

新大洲控股股份有限公司拟转让新大洲本田摩托有限公司
股权项目所涉及的新大洲本田摩托有限公司
股东全部权益价值资产评估报告书

北方亚事评报字[2016]第01-646号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二〇一六年十一月二十日



目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	17
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	25
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	29
十二、评估报告使用限制说明	31
十三、评估报告日	31
资产评估报告书附件	33

注册资产评估师声明

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及负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；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、我们与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。

新大洲控股股份有限公司拟转让 新大洲本田摩托有限公司股权项目所涉及的 新大洲本田摩托有限公司股东全部权益价值 资产评估报告书摘要

北方亚事评报字[2016]第01-646号

新大洲本田摩托有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“北方亚事”或我事务所）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让所持有的新大洲本田摩托有限公司股权涉及的新大洲本田摩托有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为新大洲本田的股东全部权益价值，评估范围是新大洲本田申报的经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债，评估基准日为2016年07月31日，价值类型为市场价值。

本次评估选择资产基础法评估结果作为新大洲本田股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论。新大洲本田的股东全部权益评估价值为178,444.23万元，比账面净资产增值24,760.50万元，增值率为16.11%。资产基础法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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	$D=(B-A)/A \times 100\%$
流动资产	1	324,641.60	328,602.45	3,960.85	1.22
非流动资产	2	64,231.76	84,787.30	20,555.54	32.00
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5	676.02	4,450.41	3,774.39	558.32
投资性房地产	6				
固定资产	7	32,373.34	36,938.21	4,564.86	14.10
在建工程	8				
无形资产	9	14,632.97	27,799.17	13,166.19	89.98
其他非流动资产	10	16,549.42	15,599.52	-949.90	-5.74
资产合计	11	388,873.36	413,389.75	24,516.39	6.30
流动负债	12	227,419.11	227,390.60	-28.51	-0.01
非流动负债	13	7,770.52	7,554.92	-215.60	-2.77
负债合计	14	235,189.63	234,945.52	-244.11	-0.10
净 资 产	15	153,683.73	178,444.23	24,760.50	16.11

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以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理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文并特别关注本报告特别事项说明部分。

新大洲控股股份有限公司拟转让 新大洲本田摩托有限公司股权项目所涉及的 新大洲本田摩托有限公司股东全部权益价值 资产评估报告书

北方亚事评报字[2016]第01-646号

新大洲本田摩托有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“北方亚事”或我事务所）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让所持有的新大洲本田摩托有限公司股权涉及的新大洲本田摩托有限公司股东全部权益在评估基准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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为新大洲控股股份有限公司，被评估单位为新大洲本田摩托有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的评估报告使用者。

（一）委托方单位简介

1、注册登记情况

名 称：新大洲控股股份有限公司

注 册 号：914600002012894880

住 所：海口市桂林洋开发区

法定代表人：陈阳友

注册资本：捌亿壹仟肆佰零陆万肆仟元人民币

实收资本：捌亿壹仟肆佰零陆万肆仟元人民币

企业类型：其他股份有限公司(上市)

经营期限：自 1992 年 12 月 30 日至永久

经营范围：摩托车工业村开发；旅游业综合开发；农业综合开经营；摩托车及发动机配件的生产经营；室内外装饰装修工程施工；高科技开发；普通机械配件、电子产品、五金工具、交电商业、日用百货、文体用品、纺织品、橡胶制品、建材、矿产品（专营除外）、化工原料及产品（专营除外）、农副产品的销售；农用机械及其配件、内燃机及其配件生产经营；食品经营。

2、公司概况

新大洲控股股份有限公司是一家以制造业和煤炭产业为主体的上市公司。公司于 1992 年改制为股份制企业，并于 1994 年在深圳证券交易所成功挂牌上市。1992 年 12 月 30 日，公司在海南省工商行政管理局取得了注册号为 20128948 的企业法人营业执照，公司注册地址为：海口市桂林洋开发区。新大洲旗下现已拥有摩托车制造、电动车制造、飞机零部件制造、游艇制造、煤炭采掘、煤化工、物流等几大产业。

（二）被评估单位简介

1、注册登记情况

名 称：新大洲本田摩托有限公司（以下简称“新大洲本田”）

注 册 号：91310000600563843U

住 所：上海市青浦区华新镇嘉松中路188号

法定代表人：赵序宏

注册资本：壹亿贰仟玖佰肆拾陆万伍仟美元

实收资本：壹亿贰仟玖佰肆拾陆万伍仟美元

企业类型：有限责任公司(中外合资)

经营期限：自1992年12月18日至2022年12月17日

经营范围：生产摩托车、电动自行车、助动车、发动机及其零部件、销售自产产品及零部件并提供售后服务；研究开发与摩托车、电动自行车、助动车、发

动机及其零部件有关的技术并提供研究成果。根据本田技研工业株式会社委托向零部件厂商提供的、与“HONDA”品牌的摩托车及电动自行车的生产及修理用的零部件的质量维持及采购有关的技术咨询及相关附带服务。进口、批发本田技研工业株式会社或者其子公司或关联公司生产的“CBR300R”、“CBR300RA”摩托车及其零部件，并提供售后服务。【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】

