

【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
值测试所涉及的青岛盈科汇金投资管理有限公司
商誉相关资产组可收回价值
资产评估报告

闽中兴评字（2020）第 FW30009 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

二〇二〇年四月二十三日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3535020001202000039

资产评估报告名称： 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青岛盈科汇金投资管理有限公司商誉相关资产组可收回价值资产评估报告

资产评估报告文号： 闽中兴评字（2020）第FW30009号

资产评估机构名称： 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

签字资产评估专业人员： 侯君菊(资产评估师)、陈飞(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

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、被评估单位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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。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青岛盈科汇金投资管理有限公司 商誉相关资产组可收回价值 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	3
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程 and 情况.....	10
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	12
十二、资产评估报告使用限制说明.....	13
十三、资产评估报告日.....	13
资产评估报告附件.....	15
资产评估报告附件清单.....	16

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青岛盈科汇金投资管理有限公司 商誉相关资产组可收回价值 资产评估报告摘要

闽中兴评字（2020）第FW30009号

一、委托人、被评估单位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。

被评估单位：青岛盈科汇金投资管理有限公司。

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：本次评估是为福建三木集团股份有限公司编制财务报告拟进行商誉减值测试所涉及的青岛盈科汇金投资管理有限公司商誉相关资产组的可收回价值提供参考。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为青岛盈科汇金投资管理有限公司商誉相关资产组的可收回价值。本次评估范围为截止评估基准日2019年12月31日青岛盈科汇金投资管理有限公司商誉相关资产组范围内的资产及负债。

四、价值类型：本次资产评估所选取的价值类型为可收回价值。

五、评估基准日：本次资产评估基准日为2019年12月31日。

六、主要评估方法：收益法，即采用预计未来现金净流量的现值估计可收回价值。

七、评估结论及其使用有效期：本次评估收益法评估结果作为本报告的最终结果。在评估基准日2019年12月31日，福建三木集团股份有限公司编制财务报告拟进行商誉减值测试所涉及的青岛盈科汇金投资管理有限公司商誉相关资产组账面值272,787,539.96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价值为人民币290,877,791元（大写人民币贰亿玖仟零捌拾柒万柒仟柒佰玖拾壹元）。

本资产评估报告使用有效期为一年，即自2019年12月31日至2020年12月30日。

八、特别事项说明：

1. 本资产评估机构在评估过程中，接受了部分由青岛盈科汇金投资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青岛盈科汇金投资管理有限公司负责，资产评估师均假定这些资料真实、正确及来源合法，资产评估的结果依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法。

2. 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。

3. 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。

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青岛盈科汇金投资管理有限公司 商誉相关资产组可收回价值 资产评估报告

闽中兴评字（2020）第FW30009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，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青岛盈科汇金投资管理有限公司商誉相关资产组在 2019 年 12 月 31 日的可收回价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位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

企业名称：福建三木集团股份有限公司

住 所：福州市开发区君竹路 162 号

法定代表人：卢少辉

注册资本：肆亿陆仟伍佰伍拾壹万玖仟伍佰柒拾圆整

实收资本：肆亿陆仟伍佰伍拾壹万玖仟伍佰柒拾圆整

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：基础设施投资建设，土地开发，房地产综合开发（凭资质等级证书），房地产中介。建筑材料、电器机械、金属材料、化工原料、石油制品（不含汽油、煤油、柴油）；纺织品、服装。自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或国家禁止出口的商品及技术除外，经营进料加工和“三来一补”业务，经营对外销贸易和转口贸易。（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）

（二）被评估单位：青岛盈科汇金投资管理有限公司（以下简称“盈科汇金”）

1. 公司基本情况

企业名称：青岛盈科汇金投资管理有限公司

住 所：山东省青岛市李沧区文昌路 158 号

注册资本：壹仟肆佰零伍万肆仟柒佰玖拾伍元整

法定代表人：詹志斌

经营范围：投资管理；股权投资；受托资产管理；投资咨询服务；企业管理咨询；创业咨询服务；风险投资咨询；企业信息咨询；财务咨询服务；商务信息咨询服务。（未经金融监管部门依法批准，不得从事向公众吸收存款、融资担保、代客理财等金融服务）。（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. 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	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	平潭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、平潭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	平潭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

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	平潭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. 公司简介

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。公司曾用名为青岛李沧区金水建设开发有限公司、青岛金水发展投资有限公司、福州盈科汇金投资管理有限公司。

