

【本资产评估报告依据中国资产评估准则编制】

福建三木集团股份有限公司编制财务报告目的拟进行商誉减
值测试所涉及的盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司
商誉相关资产组可收回金额
资产评估报告

闽中兴评字（2025）第 AWH30021 号

（共一册，第一册）

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇二五年四月二十四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3535020001202500409		
合同编号：	闽中兴评合（2025）第30005号		
报告类型：	法定评估业务资产评估报告		
报告文号：	闽中兴评字（2025）第AWH30021号		
报告名称：	福建三木集团股份有限公司编制财务报告目的拟进行商誉减值测试所涉及的盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司商誉相关资产组可收回金额资产评估报告		
评估结论：	600,000.00元		
评估报告日：	2025年04月24日		
评估机构名称：	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司		
签名人员：	姚雯 陈飞	（资产评估师） （资产评估师）	正式会员 编号：35190020 正式会员 编号：35020003
姚雯、陈飞已实名认可			
 (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：2025年04月24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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

六、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本资产评估报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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

福建三木集团股份有限公司编制财务报告目的拟进行商誉减值测试所涉及的盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司 商誉相关资产组可收回金额 资产评估报告目录

资产评估报告摘要.....	1
资产评估报告.....	3
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .	3
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	16
资产评估报告附件.....	18
资产评估报告附件清单.....	19

福建三木集团股份有限公司编制财务报告目的拟进行商誉减值测试所涉及的盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司 商誉相关资产组可收回金额 资产评估报告摘要

闽中兴评字（2025）第 AWH30021 号

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：

委托人：福建三木集团股份有限公司

产权持有人：盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：根据资产评估委托合同约定，本报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的：本次资产评估是为福建三木集团股份有限公司编制财务报告目的拟进行商誉减值测试所涉及的盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司商誉相关资产组可收回金额提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为福建三木集团股份有限公司并购盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司所形成的商誉及相关的资产组；评估范围包括商誉及组成资产组的固定资产、使用权资产和长期待摊费用。

四、价值类型：本次资产评估所选取的价值类型为可收回金额。

五、评估基准日：本次资产评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

六、主要评估方法：收益法、市场法。

七、评估结论及其使用有效期：在评估基准日 2024 年 12 月 31 日，福建三木集团股份有限公司委托评估的盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司商誉减值测试涉及的商誉相关资产组账面价值为人民币 14,921.13 万元，在满足本报告中所述的全部评估假设和前提条件下的可收回金额为人民币 60.00 万元（大写人民币陆拾万元整）。

本资产评估报告使用有效期为一年，即自 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日。

八、特别事项说明：

（一）本资产评估机构在评估过程中，接受了部分由盈科汇金（青岛）私募基金管理

有限公司提供的资产评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司负责，资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

（二）尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产的可见部分的观察，未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

（三）本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

（四）除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以产权持有人对有关资产拥有完全的权利为基础，同时未考虑由于产权持有人截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

（五）本次签名资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。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。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

福建三木集团股份有限公司编制财务报告目的拟进行商誉减值测试所涉及的盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司 商誉相关资产组可收回金额 资产评估报告

闽中兴评字（2025）第 AWH30021 号

福建三木集团股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本资产评估机构”）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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对福建三木集团股份有限公司编制财务报告目的拟进行商誉减值测试所涉及的盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司相关资产组可收回金额在 2024 年 12 月 31 日进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人：福建三木集团股份有限公司（以下简称“三木集团”）

企业名称：福建三木集团股份有限公司

统一社会信用代码：9135000015458140XD

住 所：福州市开发区君竹路 162 号

法定代表人：林昱

注册资本：肆亿陆仟伍佰伍拾壹万玖仟伍佰柒拾元整

实收资本：肆亿陆仟伍佰伍拾壹万玖仟伍佰柒拾元整

公司类型：股份有限公司(上市)

