

关于商誉减值测试涉及的资产组可收回金额情况说明

一、评估机构履行的核查程序

- 1、获取企业申报的资产组明细表、商誉分摊明细、历史年度财务报表及审计报告、管理层批准的最近财务预算和预测数据等资料。
- 2、对预测过程中涉及的收入增长率、毛利率、折现率等关键参数，结合历史经营数据、行业趋势等进行合理性分析。
- 3、现场与公司管理层就资产组经营情况、行业环境、未来发展规划等进行访谈，了解管理层编制财务预测的基础和依据。

二、涉及商誉减值测试相关参数的选取依据

1、预测期

商誉减值测试预测期为 5 年，预测期后为永续期。

2、预测期收入增长率

集艾室内设计（上海）有限公司、北京欣邑东方室内设计有限公司、上海创域实业有限公司、山西东易园智能家居科技有限公司、长春东易富盛德装饰有限公司收入增长率预测如下：

资产组名称	预测期间	预测期增长率
集艾室内设计（上海）有限公司	2026 年至 2030 年	-3.41%-1.93%
北京欣邑东方室内设计有限公司	2026 年至 2030 年	4.96%-9.64%
上海创域实业有限公司	2026 年至 2030 年	2.85%-4.73%
山西东易园智能家居科技有限公司	2026 年至 2030 年	3%-20%
长春东易富盛德装饰有限公司	2026 年至 2030 年	4.84%-24.38%

选取依据：

2021 年至 2025 年，全国房屋装修行业市场规模从约 2.8 万亿元增长至 3.6 万亿元，年均复合增长率约 6.5%，年增长过程中涉及的存量房装修占比从过去的次要地位迅速上升，2025 年存量房装修占比达到 56%。根据中国建筑装饰协会《2025—2026 中国家装行业发展研究报告》数据显示，我国住宅装饰装修行业市场规模已突破 5.7 万亿元，其中：存量房改造占比近六成，成为行业增长核心引擎。

本次涉及的子公司主要从事工程家装、软装设计业务，考虑到家装行业整体已经进入存量房竞争阶段，行业政策要求和消费结构发生显著变化。同时“双碳”

目标下绿色环保标准的提升、装配式装修的推广，以及消费者对智能化、绿色化、适老化需求的升级，均对家装企业提出了更高的技术和成本要求。故本次结合子公司所在区域的房地产市场情况，预测未来年度的收入增长率。

3、预测期毛利率

集艾室内设计（上海）有限公司、北京欣邑东方室内设计有限公司、上海创域实业有限公司、山西东易园智能家居科技有限公司、长春东易富盛德装饰有限公司毛利率预测如下：

资产组名称	预测期间	毛利率
集艾室内设计（上海）有限公司	2026 年至 2030 年	28.72%-29.02%
北京欣邑东方室内设计有限公司	2026 年至 2030 年	58.96%-59.02%
上海创域实业有限公司	2026 年至 2030 年	44.17%-44.82%
山西东易园智能家居科技有限公司	2026 年至 2030 年	33.95%-34.02%
长春东易富盛德装饰有限公司	2026 年至 2030 年	21.45%-25.09%

选取依据：

本次涉及的子公司主要从事家装设计、工程软装业务，营业成本主要包括人工成本、材料成本、劳务成本及其他成本等，集艾室内设计（上海）有限公司 2024 年至 2025 年毛利率分别为 28.49%、22.99%，北京欣邑东方室内设计有限公司 2024 年至 2025 年毛利率分别为 65.55%、57.57%，上海创域实业有限公司 2024 年至 2025 年毛利率分别为 41.65%、45.28%，山西东易园智能家居科技有限公司 2024 年至 2025 年毛利率分别为 33.66%、33.94%，长春东易富盛德装饰有限公司毛利率分别为 21.57%、17.91%。因子公司所在区域经济发展水平、人工成本涨幅、市场竞争烈度不同，导致历史年度毛利率走势呈现分化情况，该差异属于家装行业的正常区域分化现象。本次未来年度毛利率的预测是结合评估基准日的经营条件和成本结构基础进行的预测。

4、折现率

集艾室内设计（上海）有限公司、北京欣邑东方室内设计有限公司、上海创域实业有限公司、山西东易园智能家居科技有限公司、长春东易富盛德装饰有限公司折现率如下：

资产组名称	折现率
集艾室内设计（上海）有限公司	16.81%
北京欣邑东方室内设计有限公司	16.81%
上海创域实业有限公司	16.19%
山西东易园智能家居科技有限公司	14.93%

资产组名称	折现率
长春东易富盛德装饰有限公司	14.93%

估算逻辑：按照现金流与折现率口径一致的原则，本次评估均采用税前现金流计算，折现率 r 选取税前加权平均资本成本模型（WACCBT）确定。公式如下：

$$WACCBT = \frac{WACC}{1-T}$$

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

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

折现率中涉及的主要参数计算思路如下：

无风险报酬率 R_f ：国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。本次选取 10 年期国债在评估基准日的到期年收益率 1.85% 作为无风险报酬率。

市场风险溢价 $R_m - R_f$ ：市场风险溢价是市场期望报酬率与无风险利率之差。其中，市场期望报酬率以上证指数作为标的指数，分别以周、月为数据频率采用算数平均值进行计算并年化至年收益率，并分别计算其算术平均值和几何平均值，综合分析后确定市场期望报酬率 9.59%，即市场风险溢价为 7.74%。

