

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏赛福天集团股份有限公司拟对合并
同人建筑设计（苏州）有限公司形成的商誉进行
减值测试涉及的工程技术服务业务资产组可收回金额
资产评估报告

北方亚事评报字[2025]第 01-0476 号



北方亚事资产评估有限责任公司
NORTH ASIA ASSETS ASSESSMENT CO., LTD

二〇二五年四月二十一日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4711020080202500931
合同编号：	NKG[2025]第 0647 号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	北方亚事评报字[2025]第 01-0476 号
报告名称：	江苏赛福天集团股份有限公司拟对合并同人建筑设计（苏州）有限公司形成的商誉进行减值测试涉及的工程技术服务业务资产组可回收金额资产评估报告
评估结论：	912,900.00 元
评估报告日：	2024 年 04 月 21 日
评估机构名称：	北方亚事资产评估有限责任公司
签名人员：	郭语斐（资产评估师） 会员编号：32190191 王冰洁（资产评估师） 会员编号：32170023
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025-04-22

资产评估报告目录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	14
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、资产评估报告使用限制说明	25
十三、资产评估报告日	26
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	27
附 件	28

声 明

（一）本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

（六）资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

江苏赛福天集团股份有限公司拟对合并 同人建筑设计（苏州）有限公司形成的商誉进行 减值测试涉及的工程技术服务业务资产组可收回金额 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2025]第 01-0476 号

北方亚事资产评估有限责任公司（以下简称“北方亚事”）接受江苏赛福天集团股份有限公司的委托，根据会计准则和国家关于资产评估管理的有关准则、规定的要求，本着客观、独立、公正的原则，采用公认的资产评估方法对分摊商誉后工程技术服务业务资产组（以下简称“资产组”）的可收回金额进行了评估，评估目的是为江苏赛福天集团股份有限公司管理层准备财务报告进行商誉减值测试提供价值参考依据。

评估人员在清查核实的基础上，遵循独立、客观、公正的原则，依据资产评估准则及其他有关资产评估法规，实施了包括现场考察、市场调研、评定估算等必要的评估程序。在此基础上，根据上述特定的评估目的，我们对江苏赛福天集团股份有限公司委托评估的工程技术服务业务资产组在评估基准日 2024 年 12 月 31 日所表现的可收回金额提出如下评估意见：

可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

截止评估基准日 2024 年 12 月 31 日，经评估，工程技术服务业务资产组预计未来净现金流量的现值为 91.29 万元，公允价值减去处置费用后的净额为-211.5 万元，根据孰高原则，确定资产组的可回收金额为 91.29 万元。

本报告评估结论有效期为一年，即自 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日有效。



江苏赛福天集团股份有限公司拟对合并同一人建筑设计（苏州）有限公司形成的商誉进行减值测试涉及的工程技术服务业务资产组可收回金额资产评估报告

以上内容摘自北方亚事评报字[2025]第 04-0476 号评估报告，欲了解本评估项目的详细情况，请详细阅读评估报告全文。



江苏赛福天集团股份有限公司拟对合并 同人建筑设计（苏州）有限公司形成的商誉进行 减值测试涉及的工程技术服务业务资产组可收回金额 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2025]第 01-0476 号

江苏赛福天集团股份有限公司：

北方亚事资产评估有限责任公司（以下简称“北方亚事”）接受贵公司的委托，根据国家会计准则和有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对分摊商誉后工程技术服务业务资产组（以下简称“资产组”）的可收回金额进行了评估，评估目的是为江苏赛福天集团股份有限公司管理层准备财务报告进行商誉减值测试提供价值参考依据。评估人员按照必要的评估程序对委估资产组于 2024 年 12 月 31 日的可收回金额做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本评估业务的委托人为江苏赛福天集团股份有限公司，委托人以外的报告使用人为执行江苏赛福天集团股份有限公司审计业务的会计师事务所、中国注册会计师及法律法规规定的使用人。

