

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海全筑控股集团股份有限公司拟对合并
TRENDGOSA PTY LTD 形成的商誉进行减值测试所涉及
的资产组可回收价值
资产评估报告

东洲评报字【2026】第 1210 号

(报告书)

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2026 年 4 月 26 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:	3131020001202601152
合同编号:	东洲评委(202603206)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2026】第1210号
报告名称:	上海全筑控股集团股份有限公司拟对合并TRENDGOSA PTY LTD形成的商誉进行减值测试所涉及的资产组可回收价值
评估结论:	109,000,000.00元
评估报告日:	2026年04月26日
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	陈林根 (资产评估师) 正式会员 编号: 31000797 王亮 (资产评估师) 正式会员 编号: 11190154
陈林根、王亮已实名认可	
	
(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: 2026年04月27日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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对其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。

七、我们与本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。

八、评估对象资产组涉及的资产范围清单以及盈利预测由委托人、资产组所在企业申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产组进行调查和远程清查；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，并对评估业务中使用的资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露。

十、本资产评估报告中对评估对象所涉及的资产组的分析、判断和结论受本资产评估报告中评估假设限制，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告

(目录)

声明.....	1
目录.....	2
摘要.....	3
正文.....	5
一、委托人、资产组所在企业和其他资产评估报告使用人.....	5
(一) 委托人.....	5
(二) 资产组所在企业概况.....	6
(三) 其他资产评估报告使用人.....	7
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
(一) 法律法规依据.....	10
(二) 评估准则依据.....	10
(三) 资产权属依据.....	11
(四) 取价依据.....	11
(五) 其他参考资料.....	11
七、评估方法.....	11
(一) 评估方法概述.....	12
(二) 评估方法的选择.....	12
(三) 预计未来现金流量的现值.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	18
(一) 基本假设.....	18
(二) 一般假设.....	18
(三) 收益法评估假设.....	19
十、评估结论.....	19
(一) 评估结论.....	19
(二) 有关评估结论的其他说明.....	20
十一、特别事项说明.....	20
十二、评估报告使用限制说明.....	21
十三、评估报告日.....	22
附件.....	24

上海全筑控股集团股份有限公司拟对合并 TRENDGOSA PTY LTD 形成的商誉进行减值测试所涉及的资产组可回收价值
资产评估报告

东洲评报字【2026】第1210号

摘要

特别提示：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。以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对以财务报告为目的涉及的TRENDGOSA PTY LTD的相关资产组的可回收价值进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：上海全筑控股集团股份有限公司

评估目的：以财务报告为目的商誉减值测试。

评估对象：上海全筑控股集团股份有限公司收购TRENDGOSA PTY LTD（60%股权）所形成的商誉相关的资产组。

评估范围：归属于资产组的固定资产、使用权资产、无形资产等长期资产，被合并方的资产组账面金额合计为5,984.94万元。合并方合并报表包含全口径商誉的资产组公允价值金额合计为10,743.69万元，其中：合并报表确认的商誉金额为2,855.25万元，归属于少数股东的商誉金额为1,903.50万元，全口径商誉金额为4,758.75万元。上述包含商誉的资产组经由委托人确定并与经审计机构确认的资产组范围一致。

价值类型：可回收价值

评估基准日：2025年12月31日

评估方法：资产组预计未来现金流量的现值。

评估结论：经过评估，在委托人及评估对象单位管理层批准的包含商誉资产组的未来经营规划能落实和本报告所列评估假设成立的前提下，委估的资产组的可回收价值不低于人民币10,900.00万元，大写：人民币壹亿零玖佰万元整。

评估结论使用有效期：委托人编制至完成评估基准日合并财务报告期间有效。

我们提示委托人关注：评估对象未来实际经营情况若与委托人及评估对象管理层批准的未來经营规划发生偏差，且委托人及评估对象管理层未能及时采取相应的补救措施，或是采取补救措施后仍未达预期要求，导致未來经营规划最终无法落实，本次评估结论成立的前提将会失效。

本评估报告结论 仅供委托人分析相关商誉于评估基准日是否存在减值时使用，不得用于其他任何目的。委托人在使用评估报告结论时应当按照企业会计准则要求，履行相关工作程序，在编制相关财务报告过程中正确理解评估报告、恰当使用评估结论。

特别事项：对于涉及国外资产的清查，评估人员本次以企业填报的《资产申报表》、购置合同及企业提供相关说明为主要依据确定资产的产权归属，并结合委估对象近期的照片、远程视频等替代程序予以确定实物资产的具体情况 & 参数。经核实，替代程序清查中未发现与账面不一致的情况，故我们认为未对评估结论形成重大影响。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响。

上海全筑控股集团股份有限公司拟对合并 TRENDGOSA PTY LTD 形
成的商誉进行减值测试所涉及的资产组可回收价值
资产评估报告

东洲评报字【2026】第 1210 号

正文

上海全筑控股集团股份有限公司：

上海东洲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、客观和公正的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对上海全筑控股集团股份有限公司拟对合并 TRENDGOSA PTY LTD 所形成的商誉进行减值测试所涉及的相关资产组在评估基准日的可回收价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、资产组所在企业和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人

公司名称：上海全筑控股集团股份有限公司（以下简称“全筑股份”）

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

证券代码：603030.SH

注册地址：上海市青浦区朱家角镇沪青平公路 6335 号 7 幢 461

办公地址：上海市徐汇区南宁路 1000 号 15 楼

法定代表人：朱斌

注册资本：131693.352 万元

统一社会信用代码：91310000631265080C

营业期限：1998 年 10 月 14 日至无固定期限

经营范围：许可项目：各类工程建设活动。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：建筑装潢领域的技术开发、技术服务；专业设计服务；住宅水电安装维护服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；土石方工程施工；普通机械设备安装服务；家具

销售；日用木制品销售；机械设备销售；电气设备销售；安防设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）

（二）资产组所在企业概况

1. 所在企业概况

公司名称：TRENDGOSA PTY LTD （以下简称“TRENDGOSA”）

公司类型：Australian Proprietary Company, Limited By Shares

公司登记号：115 838 750

注册地址：MELBOURNE VIC 3000

办公地址：133-135 McEwan Road Heidelberg Heights VIC 3081

经营负责人：ELLUL, COLLIN ROBERT, ZHANG, CHUWU, LU, XIAODONG

公司成立时间：2005年8月18日

经营范围：建筑设计，室内设计，细木工护理，为商业建筑提供私人定制的橱柜设计，制造和安装，进行政府项目和公共空间的装修。

2. 所在企业的经营业务情况

TRENDGOSA 总部位于澳大利亚墨尔本市，公司现拥有 132 名员工，是大型橱柜生产商之一，公司客户主要分布在墨尔本地区，项目类型主要为公寓、宾馆、写字间、医院、学校等进行设计和装饰等。公司主要客户分布在墨尔本地区，有 Rentuk Shore Pty Ltd、Lend Lease Building Contractors Pty Ltd、MirvacConstructions (Vic) Pty Ltd 等较大的建筑商，确保了公司稳定的业务。主要供应商有 Borg Manufacturing Pty Ltd (Polytech)、Ausinstall Group Pty Ltd、Sherwood Interiors Pty Ltd 等优质供应商，确保了公司的稳定的材料供应和质量保证。

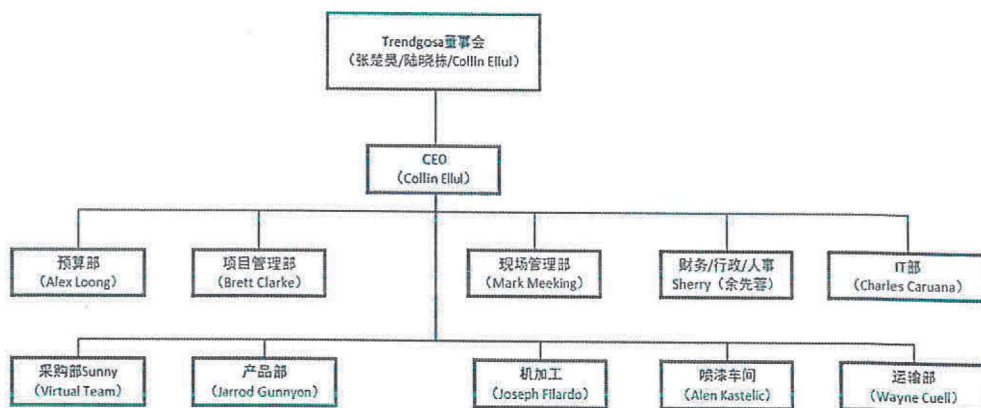
TRENDGOSA 厂房占地面积 16700 平米，办公，工厂和存储区域 13800 平方米，公司厂房通过租赁取得，2019 年 9 月 26 日购买土地及其上建筑物（构筑物）一办公及仓储用房，总价 260 万澳元，其中建筑面积 1,551.00m²，土地面积 2,018.00m²，建造年月 1960 年。公司自主开发的高度定制化应用软件 Cabimet vision 让 TRENDGOSA 从报价、设计、生产、施工安装以及后期的维护形成一整套服务体系，大大地提高了整个公司

