

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上海地东
建筑设计事务所有限公司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 1211 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:	3131020001202601151
合同编号:	东洲评委(202603207)号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2026】第1211号
报告名称:	上海全筑控股集团股份有限公司拟对合并上海地东建筑设计事务所有限公司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:	126,000,000.00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、王亮暂未实名认可	
	
(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，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	9
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
(一) 法律法规依据	13
(二) 评估准则依据	13
(三) 资产权属依据	14
(四) 取价依据	14
(五) 其他参考资料	14
七、评估方法	15
(一) 评估方法概述	15
(二) 评估方法的选择	15
(三) 预计未来现金流量的现值	16
(四) 资产的公允价值减去处置费用后的净额的方法	20
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	23
(一) 基本假设	23
(二) 一般假设	23
(三) 收益法评估假设	24
十、评估结论	25
(一) 评估结论	25
(二) 有关评估结论的其他说明	25
十一、特别事项说明	25
十二、评估报告使用限制说明	26
十三、评估报告日	27
附件	29

上海全筑控股集团股份有限公司拟对合并上海地东建筑设计事
务所有限公司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 1211 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上海地东建筑设计事务所有限公司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：上海全筑控股集团股份有限公司拟对合并上海地东建筑设计事务所有限公司形成的商誉进行减值测试提供参考。

评估对象：上海全筑控股集团股份有限公司合并上海地东建筑设计事务所有限公司形成的商誉相关的资产组可回收价值。

评估范围：归属于资产组的固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用等长期资产，被合并方的资产组账面金额合计为2,403,178.13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161,164,338.91元，其中：合并报表确认的商誉金额为80,968,192.00元，归属于少数股东的商誉金额为77,792,968.78元，全口径商誉金额为158,761,160.78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。对资产预计未来现金流量的现值未超过所对应的账面价值，存在减值迹象的情况下，我们采用公允价值减去处置费用的

净额继续进行减值测试，依据孰高原则选取评估结论。

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为人民币12,600.00万元，大写：人民币壹亿贰仟陆佰万元整。

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。

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：无

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上海地东建筑设计事
务所有限公司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 1211 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上海地东建筑设计事务所有限公司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：131,693.3520 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：上海地东建筑设计事务所有限公司（以下简称“公司”）

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：上海市杨浦区沧州路 138 号 430 室

办公地址：上海市静安区西藏北路 18 号四行天地 A 栋 5 楼

法定代表人：平刚

注册资本：316.1222 万元人民币

统一社会信用代码：91310110684093745L

营业期限：2009 年 02 月 18 日至 无固定期限

经营范围：建筑设计，景观设计，照明建设工程专项设计，建筑专业领域内的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询，文化用品、办公用品、日用百货、服装鞋帽、电子产品、工艺礼品的销售。【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. 资产组所在企业性质及历史沿革

上海地东建筑设计事务所有限公司成立于 2009 年 02 月 18 日，经上海市工商行政管理局杨浦分局批准登记，取得统一社会信用代码 91310110684093745L 号营业执照，成立时注册资本为 300.00 万元，其中：平刚以货币出资 150.00 万元，占注册资本的 50%；崔哲以货币出资 90.00 万元，占注册资本的 30%；揭涌以货币出资 60.00 万元，占注册资本的 20%。

2011 年 4 月，平刚将其持有的地东设计 15% 股权作价 45.00 万元人民币转让给万江蛟；崔哲将其持有的地东设计 5% 的股权作价 15.00 万元人民币转让给万江蛟，转让后地东设计的注册资本为 300.00 万元，其中：平刚以货币出资 105.00 万元，占注册资本的 35%；崔哲以货币出资 75.00 万元，占注册资本的 25%；揭涌以货币出资 60.00

万元，占注册资本的 20%；万江蛟以货币出资 60.00 万元，占注册资本的 20%。

2014 年 6 月，万江蛟将其持有的地东设计 0.1%的股权作价 0.30 万元人民币转让给王轩升，转让后地东设计的注册资本为 300.00 万元，其中：平刚以货币出资 105.00 万元，占注册资本的 35%；崔哲以货币出资 75.00 万元，占注册资本的 25%；揭涌以货币出资 60.00 万元，占注册资本的 20%；万江蛟以货币出资 59.70 万元，占注册资本的 19.9%；王轩生以货币出资 0.30 万元，占注册资本的 0.1%。

2017 年 1 月，王轩生将其持有的地东设计 0.1%的股权作价 0.30 万元人民币转让给万江蛟，转让后地东设计的注册资本为 300 万元，其中：平刚以货币出资 105.00 万元，占注册资本的 35%；崔哲以货币出资 75.00 万元，占注册资本的 25%；揭涌以货币出资 60.00 万元，占注册资本的 20%；万江蛟以货币出资 60.00 万元，占注册资本的 20%。

2017 年 6 月，平刚将其持有的地东设计 16.92833%的股权转让给上海全筑控股集团股份有限公司；崔哲将其持有的地东设计 12.0917%的股权转让给上海全筑控股集团股份有限公司；万江蛟将其持有的地东设计 9.6733%的股权转让给上海全筑控股集团股份有限公司；且上海全筑控股集团股份有限公司以货币增资 16.1222 万元，转让并增资后地东设计的注册资本为 316.1222 万元，其中：上海全筑控股集团股份有限公司以货币出资 161.2223 万元，占注册资本的 51%；平刚以货币出资 54.2150 万元，占注册资本的 17.15%；崔哲以货币出资 38.7249 万元，占注册资本的 12.25%，揭涌以货币出资 30.9800 万元，占注册资本的 9.8%；万江蛟以货币出资 30.9800 万元，占注册资本的 9.8%。

2019 年 3 月，平刚将其持有的地东设计 0.5%的股权作价 1.5806 万元人民币转让给徐可，转让后地东设计的注册资本为 316.1222 万元。其中：上海全筑控股集团股份有限公司以货币出资 161.2223 万元，占注册资本的 51%；平刚以货币出资 52.6344 万元，占注册资本的 16.65%；崔哲以货币出资 38.7249 万元，占注册资本的 12.25%，揭涌以货币出资 30.9800 万元，占注册资本的 9.8%；万江蛟以货币出资 30.9800 万元，占注册资本的 9.8%；徐可以货币出资 1.5806 万元，占注册资本的 0.5%。

2019 年 5 月，徐可将其持有的地东设计 0.5%的股权作价 1.5806 万元转让给平刚，转让后地东设计的注册资本为 316.1222 万元，其中：上海全筑控股集团股份有限公司

以货币出资 161.2223 万元，占注册资本的 51%；平刚以货币出资 54.2150 万元，占注册资本的 17.15%；崔哲以货币出资 38.7249 万元，占注册资本的 12.25%，揭涌以货币出资 30.9800 万元，占注册资本的 9.8%；万江蛟以货币出资 30.9800 万元，占注册资本的 9.8%。

2023 年 10 月，平刚将其持有的地东设计 0.05%的股权作价 0.1581 万元人民币转让给王英哲，转让后地东设计的注册资本为 316.1222 万元。其中：上海全筑控股集团股份有限公司以货币出资 161.2223 万元，占注册资本的 51%；平刚以货币出资 54.0569 万元，占注册资本的 17.10%；崔哲以货币出资 38.7249 万元，占注册资本的 12.25%，揭涌以货币出资 30.9800 万元，占注册资本的 9.8%；万江蛟以货币出资 30.9800 万元，占注册资本的 9.8%；王英哲以货币出资 0.1581 万元，占注册资本的 0.05%。

2025 年 1 月，王英哲将其持有的地东设计 0.05%股权转让给平刚，转让后地东设计各股东的出资及所占比例如下表所示：

截至评估基准日，地东设计各股东的出资及所占比例如下表所示：

投资方	认缴注册资本额（万元）	实收资本额（万元）	持股比例
上海全筑控股集团股份有限公司	161.2223	161.2223	51.00%
平刚	54.2150	54.2150	17.15%
崔哲	38.7249	38.7249	12.25%
揭涌	30.9800	30.9800	9.80%
万江蛟	30.9800	30.9800	9.80%
合计	316.1222	316.1222	100%

3. 所在企业合并报表范围情况

纳入合并报表范围的企业共 1 家，明细如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本（万元）	实缴资本（万元）	持股比例%
宁波地东建筑设计有限公司	有限责任公司	浙江省宁波市	200.00	0.00	100.00

4. 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	7,904.99	6,757.35	5,176.52
营业利润	-22.48	751.32	259.06
净利润	127.87	693.08	291.85

以前年度数据摘自于上会会计师事务所（特殊普通合伙）年度审计报告，审计报告均为无保留意见。基准日的数据来自于上会会计师事务所（特殊普通合伙）提供的基准日初步审计数据。

（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上海地东建筑设计事务所有限公司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合并上海地东建筑设计事务所有限公司形成的商誉相关的资产组可回收价值。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、长期待摊费用等长期资产，被合并方的资产组账面金额合计为 2,403,178.13 元。