2、公司历史沿革

天津本田摩托有限公司成立于1992年12月18日，是由法人天津迅达摩托车公司与本田技研工业株式会社共同出资组建的有限责任公司（中外合资），注册资本2,578.00万美元，其中天津迅达摩托车公司出资1,703.00万美元，占注册资本的66.00%，本田技研工业株式会社出资875.00万美元，占注册资本的34.00%。天津公信会计师事务所出具津会字（1993）第1166号《验证资本报告书》对本次出资予以验证。其股权结构如下：

股东姓名	出资额（万美元）	出资比例（%）
天津迅达摩托车公司	1,703.00	66.00
本田技研工业株式会社	875.00	34.00
总 计	2,578.00	100.00

1994年09月01日公司召开董事会，决议同意：公司注册资本由2,578.00万美元增至3,524.00万美元。本次增资后天津迅达摩托车公司持股比例为50%，本田技研工业株式会社持股比例为50%

股东姓名	出资额（万美元）	出资比例（%）
天津迅达摩托车公司	1,762.00	50.00
本田技研工业株式会社	1,762.00	50.00
总 计	3,524.00	100.00

2000年07月01日公司召开董事会，决议同意：公司注册资本由3,524万美元增至5,916.50万美元，本次增资后天津迅达摩托车公司持股比例为42.39%，本田技研工业株式会社持股比例为57.61%；同时，天津迅达摩托车公司将所持有的公司10.83%股权转让给天津摩托集团有限公司，将所持有的公司31.56%股权转让给本田技研工业株式会社。天津五洲联合合伙会计师事务所出具五洲会字（2001）5-0006号《验资报告》对本次变更予以验证。本次增资后各股东出资金额及股权

比例如下：

股东姓名	出资额（万美元）	出资比例（%）
本田技研工业株式会社	5,275.74	89.17
天津摩托集团有限公司	640.76	10.83
总 计	5,916.50	100.00

2001年09月01日公司召开董事会，决议同意：公司吸收合并新大洲控股股份有限公司（原名为海南新大洲摩托车股份有限公司）五家子公司（海南琼港轻骑摩托车开发有限公司、海南新大洲摩托车销售有限公司、海南新大洲摩托车总汇、上海新大洲摩托车有限公司、上海新大洲摩托车销售有限公司），合并后公司注册资本由5,916.50万美元增至9,956.50万美元，同时公司名称变更为“新大洲本田摩托有限公司”。海南从信会计师事务所出具琼从会验字[2001]第017号《验资报告》对本次变更予以验证。本次事项有关各方共同签订《合并协议书》并修改公司章程，本次股权转让后各股东出资金额及股权比例如下：

股东姓名	出资额（万美元）	出资比例（%）
新大洲控股股份有限公司	5,793.69	58.19
本田技研工业株式会社	3,896.97	39.14
天津摩托集团有限公司	265.84	2.67
总 计	9,956.50	100.00

2001年11月01日公司召开董事会，决议同意：公司股东新大洲控股股份有限公司将持有的公司10.86%股权转让给本田技研工业株式会社。公司各股东共同签订《股权转让协议书》并修改公司章程，本次增资后各股东出资金额及股权比例如下：

股东姓名	出资额（万美元）	出资比例（%）
新大洲控股股份有限公司	4,712.41	47.33
本田技研工业株式会社	4,978.25	50.00
天津摩托集团有限公司	265.84	2.67
总 计	9,956.50	100.00

2004年06月01日公司召开董事会，决议同意：股东天津摩托集团有限公司将其持有的公司2.67%股权全部转让给新大洲控股股份有限公司。双方签订《股权转让协议书》并修改公司章程。海南从信会计师事务所出具琼从会验字[2004]第005号《验资报告》对本次变更予以验证。本次股权转让后各股东出资金额及股权比

例如下：

股东姓名	出资额（万美元）	出资比例（%）
新大洲控股股份有限公司	4,978.25	50.00
本田技研工业株式会社	4,978.25	50.00
总 计	9,956.50	100.00

2005年07月25日公司召开董事会，决议同意：公司吸收合并海南新大洲本田发动机有限公司，合并后本公司的注册资本为12,946.50万美元。本次事项有关各方共同签订《合并协议书》并修改公司章程。本次股权转让后各股东出资金额及股权比例如下：

股东姓名	出资额（万美元）	出资比例（%）
新大洲控股股份有限公司	6,473.25	50.00
本田技研工业株式会社	6,473.25	50.00
总 计	12,946.50	100.00

2006年07月01日公司召开董事会，决议同意：公司股东本田技研工业株式会社将其持有的10%股权转让给本田技研工业（中国）投资有限公司。双方签订《股权转让协议书》并修改公司章程。本次股权转让后各股东出资金额及股权比例如下：

