

评估报告目录

第一部分	注册资产评估师声明	1
第二部分	评估报告摘要	2
第三部分	评估报告正文	5
一、	委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、	评估目的	14
三、	评估对象和评估范围	14
四、	价值类型及其定义	21
五、	评估基准日	21
六、	评估依据	22
七、	评估方法	24
八、	评估过程	31
九、	评估假设	33
十、	评估结论	35
十一、	特别事项说明	37
十二、	评估报告使用限制说明	39
十三、	评估报告日	40
第四部分	附件	42

注册资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证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）在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

（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。注册资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

上海棱光实业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产 所涉及的华东建筑设计研究院有限公司

股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报（2014）2052 号

摘 要

一、委托方：上海棱光实业股份有限公司（以下简称“棱光实业”）、上海现代建筑设计（集团）有限公司（以下简称“现代集团”）

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：华东建筑设计研究院有限公司（以下简称“华东设计院”）

四、评估目的：重大资产置换及发行股份购买资产。

五、评估基准日：2014 年 3 月 31 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为本次上海棱光实业股份有限公司因重大资产置换及发行股份购买资产行为涉及的华东建筑设计研究院有限公司股东全部权益，评估范围为华东建筑设计研究院有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等，经审计的基准日资产负债表列示的账面净资产为 481,785,150.46 元。此外，账面未记录的无形资产--2 项注册商标权、114 项专利权（19 项发明、90 项实用新型和 5 项外观设计）、50 项计算机软件著作权和 10 项特许经营权，纳入评估范围。

七、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法和收益法进行了评估，评估结论依据收益法。

九、评估结论：经评估，华东建筑设计研究院有限公司在评估基准日 2014 年 3 月 31 日的评估结论如下：

股东全部权益账面价值 48,178.52 万元，评估价值为 108,927.41 万元，增值率为 126.09%（股东全部权益价值评估值大写：壹拾亿零捌仟玖佰贰拾柒万肆仟壹佰元整）。

十、评估报告使用有效期：自 2014 年 3 月 31 日至 2015 年 3 月 30 日

十一、重大特别事项：

1、根据国务院发布的《国务院清理规范税收优惠政策的通知》（国发[2014]62 号）“切实规范各类税收优惠政策，全面清理已有的各类税收优惠政策”的精神，本次评估中未考虑被评估单位的营业外收入（财政扶持补贴收入）。

被评估单位于评估基准日后取得的 2014 年度、2015 年度对应的财政扶持补贴收入，由双方签署的《上海棱光实业股份有限公司与上海现代建筑设计（集团）有限公司之重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议》的有关条款另行约定。

2、华东建筑设计研究院有限公司为全资子公司上海艺卡迪投资发展有限公司一年内到期的长期借款 1,000,000.00 美元折合人民币 6,152,100.00 元和长期借款 28,360,000.00 美元折合人民币 174,743,556.00 元提供信用担保，已与中国工商银行股份有限公司上海市静安支行签订《保证合同》（编号：06142000022101）。该笔《并购借款合同》（合同编号：06142000022），贷款金额 29,360,000 美元，借款利率 2.73435%，贷款期限为 2014 年 2 月 28 日至 2019 年 2 月 28 日止。本次评估未考虑上述担保事项对评估结论的影响。

3、长期股权投资--上海现代建筑设计集团工程建设咨询有限公司，于 2014 年 4 月完成吸收合并关联企业上海现代工程咨询有限公司和上海现代建筑设计集团建设工程有限公司，变更后注册资本为人民币 20000 万元。

4、长期股权投资--上海新特思建筑设计咨询有限公司，已于 2014 年 7 月 1 日取得上海市工商行政管理局黄浦分局 01000001201406270008 号《准予注销登记通知书》予以批准注销登记，华东建筑设计研究院有限公司占上海新特思建筑设计咨询有限公司 83%股权，实际收到分配金额为 3,280,942.42 元，本次评估按实际财产分配金额确认评估值。

5、长期股权投资--上海现代建筑设计集团（国际）有限公司应收账款中应收印度孟买 Armstrong Hex World and Hex City 项目余额为 5,823,088.58 元，根据公司《2013 年度资产减值准备情况报告》，目前该项目业主相关负责人既不正面响应公司的付款要求，也不接电话、不回邮件，公司也无其他催讨途径。公司已按香港用于《私人公司准则》第 27 号第五条和第七条规定全额计提坏账准备，本次评估为零。

6、长期股权投资单位上海市水利工程设计研究院有限公司的长期股权投资中存在中原百货集团股份有限公司 6 万股，由于持股比例较低，本次评估中无法取得该长期投资单位 2014 年 3 月 31 日报表，评估结论系根据中原百货集团股份有限公司 2013 年审计报告每股净资产以及公司拥有的法人股股数予以确认。

以上特别事项提请报告使用者注意。

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，应认真阅读资产评估报告正文。

上海财瑞资产评估有限公司

2014 年 12 月 8 日

上海棱光实业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产

所涉及的华东建筑设计研究院有限公司

股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报（2014）2052 号

正 文

上海棱光实业股份有限公司、上海现代建筑设计（集团）有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受你们的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海棱光实业股份有限公司因重大资产置换及发行股份购买资产行为涉及的华东建筑设计研究院有限公司股东全部权益在 2014 年 3 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、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方一：上海棱光实业股份有限公司（以下简称“棱光实业”）

1、注册登记情况

证券代码：600629

营业执照注册号：310000000009744

企业类型：股份有限公司（上市）

注册资本：34,799.9813 万元

法定代表人：邱平

成立日期：1992 年 6 月 12 日

注册地址：上海市龙吴路 4900 号

办公地址：上海市延安西路 2558 号 2 号楼

经营范围：实业投资，自有房屋出租，石英玻璃、电子仪表、半导体材料、机电设备、日用百货、针纺织品、汽车配件、水泥制品、轻质建筑材料、石棉水泥制品、隔热和隔音材料、玻璃钢复合材料的销售，房地产开发经营，创意文化服务，从事货物及技

术的进出口业务。(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

上海棱光实业股份有限公司前身是上海石英玻璃厂,为全民所有制企业,成立于1958年。1992年5月19日,经上海市建设委员会出具沪建经(1992)第434号《关于上海石英玻璃厂改制为上海棱光实业股份有限公司的批复》批准,上海石英玻璃厂改制为上海棱光实业股份有限公司;1992年5月26日,经中国人民银行上海市分行(1992)沪人金股字第22号文批准,棱光实业首次公开发行股票,发行总额3,379.9万元,其中上海石英玻璃厂以原国有资产折股1,879.9万元,向社会公开发行股票1,500万元。

上海棱光实业股份有限公司股票于1993年2月9日在上海证券交易所挂牌交易,股票代码600629,股本总额33,799,000股,每股面值1元,其中原上海石英玻璃厂以其全部净资产折股1,879.9万股,向社会法人公开发行400万股,向社会个人公开发行1,100万股(含公司内部职工优先认购220万股)。

经过数次股权转让及增减资,截至评估基准日,上海棱光实业股份有限公司已实现全流通(347,999,813流通A股),其中第一大股东为上海建筑材料(集团)有限公司(曾用名:上海建筑材料(集团)总公司,下称建材集团),持有总股本71.93%的股份,实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

2014年5月22日,国务院国资委出具《关于无偿划转建材集团所持有的上海耀皮玻璃集团股份有限公司和上海棱光实业股份有限公司股份有关问题的批复》(国资产权[2014]385号),同意将建材集团所持有的棱光实业250,308,302股,占棱光实业总股本71.93%的股份,全部无偿划转至上海国盛(集团)有限公司(下称国盛集团),上述过户手续已办理完成。

本次划转完成后,上海棱光实业股份有限公司控股股东变为国盛集团,持有上海棱光实业股份有限公司250,308,302股股份,占上海棱光实业股份有限公司总股本的71.93%。

(二) 委托方二:上海现代建筑设计(集团)有限公司(以下简称“现代集团”)

1、注册登记情况

营业执照注册号:310000000060223

企业类型:有限责任公司(国有独资)

注册资本:12,800万元

法定代表人：秦云

成立日期：1998 年 3 月 12 日

注册地址：上海市石门二路 258 号

主要办公地点：上海市石门二路 258 号

经营范围：资产经营，建筑和市政设计，城市规划设计，工程总承包，建筑装饰装修工程专业承包及施工，智能建筑工程专业承包及设计和施工，房屋建筑工程施工总承包，机电设备安装工程专业承包，钢结构工程专业承包，房屋质量检测，建筑工程咨询，工程项目管理，国内贸易（除专项规定外），承包境外工程及境内国际招标工程，上述境外工程所需的设备、材料出口，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员（不含海员），城市及道路照明工程专业承包及照明设备的技术开发、技术咨询、技术服务（涉及行政许可的凭许可证经营）。

2、公司概况

现代集团系经中共上海市委、上海市人民政府于 1997 年 10 月 26 日核发的《关于同意组建上海现代建筑设计（集团）有限公司的批复》（沪委发[1997]351 号）同意组建的国有独资公司，由上海市国资委履行出资人职责。1998 年 1 月 5 日，上海市国资委出具《关于授权上海现代建筑设计（集团）有限公司统一经营上海现代建筑设计（集团）有限公司国有资产的批复》（沪国资委授[1998]1 号），决定授权现代集团统一经营包括华东设计院在内的各成员企业的国有资产。现代集团于 1998 年 3 月 12 日在上海市工商局登记注册，取得注册号为 3100001005183 的《企业法人营业执照》，注册资本 12,800 万元。