的生产效率以及客户的满意度，成为顶级建筑商的首选供应商。

TREDGOSA 的主要业务流程分中标前的报价流程和中标后的项目管理流程：根据客户的竞标邀请进行方案设计和报价，确定中标后安排项目组进行西部设计开发、深化图纸、采购及制作、入流、现场安装。

目前公司设有后勤管理、采购、项目管理、估价、生产、机加工、喷涂、运输、工地施工管理等部门。

公司的组织结构如下所示：



3. 所在企业经营业绩情况

单位：万元

项目 \ 年份	2023	2024	2025
营业收入	17,670.87	21,422.87	21,586.88
营业利润	78.90	1,122.00	1,433.33
净利润	126.54	745.16	1,006.38

以前年度数据摘自于 McLean Delmo Bentleys Audit Pty Ltd 《审计报告》，基准日财务数据由上会会计师事务所（特殊普通合伙）以 McLean Delmo Bentleys Audit Pty Ltd 《审计报告》为基础按照《中国企业会计准则》进行重编的财务数据。

(三) 其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告的使用人除了委托人、相关监管单位以外，其他资产评估报告使用人为需要对委托人合并财务报表发表审计意见的会计师。除非国家法律法规另有规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

上海全筑控股集团股份有限公司因编制合并财务报告的需要对合并 TRENDGOSA PTY LTD 所形成的商誉进行减值测试。本次评估即为该商誉所在资产组的可回收价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为上海全筑控股集团股份有限公司收购 TRENDGOSA PTY LTD (60%股权) 所形成的商誉相关的资产组。评估范围为归属于资产组的固定资产、使用权资产、无形资产等长期资产，被合并方的资产组账面金额合计为 5,984.94 万元。

截止日期：2025 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

资产组项目	被合并方资产组账面值	合并方合并报表公允价值
固定资产	4,997.15	4,997.15
使用权资产	987.09	987.09
无形资产	0.70	0.70
商誉	0.00	4,758.75
合并方合并报表确认商誉	0.00	2,855.25
归属于少数股东的商誉	0.00	1,903.50
资产组合计	5,984.94	10,743.69

合并方合并报表包含全口径商誉的资产组公允价值金额合计为 10,743.69 万元，其中：合并报表确认的商誉金额为 2,855.25 万元，归属于少数股东的商誉金额为 1,903.50 万元，全口径商誉金额为 4,758.75 万元。上述包含商誉的资产组经由委托人确定并与经审计机构确认的资产组范围一致。

(二) 商誉形成、变动和资产组确定的过程

1. 商誉形成的原因和过程

2017 年 9 月，上海全筑控股集团股份有限公司以 72,289,360.00 元的对价（或有对价）收购 TRENDGOSA PTY LTD 60.00%的股权，合并日取得该公司可辨认净资产公允价值为 52,657,827.54 元，合并成本大于合并中取得的可辨认净资产份额的差额为 40,694,663.48 元，确认为合并资产负债表中的商誉。

2. 与资产组或资产组相关的商誉分摊

商誉 40,694,663.48 元系收购 TRENDGOSA PTY LTD 60.00%的股权形成，因为收购方并无明显的协同效应，且被评估单位独立运营，不存在和其他资产组需要分摊的情

况。

3. 商誉金额变动的情况

截至评估基准日，上海全筑控股集团股份有限公司合并报表 TRENDGOSA 分摊的商誉账面原值 40,694,663.48 元，在 2019 年 12 月 31 日计提减值 12,142,124.91 元，剩余商誉值为 28,552,538.57 元（60%），完全商誉值为 47,587,564.28 元。在 2020 年、2021 年、2022 年、2023 年、2024 年的商誉减值测试中未计提减值。

（三）直接归属于资产组的可辨认资产情况

本次评估范围中的主要的资产为固定资产、使用权资产、无形资产等。

1. 固定资产

固定资产账面原值 76,052,396.14 元，账面净值 49,971,510.37 元。主要为房屋建筑物、土地和设备类资产，设备类资产按用途分为机器设备、车辆和电子设备，主要是在 2006 年-2024 年之间购入，目前正常使用中。

2. 使用权资产

使用权资产账面原值 39,519,667.08 元，账面净值为 9,877,895.79 元，主要租赁的位于 101-103 McEwan Rd、120-139 McEwan 等地的房产。

3. 无形资产

4. 无形资产账面原值及净值为 7,033.80 元，系商标。

上述资产组各项可辨认资产及商誉经由委托人确定并与经审计机构确认的资产组范围一致。资产组的可辨认资产的账面金额系经过审计机构初步审计、但尚未最终出具审计报告的数据。

四、价值类型及其定义

本次评估目的是为委托人编制合并财务报表时对所涉及的商誉减值测试提供价值参考，根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》、《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定，以及评估对象的实际情况，确定本次评估的价值类型为可回收价值。

可回收价值指评估对象在现有经营管理、使用安排和运营模式下，评估对象预计未来现金流量的现值与公允价值减去处置费用后的净额两者之间较高者。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2025 年 12 月 31 日，由委托人根据《企业会计准则》相关商誉减值测试要求确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（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. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；
3. 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

（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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33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—资产评估程序》（中评协[2018]36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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
11. 《监管规则适用指引——评估类第2号》；
12. 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）；
13. 《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）。

（三）资产权属依据

1. 《房地产权证》;
2. 重要资产购置合同或凭证;
3. 其他资产权属证明资料。

（四）估价依据

1. 企业申报的资产组的可辨认资产明细表;
2. 企业提供的资产组对应的历史年度收入、成本、费用明细数据;
3. 企业提供的行业分析资料及其管理层提供的未来年度经营计划、措施等相关资料;
4. 企业提供的经其管理层批准的未來经营现金流量预测数据;
5. 资产组所在企业管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料;
6. 同花顺证券投资分析系统A股上市公司的有关资料;
7. 标准普尔全球市场情报有限公司的S&P Capital IQ 资讯平台系统有关资本市场信息资料;
8. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（五）其他参考资料

1. 上会会计师事务所（特殊普通合伙）提供的基准日初步审计数据;
2. 《企业会计准则第8号—资产减值》（财会[2006]3号）;
3. 《会计监管风险提示第8号—商誉减值》（证监会会计部2018年11月）;
4. 监管规则适用指引—评估类第1号（中国证监会2021年1月22日）;
5. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
6. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
7. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

《企业会计准则第 8 号—资产减值》第六条，“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。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。

1. 资产的公允价值减去处置费用后的净额

《企业会计准则第 8 号—资产减值》规定，按照公允价值的计量层次，公允价值减去处置费用依次考虑以下途径确定：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

通常情况下，作为企业持续在用的资产组不存在销售协议价格和对应的资产活跃市场时，较多情况下是参考同行业类似资产的最近交易价格进行计算，即采用资产评估三种基本评估方法之一的市场法评估确定资产组的公允价值。

2. 预计未来现金流量的现值

《企业会计准则第 8 号—资产减值》规定，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。

预计未来现金流量的现值即为资产评估三种基本评估方法之一的收益法。根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》规定，预计资产的未来现金流量，应当以经企业管理层批准的最近财务预算或者预测数据，以此为依据计算资产组的可回收价值。

（二）评估方法的选择

1. 依据《以财务报告为目的的评估指南》第 21 条 执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

2. 依据《会计监管风险提示第 8 号—商誉减值》，后续期间商誉减值测试的评估

方法应与以前期间的保持一致，除非有证据显示变更新的评估方法所得出的评估结论更具代表性，或原有的评估方法不再适用。

我们注意到，该资产组以前的减值测试方法采用的是预计未来现金流量的现值的计算方法。

3. 本次评估过程中，据查该资产组目前不存在销售协议价格，也不存在类似的资产活跃市场，评估人员亦无法取得同行业类似资产最近的交易价格。但是我们取得了经企业管理层批准的未来预测数据资料，在对预测数据的可靠性进行了必要的核实，我们选用了预计未来现金流量的现值的方法对资产组的可回收价值进行了计算。

(三) 预计未来现金流量的现值

1. 评估模型

本次对资产组选用自由现金流量折现模型，基本公式为：

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

其中：P：资产组的可回收价值；

F_i ：第 i 年的税前现金流量；

r：税前折现率；

g：永续增长率；

A：初始营运资金，资产组对应的营运性流动资产-资产组对应的营运性流动负债

2. 主要评估参数的选取：

(1) 未来预测、收益期限的确定

依据《企业会计准则第 8 号—资产减值》规定，建立在预算或者预测基础上的预计现金流量最多涵盖 5 年，企业管理层如能证明更长的期间是合理的，可以涵盖更长的期间。

本次评估，企业管理层对资产组未来 5 年各年的现金流量进行了预测，并认为现有的管理模式、行业经验、销售渠道、产品更新能力等与商誉相关的其他可辨认资产可以持续发挥作用，其他资产可以通过简单更新或追加的方式延长使用寿命，包含商誉的资产组预计 5 年后达到稳定并保持，实现永续经营。该财务预算得到了企业管理层批准。

