品壶数量	条码	单位	备注
鲍志强 撇乐	1	001160200145	把	借出
李昌鸿 瓜菱提梁	1	001151002082	把	借出
吕俊杰 玉樽	1	001151100608	把	借出
周陶君 汉铎	1	001160302039	把	借出
王亚平 凝香	1	001170302083	把	借出
程辉 福仓	1	001171000107	把	借出

3、宜兴市中超利永紫砂陶有限公司纳入本次评估范围的下列房屋建筑物及构筑物在评估基准日尚未办理产权证，其原因为：未办理规划报建手续，无法办理房产

证。本次评估未考虑未来办理权证对评估值的影响。

序号	名称	结构	面积(m ²)	位置
1	门卫	砖混	27.40	丁蜀镇赵庄社区
2	南门仓库	砖混	397.12	丁蜀镇赵庄社区
3	配电间（会议室楼）	砖混	444.98	丁蜀镇赵庄社区
4	模型车间（6号车间）	砖混	370.26	丁蜀镇赵庄社区
5	门卫（北大门）	框架	72.23	丁蜀镇赵庄社区
6	釉料间（5号车间）	混合	621.09	丁蜀镇赵庄社区
7	厕所1（3号车间旁）	砖混	103.50	丁蜀镇赵庄社区
8	原煤气站（7号车间西头）	砖混	274.50	丁蜀镇赵庄社区
9	别墅	砖混	200.00	丁蜀镇赵庄社区

4、宜兴市中超利永紫砂陶有限公司的厕所2(8号车间旁)，建筑面积40平方米，未办理产权证。因新建龙窑需要，被评估单位声明拟拆除该项房屋建筑物。本次评估对该资产按0评估。

5、宜兴市中超利永紫砂陶有限公司抵押、担保事项如下所示：

序号	放款银行	借款合同号	抵押、担保合同号	借款条件	抵押物名称	发生日期	到期日	账面价值（万元）
1	无锡农村商业银行	锡农商高借字[2015]第014601102301号	锡农商高抵字[2015]第014601102301号	抵押	丁山房产土地	2017/9/26	2018/9/25	1,500.00
2	无锡农村商业银行	锡农商流借字[2017]第0146011010002号	锡农商保字[2017]第0146011010002号	担保	江苏中超控股股份有限公司+杨飞	2017/10/10	2018/10/9	1,500.00
3	宜兴农商行	(62)宜银借字[2017]第101号	(62)宜银高保字[2017]第101号	担保	江苏中超控股股份有限公司+杨飞	2017/6/7	2019/6/7	2,000.00
4	北京银	0427309	0427309-001	担	杨飞	2017/7/2	2018/7/2	500.00

	行无锡 分行			保		8	8	
--	-----------	--	--	---	--	---	---	--

本次评估未考虑以上抵押担保事项对评估值的影响。

6、由于企业申请的外观设计专利以及商标都涵盖在企业收藏的紫砂壶艺术品中，本次评估未对外观设计及商标进行单独评估。

7、对于被评估单位未实际出资的长期投资，被评估单位承诺未来履行出资义务，对于净资产为负的投资，被评估单位承诺提供企业持续经营的财务支持。评估师均对其按持续经营企业评估。

8、对外投资中，宜兴市百年利永餐饮服务有限公司未实际经营，亦未出资，本次评估未纳入评估范围。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**宜兴市中超利永紫砂陶有限公司股东
拟转让股权项目涉及的
宜兴市中超利永紫砂陶有限公司股东全部权益
资产评估报告·正文**

沃克森评报字（2018）第 0213 号

宜兴市中超利永紫砂陶有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司股东全部权益在 2017 年 12 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、 委托人及其他资产评估报告使用人

（一） 委托人即被评估单位

1、 公司登记事项

公司名称：宜兴市中超利永紫砂陶有限公司

注册地址：宜兴市丁蜀镇赵庄社区宁杭公路西侧 1-5 幢

法定代表人：杨飞

注册资金：30000.00 万人民币

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2013 年 01 月 08 日

经营期限：2013 年 01 月 08 日至 2035 年 12 月 20 日

工商注册号：91320282060204988M

2、历史沿革

2013 年 1 月，宜兴市中超利永紫砂陶有限公司成立，由江苏中超电缆股份有限公司、沈鹏、夏宁出资成立，注册资本 10000 万元，出资额分别为 7000 万、2500 万、500 万元。出资经过江苏金天业会计师事务所无锡分所验资，并出具苏金天业锡验[2013]第 2-001 号验资报告。

