

共壹册 第壹册

北京东方新星石化工程股份有限公司
拟现金收购天津中德工程设计
有限公司 51%股权评估项目

资产评估报告书

中同华评报字（2017）第 256 号



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co., Ltd.

报告日期：2017 年 4 月 27 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

北京东方新星石化工程股份有限公司
拟现金收购天津中德工程设计
有限公司 51%股权评估项目

资产评估报告书目录

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	4
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告日	28
资产评估报告书附件.....	30

北京东方新星石化工程股份有限公司 拟现金收购天津中德工程设计 有限公司 51%股权评估项目 资产评估师声明

北京东方新星石化工程股份有限公司：

受贵公司委托，我们对天津中德工程设计有限公司（以下简称“中德设计”）于评估基准日2017年2月28日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

1.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。

2.评估对象涉及的资产、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。

3.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。

4.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。

5.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。

北京东方新星石化工程股份有限公司 拟现金收购天津中德工程设计 有限公司 51%股权评估项目 资产评估报告书摘要

中同华评报字（2017）第 256 号

北京东方新星石化工程股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）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，采用收益法、资产基础法，对北京东方新星石化工程股份有限公司·购买资产涉及的天津中德工程设计有限公司的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天津中德工程设计有限公司的股东全部权益价值，评估范围是天津中德工程设计有限公司申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债，评估基准日为2017年2月28日，评估结论如下：

本次评估选择收益法评估结果作为天津中德工程设计有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论。在持续经营假设条件下，天津中德工程设计有限公司股东全部权益的市场价值为18,460.00万元，比账面净资产增值10,278.06万元，增值率125.62 %。资产评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

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
流动资产	1	7,894.16	-		
非流动资产	2	1,353.70	-		
其中：长期股权投资	3	-	-		
投资性房地产	4	1,166.45	-		
固定资产	5	89.10	-		
在建工程	6	-	-		
无形资产	7	-	-		

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
其中：土地使用权	8		-		
其他非流动资产	9	98.15	-		
资产总计	10	9,247.86	-		
流动负债	11	1,065.92	-		
非流动负债	12	-	-		
负债总计	13	1,065.92	-		
净资产（所有者权益）	14	8,181.94	18,460.00	10,278.06	125.62

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1.本次评估，仅就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估，未考虑可能存在的未申报的账外资产及负债对股东权益的影响。

2.本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在中德设计管理层制定的盈利预测基础上的。中德设计管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度，中同华并不保证未来盈利预测可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

3.本次收益法评估中假设企业高新技术资质可在到期后持续取得，并享受所得税税收优惠政策。

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。如果资产状况、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全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

北京东方新星石化工程股份有限公司 拟现金收购天津中德工程设计 有限公司 51%股权评估项目 资产评估报告书

中同华评报字（2017）第 256 号

北京东方新星石化工程股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）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，采用收益法和资产基础法，对北京东方新星石化工程股份有限公司拟现金购买资产行为涉及的天津中德工程设计有限公司的股东全部权益在2017年2月28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北京东方新星石化工程股份有限公司，被评估单位为天津中德工程设计有限公司，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使用者。

（一）委托方概况

1. 注册登记情况

名 称：北京东方新星石化工程股份有限公司

住 所：北京市丰台区南四环西路 188 号七区 28 号楼

法定代表人：陈会利

注册资本：10134.00 万人民币

企业类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1996 年 12 月 24 日

经营范围：地理信息系统工程：（测绘资格证书有效期至 2019 年 12 月 31 日）；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；工程勘察设计；工程管理服务；施工总承包；专业承包；工程监理；地质灾害治理工程勘查、设计、监理；工程测量；地质灾害危险性评估；建设工程地震安全性评价；工程咨询；技术开发。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法

须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2.公司概况

北京东方新星石化工程股份有限公司（以下简称“东方新星”），英文缩写“BNEC”，证券代码“002755”。于 2007 年 12 月 5 日由保定新星石化工程有限责任公司整体变更设立的股份有限公司。2008 年 7 月，迁入北京中关村国家自主创新示范区丰台科技园，更名为“北京东方新星石化工程股份有限公司”。主要为石油化工、新型煤化工行业的大型建设项目提供工程勘察和岩土工程施工服务，业务涵盖岩土工程勘察、工程测量、工程检(监)测、岩土工程施工及工程咨询与监理等。

东方新星是中国勘察设计协会工程勘察与岩土分会、中国建筑业协会石化建设分会、中国测绘学会、中国工程建设标准化协会、中国建筑业企业联合会理事单位，是中国工程咨询协会会员单位，拥有工程勘察综合类甲级、测绘甲级、地基与基础工程专业承包壹级、地质灾害治理工程勘查甲级、地质灾害危险性评估甲级资质，并具有地基基础工程检测、地理信息系统工程、工程咨询、工程监理等资质，通过了 GB/T19001-2008 质量管理体系、GB/T24001-2004 环境管理体系、GB/T28001-2011 职业健康安全管理体系认证。

（二）被评估单位概况

1.注册登记情况

名 称：天津中德工程设计有限公司

类 型：有限责任公司

成立日期：1992 年 10 月 22 日

注册资本：1,800 万元人民币

法定代表人：刘春光

经营范围：石油及化工产品储运设计、建筑设计、市政公用燃气设计、工程总承包（以上凭资质证经营）；晒图；安全技术防范系统工程设计、施工。自有房屋租赁（限华苑产业区华天道 8 号海泰信息广场 C-601-615，C-701-715）。油气储运技术研发、工程管理服务（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.公司概况