(2) 折现率的确定

依据《企业会计准则第 8 号—资产减值》规定，在资产减值测试中估算资产预计未来现金流量现值时所使用的折现率是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。如果用于估计折现率的基础是税后的，应当将其调整为税前的折现率。

本次评估具体计算税前折现率时，我们先根据加权平均资本成本（WACC）计算出税后口径的折现率，然后将其调整为税前的折现率，以便于与资产组的未来现金流量的预测基础相一致。

△计算加权平均资本成本（WACC），即股权期望报酬率和经所得税调整后的债权期望报酬率的加权平均值，基本公式为：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

其中： R_d ：债权期望报酬率；

R_e ：股权期望报酬率；

W_d ：债务资本在资本结构中的百分比；

W_e ：权益资本在资本结构中的百分比；

T ：为公司有效的所得税税率。

股权期望报酬率采用资本资产定价修正模型（CAPM）来确定，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中： R_f ：无风险利率；

MRP ：市场风险溢价；

ε ：特定风险报酬率；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right)$$

式中： β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为可比公司的债务资本与权益资本。

(2.1) 无风险利率 R_f 的确定：根据 Aswath Damodaran 的研究，一般会把作为无风险资产的零违约证券的久期，设为现金流的久期。国际上，企业价值评估中最常选用的年限为 10 年期债券利率作为无风险利率。本次无风险利率选择最新的十年期澳大利亚国债收益率均值计算，故本次基准日取值为 4.76%。

(2.2) 市场风险溢价 (MRP, 即 $R_m - R_f$) 的计算: 市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益, 即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。我们选用了 Aswath Damodaran 网站的实证研究结果公布的澳大利亚风险溢价指数计算收益率。即目前澳大利亚市场风险溢价约为 4.31%。

(2.3) 贝塔值 (β 系数) 的确定: 该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度, 也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司, 一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值, 故本次通过选定与委估企业处于同行业的可比上市公司于基准日的 β 系数 (即) 指标平均值作为参照。

综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性, 基于 Aswath Damodaran 的实证研究结果发布业界权威数据, 查询到可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均 $\beta_t = 0.62$ 。

D 根据基准日的有息负债确定, E 根据基准日的股票收盘价对应的市值计算。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e = 0.741$ 。

(2.4) 特定风险报酬率 ϵ 的确定: 我们在综合考虑委估企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素及与所选择的可比上市公司的差异后, 主要依据评估人员的专业经验判断后确定。我们经过分析判断最终确定特定风险报酬率 ϵ 为 1.50%。

(2.5) 债权期望报酬率 R_d 的确定: 债权期望报酬率选取澳大利亚银行贷款利率。

(2.6) 资本结构的确定: 参照《国际会计准则第 36 号—资产减值》“折现率独立于企业的资本结构以及为购买资产所采用的筹资方式、因为预期从资产中获得的未来现金流量独立于企业购买资产所采用的筹资方式。”本次采用目标资本结构。

依据国际会计准则 IAS36 BCZ85 列示, “理论上, 只要税前折现率是以税后折现率为基础加以调整得出的, 以反映未来纳税现金流量的时间和特定金额, 采用税后折现率折现税后现金流量的结果与采用税前折现率折现税前现金流量的结果应当是相同的。”基于上述国际会计准则原则, 本次通过对税后折现率 (WACC) 采用单变量求解的方法计算出税前折现率:

$$\sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n} = \sum_{i=1}^n \frac{F_{t_i}}{(1+r_t)^i} + \frac{F_{t_n} \times (1+g)}{(r_t-g) \times (1+r_t)^n}$$

式中： F_i ：第 i 年的税前现金流量；

r ：税前折现率；

F_{t_i} ：第 i 年的税后现金流量；

r_t ：税后折现率。

(3) 永续增长率的确定

依据《企业会计准则第 8 号—资产减值》规定，预计资产的未来现金流量，应当以经企业管理层批准的最近财务预算或者预测数据，以及该预算或者预测期之后年份稳定的或者递减的增长率为基础。企业管理层如能证明递增的增长率是合理的，可以以递增的增长率为基础。

本次评估过程中，对评估对象企业管理层提出的永续期间增长率为零，我们进行了必要的核查和论证，认为该增长率并没有超过企业经营的产品、市场、所处的行业或者所在国家或者地区的长期平均增长率，或者该资产所处市场的长期平均增长率，具有其合理性。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、价值类型等问题进行了解并协商一致，订立评估合同，并编制本项目的评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

(二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是 2025 年 2 月下旬。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

1. 对企业申报的评估范围内资产进行清查核实和相关资料的核实验证：

(1) 听取委托人及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和商誉的形成过程、纳入评估范围的资产组的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状

态等情况；

(2) 与执行审计的会计师就资产组的范围、商誉的金额等进行沟通并确认；

(3) 对企业提供的可辨认资产评估申报明细表内容进行审核、鉴别，并与会计师进行沟通确认，资产组的确定是否合理；并对资产组涉及的资产进行现场勘察和抽查盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估企业提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估企业核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 对设备类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及设备的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件等；

2. 了解企业历史经营情况，通过分析企业过去、现状以及所在行业情况，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。主要工作如下：

(1) 了解商誉所在资产组或资产组的宏观环境、行业环境、实际经营状况及未来经营规划等因素；

(2) 核实与商誉相关的资产组或资产组，是否考虑了企业合并所产生的协同效应；

(3) 与委托人、评估对象企业管理层就资产组未来经营现金流量的预测结果情况、预测基础资料以及主要假设进行沟通和交流，在此基础上进行了必要的调查和分析判断。

(4) 对评估对象资产组于评估基准日是否存在销售协议、活跃市场以及同行业类似资产的最近交易价格进行调查了解。

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

(四) 编制提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行

完毕公司内部资产评估报告审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，评估人员遵循和使用了以下评估假设：

（一）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。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后评估对象企业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. 本次评估没有考虑评估对象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. 假设评估对象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。

（三）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. 被评估企业各项业务相关经营资质在有效期届满后能顺利通过有关部门的审批并持续有效。

4. 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。

5. 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。

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

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，纳入评估范围的资产组可回收价值的评估结论如下：

（一）评估结论

经过评估，在委托人及评估对象单位管理层批准的包含商誉资产组的未来经营规划能落实和本报告所列评估假设成立的前提下，委估的资产组的可回收价值不低于人

人民币 10,900.00 万元，大写：人民币壹亿零玖佰万元整。

评估结论有效期为委托人编制至完成评估基准日合并财务报告期间有效。

（二）有关评估结论的其他说明

评估对象未来实际经营情况若与委托人及评估对象管理层批准的未来经营规划发生偏差，且委托人及评估对象管理层未能及时采取相应的补救措施，或是采取补救措施后仍未达预期要求，导致未来经营规划最终无法落实，本次评估结论成立的前提将会失效。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告进行决策时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，评估人员未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与评估对象企业亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素：

评估人员未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与评估对象企业亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（三）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现评估对象企业发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与评估对象企业亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（四）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

对于涉及国外资产的清查，评估人员本次以企业填报的《资产申报表》、购置合同及企业提供相关说明为主要依据确定资产的产权归属，并结合委估对象近期的照片、远程视频等替代程序予以确定实物资产的具体情况及参数。经核实，替代程序清查中未发现与账面不一致的情况，故我们认为未对评估结论形成重大影响。

（五）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围仅以委托人申报的包含商誉的资产组为准，未考虑委托人所提供的资产组清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

2. 资产评估师获得的经委托人、评估对象企业管理层批准的资产组对应的未来预测经营现金流量，是本评估报告评估结论形成的基础。资产评估师对资产组对应的未来预测经营现金流量结合相关预测基础资料、主要假设进行了必要的调查、分析、判断后予以使用。资产评估师的职责是对评估对象资产的可回收价值发表意见，不应被视为对其未来预测经营现金流量的可实现性进行保证。

3. 本次在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑部分资产的评估增值额对于所得税的影响。

4. 本评估报告仅为委托人合同约定的经济行为对应的评估目的服务，不构成对市场其他投资人的相关标的投资建议或决策建议。

除以上所述之外，评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告结论仅供委托人分析相关商誉于评估基准日是否存在减值使用，不得用于其他任何目的。委托人在使用评估报告结论时应当按照企业会计准则要求，履行相关工作程序，在编制相关财务报告过程中正确理解评估报告。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

（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本报告的使用人。

（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。

（五）对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过

其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(六) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构书面同意，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为2026年4月26日。

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



签字资产评估师

陈林根

王亮



资产评估报告日

2026 年 4 月 26 日

资产评估报告

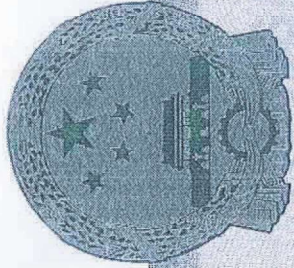
报告附件

项目名称 上海全筑控股集团股份有限公司拟对合并 TRENDGOSA PTY LTD 形成的商誉进行减值测试所涉及的资产组可回收价值

报告编号 东洲评报字【2026】第 1210 号

序号 附件名称

1. 委托人和资产组所在企业法人营业执照
2. 评估基准日财务报表
3. 资产组所在企业房地产权证及其其他权利证明
4. 评估委托人和相关当事方承诺函
5. 资产评估委托合同
6. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
7. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估资质证明资料
8. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
9. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
10. 资产评估机构及资产评估师承诺函
11. 资产评估汇总表或者明细表