2013 年 6 月，公司召开股东会，同意沈鹏、夏宁分别转让 15%、4%的股权给蒋程华、陶伟、沈映斌、蒋宁君、杨其明。股权转让后，股东出资及持股比例如下：

投资方名称	认缴出资额（人民币万元）	持股比例(%)
江苏中超控股股份有限公司	7,000.00	70.00
沈鹏	1,000.00	10.00
蒋程华	600.00	6.00
陶伟	500.00	5.00
沈映斌	450.00	4.50
蒋宁君	250.00	2.50
杨其明	100.00	1.00
夏宁	100.00	1.00

2014 年 3 月，陶伟向沈鹏转让 5%的股权。转让后股东出资及持股比例如下：

投资方名称	认缴出资额（人民币万元）	持股比例(%)
江苏中超控股股份有限公司	7,000.00	70.00
沈鹏	1,500.00	15.00
蒋程华	600.00	6.00
沈映斌	450.00	4.50
蒋宁君	250.00	2.50
杨其明	100.00	1.00
夏宁	100.00	1.00

2015 年 5 月，公司新增股东：符敏、许幼红、王永刚、吕尧臣、顾绍培、李昌鸿、曹亚麟、季益顺、毛国强、徐达明、李守才、程辉、束旦生、华健、张振中、唐斌杰、高雪峰、吴界明、吴东元、李寒勇、范国华、黄云云、朱勤勇、周宇杰、马璟辉、张寅、吴云峰、王强、刘进、袁小强、鲍青、上海春秋堂艺术品拍卖有限

公司、蒋小彦、王祥、尹旭峰、王雪峰等 36 方。公司新增注册资本 20,000.00 万元。本次股权转让及增资后，股东出资及持股比例如下：

投资方名称	认缴出资额（人民币万元）	持股比例(%)
江苏中超电缆股份有限公司	21,000.00	70.00
沈鹏	2,550.00	8.50
沈映斌	1,700.00	5.6667
蒋程华	600.00	2.00
符敏	300.00	1.00
蒋宁君	250.00	0.8333
许幼红	200.00	0.6667
王永刚	150.00	0.50
杨其明	100.00	0.3333
夏宁	100.00	0.3333
吕尧臣	100.00	0.3333
顾绍培	100.00	0.3333
李昌鸿	100.00	0.3333
曹亚麟	100.00	0.3333
季益顺	100.00	0.3333
毛国强	100.00	0.3333
徐达明	100.00	0.3333
李守才	100.00	0.3333
程辉	100.00	0.3333
束旦生	100.00	0.3333
华健	100.00	0.3333
张振中	100.00	0.3333
唐斌杰	100.00	0.3333
高雪峰	100.00	0.3333
吴界明	100.00	0.3333
吴东元	100.00	0.3333
李寒勇	100.00	0.3333
范国华	100.00	0.3333

黄云云	100.00	0.3333
朱勤勇	100.00	0.3333
周宇杰	100.00	0.3333
马璟辉	100.00	0.3333
张寅	100.00	0.3333
吴云峰	100.00	0.3333
王强	100.00	0.3333
刘进	100.00	0.3333
袁小强	100.00	0.3333
鲍青	100.00	0.3333
上海春秋堂艺术品拍卖有限公司	50.00	0.1668
蒋小彦	50.00	0.1668
王祥	50.00	0.1668
尹旭峰	50.00	0.1668
王雪锋	50.00	0.1668

2015年10月,公司召开股东会,同意上海春秋堂艺术品拍卖有限公司转让0.1667股权给史小峰,同时,股东中超电缆股份有限公司更名为江苏中超控股股份有限公司。股权转让后,股东出资及持股比例如下:

投资方名称	认缴出资额(人民币万元)	持股比例(%)
江苏中超控股股份有限公司	21,000.00	70.00
沈鹏	2,550.00	8.50
沈映斌	1,700.00	5.6667
蒋程华	600.00	2.00
符敏	300.00	1.00
蒋宁君	250.00	0.8333
许幼红	200.00	0.6667
王永刚	150.00	0.50
杨其明	100.00	0.3333
夏宁	100.00	0.3333
吕尧臣	100.00	0.3333
顾绍培	100.00	0.3333

