

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**江苏赛福天钢索股份有限公司
拟进行商誉减值测试所涉及的
同人建筑设计（苏州）有限公司
商誉及相关资产组可收回金额
资产评估报告**

苏中资评报字（2023）第 2043 号

江苏中企华中天资产评估有限公司
二〇二三年三月二十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232020077322101202300038
合同编号:	2023-0098
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	苏中资评报字(2023)第2043号
报告名称:	江苏赛福天钢索股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的同人建筑设计(苏州)有限公司商誉及相关资产组可收回金额资产评估报告
评估结论:	77,000,000.00元
评估机构名称:	江苏中企华中天资产评估有限公司
签名人员:	谢如松 (资产评估师) 会员编号: 32170001 于景刚 (资产评估师) 会员编号: 32110008
	
(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。

生成日期: 2023年04月14日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、 委托人、商誉及相关资产组所在单位和其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	14
九、 评估假设	16
十、 评估结论	17
十一、 特别事项说明.....	17
十二、 资产评估报告使用限制说明	17
十三、 资产评估报告日.....	18
资产评估报告附件.....	20

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、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

三、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师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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评估对象可实现价格的保证。

四、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，与商誉形成相关的资产组范围已由委托人申报并经其采用盖章或其他方式确认，资产组未来现金流量预测或财务预算已经委托人管理层批准。委托人承诺对与商誉相关的资产组的认定及未来现金流量的预测符合企业会计准则规定。

五、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；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，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

六、资产评估师已对资产评估报告中委托人确定的商誉及相关资产组组成进行了核查；已对评估对象所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、遵循企业会计准则及相关评估准则要求，评估机构对委托人认定的与商誉形成相关的资产组价值进行的估算，是委托人编制财务报告过程中分析是否存在商誉减值的诸多工作之一，不是对商誉是否减值及损失金额的认定和保证。委托人及其审计机构应当按照企业会计准则规定步骤，完整履行商誉减值测试程

序，正确分析并理解评估报告，恰当使用评估结论，在编制财务报告时合理计提商誉减值损失。

八、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

江苏赛福天钢索股份有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对委托人认定的合并同人建筑设计（苏州）有限公司所形成的商誉及相关资产组在评估基准日的可收回金额进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

1、评估目的：确定委托人认定的合并同人建筑设计（苏州）有限公司所形成的商誉及相关资产组在评估基准日的可收回金额，为江苏赛福天钢索股份有限公司编制财务报告而进行的商誉减值测试提供价值参考意见。

2、评估对象：同人建筑设计（苏州）有限公司商誉及相关资产组可收回金额。评估范围：委托人认定的合并同人建筑设计（苏州）有限公司所形成的商誉及相关资产组。

3、评估基准日：2022年12月31日

4、价值类型：可收回金额

5、评估方法：收益法

6、评估结论：

在评估基准日2022年12月31日，在本报告所列假设和限定条件下，委托人认定的合并同人建筑设计（苏州）有限公司所形成的商誉及相关资产组账面价值23,700.51万元（商誉已按全部股权折算），采用收益法评估后可收回金额为**7,700.00万元（大写为人民币柒仟柒佰万元整）**。

本评估结论仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

7、特别事项说明：

(1)评估中所涉及的相关资料和历史、预测数据均由商誉和相关资产组所在单位进行盖章确认，评估报告中的业绩预测不能视为评估机构对企业未来经营成果的保证，本评估结论仅作为江苏赛福天钢索股份有限公司拟进行商誉减值测试的参考意见，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(2)本次与2021年4月18日出具的北方亚事评报字[2021]第01-278号、2022年3月30日出具的苏中资评报字（2022）第2016号，江苏赛福天钢索股份有限

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商誉及相关资产组可回收价值资产评估报告的评估方法一致，均采用收益法。

(3)同人建筑设计（苏州）有限公司承诺，不存抵（质）押、对外担保、保证及其他或有事项，也不存在对评估结果有影响的重大期后事项。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。同时提请资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