成立日期：1992 年 10 月 24 日

营业期限：1992 年 10 月 24 日至长期

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；土地使用权租赁；土地调查评估服务；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；建筑材料销售；家用电器销售；电器辅件销售；家用电器制造；家用电器安装服务；家用电器零

配件销售；金属材料制造；金属材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；针纺织品及原料销售；针纺织品销售；金银制品销售；服装制造；货物进出口；技术进出口；进出口代理；石油制品销售（不含危险化学品）。（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）许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（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）

（二）产权持有人：盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司（以下简称“盈科汇金”）

1. 公司基本情况

企业名称：盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司

统一社会信用代码：913501053157063664

类 型：其他有限责任公司

注册资本：1,405.4795 万(元)

成立时间：2015-02-15

营业期间：2017-10-20 至 无固定期限

法定代表人：林昱

住 所：山东省青岛市李沧区文昌路 158 号

经营范围：一般项目：私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）。（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）

2. 历史沿革

盈科汇金的前身为福州盈科汇金投资管理有限公司，成立于 2015 年 2 月 15 日，股东为刘健、全丽，注册资本 526 万元，刘健、全丽分别到资 25 万元、30 万元；后全丽将股权全部转让给孙武。

2017 年公司注册资本增加到 1405.4795 万元，公司名称变更为青岛盈科汇金投资管理有限公司。至 2017 年末，股权结构为：

序号	股东名称	股本（万元）	实缴资本（万元）	股权比例（%）
1	孙武	146.2050	146.2050	10.4025%
2	刘健	51.3000	51.3000	3.6500%
3	盈科创新资产管理有限公司	682.2900	682.2900	48.5450%
4	赖满英	71.8200	71.8200	5.1100%
5	淄博达源创业投资合伙企业（有限合伙）	74.3850	74.3850	5.2925%
6	青岛金水金融控股有限公司	379.4795	379.4795	27.0000%
合计		1405.4795	1405.4795	100.0000%

2018 年 1 月正式修改了公司章程，并完成工商变更。

2019 年 6 月，福建三木集团股份有限公司收购盈科创新资产管理有限公司、青岛金水金融控股有限公司、孙武、淄博达源创业投资合伙企业（有限合伙）、赖满英和刘健持有的合计 50.5038%股权。本次变动后股权结构为：

序号	股东名称	股本（万元）	实缴资本（万元）	股权比例（%）
1	福建三木集团股份有限公司	709.8200	709.8200	50.5038
2	盈科创新资产管理有限公司	265.6900	265.6900	18.9039
3	青岛金水金融控股有限公司	266.9795	266.9795	18.9956
4	孙武	89.9050	89.9050	6.3967
5	淄博达源创业投资合伙企业（有限合伙）	37.1850	37.1850	2.6457
6	刘健	35.9000	35.9000	2.5543
合计		1405.4795	1405.4795	100.00

2023 年公司名称变更为盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司。

3. 基准日股权结构

序号	股东名称	股本（万元）	实缴资本（万元）	股权比例（%）
1	福建三木集团股份有限公司	709.8200	709.8200	50.5038
2	盈科创新资产管理有限公司	265.6900	265.6900	18.9039
3	青岛金水金融控股有限公司	266.9795	266.9795	18.9956
4	孙武	89.9050	89.9050	6.3967
5	淄博达源创业投资合伙企业（有限合伙）	37.1850	37.1850	2.6457
6	刘健	35.9000	35.9000	2.5543
合计		1405.4795	1405.4795	100.00

4. 产权持有人的业务情况介绍

盈科汇金成立于 2015 年 2 月 15 日，2015 年 6 月 11 日在中国证券投资基金业协会（“中基协”）完成私募基金管理人登记，登记为私募股权、创业投资基金管理人，登记编号为 P1015475。

主营业务：盈科汇金主要从事基金管理及股权投资（直投和募投）、证券投资（股票、可转债等）。

（1）基金管理

本次评估基准日盈科汇金管理着盐城融盈新能源投资合伙企业（有限合伙）（简称“盐融基金”）。目前芜湖产业、远近传能 A 轮投资及新三板项目股权投资基金处于募集材料及出资方沟通过程中。