企业名称：江苏赛福天集团股份有限公司（以下简称“赛福天”）

住 所：无锡市锡山区锡山经济开发区芙蓉中三路 151 号

法定代表人：林柱英

公司类型：股份有限公司（港澳台投资、上市）

统一社会信用代码：91320200772038068L

成立日期：2005-06-23

股票代码：603028.SH

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建设工程设计；建设工程质量检测；住宅室内装饰装修；室内环境检测；检验检测服务（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：金属丝绳及其制品制造；金属丝绳及其制品销售；金属制品研发；金属制品销售；光伏设备及元器件制造；光伏设备及元器件销售；新材料技术研发；以自有资金从事投资活动；货物进出口；技术进出口；进出口代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；太阳能发电技术服务；专用设备修理；通用设备修理；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 合并商誉产生的过程

2020年5月29日，江苏赛福天钢索股份有限公司与李建元、王长杰共同签署《股权转让协议》，约定江苏赛福天钢索股份有限公司以支付现金方式购买李建元持有的同人设计70%的股权及王长杰持有的同人设计30%的股权，收购价格合计为25,500.00万元。同人设计已于2020年7月30日召开股东会审议并通过变更公司章程、改选公司董事会成员的议案，并于2020年8月26日完成股权转让工商变更登记，江苏赛福天钢索股份有限公司将同人设计纳入合并范围，同人设计购买日合并可辨认净资产的公允价值为1,828.57万元，就此形成合并商誉23,671.43万元。

3. 历史年度商誉减值情况

2023年，中企华评估出具的苏中资评报字（2023）第2043号评估报告，同人设计包含全部整体商誉的资产组可回收价值为77,000,000.00元，低于账面价值。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）根据评估报告确认2022年度归属于江苏赛福天钢索股份有限公司的商誉减值损失为160,005,000.00元。

2024年，北方亚事资产评估有限责任公司出具了北方亚事评报字[2024]第01-

348 号评估报告，同人设计包含全部整体商誉的资产组可回收价值为 69,000,000.00 元，低于账面价值。中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)根据评估报告确认 2023 年度归属于江苏赛福天钢索股份有限公司的商誉减值损失为 8,002,600.00 元。

4. 资产组所在单位介绍

同人建筑设计（苏州）有限公司现为住建部批准的拥有建筑行业（建筑工程）甲级设计资质的建筑设计单位。可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计及其他资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相应的技术与管理服务。

企业下设多个专业部门，目前拥有各专业设计人员 70 余人，其中国家一级注册建筑师 5 人、国家一级注册结构师 3 人、高级工程师 20 人、工程师 41 人。

企业业务覆盖商业、办公、医疗、教育、住宅、光伏等全类型，拥有成熟的设计总包及设计施工总承包（EPC）管理经验。近年来多次获得苏州市优秀设计及江苏省优秀设计。

(1) 资产组所在单位简介

企业名称：同人建筑设计（苏州）有限公司（以下简称“同人建筑设计”）

住 所：苏州吴中经济开发区太湖街道友翔路 99 号 1 幢 B 座 905 室-907 室

法定代表人：任一航

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91320508137745927A

成立日期：1987-11-14

经营范围：建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统工程设计、照明工程设计、消防设施工程设计业务；建筑工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。（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) 历史沿革

公司前身为苏州市电子工业设计室，根据苏编发(86)87 号文《关于同意 建立

苏州市电子工业设计室及定编的批复》成立于 1987 年 11 月 14 日，为全民所有制企业。注册资本为 35000 元。

1995 年 11 月 20 日，根据苏编办字(1995)94 号《关于苏州市电子工业设计室更名的批复》，公司名称变更为苏州市电子建筑设计所。

2000 年 6 月，苏州市电子建筑设计所实施改制工作，改制后，公司名称变更为苏州市新宇建筑设计有限责任公司，由国有制企业变更为有限责任公司，注册资本为 20 万元，由 9 个自然人股东出资成立，公司具体股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴注册资本	认缴比例
顾炳元	6	30.00%
陆黠忠	4	20.00%
顾美楠	2.5	12.50%
顾群龙	2	10.00%
严宝琼	2	10.00%
谢建国	2	10.00%
刘锦华	0.5	2.50%
郑希	0.5	2.50%
陶梅芬	0.5	2.50%
合计	20	100.00%