股东姓名	出资额（万美元）	出资比例（%）
新大洲控股股份有限公司	6,473.25	50.00
本田技研工业株式会社	5,178.60	40.00
本田技研工业（中国）投资有限公司	1,294.65	10.00
总 计	12,946.50	100.00

截止评估基准日，公司股权未再发生变化。

新大洲本田致力于摩托车、电动车产品的开发、生产、销售和服务。注重开发、生产低排放、高技术附加值的环保摩托车、电动车。公司现有员工3800人，设有上海、天津两大生产基地，具备年生产整车、发动机100万台的能力。截至目前，新大洲本田推出了融入本田先进技术的CBR300R、CBF190R、E影110（FI）、WAVE110S、战豹、DIO（FI）等50多款摩托车及M8、A8等多款电动车。累计销售突破1000万台，出口60多个国家和地区。其中，Today系列车型返销日本超过150万台。

3、近三年及评估基准日财务、经营状况

新大洲本田近三年及评估基准日的财务状况及经营业绩如下表所示：

金额单位：人民币元

财务指标	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 07 月 31 日
流动资产	2,720,708,953.99	3,134,570,133.46	3,382,413,101.11	3,246,416,011.94
非流动资产	577,803,816.60	573,797,030.96	624,499,544.44	642,317,551.67
资产总计	3,298,512,770.59	3,708,367,164.42	4,006,912,645.55	3,888,733,563.61
流动负债	1,932,906,239.43	2,231,032,254.71	2,373,865,779.20	2,274,191,107.84
非流动负债	97,979,412.23	85,977,422.83	93,280,914.39	77,705,159.96
负债合计	2,030,885,651.66	2,317,009,677.54	2,467,146,693.59	2,351,896,267.80
净资产	1,267,627,118.93	1,391,357,486.88	1,539,765,951.96	1,536,837,295.81
财务指标	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-7 月
营业收入	5,505,806,116.54	5,389,399,761.73	4,402,267,645.85	2,144,933,874.00
营业成本	4,491,022,223.82	4,310,030,877.06	3,519,927,194.04	1,674,072,674.29
营业利润	181,962,410.80	212,301,134.60	241,476,029.02	71,001,899.97
利润总额	187,174,887.64	217,646,105.54	248,409,486.60	73,241,041.36
净利润	145,547,734.97	166,521,402.03	197,365,757.28	55,096,876.49

2013 年财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了信会师琼报字[2014]第 30002 号的无保留意见审计报告；2014 年财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了信会师琼报字[2015]第 30005 号的无保留意见审计报告；2015 年财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了信会师琼报字[2016]第 40001 号的无保留意见审计报告；评估基准日财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了信会师报字[2016]第 116353 号的无保留意见审计报告。

4、适用的主要税项及税率

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按 17% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
营业税	按应税营业收入的 5% 计征。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 5% 计缴。
企业所得税	根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《企业所得税法》，企业所得税自 2008 年起按应纳税所得额的 25% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
防洪费	按应缴纳的营业税、增值税的 0% 计征。
河道管理费	按应缴纳的营业税、增值税及消费税的 1% 计征。

5、委托方和被评估单位的关系

委托方是被评估单位的股东，委托方持有被评估单位 50% 的股权。

二、评估目的

根据《新大洲控股股份有限公司董事会关于重大资产重组停牌公告》（临2016-098）和资产评估业务约定书，本评估报告的评估目的是为新大洲控股股份有限公司转让所持股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为新大洲本田摩托有限公司的股东全部权益价值，涉及的范围为新大洲本田申报的于评估基准日经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的全部资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	3,246,416,011.94
2	货币资金	1,908,524,913.36
3	应收票据	126,020,000.00
4	应收账款	617,357,908.93
5	预付款项	43,309,729.98
6	其他应收款	8,075,138.20
7	存货	348,145,074.09
8	一年内到期的非流动资产	8,137,505.13
9	其他流动资产	186,845,742.25
10	二、非流动资产合计	642,317,551.67
11	长期股权投资	6,760,207.94
12	固定资产	323,733,442.10
13	其中：建筑物类	241,666,243.13
14	设备类	82,067,198.97
15	无形资产	146,329,721.11
16	长期待摊费用	8,526,444.41
17	递延所得税资产	156,967,736.11
18	三、资产总计	3,888,733,563.61
19	四、流动负债合计	2,274,191,107.84
20	应付票据	54,097.65
21	应付账款	829,691,133.06
22	预收款项	37,376,491.31
23	应付职工薪酬	96,263,246.38
24	应交税费	33,568,227.86
25	应付股利	23,210,213.06
26	其他应付款	1,253,579,698.52