天津中德工程设计有限公司（以下简称“中德设计”）中德设计是我国较早从事石油

及化工产品储运设计、油（气）库设计、加油加气站设计、管道输送设计、压力管道设计、城镇燃气设计、成品油库自动化和信息化系统集成及产品研发等业务领域的企业之一。

目前公司已取得化工石化医药行业(石油及化工产品储运)甲级；市政公用行业(燃气)乙级，同时具有压力管道设计资格和工程建设总承包资格；2016年12月9日，中德设计取得了高新技术企业证书，证书编号为GR201612001301。

公司于1992年设立，设立时注册名为中国石化销售华北公司设计所，法定代表人刘春光，注册资金20万元。由其上级单位中国石化销售华北公司出资，业经天津会计师事务所和平分所出具了和会（92）978号《验资证明》审验。

1995年2月14日，中德设计向天津市城乡建设委员会提出变更申请，变更名称为“天津中石化销售华北设计院（注册资金变更为100万元。本次增资由天津石化销售华北公司出资，本次增资业经天津新华会计师事务所出具津新会（95）37号《验资报告》审验。

1995年3月25日，中德设计更名为“天津中石化销售华北设计院”。

1999年4月26日，天津石油集团有限公司下发《关于变更天津中石化销售华北设计院主管单位并办理企业变性手续的通知》（1999津石集司办字第【90】号），变更主管单位，主管单位由中国石化销售华北公司变更为天津石油集团有限公司。

2001年2月28日，公司注册资本由人民币100万元增至人民币200万元，本次增资业经华伦会计师事务所出具华伦验字（2001）第03007号《验资报告》进行审验。

2003年，中国石化集团天津石油有限责任公司向中国石化集团销售实业有限公司递交了《关于天津中石化销售华北设计院改制分流实施报告的请示》（石化集团津办）【2003】23号，2004年1月18日，中国石油化工集团公司出具《关于天津石油有限责任公司华北设计院改制分流实施方案的批复》（中国石化销[2004]27号），同意新公司按照174.74万股份额登记，其中参加改制分流职工以补偿补助金置换新公司股份151.95万股，经营者岗位激励股22.79万股。2004年5月11日，中德设计向天津市和平区工商局提交《公司设立登记申请书》，各股东以货币出资143.36万元，以被改制企业拥有的净资产出资174.74万元。2004年5月13日，本次出资已由天津市新华有限责任会计师事务所《验资报告》（津新验（2004）0177号）审验。

本次变更后，股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例(%)
1	刘春光	27.00	27.00	8.49
2	张振礼	18.00	18.00	5.66
3	鄢永兵	18.00	18.00	5.66
4	林维江	18.00	18.00	5.66
5	石宝军	15.00	15.00	4.7
6	朱存	15.00	15.00	4.7
7	张付卿	13.00	13.00	4.09
8	贾卫真	13.00	13.00	4.09
9	韩露萍	13.00	13.00	4.09
10	张广宇	13.00	13.00	4.09
11	马锡广	13.00	13.00	4.09
12	梁雷	13.00	13.00	4.09
13	田大和	13.00	13.00	4.09
14	陈力	13.00	13.00	4.09
15	王莉	10.00	10.00	3.14
16	王建东	10.00	10.00	3.14
17	张小群	10.00	10.00	3.14
18	马宝荣	8.00	8.00	2.51
19	董玉青	8.00	8.00	2.51
20	邓春来	8.00	8.00	2.51
21	薛山	6.00	6.00	1.89
22	李强	6.00	6.00	1.89
23	赵亿	5.22	5.22	1.64
24	郭洪波	4.58	4.58	1.44
25	郭骏	4.00	4.00	1.26
26	靳连弟	4.00	4.00	1.26
27	杨靖	4.00	4.00	1.26
28	李玉卿	4.00	4.00	1.26
29	朱海云	4.00	4.00	1.26
30	任奕	4.00	4.00	1.26
31	党力军	3.30	3.30	1.04
合计		318.10	318.10	100.00

2008年1月25日，中德设计通过股东会，同意中德设计股东股权转让并修改公司章程。

张振礼将其持有的0.38%股权转让给杨靖，将其持有的0.38%股权转让给任奕，将其持有的0.95%股权转让给王建东，将其持有的0.18%股权转让给马宝荣，将其持有的3.77%股权转让给林维江；贾卫真将其持有的0.32%股权转让给马宝荣，将其持有的3.77%股权转让给鄢永兵；薛山将其持有的0.26%股权转让给马宝荣，将其持有的0.12%股权转让给董玉青，将其持有的1.48%股权转让给刘春光，将其持有的0.03%股权转让给靳连弟；李强将其持有的0.64%股权转让给董玉青，将其持有的1.25%股权转让给陈力；马

锡广将其持有的1.25%股权转让给韩露萍，将其持有的1.25%股权转让给张广宇，将其持有的1.25%股权转让给田大和，将其持有的0.34%股权转让给靳连弟；朱存将其持有的0.38%股权转让给郭骏，将其持有的0.01%股权转让给靳连弟，将其持有的0.38%股权转让给朱海云，将其持有的1.25%股权转让给梁雷，将其持有的1.25%股权转让给张付卿，将其持有的1.43%的公司股权转让给石宝军；王莉将其持有的3.14%股权转让给刘春光；邓春来将其持有的2.51%股权转让给刘春光；李玉卿将其持有的1.26%股权转让给刘春光；赵亿将其持有的1.64%股权转让给刘春光；郭洪波将其持有的1.44%股权转让给刘春光；党力军将其持有的1.04%股权转让给刘春光。