2003 年 1 月 25 日，根据公司股东会决议，公司原股东郑希将其持有的股权全部转让给顾群龙，本次股权转让后，公司股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴注册资本	认缴比例
顾炳元	6	30.00%
陆黠忠	4	20.00%
顾美楠	2.5	12.50%
顾群龙	2.5	12.50%
严宝琼	2	10.00%
谢建国	2	10.00%
刘锦华	0.5	2.50%
陶梅芬	0.5	2.50%

2003 年 10 月 9 日，根据公司股东会决议，公司注册资本增至 51 万元，同时公司原股东顾炳元将其持有的 30%的股权，分别转让给公司原股东严宝琼 12.5%的

股权，公司原股东顾群龙 10%的股权，公司原股东谢建国 7.5%的股权。

本次增资及股权变更后公司股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴注册资本	认缴比例
严宝琼	12.5	24.51%
顾群龙	12.5	24.51%
陆豔忠	10.5	20.59%
谢建国	10.5	20.59%
顾美楠	2.5	4.90%
陶梅芬	2	3.92%
刘锦华	0.5	0.98%
合计	51	100.00%

2009 年 8 月，根据股东会决议，原股东顾群龙、顾美楠、刘锦华分别将其持有的股份转让给严宝琼，同日公司决定增加注册资本，注册资本由 51 万元变更为 300 万元，本次股权变更和增资后，公司股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴注册资本	认缴比例
严宝琼	102	34%
陆鑑忠	60	20%
崔国平	60	20%
谢建国	76	25.33%
陶梅芬	2	0.67%
合计	300	100.00%

2016 年 3 月 21 日，根据股东会决议，公司原股东发生股权转让，本次股权转让后，公司股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴注册资本	认缴比例
王长杰	90	30.00%
李建元	138	46.00%
钱海林	36	12.00%
张振伟	36	12.00%
合计	300	100.00%

2016 年 6 月 27 日，根据股东会决议，公司注册资本由 300 万元变更为 500

万元，新增的 200 万元，分别由王长杰认缴 60 万元，李建元认缴 92 万元，钱海林认缴 24 万元，张振伟认缴 24 万元。本次增资后，公司股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴注册资本	认缴比例
王长杰	150	30.00%
李建元	230	46.00%
钱海林	60	12.00%
张振伟	60	12.00%
合计	500	100.00%

2016 年 8 月 28 日，公司名称变更为同人建筑设计(苏州)有限公司

2017 年 7 月 14 日，根据股东会决议，公司注册资本由 500 万元变更为 1000 万元，新增的 500 万元，分别由王长杰认缴 150 万元，李建元认缴 230 万元，钱海林认缴 60 万元，张振伟认缴 60 万元。本次增资后，公司股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴注册资本	认缴比例
王长杰	300	30.00%
李建元	460	46.00%
钱海林	120	12.00%
张振伟	120	12.00%
合计	1000	100.00%

2018 年 3 月 29 日，原股东钱海林将其持有的 12%的股权，实缴注册资本为 0 元，以 0 元的价格转让给李建元。原股东张振伟将其持有的 12%的股权，实缴注册资本为 0 元，以 0 元的价格转让给李建元。本次股权变更后公司股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴注册资本	认缴比例
王长杰	300	30.00%
李建元	700	70.00%
合计	1000	100.00%

2020 年 5 月 29 日，江苏赛福天钢索股份有限公司与李建元、王长杰共同签署《股权转让协议》，约定江苏赛福天钢索股份有限公司以支付现金方式购买李 建

元持有的同人设计 70%的股权及王长杰持有的同人设计 30%的股权，收购价 格合 计为 25,500.00 万元

截至评估基准日，公司股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴注册资本	认缴比例	实缴注册资本	实缴比例
江苏赛福天钢索股份有限公司	1000.00	100.00%	1000.00	100.00%
合计	1000.00	100.00%	1000.00	100.00%