（2）投资业务

募投：设立基金，主要向机构投资者募集资金投资于成熟稳定优质未上市公司，作为

普通合伙人（GP）或有限合伙人（LP）、基金管理人主导或参与基金管理，通过基金管理实现管理费收入及超额收益，同时作为投资人实现投资增值收益。

直投：以自有资金对成熟稳定优质的未上市公司进行股权投资，最终通过上市后二级市场转让或回购等途径退出，实现投资增值收益。

证券投资：以自有资金投资二级市场证券的股票、债券、基金等，实现投资收益。

5. 近三年资产、财务、经营状况

盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司近三年资产、财务、经营状况如下（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	10,270.23	9,755.50	10,364.47
非流动资产	15,460.90	15,065.19	10,949.82
资产总计	25,731.13	24,820.69	21,314.29
流动负债	1,609.27	963.64	1,096.94
非流动负债	1,572.38	1,124.08	23.69
负债合计	3,181.65	2,087.73	1,120.63
股东权益（净资产）	22,549.48	22,732.96	20,193.67

项 目	2022 年	2023 年	2024 年
营业收入	2,421.97	996.28	650.89
投资收益	1,146.50	-61.69	-452.77
公允价值变动收益	269.49	-532.97	-2,249.77
营业利润	1,869.24	-648.98	-3,462.14
净利润	508.03	183.48	-3,462.14

6. 委托人与产权持有人之间的关系

委托人福建三木集团股份有限公司系产权持有人控股股东。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

二、评估目的

本次资产评估是为福建三木集团股份有限公司以财务报告为目的商誉减值测试所涉及的盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司的商誉相关资产组的可收回金额提供参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围介绍

本次评估对象为福建三木集团股份有限公司并购盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司所形成的商誉及相关的资产组；评估范围包括商誉及组成资产组的固定资产、使用权资产和长期待摊费用。

1. 商誉的形成

根据管理层的介绍及资产评估专业人员的调查，本次需进行减值测试的商誉初始形成是2019年7月，三木集团以自有资金人民币196,964,666元收购盈科创新资产管理有限公司、青岛金水金融控股有限公司、孙武、淄博达源创业投资合伙企业（有限合伙）、赖满英和刘健合计持有的盈科汇金50.5038%股权。三木集团在合并口径报表中形成并购商誉137,097,343.40元。商誉形成后，2022年12月31日，计提减值准备11,019,900.87元；2023年12月31日，计提减值准备51,210,972.80元；共计提减值准备62,230,873.67元。基准日账面余额为74,866,469.73元，还原为整体商誉为148,239,280.47元。

2. 资产组的构成

经资产评估专业人员与管理层、审计人员充分沟通后，资产组范围由管理层最终确定，截至本次评估基准日，资产组构成如下：

金额单位：人民币元

序号	报表项目名称	并购方合并报表(公允价值)口径账面金额	科目名称	被并购方报表账面金额
1	固定资产	103,503.78	固定资产	103,503.78
2	使用权资产	745,702.05	使用权资产	745,702.05
3	长期待摊费用	122,793.36	长期待摊费用	122,793.36
4	不含商誉相关资产组合计	971,999.19	不含商誉相关资产组净额	971,999.19
5	商誉	148,239,280.47	股东权益价值	201,936,658.98
6	含商誉相关资产组合计	149,211,279.66	其他资产负债净额	200,964,659.79
含商誉相关资产组合计(万元)		14,921.13	其他资产负债净额(万元)	20,096.47

根据管理层的介绍，上述资产组与商誉的初始确认及以后年度进行减值测试时的资产组业务内涵相同，保持了一致性。资产组账面金额摘自华兴会计师事务所(特殊普通合伙)出具的华兴审字[2025]25005820039号审计报告，并由经委托人及产权持有人确认。