经本次股权转让后，中德设计股权结构变更如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例(%)
1	刘春光	66.80	66.80	21.00
2	林维江	30.00	30.00	9.43
3	鄢永兵	30.00	30.00	9.43
4	石宝军	19.50	19.50	6.13
5	梁雷	17.00	17.00	5.34
6	张付卿	17.00	17.00	5.34
7	韩露萍	17.00	17.00	5.34
8	张广宇	17.00	17.00	5.34
9	田大和	17.00	17.00	5.34
10	陈力	17.00	17.00	5.34
11	王建东	13.00	13.00	4.09
12	张小群	10.00	10.00	3.14
13	马宝荣	10.40	10.40	3.27
14	董玉青	10.40	10.40	3.27
15	郭骏	5.20	5.20	1.64
16	杨靖	5.20	5.20	1.64
17	任奕	5.20	5.20	1.64
18	朱海云	5.20	5.20	1.64
19	靳连弟	5.20	5.20	1.64
合计		318.10	318.10	100.00

2009年1月18日，中德设计通过股东会决议，同意张小群将其持有的2.20%的公司股权转让给程友林；将持有的0.94%的公司股权转让给郭骏。

本次股权转让后，中德设计股权结构变更如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例(%)
1	刘春光	66.80	66.80	21.00
2	林维江	30.00	30.00	9.43
3	鄢永兵	30.00	30.00	9.43
4	石宝军	19.50	19.50	6.13
5	梁雷	17.00	17.00	5.34

6	张付卿	17.00	17.00	5.34
7	韩露萍	17.00	17.00	5.34
8	张广宇	17.00	17.00	5.34
9	田大和	17.00	17.00	5.34
10	陈力	17.00	17.00	5.34
11	王建东	13.00	13.00	4.09
12	马宝荣	10.40	10.40	3.27
13	董玉青	10.40	10.40	3.27
14	郭骏	8.20	8.20	2.58
15	程友林	7.00	7.00	2.20
16	杨靖	5.20	5.20	1.64
17	任奕	5.20	5.20	1.64
18	朱海云	5.20	5.20	1.64
19	靳连弟	5.20	5.20	1.64
合计		318.10	318.10	100.00

2013年8月12日，中德设计通过股东会决定新增注册资本人民币1681.90万元和修改公司章程的决议，注册资本由人民币318.10万元增至人民币2000万元，股东同持股比例投入货币增资，2013年8月13日，本次出资业经天津中鼎会计师事务所有限公司出具《验资报告》（中鼎验字[2013]第092号）审验。2013年8月26日，中德设计向工商递交了有限责任公司变更登记申请书，申请变更增加注册资本至2000万元。

本次增资后，中德设计股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例(%)
1	刘春光	420.00	420.00	21.00
2	林维江	188.60	188.60	9.43
3	鄢永兵	188.60	188.60	9.43
4	石宝军	122.60	122.60	6.13
5	梁雷	106.80	106.80	5.34
6	张付卿	106.80	106.80	5.34
7	韩露萍	106.80	106.80	5.34
8	张广宇	106.80	106.80	5.34
9	田大和	106.80	106.80	5.34
10	陈力	106.80	106.80	5.34
11	王建东	81.80	81.80	4.09
12	马宝荣	65.40	65.40	3.27
13	董玉青	65.40	65.40	3.27
14	郭骏	51.60	51.60	2.58
15	程友林	44.00	44.00	2.20
16	杨靖	32.80	32.80	1.64
17	任奕	32.80	32.80	1.64
18	朱海云	32.80	32.80	1.64
19	靳连弟	32.80	32.80	1.64
合计		2,000.00	2,000.00	100.00

2016年12月23日，公司股东会通过了《关于天津中德工程设计有限公司分立公

司的议案》，在天津中德工程设计有限公司存续的基础上，将部分非经营性资产剥离分立至天津欧逸奇科技有限公司，分立后天津中德工程设计有限公司的注册资金为1800万，公司股权结构不变。

分立后，中德设计股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例(%)
1	刘春光	378.00	378.00	21.00
2	林维江	169.74	169.74	9.43
3	鄢永兵	169.74	169.74	9.43
4	石宝军	110.34	110.34	6.13
5	梁雷	96.12	96.12	5.34
6	张付卿	96.12	96.12	5.34
7	韩露萍	96.12	96.12	5.34
8	张广宇	96.12	96.12	5.34
9	田大和	96.12	96.12	5.34
10	陈力	96.12	96.12	5.34
11	王建东	73.62	73.62	4.09
12	马宝荣	58.86	58.86	3.27
13	董玉青	58.86	58.86	3.27
14	郭骏	46.44	46.44	2.58
15	程友林	39.60	39.60	2.20
16	杨靖	29.52	29.52	1.64
17	任奕	29.52	29.52	1.64
18	朱海云	29.52	29.52	1.64
19	靳连弟	29.52	29.52	1.64
合计		1,800.00	1,800.00	100.00

截至评估基准日，中德设计的股权结构未再发生变更。

3.近两年及评估基准日财务状况及经营情况：

（1）中德设计评估基准日及近两年财务、经营数据

金额单位：人民币 万元

项 目	2017/2/28	2016/12/31	2015/12/31
流动资产	7,894.16	10,222.77	13,259.15
非流动资产	1,353.70	1,387.19	1,550.86
资产总计	9,247.86	11,609.95	14,810.01
流动负债	1,065.92	2,149.89	2,739.47
非流动负债			
负债合计	1,065.92	2,149.89	2,739.47
净 资 产	8,181.94	9,460.07	12,070.53
项 目	2017 年 1-2 月	2016 年	2015 年