(3) 近三年的资产、财务和经营状况

商誉及相关资产组所在单位近五年来的财务状况如下表：

单位：万元

项目/年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
流动资产					
货币资金	303.34	1,494.18	1,044.58	622.72	1,060.95
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据	10.00	16.00	360.00	350.00	
应收账款	4,507.37	2,870.24	4,343.34	3,813.80	5,029.92
应收款项融资					
预付款项	4.72	35.55	68.80	67.75	2.40
应收利息					
应收股利					
其他应收款	17.16	94.87	17.60	32.21	472.35
存货					
合同资产	3,069.24	8,333.31	6,649.67	5,630.11	5,645.27
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产				9.41	0.52
流动资产合计	7,911.84	12,844.15	12,484.00	10,526.00	12,211.42
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资				5.78	
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产					
固定资产	29.64	21.34	11.59	21.22	77.16
在建工程					

工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产				96.89	57.47
无形资产	28.24	27.12	17.48	8.10	21.16
开发支出					
商 誉					
长期待摊费用	4.00			27.29	
递延所得税资产	145.44	283.45	884.39	1,129.96	1,645.64
其他非流动资产					
非流动资产合计	207.32	331.90	913.47	1,289.24	1,801.44
资产总计	8,119.17	13,176.05	13,397.47	11,815.24	14,012.86
流动负债：					
短期借款		1,501.61	3,303.71	3,035.92	2,101.88
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据			190.00		
应付账款	1,655.77	3,155.44	2,733.10	2,448.37	5,233.24
预收款项					
合同负债	257.45	263.82	266.08	248.08	245.31
应付职工薪酬	614.64	699.87	341.18	230.94	102.75
应交税费	1,202.54	1,348.35	1,040.18	628.89	1,006.84
应付利息					
应付股利					
其他应付款	2.47	1,151.10	51.66	62.10	1,226.66
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债				37.05	42.03
其他流动负债	15.45	15.83	15.97	14.88	14.72
流动负债合计	3,748.32	8,136.01	7,941.88	6,706.23	9,973.43
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
租赁负债				58.94	10.81
长期应付款					
专项应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债				24.22	14.37
其他非流动负债					
非流动负债合计				83.16	25.18
负债合计	3,748.32	8,136.01	7,941.88	6,789.40	9,998.62
所有者权益：					



实收资本（或股本）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
其他权益工具					
资本公积				166.93	168.00
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	337.08	500.00	500.00	500.00	500.00
未分配利润	3,033.76	3,540.03	3,955.59	3,358.91	2,346.24
归属于母公司所有者权益合计	4,370.84	5,040.03	5,455.59	5,025.84	4,014.24
少数股东权益					
所有者权益合计	<u>4,370.84</u>	<u>5,040.03</u>	<u>5,455.59</u>	<u>5,025.84</u>	<u>4,014.24</u>
负债和所有者权益总计	<u>8,119.17</u>	<u>13,176.05</u>	<u>13,397.47</u>	<u>11,815.24</u>	<u>14,012.86</u>

商誉及相关资产组所在单位近五年来的经营状况如下表：

单位：万元

项目/年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、营业收入	7,778.29	9,527.66	4,752.58	2,503.27	5,173.39
减：营业成本	3,395.34	4,706.91	2,307.54	1,964.15	5,083.03
税金及附加	16.80	29.00	16.60	22.86	13.67
销售费用					
管理费用	632.08	590.60	429.48	760.47	467.89
研发费用					
财务费用	1.76	22.20	122.67	115.15	82.84
加：其他收益	10.89	111.27	11.55	4.33	1.16
投资收益（损失以“-”号填列）					-5.78
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				-19.80	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-149.80	-90.18	-1,078.47	-398.21	-750.20
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-119.56	-194.09	-205.79	-1.94	-72.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）					
二、营业利润	<u>3,473.84</u>	<u>4,005.94</u>	<u>603.57</u>	<u>-774.96</u>	<u>-1,301.03</u>
加：营业外收入	0.61	1.06	0.02		4.80
减：营业外支出	5.03		15.20		0.23
三、利润总额	<u>3,469.42</u>	<u>4,007.00</u>	<u>588.40</u>	<u>-774.96</u>	<u>-1,296.46</u>
减：所得税费用	901.71	1,037.81	172.84	-178.29	-283.79
四、净利润	<u>2,567.72</u>	<u>2,969.19</u>	<u>415.56</u>	<u>-596.67</u>	<u>-1,012.67</u>