新大洲控股股份有限公司拟转让新大洲本田摩托有限公司
股权项目所涉及的新大洲本田摩托有限公司股东全部权益价值资产评估报告书

27	一年内到期的非流动负债	448,000.00
28	五、非流动负债合计	77,705,159.96
29	预计负债	72,119,289.92
30	递延所得税负债	2,711,203.37
31	其他非流动负债	2,874,666.67
32	六、负债合计	2,351,896,267.80
33	七、净资产(所有者权益)	1,536,837,295.81

1、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。涉及的范围为新大洲本田申报的于评估基准日经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的全部资产和负债。评估基准日财务数据由立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了报告号为信会师报字[2016]第116353号的无保留意见审计报告。

2、截至评估基准日，新大洲本田摩托有限公司拥有1家控股子公司，参股的长期股权投资2笔。被投资公司具体情况如下：

序号	公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本 (万元)	持股比例	基准日净资产 (万元)
1	上海本新国际贸易有限公司	2007年8月27日	小林太郎	100.00	100.00%	3,854.84
2	山东新大洲本田摩托销售有限公司	2003年3月3日	小林太郎	500.00	50.00%	621.36
3	河南新大洲本田摩托销售有限公司	2000年10月24日	小林太郎	500.00	50.00%	530.68

（1）上海本新国际贸易有限公司简介

名 称：上海本新国际贸易有限公司

注 册 号：91310000666040367D

住 所：中国（上海）自由贸易试验区基隆路1号1606室

法定代表人：小林太郎

注册资本：壹佰万元人民币

实收资本：壹佰万元人民币

企业类型：有限责任公司

经营期限：自2007年08月27日至2017年08月26日

经营范围：从事货物及技术进出口；转口贸易、区内企业间贸易及区内贸易代理；区内商业性简单加工及商务咨询服务（除经纪）【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】

上海本新国际贸易有限公司成立于2007年08月27日，是由法人新大洲本田摩托有限公司出资组建的有限责任公司，注册资本100万元，出资方式为货币出资，经营地址为：中国（上海）自由贸易试验区基隆路1号1606室。其股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
新大洲本田摩托有限公司	100	100%	货币
总 计	100	100%	

截止评估基准日，公司股权未再发生变化。

上海本新国际贸易有限公司主要经营：从事货物及技术进出口（不含分销及国家禁止项目）；转口贸易、保税区企业间贸易及区内贸易代理；保税区内商业性简单加工及商务咨询服务（除经纪）（涉及许可经营的凭许可证经营）。

（2）山东新大洲本田摩托销售有限公司简介

名 称：山东新大洲本田摩托销售有限公司

注 册 号：370100200017582

住 所：济南市历城区将军路北首1号路西

法定代表人：小林太郎

注册资本：伍佰万元人民币

实收资本：伍佰万元人民币

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营期限：自2003年03月03日至*****

经营范围：批发、零售：摩托车、电动自行车、助力车及配件、发动机。（未取得专项许可的项目除外）

山东新大洲本田摩托销售有限公司成立于2003年03月03日，是由自然人李延昭和法人新大洲本田摩托有限公司共同出资组建的有限责任公司，注册资本500万元。其股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
李延昭	250	50%	货币
新大洲本田摩托有限公司	250	50%	货币
总 计	500	100%	

到评估基准日时山东新大洲本田摩托销售有限公司正在注销。

(3) 河南新大洲本田摩托销售有限公司简介

名 称：河南新大洲本田摩托销售有限公司

注 册 号：410000100039292

住 所：郑州市管城区港湾路1号院金色港湾49号楼2单元5层东户

法定代表人：小林太郎

注册资本：伍佰万元人民币

实收资本：伍佰万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

经营期限：自2000年10月24日至2018年09月30日

经营范围：一般经营项目：摩托车及配件、摩托车专用机油、维修工具、维修设备、新大洲本田维修服装、帐篷、太阳伞、餐具、茶具、文具、电动车及配件的批发兼零售。

河南新大洲本田摩托销售有限公司成立于2000年10月24日，是由自然人贾立峰和法人新大洲本田摩托有限公司共同出资组建的其他有限责任公司，注册资本500万元。其股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
贾立峰	250	50%	货币
新大洲本田摩托有限公司	250	50%	货币
总 计	500	100%	

到评估基准日时河南新大洲本田摩托销售有限公司已经注销。

3、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

新大洲本田申报的账面记录的无形资产为六宗土地使用权和14套外购的计算机软件。

列入本次评估范围的土地使用权共6宗，位于上海市青浦区华新镇嘉松中路、天津市西青区经济开发区赛达二大道12号、江苏省太仓市新区东仓路东广州路北，新大洲本田均以出让方式取得，其宗地来源合法、产权清楚。其宗地基本情况如下：

