

北京北方亚事资产评估事务所  
(特殊普通合伙)关于  
新大洲控股股份有限公司  
本次重组存在拟置出资产情形相关事项  
之  
专项核查意见

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

二零一六年十二月六日

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”)作为新大洲控股股份有限公司(以下简称“新大洲”或“上市公司”)本次重大资产重组的评估机构,根据深圳证券交易所于2016年12月2日下发的《关于对新大洲控股股份有限公司的重组问询函》(非许可类重组问询函[2016]第24号)的要求出具以下补充核查意见,如无特别说明,本核查意见中的简称与《新大洲控股股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)》(修订稿)中的简称具有相同含义。

拟置出资产的评估(估值)作价情况(如有),相关评估(估值)方法、评估(估值)假设、评估(估值)参数预测是否合理,是否符合资产实际经营情况,是否履行必要的决策程序等

#### (一) 拟置出资产的评估作价情况

依据北方亚事出具的北方亚事评报字【2016】第01-646号《资产评估报告》,评估机构采用资产基础法和收益法两种评估方法对新大洲本田的股东全部权益价值进行了评估。根据资产基础法评估结果,新大洲本田的净资产评估价值为178,444.23万元,评估增值24,760.50万元,增值率为16.11%。根据收益法评估结果,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%,最终采用资产基础法评估结果作为评估结论。

收益法的基本原理是现值理论,即任意企业的价值等于其预期未来的所有经济收益流的现值总和。收益法评估中决定企业价值的三大核心因素分别是:未来的经济收益流量、收益的限期和表现收益风险的折现率,其中最为关键的是对未来经济收益流量的解析和估算,其预测的精准程度对收益法估值的准确性起着至关重要的作用。本次交易中,由于标的资产现有的销售模式、未来的经营策略和摩托车行业的产业政策存在一定的不确定性,例如:新大洲本田计划于2018年在江苏省太仓市新区新建一座厂区进行摩托车的生产、销售与研发活动,现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将整体搬迁至太仓市新建厂区,但是目前尚未实际实施,由此产生的成本费用以及搬迁后原上海厂区的处置问题在评估基准日较难精准预测;新大洲本田的摩托车销售无固定的长期销售合同以及未来摩托车行业政策的走向对标的资产的经营影响尚不明确。综上分析,标的资产在后续发展中未来经济收益流

量的预测具有一定的不确定性，因此使用收益法评估值作为定价依据存在一定的限制性。

而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。此次交易中，在标的资产未来经济收益流量的预测存在一定不确定性的情况下，资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本次评估适宜采用资产基础法评估。

本次交易拟出售资产价格以北方亚事对新大洲本田的评估结果为依据，交易双方据此协商确定拟出售资产最终的交易价格为 89,222.115 万元。

**（二）本次拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，符合资产实际经营情况**

#### 1、对标的资产评估方法的选择及其合理性分析

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；因此本次评估确定主要采用资产基础法和收益法进行评估。

#### 2、对估值结论有重要影响的评估假设



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所得出的评估结论，在本次评估中采用的评估假设如下：

### （1）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。

### （2）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内无重大变化；
- 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。

### （3）特别假设

- 1) 企业未来的经营管理团队尽职，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。

### 3、评估(估值)参数预测是否合理, 是否符合资产实际经营情况。

评估参数的预测及应用建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估收集的信息包括行业经济信息、企业自身的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息等; 获取信息的渠道包括现场调查、市场调查、专家咨询、委托方和相关当事方提供的资料、以及评估机构自行积累的信息资料等; 资产评估师对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的有关要求, 对资料的充分性、可靠性进行分析判断, 在此基础上对评估参数的预测及应用是合理的, 并且符合资产的实际经营情况。

### (三) 本次评估履行的决策程序

2016年11月24日, 公司召开第八届董事会2016年第十二次临时会议审议通过了《关于本次重大资产出售的评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价公允性的议案》, 公司董事会认为本次评估实施了必要的评估程序, 遵循了独立、公正、科学和客观的原则, 运用合规且符合评估资产实际情况的评估方法, 资产评估价值公允、准确。本次资产出售标的资产的定价以评估机构确认的评估值为参考依据, 评估定价公允。

综上所述, 北方亚事认为: 本次交易中拟置出资产的定价充分考虑了拟置出资产质量、财务状况和持续盈利能力等因素, 拟置出资产已经具有证券期货相关业务资格的评估机构评估, 并以评估值为本次交易定价基础。相关评估方法、评估假设、评估参数预测合理, 符合资产实际经营情况, 且已履行必要的决策程序。

(本页无正文，为《北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)关于新大洲控股股份有限公司本次重组存在拟置出资产情形相关事项之专项核查意见》之签章页)

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)



2016年12月6日