主营业务:盈科汇金主要从事股权投资(直投和募投)、证券投资(股票、可转债等)、财务顾问服务业务。其中财务顾问服务业务主要由全资子公司广西御万商务咨询有限公司负责。

(1) 股权投资

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和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。

(2) 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,通过频繁买卖,实现差价收益。

设立可转债基金,主要向机构投资者募集资金投资二级市场证券的股票、债券、基金

等，通过频繁买卖，实现差价收益。

(3) 财务顾问服务

为在股权投资中涉及各方提供财务顾问服务、融资渠道对接等服务收取财务顾问费，包括公司发起设立基金的合伙人以及其他需求方。

5. 近三年资产、财务、经营状况

青岛盈科汇金投资管理有限公司近三年的资产、财务、经营状况如下（合并口径）：

金额单位：人民币元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产	99,081,593.94	61,815,087.91	118,890,893.26
非流动资产	11,043,715.35	45,549,788.80	52,336,644.76
资产总计	110,125,309.29	107,364,876.71	171,227,538.02
流动负债	37,776.42	496,623.97	11,480,270.55
非流动负债	-	-	-
负债合计	37,776.42	496,623.97	11,480,270.55
股东权益（净资产）	110,087,532.87	106,868,252.74	159,747,267.47

项 目	2017 年	2018 年	2019 年
营业收入	610,130.00	7,353,984.33	30,039,516.83
投资收益		-944,290.40	40,988,913.02
营业利润	-1,060,366.95	-3,135,293.43	59,069,264.88
净利润	-1,070,634.52	-3,219,280.13	52,879,014.73

6. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人是被评估单位的控股股东。

(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，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估是为福建三木集团股份有限公司编制财务报告拟进行商誉减值测试所涉及的青岛盈科汇金投资管理有限公司商誉相关资产组的可收回价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为青岛盈科汇金投资管理有限公司商誉相关资产组的可收回价值；评估范围为截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日青岛盈科汇金投资管理有限公司申报的商誉相关

资产组范围内的资产及负债。

经分析，与商誉相关的资产组账面值如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
固定资产	126,477.65
长期待摊费用	1,201,601.04
经营性长期资产净值	1,328,078.69
盈科汇金整体商誉	271,459,461.27
商誉相关资产组账面值合计	272,787,539.96

（一）经核实，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，上述资产组账面金额摘自经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计并发表标准无保留意见的审计报告。

（二）纳入本次评估范围的主要资产情况

1. 固定资产：主要是办公室中央空调及其他办公用设备。
2. 长期待摊费用：为待摊销的办公场所装修费用。

四、价值类型

执行以财务报告为目的拟进行商誉减值测试的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算和披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。根据《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，本次评估需要测算资产组的可收回金额，因此本次评估选择的价值类型为可收回价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2019年12月31日。

此基准日由委托人确定，与委托人编制财务报告的报告日相同。

六、评估依据

（一）经济行为依据

资产评估委托合同。

（二）法律法规依据

1. 《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）；
2. 《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）；
3. 《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

会第十五次会议第二次修订);

4. 《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);

5. 其他有关法律法规。

(三) 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. 《企业会计准则第 8 号——资产减值》;
11. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协【2017】45 号);
12. 《会计监管风险提示第 8 号——商誉减值》;

(四) 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。

(五) 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. 被评估单位提供的有关资产、财务、经营资料及重要合同文件;
3. 资产评估专业人员现场调查、访谈等方式取得的资料;
4. 从公开金融平台收集的有关资料;
5. 评估机构掌握的其他有关参考资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及以前年度会计报表、账册与凭证;
2. 华兴会计师事务所出具的华兴所(2020)审字 A-111 号审计报告;
3. 有关市场价格资料。

七、评估方法

(一) 资产评估基本方法有市场法、收益法和资产基础法。

1. 市场法

市场法指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- (2) 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
- (3) 能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法

资产基础法是指在评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。采用成本法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选用

在本项目中，被评估单位对商誉相关的资产组没有销售意图，不存在销售协议价格，委估资产组也无活跃交易市场，也无法获取同行业类似资产交易案例，故本次评估无法可靠估计委估资产组的公允价值（公允价值）减去处置费用后的净额。根据《企业会计准则第8号—资产减值》，无法可靠估计资产组公允价值减去处置费用后的净额时，应当以该资产组预计未来现金流量的现值作为可回收金额。