新大洲控股股份有限公司拟转让新大洲本田摩托有限公司
股权项目所涉及的新大洲本田摩托有限公司股东全部权益价值资产评估报告书

序号	权证编号	土地座落	用地性质	起始日期	终止日期	面积(m ²)	备注
1	沪房地青字 2013 第 010167 号	青浦区华新镇嘉松中路 188 号	出让	2003/7/28	2053/7/27	78,278.00	
2	沪房地青字(2013)第 010169 号	青浦区华新镇嘉松中路 228 弄 55 号	出让	2003/7/28	2053/7/27	42,940.00	
3	沪房地青字 2007 第 005221 号	青浦区华新镇嘉松中路 188 号 1 室	出让	2003/7/28	2053/6/22	15,145.70	
4	沪房地青字 2013 第 010168 号	青浦区华新镇嘉松中路 189 号	出让	2003/7/28	2053/7/27	25,085.00	
5	房地证津字第 111011515230 号	西青区经济开发区赛达二大道 12 号	出让	2003/8/23	2053/8/22	150,485.80	
6	苏(2016)太仓市不动产权第 0003759 号	江苏太仓市新区东仓路东、广州路北	出让	2016/8/23	2065/12/8	260,346.69	
合计						572,281.19	

列入本次评估范围的其他无形资产情况如下表所示:

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值
1	用户呼叫系统	10 年之前	3	577,000.00
2	office2009 软件	5 年之前	3	508,547.02
3	用友软件系统	5 年之前	3	2,192,240.67
4	CATIA 软件费	2013.02	3	1,899,182.41
5	智能手机系统(二期)(营业部)	2014.06	3	33,962.26
6	WPS Office 2012 专业版办公软件	2014.08	3	220,512.81
7	销售数据分析系统软件	2014.11	3	47,169.81
8	CATIA V5R22 软件 6 套(计划外)	2015.01	3	991,453.02
9	CATIA V5R22 软件 6 套(ITKF15-04)	2015.04	3	974,359.00
10	平面矢量 coreIDRAW 软件(X7)9 套(ITKF15-02)	2015.05	3	56,923.08
11	图像处理 photoshop 软件 9 套(ITKF15-03)	2015.05	3	36,923.08
12	用户呼叫系统(升级费)	2015.06	3	89,320.40
13	ROS 系统 APP 开发服务费	2016.04	3	89,622.64
14	防伪税控开票接口	2013.01	3	18,800.00

4、实物资产分布情况及特点

新大洲本田申报评估的实物资产主要为房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备、运输车辆和存货。

房屋建筑物: 纳入评估范围内的房屋建筑物分三部分, 其中序号 1-25 为位于上海市青浦区华庭苑小区 25、26 单元共 25 套公寓(含土地使用权), 华庭苑小区 25 单元及 26 单元位于同一幢楼, 该楼为混合结构, 总高 6 层, 使用用途为住宅, 于评估基准日作为员工宿舍使用; 序号 26-39 天津市西青经济开发区赛达二大道

12 号新大洲本田天津分公司厂区，主要建筑物有联合厂房、包装车间、职工宿舍、危险品库、附属站房、动力站房、消防泵站、变电站等。其房屋建筑物建筑结构主要为钢结构和混合结构，施工质量较好，利用率一般，使用功能正常；序号 40-66 位于上海市青浦区华新镇嘉松中路 188 号新大洲本田公司厂区及生活区，主要建筑物有厂区主厂房、服务楼、职工宿舍楼、辅助用房、门卫室等。其房屋建筑物建筑结构主要为钢混和混合结构，施工质量较好，利用率一般，使用功能正常。

构筑物：纳入评估范围内的构筑物为位于新大洲本田上海总部及天津分公司厂区的道路、停车场、自行车棚、污水站储水池等。其构筑物施工质量较好，利用率一般，使用功能正常。

机器设备：主要为满足公司生产摩托车和电动车而购置的焊接机器人、底盘测功机、油箱检漏仪、螺杆空压机、抽油机、松下焊接机器人、喷漆水帘柜、气动打刻机、慢速粉碎机、轮胎压入机、静电喷枪、注塑机械手、伺服刻划机、镶嵌机、自动压胎机、声级计、交流电阻焊机、废气分析仪、数字焊机、切割机、液压机、自动缠膜机、箱体去毛刺整形专机、冷干机、带锯床、过滤器、箱式变电站、检测数字示波器等生产装置设备以及变配电设施等，其设备主要于购置于 2012 年至 2015 年间。其设备有专人使用和管理，维修保养较好，使用基本正常。

电子设备：主要为办公用打印机、投影机、扫描枪、人脸考勤机、空调、叉车秤、小野声级计、数码相机、笔记本电脑、数字示波器、手持式无线终端、海尔冰吧、厂区监控系统、采集器、复印机等，分布在公司各部门，使用基本正常。

运输车辆：主要为新大洲本田为满足日常运输和交通出行而购置的叉车、奥德赛汽车、江铃全顺牌轻型客车、东风思域、苏州金龙海格、雅阁车、凌派车、全顺服务车、奥德赛、长安牌载货汽车、登高车、长安汽车、经警巡逻车、别克、金龙中巴车、桑塔纳 2000、南京依维柯 17 座、五菱单排货车、电动消防车等，有专人使用和管理，截至评估基准日，车辆行驶正常且使用状况良好。