(二) 纳入本次评估范围的主要资产情况

1. 固定资产：主要是家具及办公设备；
2. 使用权资产：租赁办公楼形成的使用权资产；
3. 长期待摊费用：办公场所装修费用的摊余价值。

四、价值类型

(一) 本次资产评估，我们按照《以财务报告为目的的评估指南》的要求，选择资产

的可收回金额作为本评估报告的价值类型。

（二）资产的可收回金额在本报告中定义为：根据资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。该价值类型与《企业会计准则第8号——资产减值》规定相一致。

（三）资产预计未来现金流量的现值为将评估对象作为企业组成部分或者要素资产按其使用方式和程度及其对所属企业的贡献的价值估计数额。

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

处置费用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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：根据相关会计准则和本次编制财务报告目的，经委托人书面确认确定本项目资产评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

（二）本次评估中采用的计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
8. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号，2019 年 1

月 2 日修改)；

9. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 732 号令，2020 年 11 月 29 日修订)；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令)；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第 14 号令，2001 年)；
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274 号)；
13. 其他有关法律法规。

(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——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 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——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号)；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；
8. 《资产评估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. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号)；
12. 《企业会计准则第 8 号—资产减值》；
13. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协〔2017〕45 号)；
14. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号)；
15. 其他准则。

(三) 权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 其他权属证明文件。

(四) 取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；
2. 产权持有人提供的有关资产、财务、经营等方面的资料；
3. 资产评估专业人员现场清查、取证、记录等方面的资料；
4. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；

- 5.《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
6. 评估基准日中国人民银行贷款利率及外汇利率；
7. 同花顺 iFinD 收集的有关资料；
8. 其他有关参考资料。

（五）其他参考依据

1. 产权持有人提供的评估基准日及前三年会计报表、账册与凭证；
2. 产权持有人提供的资产评估申报表；
3. 有关市场价格资料。

七、评估方法

根据《以财务报告为目的的评估指南》规定，资产评估师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。

（一）评估方法的选用

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》（2006）第 6 条规定，“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。”当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，则表明资产没有发生减值，可不必计算另一项数值。

资产的公允价值减去处置费用后的净额应当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。

不存在销售协议但存在资产活跃市场的，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。

在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，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。

根据《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》第十八条规定，企业以公允价值计量相关资产或负债，通常可以使用收益法、市场法和成本法。资产组或资产组组合公允价值的确定，资产评估师应考虑三种评估方法的适用前提以及评估方法关键参数计算与资产组或资产组组合的会计内涵一致性，选择恰当的评估方法计算资产组或资产组组合的公允价值。

根据本次评估的资产特性、评估目的及《以财务报告为目的的评估指南》和企业会计准则的相关规定，可回收价值等于委估资产组预计未来现金流量的现值或者公允价值减去

处置费用后的净额的孰高者。

根据本次评估目的、评估对象，盈科汇金处于成熟阶段，收入稳定，未来收益及相关风险皆可以合理预测，本次评估采用收益法途径对相关资产组的预计未来现金流量的现值进行测算。

根据本次评估目的、评估对象以及可获取资料情况，本次采用市场法途径对商誉相关资产组的公允价值进行评估，处置费用根据预计处置过程中可能发生的与资产处置有关的法律费用、相关税费、以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等预计。

（二）预计未来现金流量的现值的方法介绍

本次采用现金流量折现法对产权持有人评估基准日商誉相关资产组可收回金额进行评估，具体采用自由现金流折现模型，以未来若干年度内运用资产产生的自由现金流量为基础，采用含税折现率折现后加总计算得出商誉相关资产组的可收回金额。具体模型如下：

自由现金流量折现值=预测期内现金流量的折现值+预测期后现金流量(终值)的折现值。计算式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + P_n \times r$$