项 目	2017/2/28	2016/12/31	2015/12/31
营业收入	911.09	6,496.34	6,859.23
营业成本	322.13	2,318.74	1,996.73
营业利润	859.30	2,549.42	3,613.72
利润总额	857.18	2,557.19	3,613.59
净 利 润	721.87	2,201.53	2,859.69

2015 年度、2016 年度和评估基准日财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华审字[2017]01730088 号无保留意见报告。

4.委托方和被评估单位之间的关系

委托方拟现金购买被评估单位 51%的股权。

二、评估目的

根据资产评估业务约定书，本评估报告的评估目的是为北京东方新星石化工程股份有限公司拟现金购买资产涉及的天津中德工程设计有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为中德设计的股东全部权益价值，涉及的范围为中德设计申报的于评估基准日经瑞华会计师事务所专项审计后的资产和负债，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

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	78,941,620.41
货币资金	4,925,914.49
应收账款	41,145,436.24
预付款项	443,644.90
其他应收款	992,229.44
存货	589,451.20
其它流动资产	30,844,944.14
二、非流动资产合计	13,536,989.76
投资性房地产	11,664,515.47
固定资产	891,010.69
设备类	891,010.69
无形资产	0.00

其他无形资产	0.00
递延所得税资产	981,463.60
三、资产总计	92,478,610.17
四、流动负债合计	10,659,240.75
应付账款	1,473,640.07
预收款项	4,502,322.51
应付职工薪酬	2,634,931.52
应交税费	113,186.35
其它应付款	1,935,160.30
五、非流动负债合计	
六、负债合计	10,659,240.75
七、净资产(所有者权益)	81,819,369.42

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，并经过瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华审字[2017]01730088号无保留意见报告。

2. 截止评估基准日，中德设计拥有5家分公司，具体情况如下：

序号	公司名称	成立时间	负责人
1	天津中德工程设计有限公司郑州分公司	2008 年 4 月 21 日	侯遂旺
2	天津中德工程设计有限公司上海分公司	2012 年 8 月 20 日	钱沈荣
3	天津中德工程设计有限公司东营分公司	2015 年 03 月 18 日	金长雪
4	天津中德工程设计有限公司深圳分公司	2010 年 11 月 01 日	孟宪超
5	天津中德工程设计有限公司成都分公司	2012 年 8 月 10 日	石宝军

3. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报无形资产为账面未记录的无形资产13项,其中第12项、13项的专利权为中德设计与其他公司共有，对此中德设计出具了情况说明，对该部分的权属予以明确，详见下表：

序号	实用新型名称	发明人	专利号	专利申请	专利权人	授权公告
1	办公区的高边坡防护结构	沙小同；石宝军；田大和；徐刚	ZL 2015 2 0840176.8	2015/10/27	天津中德工程设计有限公司	2016/3/9
2	防渗膜的防翘结构	刘春光；沙小同；冯英杰；任弈	ZL 2015 2 1007372.3	2015/11/27	天津中德工程设计有限公司	2016/4/6
3	公路撬装上下装定量装车系统	郭骏；鄢永兵；张付卿；朱海云	ZL 2015 2 1006996.3	2015/11/27	天津中德工程设计有限公司	2016/4/6
4	公路撬装上装定量装车系统	郭骏；张付卿；鄢永兵；朱海云；陈力	ZL 2015 2 1005844.1	2015/11/27	天津中德工程设计有限公司	2016/4/6
5	公路撬装下装定	郭骏；鄢永兵；	ZL 2015 2	2015/11/27	天津中德工程设计有限公司	2016/4/6

	量装车系统	陈力；姜井杰； 张付卿	1007987.6			
6	静态混合器	郭骏；张付卿； 鄢永兵；朱海云	ZL 2015 2 1005615.X	2015/11/27	天津中德工程设计有限公司	2016/4/6
7	燃气轮机发电机 组供油系统	刘建华；郭骏； 张付卿；鄢永兵	ZL 2015 2 1007371.9	2015/11/27	天津中德工程设计有限公司	2016/4/6
8	小面积光伏发电 装置的自动升降 机构	沙小同；石宝军； 田大和；韩露萍	ZL 2015 2 0840177.2	2015/10/27	天津中德工程设计有限公司	2016/2/17
9	一种防渗油库	刘春光；沙小同； 韩露萍；荆红娟	ZL 2015 2 0840503.X	2015/10/27	天津中德工程设计有限公司	2016/3/16
10	一种复合式建筑 体系	冯英杰；刘春光； 荆红娟；徐刚	ZL 2015 2 0840712.4	2015/10/27	天津中德工程设计有限公司	2016/3/2
11	石油洞库/覆土库 用油罐的改性水 性涂料涂装工艺	张付卿、赵海全、 沙小同、朱海云、 冯英杰	201610676 746.3	2016/08/16	天津中德工程设计有限公司	专利 受理中
12	10万立方米及以 上的大跨度钢制 立式圆筒形油罐	金维昂、李建民、 周金成、缪啸、 张付卿	ZL 2014203 69935.2	2014/07/4	天津中德工程设计有限公司 /中国石化销售有限公司华 东分公司/上海浦东伸钢机 械有限公司	2014/12/03
13	10万立方米及以 上的大跨度钢制 立式圆筒形油罐	金维昂、李建民、 周金成、缪啸、 张付卿	20141032 0948.5	2014/07/4	天津中德工程设计有限公司 /中国石化销售有限公司华 东分公司/上海浦东伸钢机 械有限公司	专利 受理中