存货：存货包括原材料、库存商品和在产品；原材料的数量及种类较多，库存商品和在产品数量及品种相对较少。

新大洲本田存货分别存放在材料库、包装库、产品库各部门，评估人员在库房管理人员及财务人员的带领下对存货中的原材料进行了实地盘点，并拍照取证。

新大洲本田存货管理制度完善，于每月月末最后一天不进不销静态盘点，并

进行盘存记录，外地存货由外地库管人员进行实盘并向公司上报数据，每年公司定期派出工作人员到外地库房进行盘存，每季度一次。

5、企业未申报其他表外资产。

6、评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表内容为准。

7、本次资产评估报告中引用了其他机构出具的报告和结论。

本次评估引用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2016]第116353号无保留意见审计报告。

四、价值类型及其定义

本次评估是为新大洲控股股份有限公司转让所持股权提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

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

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2016年7月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2016年7月31日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、《新大洲控股股份有限公司董事会关于重大资产重组停牌公告》（临2016-098）；
- 2、新大洲本田与北方亚事签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（于 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，并于 2014 年 3 月 1 日起施行）；
- 2、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）；
- 3、中华人民共和国国务院令 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 4、关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定（财政部令第 65 号）（2011 年 10 月 28 日公布，自 2011 年 11 月 1 日起施行）；
- 5、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）；
- 6、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

- 1、财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20 号，2004 年 2 月 25 日）；
- 2、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18 号，2003 年 1 月 28 日）；
- 3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业价值》的通知（中评协[2011]227 号，2011 年 12 月 31 日）；
- 4、中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2008]218 号，2008 年 11 月 28 日）；
- 5、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等 7 项资产评估准

则》的通知（中评协[2007]189号，2007年11月28日）；

6、中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230号，2011年12月30日）；

7、财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

- 1、房屋产权证；
- 2、土地证；
- 3、机动车辆行驶证；
- 4、设备购置合同、发票等；
- 5、被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

◆设备资产类

- 1、《2016年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
- 2、2016年机电产品全球报价系统（<http://price.86mdo.com>）；
- 3、《中关村在线产品报价网》（<http://www.zol.com.cn>）；

◆综合类

1、《2011-2012年最新资产评估常用数据与参数手册》（中国知识出版社2011.8）；

2、中华人民共和国国务院令 第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》；

3、国家计委 建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10号，2002年1月7日）；

4、商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；

5、中国人民银行现行贷款利率；

6、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980号，2002年10月15日）；

7、国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价字[2007]670号，2007年3月30日）；

8、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第28号）；

- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 10、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 11、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 12、搜集的相关价格信息；
- 13、评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 被评估单位提供的基准日及 2015 年度审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、发票等财务资料；
3. 被评估单位提供的其他有关资料；
4. 被评估单位相关人员访谈记录。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；因此本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估方法简介

1. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：被评估企业未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）

r ：折现率

n ：评估对象的未来预测期。

2. 成本法

1) 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产。

①对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对于现金，评估人员在公司财会人员的配合下对库存现金进行了盘点；查看现金日记账所记载的盘点日至评估基准日的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，得出企业总账、现金日记账余额与实存现金相符，以核实后的账面值确认为评估值。对银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余

额调节表，平衡相符后，并对银行存款进行了函证，以核实后的账面值确认为评估值。

②对于应收票据，在核实无误的基础上，评估人员经核查会计报表、会计账簿与申报资料一致。评估人员履行必要的评估程序，逐笔分析了款项的账龄、金额、业务内容。在查阅了应收票据明细分类账的基础上，逐笔核实了款项涉及的合同、凭据及凭证等，因开票日期较近，不能回收的可能性不大，以账面值确定评估值。

③对于应收款项(应收账款、其他应收款)，评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，根据账龄和可收回可能性参照企业计提坏账准备的方法与计提比例估算风险损失；其他能收回的往来款和近期已收回冲转的，以账面值确认，同时其对应的坏账准备评估为零。

④对于预付款项，评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付款项形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付款项进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付款项，以核实后的账面价值作为评估值。

2) 长期股权投资

评估人员查阅有关的投资协议、公司章程、出资证明、验资报告、营业执照、基准日资产负债表等有关资料，并进行了现场实地勘察，在其股东投资时间、数额、比例、公司设立日期、注册资本、经营范围等均无误的基础上对长期股权投资单位的股东全部权益予以评估。

对于全资的长期股权投资—上海本新国际贸易有限公司，采用资产基础法进行评估。资产基础法按评估后的股东全部权益价值乘以实际持股比例确定评估值。

3) 设备类资产

根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用成本法进行评估。

①重置全价的确定

对于电子设备，通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。

②成新率

对于电子设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

4) 递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，以核实后账面价值确认评估值。

5) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其他应付款。非流动负债包括预计负债、递延所得税负债和其他非流动负债。评估人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日尚未支付的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受新大洲控股股份有限公司的委托，为新大洲控股股份有限公司拟转让新大洲本田摩托股权所涉及的大洲本田摩托的股东全部权益价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法对公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估范围和对象，与委托方及被评估单位共同确定评估基准日；根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表、准备资料清单。