二、评估目的

按照相关会计准则核算的要求，本次评估系确定工程技术服务业务资产组在评估基准日的可收回金额，为江苏赛福天集团股份有限公司管理层准备财务报告进行商誉减值测试提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围：

为了明确本次评估的相关事项，确保评估报告符合《企业会计准则第8号—资产减值》的相关要求，评估人员与审计人员、江苏赛福天集团股份有限公司和同人建筑设计（苏州）有限公司管理层就下列事项进行了讨论，并取得了一致的意见：

赛福天管理层提出，根据会计准则的相关规定将工程技术服务业务长期资产认定为一个资产组。评估人员与审计人员经过沟通，认为工程技术服务业务资产组业务明确并且单一，该业务的原材料供应具有相对独立性，同时该主营业务的产品直接与市场衔接，由市场定价，符合资产组的相关要件。另一方面，工程技术服务业务是同人建筑设计的主营业务，赛福天合并范围内除了同人建筑设计外没有其他部门或单位从事工程技术服务业务，因此评估人员最后确定将分摊了商誉后工程技术服务业务长期资产认定为一个资产组，并以该资产组为基础进行相关商誉的测试。

根据相关规定，与商誉减值测试相关的资产组或资产组组合，应当是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。

资产评估对象界定为在江苏赛福天集团股份有限公司合并报表层面分摊了商誉后工程技术服务业务资产组，涉及的资产范围为评估基准日2024年12月31日该资产组对应的全部资产及应分摊的合并商誉。

截至2024年12月31日，纳入本次评估范围的资产组具体情况如下：

固定资产账面价值 77.16 万元，无形资产账面价值 21.16 万元，100%商誉

6,870.67 万元, 资产组总计 6,969.00 万元。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产为工程技术服务的固定资产。固定资产包括：电子设备和车辆。分布情况及特点如下：

1. 固定资产

固定资产原值 1,884,961.39 元，净值 771,646.87 元，其电子设备 120 项，分布在公司办公区域内。车辆 4 项。

电子设备主要包括电脑、家具等，共计 120 项，账面原值 946,908.63 元，账面净值 221,833.72 元。分布在公司办公室、会议室，电子设备均可正常使用。

车辆共 4 项，账面原值 938,052.76 元，账面净值 549,813.15 元，均可正常使用。

（三）企业申报的账面记录的无形资产情况

工程技术服务账面记录的无形资产为软件。

四、价值类型

根据《以财务报告为目的的评估指南》，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》的相关规定，本次评估需要测算资产组的可收回金额，因此根据本次商誉减值测试的评估目的，本次评估选择的价值类型为可收回金额。

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》及《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定，可收回金额等于资产预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处臵费用的净额孰高者。

资产预计未来现金流量的现值是指资产组基于特定实体现有管理模式下在未来持续使用过程中和最终处置时预计可能产生的现金流量，选择恰当的折现率对

其进行折现后的金额。

根据《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》，公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

以公允价值计量相关资产或负债，应当假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，应当假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。根据评估人员与管理层、审计师的沟通，管理层确定本次减值测试中所涉及的公允价值的主要市场（最有利市场），除非特别说明，是指中国（大陆地区）的产权交易市场。

本次资产评估中所采用的相关市场参数、交易数据以及成交案例等均是上述主要市场（最有利市场）上的有效数据或发生的交易案例。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2024 年 12 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 2024 年 12 月 31 日作为评估基准日，主要是根据委托人财务报告的需要确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