4.评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表内容为准；

5.本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

本次评估是为北京东方新星石化工程股份有限公司拟现金购买天津中德工程设计有限公司股权交易行为提供价值参考，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：

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。

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。

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2017年2月28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2017年2月28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）法律法规依据

- 1.中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日）；
- 2.中华人民共和国主席令第 46 号《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 3.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）；
- 4.中华人民共和国主席令第 14 号《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日）；
- 5.其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）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《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）；
5. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—无形资产》和《专利资产评估指导意见》的通知（中评协[2008]217 号，2008 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. 中国资产评估协会关于印发《投资性房地产评估指导意见（试行）》的通知（中评协[2009]211 号，2010 年 1 月 20 日）；
8. 中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知（中评协〔2012〕248 号，2012 年 12 月 28 日）；
9. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（三）权属依据

1. 机动车辆行驶证；

2. 房屋产权证;
3. 设备购置合同、发票等;
4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(四) 取价依据

1. 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》;
2. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)(2016 年 3 月 23 日);
3. 报告出具日中国人民银行执行的贷款利率;
4. 委估资产的购置合同、协议;
5. 被评估单位与其他方签订的房屋租赁协议、房屋出租协议;
6. 被评估单位提供的相关业务合同;
7. Wind 资讯数据资料;
8. 搜集的相关价格信息;
9. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

(五) 其他依据

1. 东方新星与中同华签订的《资产评估业务约定书》;
2. 被评估单位提供的各类《未来收益预测表》、《资产评估申报明细表》;
3. 被评估单位提供的 2015 年至 2016 年及基准日审计报告、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、合同书、发票等财务资料;
4. 被评估单位相关人员访谈记录;
5. 被评估单位提供的其他有关资料。

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) 资产所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。

本次评估是为北京东方新星石化工程股份有限公司拟现金购买天津中德工程设计有限公司股权交易行为提供价值参考，考虑到天津中德工程设计有限公司属于石油工程设计行业，中德设计历史经营状况稳定，经营收益正常，未来收益可以预测，以及企业处于继续经营状态，具有预期获利潜力，并具备可利用的历史资料，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。

（二）评估方法简介

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。本次评估采用企业自由现金流折现模型，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、非经营性及溢余性资产的价值

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

式中：

R_i ：被评估企业未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流）

R_i = 净利润 + 折旧/摊销 + 税后利息支出 - 营运资金增加 - 资本性支出

r：折现率（WACC，加权平均资本成本）

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

2.资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次评估范围内各项资产、负债的评估方法如下：

(1) 流动资产

本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估。

① 货币资金：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

② 应收类账款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的金额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的金额时，借助于历史资料 and 现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

③ 存货：主要为低值易耗品及在产品。

低值易耗品：在帐表一致的基础上，对在用低值易耗品按照评估基准日市场的价格标准，确定委估在用低值易耗品的重置成本，以市场价值为本次资产评估的价值类型，以使用年限法为主确定在用低值易耗品的成新率，采用重置成本法计算确定在用低值易耗品的评估价值；

在产品：企业在产品为已完工未结算的工程施工，通过核对工程进度报表，评估人员对评估范围内存货在核对账、表一致的基础上，为确认存货所有权，依据中德设计提供的项目清单，抽查核实了有关的合同，以增强评估结果的可靠性。在核实过账面值后，评估人员通过对企业历史经营数据分析计算，以不含税合同价扣除相关销售费用、税金及税后净利润确定评估价值，其计算公式为：评估值=不含税合同价格-销售费用-全部税金-税后净利润。

④ 其他流动资产：通过查看了理财产品购入成本的原始入账凭证，调查核实了其收益计算方法，以确认账面记录的真实性，以经核实无误的账面值作为评估值。

(2) 非流动资产

① 递延所得税资产：通过查看递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的交易合同，并根据税法核实账面记录是否正确，以经核实无误的账面值确定为评估值。

② 投资性房地产：企业投资性房地产，全部用于出租，属于收益性房地产，根据评估对象的特点及自身实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，从谨慎的角度，考虑实际租约的影响，本次评估主要采用收益还原法进行评估。

收益还原法：是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。

收益法的计算公式为：

公式一： $V=a/r \times [1-1/(1+r)^n]$

式中：V—收益价格；

a—年净收益；

r—房地产还原利率；

n—未来可获收益的年限。

③ 设备类资产

根据本次被评估设备的特点，确定主要采用重置成本法计算确定设备的评估价值。

a. 重置价值的确定

I. 电子设备

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。确定设备的购置价格后，以确定设备的重置价值。

根据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》规定自 2009 年 1 月 1 日起有关行业的企业将采用消费型增值税体制代替生产型增值税体制，在消费型增值税体制下，企业购置的固定资产所含的增值税将可以在企业产品销售所缴纳的增量增值税中进行抵扣，当年不能抵扣的可以结转下年。根据上述文件规定，国产设备重置价值的计算公式如下：

重置价值=设备购置价-可抵扣增值税

II. 车辆

通过市场询价取得车辆的现行购置价格，再加上车辆购置税和其他费用确定车辆的重置价值，其中购置税依据相关主管部门的规定，为车辆购置价格（不含税）的 10%，其他费用包括车检费、办照费等。

其计算公式如下：

重置价值=车辆购置价格+车辆购置税+其他费用

b. 成新率的确定

I. 电子设备

对电子设备，以使用年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

对逾龄电子设备，按二手市场价格确定。

II. 车辆

根据商务部、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》中的相关规定，该车辆属于小型非营运轿车，无使用年限限制，引导报废行驶里程 60 万千米，根据车辆行驶里程确定车辆的理论成新率，再结合现场勘查情况调整确定相应的成新率。