（二）前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产量组建了评估项目小组，编制了评估计划。

（三）资产核实及现场尽职调查

根据新大洲本田提供的评估申报资料，评估人员于2016年9月20日至 2016年9月30日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。尽职调查主要分为六个方面，即被评估单位基本情况调查、业务与技术调查、财务调查、资产清查与核实、业务发展目标调查和风险因素及其他重要事项调查。

1. 实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2. 审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，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，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3. 现场实地勘察

在资产核实工作中，评估人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的资产核实方法：

（1）现金的清查：评估人员在企业财务、出纳人员的配合下，盘查了库存现金并核查了基准日至盘点日现金收付的原始单证。

（2）存货类资产的清查：评估人员在企业管理人员和负责人的陪同下，对账面存货进行了抽查，并对被评估单位财务记录及书面合同、监理记录进行审阅。

（3）非实物性流动资产的清查：主要通过核对企业财务总账、各科目明细

账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对银行存款、应收账款、其他应收款、预付款项等科目的重要记账凭证进行了重点核验，部分账款发函验证，没有发函或者无法收到回函的账款，采用查阅合同、账簿资料等方式进行审核。

（4）设备类资产的清查：主要对企业的设备及车辆进行了清查核实。评估小组对企业设备进行了清查核对，在现场勘察过程中注意核实设备使用状况，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和检测情况。对委估车辆的清查核实主要通过收集车辆行驶证。在现场勘察过程中，了解车辆的购置日期、产地等情况，了解车辆运行现状及是否发生过重大交通事故，并填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤，比较充分地了解了设备的历史变更及运行情况。

（5）房屋建筑物的清查：对房屋建筑物逐一进行现场勘察，根据委托单位提供的房屋建筑物评估明细表所列项目，对其进行现场勘察，与企业有关人员座谈，了解房屋建筑物概况，通过对面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明、通风等设备情况的现场查勘核实，并结合现场了解的建筑物个别因素、区域因素及结构特征的各部位完损状况，作好详细记录。

（6）无形资产-其他无形资产的清查：评估人员重点了解委估资产的存在状况，就无形资产现状及研发过程；技术的原理、特点、运行的流程；投入的成本、发生的费用；产品未来的市场营销及发展规划进行了座谈，对项目的未来发展前景进行了探讨与交流，并认真审阅了相关文件、协议资料等。

（7）递延所得税资产的清查：主要了解了递延所得税资产形成的原因、账面价值构成情况。

（8）负债类资产的清查：主要包括短期借款、应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款及非流动负债。清查的内容包括各类负债的形成原因、账面值和实际负债状况。

4. 查验产权证明文件资料

对评估范围内的房屋、土地使用权、设备、车辆和无形资产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

5. 现场尽职调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈

对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

了解企业历史年度经营情况及其变化，分析营业收入变化的原因；

了解企业历史年度主营成本的构成及其变化；

了解企业其他业务构成，分析各业务对企业营业收入的贡献情况；

了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

了解企业的税收及其他优惠政策；

收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

（四）评定估算

评估人员结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并和其他中介机构进行多次对接，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

（五）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交事务所内部审核，审核包括二级审核、三级审核。经过事务所内部审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通 and 汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

由于被评估单位各项资产和负债所处宏观环境、企业经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

（一）基本假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（二）一般假设

- 1、国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- 2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- 3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- 4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- 6、被评估单位会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
- 7、公司的经营模式没有发生重大变化。

（三）特别假设

- 1、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；
- 2、评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑公司可能会发生的生产经营变化；
- 3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
- 4、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准

确、完整；

5、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对新大洲本田摩托有限公司股东全部权益价值进行评估。新大洲本田摩托有限公司申报的资产账面价值为 388,873.36 万元，负债为 235,189.63 万元，净资产为 153,683.73 万元。

（一）收益法评估结果

在持续经营的假设条件下，新大洲本田摩托有限公司的股东全部权益评估价值为 179,300.00 万元，比审计后账面净资产增值 25,616.27 万元，增值率为 16.67%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	324,641.60			
非流动资产	2	64,231.76			
其中：长期股权投资	3	676.02			
投资性房地产	4	-			
固定资产	5	32,373.34			
在建工程	6	-			
无形资产	7	14,632.97			
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	-			
资产总计	10	388,873.36			
流动负债	11	227,419.11			
非流动负债	12	7,770.52			
负债总计	13	235,189.63			
净资产(所有者权益)	14	153,683.73	179,300.00	25,616.27	16.67