截止日期：2025 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

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	183,497.45	183,497.45
使用权资产	1,908,247.67	1,908,247.67
商誉	0.00	158,761,160.78
合并方合并报表确认商誉	0.00	80,968,192.00
归属于少数股东的商誉	0.00	77,792,968.78
长期待摊费用	311,433.01	311,433.01
资产组合计	2,403,178.13	161,164,338.91

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 161,164,338.91 元，其中：合并报表确认的商誉金额为 80,968,192.00 元，归属于少数股东的商誉金额为

77,792,968.78 元，全口径商誉金额为 158,761,160.78 元。上述包含商誉的资产组（或组合）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 6 月，上海全筑控股集团股份有限公司以 306,000,000.00 元的对价（含或有对价）收购上海地东建筑设计事务所有限公司 51.00% 的股权，合并日取得该公司可辨认净资产的公允价值为 47,121,058.90 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 281,968,259.96 元，确认为合并资产负债表中的商誉。

2. 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中地东设计分摊的商誉账面原值 281,968,259.96 元，在 2021 年 12 月 31 日计提减值 45,850,259.96 元，2022 年 12 月 31 日计提减值 81,149,808.00 元，2023 年 12 月 31 日计提减值 62,000,000.00 元，2024 年 12 月 31 日计提减值 12,000,000.00 元，剩余商誉值 80,968,192.00 元（51%），完全商誉值 158,761,160.78 元。

（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、无形资产及长期待摊费用。

1. 设备类

设备类资产账面净值为 183,497.45 元，按用途分为车辆和电子设备，主要是在 2015 年-2025 年之间购入，目前正常使用中。

2. 使用权资产

使用权资产账面净值为 1,908,247.67 元，为企业租赁的位于上海静安区西藏北路 18 号及浙江宁波江北区人民路 573 号的办公楼。

3. 无形资产

无形资产账面净值为 0.00 元，企业已摊销完毕，系地东设计外购的 CAD 软件及 Adobe Creative Cloud-All Apps 软件等。

4. 长期待摊费用

长期待摊费用账面净值为 311,433.01 元，系地东设计办公场所的装修费用等。

(四) 企业申报的账面未记录的无形资产情况

企业申报的账面未记录的无形资产主要为资质、实用新型专利等，相关信息如下：

1. 工程设计甲级资质证书

名称	资质类型及等级	证书编号	有效期至	发证机关
工程设计资质证书	建筑设计事务所甲级	A131001955	2029-05-17	中华人民共和国住房和城乡建设部

2. 有效期内的专利清单

序号	发明名称	专利类型	法律状态	申请号	申请日	公开(公告)号	公开(公告)日期
1	折叠式洗手台及住宅建筑	实用新型	授权	CN202322473035.4	2023-09-12	CN221702583U	2024-09-13
2	旋转式桌具及咖啡厅	实用新型	授权	CN202322473062.1	2023-09-12	CN221228945U	2024-06-28
3	水处理景观座椅	实用新型	授权	CN202322473068.9	2023-09-12	CN221229019U	2024-06-28
4	窗外辅助装置及居民建筑	实用新型	授权	CN202322473091.8	2023-09-12	CN220928170U	2024-05-10
5	遮阳棚及住宅建筑	实用新型	授权	CN202322473085.2	2023-09-12	CN220928461U	2024-05-10
6	活动吊顶	实用新型	授权	CN202223105826.3	2022-11-22	CN218668123U	2023-03-21
7	多功能核酸亭	实用新型	授权	CN202222772001.0	2022-10-20	CN218643972U	2023-03-17
8	新型可折叠晾衣防盗窗	实用新型	授权	CN202122877097.2	2021-11-19	CN216841347U	2022-06-28
9	建筑外墙板材展示架	实用新型	授权	CN202122877159.X	2021-11-19	CN216822561U	2022-06-28
10	多功能路灯	实用新型	授权	CN202122877096.8	2021-11-19	CN216345974U	2022-04-19
11	多功能景观亭	实用新型	授权	CN202122856266.4	2021-11-19	CN216341242U	2022-04-19
12	抗台风防砸窗户的防护装置	实用新型	授权	CN202022522212.X	2020-11-04	CN215169564U	2021-12-14
13	可伸缩式淋浴房	实用新型	授权	CN202022522136.2	2020-11-04	CN215077864U	2021-12-10
14	折叠式晴雨篷	实用新型	授权	CN202022522094.2	2020-11-04	CN214145297U	2021-09-07
15	晾衣架与纱窗一体化装置	实用新型	授权	CN202022519860.X	2020-11-04	CN214145322U	2021-09-07
16	预置化陶土构件及包含其的空气处理装置	实用新型	授权	CN202022519832.8	2020-11-04	CN214130844U	2021-09-07
17	具有伸缩式雨棚的公交站台	实用新型	授权	CN202022528909.8	2020-11-04	CN214144889U	2021-09-07
18	住宅楼物品自动配送机	实用新型	授权	CN202022529112.X	2020-11-04	CN214003737U	2021-08-20
19	具有光纤传导太阳光照明系统的路灯	实用新型	授权	CN202022529370.8	2020-11-04	CN214009102U	2021-08-20
20	带有雨棚的窗户	实用新型	授权	CN201922118231.3	2019-12-02	CN211777055U	2020-10-27
21	均匀扩散光线的玻璃砖组件	实用新型	授权	CN201922118027.1	2019-12-02	CN211775269U	2020-10-27
22	底部密封门	实用新型	授权	CN201922133188.8	2019-12-02	CN211777044U	2020-10-27
23	防坠楼窗扇	实用新型	授权	CN201922118067.6	2019-12-02	CN211776795U	2020-10-27
24	光能传输系统	实用新型	授权	CN201922118232.8	2019-12-02	CN210891429U	2020-06-30
25	折叠式晾衣窗	实用新型	授权	CN201821620158.9	2018-09-29	CN209586185U	2019-11-05
26	具有挡雨功能的门	实用新型	授权	CN201821625535.8	2018-09-29	CN209469287U	2019-10-08
27	易清洁格栅窗	实用新型	授权	CN201821607931.8	2018-09-29	CN209385016U	2019-09-13
28	折叠扶手	实用新型	授权	CN201821620159.3	2018-09-29	CN209284688U	2019-08-23
29	水管漏水报警装置及系统	实用新型	授权	CN201821602323.8	2018-09-29	CN209166744U	2019-07-26
30	坡屋面结构房屋	实用新型	授权	CN201821607932.2	2018-09-29	CN209066589U	2019-07-05
31	门斗	实用新型	授权	CN201821607933.7	2018-09-29	CN209066752U	2019-07-05
32	空气净化栏杆	实用新型	授权	CN201821625533.9	2018-09-29	CN209066341U	2019-07-05

33	智能调光玻璃幕墙	实用新型	授权	CN201821625532.4	2018-09-29	CN209066667U	2019-07-05
34	室内采光设备	实用新型	授权	CN201821607875.8	2018-09-29	CN208794307U	2019-04-26
35	装饰墙种植模块及包含其的装饰墙种植板	实用新型	授权	CN201820681772.X	2018-05-08	CN208210902U	2018-12-11
36	景观构件	实用新型	授权	CN201820663596.7	2018-05-04	CN208183863U	2018-12-04
37	活动坡道及具有其的楼梯组件	实用新型	授权	CN201820660098.7	2018-05-04	CN208184102U	2018-12-04
38	一种石材幕墙干挂件的集成模块	实用新型	授权	CN201820646088.8	2018-05-02	CN208137213U	2018-11-23
39	一种下沉式别墅庭院的采光模块	实用新型	授权	CN201820644820.8	2018-05-02	CN208124172U	2018-11-20
40	一种建筑智能通风系统	实用新型	授权	CN201820644815.7	2018-05-02	CN208124552U	2018-11-20

3. 商标

序号	商标图案	商标名称	国际分类	商标状态	申请/注册号	申请日期	注册公告日期
1		DC 国际 ALLIANCE	42 类 设计研究	已注册	17913976	2015-09-16	2017-08-14
2		建筑东西	16 类 办公用品	已注册·商标续展核准	10973060	2012-05-25	2014-07-07
3		建筑东西	41 类 教育娱乐	已注册·商标续展核准	10973176	2012-05-25	2013-09-14
4		图形	42 类 设计研究	已注册·商标续展核准	10895988	2012-05-10	2014-07-14

4. 软件著作权

序号	作品名称	作品类别	首次发表日期	创作完成日期	登记号	登记日期
1	DCCD	美术	-	2009-02-19	国作登字-2012-F-00068117	2012-08-22

5. 域名

序号	网站名称	网址	域名	网站备案/许可证号	审核日期
1	上海地东建筑设计事务所有限公司	www.dccd.com.cn	dccd.com.cn	沪 ICP 备 11036676 号-1	2019-10-12

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. 《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）；
12. 《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）；
13. 《监管规则适用指引——评估类第2号》。

（三）资产权属依据

1. 《机动车行驶证》；
2. 专利权证书或申请通知书；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 其他资产权属证明资料。