成新率=理论成新率×调整系数

行驶里程成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

调整系数：判断车辆的制造质量（制造系数）、使用维护保养状况（使用系数）、现场勘察状况（个别系数，包括现场勘察过程中了解到的对价值产生影响的各种因素，如发生过事故等），综合上述价值影响因素给出理论成新率的综合调整系数。

(3)无形资产

无形资产的评估方法一般采用成本法、收益法和市场法，由于委估专利能够顺利应用到实际中并产生合理的经济效益，本次采用收益法对其进行评估。

收益法，具体评估方法为基于收益法途径的收入提成率法。所谓收入提成评估方法是基于无形资产在产品的研发、生产、销售过程中，被评估无形资产对产品创造收益流的贡献为基础估算无形资产价值的一种方法。根据资产评估中的贡献原则，我们可以采用适当方法估算确定无形资产对全部收益流的贡献率，并进而确定无形资产对收益流的贡献，再选取恰当的折现率，将无形资产对收益流的贡献折为现值，以此作为无形资产的评估价值方法。

(4) 负债

评估人员主要是依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资

资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营；

5. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

7. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

8. 本次评估假设股东于年度内均匀获得净现金流；

9. 本次评估假设被评估单位在本次高新技术资质到期后可持续取得，并能继续享受所得税为15%的税收优惠政策。

10. 本次评估假设评估基准日后被评估单位的管理层及核心团队是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

11. 假设未来年度利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用政策不发生重大变化；

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本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中德设计股东全部权益价值进行评估。中德设计经审计后资产账面价值为9,247.86万元，负债为1,065.92万元，净资产为8,181.94万元。

1. 收益法评估结果

在持续经营的假设条件下，中德设计股东全部权益评估价值为18,460.00万元，比账面净资产增值10,278.06万元，增值率125.62 %。

收益法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
	A	B	C=B-A	D=C/A*100

流动资产	1	7,894.16			
非流动资产	2	1,353.70			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	1,166.45			
固定资产	5	89.10			
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	98.15			
资产总计	10	9,247.86			
流动负债	11	1,065.92			
非流动负债	12				
负债总计	13	1,065.92			
净 资 产	14	8,181.94	18,460.00	10,278.06	125.62

收益法评估结果详细情况见收益法评估明细表。

采用收益法确定的评估结果主要增值原因为：中德设计经过多年的发展，业务规模持续增长、经营效益稳定上升，未来存在较为理想的发展前景，并已形成了自己特有的经营理念、经营策略、经营方法，评估结果中涵盖了诸如商誉、人力资源、市场拓展能力等未在账面充分体现的无形资产价值。

2. 资产基础法结果

采用资产基础法确定的中德设计股东全部权益评估价值为10,973.96万元，较审计后账面净资产增值2,792.02万元，增值率为34.12%。评估结果见下表：

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	7,894.16	7,923.43	29.27	0.37
非流动资产	2	1,353.70	4,116.45	2,762.75	204.09
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	1,166.45	3,114.69	1,948.24	167.02

固定资产	5	89.10	443.61	354.51	397.87
在建工程	6				
无形资产	7	0.00	460.00	460.00	
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	98.15	98.15	0.00	
资产总计	10	9,247.86	12,039.88	2,792.02	30.19
流动负债	11	1,065.92	1,065.92	0.00	0.00
非流动负债	12				
负债总计	13	1,065.92	1,065.92	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	14	8,181.94	10,973.96	2,792.02	34.12

评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

采用资产基础法确定的评估值主要增减值原因为：

(1) 流动资产评估增值 29.27 万元，评估增值的主要原因是企业存货中在产品账面价值仅反映其历史成本，本次评估考虑了工程未来的利润，故有所增值。

(2) 投资性房地产评估增值 1,948.24 万元，增值的主要原因是估价对象所处的区位周边配套基础设施逐步完善、交通便捷度增加，致使近年来周边的房地产市场价格上涨，造成评估增值。

(3) 固定资产评估增值354.51万元，增值的主要原因是企业计提折旧过快，实际成新率较高，故造成评估增值。

(4) 无形资产评估增值460.00万元，增值的主要原因为，该无形资产为账面未记录的无形资产，本次采用收益法对其评估，故造成评估增值。

3.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：

收益法的评估值为18,460.00元，资产基础法的评估值10,973.96万元，两种方法的评估结果差异为7,486.04万元，差异率为68.22%。产生差异的主要原因为：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，进一步估算中德设计未来可获得的经营净现金流，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，而资产基础法是基于现有各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值，我们认为，两个评估结果的差异率是在合理误差范围内。

由于本次评估目的是为北京东方新星石化工程股份有限公司拟现金购买资产涉及

的天津中德工程设计有限公司股权提供价值参考依据，考虑到中德设计为石油工程设计公司，资产基础法仅反映其净资产在评估基准日的价值，无法反映其包括设计能力、客户资源等在内的完整价值。

考虑到中德设计经过多年的发展，公司已逐渐形成了自己特有的经营理念、经营策略和经营方法，并拥有相对稳定的技术研发团队、管理团队和一定的客户资源。评估师经过对中德设计财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、北京东方新星石化工程股份有限公司拟现金购买资产涉及的天津中德工程设计有限公司股权提供价值参考依据的评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映中德设计的股东全部权益价值，因此选定以收益法评估结果作为中德设计的股东全部权益价值的最终评估结论。