截至评估基准日，现代集团注册资本未发生任何变化，注册资本和实收资本仍为 12,800 万元，系隶属于上海市国资委的国有独资公司。

（三）被评估单位：华东建筑设计研究院有限公司（以下简称“华东设计院”）

1、注册登记情况

公司名称：华东建筑设计研究院有限公司

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

住 所：上海市汉口路 151 号

注册资本：人民币叁仟万元

法定代表人：秦云

企业法人营业执照注册号：310101000077370

税务登记号码：310101132238264

经营范围：资产管理、建筑专业建设工程设计、市政专业建筑工程设计、水利专业建设工程设计、公路专业建设工程设计、风景园林建设工程专项设计、建筑装饰建设工程专项设计、幕墙建设工程专项设计、钢结构建设工程专项设计、智能化建设工程专项设计、照明建设工程专项设计、消防建设工程项目管理、城乡规划编制、工程勘察和测量、特种设备（压力管道）设计、建设工程招标代理、建设工程领域内的技术服务、技术装让、技术开发和技术咨询、从事货物及技术的进出口业务。[企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营]

经营期限：1993 年 7 月 22 日至不约定期限

2、公司概况

华东建筑设计研究院有限公司于 1993 年 7 月 22 日根据上海市建设委员会《关于给华东建筑设计院办理工商注册登记的函》（沪建经（93）第 0361 号）申请办理工商注册登记，改制为注册资金人民币 6,600 万元的全民所有制企业。

根据 1997 年 10 月 26 日《中共上海市委、上海市人民政府关于同意组建上海现代建筑设计（集团）有限公司的批复》（沪委发（1997）351 号），华东建筑设计研究院和上海建筑设计研究院合并组建成立上海现代建筑设计（集团）有限公司，并根据上海市国有资产管理委员会 1998 年 1 月 5 日《关于授权上海现代建筑设计（集团）有限公司统一经营上海现代建筑设计（集团）有限公司国有资产的批复》（沪国资委授（1998）1 号），华东建筑设计研究院有限公司成为现代集团全资子公司。

1998 年 5 月，华东建筑设计研究院有限公司依据勘察设计企业财务接轨要求，申请变更企业注册资金，按账面实收资本减资为人民币 2,198 万元，并于 1998 年 6 月 24 日办妥工商变更登记。

1999 年 6 月 30 日，经上海现代建筑设计（集团）有限公司批准，根据《华东建筑设计研究院改制协议书》和公司新章程，华东建筑设计研究院有限公司改制为有限责任公司并更为现名，变更注册资本为人民币 3,000 万元，其中上海现代建筑设计（集团）有限公司出资人民币 1,950 万元，占注册资本的 65%；新增股东上海建筑技术投资发展有限公司出资人民币 1,050 万元，占注册资本的 35%。

2000 年 11 月 27 日，根据公司股东会决议及修改后章程，股东上海建筑技术投资发

展有限公司将其持有的 35%股权转让给上海建筑设计研究院有限公司；2007 年 11 月 18 日，股东上海建筑设计研究院有限公司将其持有的 35%股权转让给上海现代建筑设计（集团）有限公司。华东建筑设计研究院有限公司成为现代建筑设计集团全资子公司。

2012 年，根据股东现代集团《关于上海建筑设计研究院有限公司等 11 家公司国有股权无偿划转的批复》（沪现设集行[2012]186 号），将上海建筑设计研究院有限公司、上海现代建筑设计集团工程建设咨询有限公司、上海现代工程咨询有限公司、上海现代建筑设计集团建设工程有限公司、上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司、上海申元工程投资咨询有限公司、上海申元岩土工程有限公司、上海市水利工程设计研究院有限公司、上海现代华盖建筑设计有限公司、上海现代建筑设计集团（国际）有限公司和上海现代建筑设计集团云南有限公司等 11 家公司国有股权无偿划转给华东建筑设计研究院有限公司，划转后相应调增公司国有权益——资本公积（溢价）342,859,547.15 元，其中上海现代建筑设计集团云南有限公司股权划转基准日为 2012 年 9 月 30 日，其余 10 家公司划转基准日为 2011 年 12 月 31 日。

截至评估基准日公司股东情况：

上海现代建筑设计（集团）有限公司出资 3000 万元，占注册资本 100%，上述出资已经华中会计师事务所及上海联合产权交易所出具《验资报告》（华会发（99）第 709 号）、《上海联合产权交易所产权交易凭证》（0000532 号、0004259）确认在案。

3、公司主营业务情况

华东建筑设计研究院有限公司是一家以建筑设计为主的现代科技型公司，业务领域涵盖建筑、水利市政和规划等行业，形成以建筑设计为核心的包含工程技术管理服务、工程设计、工程承包、工程勘察等项目全过程的一体化服务，其中包括建筑设计、历史建筑保护和利用设计、环境与装饰设计、建筑声学设计、项目管理、工程监理、项目可行性研究、投资控制、科技咨询等工作。华东建筑设计研究院有限公司拥有包括工程总承包一级、建筑工程甲级、工程咨询甲级、岩土工程甲级等在内的各业务及专项领域最高资质，可以承担建筑工程相关的全部设计业务。

在以建筑设计咨询为核心业务的基础上，华东建筑设计研究院有限公司通过纵向延伸服务的深度，形成从前期概念、方案设计、初步设计到施工图设计、后期施工配合至建筑物使用阶段的维护及策略咨询等贯穿建筑全生命周期的全过程一体化的设计服务；横向扩张设计咨询业务的专业领域，覆盖水利工程、建筑装饰、市政工程、规划设计、

历史建筑保护、既有建筑改造等多个专业领域。此外，华东建筑设计研究院有限公司还通过不断加大对 BIM 技术、3D 打印技术、建筑工厂化、绿色节能建筑等领域的研发和实践，以完美的创意和先进的建筑技术将功能、美感与科技有机地结合，在最大程度上满足客户的需求。

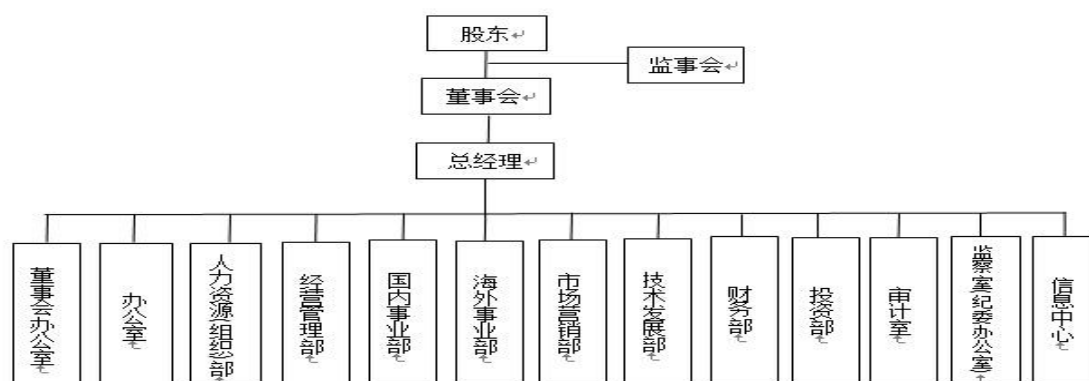
目前，华东建筑设计研究院有限公司拥有 16 家分公司，分别为华东设计总院、华东都市院、华东市政院、华东规划院、华东历保院、华东技术中心、华东郑州分公司、华东海南分公司、华东深圳分公司、安徽分公司、云南分公司、北京分公司、大连分公司、新疆分公司、苏州分院、重庆分院。

此外，根据相关改制上市方案，原现代集团与华东建筑设计研究院有限公司主业相关的各业务分公司及职能部门业务、合同、人员及其执业资质等，于 2013 年 1 月 1 日整建制合并移入华东建筑设计研究院有限公司，此项并移构成同一控制下的业务合并。华东建筑设计研究院有限公司目前业务合并范围包括：本部业务延续、总承包部业务延续、技术中心业务延续、郑州分公司业务延续、海南分公司业务延续。

华东建筑设计研究院有限公司拥有《工程设计资质证书》(A131004031)、《工程勘察资质证书》(B131004031)、《工程设计资质证书》(A231004038)、《工程咨询单位资格甲级证书》(工咨甲 11020070006)、《工程咨询单位资格乙级证书》(工咨乙 11020070006)、《工程咨询单位资格丙级证书》(工咨丙 11020070006)、《城乡规划编制资质甲级证书》([建]城规编 141089)、《文物保护工程勘察设计甲级资质证书》(文物设甲字 0201SJ0033)、《上海市房屋质量检测证书》(沪房鉴证 004 号)、《特种设备设计许可证(压力管道)》行业资质。

4、公司组织架构及人员情况

(1) 公司组织架构



(2) 被评估单位人员情况

2014年3月31日,华东建筑设计研究院有限公司在编职工共有6055人,其中:管理人员472人(包括行政人员213人、财务人员70人、其他人员189人);市场人员213人;生产设计人员5370人。

在岗职工共有4232人,其中:管理人员330人(包括行政人员142人、财务人员58人、其他人员130人);市场人员170人;生产设计人员3732人。

5、近三年及评估基准日资产、经营状况

近三年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况:

单位:万元

	2014/3/31		2013/12/31		2012/12/31		2011/12/31	
报表类型	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表
资产总额	325,374.97	219,535.44	318,489.04	197,733.92	206,305.82	144,791.61	188,232.88	102,124.65
负债总额	276,996.18	171,356.93	260,500.81	152,207.92	159,954.21	107,809.10	138,971.99	93,036.38
归属于母公司所有者权益	46,691.91	48,178.52	54,764.66	45,526.00	43,111.35	36,982.51	43,761.33	9,088.27
少数股东权益	1,686.88		3,223.57		3,240.26		5,499.56	