营业执照

统一社会信用代码

91310000631265080C

证照编号: 00000000202405110023

扫描经营主体身份证
了解更多登记、备案、
许可、监管信息、
体验更多应用服务。



名称 上海全筑控股集团股份有限公司
类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人 朱斌

经营范围

许可项目: 各类工程建设活动。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
一般项目: 建筑装饰领域的技术开发、技术服务; 专业设计服务; 住宅水电安装维护服务; 园林绿化工程施工; 城市绿化管理; 土石方工程施工; 普通机械安装服务; 家具销售; 日用木制品销售; 机械设备销售; 电气设备安装服务; 安防设备销售; 计算机软硬件及辅助设备零售; 信息咨询(不含许可类信息咨询活动)。
(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)

注册资本 人民币131693.3520万元整

成立日期 1998年10月14日

住所 青浦区朱家角镇沪青平公路6335号7幢
461

本复印件仅供
使用, 再次复印无效。

年 月 日



登记机关

2024年05月11日



ASIC
Australian Securities & Investments Commission

ABN 86 768 265 615

TRENDGOSA PTY LTD
ONEFOCUS ACCOUNTING & ADVISORY PTY LTD
PO BOX 539 MELBOURNE VIC 3000

INVOICE STATEMENT

Issue date 18 Aug 25

TRENDGOSA PTY LTD

ACN 115 838 750

Account No. 22 115838750

Summary

Opening Balance	\$0.00
New items	\$329.00
Payments & credits	\$0.00
TOTAL DUE	\$329.00

- Amounts are not subject to GST. (Treasurer's determination - exempt taxes, fees and charges).
- Payment of your annual review fee will maintain your registration as an Australian company.

Transaction details are listed on the back of this page

Inquiries

www.asic.gov.au/invoices
1300 300 630



Signed by:
Collin Ellul
89EB304BEA918402

Please pay

Immediately	\$0.00
By 18 Oct 25	\$329.00

If you have already paid please ignore this invoice statement.

- Late fees will apply if you do NOT
 - tell us about a change during the period that the law allows
 - bring your company or scheme details up to date within 28 days of the date of issue of the annual statement, or
 - pay your review fee within 2 months of the annual review date.
- Information on late fee amounts can be found on the ASIC website.



ASIC
Australian Securities & Investments Commission

PAYMENT SLIP

TRENDGOSA PTY LTD

ACN 115 838 750

Account No: 22 115838750



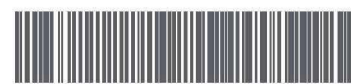
22 115838750

TOTAL DUE	\$329.00
Immediately	\$0.00
By 18 Oct 25	\$329.00

Payment options are listed on the back of this payment slip



Biller Code: 17301
Ref: 2291158387509



*814 129 0002291158387509 47

Transaction details:

page 2 of 2

	Transactions for this period	ASIC reference	\$ Amount
2025-08-18	Annual Review - Pty Co	5X0799749480B A	\$329.00
	Outstanding transactions		
2025-08-18	Annual Review - Pty Co	5X0799749480B A	\$329.00

PAYMENT OPTIONS



Billpay Code: 8929
Ref: 2291 1583 8750 947

Australia Post

Present this payment slip. Pay by cash, cheque or EFTPOS

Phone

Call 13 18 16 to pay by Mastercard or Visa

On-line

Go to postbillpay.com.au to pay by Mastercard or Visa

Mail

Mail this payment slip and cheque (do not staple) to ASIC,
Locked Bag 5000, Gippsland Mail Centre VIC 3841



Biller Code: 17301
Ref: 2291158387509

Telephone & Internet Banking – BPAY®

Contact your bank or financial institution to make this payment from your cheque, savings, debit, credit card or transaction account. More info: www.bpay.com.au

资产负债表(折合RMB)

编制单位: TRENDGOSA PTY LTD

2025年12月31日

单位: 元

资 产	期末余额	年初余额	负债和所有者权益 (或股东权益)	期末余额	年初余额
流动资产:			流动负债:		
货币资金	19,979,511.67	36,240,969.26	短期借款	2,701,656.84	1,563,558.21
交易性金融资产			交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据			应付票据		
减: 应收票据坏账准备			应付账款	18,017,304.06	26,347,634.32
应收票据净额			预收账款		
应收账款	20,589,913.36	33,349,322.37	合同负债		
减: 应收账款坏账准备	205,899.13	333,493.22	卖出回购金融资产款		
应收账款净额	20,384,014.23	33,015,829.15	吸收存款及同业存放		
合同资产	15,594,146.74	12,305,572.79	代理买卖证券款		
减: 合同资产坏账准备	155,941.47	123,055.73	代理承销证券款		
合同资产净额	15,438,205.27	12,182,517.06	应付职工薪酬	9,425,975.08	8,779,175.34
应收款项融资			应交税费	3,775,976.89	6,262,989.98
预付账款	2,859,022.07	1,689,632.25	其他应付款	1,412,351.87	27,790,751.74
其他应收款	81,943.72	30,985.63	其中: 应付利息		
减: 其他应收款坏账准备	8,325.48	2,568.71	应付股利	1406760	
其他应收款净额	73,618.24	28,416.92	持有待售负债		
其中: 应收利息			一年内到期的非流动负债	5,195,934.74	4,376,783.85
应收股利			其他流动负债		
存货	8,995,291.28	9,853,609.26	流动负债合计	40,529,199.48	75,120,893.44
减: 存货跌价准备			非流动负债:		
存货净额	8,995,291.28	9,853,609.26	长期借款	1,092,589.37	1,166,199.09
持有待售资产			应付债券		
一年内到期的非流动资产			其中: 优先股		
其他流动资产	2,672,285.99	2,192,998.03	永续债		
流动资产合计	70,401,948.75	95,203,971.93	租赁负债	5,396,238.09	7,914,734.77
非流动资产:			长期应付款		
发放贷款和垫款			长期应付职工薪酬		
债权投资			预计负债		
可供出售金融资产			递延收益		
其他债权投资			递延所得税负债	3,904,668.89	2,540,875.33
持有至到期投资			其他非流动负债		
长期应收款			非流动负债合计	10,393,496.35	11,621,809.19
长期股权投资			负债合计	50,922,695.83	86,742,702.63
减: 长期股权投资减值准备					
长期股权投资净额					
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产			所有者权益 (或股东权益):		
投资性房地产			实收资本 (或股本)	35,445,784.43	35,445,784.43
固定资产	49,971,510.37	47,633,745.07	其他权益工具		
在建工程			其中: 优先股		
生产性生物资产			永续债		
油气资产			资本公积		
使用权资产	9,870,861.99	11,762,100.21			
无形资产	7,033.80	6,760.50	减: 库存股		
开发支出			盈余公积		
商誉			未分配利润	49,810,819.35	41,153,765.20
长期待摊费用			其他综合收益	-5,816,894.88	-8,597,939.25
递延所得税资产	111,049.82	137,735.30	归属于母公司所有者权益合计	79,439,708.90	68,001,610.38
其他非流动资产			少数股东权益	-	-
非流动资产合计	59,960,455.98	59,540,341.08	所有者权益 (或股东权益) 合计	79,439,708.90	68,001,610.38
资产总计	130,362,404.73	154,744,313.01	负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	130,362,404.73	154,744,313.01

利润表(折合RMB)

编制单位： TRENDGOSA PTY LTD

2025年12月

单位：元

项 目	本月金额	本年累计金额
一、营业收入	13,380,719.86	215,868,791.84
减：营业成本	9,945,445.47	186,067,704.00
税金及附加		
销售费用		
管理费用	2,802,885.79	15,109,103.96
研发费用		
财务费用	50,975.49	486,940.05
其中：利息费用		952,232.45
利息收入		533,632.60
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”填列）		-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	52,487.22	121,837.32
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-7,763.99	-32,885.74
资产处置收益（损失以“-”号填列）		39,327.39
二、营业利润（亏损以“-”填列）	626,136.34	14,333,322.80
加：营业外收入	85,779.32	787,791.14
减：营业外支出		-
三、利润总额（亏损总额以“-”填列）	711,915.66	15,121,113.94
减：所得税费用	801,273.85	5,057,299.79
四、净利润（净亏损以“-”填列）	-89,358.19	10,063,814.15
五、每股收益：		
(一)基本每股收益		
(二)稀释每股收益		
六、年初未分配利润		41,153,765.20
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付股东股利		1,406,760.00
其他转出		
加：其他转入		
七、未分配利润		49,810,819.35

委托人承诺函

上海东洲资产评估有限公司：

因上海全筑控股集团股份有限公司拟对合并 TRENDGOSA PTY LTD 形成的商誉进行减值测试所涉及的资产组可回收价值评估事宜，特委托贵公司承办与本次该经济行为相关的评估事宜。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人（盖章）：上海全筑控股集团股份有限公司