**江苏赛福天钢索股份有限公司
拟进行商誉减值测试所涉及的
同人建筑设计（苏州）有限公司
商誉及相关资产组可收回金额
资产评估报告正文**

苏中资评报字(2023)第 2043 号

江苏赛福天钢索股份有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对江苏赛福天钢索股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的委托人合并同人建筑设计（苏州）有限公司所形成的商誉及相关资产组在 2022 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、商誉及相关资产组所在单位和其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为江苏赛福天钢索股份有限公司，商誉及相关资产组所在单位为同人建筑设计（苏州）有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）。

（一） 委托人简介

企业名称：江苏赛福天钢索股份有限公司（以下简称：“赛福天”）

股票代码：603028

统一社会信用代码：91320200772038068L

法定住所：无锡市锡山区锡山经济开发区芙蓉中三路 151 号

经营场所：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：范青

注册资本：28704 万元人民币

企业性质：股份有限公司（港澳台投资、上市）

主要经营范围：生产、加工钢丝、钢绳，并提供对上述产品的维修、维护、使用指导、产品检测、定制服务。（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）

（二） 商誉及相关资产组所在单位简介

1. 公司简况

企业名称：同人建筑设计（苏州）有限公司（以下简称：“同人设计”）

统一社会信用代码：91320508137745927A

法定住所：苏州吴中经济开发区越溪街道吴中大道 1368 号 3 幢第八层整层

法定代表人：任一航

注册资本：1000 万元人民币

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

主要经营范围：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. 历史沿革和股权结构

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	6.00	30.00%
陆鑑忠	4.00	20.00%
顾美楠	2.50	12.50%
顾群龙	2.00	10.00%
严宝琼	2.00	10.00%
谢建国	2.00	10.00%
刘锦华	0.5	2.50%
郑希	0.5	2.50%
陶梅芬	0.5	2.50%
合计	20.00	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	6.00	30.00%
陆鑑忠	4.00	20.00%
顾美楠	2.50	12.50%
顾群龙	2.50	12.50%
严宝琼	2.00	10.00%
谢建国	2.00	10.00%
刘锦华	0.5	2.50%
陶梅芬	0.5	2.50%
合计	20.00	100.00%

江苏赛福天钢索股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的同人建筑设计（苏州）有限公司商誉及相关资产组可收回金额资产评估报告

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	12.50	24.51%
顾群龙	12.50	24.51%
陆鑑忠	10.50	20.59%
谢建国	10.50	20.59%
顾美楠	2.50	4.9%
陶梅芬	2.00	3.92%
刘锦华	0.50	0.98%
合计	51.00	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	102.00	34%
陆鑑忠	60.00	20%
崔国平	60.00	20%
谢建国	76.00	25.33%
陶梅芬	2.00	0.67%
合计	300.00	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	90.00	30.00%
李建元	138.00	46.00%
钱海林	36.00	12.00%
张振伟	36.00	12.00%
合计	300.00	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	150.00	30.00%
李建元	230.00	46.00%
钱海林	60.00	12.00%

江苏赛福天钢索股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的同人建筑设计（苏州）有限公司商誉及相关资产组可收回金额资产评估报告

张振伟	60.00	12.00%
合计	500.00	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	300.00	30.00%
李建元	460.00	46.00%
钱海林	120.00	12.00%
张振伟	120.00	12.00%
合计	1000.00	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	300.00	30.00%
李建元	700.00	70.00%
合计	1000.00	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三年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
流动资产	7,911.84	12,844.15	12,484.00
固定资产	29.64	21.34	11.59
无形资产	28.24	27.12	17.48
长期待摊费用	4.00	-	-
递延所得税资产	145.44	283.45	884.39

江苏赛福天钢索股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的同人建筑设计（苏州）有限公司商誉及相关资产组可收回金额资产评估报告

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
资产总计	8,119.17	13,176.05	13,397.47
流动负债	3,748.32	8,136.01	7,941.88
非流动负债	-	-	-
负债合计	3,748.32	8,136.01	7,941.88
所有者权益	4,370.84	5,040.03	5,455.59