本评估结论根据以上评估工作得出。

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. 本次评估中所涉及的被评估公司的未来盈利预测是建立在被评估企业管理层制定的盈利预测基础上的。被评估企业管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在被评估企业提供的预测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；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. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策。

4. 本次评估中，我们参考和采用了被评估企业历史及评估基准日的财务报表，以及

有关对比公司、交易案例的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

5. 本次评估中，我们假设被评估单位在本次高新技术资质到期后可持续取得，继续享受所得税为15%的税收优惠政策。

6. 本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

7. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

8. 本评估结论未考虑控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

9. 本评估结论未考虑流动性的影响。

10. 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；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资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

11. 在资产核实期间，纳入本次评估范围的车辆中，共有 4 台车辆年检已过期，具体明细如下：

序号	车辆牌号	车辆名称	规格型号	状态
1	津 MX3339	轿车	沃尔沃 CAF7026A	年检已过期
2	津 NZD339	轿车	昂科雷 CXL5GAKV7ED	年检已过期
3	豫 A187B9	小轿车	奇瑞牌 SQR7160T117	年检已过期
4	豫 A6838Q	小轿车	荣威牌 CSA7150AC	年检已过期

对于上述事项，中德设计已出具关于车辆情况的说明，对上述车辆的权属情况予以明确。

12. 本次评估企业申报的电子设备共计 667 台/套，账面原值共计 3,827,863.82 元。经核实，企业申报的电子设备中有 115 台/套实际已报废，其账面原值共计 778,257.20 元，盘点已无实物，对此企业无法提供相关报废资料。具体情况如下：

明细表序号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	账面原值	备注
2	三洋照相机	台	1	2005/2/1	5,000.00	废
7	笔记本电脑	台	1	2005/11/1	22,800.00	废
10	笔记本电脑	台	1	2004/7/1	14,200.00	废

北京东方新星石化工程股份有限公司拟现金收购
天津中德工程设计有限公司 51%股权评估项目·资产评估报告书正文

14	电脑	台	2	2007/4/1	6,676.00	废
9	摩托罗拉手机	个	1	2002/1/1	1,000.00	废
15	笔记本电脑	台	1	2006/8/1	12,200.00	废
53	笔记本电脑	台	1	2004/1/1	27,300.00	废
98	笔记本电脑	台	1	2010/9/1	5,650.00	废
116	笔记本电脑	台	1	2005/12/1	22,300.00	废
132	笔记本电脑	台	1	2010/2/1	6,810.00	废
147	笔记本电脑	台	1	2011/3/1	3,850.00	废
191	笔记本电脑	台	4	2005/6/1	18,200.00	废
196	电脑	台	1	2009/3/1	3,500.00	废
19	汽车显示器	台	1	2007/7/1	4,900.00	废
20	汽车 DVD	台	1	2007/9/1	4,900.00	废
21	汽车 DVD	台	1	2007/7/1	5,200.00	废
23	汽车导航仪	台	2	2007/9/1	7,950.00	废
201	笔记本电脑	台	1	2009/1/1	23,963.00	废
205	笔记本电脑	台	1	2008/6/1	7,200.00	废
212	笔记本电脑	台	1	2007/8/1	14,110.00	废
250	笔记本电脑	台	11	2006/7/1	13,900.00	废
251	笔记本电脑	台	1	2006/8/1	13,700.00	废
33	主机	台	1	2010/8/1	5,400.00	废
252	电脑	台	4	2005/4/1	10,970.00	废
277	电脑	台	1	2013/12/1	3,000.00	废
278	笔记本电脑	台	1	2007/9/1	39,528.00	废
40	计算机	台	2	2004/6/1	17,400.00	废
41	计算机	台	1	2004/7/1	4,357.00	废
296	电脑	台	1	2005/1/1	5,380.00	废
43	数码相机	台	1	2007/7/1	3,200.00	废
306	笔记本电脑	台	1	2006/5/1	11,000.00	废
5	笔记本电脑	台	1	2007/7/1	19,988.00	废
74	笔记本电脑	台	1	2007/1/1	7,900.00	废
75	绘图仪	台	2	2006/3/1	42,300.00	抵
77	数码相机	台	1	2008/2/1	3,600.00	废
78	计算机	台	1	2005/8/1	31,320.00	废
141	笔记本电脑	台	1	2007/5/1	10,333.00	废
85	复印机	台	10	2004/7/1	32,500.00	废
176	笔记本电脑	台	1	2007/5/1	10,334.00	废
103	主机	台	3	2008/9/1	7,800.00	废
117	计算机	台	1	2005/3/1	12,433.20	废
118	计算机	台	1	2006/7/1	3,790.00	废
119	计算机	台	1	2009/8/1	1,900.00	废
203	笔记本电脑	台	2	2007/5/1	10,333.00	废
133	汽车导航仪	台	1	2007/5/1	6,600.00	废
134	数码相机	台	1	2002/5/1	4,500.00	废
138	打印机	台	1	2009/11/1	2,067.00	废