法定代表人（签字）：



2026年 4 月

被评估单位承诺函

上海东洲资产评估有限公司：

因上海全筑控股集团股份有限公司拟对合并 TRENDGOSA PTY LTD 形成的商誉进行减值测试所涉及的资产组可回收价值评估事宜，上海全筑控股集团股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的我方 TRENDGOSA PTY LTD 资产组可回收价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 2、我方所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 3、纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法有效；
- 5、纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间所发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

承诺人： TRENDGOSA PTY LTD

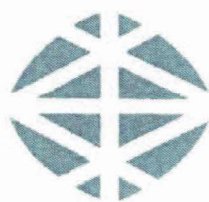
(被评估单位印章)



(被评估单位法定代表人签字)

2026 年 4 月

以财务报告为目的
之
评估委托合同



编 号：东洲评委 (202603206) 号

委托人： 上海全筑控股集团股份有限公司

受托人： 上海东洲资产评估有限公司

日期： 年 月 日



上海东洲资产评估有限公司

文件标识号:

以财务报告为目的评估委托合同

记录索引号:

依据《资产评估法》、《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-资产评估委托合同》、《以财务报告为目的的评估指南》以及国家其他有关法律、行政法规的规定，委托人、受托人双方经友好协商一致，于 2026 年 3 月 13 日就聘请上海东洲资产评估有限公司对 上海全筑控股集团股份有限公司 以财务报告为目的所涉及的评估业务事宜，达成本委托合同，以资共同遵守执行：

一、 评估目的（可在“□”中打√确认评估目的，也可以具体表述或补充说明。）

- 合并对价分摊（PPA）
 商誉减值测试 其他资产减值测试
 资产/负债公允价值计量
 以财务报告为目的的评估报告的复核
 上述选项之外以财务报告为目的的评估业务相关的其他业务：

二、 评估对象和评估范围（在“□”中打√确认，也可以具体表述或补充说明。）

（一）评估对象

- 全部可辨认的资产及负债公允价值 全部可辨认无形资产公允价值
 部分资产、负债公允价值
 业务资产组/组合公允价值【可回收价值】
 单项资产公允价值【可回收价值】

（二）评估范围

- 全部资产及负债 部分资产 部分负债
 单项资产（类型： /数量： ）
 业务资产组/组合【不包含相应商誉】（数量： ）
 业务资产组/组合【包含相应商誉】（数量： ）

（上述范围允许多选）

需要具体表述或补充说明的评估对象和范围：

评估对象为上海全筑控股集团股份有限公司收购 TRENDGOSA PTY LTD（60%股权）所形成的商誉相关的资产组可回收价值。

三、 评估基准日：

本委托合同双方商定的本次评估基准日确定为 2025 年 12 月 31 日。

受托人联系地址：上海市长宁区天山路 1717 号 SOHO 天山广场 T2 栋 11 楼

联系人：

联系电话：021-52402166（总机）

传真：021-62252086

- 1 -



上海东洲资产评估有限公司

文件标识号:

以财务报告为目的评估委托合同

记录索引号:

四、 评估报告使用范围:

(一) 委托人及国家法律、行政法规规定的评估报告使用人为本委托合同项下之评估报告的合法使用人,除本委托合同约定的其他评估报告使用人外,其他任何机构和个人不能成为评估报告的使用人。本委托合同约定的其他评估报告使用人情况: /_____。(无约定划“/”)

(二) 委托人或者其他评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和评估报告载明的使用目的及用途使用评估报告。若本评估报告的评估目的是为商誉减值测试使用时,委托人或执行审计业务会计师需要对照原商誉确认范围与本次范围的差异情况,对本次评估的资产组/组合的价值进行相应的调整。委托人或者其他评估报告使用人违反前述约定使用评估报告的,受托人及其评估专业人员不承担责任。

(三) 评估报告使用人应当在本委托合同项下之评估报告明确载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。实际使用时应当关注评估报告成立的假设条件、评估依据,以及期后发生事项对评估结论的影响。

(四) 未经委托人书面许可,受托人及其评估专业人员不得将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。

(五) 未征得受托人同意,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。

五、 评估报告提交期限及方式

评估报告初稿提交日期:委托人和被评估单位提供评估所需的全部资料后,受托人于7个工作日内出具评估报告初稿。

委托人针对评估报告初稿无异议后,受托人于5个工作日内完成评估报告定稿。。

受托人应在评估报告完成后向委托人提交书面评估报告壹式_____肆_____份。

六、 服务费金额、支付时间及方式

(一) 本委托合同约定评估服务费用(含差旅费)(人民币) 88000.00元(大写:人民币捌万捌仟元整)。本委托合同约定的服务费用其他支付人或承担方式: _____/ (未约定划“/”)。

(二) 支付时间进度约定

1. 受托人完成评估现场工作时,委托人应向受托人支付本合同约定评估服务费用的50%。

受托人联系地址:上海市长宁区天山路1717号SOHO天山广场T2栋11楼

联系人:

联系电话:021-52402166(总机)

传真:021-62252086

- 2 -



上海东洲资产评估有限公司

文件标识号:

以财务报告为目的评估委托合同

记录索引号:

2. 若项目旅差费用单独计算, 受托人完成评估现场工作时, 委托人应据实向受托人支付项目旅差费用, 或按本合同约定金额付清项目旅差费用。

3. 受托人向委托人提交初步评估报告沟通意见时, 委托人应向受托人支付本合同约定评估服务费用的 30%。

4. 受托人向委托人提交正式资产评估报告书并经委托人确认, 且收到受托人开具的与应付费用相同数额的增值税专用发票后十日内, 一次性支付全部剩余评估服务费用。

(三) 支付方式一般采用银行票据支付或银行转账支付。

本委托合同约定的其他支付时间及方式: _____ / _____ (未约定划“/”)。

(四) 如评估项目具体情况发生重大变化, 导致评估工作量有较大幅度增加时, 双方应该协商酌情调整服务费用。

七、 双方的责任与义务

(一) 委托人责任与义务

1. 委托人及有关当事人应当依法提供评估业务需要的资料, 并保证资料的真实性、完整性、合法性。恰当使用评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

2. 委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认, 确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

3. 对以商誉减值测试为目的所涉及的资产组/组合价值进行评估时, 委托人应当与评估专业人员明确各资产组/组合的内容范围, 包括但不限于资产名称、数量、金额及其他可以明确意图的表现形式, 必要时可以与执行审计业务的会计师一起协商并取得一致认可。

4. 对以商誉减值测试为目的所涉及的资产组/组合价值进行评估时, 委托人应当提供前次评估报告及与商誉减值测试所涉及的相关信息资料, 以满足本次评估报告按照评估准则及相关监管规定的报告披露内容要求。

5. 委托人和相关当事人应当确认交付给评估机构的所有资料及项目名称、公司名称等信息均不涉及国家秘密。

(二) 受托人责任与义务

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则, 对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具评估报告, 是受托人及其评估专业人员的责任。

2. 受托人对委托人及其他相关当事人提供的评估资料负有保密责任。除国家法律、行政法规规定及资产评估准则规定外, 未经委托人同意, 受托人不得将该资料提供给委托人以外第三人。

受托人联系地址: 上海市长宁区天山路 1717 号 SOHO 天山广场 T2 栋 11 楼

联系人:

联系电话: 021-52402166 (总机)

传真: 021-62252086

- 3 -



上海东洲资产评估有限公司

文件标识号:

以财务报告为目的评估委托合同

记录索引号:

3. 对于因委托人、其他相关当事人的原因,造成评估工作无法按期完成、无法及时提交评估报告、或造成项目中(终)止等情形,委托人及受托人共同确认属于订立合同时无法预知因素,双方互不追究责任,受托人按照已完成的工作量收取服务费用及旅差费用。

4. 因委托人及其他相关当事人提供材料不当或不真实等原因,一经发现,经通知委托人后,受托人有权单方面终止合同,已收服务费用及旅差费用不予以退回。若受托人所收费用不足以覆盖已完成工作量的可以继续向委托人追偿。因上述原因对已出具的评估报告造成重大影响,甚至形成错误结论,由委托人自行负责,由此给受托人造成损失的,受托人可向委托人追偿。

5. 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的,经通知委托人后,受托人有权单方面终止合同,已收服务费用及旅差费用不予以退回。若受托人所收费用不足以覆盖已完成工作量的可以继续向委托人追偿。

八、 资产评估委托合同的变更

本委托合同构成委托人和受托人就本次评估工作的正式约定,并取代一切先前就本次评估工作所进行或达成的一切口头或书面的洽谈、陈述、承诺、安排和约定。

本委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确,或者在合同履行中原约定的内容发生变化的,受托人可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立评估委托合同,或者以法律允许的其他方式对评估委托合同的相关条款进行变更。任何一方认为确需对本委托合同的相关事项进行变更时,要求变更一方应及时通知对方,并由双方协商一致完成变更。

九、 中止履行和解除委托合同的情形

1. 因委托人的原因造成评估业务终止,委托人应当按照受托人实际已完成的评估工作量支付相应的评估服务费,并应当向受托人出具关于评估业务终止的书面确认函。

2. 发生本合同第七条第(二)款第3,4,5项所列事由,本合同终止,并按照相关条款执行。

3. 因委托人或者其他相关当事人原因导致受托人评估人员执行评估程序受限,导致无法履行本委托合同,经通知委托人后,受托人可以单方解除本委托合同。受托人可以要求委托人按照受托人已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费和旅差费用。