李昌鸿	100.00	0.3333
曹亚麟	100.00	0.3333
季益顺	100.00	0.3333
毛国强	100.00	0.3333
徐达明	100.00	0.3333
李守才	100.00	0.3333
程辉	100.00	0.3333
束旦生	100.00	0.3333
华健	100.00	0.3333
张振中	100.00	0.3333
唐斌杰	100.00	0.3333
高雪峰	100.00	0.3333
吴界明	100.00	0.3333
吴东元	100.00	0.3333
李寒勇	100.00	0.3333
范国华	100.00	0.3333
黄云云	100.00	0.3333
朱勤勇	100.00	0.3333
周宇杰	100.00	0.3333
马璟辉	100.00	0.3333
张寅	100.00	0.3333
吴云峰	100.00	0.3333
王强	100.00	0.3333
刘进	100.00	0.3333
袁小强	100.00	0.3333
鲍青	100.00	0.3333
史小峰	50.00	0.1668
蒋小彦	50.00	0.1668
王祥	50.00	0.1668
尹旭峰	50.00	0.1668
王雪锋	50.00	0.1668

2016 年 3 月，公司召开股东会，同意袁小强转让 0.3333%的股权给沈鹏。股权转让后股东出资及持股比例如下：

投资方名称	认缴出资额（人民币万元）	持股比例(%)
江苏中超控股股份有限公司	21,000.00	70.00
沈鹏	2,650.00	8.8333
沈映斌	1,700.00	5.6667
蒋程华	600.00	2.00
符敏	300.00	1.00
蒋宁君	250.00	0.8333
许幼红	200.00	0.6667
王永刚	150.00	0.50
杨其明	100.00	0.3333
夏宁	100.00	0.3333
吕尧臣	100.00	0.3333
顾绍培	100.00	0.3333
李昌鸿	100.00	0.3333
曹亚麟	100.00	0.3333
季益顺	100.00	0.3333
毛国强	100.00	0.3333
徐达明	100.00	0.3333
李守才	100.00	0.3333
程辉	100.00	0.3333
束旦生	100.00	0.3333
华健	100.00	0.3333
张振中	100.00	0.3333
唐斌杰	100.00	0.3333
高雪峰	100.00	0.3333
吴界明	100.00	0.3333
吴东元	100.00	0.3333
李寒勇	100.00	0.3333
范国华	100.00	0.3333

黄云云	100.00	0.3333
朱勤勇	100.00	0.3333
周宇杰	100.00	0.3333
马璟辉	100.00	0.3333
张寅	100.00	0.3333
吴云峰	100.00	0.3333
王强	100.00	0.3333
刘进	100.00	0.3333
鲍青	100.00	0.3333
史小峰	50.00	0.1668
蒋小彦	50.00	0.1668
王祥	50.00	0.1668
尹旭峰	50.00	0.1668
王雪锋	50.00	0.1668

根据（2016）锡宜证民内字第 4298 号公证书，徐达明去世后所持公司 0.3333% 股权由徐曲继承。

2017 年 12 月，原股东华健与股东沈映斌签订股权转让协议，向沈映斌转让 0.3333% 的股权，原股东张寅与金荣华签订协议，向金荣华转让 0.3333% 的股权，股权转让后，股东即出资比例如下：

投资方名称	认缴出资额（人民币万元）	持股比例(%)
江苏中超控股股份有限公司	21,000.00	70.00
沈鹏	2,650.00	8.333
沈映斌	1,800.00	6.00
蒋程华	600.00	2.00
符敏	300.00	1.00
蒋宁君	250.00	0.8333
许幼红	200.00	0.6667
王永刚	150.00	0.50
杨其明	100.00	0.3333
夏宁	100.00	0.3333

吕尧臣	100.00	0.3333
顾绍培	100.00	0.3333
李昌鸿	100.00	0.3333
曹亚麟	100.00	0.3333
季益顺	100.00	0.3333
毛国强	100.00	0.3333
李守才	100.00	0.3333
程辉	100.00	0.3333
束旦生	100.00	0.3333
金荣华	100.00	0.3333
张振中	100.00	0.3333
唐斌杰	100.00	0.3333
高雪峰	100.00	0.3333
吴界明	100.00	0.3333
吴东元	100.00	0.3333
李寒勇	100.00	0.3333
范国华	100.00	0.3333
黄云云	100.00	0.3333
朱勤勇	100.00	0.3333
周宇杰	100.00	0.3333
马璟辉	100.00	0.3333
张寅	100.00	0.3333
吴云峰	100.00	0.3333
王强	100.00	0.3333
刘进	100.00	0.3333
鲍青	100.00	0.3333
徐曲	100.00	0.3333
史小峰	50.00	0.1667
蒋小彦	50.00	0.1667
王祥	50.00	0.1667
尹旭峰	50.00	0.1667