（四）取价依据

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来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. 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. 被评估单位提供的基准日财务报表数据；
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）；（证券类项目适用）；
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）；（证券类项目适用）；
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，且对预测数据的可靠性进行了必要的核实。

基于：

(1) 可回收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置费用的净额孰高者。在已确信资产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其中任何一项数值已经超过所对应的账面价值，并通过减值测试的前提下，可以不必计算另一项数值。

(2) 对资产预计未来现金流量的现值未超过所对应的账面价值，存在减值迹象的情况下，我们采用公允价值减去处置费用的净额继续进行减值测试，依据孰高原则选取评估结论。

因此本次减值测试采用预计未来现金流量的现值（简称“收益法”）、公允价值减去处置费用的净额两种方法进行测算，并以孰高原则选取评估结论。

(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: 根据国内外的行业研究结果, 并结合中评协发布的《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》的要求, 本次无风险利率选择最新的十年期中国国债收益率均值计算。数据来源为中评协网上发布的、由“中央国债登记结算公司 (CCDC)”提供的《中国国债收益率曲线》。

国债收益率曲线是用来描述各个期限国债与相应利率水平的曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

考虑到十年期国债收益每个工作日都有发布, 为了避免短期市场情绪波动对取值的影响, 结合本公司的技术规范, 按照最新一个完整季度的均值计算, 每季度更新一次, 本次基准日取值为 1.83%。

(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。我们利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算得到市场风险溢价。

R_m 的计算: 根据中国证券市场指数计算收益率。

指数选择: 根据中评协发布的《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》, 同时考虑到沪深 300 全收益指数因为修正了样本股分红派息因而比沪深 300 指数在计算收益率时相对更为准确, 我们选用了沪深 300 全收益指数计算收益率。基期指数为 1000 点, 时间为 2004 年 12 月 31 日。

时间跨度: 计算时间段为 2005 年 1 月截至基准日前一年年末。

数据频率: 周。考虑到中国的资本市场存续至今为 30 年左右, 指数波动较大, 若简单按照周收盘指数计算, 收益率波动较大而无参考意义。为消除剧烈 (异常) 波动

影响，按照周收盘价之前交易日 200 周均值计算（不足 200 周的按照自指数发布周开始计算均值）获得年化收益率。

年化收益率平均方法：计算分析算数和几何两种平均年化收益率，最终选取几何平均年化收益率。

R_f 的计算：无风险利率采用同期的十年期国债到期收益率（数据来源同前）。和指数收益率对应，采用当年完整年度的均值计算。

市场风险溢价（MRP, $R_m - R_f$ ）的计算：

通过上述计算得出各年度中国市场风险溢价基础数据。考虑到当前我国经济正在从高速增长阶段转向高质量发展阶段，增速逐渐趋缓，因此我们采用最近 5 年均值计算 MRP 数值，如下：

期间	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP, $R_m - R_f$
均值			6.65%
2025 年	8.12%	1.74%	6.38%
2024 年	8.66%	2.22%	6.44%
2023 年	9.29%	2.73%	6.56%
2022 年	9.71%	2.77%	6.94%
2021 年	9.95%	3.03%	6.92%

即目前中国市场风险溢价约为 6.65%。

(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 β_t ）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，最终选择 27 家可比上市公司。浙江核新同花顺网络信息股份有限公司是一家专业的互联网金融信息服务提供商，我们在其金融数据终端查询到该 27 家可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均 $\beta_t = 0.9135$ 。

β 系数数值选择标准如下：

标的指数选择：沪深 300

计算周期：周

时间范围：3 年

收益率计算方法：对数收益率

剔除财务杠杆：按照市场价值比

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/股东全部权益价值迭代计算。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e=0.987$ 。

(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 3.00%。

(2.5) 债权期望报酬率 R_d 的确定：债权期望报酬率选取全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）-5 年期贷款利率。

(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。

(四) 资产的公允价值减去处置费用后的净额的方法

可回收金额=公允价值-处置费用

1. 公允价值：

本次评估中，依据评估目的和持续经营的基本假设，参照企业价值评估中的收益法确认资产组的公允价值，即采用收益法对资产组未来预计产生的现金流净现值对公允价值进行估算。

整体资产组的收益法评估公允价值：

本次对选取收益法的资产组选用税后自由现金流量折现模型，基本公式为：

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

其中：P：资产组的可回收金额；

F_i ：第 i 年的税后现金流量；

r：税后折现率；

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。

公允价值下的资产组自由现金流为税后现金流，所对应折现率亦为税后口径，除此以外，其余主要参数选取方式同预计未来现金流量中的选取方式。

2. 处置费用：

根据企业会计准则的规定，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不包括在内。

本次评估根据资产组的实际情况，处置费用主要考虑了相关交易中介费用、咨询费用等。

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 2026 年 3 月中旬。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，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. 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。

6. 被评估企业目前位于上海市静安区西藏北路 18 号办公场所系租赁取得，租赁期至 2028 年 2 月 29 日；位于浙江宁波江北区人民路 573 号二楼的办公场所系租赁所得，租赁期至 2026 年 3 月 14 日止，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。

7. 企业的《高新技术企业证书》取得日期为 2025 年 12 月 25 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。

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为人民币 12,600.00 万元，大写：人民币壹亿贰仟陆佰万元整。

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：

无。

（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

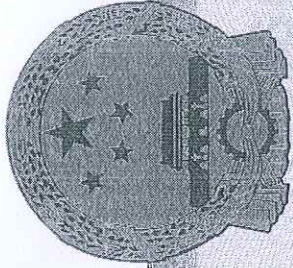
报告附件

项目名称 上海全筑控股集团股份有限公司拟对合并上海地东建筑设计事务所有限公司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 1211 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. 被评估单位基准日财务报表
3. 被评估单位其他权利证明
4. 评估委托人和相关当事方承诺函
5. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
6. 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
7. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
8. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
9. 资产评估机构及资产评估师承诺函
10. 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; 电气设备安装销售; 安防设备销售; 计算机软硬件及辅助设备零售; 信息咨询业务(不含许可类信息咨询业务)。
(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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310110684093745L

证照编号: 1000000202311300117



扫描市场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 上海地东建筑设计事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 平刚

经营范围

建筑设计, 景观设计, 照明建设工程专项设计, 建筑专业领域内的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询, 文化用品、办公用品、日用百货、服装鞋帽、电子产品、工艺礼品的销售。