贝塔系数 β ：本次通过从主营业务匹配度、业务模式、产品结构等维度分析比较，选取可比上市公司郑中设计、名雕股份、中天精装的平均股权 β 系数调整得到。通过查询可比上市公司于评估基准日带杠杆的 β_L 调整为不带杠杆的 β_U ，在此基础上通过取平均值得到评估对象的 β_U ，最后考虑评估对象适用的资本结构得到其 β_L 为 1.1470。

特定风险报酬率 ε ：企业特定风险报酬率是根据待估企业与所选择的对比企业在企业特殊经营环境、企业成立时间、企业规模、经营管理、抗风险能力、特殊因素所形成的优劣势等方面的差异进行的调整系数。综合考虑现有的治理结构、管理水平和抗行业风险等方面的情况，确定涉及的子公司特定风险报酬率 ε 分别为 2.50%、2.50%、2.00%、1.00%、1.00%。

债权期望报酬率 R_d ：参考全国银行间同业拆借中心距评估基准日最近一期公布的 5 年期以上贷款市场报价利率 3.50%。

资本结构：在持续经营前提下，可比上市公司平均资本结构更能合理体现企业预期资本结构，本次评估财务杠杆比率参考可比上市公司进行计算，其中

$\frac{D}{D+E}$ 确定为5.85%， $\frac{E}{D+E}$ 确定为94.15%。

涉及各个资产组折现率测算过程如下：

(1) 资产组-集艾室内设计（上海）有限公司

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

股权期望报酬率 R_e

$$= 1.85\% + 1.1470 \times (9.59\% - 1.85\%) + 2.50\%$$

$$= 13.23\%$$

加权平均资本成本WACC

$$\begin{aligned} WACC &= R_d \times (1-T) \times \frac{D}{(D+E)} + R_e \times \frac{E}{(D+E)} \\ &= 3.50\% \times (1-25\%) \times 5.85\% + 13.23\% \times 94.15\% \\ &= 12.61\% \end{aligned}$$

税前折现率WACCBT

$$\begin{aligned} WACCBT &= \frac{WACC}{1-T} \\ &= 12.61\% \div (1-25\%) \\ &= 16.81\% \end{aligned}$$

(2) 资产组-北京欣邑东方室内设计有限公司

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

股权期望报酬率 R_e

$$= 1.85\% + 1.1470 \times (9.59\% - 1.85\%) + 2.50\%$$

$$= 13.23\%$$

加权平均资本成本WACC

$$\begin{aligned} WACC &= R_d \times (1-T) \times \frac{D}{(D+E)} + R_e \times \frac{E}{(D+E)} \\ &= 3.50\% \times (1-25\%) \times 5.85\% + 13.23\% \times 94.15\% \\ &= 12.61\% \end{aligned}$$

税前折现率WACCBT

$$\begin{aligned}WACCBT &= \frac{WACC}{1-T} \\&= 12.61\% \div (1-25\%) \\&= 16.81\%\end{aligned}$$

(3) 资产组-上海创域实业有限公司

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

股权期望报酬率 R_e

$$\begin{aligned}&= 1.85\% + 1.1470 \times (9.59\% - 1.85\%) + 2\% \\&= 12.73\%\end{aligned}$$

加权平均资本成本WACC

$$\begin{aligned}WACC &= R_d \times (1-T) \times \frac{D}{(D+E)} + R_e \times \frac{E}{(D+E)} \\&= 3.50\% \times (1-25\%) \times 5.85\% + 12.73\% \times 94.15\% \\&= 12.14\%\end{aligned}$$

税前折现率WACCBT

$$\begin{aligned}WACCBT &= \frac{WACC}{1-T} \\&= 12.14\% \div (1-25\%) \\&= 16.19\%\end{aligned}$$

(4) 资产组-山西东易园智能家居科技有限公司

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

股权期望报酬率 R_e

$$\begin{aligned}&= 1.85\% + 1.1470 \times (9.59\% - 1.85\%) + 1\% \\&= 11.73\%\end{aligned}$$

加权平均资本成本WACC

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

$$=3.50\% \times (1-25\%) \times 5.85\% + 11.73\% \times 94.15\%$$

$$=11.20\%$$

税前折现率WACCBT

$$WACCBT = \frac{WACC}{1-T}$$

$$=11.20\% \div (1-25\%)$$

$$=14.93\%$$

(5) 资产组-长春东易富盛德装饰有限公司

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

股权期望报酬率 R_e

$$=1.85\% + 1.1470 \times (9.59\% - 1.85\%) + 1\%$$

$$=11.73\%$$

加权平均资本成本WACC

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

$$=3.50\% \times (1-25\%) \times 5.85\% + 11.73\% \times 94.15\%$$

$$=11.20\%$$

税前折现率WACCBT

$$WACCBT = \frac{WACC}{1-T}$$

$$=11.20\% \div (1-25\%)$$

$$=14.93\%$$

三、经核查，基于目前已执行的评估程序，评估师认为：

1、在本次商誉减值测试中，对包含商誉的资产组的认定符合《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定。

2、本次商誉减值测试评估业务在评估程序、评估方法、参数选取、测算结果等方面符合《企业会计准则》及资产评估准则的相关规定，关键参数的选取具备合理性和充分性，本次评估公允地反映了资产组在评估基准日的可收回金额。

资产评估机构：北京天圆开资产评估有限公司

2026 年 7 月 16 日