王雪峰	50.00	0.1667
-----	-------	--------

3、股权结构

截止评估基准日，股东股权结构如下：

投资方名称	认缴出资额（人民币万元）	持股比例(%)
江苏中超控股股份有限公司	21,000.00	70.00
沈鹏	2,650.00	8.333
沈映斌	1,800.00	6.00
蒋程华	600.00	2.00
符敏	300.00	1.00
蒋宁君	250.00	0.8333
许幼红	200.00	0.6667
王永刚	150.00	0.50
杨其明	100.00	0.3333
夏宁	100.00	0.3333
吕尧臣	100.00	0.3333
顾绍培	100.00	0.3333
李昌鸿	100.00	0.3333
曹亚麟	100.00	0.3333
季益顺	100.00	0.3333
毛国强	100.00	0.3333
李守才	100.00	0.3333
程辉	100.00	0.3333
束旦生	100.00	0.3333
金荣华	100.00	0.3333
张振中	100.00	0.3333
唐斌杰	100.00	0.3333
高雪峰	100.00	0.3333
吴界明	100.00	0.3333
吴东元	100.00	0.3333
李寒勇	100.00	0.3333

范国华	100.00	0.3333
黄云云	100.00	0.3333
朱勤勇	100.00	0.3333
周宇杰	100.00	0.3333
马璟辉	100.00	0.3333
张寅	100.00	0.3333
吴云峰	100.00	0.3333
王强	100.00	0.3333
刘进	100.00	0.3333
鲍青	100.00	0.3333
徐曲	100.00	0.3333
史小峰	50.00	0.1667
蒋小彦	50.00	0.1667
王祥	50.00	0.1667
尹旭峰	50.00	0.1667
王雪锋	50.00	0.1667

（二）其他资产评估报告使用人

无。

（三）资产评估委托合同约定的报告使用人

除委托方和其他资产评估报告使用人外，国家法律、行政法规规定的评估报告使用人为履行相关职责可以使用本资产评估报告。

二、评估目的

宜兴市中超利永紫砂陶有限公司股东拟转让股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及宜兴市中超利永紫砂陶有限公司的股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

本次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，相关数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一） 评估对象

本资产评估报告评估对象为宜兴市中超利永紫砂陶有限公司股东全部权益。

【被评估单位概况】

1、 对外投资单位概况

截止评估基准日，对外投资共 5 家公司，为利永优至电子商务（北京）有限公司、宜兴中超利永紫砂汇众筹投资管理有限公司与上海百年利永艺术品有限公司、宜兴市百年利永餐饮服务有限公司、宜兴中超利永紫砂互联网科技小额贷款有限公司。

对外投资单位具体如下：

序号	投资单位名称	投资日期	认缴出资额	投资比例	账面值
1	利永优至电子商务（北京）有限公司	2014-6-26	10,000,000.00	100.00%	5,000,000.00
2	宜兴中超利永紫砂汇众筹投资管理有限公司	2015-8-25	10,000,000.00	100%	0.00
3	上海百年利永艺术品有限公司	2017-4-24	10,000,000.00	100%	0.00
4	宜兴中超利永紫砂互联网科技小额贷款有限公司	2017-1-6	18,000,000.00	9%	0.00
5	宜兴市百年利永餐饮服务有限公司	2017-12-25	100,000.00	100%	0.00

其中，纳入评估范围的为 4 家公司，即利永优至电子商务（北京）有限公司、宜兴中超利永紫砂汇众筹投资管理有限公司与上海百年利永艺术品有限公司、宜兴中超利永紫砂互联网科技小额贷款有限公司。其中宜兴市百年利永餐饮服务有限公司未实际经营，亦未出资，本次评估未纳入评估范围。

2、 财务状况

企业前三年及评估基准日的资产状况（母公司口径）如下表所示：

单位：人民币万元			
资产	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产	50,009.80	53,528.33	48,412.00

资产	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
非流动资产	8,609.80	6,455.50	8,908.72
固定资产净额	5,626.03	1,962.85	6,594.76
在建工程	29.76	1,048.75	391.23
工程物资	-	-	-
无形资产	876.92	934.67	992.24
长期股权投资	500.00	500.00	400.00
可供出售金融资产	900.00	900.00	-
长期待摊费用	655.53	779.12	360.01
递延所得税资产	9.31	4.93	2.87
其他非流动资产	12.25	325.18	167.61
资产总计	58,619.60	59,983.83	57,320.71
流动负债	30,444.78	30,746.31	22,384.88
非流动负债	258.15	213.73	5,141.66
负债合计	30,702.93	30,960.03	27,526.54
所有者权益	27,916.67	29,023.80	29,794.17