受托人联系地址: 上海市长宁区天山路 1717 号 SOHO 天山广场 T2 栋 11 楼

联系人:

联系电话: 021-52402166 (总机)

传真: 021-62252086

- 4 -



上海东洲资产评估有限公司

文件标识号:

以财务报告为目的评估委托合同

记录索引号:

4. 委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的,经通知委托人后,受托人有权单方解除资产评估委托合同,已收服务费用及旅差费用不予以退还。若受托人所收费用不足以覆盖已完成工作量的可以继续向委托人追偿。本委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的,互不承担违约责任,但需及时通知另一方,法律另有规定的除外。

十、 争议的解决与违约责任

如双方发生争议,应本着友好协商的方式解决。无法协商解决的由受托人所在地法院诉讼解决。

十一、 合同的有效期

本合同壹式贰份,双方各执壹份,具有同等法律效力。本合同经双方盖章签署后生效,并在合同约定事项全部完成日之前均有效。

十二、 其他约定(未约定请划“/”)

(本页以下无正文)

受托人联系地址:上海市长宁区天山路1717号SOHO天山广场T2栋11楼

联系人:

联系电话:021-52402166(总机)

传真:021-62252086

- 5 -



上海东洲资产评估有限公司

文件标识号:

以财务报告为目的评估委托合同

记录索引号:

(本页无正文, 仅为资产评估委托合同的盖章页)

委托人(盖章):



法定代表人(或授权代表):



住所地址与邮编:

送达地址:

联系人:

联系电话:

传真号码:

受托人联系地址: 上海市长宁区天山路 1717 号 SOHO 天山广场 T2 栋 11 楼

联系人:

联系电话: 021-52402166 (总机)

传真: 021-62252086

- 6 -





上海东洲资产评估有限公司

文件标识号:

以财务报告为目的评估委托合同

记录索引号:

(本页无正文, 仅为资产评估委托合同的盖章页)



受托人(盖章): 上海东洲资产评估有限公司

法定代表人:

徐峰

住所地址与邮编: 上海市奉贤区金海公路 6055 号 11 幢 5 层 (201403)

送达地址:

签订日期: 年 月 日

签订地址: 上海市长宁区

受托人其他相关信息:

项目负责人: 陈林根

联系方式: 13701653509

地址: 上海市长宁区天山路 1717 号 SOHO 天山广场 T2 栋 11 楼

电话: 021-52402166

开户银行: 上海银行江苏路支行

银行账户: 31643400014419472

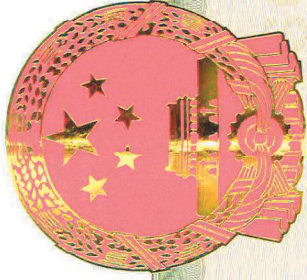
受托人联系地址: 上海市长宁区天山路 1717 号 SOHO 天山广场 T2 栋 11 楼

联系人:

联系电话: 021-52402166 (总机)

传真: 021-62252086

- 7 -



营业执照

统一社会信用代码

91310120132263099C

证照编号: 26000000202412040749



扫描经营主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息、
体验更多应用服务。

名称 上海东洲资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 徐峰

经营范围

一般项目: 资产评估; 从事证券、期货相关评估业务; 信息咨询服
务(不含许可类信息咨询业务); 财务咨询; 企业管理咨询; 企业
管理; 信息技术咨询服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术
交流、技术转让、技术推广; 项目策划与公关服务; 咨询策划服
务。(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)

注册资本 人民币1000.0000万元整

成立日期 1996年02月14日

住所 上海市奉贤区金海公路6055号11幢5层



登记机关

2024年12月04日



从事证券服务业务资产评估机构备案名单 (截至2025年7月17日)

来源: 财政部 发布时间: 2025-07-17 浏览次数: 35685

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132261800G	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263059C	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110108735198206U	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020/11/9
11	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020/11/9
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司	91440101673493815B	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020/11/9
18	中格国际资产评估(北京)有限责任公司	9111010267820666X7	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	91110102101880414Q	2020/11/9
21	北京中和资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020/11/9
23	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020/11/9
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J	2020/11/9
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
27	北京中锋资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020/11/9
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
29	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020/11/9
30	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA001W1Y48	2020/11/9
31	北京华正信资产评估有限公司	91110105722612527M	2020/11/9
32	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020/11/9
33	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020/11/9
34	北京国融兴华资产评估有限责任公司	911101021718715937D	2020/11/9

上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告，名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司

6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富中国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司

28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上29家机构的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案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。



信息公开属性：主动公开

抄送：财政部资产管理司，上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017年12月5日印发



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：31000797

会员姓名：陈林根

证件号码：310107*****0



所在机构：上海东洲资产评估有限公司浙江分公司



年检情况：2025 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：



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11190154

会员姓名：王亮

证件号码：130637*****8



所在机构：上海东洲资产评估有限公司北京分公司



年检情况：2025 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：



(有效期至 2026-04-30 日止)

评估机构及资产评估师承诺函

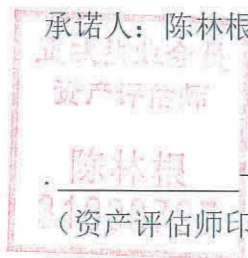
上海全筑控股集团股份有限公司：

受贵方委托，以 2025 年 12 月 31 日为评估基准日，上海东洲资产评估有限公司组织资产评估师陈林根、王亮等人对贵方因上海全筑控股集团股份有限公司拟对合并 TRENDGOSA PTY LTD 形成的商誉进行减值测试所涉及的资产组可回收价值进行了清查核实、评定估算，并形成了东洲评报字【2026】第 1210 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们作出如下承诺，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2、核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- 3、对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4、评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5、选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6、影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7、资产评估价值公允、计算准确；
- 8、资产评估工作规范的完成所有程序；
- 9、资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- 10、接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查；
- 11、承担资产评估行为相应的责任和义务不因该项目办理国有资产评估核准或备案手续而发生转移。

承诺人：陈林根、王亮

上海东洲资产评估有限公司
(资产评估机构印章)



(Handwritten signature of Chen Lin Gen)



(Handwritten signature of Xu Ding)

(评估机构法定代表人签字)



(Handwritten signature of Wang Liang)

2026 年 4 月

预计未来现金流量现值（收益法）评估结果汇总表

评估基准日：2025/12/31

企业名称：TRENDGOSA PTY LTD

单位：人民币万元

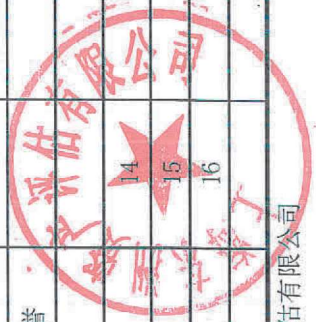
资产组项目	序号	被合并方资产组账面价值			合并方合并报表公允价值	委估资产组可回收价值
		A	B	C		
长期应收款	1	0.00				
长期股权投资	2	0.00		0.00		
其他权益工具投资	3	0.00				
其他非流动金融资产	4	0.00				
投资性房地产	5	0.00				
固定资产	6	4,997.15		4,997.15		
在建工程	7	0.00				
生产性生物资产	8	0.00				
油气资产	9	0.00				
使用权资产	10	987.09		987.09		
无形资产	11	0.70		0.70		
开发支出	12	0.00				
商誉	13	0.00		4,758.75		
合并方合并报表确认商誉				2,855.25		
归属于少数股东的商誉				1,903.50		
长期待摊费用	14	0.00				
递延所得税资产	15	0.00				
其他非流动资产	16	0.00				
资产组合计		5,984.94		10,743.69		10,900.00

评估机构：上海东洲资产评估有限公司

项目负责人：陈林根

法定代表人：徐峰

签字评估师：陈林根、王亮



底稿名称: DCF_1近年利润表

企业名称: TRENDGOSA PTY LTD

评估基准日: 2025/12/31

单位: 人民币万元

序号	项目 \ 年份	2022	2023	2024	2025
1	一、营业总收入	19,568.97	17,670.87	21,422.87	21,586.88
1.1	其中: 主营业务收入	19,568.97	17,670.87	21,422.87	21,586.88
1.2	其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00
2	减: 营业成本	17,613.02	16,153.31	19,308.85	18,606.77
2.1	其中: 主营业务成本	17,613.02	16,153.31	19,308.85	18,606.77
2.2	其他业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00
4	销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
5	管理费用	1,220.12	1,232.75	1,357.74	1,510.91
6	研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
7	财务费用	36.37	51.74	-34.35	48.69
7.1	其中: 利息费用	0.00	0.00	0.00	0.00
7.2	利息收入	0.00	0.00	0.00	0.00
8	加: 其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00
9	投资收益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00
10	净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00
11	公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	75.47	-129.89	224.57	12.18
12	信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-59.27	-24.28	106.81	-3.29
13	资产减值损失 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	3.93
14	资产处置收益 (损失以“-”号填列)	715.66	78.90	1,122.00	1,433.33
15	二、营业利润	57.22	190.61	26.62	78.78
16	加: 营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00
17	减: 营业外支出	772.88	269.51	1,148.62	1,512.11
18	三、利润总额	230.52	142.97	403.46	505.73
19	减: 所得税费用	542.36	126.54	745.16	1,006.38
20	四、净利润	542.36	126.54	745.16	0.00
20.1	持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	542.36	126.54	745.16	0.00
20.2	终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00
21	*少数股东损益	0.00	0.00	0.00	0.00
21.1	占总利润比例				
22	五、归属于母公司损益	542.36	126.54	745.16	1,006.38