近三年及评估基准日经营情况为:

单位:万元

	2014年1-3月		2013年度		2012年度		2011年度	
报表类型	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表
营业总收入	84,066.05	37,104.76	364,438.30	154,488.66	352,442.91	216,028.01	326,541.31	190,894.77
营业总成本	80,499.08	35,090.87	355,119.35	157,912.89	341,119.88	216,603.92	313,913.64	189,957.38
其他经营收益	24.67	11,935.35	351.20	8,929.08	302.75	235.24	300.24	247.43
营业利润	3,591.63	13,949.24	9,670.15	5,504.85	11,625.77	-340.67	12,927.91	1,184.82
利润总额	3,777.89	14,032.30	16,572.78	8,031.64	18,268.13	2,650.88	17,791.89	3,311.38
净利润	2,688.25	13,652.52	12,374.50	7,687.30	13,645.84	1,611.38	13,871.45	2,662.28
减:少数股东损益	-70.11		1,540.77		1,399.13		2,597.88	
归属于母公司所有者的净利润	2,758.36	13,652.52	10,833.73	7,687.30	12,246.71	1,611.38	11,273.57	2,662.28

上述华东建筑设计研究院有限公司2011年-2014年3月31日财务数据已经众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见《审计报告》(众会字(2014)第4974号)。

对外投资情况:

被投资单位	投资额(元)	投资比例(%)	投资状况
上海建筑设计研究院有限公司	99,687,783.60	100	持续经营
上海现代工程咨询有限公司	17,864,801.09	100	期后已被吸收合并
上海现代华盖建筑设计有限公司	8,513,604.72	55	持续经营

上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	11,672,024.25	51	持续经营
上海现代建筑设计集团建设工程有限公司	15,570,489.61	100	期后已被吸收合并
上海申元工程投资咨询有限公司	6,370,123.09	51	持续经营
上海申元岩土工程有限公司	6,874,093.13	100	持续经营
上海现代建筑设计集团（国际）有限公司	3,721,996.12	100	持续经营
上海市水利工程设计研究院有限公司	68,460,618.50	100	持续经营
上海现代建筑设计集团工程建设咨询有限公司	101,270,366.97	100	持续经营
上海现代建筑设计集团云南有限公司	2,853,646.07	100	持续经营
华东建筑设计研究院河南有限公司	3,000,000.00	100	持续经营
上海华瀛建筑科技有限公司	1,510,681.42	100	持续经营
上海新特思建筑设计咨询有限公司	1,663,522.05	83	期后注销
上海艺卡迪投资发展有限公司	180,000,000.00	100	持续经营
上海现代建筑设计集团物业管理有限公司	418,253.34	20	持续经营
上海泰孚建筑安全咨询有限公司	853,343.80	33	持续经营
建研科技股份有限公司	1,000,000.00	1.56	持续经营
上海银行股份有限公司	150,000.00	364,562.00 股	持续经营

6、执行的会计政策及相关税率

华东建筑设计研究院有限公司执行的主要会计政策：《企业会计准则—基本准则》、《企业会计制度》。

主要税种和税率（合并口径）：

税种	计税依据	税率（%）
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	6.00
营业税	应纳税营业额	3.00、5.00
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00
教育费附加	应纳流转税额	5.00
企业所得税	应纳税所得额	15.00、16.50、25.00、35.00

7、所属行业、地域的特点与企业的市场地位

当前中国经济稳步经历“两个转变”，从高速增长转为平稳增长，从规模扩张转为治理效益型发展。据预测，未来10年中国经济增长速度基本保持在7%-8%的中高速增长，第三产业比重不断上升，消费成为需求主体，长期的增长潜力逐步释放，为工程勘察设计行业的可持续发展提供了一个稳定的大环境并且带来了新机遇。一是保障房建设。未来国内保障房建设需求巨大。根据“十二五”规划纲要中的要求，2014、2015两年中，我国有近1200万套保障房建设的需求。按照我国新型城镇化规划，未来我国至少还需要新建保障房4000-5000万套。二是地下空间建设。参照欧美国家经验，目前我国地下空间开发落后，未来开发将逐步进入高峰期，地铁、隧道、地下建筑等领域具有很大的市场前景。三是生态、绿色、低碳建筑。绿色建筑受国家层面关注，高附加值

市场将打开新空间：目前我国大陆城市已经有 280 多个城市把生态、绿色、低碳作为城市发展的目标。国务院在 2013 年初发布了《绿色建筑行动方案》，未来五年，绿色建筑和绿色生态城区的规模将进一步扩大，绿色建筑产业化和相关设施系统化趋势显著。四是建筑产业化。国家层面大力推进建筑产业化，建筑产业化对建筑设计质量提出更高要求，设计企业可借力涉足构部件生产和施工安装，挖掘全产业链价值。

华东建筑设计研究院有限公司是全国规模最大的综合性甲级建筑设计院之一，也是当今中国最具影响力的建筑设计院之一。2001 年至 2013 年，连续十三年被美国《工程新闻纪录》(ENR) 列入“全球工程设计公司”150 强之一。根据 2014 年 ENR 发布的最新排名，位列“全球工程设计公司 150 强”的第 58 位。

华东建筑设计研究院有限公司以建筑设计为核心，向业务链两端纵向延伸，提供全过程服务实现全产业链服务集成；向多行业横向扩张，实现多领域产业整合协同。

产业链纵向延伸方面，华东建筑设计研究院有限公司通过对咨询、设计工程总承包资源的整合和能力的集成，充分发挥咨询、设计、施工三位一体优势，将建筑工程管理模式和高水平的设计完美结合，设计和施工可以做到无缝衔接，既有利于发挥公司的设计主业优势，又能够帮助建设方达到缩短工期、降低投资的建设目的。通过 EPC 项目全过程的实践，华东建筑设计研究院有限公司的设计团队不仅着眼于建筑的方案设计这一阶段，亦了解设计是影响业主投资回收成功与否的关键，从而特别注重对设计模式的创新与突破。

多行业横向扩张方面，华东建筑设计研究院有限公司全过程服务涵盖了建筑、水利、市政和规划等多个行业，各行业、各业务板块优势互补、协同带动发展的同时，各板块突破了原有市场增速的制约，数倍放大了增长空间，实现了华东建筑设计研究院有限公司内部各领域相关知识与经验的集成、资源的共享。

(四) 委托方与被评估单位的关系

委托方一上海棱光实业股份有限公司为华东建筑设计研究院有限公司股权的意向受让方；

委托方二上海现代建筑设计（集团）有限公司为华东建筑设计研究院有限公司国有全资股东，也是本次股权的出让方。

（五）其他评估报告使用者

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为重大资产置换及发行股份购买资产。

根据上海现代建筑设计（集团）有限公司《关于批准〈华东建筑设计研究院有限公司借壳上市的交易方案〉的决议》（[2014]15 号）、上海现代建筑设计（集团）有限公司《关于上海现代建筑设计（集团）有限公司下属华东建筑设计研究院有限公司借壳上市的请示》（沪现设集行[2014]57 号）、上海市国有资产监督管理委员会《关于同意华东建筑设计研究院有限公司借壳上市可行性方案的批复》（沪国资委产权[2014]323 号），本次评估目的是为满足上海棱光实业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产的需要，对上海现代建筑设计（集团）有限公司下属华东建筑设计研究院有限公司拟借壳上市涉及的股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

鉴于本次评估目的为定向转让，故评估结果仅适用于本次交易，如交易方式转变为其他方式，则评估报告无效。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是华东建筑设计研究院有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的华东建筑设计研究院有限公司的全部资产及负债，包括华东建筑设计研究院有限公司截至 2014 年 3 月 31 日资产负债表反映的流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等，报表汇总范围包括本部、华东设计总院、华东都市院、华东市政院、华东规划院、华东历保院、华东技术中心、华东郑州分公司、华东海南分公司、华东深圳分公司、安徽分公司、云南分公司、北京分公司、大连分公司、新疆分公司、苏州分院、重庆分院、本部业务延续、总承包部业务延续、技术中心业务延续、郑州分公司业务延续、海南分公司业务延续。其在评估基准日的资产类型和账面金额列表如下。

资 产 类 型	账 面 金 额（元）
流动资产	1,537,805,026.67
长期股权投资	531,455,347.76
固定资产	30,537,449.92

在建工程	29,388,130.66
固定资产清理	38,835.17
无形资产	5,770,111.77
长期待摊费用	18,681,941.77
递延所得税资产	41,677,575.71
资产合计	2,195,354,419.43
负债合计	1,713,569,268.97
净资产	481,785,150.46

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额，经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（众会字（2014）第 4974 号）。

此外，账面未记录的无形资产，包括 2 项注册商标权、114 项专利权（19 项发明、90 项实用新型和 5 项外观设计）、50 项计算机软件著作权和 10 项特许经营权纳入评估范围。

主要资产状况：

1、存货

存货账面价值为 383,425,797.85 元，系被评估单位的建筑设计项目，主要包括浦江镇 125 地块、华亭路 85 号修缮设计、金陵天泉湖商务中心区翡翠谷养生社区（一期）、哈尔滨市松花江北岸堤防防汛抢险通道工程、上海信息大楼结构监测、世博 A 片区创 N、万通海欣盈园 N、绿地中心等共 1299 个设计项目。