【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】

注册资本 人民币316.1222万元整

成立日期 2009年02月18日

住所 上海市杨浦区沧州路138号430室



登记机关

2023年11月30日

返回

资产负债表年末核对一致

资产负债表年初核对一致

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：上海地东建筑设计事务所有限公司

单位：元

资 产	行次	期末余额	年初余额	负债和所有者权益（或股东权益）	行次	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	30,206,193.23	26,973,584.40	短期借款	80		
结算备付金	2			向中央银行借款	81		
拆出资金	3			拆入资金	82		
交易性金融资产	4			交易性金融负债	83		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	84		
衍生金融资产	6			衍生金融负债	85		
应收票据	7	1,563,172.00	780,097.91	应付票据	86		
减：应收票据坏账准备	8	78,158.60	39,004.90	应付账款	87	22,782,980.32	12,789,921.31
应收票据净额	9	1,485,013.40	741,093.01	预收款项	88		
应收账款	10	7,931,891.21	18,062,505.54	合同负债	89	657,771.33	3,194,985.90
减：应收账款坏账准备	11	5,437,666.21	5,928,378.96	卖出回购金融资产款	90		
应收账款净额	12	2,494,225.00	12,134,126.58	吸收存款及同业存放	91		
应收款项融资	13			代理买卖证券款	92		
预付款项	14	170,115.35	321,561.74	代理承销证券款	93		
应收保费	15			预收保费	94		
应收分保账款	16			应付职工薪酬	95	3,344,499.00	4,000,000.00
应收分保合同准备金	17			应交税费	96	391,769.89	526,108.40
应收资金集中管理款	18			应付利息	97		
应收利息	19			应付股利	98		
应收股利	20			其他应付款	99	32,112.38	
其他应收款	21	625,647.00	9,326,484.00	应付手续费及佣金	100		
减：其他应收款坏账准备	22	53,405.72	100,799.94	应付分保账款	101		
其他应收款净额	23	572,241.28	9,225,684.06	持有待售负债	102		
买入返售金融资产	24			一年内到期的非流动负债	103	886,998.99	663,632.80
存货	25	4,726,954.68	4,270,765.65	其他流动负债	104	39,466.27	68,739.73
减：存货跌价准备	26	1,443,524.23	300,563.10				
存货净额	27	3,283,430.45	3,970,202.55				
合同资产	28						
减：合同资产减值准备	29						
合同资产净额	30						
合同资产净额	31						
保险合同资产	32						
持有待售资产	33						
一年内到期的非流动资产	34						
其他流动资产	35	1,220,815.31	928,027.52				
流动资产合计	36	39,432,034.02	54,294,279.86	流动负债合计	105	28,135,598.18	21,243,388.14
非流动资产：				非流动负债：			
发放贷款及垫款	37			保险合同准备金	106		
债权投资	38			长期借款	107		
减：债权投资减值准备	39			应付债券	108		
债权投资净额	40			其中：优先股	108-1		
其他债权投资	41			永续债	108-2		
长期应收款	42			保险合同负债	109		
减：长期应收款坏账准备	43			分出再保险合同负债	110		
长期应收款净额	44			租赁负债	111	1,048,923.31	31,964.81
长期股权投资	45			长期应付款	112		
减：长期股权投资减值准备	46			长期应付职工薪酬	113		
长期股权投资净额	47			预计负债	114		
其他权益工具投资	48			递延收益	115		
其他非流动金融资产	49			递延所得税负债	116	286,237.15	100,730.08
投资性房地产	50	3,532,614.34		其他非流动负债	117		
减：投资性房地产减值准备	51			非流动负债合计	118	1,335,160.46	132,694.89
投资性房地产净额	52	3,532,614.34		负债合计	119	29,470,758.64	21,376,083.03
固定资产	53	2,748,010.67	3,324,183.32				
减：累计折旧	54	2,564,513.22	3,085,436.81				
减：固定资产减值准备	55						
固定资产净额	56	183,497.45	238,746.51				
在建工程	57						
减：在建工程减值准备	58						
在建工程净额	59						
固定资产清理	60						
生产性生物资产	61						
油气资产	62						
使用权资产	63	12,491,573.72	9,878,367.40				
减：使用权资产累计折旧	64	10,583,326.05	9,206,833.52	所有者权益（或股东权益）：			
减：使用权资产减值准备	65			实收资本（或股本）	120	3,161,222.00	3,161,222.00
使用权资产净额	66	1,908,247.67	671,533.88	其他权益工具	121		
无形资产	67	1,873,735.65	1,873,735.65	其中：优先股	121-1		
减：无形资产累计摊销	68	1,873,735.65	1,711,493.73	永续债	121-2		
减：无形资产减值准备	69			资本公积	122	15,138,778.00	15,138,778.00
无形资产净额	70		162,241.92	减：库存股	123		
开发支出	71			其他综合收益	124		
商誉	72			专项储备	125		
减：商誉减值准备	73			盈余公积	126	1,580,611.00	1,580,611.00
商誉净额	74			一般风险准备	127		
长期待摊费用	75	311,433.01	254,656.53	未分配利润	128	-233,905.06	21,722,585.34
递延所得税资产	76	1,429,266.89	1,159,258.70	归属于母公司所有者权益合计	129	19,646,705.94	41,603,196.34
其他非流动资产	77	2,320,371.20	6,198,561.97	少数股东权益	130		
非流动资产合计	78	9,685,430.56	8,684,999.51	所有者权益（或股东权益）合计	131	19,646,705.94	41,603,196.34
资产总计	79	49,117,464.58	62,979,279.37	负债和所有者权益（或股东权益）总计	132	49,117,464.58	62,979,279.37

合并利润及利润分配表

2025年度

编制单位：上海地东建筑设计事务所有限公司

单位：元

项 目	行次	本期金额	上年金额	项 目	行次	本期金额	上年金额
一、营业总收入	1	51,765,173.23	65,941,464.32	加：年初未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)	79	21,722,585.34	14,791,773.15
其中：营业收入	2	51,765,173.23	65,941,464.32	其他转入	80		
利息收入	3						
保险服务收入	4						
已赚保费	5			九、可供分配的利润(亏损以“-”号填列)	81	24,641,094.94	21,722,585.34
手续费及佣金收入	6			减：提取法定盈余公积	82		
二、营业总成本	7	48,667,408.68	59,227,380.27	提取一般风险准备	83		
其中：营业成本	8	33,938,252.44	40,616,427.90	提取职工奖励及福利基金(合并报表填列，子公司为外	84		
利息支出	9			提取储备基金	85		
手续费及佣金支出	10			提取企业发展基金	86		
保险服务费用	11				87		
分出保费的分摊	12						
减：摊回保费服务费用	13						
承担财务损失	14						
减：分出再保险财务收益	15						
退保金	16			利润归还投资			
赔付支出净额	17						
提取保险合同准备金净额	18			十、可供股东分配的利润(亏损以“-”号填列)	88	24,641,094.94	21,722,585.34
保单红利支出	19			减：应付优先股股利	89		
分保费用	20			提取任意盈余公积	90		
税金及附加	21	308,455.85	281,358.66	应付普通股股利	91	24,875,000.00	
销售费用	22	3,902,878.48	5,770,622.04	转作股本的普通股股利	92		
管理费用	23	7,969,747.07	8,668,757.60		93		
研发费用	24	2,853,086.27	3,908,121.27	权益性交易冲减留存收益	94		
财务费用	25	-305,011.43	-17,907.20	净资产折股			
其中：利息费用	26	73,517.07	140,356.64				
利息收入	27	385,418.53	226,388.06	加：设定受益计划变动额结转	95		
汇兑净损失(净收益以“-”填列)	28				96		
其他	29						
加：其他收益	30	27,346.84	97,837.26	其他综合收益结转			
投资收益	31		185,492.66				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32						
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33			十一、未分配利润(未弥补亏损以“-”号表示)	97	-233,905.06	21,722,585.34
汇兑收益	34						
净敞口套期收益	35			十二、年初其他综合收益	98		
公允价值变动收益	36			加：本期其他综合收益的税后净额	99		
信用减值损失	37	583,231.27	-256,728.18	减：设定受益计划变动额结转留存收益	100		
资产减值损失	38	-1,142,961.13	434,576.31	其他综合收益结转留存收益	101		
资产处置收益	39	25,193.81	337,971.86	其他综合收益	102		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	40	2,590,575.34	7,513,233.96				
加：营业外收入	41	678,840.33	760,452.50				
减：营业外支出	42	30,308.49	408,888.82				
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	43	3,239,107.18	7,864,797.64				
减：所得税费用	44	320,597.58	933,985.45				
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	45	2,918,509.60	6,930,812.19				
其中：被合并方在合并前实现的净利润	46						
(一)按经营持续性分类							
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	47	2,918,509.60	6,930,812.19				
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	48						
(二)按所有权归属分类							
1.归属于母公司所有者的净利润	49	2,918,509.60	6,930,812.19				
2.少数股东损益	50						
六、其他综合收益的税后净额	51						
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	52						
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	53						
1.重新计量设定受益计划变动额	54						
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	55						
3.其他权益工具投资公允价值变动	56						
4.企业自身信用风险公允价值变动	57						
5.不能转损益的保险合同金融变动	58						
6.其他	59						
(二)将重分类进损益的其他综合收益	60						
1.权益法下可转损益的其他综合收益	61						
2.其他债权投资公允价值变动	62						
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	63						
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	64						
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	65						
6.其他债权投资信用减值准备	66						
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	67						
8.外币财务报表折算差额	68						
9.可转损益的保险合同金融变动	69						

10. 可转损益的分出再保险合同金融变动	70					
11. 其他	71					
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	72					
七、综合收益总额	73	2,918,509.60	6,930,812.19			
归属于母公司所有者的综合收益总额	74	2,918,509.60	6,930,812.19			
归属于少数股东的综合收益总额	75					
八、每股收益：	76					
（一）基本每股收益（元/股）	77					
（二）稀释每股收益（元/股）	78					