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	3,791.99	3,946.87	4,238.26
其中：主营业务收入	3,758.10	3,937.11	4,238.26
其他业务收入	33.90	9.76	-
减：营业成本	1,912.07	2,315.84	2,857.00
其中：主营业务成本	1,911.36	2,315.77	2,857.00
其他业务成本	0.71	0.06	-
营业税金及附加	82.17	73.54	24.77
销售费用	727.16	502.39	261.05
管理费用	1,728.54	1,151.54	799.77
财务费用	465.16	645.77	653.53
资产减值损失	17.55	8.24	6.90
加：公允价值变动收益			-
投资收益			11.81
资产处置损益	16.45		
其他损益	1.66		-
三、营业利润	-1,122.55	-750.46	-352.96
加：营业外收入	14.69	27.99	136.99
减：营业外支出	3.65	0.24	0.33
四、利润总额	-1,111.51	-722.72	-216.30
减：所得税费用	-4.39	47.66	-1.72
五、净利润	-1,107.12	-770.37	-214.57

注：以上财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，均出具了审计报告。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的宜兴市中超利永紫砂陶有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。宜兴市中超利永紫砂陶有限公司评估基准日财务报表经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具天职业字[2018]4156号审计报告。

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，宜兴市中超利永紫砂陶有限公司纳入评估范围的净资产账面价值为 27,916.67 万元（母公司口径），评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元	
资产	2017 年 12 月 31 日
流动资产	50,009.80
非流动资产	8,609.80
长期股权投资	500.00
固定资产净额	5,626.03
无形资产	876.92
长期待摊费用	655.53
递延所得税资产	9.31
其他非流动资产	12.25
资产总计	58,619.60
流动负债	30,444.78
非流动负债	258.15
负债合计	30,702.93
所有者权益	27,916.67

注：上表财务数据经天职会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

（三）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

纳入评估范围内的实物资产主要为存货、房屋建筑物、机器设备、在建工程和无形资产等。这些资产具有以下特点：

1、实物资产主要分布在宜兴市中超利永紫砂陶有限公司的办公区、工作室以及博物馆内。

2、公司机器设备主要有精雕雕刻机、数控机床、大小电窑等紫砂器生产配套设备；车辆为一辆面包车；电子设备为办公用设备，包括空调、电脑、复印机、打印机等。目前各类型设备保养、使用正常。

3、生产、办公和生活用的房屋建筑物主要有 1、2、3、4、5、6、7、8 号车间，仓库办公楼、门卫室、厕所等。目前使用正常。

4、在建工程为为龙窑发生的配套费和软件开发前期投入费用，尚未开工建设。

5、存货包括原材料、产成品、在产品和发出商品。其中：原材料为各种品质的紫泥、朱泥、青段泥以及各种泥矿；辅料主要为纸箱、说明书、包装盒等，金额较小；产成品包括藏品、大师壶、中青年作家作品、商品壶；在产品为待包装的裸壶。存货均可正常使用。

（四）企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

1、企业账面记录的无形资产状况

企业账面记录的无形资产主要为土地使用权和软件。

2、企业申报账外无形资产状况

账外无形资产主要包括 57 项外观设计专利、8 项商标等。

（五）企业申报表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产主要为外观设计专利及商标。

（六）引用其他机构报告

1、根据委托人要求，本资产评估报告的存货评估结果引用了《关于对宜兴市中超利永紫砂陶有限公司拥有的藏品壶鉴定估价意见》。

2、本资产评估报告引用了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

（七）其他需要说明的问题

无。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的定义：市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

六、 评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第 10 届全国人民代表大会第 5 次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正）；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（2016年3月23日（财税〔2016〕36号））；

8、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订）；

9、《企业会计准则——基本准则》（2014年7月23日根据财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修改）；

10、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，2015年4月8日住房和城乡建设部公告第797号）；

11、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2015年3月18日国土资厅发【2015】12号）；

12、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014，2015年3月18日国土资厅发【2015】12号）；

13、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令第294号）；

14、其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

1、《资产评估基本准则》（2017年8月23日，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〔2017〕31号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）；