预计未来现金流量是指资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，在选择恰当的折现率进行折现后的金额。

本次评估，委估商誉资产组不存在销售协议价格，当地也不存在资产活跃市场，根据资产评估专业人员所能获取的资料也无法估计资产的公允价值减去处置费用后的净额。

根据本次评估目的、评估对象以及相关法规规定，以委估资产预计未来现金流的现值作为其可回收金额，故本次评估采用收益法对资产组的预计未来现金流量的现值进行评估。

（三）收益法简介

1. 收益法评估思路

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日商誉相关资产组可收回价值进行评估，具体采用息税前自由现金流折现模型，以未来若干年度内运用经营性资产产生的息税前自由现金流量为基础，采用适当的折现率折现后加总计算得出商誉相关资产组的可收回价值。

2. 息税前自由现金流量的计算公式如下：

息税前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。

八、评估程序实施过程和情况

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定的资产评估委托合同所约定的事项，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，并对项目组成员进行培训。

（二）现场核查阶段

1. 根据资产评估工作的需要，评估人员向被评估单位提供了资产负债清查表样表，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3. 收集整理委估资产的相关的合同、发票等资料，核实资产账面值形成情况；

4. 收集相关行业资料、访谈管理层主要人员，了解被评估单位的竞争优势和风险；

5. 收集与经营相关的重要合同文件等资料；

6. 向委托方索取商誉形成过程及数据情况；

7. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际情况和特点，制定具体评估方法；

2. 收集市场信息，查阅有关资料，合理确定评估假设；

3. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，分析其历史经营业绩以及人力资源、客户资源等情况，对未来期间收益情况进行调整；

4. 运用行业理论通用的方法分析、计算各项参数，进而测算出评估对象的可收回价值。

（四）结果汇总阶段

1. 分析评估结果，形成评估结论；

2. 编制初步资产评估报告；

3. 对初步资产评估报告进行内部审核；

4. 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

本次评估的一般假设为企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

（二）具体假设

1. 委托人及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确。
2. 评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策不发生重大变化。
3. 经营业务及评估所依据的税收政策、法律、法规、信贷利率、汇率变动等不发生足以影响评估结论的重大变化。
4. 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。
5. 公司的经营计划、业务安排基本能如期实现，无重大不利变化。
6. 公司不会受到重大或有负债的影响而导致非经营性现金流出。
7. 经营现金流均匀发生。
8. 被评估单位子公司广西御万商务咨询有限公司目前享受当地所得税税收优惠政策至2024年；本次假设2025年及以后年度所得税率恢复至西部大开发政策下的正常税率15%。
9. 不发生重大不可抗力事件。

本资产评估报告及评估结论是依据上述评估假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本资产评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

在评估基准日2019年12月31日，福建三木集团股份有限公司编制财务报告拟进行商誉减值测试所涉及的青岛盈科汇金投资管理有限公司商誉相关资产组账面价值272,787,539.96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价值为人民币290,877,791元（大写人民币贰亿玖仟零捌拾柒万柒仟柒佰玖拾壹元）。

十一、特别事项说明

1. 本资产评估机构在评估过程中，接受了部分由青岛盈科汇金投资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青岛盈科汇金投资管理有限公司负责，资产评估师均假定这些资料真实、正确及来源合法，资产评估的结果依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法。

2. 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。

3. 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 2019 年 12 月 31 日至 2020 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二〇二〇年四月二十三日，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(2020)第FW30009号，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青岛盈科汇金投资管理有限公司商誉相关资产组可收回价值评估值为人民币 290,877,791 元（大写人民币贰亿玖仟零捌拾柒万柒仟柒佰玖拾壹元）。】

资产评估师：



法定代表人：



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
值测试所涉及的青岛盈科汇金投资管理有限公司
商誉相关资产组可收回价值
资产评估报告附件

闽中兴评字（2020）第 FW30009 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

二〇二〇年四月二十三日

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
值测试所涉及的青岛盈科汇金投资管理有限公司
商誉相关资产组可收回价值
资产评估报告附件清单

1. 被评估单位评估基准日审计报告；
2. 委托人、被评估单位法人营业执照；
3. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
4. 资产评估机构备案公告；
5. 资产评估机构法人营业执照副本；
6. 签名资产评估师登记证书；
7. 资产评估委托合同。