

公司代码：603030

公司简称：全筑股份

上海全筑控股集团股份有限公司

2025年度商誉减值测试报告

请年审会计师对该报告中公司填报的内容核实并确认。

年审会计师是否已核实确认：是 否

年审会计师姓名：池激、胡晓雨

会计师事务所名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

一、是否进行减值测试

是 否

注：如选是请继续填写后续内容。

二、是否在减值测试中取得以财务报告为目的的评估报告

是 否

资产组名称	评估机构	评估师	评估报告编号	评估价值类型	评估结果
上海地东建筑设计事务 所有限公司资产组或资 产组组合	上海东洲资产评估有限 公司	陈林根、王亮	东洲评报字【2026】第 1211号	可收回金额	12,600万元
TRENDGOSA PTY LTD 资产 组或资产组组合	上海东洲资产评估有限 公司	陈林根、王亮	东洲评报字【2026】第 1210号	可收回金额	10,900万元

三、是否存在减值迹象：

资产组名称	是否存在减值迹象	备注	是否计提减值	备注	减值依据	备注
上海地东建筑设计事务所有限公司资产组或资产组组合	所处行业产能过剩，相关产业政策、产品与服务的市场状况或市场竞争程度发生明显不利变化		是		专项评估报告	
TRENDGOSA PTY LTD 资产组或资产组组合	不存在减值迹象		是		专项评估报告	

四、商誉分摊情况

单位：万元 币种：人民币

资产组名称	资产组或资产组组合的构成	资产组或资产组组合的确定方法	资产组或资产组组合的账面金额	商誉分摊方法	分摊商誉原值
上海地东建筑设计事务所有限公司资产组或资产组组合	建筑设计业务资产组	能独立产生现金流入的，含商誉相关最小资产组或资产组组合(同商誉初始确认时保持一致)	240.32	合并成本大于合并中取得的可辨认净资产份额的差，确认为合并资产负债表中的商誉	28,196.83
TRENDGOSA PTY LTD 资产组或资产组组合	橱柜业务资产组	能独立产生现金流入的，含商誉相关最小资产组或资产组组合(同商誉初始确认时保持一致)	5,984.94	合并成本大于合并中取得的可辨认净资产份额的差，确认为合并资产负债表中的商誉	4,069.47

资产组或资产组组合的确定方法是否与以前年度存在差异

是 否

无

五、商誉减值测试过程

（一）重要假设及其理由

1、基本假设

（1）公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（2）资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（3）企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估对象企业在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

2、一般假设

（1）资产组所在国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

（2）未考虑资产组及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响。

（3）资产组所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

（4）假设委托人、评估对象企业管理层提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供未提供、资产评估师已履行必要评估程序后仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项。

3、收益法评估假设

- (1) 评估对象企业目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。
- (2) 未来预测期内评估对象企业核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。
- (3) 被评估对象企业于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。
- (4) 假设评估基准日后评估对象资产组的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。
- (5) 假设以前年度及当年签订的工程设计合同协议有效，并能得到有效执行。
- (6) 上海地东建筑设计事务有限公司的《高新技术企业证书》取得日期为2022年12月14日，有效期3年。假设未来现行高新技术企业认定的相关法律法规无重大变化，评估师对企业目前的主营业务类型、研发人员构成、未来的研发投入占收入比等指标进行分析后，基于未来合理的经营假设，认为该公司基本具备持续获得高新技术企业认定的条件，能够持续享受所得税优惠政策。
- (7) 被评估企业办公场所系租赁取得，本次评估假设该租赁合同到期后，被评估企业能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

(二) 整体资产组或资产组组合账面价值

单位：万元 币种：人民币

资产组名称	归属于母公司股东的商誉账面价值	归属于少数股东的商誉账面价值	全部商誉账面价值	资产组或资产组组合内其他资产账面价值	包含商誉的资产组或资产组组合账面价值
上海地东建筑设计事务有限公司资产组或资产组组合	8,096.82	7,779.30	15,876.12	240.32	16,116.43
TRENDGOSA PTY LTD 资产组或资产组组合	2,855.25	1,903.51	4,758.76	5,984.94	10,743.70

(三) 可收回金额

1. 公允价值减去处置费用后的净额

适用 不适用

前述信息是否与以前期间不一致

是 否

无

2. 预计未来现金净流量的现值

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

资产组名称	预测期间	预测期营业收入增长率	预测期利润率	预测期净利润	稳定期间	稳定期营业收入增长率	稳定期利润率	稳定期净利润	折现率	预计未来现金净流量的现值
上海地东建筑设计事务所有限公司资产组或资产组组合	2026年	25.57%	10.29%	604.82	2031年至永续	0%	13.18%	1,114.39	12.20%	12,600
	2027年	15.00%	11.53%	770.37						
	2028年	12.00%	12.38%	920.00						
	2029年	9.00%	12.95%	1,044.34						
	2030年	5.00%	13.18%	1,114.40						
TRENDGOSAPTY LTD 资产组或资产组组合	2026年	-5.96%	6.37%	903.91	2031年至永续	0%	6.76%	108,066	11.35%	10,900
	2027年	3.00%	6.47%	946.04						
	2028年	3.00%	6.57%	989.51						
	2029年	3.00%	6.67%	1,034.37						
	2030年	3.00%	6.76%	1,080.66						

预测期营业收入增长率是否与以前期间不一致

是 否

预测期利润率是否与以前期间不一致	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 _____
预测期净利润是否与以前期间不一致	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 _____
稳定期营业收入增长率是否与以前期间不一致	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 _____
稳定期利润率是否与以前期间不一致	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 _____
稳定期净利润是否与以前期间不一致	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 _____
折现率是否与以前期间不一致	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 _____

(四) 商誉减值损失的计算

单位：万元 币种：人民币

资产组名称	包含商誉的资产组 或资产组组合账面 价值	可收回金额	整体商誉减值准备	归属于母公司股东 的商誉减值准备	以前年度已计提的 商誉减值准备	本年度商誉减值 损失
上海地东建筑设计 事务所有限公司资 产组或资产组组合	16,116.43	12,600	42,941.19	21,900	20,100	1,800
TRENDGOSA PTY LTD 资产组或资产 组组合	10,743.70	10,900	2,023.68	1,214.21	1,214.21	

六、未实现盈利预测的标的情况

单位：元 币种：人民币

标的名称	对应资产组	商誉原值	已计提商誉减值准备	本年商誉减值损失金额	是否存在业绩承诺	是否完成业绩承诺	备注
不适用							

七、年度业绩曾下滑 50%以上的标的情况

单位：元 币种：人民币

标的名称	对应资产组	商誉原值	已计提商誉减值准备	本年商誉减值损失金额	首次业绩下滑 50%以上的年度	下滑趋势是否已扭转	备注
不适用							

八、未入账资产

是 否

资产名称	资产类型	资产寿命	未入账原因
不适用			