无。

（二）法规依据

1. 国务院[1991]91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日，中华人民共和国国务院令第 91 号发布，2020 年 12 月 11 日，中华人民共和国国务院

令第 732 号修订)；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过, 2016 年 12 月 1 日起施行)；

3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订)；

4. 《会计监管风险提示第 8 号》；

5. 《企业会计准则》（财政部令第 33 号, 2007 年 1 月 1 日起实施, 2014 年 7 月 23 日修订)；

6. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号, 2019 年财政部令第 97 号修改)；

7. 其他相关法律、法规、通知文件等；

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号)；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号)；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号)；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号)；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号)；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号)；

7. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45 号)；

8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号)；

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号)；

10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号)；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号)；

12. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30 号)。

（四）权属依据

1. 江苏赛福天集团股份有限公司营业执照、公司章程；

2. 有关协议、合同、会计报表、会计凭证及与评估有关的其他资料；

3. 工程技术服务业务对应的其他财务资料。

（五）取价依据

1. 北京科学技术出版社的《资产评估常用数据及参数手册》（第二版）；
2. 历史年度审计报告及评估基准日财务报表；
3. 业务经营情况说明和未来收益预测表；
4. iFinD金融数据终端；
5. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
6. 评估机构收集的其它有关资产评估技术信息及各种技术参数资料。

（六）其他依据

1. 中国证券监督管理委员会《会计监管风险提示第8号》；
2. 委托人承诺函；
3. 《资产清查评估申报明细表》；
4. 对管理层的访谈记录；
5. 其他与评估有关的资料。

七、评估方法

根据本次评估的资产特性、评估目的及所选择的价值类型的要求以及《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定，资产减值测试应当估计资产组可收回金额，然后将所估计的资产组可收回金额与其账面价值比较，以确定资产组是否发生了减值。

资产组的可收回金额等于资产组预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额孰高者。

1. 资产组的公允价值减去处置费用后净额的确定方法

《企业会计准则》第8号要求“资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定；在不存在销售

协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。企业按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额”。

如果根据《企业会计准则》第8号前两款无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，则按照中国资产评估协会发布的《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）第十九条“当不存在相关活跃市场或缺乏相关市场信息时，资产评估师可以根据企业以市场参与者的身份，对单项资产或资产组的运营做出合理性决策，并适当地考虑相关资产或资产组内资产的有效配置、改良或重置的前提下提交的预测资料，参照企业价值评估的基本思路和方法，分析和计算单项资产或资产组的公允价值。”的规定，可以采用企业价值评估中的方法得出资产组的公允价值。

处置费用根据有序变现的原则确定。有序变现在此定义为：企业的资产变现由资产所有人主导，选择适当时机有计划有步骤地组织实施资产变现行为，资产所有人在实施清算变现过程中没有外力胁迫和时间的要求。

本次评估中，依据评估目的和持续经营的基本假设，考虑所评估资产特点，首先采用收益法对工程技术服务业务资产组公允价值进行估算，然后，测算资产组的处置费用，最后，计算资产组公允价值减处置费用后的净额。

收益法，是指通过将预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法，它适用资产评估中将利求本的评估思路。本次评估中，资产组未来收益是以工程技术服务业务未来年度的企业自由现金流量作为依据，经采用适当折现率折现加总后计算得出经营性资产价值，得到工程技术服务业务资产组公允价值。即：