2、长期股权投资

长期股权投资账面价值 531,455,347.76 元，为被评估单位对外的股权投资，共 19 家。具体情况如下：

长期股权投资单位	投资时间	注册资本	投资比例(%)	账面值(元)
上海建筑设计研究院有限公司	2000.11	30,000,000.00	100	99,687,783.60
上海现代工程咨询有限公司	2004.07	3,060,000.00	100	17,864,801.09
上海现代华盖建筑设计有限公司	2012.12	3,000,000.00	55	8,513,604.72
上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	1993.08	10,000,000.00	51	11,672,024.25
上海现代建筑设计集团建设工程有限公司	2012.12	2,486,286.00	100	15,570,489.61
上海申元工程投资咨询有限公司	2012.12	5,000,000.00	51	6,370,123.09
上海申元岩土工程有限公司	2012.12	8,000,000.00	100	6,874,093.13
上海现代建筑设计集团（国际）有限公司	2012.12	5,252,699.84	100	3,721,996.12
上海市水利工程设计研究院有限公司	2012.04	78,000,000.00	100	68,460,618.50
上海现代建筑设计集团工程建设咨询有限公司	2012.12	100,000,000.00	100	101,270,366.97
上海现代建筑设计集团云南有限公司	2012.12	3,000,000.00	100	2,853,646.07
华东建筑设计研究院河南有限公司	2013.06	3,000,000.00	100	3,000,000.00
上海华瀛建筑科技有限公司	2001.05	1,500,000.00	100	1,510,681.42

上海新特思建筑设计咨询有限公司	2001.08	1,654,000.00	83	1,663,522.05
上海艺卡迪投资发展有限公司	2014.01	360,000,000.00	100	180,000,000.00
上海现代建筑设计集团物业管理有限公司	2000.02	1,000,000.00	20	418,253.34
上海泰孚建筑安全咨询有限公司	2004.04	1,000,000.00	33	853,343.80
建研科技股份有限公司	2001.12		1.56	1,000,000.00
上海银行股份有限公司	1994.6		364,562.00 股	150,000.00
合计				531,455,347.76

3、固定资产

固定资产主要为车辆和电子设备。

固定资产--车辆账面原值 42,643,515.64 元，账面净值 15,225,703.97 元，主要为梅赛德斯奔驰 FA6500、别克商用车、皇冠 V6-2.5 天窗导航版轿车、丰田海狮面包车等，共 112 辆，启用于 2003 年 6 月至 2013 年 12 月。

固定资产--电子设备账面原值 42,458,838.11 元，账面净值 15,311,745.95 元，主要为办公家具、数码相机、空调、中央机房设备、投影机、笔记本、电脑、液晶显示器、网络机柜、电脑主机、工作交换机、复印机、彩电、打印机、投影仪、等共 2626 台/套/批/件/个/张，启用于 1999 年 11 月至 2014 年 3 月。

经清查，被评估单位车辆中，桑塔纳轿车 2000 型、雅阁 HG7301 轿车、奥迪 A6 轿车、丰田海狮面包车、别克 sgm6527AT 及丰田凯美瑞，共 6 辆车辆已于评估基准日期后进行处置，处置价格为 379,500.00 元，截至评估基准日尚未办理处置手续。

被评估单位电子设备中，办公桌、T 型双人职员屏风工位、会议台、VGN-S55CP/S 笔记本电脑、MC588 考勤机等，共 55 张/个/台，合计账面原值 385,405.50 元，账面净值 18,057.08 元，已于评估基准日期后进行处置，处置价格为 11,500.00 元，截至评估基准日尚未办理处置手续。索尼笔记本、施乐黑白复印机、三洋投影仪、电脑、打印机、SONY 便携式电脑、联想 ThinkPad2765-65C，共 13 台电子设备，合计账面原值 122,412.00 元，账面净值 5,749.80 元。该些设备由于购置时间较长，已损坏无法使用，被评估单位尚未办理报废手续。

其余设备维护保养情况良好，均能正常使用，无盘盈盘亏情况。

4、无形资产-其他

被评估单位无形资产-其他无形资产账面价值为 5,770,111.77 元，系 33 个外购软件。

此外，纳入评估范围的资产还包括账面未记录的无形资产--2 项注册商标权、114 项专利权（19 项发明、90 项实用新型和 5 项外观设计）、50 项计算机软件著作权和 10 项特许经营权。具体如下：

(1) 注册商标权

序号	商标名称或图形	类别	注册公司	注册号	有效期
1		42	华东建筑设计研究院有限公司	7766192	2011 年 1 月 14 日 至 2021 年 1 月 13 日
2		42	华东建筑设计研究院有限公司	1967975	2002 年 11 月 14 日 至 2022 年 11 月 13 日

(2) 专利权

序号	专利申请号	名 称	类型	专利申请日
1	01105003.9	双能源承压式热水供水系统的控制系统及其控制方法	发明专利	2001 年 1 月 2 日
2	200620044366.X	一种太阳能热水器和常规能源热水器组合系统	实用新型专利	2006 年 7 月 28 日
3	200820156886.9	一种圆管与箱形梁的偏心连接内外套管式节点	实用新型专利	2008 年 12 月 10 日
4	200820156887.3	一种圆管与箱形梁的偏心连接内加劲板式节点	实用新型专利	2008 年 12 月 10 日
5	200820156888.8	一种圆管与箱形梁的偏心连接支管贯通主梁腹板式节点	实用新型专利	2008 年 12 月 10 日
6	200920067326.0	具有实时测力功能的钢拉索科张拉锚具	实用新型专利	2009 年 1 月 22 日
7	200820152669.2	控制缝与具有该控制缝的混凝土构件	实用新型专利	2008 年 9 月 3 日
8	200820152791.X	一种具有变形缝的建筑结构	实用新型专利	2008 年 9 月 5 日
9	200920069494.3	一种带腰型孔的活动屋面幕墙节点	实用新型专利	2009 年 3 月 27 日
10	200920069561.1	一种屋面幕墙活动节点	实用新型专利	2009 年 3 月 27 日
11	200920208301.8	一种呼吸窗	实用新型专利	2009 年 8 月 21 日
12	200910049895.7	气动水泥土取样机	发明专利	2009 年 5 月 18 日
13	200910053377.2	一种三轴水泥搅拌桩水泥土浆液取样机	发明专利	2009 年 6 月 19 日
14	200910048282.1	精密装置基础微振动控制分阶段设计方法	发明专利	2009 年 3 月 26 日
15	200910054827.X	建筑帷幕单元板块的万向调节转接固定节点	发明专利	2009 年 7 月 15 日
16	200910266557.9	一种除臭装置	发明专利	2009 年 12 月 29 日
17	200920291988.6	一种薄型金属板幕墙防水节点	实用新型专利	2009 年 12 月 11 日
18	201010104228.7	一种用于逆作法基坑工程的钢管混凝土柱环梁连接节点	发明专利	2010 年 2 月 2 日
19	201020120838.1	一种隔离桩土接触的钻孔灌注桩双套管	实用新型专利	2010 年 3 月 1 日
20	201010125685.4	一种薄钢板剪力墙的边柱连接节点	发明专利	2010 年 3 月 16 日
21	201020163072.5	一种建筑活动隔断	实用新型专利	2010 年 4 月 16 日
22	201020184501.7	一种薄钢板剪力墙的水平构件与基础连接节点	实用新型专利	2010 年 5 月 6 日
23	201020200014.5	一种转译舱	实用新型专利	2010 年 5 月 20 日
24	201020255616.0	一种雨水收集处理提升装置	实用新型专利	2010 年 7 月 30 日
25	201020255620.7	空调箱及其新风回风段	实用新型专利	2010 年 7 月 9 日
26	201020277527.6	一种结合桅杆设置的侧向雨水斗	实用新型专利	2010 年 7 月 30 日
27	201020277509.8	一种可同时承受抗压和抗拔的柱脚	实用新型专利	2010 年 7 月 30 日
28	201010241426.8	一种太阳能光伏发电建筑栏板	发明专利	2010 年 7 月 30 日
29	201010272965.8	一种照明一体化建筑玻璃栏板	发明专利	2010 年 9 月 3 日
30	201020178935.6	一种出租车候车栏杆	实用新型专利	2010 年 4 月 28 日
31	ZL200920072467.1	LED 灯光板的升降系统装置	实用新型专利	2009 年 5 月 19 日
32	201020608125.X	一种改变建筑空间形式的装置	实用新型专利	2010 年 11 月 15 日
33	201020650859.4	一种加强层钢筋混凝土柱节点	实用新型专利	2010 年 12 月 9 日