合并现金流量表

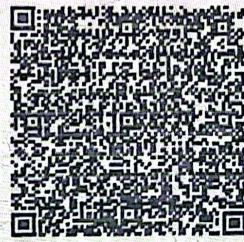
编制单位：上海地东建筑设计事务所有限公司

2025年度

单位：元


项目	行次	本期金额	上期金额	项目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量	1			现金流量附注	41		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	62,038,335.86		1. 将净利润调节为经营活动的现金流量	42		
收到的税费返还	3			归属于母公司所有者的净利润	43	2,918,509.60	6,930,812.19
收到其他与经营活动有关的现金	4	1,674,118.03		少数股东本期损益	44		
经营活动现金流入小计	5	63,712,453.89		净利润	45	2,918,509.60	6,930,812.19
购买商品、接受劳务支付的现金	6	19,600,546.02		加：信用减值损失	46	-583,231.27	256,728.18
支付给职工以及为职工支付的现金	7	18,015,985.47		资产减值准备	47	1,142,961.13	-434,576.31
支付的各项税费	8	3,271,734.63		固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折	48	130,094.91	
支付其他与经营活动有关的现金	9	2,645,128.94		使用权资产折旧	49	1,376,492.53	
经营活动现金流出小计	10	43,533,395.06		无形资产摊销	50	162,241.92	
经营活动产生的现金流量净额	11	20,179,058.83		长期待摊费用摊销	51	209,929.94	
二、投资活动产生的现金流量	12			处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减	52	-25,193.81	
收回投资收到的现金	13			固定资产报废损失(减：收益)	53		
取得投资收益收到的现金	14			公允价值变动损失(减：收益)	54		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	25,800.00		财务费用(减：收益)	55	73,517.07	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16			投资损失(减：收益)	56		
收到其他与投资活动有关的现金	17			递延所得税资产减少(减：增加)	57	-270,008.19	
投资活动现金流入小计	18	25,800.00		递延所得税负债增加(减：减少)	58	185,507.07	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	283,500.00		存货的减少(减：增加)	59	-456,189.03	
投资支付的现金	20			合同资产的减少(减：增加)	60		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21			经营性应收项目的减少(减：增加)	61	8,645,583.11	
支付其他与投资活动有关的现金	22			经营性应付项目的增加(减：增加减少)	62	6,668,843.85	
投资活动现金流出小计	23	283,500.00		其他	63		
投资活动产生的现金流量净额	24	-257,700.00		经营活动产生的现金流量净额	64	20,179,058.83	6,752,964.06
三、筹资活动产生的现金流量	25						
吸收投资收到的现金	26						
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	27						
取得借款收到的现金	28						
收到其他与筹资活动有关的现金	29						
筹资活动现金流入小计	30						
偿还债务支付的现金	31			2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	65		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	12,188,750.00		债务转为资本	66		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33			一年内到期的可转换公司债券	67		
支付其他与筹资活动有关的现金	34	4,500,000.00		融资租入固定资产	68		
筹资活动现金流出小计	35	16,688,750.00		3、现金及现金等价物净变动情况	69		
筹资活动产生的现金流量净额	36	-16,688,750.00		现金的期末余额	70	30,206,193.23	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37			减：现金的期初余额	71	26,973,584.40	
五、现金及现金等价物净增加额	38	3,232,608.83		加：现金等价物的期末余额	72		
加：期初现金及现金等价物余额	39	26,973,584.40		减：现金等价物的期初余额	73		
六、期末现金及现金等价物余额	40	30,206,193.23		现金及现金等价物净增加额	74	3,232,608.83	

权利人	上海地东建筑设计事务所有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	颍州区中心街2号祥生云境小区G-C1#住宅楼801室	
不动产单元号	341202003004GB00051F00030029	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/住宅	
面积	共用宗地面积79519.00㎡/房屋建筑面积124.45㎡	
使用期限	国有建设用地使用权2021年05月11日起2091年05月10日止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:99.4 分摊建筑面积:25.05 房屋总层数:23 所在层数:8	



登记日期: 2025年08月07日



权利人	上海地东建筑设计事务所有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	颍州区中心街2号祥生云境小区GC1#住宅楼1401室		
不动产单元号	341202003004GB00051F00030053		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/市场化商品房		
用途	城镇住宅用地/住宅		
面积	共用宗地面积79519.00m ² /房屋建筑面积124.45m ²		
使用期限	国有建设用地使用权2021年05月11日起2091年05月10日止		
权利其他状况	 <p>房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:99.4 分摊建筑面积:25.05 房屋总层数:23 所在层数:14</p>		



登记日期: 2025年08月07日



权利人	上海地东建筑设计事务所有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	颍州区中心街2号祥生云境小区GC1#住宅楼1404室	
不动产单元号	341202003004GB00051F00030056	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/住宅	
面积	共用宗地面积79519.00m ² /房屋建筑面积124.45m ²	
使用期限	国有建设用地使用权2021年05月11日起2091年05月10日止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:99.4 分摊建筑面积:25.05 房屋总层数:23 所在层数:14	



登记日期: 2025年08月07日





注册登记摘要信息栏

1. 机动车所有人/身份证明名称/号码	上海地东建筑设计事务所有限公司/统一社会信用代码/91310110684093745L		
2. 登记机关	上海市公安局交通警察总队车辆管理所	3. 登记日期	2019-04-03
4. 机动车登记编号		沪DT2023	

转移登记摘要信息栏

II	机动车所有人/身份证明名称/号码	登记机关	登记日期	机动车登记编号
III	机动车所有人/身份证明名称/号码	登记机关	登记日期	机动车登记编号
IV	机动车所有人/身份证明名称/号码	登记机关	登记日期	机动车登记编号
V	机动车所有人/身份证明名称/号码	登记机关	登记日期	机动车登记编号
VI	机动车所有人/身份证明名称/号码	登记机关	登记日期	机动车登记编号
VII	机动车所有人/身份证明名称/号码	登记机关	登记日期	机动车登记编号

注册登记机动车信息栏

5. 车辆类型	小型普通客车	6. 车辆品牌	别克牌
7. 车辆型号	SGM6522UAA2	8. 车身颜色	黄
9. 车辆识别代号/车架号	LSGUL8AL2KA066437	10. 国产/进口	国产
11. 发动机号	190045250	12. 发动机型号	LTC
13. 燃料种类	汽油	14. 排量/功率	1998 ml/ 186 kw
15. 制造厂名称	上汽通用汽车有限公司	16. 转向形式	方向盘
17. 轴距	前 1612 后 1626 mm	18. 轮胎数	4
19. 轮胎规格	225/60R17	20. 钢板弹簧片数	后轴 片
21. 轴距	3088 mm	22. 轴数	2
23. 外廓尺寸	长 5203 宽 1878 高 1895 mm	33. 发证机关章	
24. 货厢内部尺寸	长 宽 高 mm		
25. 总质量	2505 kg	26. 核定载质量	kg
27. 核定载客	7 人	28. 准牵引总质量	kg
29. 驾驶室载客	人	30. 使用性质	非营运
31. 车辆获得方式	购买	32. 车辆出厂日期	2019-01-05
		34. 发证日期	2019-04-03

不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。



2025年06月 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 41028484459

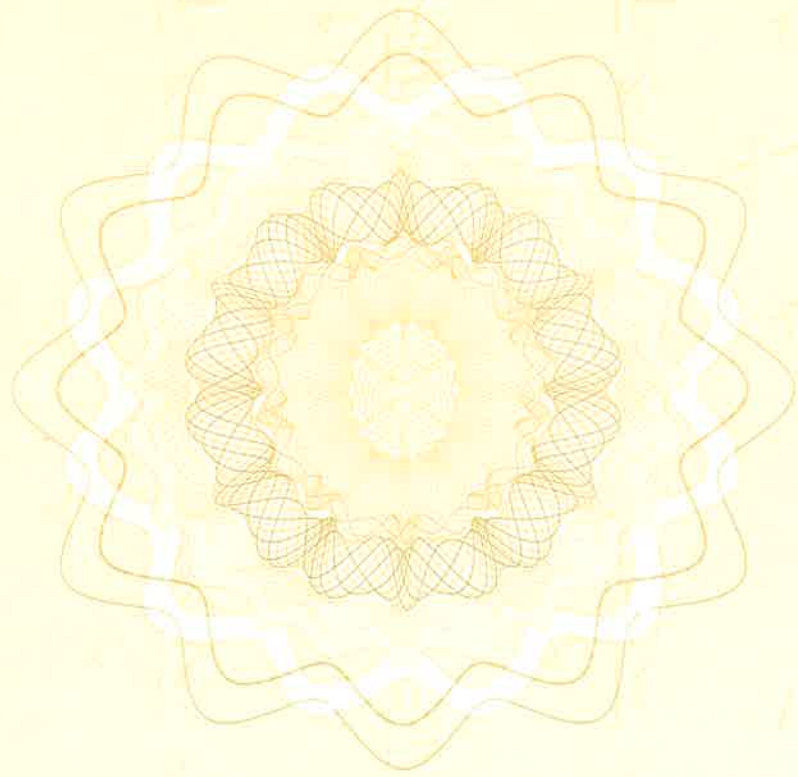
权利人	上海地东建筑设计事务所有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	荥阳市禹锡路与织机路交叉口西南侧新城郡B-2、B-3地块13号楼1单元25层2503号	
不动产单元号	410182102201GB00104F00010107	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/成套住宅	
面积	共有宗地面积47642.91m ² /房屋建筑面积97.45m ²	
使用期限	国有建设用地使用权： 2018年05月10日 起 2068年05月09日 止	
权利其他状况	土地使用权面积：8.51m ² ； 土地独用面积：m ² ； 分摊土地使用权面积：8.51m ² ； 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：70.41m ² ，分摊建筑面积：27.04m ² ； 房屋总层数：31层；所在层数：25层； 房屋竣工日期：2023年7月14日。	



宗地图

分户图

附图页



52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38 37 36 35 34 33 32 31 30 29 28 27 26 25 24 23 22 21 20 19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

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上海地东建筑设计事务所有限公司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上海地东建筑设计事务有限公司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上海地东建筑设计事务有限公司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：

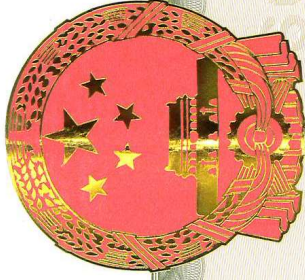
- 1、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 2、我方所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 3、纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法有效；
- 5、纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间所发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

承诺人：上海地东建筑设计事务有限公司
(被评估单位印章)