工程技术服务业务资产组公允价值＝企业自由现金流量折现值

企业自由现金流量计算公式为：

企业自由现金流量＝净利润＋折旧与摊销＋利息费用×（1－所得税率）－资本性支出－营运资金追加额（第一期营运资金全额追加）

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

公式： $WACC = E / (E + D) \times R_e + D / (E + D) \times R_d \times (1 - T)$

式中： R_e ：权益资本成本

R_d ：债务资本成本

T ：所得税率

$E / (D + E)$ ：股权占总资本比率

$D / (D + E)$ ：债务占总资本比率

其中： $R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$

R_f ：无风险回报率

β ：风险系数

ERP ：市场风险超额回报率

R_s ：公司特有风险超额回报率

处置费用是指可以直接归属于资产处置的增量成本，包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等，但是财务费用和所得税费用等不包括在内。处置费用共包含四部分，分别为印花税、产权交易费用、中介服务费及资产出售前的整理费用。其中印花税按照评估后资产组公允价值的0.05%计算，产权交易费用参照产权交易市场公示的基础交易费用计算，中介费用按照中介机构的收费标准进行计算，中介机构包括会计师事务所、资产评估机构、律师事务所。

2. 资产组的预计未来净现金流量现值的确定方法

根据相关准则的要求，资产组预计未来净现金流量现值应该采用资产组在现有管理层经营管理下，在未来资产寿命期内可以产生的经营现金流量的现值。

预计未来现金流量应当以企业管理层批准的最近财务预算或者预测数据为基础，通常最长不得超过5年，除非企业管理层能够证明更长的期间是合理的。

资产组预计未来现金流量现值=明确的预测期期间的净现金流量现值+明确的预测期之后的净现金流量现值

预测期内每年净现金流量=息税折旧摊销前利润（EBITDA）-资本性支出-净营运资本变动（第一期营运资金全额追加）

明确的预测期之后的净现金流量=预测期内最后一年息税折旧摊销前利润

(EBITDA)-永续期资本性支出

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估折现率选取税前加权平均资本成本(WACCBT)。

公式： $WACCBT = E / (E + D) \times R_e / ((1 - T)) + D / (E + D) \times R_d$

式中：Re：权益资本成本

Rd：债务资本成本

T：所得税率

$E / (D + E)$ ：股权占总资本比率

$D / (D + E)$ ：债务占总资本比率

其中： $Re = R_f + \beta \times ERP + R_s$

Rf：无风险回报率

β ：风险系数

ERP：市场风险超额回报率

R_s：公司特有风险超额回报率

八、评估程序实施过程 and 情况

北方亚事资产评估有限责任公司接受江苏赛福天集团股份有限公司的委托，为江苏赛福天集团股份有限公司管理层准备财务报告进行商誉减值测试提供价值参考而涉及的工程技术服务业务资产组的可收回金额进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产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，采用合理的方法对工程技术服务业务资产组进行了评定估算。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、评估对象和范围，与委托人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

评估人员根据委估资产类型及资产量组建了评估项目小组，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

（三）资产核实及现场尽职调查

根据委托人提供的评估申报资料，评估人员于 2025 年 2 月 26 日对申报的资产组进行了必要的清查、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，即工程技术服务业务基本情况调查、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。

4. 查验产权证明文件资料

对评估范围内的房屋、土地、设备和车辆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资产组历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对资产组的经营业务进行调查，主要内容如下：

了解工程技术服务业务历史年度经营情况及其变化，分析营业收入变化的原

因；

了解工程技术服务业务历史年度主营成本的构成及其变化；

了解工程技术服务业务历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

收集了解工程技术服务业务各项经营指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

了解工程技术服务业务未来年度的经营计划、投资计划等；

了解工程技术服务业务的税费种类、税率及其他优惠政策；

收集工程技术服务业务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。

（四）评定估算

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。

（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，将报告初稿提交机构内部审核，审核包括二级审核、三级审核。经过机构内部审核后，将评估结果与委托人进行沟通和汇报。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人。

九、评估假设

由于被评估的资产组所处宏观、行业和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：

（一）前提假设

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) 持续经营假设：持续经营假设是评估对象的经营业务合法，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。

（二）一般假设

1. 国家现行的宏观经济不发生重大变化；
2. 资产组所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
3. 假设资产组的经营管理人员能恪尽职守，资产组继续保持现有的经营管理模式持续经营；
4. 本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