34	201020650869.8	一种金属夹层复合玻璃	实用新型专利	2010年12月9日
35	201020033398.6	空间多项矩形钢管相关连接节点构造	实用新型专利	2010年3月4日
36	201020677558	一种玻璃幕墙防爆系统	实用新型专利	2010年12月21日
37	201020677544.9	一种雨水收集发电墙体单元及其组合墙体	实用新型专利	2010年12月21日
38	201020695515.5	一种医用空气布置装置	实用新型专利	2010年12月21日
39	200920210048.X	一种居住建筑用太阳能—地源热泵集成系统	实用新型专利	2009年9月24日
40	201020567862.x	一种室内空气净化装置	实用新型专利	2010年10月19日
41	200620043003.4	钢结构杆端万向铰接节点装置	实用新型专利	2006年6月21日
42	201010608055.2	木结构体系构造设计方法	发明专利	2010年12月27日
43	201120018548.0	一种自然导风建筑构架系统	实用新型专利	2011年1月20日
44	201120019477.6	一种双面复合追光百叶	实用新型专利	2011年1月21日
45	201110097183.X	既有建筑物下方新增地下室的设计和施工方法	发明专利	2011年4月18日
46	201020528955.1	一种利用石油附属产品聚碳酸酯制作的建筑外墙面板	实用新型专利	2010年9月15日
47	201020683153.8	木剪力墙结构系统	实用新型专利	2010年12月27日
48	201120138284.2	一种活动式得工位送风末端装置	实用新型专利	2011年5月4日
49	201120138294.6	一种柱面支座	实用新型专利	2011年5月4日
50	201120170476.1	一种锚杆穿越地下连续墙的套管	实用新型专利	2011年5月26日
51	201120337003.6	一种凹凸窗	实用新型专利	2011年9月9日
52	201120249399.9	一种建筑排水消能塑料检查井	实用新型专利	2011年7月15日
53	201110290784.2	不同报警阀组的喷头交叉布置管网	发明专利	2011年9月29日
54	201120443832.2	一种背栓式玻璃构造	实用新型专利	2011年11月11日
55	201120315283.0	一种新型交流电机大温差风机盘管机组	实用新型专利	2011年8月26日
56	201120315285.X	一种新型的小流量大温差风机盘管设备	实用新型专利	2011年8月26日
57	201120316620.8	一种新型风机盘管机组侧板装置	实用新型专利	2011年8月29日
58	201110407059.9	一种景观水处理工艺及其装置	发明专利	2011年12月9日
59	201120510036.6	一种景观水体的水处理装置	实用新型专利	2011年12月9日
60	201130262394.5	无背索自锚式悬索古建桥	外观设计专利	2011年8月8日
61	201110247636.2	一种基于松耦合技术的索膜结构抗风设计方法	发明专利	2011年8月25日
62	201110247524.7	一种流固耦合网格更新方法	发明专利	2011年8月25日
63	201110198336.X	一种节点装置	发明专利	2010年10月15日
64	201120502807.7	一种游泳池水温度调节装置	实用新型专利	2011年12月6日
65	201120502897.X	一种水池加温装置	实用新型专利	2011年12月6日
66	201120508867.X	一种用于景观水的净化处理装置	实用新型专利	2011年12月8日
67	201220095759.9	一种可变流程运行壳管式换热器端盖	实用新型专利	2012年3月13日
68	201220095775.8	一种承受大吨位剪力的预埋件	实用新型专利	2012年3月13日
69	201220106897.2	一种外墙嵌入式燃气管道通风槽	实用新型专利	2012年3月19日
70	201220274326.X	一种LED媒体墙	实用新型专利	2012年6月12日
71	201220275929.1	一种建筑幕墙的十字星形型材构造	实用新型专利	2012年6月13日
72	201220280995.8	实验动物房专用空调机组	实用新型专利	2012年6月15日
73	201220299362.1	一种曲面建筑表皮连接构造	实用新型专利	2012年6月26日
74	201220357861.1	一种能够传递相邻独立地下室之间水平力的构造	实用新型专利	2012年7月19日
75	201220564460.3	一种钢管混凝土柱与钢梁的刚性连接节点	实用新型专利	2012年10月31日
76	201220088404.7	一种新型厨房油烟净化装置	实用新型专利	2012年3月8日
77	201220605112.6	一种灌注桩桩端取样预埋管	实用新型专利	2012年11月16日
78	201220597816.3	一种建筑防水百叶屋面板	实用新型专利	2012年11月14日

79	201220667712.5	一种室外消火栓	实用新型专利	2012年12月7日
80	201120527791.5	一种伸臂桁架构件与核心筒连接节点	实用新型专利	2011年12月16日
81	201130461674.9	建筑物（剧院）	外观设计专利	2011年12月6日
82	201120572827.1	一种玻璃幕墙的防火隔断	实用新型专利	2011年12月29日
83	200810033013.3	一种用于逆作法基坑工程的梁柱节点	发明专利	2008年1月24日
84	201120406019.8	管道消声器	实用新型专利	2011年10月21日
85	201120462198.7	多功能复合空间体育馆	实用新型专利	2011年11月18日
86	201220232557.4	多功能可变看台	实用新型专利	2012年5月17日
87	201220422984.9	放置于曲面建筑表面均匀杆件的定位装置	实用新型专利	2012年8月23日
88	201220146785.X	一种新型的垂直绿化装置	实用新型专利	2012年4月9日
89	201320023432.5	一种用于钢管支撑的双向可调整整体十字接头节点	实用新型专利	2013年1月17日
90	201220743311.3	门诊模块	实用新型专利	2012年12月28日
91	201220743312.8	绿色门诊模块	实用新型专利	2012年12月28日
92	201320029155.9	遮阳板系统	实用新型专利	2013年1月18日
93	201220559011.X	一种大空间厅室平面布置结构	实用新型专利	2012年10月29日
94	201220558859.0	一种高得房率经适房平面布置结构	实用新型专利	2012年10月29日
95	201320161812.5	一种太阳能辅助沼气供给系统	实用新型专利	2013年4月2日
96	201320181458.2	一种冷热水龙头	实用新型专利	2013年4月12日
97	201320338364.1	一种可再设定恒定新风量的空调箱	实用新型专利	2013年6月14日
98	201320257344.1	一种可脱卸的自承式钢筋桁架模板	实用新型专利	2013年5月14日
99	201320586771.4	一种多杆件销轴连接节点	实用新型专利	2013年9月23日
100	201320600381.8	一种易拆卸室内玻璃装饰面安装构造	实用新型专利	2013年9月27日
101	201330462793.5	建筑物（酒店）	外观设计专利	2013年9月27日
102	201330514793.5	建筑物（剧院）	外观设计专利	2013年10月30日
103	201320384398.4	一种建筑保护墙体	实用新型专利	2013年7月1日
104	201330544368.0	建筑物（超高层综合体）	外观设计专利	2013年11月14日
105	201320763425.9	一种基础筏板与“两墙合一”地下连续墙的连接	实用新型专利	2013年11月28日
106	201320453502.0	一种太阳能热水供给系统	实用新型专利	2013年7月26日
107	201320323667.6	一种用于钢制储罐基础的疏桩劲网地基调平系统	实用新型专利	2013年6月6日
108	201320802914.0	一种管式地下水排渗盲沟	实用新型专利	2013年12月6日
109	2013106825569	一种垂直绿化外遮阳系统	发明专利	2013年12月16日
110	2013208063989	一种地下连续墙冠梁与地下室结构顶板的连接节点构造	实用新型专利	2013年12月10日
111	2013208601869	一种主体地下室外墙与围护桩相结合的桩墙一体化构造	实用新型专利	2013年12月25日
112	2012206570999	热回收空调机组	实用新型专利	2012年12月3日
113	201120558096.5	一种预应力管桩轴向力试验加载装置	实用新型专利	2011年12月27日
114	201320799181.X	内藏支撑的防屈曲耗能钢板剪力墙	实用新型专利	2013年12月9日

其中，实用新型专利——木剪力墙结构（序号：47）已经获得专利授权，但专利证书由于保管原因遗失尚未补办。

（3）软件著作权

序号	著作权申请号	名称	类型	申请日
1	2008SR18293	建筑工程设计专业图库管理系统 V1.0[简称：专业图库]	计算机软件著作权	2008年9月5日
2	2008SR18292	建筑结构信息转换及建模系统 V1.0	计算机软件著作权	2008年9月5日