式中：P——资产组现金流量折现值；

t——预测年度；

i——折现率；

R_t ——第 t 年现金流量；

n——预测期年限；

P_n ——预测期后现金流量(终值)；

r——终值折现系数。

1. 预测期内现金流量的确定

基本的计算式如下：

预测期内现金流量=息税前利润+折旧摊销-资本性支出-营运资金增加额

2. 预测期后现金流量的确定

预测期后现金流量是指预测期后的现金净流量折算至预测期末年的价值，预计至预测期后，企业的经营收益趋于稳定，则预测期后现金流量计算式如下：

$$P_n = R_{n+1} \times \text{年金现值系数}$$

式中： P_n ——预测期后现金流量；

R_{n+1} ——预测期后年度的现金流量。

其中预测期后年度的现金流量根据预测期末年的现金流量调整确定。

3. 收益年限的确定

通过分析，未发现有影响企业持续经营的迹象，根据产权持有人的经营情况，本次设定收益期为无限年期。根据企业具体项目情况采用两阶段模型：第一阶段为详细预测期即2025年至2029年；第二阶段为2030年及以后，即永续期，该期间经营状况保持稳定。

（三）公允价值减处置费用的方法介绍

1. 市场法测算资产组的公允价值简介

本次评估对于公允价值采用市场法进行测算。市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与产权持有人比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指通过分析产权持有人处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与产权持有人比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

由于在A股市场中，无法找到与产权持有人经营模式完全一致的上市公司，因此不具备采用上市公司比较法的条件。但国内同行业并购案例较多，与并购案例相关的经营和财务数据、影响交易价格的背景和某些特定的条件可以通过公开渠道获知，故本次采用交易案例比较法。

（1）交易案例的选取

首先，根据被评估对象所处行业、经营业务等因素，选取近期同行业市场交易案例；

其次，通过分析交易案例信息获取的详细程度、案例的可比性、交易进展等因素确定最终的可比交易案例。从公开市场信息收集交易案例的交易背景、交易地点、交易市场、交易时间、交易条件、付款方式、股权交易比例等信息，将产权持有人与其进行分析比较，选取合适的交易案例。

（2）价值比率的选取和计算

根据被评估对象和可比交易标的的业务特点、资产结构等因素，选择合适的价值比率。本次评估选取资产类价值比率，计算公式为：

资产类比率乘数=股权价值/资产类参数

从交易背景、交易地点、交易市场、交易时间、交易条件、付款方式以及股权交易比例包含的溢余及非经营性资产（负债）等方面对价值比率进行必要的调整和修正。

(3) 评定估算

按修正后的价值比率乘以资产组相应参数，计算确定评估值。

根据交易案例比较法的评估思路，结合评估对象的特点、评估目的以及资料收集等具体情况，本次评估采用的评估模型及计算公式如下：

产权持有人股权价值=调整后价值比率×资产类参数+非经营性资产负债净值

商誉相关资产组的评估值(公允价值)=股权价值-不属于资产组的资产负债净值

2. 处置费用

根据产权持有人的业务性质，处理费用主要考虑处置过程中可能发生的中介费用、差旅费等处置费用。

八、评估程序实施过程 and 情况

本资产评估机构接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本资产评估机构与委托人签订的资产评估委托合同约定的事项，组织资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、结果汇总、出具报告等过程。具体步骤如下：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；

2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；

3. 编制资产评估计划；

4. 组成项目小组，并对项目小组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表和有关测算资料；

4. 根据资产评估申报表的内容进行现场调查，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6. 收集相关行业资料，了解产权持有人的竞争优势和风险；

7. 收集并查验资产评估所需的其它相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际情况和特点，制定各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 在产权持有人提供的未来收益预测资料的基础上，分析目前市场情况，对未来期间收益情况进行调整；
4. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定产权持有人的经营业务合法、稳定，不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营；被评估资产按现有用途原地持续使用。

2. 交易假设

交易假设是假定评估对象已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据评估对象的交易条件模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）具体假设

1. 公司的管理层、职能部门、经营团队持续稳定，不发生不利变化；
2. 资产组现金流均匀发生；
3. 公司从事行业的特点及产品市场需求状况、价格状况无重大变化和重大影响；
4. 公司不会受到重大或有负债的影响而导致成本费用或非经营性现金流出；