（三）特殊假设

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国内有效价格为依据；
3. 在可预见经营期内，未考虑生产经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出；
4. 不考虑未来股东或其他方追加投资对资产组价值的影响；
5. 假设评估基准日后评估对象形成的现金流入为每年均匀流入，现金流出为每年均匀流出；
6. 本次评估未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据国家有关法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对所评估的资产进行必要的勘查、核实、抽查以及产权核实的基础上，经过认真的调查研究、

评定估算和数据处理，完成了我们认为必要的评估程序，在此基础上对分摊商誉后工程技术服务业务资产组于评估基准日的可收回金额进行了评估，评估结论如下：

截止评估基准日 2024 年 12 月 31 日，工程技术服务业务资产组预计未来净现金流量的现值为人民币 91.29 万元，公允价值减去处置费用后的净额为-211.5 万元，根据孰高原则，确定资产组的可回收金额为 91.29 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）引用其他机构出具的报告情况

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

无。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1. 评估基准日期后事项系评估基准日至资产评估报告日之间发生的重大事项，截止评估报告日，未发生需披露的重大事项；

2. 在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估

结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）需要说明的其他问题

1. 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。本机构及所有参加评估的专业人员与委托人及有关事项之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人负责提供，对其真实性、合法性由委托人承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围：

1. 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。
2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4. 本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至 2025 年 12 月 30 日止。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本资产评估报告日为二〇二五年四月二十一日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北方亚事资产评估有限责任公司



(盖章)

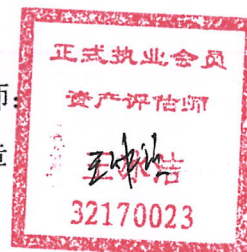
资产评估师:

签名并盖章



资产评估师:

签名并盖章



二〇二五年四月二十一日

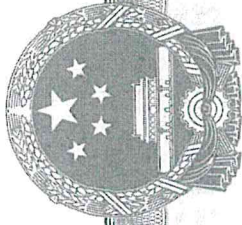
附 件

附件一：评估机构营业执照、评估师职业资格登记证书复印件

附件二：委托人营业执照

附件三：工程技术服务业务即同人建筑设计（苏州）有限公司前三年的财务报
表

附件四：委托人承诺函



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91110101MA001W1Y48



名称 北方亚事资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 闫金山

成立日期 2015年11月12日

住所 深圳市前海深港合作区南山街道听海大道5059号前海鸿荣源中心A座601



重要提示

- 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2024年04月26日

深圳市财政局

深圳市财政局关于北方亚事资产评估有限责任公司跨省迁移的备案公告

(深财资备案〔2024〕20号)

北方亚事资产评估有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、资产评估机构名称为北方亚事资产评估有限责任公司，组织形式为公司制，统一社会信用代码：91110101MA001W1Y48。

二、法定代表人为闫全山。

三、北方亚事资产评估有限责任公司跨省级行政区划迁移至本市，该公司的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

(此页无正文)



(联系人：于曦，电话：0755-83938020)



抄送：北京市财政局、北京市资产评估协会、深圳市资产评估协会。



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码: 11020080
设立备案机关: 北京市财政局
设立公函编号: 京财评[2001]297号
设立公函日期: 2001年07月12日



扫码查看详细信息

机构名称: 北方亚资产评估有限责任公司

统一社会信用代码: 91110101MA001W1Y48

组织形式: 有限责任公司

法定代表人: 闫全山

注册资本: 5,000.00 万元

办公场所: 深圳市前海深港合作区南山街道听海大道 5059 号前海鸿荣源中心 A 座 601A

成立日期: 2001 年 07 月 12 日

资产评估师数: 57 人

年检信息:

有效期:

2025 年 04 月 30 日





中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：32170023

会员姓名：王冰洁

证件号码：321322*****7

所在机构：北方亚事资产评估有限责任公司
苏分公司

年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

王冰洁



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：32190191

会员姓名：郭语斐

证件号码：320107*****6

所在机构：北方亚事资产评估有限责任公司江
苏分公司

年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

郭语斐



(有效期至 2025-04-30 日止)