商誉及相关资产组所在单位近三年来的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020年度	2021年度	2022年度
一、营业收入	7,778.29	9,527.66	4,752.58
减：营业成本	3,395.34	4,706.91	2,307.54
营业税金及附加	16.80	29.00	16.60
销售费用			-
管理费用	632.08	590.60	429.48
研发费用			-
财务费用	1.76	22.20	122.67
资产减值损失	119.56	194.09	205.79
信用减值损失	149.80	90.18	1,078.47
加：投资收益			
加：其他收益	10.89	111.27	11.55
二、营业利润	3,473.84	4,005.94	603.57
加：营业外收入	0.61	1.06	0.02
减：营业外支出	5.03	-	15.20
三、利润总额	3,469.42	4,007.00	588.40
减：所得税费用	901.71	1,037.81	172.84
四、净利润	2,567.72	2,969.19	415.56

上表中评估基准日的会计报表数据为企业申报的未审数据，2020年度和2021年度的会计报表数经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告。

4. 委托人与商誉及相关资产组所在单位之间的关系

委托人江苏赛福天钢索股份有限公司持有商誉及相关资产组所在单位 100% 的股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

因编制财务报告需要，江苏赛福天钢索股份有限公司拟对收购同人建筑设计（苏州）有限公司股权形成的商誉进行减值测试，根据委托合同，本次评估目的是确定委托人认定的合并同人建筑设计（苏州）有限公司所形成的商誉及相关资产

产组在评估基准日的可收回金额，为江苏赛福天钢索股份有限公司编制财务报告而进行的商誉减值测试提供价值参考意见。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象：委托人认定的合并同人建筑设计（苏州）有限公司所形成的商誉及相关资产组可收回金额。

（二）评估范围：商誉及相关资产组，具体包括：

项 目	账面金额（万元）
固定资产	11.59
无形资产	17.48
商誉	23,671.43
合 计	23,700.51

上述评估对象和范围与委托评估的对象和范围及本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估范围内的资产组构成已经委托人及审计机构确认，账面价值为江苏赛福天钢索股份有限公司 2022 年 12 月 31 日合并报表上反映的金额（商誉已按全部股权折算），尚未经审计。

评估范围内主要资产的情况如下：

1、企业申报的纳入评估范围的资产主要为设备和其他无形资产。

固定资产包括电子设备和运输设备。运输设备为别克车和大众轿车，电子设备主要为电脑、打印机、办公家具等办公设备。设备大多为 2018 年以后购置并投入使用，设备维护保养很好，总体成色良好。

其他无形资产为外购工程软件和设计软件等。

2、资产组组合所对应产品的业务状况

同人设计所属行业为工程技术服务行业，为国家建设部批准的建筑行业（建筑工程）甲级设计资质的建筑设计单位，证书编号 A232016581，有效期至 2023 年 12 月 31 日。公司主营业务为：建筑工程的设计、承包和管理；标的公司主要承接的业务类型包含居住、商业、办公、教育及医疗项目，主要业态为高层及以下建筑，未来逐步向超高层建筑拓展；各类型项目主要集中在苏州市吴中区以及无锡市地区。

3、商誉的形成过程

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。

截止评估基准日，江苏赛福天钢索股份有限公司认定的合并同人建筑设计（苏州）有限公司所形成的商誉金额为 23,671.43 万元。

四、 价值类型

根据委托人商誉减值测试的相应委托需求及评估对象的基本情况，本次评估价值类型是可收回金额。

“可收回金额”是指委托评估的商誉及相关资产组预计未来现金流量的现值与公允价值减去处置费用的净额的孰高者。

五、 评估基准日

本次评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。该基准日为减值测试日，即年度财务报告日，由委托人根据本次经济行为、评估目的确定。

六、 评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修订）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正）；
6. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第 76 号）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号，国务院令第 691 号修订）等。

（二）评估准则依据

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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36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. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
13. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）。