底稿名称: DCF-2资产组分析表

企业名称: TRENDGOSA PTY LTD

评估基准日: 2025/12/31

单位: 人民币万元

序号	项目 \ 年份	2024年12月31日			2025年12月31日		
		长期资产账面值	非经和高誉无关资产	调整后经营性资产	长期资产账面值	非经和高誉无关资产	调整后经营性资产
1	长期应收款						
2	长期股权投资						
3	其他权益工具投资						
4	其他非流动金融资产						
5	投资性房地产						
6	固定资产	4,763.37		4,763.37	4,997.15		4,997.15
7	在建工程						
8	生产性生物资产						
9	油气资产						
10	使用权资产	1,176.21		1,176.21	987.09		987.09
11	无形资产	0.68		0.68	0.70		0.70
12	开发支出						
13	商誉						
14	长期待摊费用						
15	递延所得税资产	13.77		13.77	11.10		11.10
16	其他非流动资产						
17	非流动资产合计	5,954.03	13.77	5,940.26	5,996.05	11.10	5,984.94

底稿名称: DCF-3资产组收益表

企业名称: TRENDGOSA PTY LTD

评估基准日: 2025/12/31

单位: 人民币万元

序号	项目 \ 年份	2023	2024	2025	调整分析说明
1	一、营业总收入	17,670.87	21,422.87	21,586.88	
1.1	其中: 主营业务收入	17,670.87	21,422.87	21,586.88	
1.2	其他业务收入	0.00	0.00	0.00	
2	减: 营业成本	16,153.31	19,308.85	18,606.77	
2.1	其中: 主营业务成本	16,153.31	19,308.85	18,606.77	
2.2	其他业务成本	0.00	0.00	0.00	
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	
4	销售费用	0.00	0.00	0.00	
5	管理费用	1,232.75	1,357.74	1,510.91	
6	研发费用	0.00	0.00	0.00	
7	加: 其他收益	0.00	0.00	0.00	
8	投资收益 (损失以“-”号填列)				不属于资产组的收益
9	净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)				
10	公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)				不属于资产组收益或者不影响现金流
11	信用减值损失 (损失以“-”号填列)				
12	资产减值损失 (损失以“-”号填列)				不属于资产组收益或者不影响现金流
13	资产处置收益 (损失以“-”号填列)				
14	二、息税前利润 (EBIT)	284.81	756.28	1,469.20	
15	减: 少数股东的息税前利润 (EBIT)				
16	三、归属于母公司的息税前利润 (EBIT)	284.81	756.28	1,469.20	

底稿名称: DCF-4 营业收入分析预测表

企业名称: TRENDGOSA PTY LTD

评估基准日: 2025/12/31

序号	项目 \ 年份	单位	2023A	2024A	2025A	2026	2027	2028	2029	2030	2031年以后
	营业收入合计	万元	17,670.87	21,422.87	21,586.88	20,300.00	20,909.00	21,536.27	22,182.36	22,847.83	22,847.83
	增长率			21.23%	0.77%	-5.96%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	0.00%
1	其中: 主营收入	万元	17,670.87	21,422.87	21,586.88	20,300.00	20,909.00	21,536.27	22,182.36	22,847.83	22,847.83
	增长率			21.23%	0.77%	-5.96%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	0.00%
2	其他收入	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	增长率										0.00%
收入增长模式											
I	工装项目	万元	17,670.87	21,422.87	21,586.88	20,300.00	20,909.00	21,536.27	22,182.36	22,847.83	
	增长率			21.23%	0.77%	-5.96%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	

底稿名称: DCF-10息税前利润计算表

企业名称: TRENDGOSA PTY LTD

评估基准日: 2025/12/31

单位: 人民币万元

序号	项目\年份	2023A	2024A	2025A	2026	2027	2028	2029	2030	2031年以后
1	一、营业总收入	17,670.87	21,422.87	21,586.88	20,300.00	20,909.00	21,536.27	22,182.36	22,847.83	22,847.83
2	其中: 主营业务收入	17,670.87	21,422.87	21,586.88	20,300.00	20,909.00	21,536.27	22,182.36	22,847.83	22,847.83
3	其他业务收入									
4	减: 营业成本	16,153.31	19,308.85	18,606.77	17,508.75	18,034.01	18,575.03	19,132.28	19,706.25	19,706.25
5	其中: 主营业务成本	16,153.31	19,308.85	18,606.77	17,508.75	18,034.01	18,575.03	19,132.28	19,706.25	19,706.25
6	其他业务成本									
7	税金及附加									
8	销售费用									
9	管理费用	1,232.75	1,357.74	1,510.91	1,498.23	1,521.79	1,545.94	1,570.69	1,596.06	1,596.06
10	研发费用									
11	二、息税前利润EBIT	284.81	756.28	1,469.20	1,293.02	1,353.20	1,415.30	1,479.39	1,545.52	1,545.52
12	减: 少数股东的EBIT									
13	三、归母息税前利润EBIT	284.81	756.28	1,469.20	1,293.02	1,353.20	1,415.30	1,479.39	1,545.52	1,545.52
	年增长率		165.5%	94.3%	-12.0%	4.7%	4.6%	4.5%	4.5%	4.5%

底稿名称: DCF-11折旧摊销和资本性支出计算表

企业名称: TRENDGOSA PTY LTD

评估基准日: 2025/12/31

序号	项目 \ 年份	单位/折旧摊销年限	2023A	2024A	2025A	2026	2027	2028	2029	2030	2031年以后
	企业资本性支出总计	万元				716.15	716.15	716.15	870.67	845.72	845.72
1				其中: 房屋建筑类资本性支出小计		5.20	5.20	5.20	5.20	103.95	103.95
2				设备类的资本性支出小计		453.42	453.42	453.42	453.42	226.71	226.71
3				其他长期资产的资本支出小计		257.53	257.53	257.53	412.05	515.06	515.06
序号	项目 \ 年份	单位/折旧摊销年限	2023A	2024A	2025A	2026	2027	2028	2029	2030	2031年以后
	固定资产的资本性支出计算表										
1	在建工程-土建类期末账面值	万元				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	当期产能扩张新增建筑物的资本投入				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3	当期结转固定资产而减少额(假设期末结转)										
4	建筑物类原值	万元	898.56	2,760.58	3,118.57	3,118.57	3,118.57	3,118.57	3,118.57	3,118.57	3,118.57
5	当期建筑物类折旧	30	89.77	76.27	71.26	103.95	103.95	103.95	103.95	103.95	103.95
6	折旧资金用于维护的比例					5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	100.0%	100.0%
7	因保持永续经营而维护资金投入					5.20	5.20	5.20	5.20	103.95	103.95
8	期末建筑物类净值	万元	626.08	2,343.50	2,611.15	2,512.43	2,413.68	2,314.93	2,216.18	2,216.18	2,216.18
9	账面净值率			84.9%	83.7%	80.2%	77.4%	74.2%	71.1%	71.1%	71.1%
1	在建工程-设备类期末账面值	万元				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	当期产能扩张新增设备类的资本投入				0.00						
3	当期结转固定资产而减少额(假设期末结转)										
4	设备类账面原值	万元	3,922.52	3,189.35	3,400.61	3,400.61	3,400.61	3,400.61	3,400.61	3,400.61	3,400.61
5	当期设备类折旧	15	216.58	201.11	168.60	226.71	226.71	226.71	226.71	226.71	226.71
6	折旧资金用于维护的比例					202.0%	202.0%	202.0%	202.0%	100.0%	100.0%
7	因保持永续经营而维护资金投入					453.42	453.42	453.42	453.42	226.71	226.71
8	期末设备类净值	万元	1,361.72	764.56	687.19	913.90	1,140.61	1,367.32	1,594.03	1,594.03	1,594.03
9	账面净值率			24.0%	20.2%	26.8%	33.0%	40.2%	46.9%	46.9%	46.9%