(被评估单位法定代表人签字)



2026年4月



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：358385

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	91310120132263099C	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	中铭国际资产评估(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	北京中和道资产评估有限公司	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	91110102718715937D	2020/11/9



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



扫码查看详细信息

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

王亮



(有效期至 2026-04-30 日止)

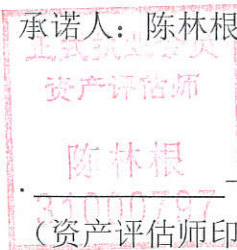
评估机构及资产评估师承诺函

上海全筑控股集团股份有限公司：

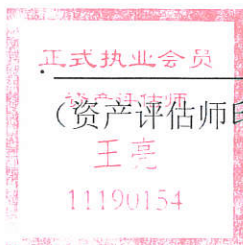
受贵方委托，以 2025 年 12 月 31 日为评估基准日，上海东洲资产评估有限公司组织资产评估师陈林根、王亮等人对贵方因上海全筑控股集团股份有限公司拟对合并上海地东建筑设计事务所有限公司形成的商誉进行减值测试所涉及的资产组可回收价值进行了清查核实、评定估算，并形成了东洲评报字【2026】第 1211 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们作出如下承诺，并承担相应的法律责任：

- 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



(资产评估师印章并签字)



(资产评估师印章并签字)

上海东洲资产评估有限公司
(资产评估机构印章)



(评估机构法定代表人签字)

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：上海地东建筑设计事务所有限公司

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		18.35			18.35				
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		190.82			190.82				
无形资产	11		0.00			0.00				
开发支出	12		0.00							
商誉	13		0.00			15,876.12				
合并方合并报表确认商誉						8,096.82				
归属于少数股东的商誉						7,779.30				
长期待摊费用	14		31.14			31.14				
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			240.32			16,116.43				12,600.00

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: 上海地东建筑设计事务所有限公司

评估基准日: 2025/12/31

单位: 人民币万元

序号	项目 \ 年份	2023	2024	2025
1	一、营业总收入	7,904.99	6,757.35	5,176.52
1.1	其中: 主营业务收入	7,904.99	6,757.35	5,176.52
1.2	其他业务收入	0.00	0.00	0.00
2	减: 营业成本	5,743.78	4,224.85	3,393.83
2.1	其中: 主营业务成本	5,743.78	4,224.85	3,393.83
2.2	其他业务成本	0.00	0.00	0.00
3	税金及附加	41.41	28.14	30.85
4	销售费用	581.15	577.06	390.29
5	管理费用	800.06	866.88	796.97
6	研发费用	551.83	390.81	285.31
7	财务费用	10.37	-1.79	-30.50
7.1	其中: 利息费用	34.34	14.04	0.00
7.2	利息收入	24.76	22.64	0.00
8	加: 其他收益	13.02	9.78	2.73
9	投资收益 (损失以“-”号填列)	62.89	18.55	0.00
10	净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
11	公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	4.81	0.00	0.00
12	信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-426.55	-25.67	58.32
13	资产减值损失 (损失以“-”号填列)	145.72	43.46	-114.30
14	资产处置收益 (损失以“-”号填列)	1.22	33.80	2.52
15	二、营业利润	-22.48	751.32	259.06
16	加: 营业外收入	159.83	76.05	67.88
17	减: 营业外支出	21.27	40.89	3.03
18	三、利润总额	116.07	786.48	323.91
19	减: 所得税费用	-11.79	93.40	32.06
20	四、净利润	127.87	693.08	291.85
20.1	持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
20.2	终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
21	*少数股东损益	0.00	0.00	0.00
21.1	占总利润比例			
22	五、归属于母公司损益	127.87	693.08	291.85

底稿名称: DCF-2资产组分析表

企业名称: 上海地东建筑设计事务所有限公司

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	非经和商誉无关资产	调整后经营性资产	长期资产账面值	非经和商誉无关资产	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				353.26	353.26	
6	固定资产	23.87		23.87	18.35		18.35
7	在建工程						
8	生产性生物资产						
9	油气资产						
10	使用权资产	67.15		67.15	190.82		190.82
11	无形资产	16.22		16.22			
12	开发支出						
13	商誉						
14	长期待摊费用	25.47		25.47	31.14		31.14
15	递延所得税资产	115.93	115.93	115.93	142.93	142.93	
16	其他非流动资产	619.86	619.86	619.86	232.04	232.04	
17	非流动资产合计	868.50	735.78	132.72	968.54	728.23	240.32

底稿名称： DCF-3资产组收益表

企业名称： 上海地东建筑设计事务所有限公司

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	7,904.99	6,757.35	5,176.52	
1.1	其中：主营业务收入	7,904.99	6,757.35	5,176.52	
1.2	其他业务收入	0.00	0.00	0.00	
2	减：营业成本	5,743.78	4,224.85	3,393.83	
2.1	其中：主营业务成本	5,743.78	4,224.85	3,393.83	
2.2	其他业务成本	0.00	0.00	0.00	
3	税金及附加	41.41	28.14	30.85	
4	销售费用	581.15	577.06	390.29	
5	管理费用	800.06	866.88	796.97	
6	研发费用	551.83	390.81	285.31	
7	加：其他收益				不属于资产组的收益
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）	186.77	669.62	279.28	
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）	186.77	669.62	279.28	

底稿名称: DCF-4营业收入分析预测表

企业名称: 上海地东建筑设计事务所有限公司

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	7,904.99	6,757.35	5,176.52	6,500.00	7,475.00	8,372.00	9,125.48	9,581.75	9,581.75
	增长率			-14.52%	-23.39%	25.57%	15.00%	12.00%	9.00%	5.00%	0.00%
1	其中: 主营收入	万元	7,904.99	6,757.35	5,176.52	6,500.00	7,475.00	8,372.00	9,125.48	9,581.75	9,581.75
	增长率			-14.52%	-23.39%	25.57%	15.00%	12.00%	9.00%	5.00%	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	设计业务	万元	7,904.99	6,757.35	5,176.52	6,500.00	7,475.00	8,372.00	9,125.48	9,581.75	
	增长率			-14.52%	-23.39%	25.00%	15.00%	12.00%	9.00%	5.00%	

底稿名称： DCF-8管理费用分析预测表

企业名称： 上海地东建筑设计事务所有限公司

评估基准日： 2025/12/31

序号	项目 \ 年份	单位/比率	2023A	2024A	2025A	2026	2027	2028	2029	2030	2031年以后
	管理费用	万元	800.06	866.88	796.97	825.93	916.11	1,000.79	1,070.16	1,112.90	1,112.90
	占营业收入比例		10.10%	12.80%	15.40%	12.70%	12.30%	12.00%	11.70%	11.61%	11.61%
1	折旧	万元	76.36	96.29	22.01	27.01	37.01	47.01	52.01	52.01	
	增加额			19.93	-74.28						
2	摊销费用	万元	33.49	42.61	37.21	41.44	41.44	41.44	41.44	41.44	
	增加额			9.12	-5.40						
3	业务招待费用	万元	0.69	1.00	3.53	4.43	5.10	5.71	6.22	6.53	
	占营业收入比		0.01%	0.01%	0.07%	0.07%	0.07%	0.07%	0.07%	0.07%	
4	工资福利费	万元	241.98	396.39	270.62	278.74	287.10	295.71	304.59	313.72	
	增长率			63.81%	-31.73%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
5	办公费	万元	91.92	77.71	68.22	85.66	98.51	110.33	120.26	126.28	
	占营业收入比		1.16%	1.15%	1.32%	1.32%	1.32%	1.32%	1.32%	1.32%	
6	差旅费	万元	7.68	5.27	26.02	32.67	37.57	42.08	45.87	48.16	
	占营业收入比		0.10%	0.08%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	
7	维修费	万元	4.08	3.71	6.85	8.60	9.89	11.08	12.08	12.68	
	占营业收入比		0.05%	0.05%	0.13%	0.13%	0.13%	0.13%	0.13%	0.13%	
8	专业服务费	万元	243.77	192.56	127.74	152.38	175.24	196.26	213.93	224.62	
	占营业收入比		3.08%	2.85%	2.47%	2.34%	2.34%	2.34%	2.34%	2.34%	
9	房屋租赁费	万元	78.30	22.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	增长率			-70.92%	-100.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
10	其他费用	万元	21.79	28.58	234.77	195.00	224.25	251.16	273.76	287.45	
	占营业收入比		0.28%	0.42%	4.54%	3.00%	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： 上海地东建筑设计事务所有限公司