（三）权属依据

1. 机动车行驶证；
2. 其他有关产权证明。

（四）取价依据

1. 中国人民银行公布执行的评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；
2. 商誉及相关资产组所在单位提供的历史生产经营资料、未来年度经营计划；
3. 商誉及相关资产组所在单位提供的以前年度财务报表、审计报告；
4. 商誉及相关资产组所在单位提供的与委估资产组相关的产品目前及未来年度市场预测资料；
5. 同花顺资讯网上提供的上市公司信息；
6. 评估人员现场勘察及询证的相关资料；
7. 评估人员获得的市场调查资料；
8. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料。

（五）其他参考依据

1. 《会计监管风险提示第8号—商誉减值》；
2. 《企业会计准则第8号—资产减值》；
3. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
4. 《资产评估专家指引第11号—商誉减值测试评估》（中评协[2020]37号）；
5. 《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）；
6. 商誉及相关资产组所在单位提供的委估资产清单和评估申报表。

七、 评估方法

根据《企业会计准则第8号-资产减值》，可收回金额应当根据资产预计未来现金流量现值与资产的公允价值减去处置费用后的净额两者之间较高者确定。同时，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，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需再估计另一项金额。本次评估首先采用收益法测算资产组预计未来现金流量现值，然后将测算结果与资产组账面值进行比较，根据比较结果判断是否需测算委估资产组公允价值减去处置费用的净额。

（一）预计未来现金流量现值

本次评估通过收益法中的现金流量折现法来测算委估资产组预计未来现金流量现值。现金流量折现法即通过估算资产组预计未来现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到资产组价值。

1. 具体公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n} - Wc$$

P: 资产组预计未来现金流现值

F: 资产组预计未来现金流=息税前利润+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金增加额

r: 税前折现率：利用税后折现率及税后未来现金流量现值迭代计算得出。

g: 永续增长率

Wc: 评估基准日营运资金。

税后折现率采用加权平均资本成本(WACC)

公式：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{(D+E)} + K_d \times \frac{D}{(D+E)} \times (1-T)$$

式中：

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

D/E: 根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

其中： $K_e = R_f + \beta \times RP_m + R_c$

R_f = 无风险报酬率；

β = 企业风险系数；

RP_m = 市场风险溢价；

R_c = 企业特定风险调整系数。

2. 收益期和预测期的确定

(1) 收益期的确定

本次评估中的委估资产组中的核心资产为商誉，商誉没有确定的经济寿命年限，故本次评估选用的收益期为无限期。

(2) 预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

评估人员经过综合分析，预计商誉及相关资产组所在单位于 2027 年达到稳定经营状态，故预测期截止到 2027 年底。预测期后为 2028 年后至未来永续年限，在此阶段中，同人建筑设计（苏州）有限公司主营业务将保持稳定的现金获利水平。

(二) 公允价值减去处置费用

包含商誉资产组或资产组组合的公允价值评估一般采用市场法、成本法及收益法进行评估。

经调查，我们无法获得与委估资产组可比且有效的市场参照对象，故本次评估无法采用市场法评估其公允价值。

由于商誉无法单独评估，故一般情况下成本法不适用于计算包含商誉资产组或资产组组合公允价值。

综上，本次评估采用收益法计算商誉及相关资产组的公允价值。

采用收益法计算包含商誉资产组或资产组组合公允价值时，应当从主要市场（最有利市场）中市场参与者的角度确定评估对象的最佳用途，并考虑其对评估对象未来收益预测的影响。通常情况下，评估对象的现行用途可以视为最佳用途，除非市场因素或者其他因素表明市场参与者按照其他用途使用该资产可以实现价值最大化。

本次评估我们并未发现市场因素或者其他因素表明市场参与者按照其他用途使用该资产组可以实现价值最大化，故评估对象的现行用途可以视为最佳用途。因采用收益法评估的公允价值与预计未来现金流量的现值会趋同接近，这样采用收益法计算的公允价值减去处置费用后也定会小于预计未来现金流量的现值，故可选取预计未来现金流量的现值为孰高者作为本次商誉及相关资产组可回收金额。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于 2023 年 1 月 5 日至 2023 年 3 月 25 日对评估对象涉及的资产组实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2023年1月5日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队

（三）现场调查

评估人员于2023年1月9日至2023年1月15日对评估对象涉及的资产组进行了必要的清查核实，对商誉及相关资产组所在单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导商誉及相关资产组所在单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导商誉及相关资产组所在单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报。