3	2014SR064868	图层转换工具软件 V3.2	计算机软件著作权	2008年9月5日
4	2014SR064872	协同图纸审阅系统 V1.0	计算机软件著作权	2008年9月5日
5	2014SR064878	图库管理系统 V1.0	计算机软件著作权	2008年9月5日
6	2008SR18802	电压降计算、短路电流和功率密度计算软件[简称: 建筑电气设计系列]V1.0	计算机软件著作权	2008年9月10日
7	2008SR18801	建筑桩与基础共同作用下沉降及内力计算高精度有限元软件[简称: 建筑底板计算软件]V1.0	计算机软件著作权	2008年9月10日
8	2008SR18811	给排水专项设计软件[简称: Water_E]V1.0	计算机软件著作权	2008年9月10日
9	2008SR18812	规定性节能计算及构造设计集成软件[简称: 节能计算软件]V1.0	计算机软件著作权	2008年9月10日
10	2008SR18803	暖通设计优化工具软件[简称: HVACKITS]V1.0	计算机软件著作权	2008年9月10日
11	2014SR064926	MDS_BSS 张弦梁结构设计软件	计算机软件著作权	2009年8月20日
12	2014SR064960	ANSYS2ABAQUS 数据转换程序软件	计算机软件著作权	2009年11月11日
13	2009SR060072	门窗自动统计系统	计算机软件著作权	2009年12月28日
14	2014SR064965	SCI2ANSYS 数据转换程序软件[简称: SCI2ANSYS]V1.0	计算机软件著作权	2010年7月23日
15	2010SR055372	模型转换器 SAPtoANSYS 软件	计算机软件著作权	2010年10月21日
16	2010SR061407	暖通计算机绘图 AutoCAD 工具软件	计算机软件著作权	2010年11月16日
17	2010SR064058	机电图纸处理软件	计算机软件著作权	2010年11月29日
18	2014SR064805	现代结构设计软件[简称: ACA Structures]V1.0	计算机软件著作权	2010年12月18日
19	2010SR073204	重点历史建筑可持续利用与综合改造工程示范平台系统软件	计算机软件著作权	2010年12月27日
20	2014SR070797	现代都市院异型结构切片出图软件	计算机软件著作权	2010年10月10日
21	2014SR064932	集团设计资质项目质量监控系统 V1.0	计算机软件著作权	2012年9月11日
22	2014SR070798	现代都市建筑设计院企业管理数据库系统软件 V1.3	计算机软件著作权	2012年12月4日
23	2011SR076876	地震波数字信号处理器软件	计算机软件著作权	2011年9月1日
24	2014SR064956	FIV 火灾能见度计算软件[简称: FIV]	计算机软件著作权	2010年12月3日
25	2014SR064804	STEADY5 钢结构设计程序	计算机软件著作权	2011年01月1日
26	2014SR064803	基于三维实体模型的单层网格钢结构深化设计软件	计算机软件著作权	2010年10月7日
27	2014SR064913	空间结构风振响应分析计算软件	计算机软件著作权	2010年11月22日
28	2014SR064951	技术标准数据库管理系统	计算机软件著作权	2011年5月30日
29	2014SR064938	软件著作权 地铁引起的地表振动分析软件[简称: MIGVA]V1.0	计算机软件著作权	2012年7月5日
30	2014SR064923	现代绿色建筑项目信息系统[简称: 现代绿色数据库]V1.0	计算机软件著作权	2012年4月16日
31	2012SR010519	CHP 分布式功能系统分析及评估软件 V1.0	计算机软件著作权	2012年1月5日
32	2012SR117946	铝合金有效截面计算软件	计算机软件著作权	2012年7月30日
33	2014SR064946	高层建筑电梯垂直输送能力模拟软件[简称: Elevator Simulate] V1.0	计算机软件著作权	2012年7月5日
34	2013SR127560	申都大厦能效监管系统软件 V1.0	计算机软件著作权	2013年9月12日
35	2014SR064908	建筑实体算量分析软件	计算机软件著作权	2011年9月1日
36	2014SR064918	设计电子文件管理系统	计算机软件著作权	2012年8月1日
37	2014SR067595	ADMGR 域控管理软件	计算机软件著作权	2012年12月1日
38	2014SR064864	建筑实体能耗分析软件[简称: ACA ENERGY]V1.0	计算机软件著作权	2013年12月16日
39	2014SR082024	建筑设计规范标准数据库软件	计算机软件著作权	2010年12月18日
40	2014SR082023	建筑设计项目信息数据库软件	计算机软件著作权	2010年12月18日
41	2014SR081875	建筑设计建材设备数据库软件	计算机软件著作权	2010年12月18日
42	2014SR081873	建筑设计标准图元数据库软件	计算机软件著作权	2010年12月18日
43	2014SR075931	室内设计模块应用系统	计算机软件著作权	2014年6月11日
44	2014SR075926	景观设计模块应用系统	计算机软件著作权	2014年6月11日
45	2008SR20127	华东院协同设计平台软件 V1.0	计算机软件著作权	2008年9月22日
46	2008SR20128	ECADI 项目管理系统软件 V1.0	计算机软件著作权	2008年9月22日
47	2011SR102838	暖通风管道件风阀 CAD 绘图软件	计算机软件著作权	2011年12月29日
48	2013SR146569	ANSYStoLSDYNA 模型转换软件	计算机软件著作权	2013年12月16日

49	2014SR025031	不同桩长扩底抗拔桩极限承载力统一计算模式软件	计算机软件著作权	2014年3月3日
50	2014SR025098	基于 τ -w 归一化曲线的抗拔桩荷载传递法计算软件	计算机软件著作权	2014年3月3日

(4) 特许经营权及资质：

公司拥有的 10 项特许经营权及资质具体如下：

《工程设计资质证书》(A131004031)、《工程勘察资质证书》(B131004031)、《工程设计资质证书》(A231004038)、《工程咨询单位资格甲级证书》(工咨甲 11020070006)、《工程咨询单位资格乙级证书》(工咨乙 11020070006)、《工程咨询单位资格丙级证书》(工咨丙 11020070006)、《城乡规划编制资质甲级证书》([建]城规编 141089)、《文物保护工程勘察设计甲级资质证书》(文物设甲字 0201SJ0033)、《上海市房屋质量检测证书》(沪房鉴证 004 号)、《特种设备设计许可证(压力管道)》。

四、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2014 年 3 月 31 日；

(二) 确定本评估基准日的主要理由是根据业务约定书明确的时点要求，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

六、评估依据

（一）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国 2005 年主席令第四十二号）
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国 2008 年主席令第五号）
- 3、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令）
- 4、《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会 2014 年第 109 号令）
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国 2007 年主席令第六十三号）
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 2008 年第 538 号）
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委 2005 年第 12 号令）
- 8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）
- 9、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2012〕468 号）

（二）准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20 号）
- 2、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189 号）
- 3、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）
- 4、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189 号）
- 5、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）
- 6、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）
- 8、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217 号）
- 9、《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217 号）
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）
- 11、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）
- 12、《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228 号）
- 13、《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2012]246 号）
- 14、企业会计准则、企业会计制度

（三）经济行为依据

1、上海现代建筑设计（集团）有限公司《关于批准<华东建筑设计研究院有限公司借壳上市的交易方案>的决议》（[2014]15号）

2、上海现代建筑设计（集团）有限公司《关于上海现代建筑设计（集团）有限公司下属华东建筑设计研究院有限公司借壳上市的请示》（沪现设集行[2014]57号）

3、上海市国有资产监督管理委员会《关于同意华东建筑设计研究院有限公司借壳上市可行性方案的批复》（沪国资委产权[2014]323号）

（四）权属依据

- 1、华东建筑设计研究院有限公司营业执照、验资报告、章程
- 2、华东建筑设计研究院有限公司国有资产产权登记证及相关证明文件
- 3、华东建筑设计研究院有限公司车辆行驶证
- 4、华东建筑设计研究院有限公司无形产权权利证书
- 5、各类交易合同、抵押合同、担保合同及其他合同或协议

（五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 2、《2014年机电产品报价手册》（机械工业出版社）
- 3、《上海市建筑工程预算定额（2000）定额》（上海市建设委员会编著）
- 4、《上海工程造价信息》（上海市建设工程定额管理总站主办）
- 5、《上海房地产市场报告》（上海社会科学院房地产业研究中心主办）
- 6、中国人民银行公布的存贷款利率
- 7、国家外汇管理局公布的汇率
- 8、WIND资讯系统
- 9、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 10、委托方和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 11、华东建筑设计研究院有限公司历史经营状况分析资料
- 12、华东建筑设计研究院有限公司未来经营情况预测资料

13、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、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。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前大型的综合型建筑设计研究院无交易案例，评估人员无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、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。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为股东全部权益的评估价值。

在企业生产经营状况正常，各项财务资料及预测数据完整的情况下，是评估企业股东权益价值应优先考虑的方法之一。华东建筑设计研究院有限公司经营稳定，每年的营业收入和盈利水平均能得到保证，经分析评估人员认为本次企业价值评估适宜采用收益法。

3、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。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象

和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，分别采用资产基础法和收益法进行评估，经分析，最终采用收益法的评估结论作为本次评估的主结论。

（二）资产基础法的具体应用

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式：股东全部权益评估值=各项资产评估价值之和-各项负债评估价值之和。

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

（1）关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估，评估人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于应收款项和其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

3) 对于预付账款，主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

4) 对于存货，被评估单位为建筑设计企业，在存货科目结算的主要是建筑设计项目，共 1299 个。

在核实后账面成本的基础上考虑已实现利润的方法确定评估值，评估公式如下：

建筑设计评估值=账面值+未结转利润-未结转收入部分的税金-未结转收入部分的项目费用-未结转利润部分的所得税

（2）关于长期股权投资的评估

对于长期投资（股权投资），通过取得被投资企业的营业执照、验资报告、以前年度年度审计报告及评估基准日的会计报表，了解其资产及经营状况。

1) 本次评估对长期投资中持续经营的控股或相对控股投资单位, 包括上海建筑设计研究院有限公司、上海现代工程咨询有限公司、上海现代华盖建筑设计有限公司、上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司、上海现代建筑设计集团建设工程有限公司、上海申元工程投资咨询有限公司、上海申元岩土工程有限公司、上海现代建筑设计集团(国际)有限公司、上海市水利工程设计研究院有限公司、上海现代建筑设计集团工程建设咨询有限公司、上海现代建筑设计集团云南有限公司、华东建筑设计研究院河南有限公司、上海华瀛建筑科技有限公司、上海艺卡迪投资发展有限公司, 进行了评估, 以其评估后股东全部权益价值按投资比例确定评估值。

计算公式为: 评估价值=被投资单位评估后股东全部权益价值×投资比例

2) 本次评估对长期投资中非控股的投资单位, 包括上海现代建筑设计集团物业管理有限公司、上海泰孚建筑安全咨询有限公司、建研科技股份有限公司, 通过收集被投资单位的会计报表、审计报告、营业执照、验资报告等资料, 对被投资单位的资产状况进行分析, 从而得出被投资单位的股东全部权益价值。

计算公式为: 评估价值=被投资单位分析评估后股东全部权益价值×投资比例

3) 本次评估对长期投资上海新特思建筑设计咨询有限公司, 由于该公司已于 2014 年 7 月 1 日取得上海市工商行政管理局黄浦分局 01000001201406270008 号《准予注销登记通知书》予以批准注销登记。华东建筑设计研究院有限公司占上海新特思建筑设计咨询有限公司 83% 股权, 实际收到分配金额为 3,280,942.42 元, 本次评估按实际财产分配金额确认评估值。