139	手机	个	1	2008/2/1	2,180.00	废
73	笔记本电脑	台	3	2007/1/1	7,900.00	废
155	空调	台	1	1998/8/1	3,500.00	废
162	计算机	台	1	2004/7/1	4,336.00	废
170	计算机	台	1	2005/5/1	12,240.00	废
172	交换机	台	1	2001/1/1	7,000.00	废
182	碎纸机	台	1	1999/11/1	1,000.00	废
186	投影仪	台	1	2009/9/1	5,290.00	废
208	计算机	台	4	2005/5/1	17,640.00	废
209	计算机	台	4	2005/6/1	7,394.00	废
215	计算机	台	1	2005/4/1	4,175.00	废
219	主机	台	1	2009/3/1	10,700.00	废
228	空调	台	1	1995/6/1	2,000.00	废
232	复印机	台	1	2003/5/1	14,000.00	废
233	地图柜	个	2	1995/1/1	4,000.00	废
240	空调	台	1	1997/7/1	1,600.00	废
245	概算软件	套	1	2001/6/1	4,880.00	废
255	计算机	台	1	2005/8/1	31,980.00	废
262	空调	台	1	2001/7/1	1,600.00	废
271	晒图机	台	1	1999/11/1	11,000.00	废
276	应用软件	套	1	2001/4/1	5,000.00	废
294	显示器	台	2	2010/8/1	2,600.00	废
298	绘图仪	台	3	2008/1/1	39,000.00	抵
301	软件	套	1	2001/5/1	24,000.00	废
账面原值合计					778,257.20	

对于上述情况，中德设计已出具相关书面说明。

13. 本次评估企业申报无形资产为账面未记录的无形资产 13 项,其中第 12 项、13 项的专利权为中德设计与其他公司共有，对此中德设计出具了情况说明，对该部分的权属予以明确，同时经与相关人员核实，共有部分专利具有一定的特殊性，一般项目不涉及到该专利的应用，所以本次评估未考虑该部分专利可能存在的对未来盈利的或有风险及影响；详见下表：

序号	实用新型名称	发明人	专利号	专利申请	专利权人	授权公告
1	办公区的高边坡防护结构	沙小同；石宝军；田大和；徐刚	ZL 2015 2 0840176.8	2015/10/27	天津中德工程设计有限公司	2016/3/9
2	防渗膜的防翘结构	刘春光；沙小同；冯英杰；任弈	ZL 2015 2 1007372.3	2015/11/27	天津中德工程设计有限公司	2016/4/6
3	公路撬装上下装定量装车系统	郭骏；鄢永兵；张付卿；朱海云	ZL 2015 2 1006996.3	2015/11/27	天津中德工程设计有限公司	2016/4/6
4	公路撬装上装定量装车系统	郭骏；张付卿；鄢永兵；朱海云；陈力	ZL 2015 2 1005844.1	2015/11/27	天津中德工程设计有限公司	2016/4/6

5	公路撬装下装定量装车系统	郭骏；鄢永兵； 陈力；娄井杰； 张付卿	ZL 2015 2 1007987.6	2015/11/27	天津中德工程设计有限公司	2016/4/6
6	静态混合器	郭骏；张付卿； 鄢永兵；朱海云	ZL 2015 2 1005615.X	2015/11/27	天津中德工程设计有限公司	2016/4/6
7	燃气轮机发电机组供油系统	刘建华；郭骏； 张付卿；鄢永兵	ZL 2015 2 1007371.9	2015/11/27	天津中德工程设计有限公司	2016/4/6
8	小面积光伏发电装置的自动升降机构	沙小同；石宝军； 田大和；韩露萍	ZL 2015 2 0840177.2	2015/10/27	天津中德工程设计有限公司	2016/2/17
9	一种防渗油库	刘春光；沙小同； 韩露萍；荆红娟	ZL 2015 2 0840503.X	2015/10/27	天津中德工程设计有限公司	2016/3/16
10	一种复合式建筑体系	冯英杰；刘春光； 荆红娟；徐刚	ZL 2015 2 0840712.4	2015/10/27	天津中德工程设计有限公司	2016/3/2
11	石油洞库/覆土库用油罐的改性水性涂料涂装工艺	张付卿、赵海全、 沙小同、朱海云、 冯英杰	20161067674 6.3	2016/08/16	天津中德工程设计有限公司	专利 受理中
12	10万立方米及以上的大跨度钢制立式圆筒形油罐	金维昂、李建民、 周金成、缪啸、 张付卿	ZL 201420 369935.2	2014/07/4	天津中德工程设计有限公司 /中国石化销售有限公司华东分公司/上海浦东伸钢机械有限公司	2014/12/03
13	10万立方米及以上的大跨度钢制立式圆筒形油罐	金维昂、李建民、 周金成、缪啸、 张付卿	20141032094 8.5	2014/07/4	天津中德工程设计有限公司 /中国石化销售有限公司华东分公司/上海浦东伸钢机械有限公司	专利 受理中

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2. 未征得我公司书面同意，本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）

3. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、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。

十三、评估报告日

本评估报告日为2017年4月27日。（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构授权代表：吕艳冬 _____

资产评估师：徐兴宾 _____

资产评估师：赵玉玲 _____

北京中同华资产评估有限公司

二〇一七年四月二十七日

北京东方新星石化工程股份有限公司
拟现金收购天津中德工程设计
有限公司 51%股权评估项目
资产评估报告书附件

目 录

- 附件一：2015年、2016年及评估基准日专项审计报告正文及所附财务报表复印件
- 附件二：委托方、被评估单位法人营业执照复印件
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 1.机动车辆行驶证；
- 2.房屋产权证；
- 3.专利证书及专利申请受理通知书
- 附件四：委托方、被评估单位承诺函原件
- 附件五：签字资产评估师承诺函原件
- 附件六：评估机构资格证书复印件
- 附件七：评估机构法人营业执照副本复印件
- 附件八：签字资产评估师资格证书复印件
- 附件九：评估机构法人授权书
- 附件十：资产评估业务约定书复印件