（2）核实评估范围

与委托人、被评估企业及会计师进行沟通，收集企业并购时的相关交易及评估资料，核实企业所申报的资产组范围是否合理、完整，与以前年度范围是否一致，是否出现重大变化及其原因，是否符合规定。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在商誉及相关资产组所在单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对主要资产进行现场勘查，并对主要资产的产权证明文件资料进行查验。

对商誉是否存在减值迹象进行核查，包括但不限于现金流或经营利润变动，承诺的业绩与实际业绩，行业产能是否过剩，相关产业政策，产品与服务的市场状况或市场竞争程度，技术壁垒和技术进步，产品与服务升级换代，核心团队、相关经营资质变化等。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解商誉及相关资产组所在单位经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- （1）商誉及相关资产组所在单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- （2）商誉及相关资产组所在单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- （3）影响商誉及相关资产组所在单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- （4）商誉及相关资产组所在单位所在行业的发展状况与前景；
- （5）其他相关信息资料。

（四）资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

评估人员针对资产组的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成资产评估报告初稿。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成资产评估报告初稿后提交签字人进行审核，并形成初步资产评估报告，最终由公司审核部完成四级独立审核。

（七）出具正式资产评估报告

项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行独立分析并合理修改后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
3. 假设和商誉及相关资产组所在单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
4. 假设评估基准日后商誉及相关资产组所在单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
5. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
6. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对商誉及相关资产组所在单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后商誉及相关资产组所在单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日后商誉及相关资产组所在单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3. 假设资产组所在单位能继续取得建筑设计甲级资质；

4. 假设评估基准日后商誉及相关资产组所在单位的现金流保持目前基本均匀发生的状况。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

在评估基准日 2022 年 12 月 31 日，在本报告所列假设和限定条件下，委托人认定的合并同人建筑设计（苏州）有限公司所形成的商誉及相关资产组账面价值 23,700.51 万元（商誉已按全部股权折算），采用收益法评估后可收回金额为 7,700.00 万元（大写为人民币柒仟柒佰万元整）。

十一、 特别事项说明

以下为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专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）评估中所涉及的相关资料和历史、预测数据均由商誉和相关资产组所在单位进行盖章确认，评估报告中的业绩预测不能视为评估机构对企业未来经营成果的保证，本评估结论仅作为江苏赛福天钢索股份有限公司拟进行商誉减值测试的参考意见，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（二）本次与 2021 年 4 月 18 日出具的北方亚事评报字[2021]第 01-278 号、2022 年 3 月 30 日出具的苏中资评报字（2022）第 2016 号，江苏赛福天钢索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商誉及相关资产组可回收价值资产评估报告的评估方法一致，均采用收益法。

（三）同人建筑设计（苏州）有限公司承诺，不存抵（质）押、对外担保、保证及其他或有事项，也不存在对评估结果有影响的重大期后事项。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：江苏赛福天钢索股份有限公司、中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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对其评估对象可实现价格的保证；

(五) 遵循企业会计准则及相关评估准则要求，评估机构对委托人认定的与商誉形成相关包含商誉的资产组价值进行的评估，是委托人编制财务报告过程中进行商誉减值测试的诸多工作之一，不是对商誉是否减值及损失金额的认定和保证。委托人及其审计机构应当按照企业会计准则规定步骤，完整履行商誉减值测试程序，正确分析并理解评估报告，恰当使用评估结论，在编制财务报告时合理计提商誉减值损失；

(六) 本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本项目资产评估报告日为 2023 年 3 月 25 日。

（此页为签字盖章页）

资产评估师：



资产评估师：



江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇二三年三月二十五日



资产评估报告附件

- 附件一、商誉及相关资产组所在单位财务报表；
- 附件二、委托人和商誉及相关资产组所在单位营业执照复印件；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五、资产评估机构备案公告（苏财工贸[2018]22号）复印件；
- 附件六、证券资质备案公告及证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件七、资产评估机构营业执照副本复印件；
- 附件八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件九、商誉减值测试计算表。