7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；

- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

（三）权属依据

- 1、土地使用权证；
- 2、房屋所有权证；
- 3、房地产权证；
- 4、车辆行驶证；
- 5、大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
- 6、商标注册证；
- 7、专利权证；
- 8、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、企业提供的资料
 - （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
 - （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- 2、国家有关部门发布的资料
 - （1）《机动车强制报废标准》（2012年8月24日商务部第68次部务会议审议通过，并经发展改革委、公安部、环境保护部同意）；
 - （2）《房屋完损等级评定标准》（原城乡建设环境保护部发布）。
- 3、资产评估机构收集的资料

- (1) 《机电产品报价手册》(2017 年);
- (2) WIND 资讯;
- (3) 评估专业人员现场勘查记录资料;
- (4) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;
- (5) 与本次评估相关的其他资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

(1)《资产评估基本准则》第十六条,“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。”

(2)《资产评估执业准则——企业价值》第十七条,“执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性,选择评估方法。”

(3)《资产评估执业准则——企业价值》第十八条,“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

2、评估方法适用条件

(1) 收益法

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法,通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估;现金流量折现法通常包括企业自由现金流

折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（2）市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（3）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

考虑宜兴市中超利永紫砂陶有限公司历史年度经营均为亏损，未来年度的预期收益难以预测、未来预期收益所承担的风险也难以衡量，因此，本项目不适用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场几乎不存在与宜兴市中超利永紫砂陶有限公司相似可比的紫砂或陶瓷类行业上市公司，因此，本项目不适用于市场法。

（3）资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

（二）评估方法的操作思路

本次评估采用资产基础法对宜兴市中超利永紫砂陶有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除宜兴市中超利永紫砂陶有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1、货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。外币货币资金按基准日外汇中间价换算为人民币作为评估值。

2、其他债权性资产：主要是应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

3、存货：包括原材料、库存商品、发出商品等。对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货（包括外购半成品），以抽查核实后的账面价值确定评估值；

对于加工的半成品，按照核实后的账面价值确定评估值；

对产成品，根据库存商品的不同类型、作家情况、市场状况及销售状况采用具体不同方法估值。

① 对于同一个作者相似的作品在近期有拍卖记录的藏品壶，根据近期拍卖成交价格分析确定价格，以扣除相关税费和拍卖佣金后的价格作为评估值。

② 对于艺术价值很高，市场很少交易的精品或孤品，我们采用专家认定的方式，综合专家意见，确定价格，以扣除相关税费和拍卖佣金后的金额作为评估值。

③ 对于批量化生产的商品紫砂壶，我们用基准日时的售价扣除销售税金及附加、销售费用、所得税及利润，再乘以核实的库存数量得出其评估值。评估单价=不含税售价 $\times$ (1-销售费用率-营业税金及附加率-所得税率 $\times$ 营业利润率（不扣管理费用）-净利率)；

经核实无误后根据完工情况确定评估值。

对于发出商品，根据商品的不同类型、作家情况、市场状况及销售状况采用具体不同方法估值。

① 对于同一个作者相似的作品在近期有拍卖记录的藏品壶，根据近期拍卖成交价格分析确定价格，以扣除相关税费后的价格作为评估值。

② 对于艺术价值很高，市场很少交易的精品或孤品，我们采用专家认定的方式，综合专家意见，确定价格，以扣除相关税费后的金额作为评估值。

③ 对于批量化生产的商品紫砂壶，我们用基准日时的售价扣除税金及附加、销售费用、所得税及利润，再乘以核实的库存数量得出其评估值。评估单价=不含税售价 $\times$ (1-营业税金及附加率-所得税率 $\times$ 营业利润率（不扣管理费用）-净利率)。

4、房屋建筑物

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内企业自建的建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价 $\times$ 成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

成新率=勘察成新率 $\times$ 60%+年限法成新率 $\times$ 40%

5、机器设备

据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法及市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全

部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备，采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

6、在建工程

本次评估在建工程采用重置成本法评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值，当明显存在较为严重的实体性、功能性和经济性贬值时，需确定贬值额，并从重置价值中扣除；如工程在建时间较短，则不考虑贬值因素。

7、无形资产

无形资产包括土地使用权和软件等。

无形资产—土地使用权：根据《城镇土地估价规程》，目前通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法。