5. 国家宏观财政、经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化。
6. 不发生地震、火灾等其他不可抗力因素；
7. 委托人及产权持有人提供的全部文件材料真实、有效、准确；
8. 未来没有对产权持有人持续产生基金管理收入的不利影响；
9. 产权持有人子公司广西御万商务咨询有限公司享受我国西部大开发税收政策优惠，企业所得税税率 9%，有效期 5 年（至 2024 年），优惠政策到期后为 15%，设定未来能维持 15% 的税率；
10. 产权持有人子公司广西盈科汇金投资管理有限公司及上海万涇商务咨询有限公司在小型微利企业税收优惠政策期间享受优惠税收优惠政策。
11. 除已知悉并披露的事项外，不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且产权持有人对列入评估范围的资产拥有合法权利。

十、评估结论

在评估基准日 2024 年 12 月 31 日，福建三木集团股份有限公司委托评估的盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司商誉减值测试涉及的商誉相关资产组账面价值为人民币 14,921.13 万元，在满足本报告中所述的全部评估假设和前提条件下的可收回金额为人民币 60.00 万元（大写人民币陆拾万元整）。

十一、特别事项说明

（一）本资产评估机构在评估过程中，接受了部分由盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司提供的资产评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司负责，资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

（二）尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产的可见部分的观察，未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

（三）本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

（四）除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以产权持有人对有关资产拥有完全的权利为基础，同时未考虑由于产权持有人截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

（五）本次签名资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告书仅供资产评估委托合同中载明的资产评估报告使用者使用，且只能用于载明的评估目的。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告有效期自评估基准日起一年有效；即自 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日止有效。

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

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二五年四月二十四日，为资产评估专业人员形成评估结论日期。



【本资产评估报告书文号为闽中兴评字(2025)第 AWH30021 号, 福建三木集团股份有限公司以财务报告为目的商誉减值测试所涉及的盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司的商誉相关资产组的可收回金额评估值为人民币 60.00 万元（大写人民币陆拾万元整）。】

资产评估师:



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司



二〇二五年四月二十四日

福建三木集团股份有限公司编制财务报告目的拟进行商誉减
值测试所涉及的盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司
商誉相关资产组可收回金额
资产评估报告附件

闽中兴评字（2025）第 AWH30021 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

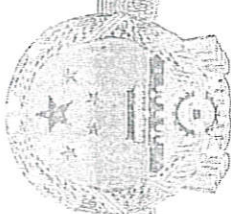
中国·福州

二〇二五年四月二十四日

福建三木集团股份有限公司编制财务报告目的拟进行商誉减值测试所涉及的盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司 商誉相关资产组可收回金额 资产评估报告附件清单

1. 委托人和产权持有人法人营业执照；
2. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
3. 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
4. 资产评估机构法人营业执照副本；
5. 资产评估师资格证明文件。

此复印件仅限于商务
使用，再次复印无效。
2025年 月 日



营业执照

统一社会信用代码
9135000015458140XD



(副本) 副本编号: 1-1



名称 福建三木集团股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
法定代表人 林昱

注册资本 肆亿陆仟伍佰伍拾壹万玖仟伍佰柒拾圆整
成立日期 1992年10月24日
住所 福州市开发区君竹路162号

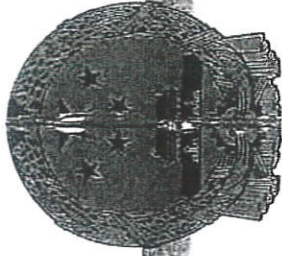
经营范围

一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；土地使用授权租赁；土地调查评估服务；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；建筑材料销售；家用电器销售；电器配件销售；家用电器制造；家用电器安装服务；家用产品销售（不含许可类化工产品）；金属材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；针纺织品及原料销售；针纺织品销售；金银制品销售；服装制造；货物进出口；技术进出口；进出口代理；石油制品销售（不含危险化学品）。（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）（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）



登记机关

2023年 11月 6 日



营业执照

统一社会信用代码

913501053157063664

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 盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 林昱