底稿名称: DCF-12运营现金计算表

企业名称: TRENDGOSA PTY LTD

评估基准日: 2025/12/31

序号	项目	单位	2023A	2024A	2025A	2027	2028	2029	2030	2031年以后
	运营现金	万元	1,388.51	1,656.30	1,614.57	1,559.17	1,606.27	1,654.77	1,704.72	1,704.72
I	安全运营现金	万元	1,388.51	1,656.30	1,614.57	1,559.17	1,606.27	1,654.77	1,704.72	1,704.72
1	其中: 每月付现支出	万元	1,388.51	1,656.30	1,614.57	1,559.17	1,606.27	1,654.77	1,704.72	1,704.72
2	安全资金的月数	月	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
II	限制类资金	万元								
1	其中: 应付票据保证	万元								
2	其他限制类资金	万元								
	月付现支出的计算									
	主要费用项目		17,386.07	20,666.59	20,117.68	19,555.80	20,120.97	20,702.97	21,302.31	21,302.31
1	其中: 营业成本	万元	16,153.31	19,308.85	18,606.77	18,034.01	18,575.03	19,132.28	19,706.25	19,706.25
2	税金及附加	万元								
3	销售费用	万元								
4	管理费用	万元	1,232.75	1,357.74	1,510.91	1,521.79	1,545.94	1,570.69	1,596.06	1,596.06
5	研发费用	万元								
6	减: 无需现金支付的费用	万元	723.90	791.05	742.83	845.72	845.72	845.72	845.72	845.72
7	其中: 折旧	万元	723.90	791.05	742.83	845.72	845.72	845.72	845.72	845.72
8	摊销	万元								
9	合计	万元	16,662.16	19,875.54	19,374.85	18,710.08	19,275.25	19,857.25	20,456.59	20,456.59

底稿名称: DCF-13运营资金计算表

企业名称: TRENDGOSA PTY LTD

评估基准日: 2025/12/31

单位: 人民币万元

项目名称 \ 年份	2023A	2024A	2025A	2026	2027	2028	2029	2030	2031年以后	备注
营运资金增加										
期末营运资金	3,897.32	415.25	3,126.42	-200.17	92.13	94.88	97.74	100.65	0.00	
运营现金	1,388.51	1,656.30	1,614.57	1,513.44	1,558.17	1,606.27	1,654.77	1,702.72	1,704.72	
应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	根据周转率计算
应收账款	2,658.28	3,301.58	2,038.40	1,916.88	1,974.39	2,033.62	2,094.63	2,157.47	2,157.47	根据周转率计算
应收款项融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	根据周转率计算
预付款项	282.72	168.96	285.90	269.03	277.10	285.41	293.98	302.80	302.80	根据周转率计算
经营其他应收款	2.94	2.84	7.36	7.36	7.36	7.36	7.36	7.36	7.36	不采用周转率
存货	1,184.88	985.36	899.53	846.45	871.84	897.99	924.93	952.68	952.68	根据周转率计算
合同资产	1,228.35	1,218.25	1,543.82	1,451.79	1,495.34	1,540.20	1,586.41	1,634.00	1,634.00	根据周转率计算
其他的经营性资产				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	不采用周转率
应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	根据周转率计算
应付账款	1,593.34	2,634.76	1,801.73	1,695.41	1,746.27	1,798.66	1,852.62	1,908.20	1,908.20	根据周转率计算
预收款项	3.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	根据周转率计算
合同负债	3.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	根据周转率计算
应付职工薪酬	1,023.86	877.92	942.60	886.97	913.58	940.99	969.22	998.30	998.30	根据周转率计算
应交税费	214.17	626.30	377.60	355.09	365.74	376.71	388.01	399.65	399.65	根据周转率计算
经营其他应付款	0.00	2,779.08	141.24	141.24	141.24	141.24	141.24	141.24	141.24	不采用周转率
其他的经营性负债				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	不采用周转率

周转率计算和选择表 (剔除非运营资产因素)

项目名称 \ 年份	2024年末资产计算		2025年末资产计算		周转率备选		是否选用周转率	其他参考周转率	周转率选择	备注
	2024年末资产计算	2025年末资产计算	期初和期末均值计算	计算	本年未资产计算	计算				
1 应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00	是	0.00		0.00		
2 应收账款	6.50	10.59	8.08	8.08	是	10.59		10.59		
3 应收款项融资	0.00	0.00	0.00	0.00	是	0.00		0.00		
4 预付款项	114.30	65.08	81.81	81.81	是	65.08		65.08		
5 经营其他应收款	7,538.80	2,932.27	4,231.26	4,231.26	否					
6 存货	19.60	20.69	19.74	19.74	是	20.69		20.69		
7 合同资产	17.60	13.98	15.63	15.63	是	13.98		13.98		
8 其他的经营性资产	0.00	0.00	0.00	0.00	否					
9 应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00	是	0.00		0.00		
10 应付账款	7.30	10.33	8.39	8.39	是	10.33		10.33		
11 预收款项	0.00	0.00	0.00	0.00	是	0.00		0.00		
12 合同负债	0.00	0.00	0.00	0.00	是	0.00		0.00		
13 应付职工薪酬	22.00	19.74	20.44	20.44	是	19.74		19.74		
14 应交税费	34.20	57.17	43.01	43.01	是	57.17		57.17		
15 经营其他应付款	6.90	131.74	12.74	12.74	否					
16 其他的经营性负债	0.00	0.00	0.00	0.00	否					

底稿名称: DCF-14息税前现金流计算表

企业名称: TRENDGOSA PTY LTD

评估基准日: 2025/12/31

单位: 人民币万元

项目 \ 年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031年及以后
一、营业总收入	20,300.00	20,909.00	21,536.27	22,182.36	22,847.83	22,847.83
其中: 主营业务收入	20,300.00	20,909.00	21,536.27	22,182.36	22,847.83	22,847.83
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减: 营业成本	17,508.75	18,034.01	18,575.03	19,132.28	19,706.25	19,706.25
其中: 主营业务成本	17,508.75	18,034.01	18,575.03	19,132.28	19,706.25	19,706.25
其他业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	1,498.23	1,521.79	1,545.94	1,570.69	1,596.06	1,596.06
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、息税前利润EBIT	1,293.02	1,353.20	1,415.30	1,479.39	1,545.52	1,545.52
减: 少数股东的EBIT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、归母息税前利润EBIT	1,293.02	1,353.20	1,415.30	1,479.39	1,545.52	1,545.52
加: 折旧和摊销	845.72	845.72	845.72	845.72	845.72	845.72
减: 资本性支出	716.15	716.15	716.15	870.67	845.72	845.72
减: 营运资本增加	-200.17	92.13	94.88	97.74	100.65	0.00
四、归母息税前现金流	1,622.76	1,390.64	1,449.99	1,356.70	1,444.87	1,545.52

底稿名称: DCF-I5税前折现率计算表
 企业名称: TRENDGOSA PTY LTD
 评估基准日: 2025/12/31

序号	模型选择	2026	2027	2028	2029	2030	2031年以后
	WACCBT (税前折现率, 迭代)	11.35%	11.35%	11.35%	11.35%	11.35%	11.35%
	其中: 企业所得税率 t	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%
	折现率的基本参数						
1	无风险利率 $R_f =$	4.76%	市场风险溢价MRP=	4.31%			
2	按照市值剔除财务杠杆的 β_t	0.616	债权期望报酬率 $R_D =$	3.60%			
3	特定风险报酬率 ϵ	1.50%					
	折现率计算方法和过程						
1	WACC 选取目标资本结构						ko
2	目标资本结构D/E (保持不变)	29.1%	29.1%	29.1%	29.1%	29.1%	29.1%
3	被评估企业贝塔系数 β_e	0.741	0.741	0.741	0.741	0.741	0.741
4	股权期望报酬率 r_e	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%
5	Wd: 债务资本百分比	22.5%	22.5%	22.5%	22.5%	22.5%	22.5%
6	We: 权益资本百分比	77.5%	77.5%	77.5%	77.5%	77.5%	77.5%
7	加权平均资本成本 (WACC)	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%
8	折现期 (月)	6	18	30	42	54	
9	折现系数	0.9627	0.8922	0.8269	0.7664	0.7103	8.9911
10	息税前利润EBIT	1,293.02	1,353.20	1,415.30	1,479.39	1,545.52	1,545.52
11.1	纳税调整: 免税收入 (-)						
11.2	研发费用的加计扣除 (-)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11.3	可弥补的预测期亏损部分 (+)						
11.4	业务招待费调整 (+)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
11.5	其他调整金额 (+)						
12	减: 息前所得税	389.11	407.16	425.79	445.02	464.86	464.86
13	税后息前利润	903.91	946.04	989.51	1,034.37	1,080.66	1,080.66
13.1	减: 少数股东税后息前利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	归属于母公司的税后息前利润	903.91	946.04	989.51	1,034.37	1,080.66	1,080.66
14.1	其中: 已实现母公司税后息前利润						
15	加: 折旧和摊销	845.72	845.72	845.72	845.72	845.72	845.72
16	减: 资本性支出	716.15	716.15	716.15	870.67	845.72	845.72
17	减: 营运资本增加	-200.17	92.13	94.88	97.74	100.65	0.00
18	归母税后息前现金流	1,233.65	983.48	1,024.20	911.68	980.01	1,080.66
19	归母税后息前收益现值	1,187.63	877.46	846.91	698.71	696.10	9,716.32
20	税后息前收益现值合计	14,000.00					
21	息税前收益现值合计	14,000.00					

请在C5单元格人工输入折现率, 当C18=C19单元格数据时, J5单元格会显示正确, 即为税前折现率