评估基准日： 2025/12/31

单位： 人民币万元

序号	项目 \ 年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031年以后
1	一、 营业总收入	6,500.00	7,475.00	8,372.00	9,125.48	9,581.75	9,581.75
2	其中： 主营业务收入	6,500.00	7,475.00	8,372.00	9,125.48	9,581.75	9,581.75
3	其他业务收入						
4	减： 营业成本	4,261.53	4,900.76	5,488.85	5,982.84	6,281.98	6,281.98
5	其中： 主营业务成本	4,261.53	4,900.76	5,488.85	5,982.84	6,281.98	6,281.98
6	其他业务成本						
7	税金及附加	26.53	30.67	34.48	38.50	40.52	40.52
8	销售费用	416.90	451.63	484.28	512.94	533.14	533.14
9	管理费用	825.93	916.11	1,000.79	1,070.16	1,112.90	1,112.90
10	研发费用	300.33	313.66	326.80	339.38	350.57	350.57
11	二、 息税前利润EBIT	668.78	862.17	1,036.80	1,181.66	1,262.65	1,262.64
12	减： 少数股东的EBIT						
13	三、 归母息税前利润EBIT	668.78	862.17	1,036.80	1,181.66	1,262.65	1,262.64

底稿名称：DCF-11折旧摊销和资本性支出计算表

企业名称：上海地东建筑设计事务所有限公司

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				212.95	222.95	232.95	187.95	187.95	187.95
1				其中：使用权资本性支出小计		109.80	109.80	109.80	109.80	109.80	109.80
2				设备类的资本性支出小计		61.71	71.71	81.71	36.71	36.71	36.71
3				其他长期资产的资本支出小计		41.44	41.44	41.44	41.44	41.44	41.44
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										
4	使用权原值	万元	1,254.44	987.84	1,249.15	329.41	329.41	329.41	329.41	329.41	329.41
5	当期使用权折旧	3	410.48	336.43	151.60	109.80	109.80	109.80	109.80	109.80	109.80
6	折旧资金用于维护的比例					100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
7	因保持永续经营而维护资金投入					109.80	109.80	109.80	109.80	109.80	109.80
8	期末建筑物类净值	万元	497.29	67.15	190.82	190.82	190.82	190.82	190.82	190.82	190.82
9	账面净值率			6.8%	15.3%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%
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	当期产能扩张需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）										
	更新增加					50.00	50.00	50.00			
	报废减少					-50.00	-50.00	-50.00			
	折旧增加					5.00	10.00	10.00	5.00		
4	设备类账面原值	万元	506.13	332.42	462.17	462.17	462.17	462.17	462.17	462.17	462.17
5	当期设备类折旧	5	57.71	29.81	6.71	11.71	21.71	31.71	36.71	36.71	36.71
6	折旧资金用于维护的比例					100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
7	因保持永续经营而维护资金投入					11.71	21.71	31.71	36.71	36.71	36.71
8	期末设备类净值	万元	97.37	23.87	18.35	68.35	118.35	168.35	168.35	168.35	168.35
9	账面净值率		19.2%	7.2%	4.0%	14.8%	25.6%	36.4%	36.4%	36.4%	36.4%

底稿名称: DCF-12运营现金计算表

企业名称: 上海地东建筑设计事务所有限公司

评估基准日: 2025/12/31

序号	项目	单位	2023A	2024A	2025A	2026	2027	2028	2029	2030	2031年以后
	运营现金	万元	601.38	473.24	391.81	472.36	536.66	596.02	646.32	677.60	677.60
I	安全运营现金	万元	601.38	473.24	391.81	472.36	536.66	596.02	646.32	677.60	677.60
1	其中: 每月付现支出	万元	601.38	473.24	391.81	472.36	536.66	596.02	646.32	677.60	677.60
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	1.00
II	限制类资金	万元									
1	其中: 应付票据保证金	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		7,718.22	6,087.74	4,897.24	5,831.22	6,612.83	7,335.20	7,943.82	8,319.11	8,319.11
1	其中: 营业成本	万元	5,743.78	4,224.85	3,393.83	4,261.53	4,900.76	5,488.85	5,982.84	6,281.98	6,281.98
2	税金及附加	万元	41.41	28.14	30.85	26.53	30.67	34.48	38.50	40.52	40.52
3	销售费用	万元	581.15	577.06	390.29	416.90	451.63	484.28	512.94	533.14	533.14
4	管理费用	万元	800.06	866.88	796.97	825.93	916.11	1,000.79	1,070.16	1,112.90	1,112.90
5	研发费用	万元	551.83	390.81	285.31	300.33	313.66	326.80	339.38	350.57	350.57
6	减: 无需现金支付的费用	万元	501.68	408.85	195.52	162.95	172.95	182.95	187.95	187.95	187.95
7	其中: 折旧	万元	468.19	366.24	158.31	121.51	131.51	141.51	146.51	146.51	146.51
8	摊销	万元	33.49	42.61	37.21	41.44	41.44	41.44	41.44	41.44	41.44
9	合计	万元	7,216.54	5,678.88	4,701.72	5,668.27	6,439.88	7,152.25	7,755.87	8,131.16	8,131.16

底稿名称：DCF-13运营资金计算表

企业名称：上海地东建筑设计事务所有限公司

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				-425.74	-308.69	-283.80	-237.93	-143.28	0.00	
期末营运资金	-191.55	1,057.80	-1,534.46	-1,960.20	-2,268.89	-2,562.69	-2,790.62	-2,933.90	-2,933.90	
0 运营现金	601.38	473.24	391.81	472.36	536.66	598.02	646.32	677.60	677.60	
1 应收票据	79.81	74.11	148.50	186.47	214.44	240.17	261.79	274.88	274.88	根据周转率计算
2 应收账款	1,864.39	1,213.41	249.42	313.19	360.17	403.39	439.70	461.68	461.68	根据周转率计算
3 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
4 预付款项	40.75	28.55	15.10	18.96	21.81	24.42	26.62	27.95	27.95	根据周转率计算
5 经营性其他应收款	161.92	922.57	57.22	57.22	57.22	57.22	57.22	57.22	57.22	不采用周转率
6 存货	742.69	397.02	328.34	412.29	474.13	531.03	578.82	607.76	607.76	根据周转率计算
7 合同资产	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
8 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
9 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
10 应付账款	2,986.99	1,278.99	2,278.30	2,860.79	3,289.91	3,684.70	4,016.32	4,217.14	4,217.14	根据周转率计算
11 预收款项	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
12 合同负债	114.57	319.50	65.78	82.59	94.98	106.38	115.96	121.75	121.75	根据周转率计算
13 应付职工薪酬	440.00	400.00	334.45	419.96	482.95	540.91	589.59	619.07	619.07	根据周转率计算
14 应交税费	134.35	52.61	39.18	49.19	56.57	63.36	69.06	72.52	72.52	根据周转率计算
15 经营性其他应付款	6.60	0.00	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21	不采用周转率
16 其他的经营性负债			3.95	4.96	5.70	6.38	6.96	7.30	7.30	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		期初和期末均值计算		周转率选择		备注
	2024年末资产计算	2025年末资产计算	2024年末资产计算	2025年末资产计算	其他参考周转率	是否选用周转率	本年未资产计算		
1 应收票据	91.20	34.86	46.51	7.08	是	是	34.86		
2 应收账款	5.60	20.75	7.08	0.00	是	是	20.75		
3 应收款项融资	0.00	0.00	0.00	0.00	是	是	0.00		
4 预付款项	148.00	224.73	155.51	10.57	是	否	224.73		
5 经营性其他应收款	7.30	90.46	10.57	9.36	是	是	10.34		
6 存货	10.60	10.34	9.36	0.00	是	是	0.00		
7 合同资产	0.00	0.00	0.00	0.00	是	否	0.00		
8 其他的经营性资产	0.00	0.00	0.00	0.00	是	是	0.00		
9 应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00	是	是	0.00		
10 应付账款	3.30	1.49	1.91	0.00	是	是	1.49		
11 预收款项	0.00	0.00	0.00	0.00	是	是	0.00		
12 合同负债	21.10	78.70	26.87	9.24	是	是	78.70		
13 应付职工薪酬	10.60	10.15	9.24	112.79	是	是	10.15		
14 应交税费	128.40	132.13	112.79	132.13	是	是	132.13		
15 经营性其他应付款	0.00	1,056.86	2,113.72		是	否			
16 其他的经营性负债	0.00	859.93	1,719.86		是	否			

底稿名称: DCF-14息税前现金流计算表

企业名称: 上海地东建筑设计事务所有限公司

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	6,500.00	7,475.00	8,372.00	9,125.48	9,581.75	9,581.75
其中: 主营业务收入	6,500.00	7,475.00	8,372.00	9,125.48	9,581.75	9,581.75
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减: 营业成本	4,261.53	4,900.76	5,488.85	5,982.84	6,281.98	6,281.98
其中: 主营业务成本	4,261.53	4,900.76	5,488.85	5,982.84	6,281.98	6,281.98
其他业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	26.53	30.67	34.48	38.50	40.52	40.52
销售费用	416.90	451.63	484.28	512.94	533.14	533.14
管理费用	825.93	916.11	1,000.79	1,070.16	1,112.90	1,112.90
研发费用	300.33	313.66	326.80	339.38	350.57	350.57
二、息税前利润EBIT	668.78	862.17	1,036.80	1,181.66	1,262.65	1,262.64
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	668.78	862.17	1,036.80	1,181.66	1,262.65	1,262.64
加: 折旧和摊销	272.75	282.75	201.25	187.95	187.95	187.95
减: 资本性支出	212.95	222.95	232.95	187.95	187.95	187.95
减: 营运资本增加	-425.74	-308.69	-283.80	-237.93	-143.28	0.00
四、归母息税前现金流	1,154.32	1,230.66	1,288.90	1,419.59	1,405.93	1,262.64