经营范围 一般项目：私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）。（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 壹仟肆佰零伍万肆仟柒佰玖拾伍元整

成立日期 2015年02月15日

住所 山东省青岛市李沧区文昌路158号



登记机关

2024年02月04日

委托人承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

本公司因编制财务报告目的拟进行商誉减值测试需要，特委托贵公司对涉及该经济行为的盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司商誉相关资产组的可收回金额进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任。

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、我们将督促本次评估涉及的相关资产占有方向你公司所提供的财务会计及其他资料应真实、准确、完整，有关重大事项如实地揭示充分；
- 3、我们将督促本次评估涉及的相关资产占有方纳入本次评估范围的资产权属应明确，出具的资产权属证明文件应合法有效；
- 4、我们将督促本次评估涉及的相关资产占有方所提供的企业生产经营管理资料应客观、真实、科学、合理；
- 5、我们不干预你公司的评估工作。

委托人名称（印章）：福建三木集团股份有限公司

法定代表人（签章）：_____



2025年2月18日

产权持有人承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

福建三木集团股份有限公司编制财务报告目的拟进行商誉减值测试需要，
特委托贵公司对涉及该经济行为的盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司商誉
相关资产组的可收回金额进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
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. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入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. 纳入评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交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。

产权持有人（印章）：盈科汇金（青岛）私募基金管理有限公司



法定代表人（签章）：



2025 年 2 月 18 日

福建省财政厅

备案公告

闽财委备（榕）2017【013】号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为林畅。

三、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

此复印件仅供用于 闽中兴评字(2025) 第AH/H30021号 使用
此复印件再次复印及其他用途无效!



福建省财政厅

关于福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司 变更法定代表人的函

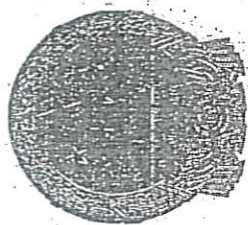
福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

根据《关于福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司的变更备案公告》（闽财委备（榕）【2018】033号），你公司法定代表人变更为林栩。

特此函告。

闽中兴诉字(2025)
此复印件仅供用于第AWH30021号使用
此复印件再次复印及其他用途无效!





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 福建中兴
资产评估房地产土地估价有限责任公司从事证券、期货相关评估业务。

此复印件仅供用于
资产评估报告
此复印件再次复印无效
福建中兴资产评估有限公司
2008年10月15日

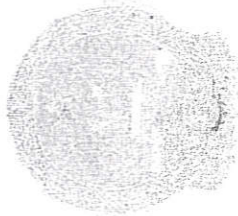


发证时间：

证书编号：0591057002

批准文号：财企[2009]38号

序列号：0000075



营业执照

统一社会信用代码
91350000158148072C



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。

副本编号: 2-1

名称 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 林栩

经营范围 资产评估; 房地产估价服务; 土地调查评估服务; 土地登记代理服务; 企业管理咨询服务; 财务咨询服务; 市场调查。
此证作幼再次复印及其他用途无效!
闽中评字(2005)第AW742001号

注册资本 伍佰万圆整

成立日期 2000年03月08日

住所 福州市湖东路152号中山大厦B座11层



登记机关

2024年1月5日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 35190020

会员姓名: 姚雯

证件号码: 352225*****1



所在机构: 福建中兴资产评估房地产土地估价
有限责任公司

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

此复印件仅供用于 闽中兴评字(2025) 第AWH30021号 使用
此复印件再次复印及其他用途无效!

本人印鉴:



签名:

姚雯



(有效期至2026-04-30日止)

打印时间: 2025 年 03 月 24 日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 35020003

会员姓名: 陈飞

证件号码: 350104*****9

所在机构: 福建中兴资产评估房地产土地估价
有限责任公司

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

此复印件仅供用于 闽中兴评字(2025) 使用
第AWH30021号
此复印件再次复印及其他用途无效!

本人印鉴:



签名:

陈飞



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间: 2025 年 03 月 24 日