(3) 关于机器设备的评估

采用重置成本法评估

具体计算公式: 评估值=重置全价×成新率

重置全价

① 运输车辆

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+其他费用

车辆购置价: 通过市场询价, 查询有关价格资料确定

车辆购置税: 车辆购置税=(含税车价/1.17)×10%

其他费用: 代办手续费、工本费、固封费、三角警告牌费、验车费等, 按 1000 元/辆计。

车 辆 牌 照 费 按 评 估 基 准 日 当 月 牌 照 拍 卖 均 价 评 估 。

<http://www.alltobid.com/guopai/contents/57/2205.html>

对于期后处置的车辆，本次评估按期后处置价格确认评估值。

② 电子设备

这些设备均系独立单台套电子设备，故设备的市场购置价通过市场询价，查询有关价格资料，按评估基准日市场购置价逐一确定重置价值。

被评估单位执行固定资产增值税抵扣制度，本次设备评估的购置价中已扣除增值税金额，所有市场购置价均不含税价。

对于期后处置的办公设备，本次评估按期后处置价格确认评估值。

对于已报废的办公设备，本次评估按设备可回收价值确认评估值。

(4) 关于其他无形资产的评估

1) 软件的评估

对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

2) 商标的评估

由于注册商标主要用于公司的设计产品上，故本次评估根据其历史年度收益情况预测其未来年期服务收益，采用收益现值法估算。

收益现值法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

因为无形资产必须与其他有形和无形资产有机结合起来，才能创造收益，所以，在无形资产评估中常用分成的方法，将被评估无形资产的收益从总收益中分离出来。

被评估无形资产的收益=第I年的无形资产收入分成率×第I年应用该无形资产预期总销售收入

计算公式：评估值 = 未来收益期内各期收益的现值之和，即：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{KR_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；

r—所选取的折现率；

t—收益年限（收益期）；

Ri—未来第 i 个收益期的非等额预期收益额

K—收益分成率

3) 专利权、软件著作权的评估

对照收益评估法的原理和假设条件，华东建筑设计研究院有限公司拥有的专利权和软件著作权在行业中处于领先水平，本次评估采用收益法，但由于单项专利权的技术贡献率在企业涉及收入中难以合理辨析并量化，因此本次评估将上述专利权作为一项技术无形资产组合评估，确定其价值。

预期收益的方法是指分析评估对象预期将来的业务收益情况来确定其价值的一种方法。在国际、国内评估界广为接受的一种基于收益的技术评估方法为技术提成方法。所谓技术提成方法认为在技术产品的生产、销售过程中技术对产品创造的利润或者说现金流是有贡献的，采用适当方法估算确定技术对企业收入所创造的利润贡献率，并进而确定技术对技术产品利润贡献，再选取恰当的折现率，将技术产品中每年技术对现金流的贡献折为现值，以此作为技术的评估价值。运用该方法具体分为如下四个步骤：

- 确定技术的经济寿命期，预测在经济寿命期内营业收入；
- 分析确定技术对利润的分成率（贡献率），确定技术对企业收入的利润贡献；
- 采用适当折现率将现金流折成现值。折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；
- 将经济寿命期内现金流现值相加，确定技术的评估价值。

4) 特许经营权的评估

对照收益法的原理和假设条件，本次特许经营权评估采用收益法，在无形资产评估中常用分成的方法，将被评估无形资产的收益从总收益中分离出来。

(5) 递延所得税资产的评估

对被评估单位各类准备计提的合理性、递延所得税资产形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实，以核实后账面值确认评估值。

(6) 关于流动负债的评估

关于负债，根据被评估单位提供的各项目明细表，以核实后实际承担的负债确认评估值。

2、收益法

收益现值法是通过将评估对象未来收益期内的预期收益按适当的折现率折为评估基准日的现值，以确定评估对象评估值的一种评估方法。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

$$\text{计算公式: } P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n(1+g)}{(r-g)(1+r)^n}$$

式中：P 为评估值；

F_i 为未来第 t 个收益期的预期收益额；

r 为折现率；

g 为预期收益增长率， g 取零

t 为收益预测年期。

(1) 收益模型

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计后的公司模拟合并报表口径为基础估算其股东权益价值：

对纳入合并报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

将纳入合并报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值；

由上述二项资产价值的加和，得到评估对象的股东权益价值。

对被投资单位进行模拟合并预测净现金流量，折现后得到经营性资产的价值，加上评估基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），得到评估对象的股东权益价值。

基本公式：

企业价值=企业自由现金流折现价值+闲置资产价值+非经营性资产价值

企业自由现金流量=净利润+折旧与摊销+不影响现金支出的资产减值准备+负债利息×(1-税率)-资本性支出-追加营运资本

股东权益价值=企业价值-付息负债价值

收益预测基本步骤：

- 1) 设计收益预测表, 根据被评估单位提供预后五年的预测指标作参考。
- 2) 分析被评估单位在未来年度中的收益、成本和费用变化趋势。
- 3) 了解被评估单位的财务计划、经营计划, 分析预期年限内对收益有重大影响因素。
- 4) 分析各种变动因素, 测算其对预期收益的影响, 比较汇总, 然后整理成收益预测表。

(2) 收益年限, 华东建筑设计研究院有限公司经营期限自一九九三年七月二十二日至不约定期限, 本次评估在预测确定被评估单位整体资产的收益时, 企业经营正常, 没有发现限定年限的特殊情况, 也没有发现影响企业继续经营的资产及其他情况, 鉴于华东建筑设计研究院有限公司具有良好的持续发展前景, 则根据本次评估假设, 收益年限定为无限期。

(3) 预期年收益额, 被评估单位主营业务收入包括工程设计收入、总承包收入、工程技术管理服务收入, 工程勘察收入等, 其他业务收入包括监理收入和晒图收入等, 根据被评估单位提供未来经营期内的预测指标, 通过了解企业的财务计划、经营计划, 分析被评估单位在未来年度中的收益、成本和费用变化趋势及预期年限内对收益有重大影响因素, 测算预期年限内的净现金流量。

(4) 折现率, 又称期望投资回报率, 是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则, 本次评估收益额口径为企业净现金流量, 则折现率选取加权平均资本成本, 即 WACC

WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$$

其中: Re 为公司权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

公司权益资本成本本次评估采用资本资产定价修正模型 (CAPM) 来确定, 计算公式为:

$$Re = Rf + \beta \times ERP + \epsilon$$

其中： R_f 为无风险报酬率

β 为公司风险系数

ERP 为市场风险溢价

ε 为公司特定风险调整系数

(5) 溢余及非经营性资产、负债

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。

非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。

(6) 付息债务

付息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、应付债券，本次采用成本法评估。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

2014 年 8 月 1 日，华东建筑设计研究院有限公司启动项目，正式确定上海财瑞资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定 2014 年 3 月 31 日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

(二) 前期准备阶段

上海财瑞资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了项目协调人和项目总负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目

计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在被评估单位如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为 2014 年 8 月 1 日至 2014 年 11 月 20 日。

资产清查过程如下：

1、指导被评估单位相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人员审查各类资产评估清查明细表，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，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产等实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的设备、车辆和房地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，提请被评估单位核实。

5、请被评估单位有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证。

现场调查工作如下：

评估人员通过收集分析被评估单位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：

1、了解被评估单位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；

2、了解被评估单位历史年度经营情况及其变化，分析经营收入变化的原因；

3、了解被评估单位历史年度经营成本的构成及其变化；

4、了解被评估单位主要的其他业务构成，分析各业务对被评估单位销售收入的贡献情况；

- 5、了解被评估单位历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- 6、收集了解被评估单位各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- 7、了解被评估单位未来年度的经营计划、投资计划等；
- 8、了解被评估单位的税收及其他优惠政策；
- 9、了解被评估单位核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势；
- 10、搜集被评估单位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；
- 11、了解被评估单位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、汇总阶段

2014年11月1日至2014年11月20日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对各评估小组提交的评估报告、评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

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

以评估基准日的有效价格为依据；

3. 本次评估假设被评估单位所在地及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

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，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

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. 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；

7. 评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准；

8. 本次评估假设被评估单位目前拥有的商标、特许经营权到期后可以申请续期并获得批准；商标、专利权、软件著作权、特许经营权均能够得到正常的保护，无假冒、侵权、滥用等损害委估资产的情况发生；

针对收益法评估，提出以下假设条件：

1、本次评估假设被评估单位所在地及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2、本次评估假设被评估单位的经营业务合法，依据行业规范经营，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；假设被评估单位目前拥有的各项经营资质到期后可以申请延期并获得批准；假设被评估单位完成本次经济行为后符合上市公司的相关监管要求；

3、本次评估假定华东建筑设计研究院有限公司及其子公司股东于年末为会计估算时点，收支均发生在会计年度末，股东于年度内均匀获得净现金流，并能获得稳定收益。假设公司收益预测期内的所产生的盈利均直接进行分配，不保留在企业内；

4、假设公司提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；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；

- 5、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；
 - 6、假设被评估单位及其子公司缴纳的赋税基准及税率不变，现享有的高新技术企业所得税税收优惠税率为 15%，税收优惠期满后可以申请延期并获得批准；
 - 7、假设被评估单位预测期内 2014 年美元兑人民币的基本汇率将维持在平均汇率 6.1368，2015 年以后的平均汇率 6.15，不再发生重大变化；
 - 8、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；
 - 9、假设被评估单位及其子公司的职工薪酬制度维持不变；
 - 10、假设折现年限内将不会遇到重大的销售货款回收方面的问题（即坏账情况）；
 - 11、假设预测期内通货膨胀水平不发生重变化；
 - 12、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；
 - 13、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。
- 当出现与前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