收益法评估结果详细情况见收益法评估明细表。

（二）资产基础法评估结果

采用资产基础法确定的新大洲本田摩托有限公司股东全部权益评估价值为178,444.23万元，比账面净资产增值24,760.50万元，增值率为16.11%。资产基础法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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=(B-A)/A×100%
流动资产	1	324,641.60	328,602.45	3,960.85	1.22
非流动资产	2	64,231.76	84,787.30	20,555.54	32.00
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5	676.02	4,450.41	3,774.39	558.32
投资性房地产	6				
固定资产	7	32,373.34	36,938.21	4,564.86	14.10
在建工程	8				
无形资产	9	14,632.97	27,799.17	13,166.19	89.98
其他非流动资产	10	16,549.42	15,599.52	-949.90	-5.74
资产合计	11	388,873.36	413,389.75	24,516.39	6.30
流动负债	12	227,419.11	227,390.60	-28.51	-0.01
非流动负债	13	7,770.52	7,554.92	-215.60	-2.77
负债合计	14	235,189.63	234,945.52	-244.11	-0.10
净 资 产	15	153,683.73	178,444.23	24,760.50	16.11

评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

（三）评估结论

委托评估的股东全部权益价值采用两种方法得出的评估结果分别为：

资产基础法的评估值为178,444.23万元；收益法的评估值179,300.00万元，差额855.77万元，差异率0.48%，差异较小。

产生差异的主要原因为：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业所有单项资产和负债，用现行市场价值代替其历史成本，即以在评估基准日重置被评估企业的全部资产和负债的现实成本净值作为被评估企业的股权价值，资产基础法的理论基础是成本价值论。收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值，收益法的理论基础是收益价值论，

以被评估资产未来所能产生的收益来确定其价值。新大洲本田经过多年经营、研发，拥有了自己独特的产品、销售市场，收益法评估增值。因此两者的评估结论会存在差异。

考虑到一般情况下，资产基础法能够反映企业资产的自身价值。收益法是对未来收益预测的折现结果，未来收益预测具有一定的不确定性，其原因有以下几点：①未来厂区的搬迁，新大洲本田 2018 年要在江苏省太仓市新建一个厂区生产摩托车，但是目前还没有实际实施，厂区搬迁费用难以具体计算，新建厂区的设备购买成本不确定；②江苏省太仓市新厂区建成之后，上海厂区里旧厂房和设备的处置还不确定，对未来的现金流有一定的影响；③新大洲本田的摩托车销售没有固定的长期销售合同；④评估师通过对摩托车行业进行研究，了解到各大城市出台了限摩令，影响摩托车销售。还有人民生活水平的提高，愿意购买小汽车和方便快捷的电动车，对摩托车的销售冲击很大。整个摩托车行业处于下行趋势，销量逐年递减，市场环境不好；⑤受国内外经济形势变化及需求结构变化的影响，我国摩托车产业整体呈继续下行的走势。所以未来收益预测有一定的不确定性。评估师经过对新大洲本田财务状况的调查及历史经营业绩分析，结合本次资产评估对象，适用的价值类型，经过比较分析，认为资产基础法的评估结果能更全面、合理地反映新大洲本田的股东权益价值。

鉴于以上原因，本次评估采用资产基础法评估结果作为新大洲本田摩托有限公司股东全部权益价值的最终评估结论。即：新大洲本田摩托有限公司的股东全部权益价值评估结论为人民币 178,444.23 万元整（人民币壹拾柒亿捌仟肆佰肆拾肆万贰仟叁佰元）。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1、本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2、本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3、本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。

4、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5、委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

6、由于条件限制，评估人员未对委估设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，设备的评估是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

7、截止评估基准日2016年7月31日，新大洲本田现有资产未发现存在抵押、质押、担保事项。

8、本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

9、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

10、评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

①当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

②当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

③对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应

给予充分考虑，进行相应调整。

提请报告使用者关注上述事项对本评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）本评估报告书及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（三）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（四）本评估报告仅供委托方、被评估单位为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告书的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）是由财政部授予资产评估资格（证书编号 No. 11020080）、中国证监会授予证券从业资格（证书编号 No. 0100540024）的专业资产评估机构，评估范围为各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。根据相关规定，本评估报告结论的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自 2016 年 7 月 31 日起，至 2017 年 7 月 30 日止。

十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师专业意见形成日，本次评估报告日为2016年11月20日。

(本页为签字盖章页, 无正文)



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

(盖章)



中国注册资产评估师:

(签名并盖章)



中国注册资产评估师:

(签名并盖章)



中国. 北京市

二〇一六年十一月二十日

资产评估报告书附件

附件一：评估明细表

附件二：评估基准日审计报告正文及所附财务报表复印件

附件三：委托方及被评估单位法人营业执照复印件

附件四：委托方及被评估单位承诺函

附件五：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

附件六：设备报废说明

附件七：注册资产评估师承诺函

附件八：评估机构资格证书复印件

附件九：评估机构营业执照副本复印件

附件十：签字注册资产评估师资格证书复印件

附件十一：经济行为文件复印件

《新大洲控股股份有限公司董事会关于重大资产重组停牌公告》（临2016-098）