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。根据评估人员现场调查及收集的相关土地交易资料，位于新建镇的工业用地近期交易案例可以取得，因此可以使用市场比较法；待估宗地为已开发工业用地，不宜采用剩余法；因市场上无法收集到土地租赁的交易案例，无法准确确定土地的客观纯收益，无法采用收益法。本次评估的工业用地不在基准地价覆盖范围内，不适宜选用基准地价系数修正法；由于评估对象为工业用地，且所在区域有近年来的征地案例(或城镇拆迁安置补偿案例)可参考且易采集，因此本次评估可以采用成本逼近法评估。

本次评估采用其中的两种评估方法即市场比较法、成本逼近法进行评估。

软件：对于外购的通用软件，采用的评估方法如下：对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用

后作为评估值。

9、可供出售金融资产

可供出售金融资产为宜兴中超利永紫砂互联网科技小额贷款有限公司的投资，持股比例为 9.00%。由于能够取得评估基准日参股企业财务报表并对企业整体进行评估，本次评估以参股企业评估值乘以持股比例的乘积确定该项投资的股权价值。

10、长期股权投资

纳入评估范围的长期股权投资账面余额 5,000,000.00 元，未计提减值准备，长期股权投资账面价值 5,000,000.00 元，核算内容全部为对外投资项目。

评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

对外投资单位具体如下：

序号	投资单位名称	投资日期	认缴出资额	投资比例	账面值
1	利永优至电子商务（北京）有限公司	2014-6-26	10,000,000.00	100.00%	5,000,000.00
2	宜兴中超利永紫砂汇众筹投资管理有限公司	2015-8-25	10,000,000.00	100%	0.00
3	上海百年利永艺术品有限公司	2017-4-24	10,000,000.00	100%	0.00
4	宜兴市百年利永餐饮服务有限公司	2017-12-25	100,000.00	100%	0.00
合计					5,000,000.00
减：长期股权投资减值准备					0.00
长期股权投资账面净额					5,000,000.00

其中，纳入评估范围的为 3 家公司，即利永优至电子商务（北京）有限公司、宜兴中超利永紫砂汇众筹投资管理有限公司与上海百年利永艺术品有限公司。其中宜兴市百年利永餐饮服务有限公司未实际经营，亦未出资，本次评估未纳入评估范围。

评估专业人员对被评估单位的长期股权投资实施了必要的清查程序，收集了相关法律文件，了解了投资情况，并抽取部分凭证进行验证。在核实投资成本、投资关系、投资比例的基础上，

对投资比例在 50%以上，评估时采用整体评估的方法，即对被投资单位进行整体评估，以其评估后的股东全部权益价值和股权比例，确定该项长期投资的评估值。

11、长期待摊费用

本次长期待摊费用的评估采用成本法。

成本法是以原有的装修材料和施工技术、工艺，重新购建和待估资产使用功能一样的装修所投入的各项费用之和，确定重置价，同时根据装修的有形损耗和无形损耗以及使用年限确定其综合成新率，最终根据装修重置价和成新率的乘积确定评估值。

基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本。

10、负债

负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、应付利息、预计负债等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位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；对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算

1、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；

3、对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1、根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2、在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

（八）评估档案归档

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。

（一）基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设。

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

6、假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

9、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

10、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

（一） 资产基础法评估结论

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，经过实施资产评估法定程序，采用资产基础法形成的初步价值结论：

截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，宜兴市中超利永紫砂陶有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 58,619.60 万元，评估值 64,493.41 万元，增值额为 5,873.81 万元，增值率为 10.02 %；负债账面价值为 30,702.93 万元，评估值 30,702.93 万元，无增减值；所有者权益账面值为 27,916.67 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为 33,790.48 万元，增值额为 5,873.81 万元，增值率为 21.04 %。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元				
项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	50,009.80	56,004.26	5,994.46	11.99
非流动资产	8,609.80	8,489.15	-120.65	-1.40
其中：长期股权投资	500.00	-36.69	-536.69	-107.34
固定资产	5,626.03	5,652.72	26.69	0.47
在建工程	29.76	31.26	1.50	5.04
无形资产	876.92	916.47	39.55	4.51
递延所得税资产	9.31	9.31	0.00	0.00
资产总计	58,619.60	64,493.41	5,873.81	10.02
流动负债	30,444.78	30,444.78	0.00	0.00
长期负债	258.15	258.15	0.00	0.00
负债总计	30,702.93	30,702.93	0.00	0.00
所有者权益	27,916.67	33,790.48	5,873.81	21.04