底稿名称： DCF-15税前折现率计算表
 企业名称： 上海地东建筑设计事务所有限公司
 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)	12.20%	12.20%	12.20%	12.20%	12.20%	12.20%
	其中: 所得税率t	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%
	折现率的基本参数						
1	无风险利率 R_f =	1.83%	市场风险溢价MRP=	6.65%			
2	按照市值剔除财务杠杆的 β_t	0.914	债权期望报酬率 R_d =	3.50%			
3	特定风险报酬率 ϵ	3.00%					
	折现率计算方法和过程						
1	WACC 选取目标资本结构						
2	目标资本结构D/E (保持不变)	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%
3	被评估企业贝塔系数 β_e	0.987	0.987	0.987	0.987	0.987	0.987
4	股权期望报酬率 R_e	11.4%	11.4%	11.4%	11.4%	11.4%	11.4%
5	W_d : 债务资本百分比	8.6%	8.6%	8.6%	8.6%	8.6%	8.6%
6	W_e : 权益资本百分比	91.4%	91.4%	91.4%	91.4%	91.4%	91.4%
7	加权平均资本成本 (WACC)	10.7%	10.7%	10.7%	10.7%	10.7%	10.7%
8	折现期 (月)	6	18	30	42	54	
9	折现系数	0.9504	0.8586	0.7756	0.7006	0.6329	5.9150
10	息税前利润EBIT	668.78	862.17	1,036.80	1,181.66	1,262.65	1,262.64
11.1	纳税调整: 免税收入 (-)						
11.2	研发费用的加计扣除 (-)	270.30	282.29	294.12	305.44	315.51	315.51
11.3	可弥补的预测期亏损部分 (+)						
11.4	业务招待费调整 (+)	27.94	32.13	35.98	39.22	41.18	41.18
11.5	其他调整金额 (+)						
12	减: 息前所得税	63.96	91.80	116.80	137.32	148.25	148.25
13	税后息前利润	604.82	770.37	920.00	1,044.34	1,114.40	1,114.39
13.1	减: 少数股东的税后息前利润	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	604.82	770.37	920.00	1,044.34	1,114.40	1,114.39
14.1	其中: 已实现母公司税后息前利润						
15	加: 折旧和摊销	162.95	172.95	182.95	187.95	187.95	187.95
16	减: 资本性支出	212.95	222.95	232.95	187.95	187.95	187.95
17	减: 营运资本增加	-425.74	-308.69	-283.80	-237.93	-143.28	0.00
18	归母税后息前现金流	980.56	1,029.06	1,153.80	1,282.27	1,257.68	1,114.39
19	归母税后息前收益现值	931.92	883.55	894.89	898.36	795.99	6,591.62
20	税后息前收益现值合计	11,000.00					
21	息税前收益现值合计	11,000.00					

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

底稿名称: DCF-16资产组收益法评估值

企业名称: 上海地东建筑设计事务所有限公司

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	6,500.00	7,475.00	8,372.00	9,125.48	9,581.75	9,581.75
其中: 主营业务收入	6,500.00	7,475.00	8,372.00	9,125.48	9,581.75	9,581.75
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减: 营业成本	4,261.53	4,900.76	5,488.85	5,982.84	6,281.98	6,281.98
其中: 主营业务成本	4,261.53	4,900.76	5,488.85	5,982.84	6,281.98	6,281.98
其他业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	26.53	30.67	34.48	38.50	40.52	40.52
销售费用	416.90	451.63	484.28	512.94	533.14	533.14
管理费用	825.93	916.11	1,000.79	1,070.16	1,112.90	1,112.90
研发费用	300.33	313.66	326.80	339.38	350.57	350.57
二、息税前利润EBIT	668.78	862.17	1,036.80	1,181.66	1,262.65	1,262.64
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	668.78	862.17	1,036.80	1,181.66	1,262.65	1,262.64
加: 折旧和摊销	272.75	282.75	201.25	187.95	187.95	187.95
减: 资本性支出	212.95	222.95	232.95	187.95	187.95	187.95
减: 营运资本增加	-425.74	-308.69	-283.80	-237.93	-143.28	0.00
四、归母息税前现金流	1,154.32	1,230.66	1,288.90	1,419.59	1,405.93	1,262.64
税前折现率	12.20%	12.20%	12.20%	12.20%	12.20%	12.20%
折现期(月)	6.0	18.00	30.00	42.00	54.00	
折现系数	0.9441	0.8414	0.7499	0.6684	0.5957	4.8828
五、收益现值	1,089.79	1,035.48	966.55	948.85	837.51	6,165.22
经营性资产组价值(含期初营运资金)						11,043.40
减: 期初营运资金净额	-1,534.46					12,600.00
含商誉资产组收益法评估值						

收益法计算表 FVLCD 1运营现金计算表

底稿名称: FVLCD-1运营现金计算表

企业名称: 上海地东建筑设计事务所有限公司

评估基准日: 2025/12/31

单位: 人民币万元

序号	项目	2024A	2025A	2026	2027	2028	2029	2030	2031年以后
	运营现金	481.02	394.48	477.69	544.31	605.75	657.77	689.95	689.95
I	安全运营资金	481.02	394.48	477.69	544.31	605.75	657.77	689.95	689.95
1	其中: 每月付现支出	481.02	394.48	477.69	544.31	605.75	657.77	689.95	689.95
2	安全资金的月数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	月付现支出的计算								
	主要费用项目	6,181.13	4,929.30	5,895.18	6,704.63	7,452.00	8,081.14	8,467.36	8,467.36
1	其中: 营业成本	4,224.85	3,393.83	4,261.53	4,900.76	5,488.85	5,982.84	6,281.98	6,281.98
2	税金及附加	28.14	30.85	26.53	30.67	34.48	38.50	40.52	40.52
3	销售费用	577.06	390.29	416.90	451.63	484.28	512.94	533.14	533.14
4	管理费用	866.88	796.97	825.93	916.11	1,000.79	1,070.16	1,112.90	1,112.90
5	研发费用	390.81	285.31	300.33	313.66	326.80	339.38	350.57	350.57
6	所得税费用	93.40	32.06	63.96	91.80	116.80	137.32	148.25	148.25
7	减: 无需现金支付的费用	408.85	195.52	162.95	172.95	182.95	187.95	187.95	187.95
8	其中: 折旧	366.24	158.31	121.51	131.51	141.51	146.51	146.51	146.51
9	摊销	42.61	37.21	41.44	41.44	41.44	41.44	41.44	41.44
10	合计	5,772.28	4,733.78	5,732.23	6,531.68	7,269.05	7,893.19	8,279.41	8,279.41

底稿名称: FVLCD-2营运资金计算表

企业名称: 上海地东建筑设计事务所有限公司

评估基准日: 2025/12/31

单位: 人民币万元

项目名称 \ 年份	2024年末	2025年末	2026年末	2027年末	2028年末	2029年末	2030年末	2031年以后年末	备注
营运资金增加									
期末营运资金	1,065.58	-1,531.79	-1,954.87	-306.37	-281.72	-236.21	-142.38	0.00	
0 运营现金	481.02	394.48	477.69	544.31	605.75	657.77	689.95	689.95	
1 应收票据	74.11	148.50	186.47	214.44	240.17	261.79	274.88	274.88	根据周转率计算
2 应收账款	1,213.41	249.42	313.19	360.17	403.39	439.70	461.68	461.68	根据周转率计算
3 应收款项融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	根据周转率计算
4 预付款项	28.55	15.10	18.96	21.81	24.42	26.62	27.95	27.95	根据周转率计算
5 经营性其他应收款	922.57	57.22	57.22	57.22	57.22	57.22	57.22	57.22	不采用周转率
6 存货	397.02	328.34	412.29	474.13	531.03	578.82	607.76	607.76	根据周转率计算
7 合同资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	不采用周转率
8 其他的经营性资产									不采用周转率
9 应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	根据周转率计算
10 应付账款	1,278.99	2,278.30	2,860.79	3,289.91	3,684.70	4,016.32	4,217.14	4,217.14	根据周转率计算
11 预收款项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	根据周转率计算
12 合同负债	319.50	65.78	82.59	94.98	106.38	115.96	121.75	121.75	根据周转率计算
13 应付职工薪酬	400.00	334.45	419.96	482.95	540.91	589.59	619.07	619.07	根据周转率计算
14 应交税费	52.61	39.18	49.19	56.57	63.36	69.06	72.52	72.52	根据周转率计算
15 经营性其他应付款	0.00	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21	不采用周转率
16 其他的经营性负债		3.95	4.96	5.70	6.38	6.96	7.30	7.30	不采用周转率