（一）资产基础法评估结论

1、评估结论

资产总额账面价值为 2,195,354,419.43 元，评估价值为 2,681,123,282.59 元，增值率为 22.13%，负债总额账面价值为 1,713,569,268.97 元，评估价值为 1,700,935,576.39 元，减值率为 0.74%，股东全部权益账面价值 481,785,150.46 元，评估价值为 980,187,706.20 元，增值率为 103.45%（股东全部权益价值评估值大写：玖亿捌仟零壹拾捌万柒仟柒佰零陆元贰角）。（具体见下表）。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	153,780.50	165,395.33	11,614.83	7.55
非流动资产	65,754.92	102,716.99	36,962.07	56.21
长期股权投资净额	53,145.53	77,780.99	24,635.46	46.35
固定资产	3,053.74	4,909.44	1,855.70	60.77
在建工程	2,938.81	2,929.63	-9.18	-0.31

固定资产清理	3.88		-3.88	-100
无形资产	577.01	11,101.19	10,524.18	1,823.92
长期待摊费用	1,868.19	1,848.85	-19.34	-1.04
递延所得税资产	4,167.76	4,146.89	-20.87	-0.5
资产总计	219,535.42	268,112.32	48,576.90	22.13
流动负债	170,811.37	170,093.56	-717.81	-0.42
非流动负债	545.56		-545.56	-100
负债总计	171,356.93	170,093.56	-1,263.37	-0.74
净资产	48,178.52	98,018.77	49,840.25	103.45

评估结论详细情况见评估明细表

2、评估结果与账面值比较增减原因分析

(1) 应收账款、其他应收款分别增值5,147,983.25元、5,186,001.73元，系由于应收款项按可回收性评估，坏账准备评估为零，引起评估增值。

(2) 存货增值105,401,765.65元，系由于被评估单位账面只体现施工成本，评估中根据评估基准日完工程度考虑了该部分已实现利润。

(3) 长期股权投资增值246,354,572.26元，系由于被评估单位长期投资按照权益法核算，账面反映的是按权益比例确认的被投资企业账面净资产的份额，评估后投资企业净资产较账面值有增值。

(4) 固定资产-设备增值60.77%，主要是被评估单位设备实际使用损耗率小于财务折旧率造成评估增值，此外，车辆牌照纳入本次评估范围导致评估增值。

(5) 无形资产增值105,241,768.58元，系由于账面未记录的2项注册商标权、114项专利权（19项发明、90项实用新型和5项外观设计）、50项计算机软件著作权和10项特许经营权，纳入本次评估范围，导致无形资产增值。

(6) 递延所得税资产减值208,639.79元，系被评估单位计提的由应收款项减值准备引起的递延所得税大于企业应收款项实际坏账可能产生的递延所得税，导致递延税款减值。

(7) 其他应付款减值 7,178,081.49 元，系由于部分往来款为损益未结转收入，无具体支付对象，本次评估为零。此外，账面尚有科研项目使用余额，该些经费期后均无需返还，本次评估为零，导致评估减值。

(8) 其他非流动负债减值 5,455,611.09 元，系公司科研项目使用余额，根据被评估单位提供的科研项目委托书，该些经费期后均无需返还，本次评估为零，导致评估减值。

（二）收益法评估结论

采用收益法，华东建筑设计研究院有限公司在 2014 年 3 月 31 日的股东全部权益账面价值 48,178.52 万元，评估价值为 108,927.41 万元，增值率为 126.09%（股东全部权益价值评估值大写：壹拾亿零捌仟玖佰贰拾柒万肆仟壹佰元整）。

（三）评估结论分析

评估人员分析认为，一方面由于被评估单位属于研究开发技术型企业，是为以人力资本为主的轻资产企业，采用收益法评估即能反映企业账面已记录和未记录的可量化资产，也能合理反映企业拥有的难以量化的资产价值，被评估单位收益法评估结果较资产基础法评估结果而言，更能完整合理地反映被评估单位的股东全部权益价值。另一方面由于华东建筑设计研究院有限公司与其子公司的经营范围属于同一板块，其业务性质和风险基本相同，同时也存在上下游业务关系，业务领域涵盖建筑、水利市政和规划等行业，被评估单位已经形成以建筑设计为核心的包含工程技术管理服务、工程设计、工程承包、工程勘察等项目全过程的一体化服务，因此本次评估将母子公司作为一个整体进行预测，这种形式可以避免长期股权投资及相应投资收益可能导致母公司预测现金流与实际现金流存在的差异，也可以通过内部抵消避免集团内部利益输送所带来的差异，公司之间的协同效应可以在收益法评估结论中可以体现，因此从评估角度分析收益法更能合理反映企业盈利水平，收益法评估结论比资产基础法评估结论能更有效地反映被评估单位的股东全部权益价值。

基于上述理由，本次采用收益法得出的评估结论作为股东全部权益评估价值。

十一、特别事项说明

（一）在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、根据国务院发布的《国务院清理规范税收优惠政策的通知》（国发[2014]62 号）“切实规范各类税收优惠政策，全面清理已有的各类税收优惠政策”的精神，本次评估中未考虑被评估单位的营业外收入（财政扶持补贴收入）。

被评估单位于评估基准日后取得的 2014 年度、2015 年度对应的财政扶持补贴收入，由双方签署的《上海棱光实业股份有限公司与上海现代建筑设计（集团）有限公司

之重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议》的有关条款另行约定。

2、华东建筑设计研究院有限公司为全资子公司上海艺卡迪投资发展有限公司一年内到期的长期借款 1,000,000.00 美元折合人民币 6,152,100.00 元和长期借款 28,360,000.00 美元折合人民币 174,743,556.00 元提供信用担保，已与中国工商银行股份有限公司上海市静安支行签订《保证合同》（编号：06142000022101）。该笔《并购借款合同》（合同编号：06142000022），贷款金额 29,360,000 美元，借款利率 2.73435%，贷款期限为 2014 年 2 月 28 日至 2019 年 2 月 28 日止。本次评估未考虑上述担保事项对评估结论的影响。

3、长期股权投资--上海现代建筑设计集团工程建设咨询有限公司，于 2014 年 4 月完成吸收合并关联企业上海现代工程咨询有限公司和上海现代建筑设计集团建设工程有限公司，变更后注册资本为人民币 20000 万元。

4、长期股权投资--上海新特思建筑设计咨询有限公司，已于 2014 年 7 月 1 日取得上海市工商行政管理局黄浦分局 01000001201406270008 号《准予注销登记通知书》予以批准注销登记，华东建筑设计研究院有限公司占上海新特思建筑设计咨询有限公司 83%股权，实际收到分配金额为 3,280,942.42 元，本次评估按实际财产分配金额确认评估值。

5、长期股权投资--上海现代建筑设计集团（国际）有限公司应收账款中应收印度孟买 Armstrong Hex World and Hex City 项目余额为 5,823,088.58 元，根据公司《2013 年度资产减值准备情况报告》，目前该项目业主相关负责人既不正面响应公司的付款要求，也不接电话、不回邮件，公司也无其他催讨途径。公司已按香港用于《私人公司准则》第 27 号第五条和第七条规定全额计提坏账准备，本次评估为零。

6、长期股权投资单位上海市水利工程设计研究院有限公司的长期股权投资中存在中原百货集团股份有限公司 6 万股，由于持股比例较低，本次评估中无法取得该长期投资单位 2014 年 3 月 31 日报表，评估结论系根据中原百货集团股份有限公司 2013 年审计报告每股净资产以及公司拥有的法人股股数予以确认。

以上特别事项提请报告使用者注意。

（二）本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（三）本次评估中没有考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价。

（四）华东建筑设计研究院有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构

的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五) 本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(六) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

(七) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托方、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告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。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 评估报告未经国资备案，评估结论不得被使用。

(四) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 评估报告的使用有效期为一年，自 2014 年 3 月 31 日至 2015 年 3 月 30 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论；

(六) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机

构重新确定评估价值。

(七)当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告的提出日期 2014 年 12 月 8 日。

谨此报告

(此页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司

法定代表人：孙 磊

中国注册资产评估师：吴 苹

首席评估师：沈 丰

中国注册资产评估师：周 镇

2014 年 12 月 8 日

联 系 地 址：上 海 市 延 安 西 路 1357 号

电话：021-62261357 传真：021-62257892

邮编：200050 E-mail: mail@cairui.com.cn

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

一、上海现代建筑设计(集团)有限公司《关于批准<华东建筑设计研究院有限公司借壳上市的交易方案>的决议》([2014]15 号)、上海现代建筑设计(集团)有限公司《关于上海现代建筑设计(集团)有限公司下属华东建筑设计研究院有限公司借壳上市的请示》(沪现设集行[2014]57 号)、上海市国有资产监督管理委员会《关于同意华东建筑设计研究院有限公司借壳上市可行性方案的批复》(沪国资委产权[2014]323 号)

二、华东建筑设计研究院有限公司 2011 年至评估基准日 2014 年 3 月 31 日的审计报告

三、上海棱光实业股份有限公司、上海现代建筑设计(集团)有限公司营业执照

四、华东建筑设计研究院有限公司营业执照、验资报告

五、华东建筑设计研究院有限公司车辆行驶证、商标证、专利证书、计算机软件著作权、资质证书

六、上海现代建筑设计(集团)有限公司委托方承诺函

七、华东建筑设计研究院有限公司占有方承诺函

八、上海财瑞资产评估有限公司和评估人员的承诺函

九、上海财瑞资产评估有限公司资格证书

十、上海财瑞资产评估有限公司营业执照

十一、本项目评估人员吴革, 周缜资质证书

十二、资产评估业务约定书