（二） 评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的

价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对此基础上形成的评估结果承担法律责任。

4、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，

在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

5、 本公司聘请专家对被评估对象进行鉴定，评估对象已经相关专家进行了真伪鉴定，本项目评估结果是建立在委估资产是真品基础上的，我们对藏品壶的真伪及完好依赖于产权方及专家提供的资料和鉴定意见。本次存货评估结果引用了紫砂壶专家王辉、朱江龙、梁权出具的《关于对宜兴市中超利永紫砂陶有限公司拥有的藏品壶鉴定估价意见》。请报告使用者注意。

6、 评估程序受到限制的情况：截至清查盘点日共计有 6 件紫砂壶借出。评估时对该部分紫砂壶主要通过查阅借出协议、出库单及相应产品的照片核实其真实性，提请报告使用者注意。

藏品壶名称	藏品壶数量	条码	单位	备注
鲍志强 掇乐	1	001160200145	把	借出
李昌鸿 瓜菱提梁	1	001151002082	把	借出
吕俊杰 玉樽	1	001151100608	把	借出
周陶君 汉铎	1	001160302039	把	借出
王亚平 凝香	1	001170302083	把	借出
程辉 福仓	1	001171000107	把	借出

7、 宜兴市中超利永紫砂陶有限公司纳入本次评估范围的下列房屋建筑物及构筑物在评估基准日尚未办理产权证，其原因为：未办理规划报建手续，无法办理房产证。本次评估未考虑未来办理权证对评估值的影响。

序号	名称	结构	面积(m ²)	位置
1	门卫	砖混	27.40	丁蜀镇赵庄社区
2	南门仓库	砖混	397.12	丁蜀镇赵庄社区
3	配电间（会议室楼）	砖混	444.98	丁蜀镇赵庄社区
4	模型车间（6 号车间）	砖混	370.26	丁蜀镇赵庄社区
5	门卫（北大门）	框架	72.23	丁蜀镇赵庄社区
6	釉料间（5 号车间）	混合	621.09	丁蜀镇赵庄社区
7	厕所 1（3 号车间旁）	砖混	103.50	丁蜀镇赵庄社区

8	原煤气站（7号车间西头）	砖混	274.50	丁蜀镇赵庄社区
9	别墅	砖混	200.00	丁蜀镇赵庄社区

8、宜兴市中超利永紫砂陶有限公司的厕所2(8号车间旁),建筑面积40平方米,未办理产权证。因新建龙窑需要,被评估单位声明拟拆除该项房屋建筑物。本次评估对该资产按0评估。

9、宜兴市中超利永紫砂陶有限公司抵押、担保事项如下所示:

序号	放款银行	借款合同号	抵押、担保合同号	借款条件	抵押物名称	发生日期	到期日	账面价值(万元)
1	无锡农村商业银行	锡农商高借字[2015]第014601102301号	锡农商高抵字[2015]第014601102301号	抵押	丁山房产土地	2017/9/26	2018/9/25	1,500.00
2	无锡农村商业银行	锡农商流借字[2017]第0146011010002号	锡农商保字[2017]第0146011010002号	担保	江苏中超控股股份有限公司+杨飞	2017/10/10	2018/10/9	1,500.00
3	宜兴农商行	(62)宜银借字[2017]第101号	(62)宜银高保字[2017]第101号	担保	江苏中超控股股份有限公司+杨飞	2017/6/7	2019/6/7	2,000.00
4	北京银行无锡分行	0427309	0427309-001	担保	杨飞	2017/7/28	2018/7/28	500.00

本次评估未考虑以上抵押担保事项对评估值的影响。

10、由于企业申请的外观设计专利以及商标都涵盖在企业收藏的紫砂壶艺术品中,本次评估未对外观设计及商标进行单独评估。

11、对于被评估单位未实际出资的长期投资,被评估单位承诺未来履行出资义务,对于净资产为负的投资,被评估单位承诺提供企业持续经营的财务支持。评估师均对其按持续经营企业评估。

12、对外投资中,宜兴市百年利永餐饮服务有限公司未实际经营,亦未出资,

本次评估未纳入评估范围。

13、本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

14、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

15、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2、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。

3、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。

4、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。

5、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 03 月 30 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名:



资产评估师签名:



沃克森(北京)国际资产评估有限公司



二〇一八年三月三十日

资产评估报告·附件

- 一、 相关经济行为文件
- 二、 被评估单位审计报告
- 三、 委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人和相关当事人的承诺函
- 六、 签名资产评估师承诺函
- 七、 资产评估机构资格证明文件
- 八、 资产评估机构营业执照
- 九、 签名资产评估师资格证明文件
- 十、 资产评估汇总表