

本报告依据中国资产评估准则编制

江西煌上煌集团食品股份有限公司拟股权收购事宜
涉及的福建立兴食品股份有限公司股东全部权益

资产评估报告

中铭评报字[2025]第 2194 号

（共壹册 第壹册）



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二五年八月十日

目 录

声明..... 1

资产评估报告摘要..... 3

资产评估报告正文..... 9

 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9

 二、评估目的24

 三、评估对象和评估范围24

 四、价值类型及其定义.....28

 五、评估基准日28

 六、评估依据29

 七、评估方法33

 八、评估程序实施过程和情况.....49

 九、评估假设50

 十、评估结论51

 十一、特别事项说明54

 十二、资产评估报告使用限制说明58

 十三、资产评估报告日59

资产评估报告附件.....60

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、行政法规规定及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师不承担责任。

三、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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

六、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。

七、本资产评估机构及资产评估师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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易



方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。



江西煌上煌集团食品股份有限公司拟股权收购事宜 涉及的福建立兴食品股份有限公司股东全部权益 资产评估报告摘要

中铭评报字[2025]第 2194 号

江西煌上煌集团食品股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“煌上煌”）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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对煌上煌拟股权收购事宜涉及的福建立兴食品股份有限公司（以下简称“立兴食品”）股东全部权益在 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据 2025 年 7 月 2 日江西煌上煌集团食品股份有限公司《总经理办公会会议纪要》显示，煌上煌拟收购立兴食品部分股权，因此委托本公司对立兴食品的股东全部权益进行评估。

二、评估目的：确定立兴食品股东全部权益评估基准日的市场价值，为煌上煌拟股权收购事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：立兴食品股东全部权益。

四、评估范围：立兴食品的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2025 年 6 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法和收益法。本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法进行。在依据实际状况充分、全面分析后，最终以收益法的评估结果作为评估报告使用结果。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营的假设前提下的收益法评估结论如下：

母公司净资产（股东全部权益）账面价值为 30,765.27 万元，评估价值 97,800.00 万元，评估价值较账面价值评估增值 67,034.73 万元，增值率为 217.89%。合并归母净



资产 27,738.27 万元，评估价值 97,800.00 万元，评估价值较合并归母净资产评估增值 70,061.73 万元，增值率为 252.58 %。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：福建立兴食品股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	24,533.72			
非流动资产	2	26,035.39			
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	1,970.00			
投资性房地产	7				
固定资产	8	21,675.34			
在建工程	9	157.53			
工程物资	10				
固定资产清理	11				
使用权资产	12	221.96			
无形资产	13	432.85			
开发支出	14				
长期待摊费用	15	176.56			
递延所得税资产	16	190.45			
其他非流动资产	17	1,210.71			
资产总计	18	50,569.11			
流动负债	19	18,862.85			
非流动负债	20	940.99			
负债合计	21	19,803.84			
净 资 产	22	30,765.27	97,800.00	67,034.73	217.89
合并归母净资产	23	27,738.27	97,800.00	70,061.73	252.58

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经



营,以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下,为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见,而不对其它用途负责。

(二)报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的公允价值,未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项,也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估师并不承担相关当事人决策的责任。评估结论也不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(三)本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价,也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

(四)权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

立兴食品纳入评估范围的房屋 12 栋(项),其中:3 栋,建筑面积合计为 799.72m²,无房屋产权证,明细详见下表:

表中序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	账面净值	备注
10	后门保安室	27.72	152,550.90	
11	四期配电室	700.00	1,071,432.79	
12	门卫 1	72.00	-	

本次评估中,无房产证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据,未经法定机构确认,立兴食品在办理相关的房屋所有权证时,应聘请法定机构对其进行测量。若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时,以法定机构测量面积为准,并对本评估结论进行相应调整。

除上述事项外,根据立兴食品的承诺,确定纳入评估范围的其他资产、负债不存在产权瑕疵。

(五)未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据立兴食品的承诺,确定纳入评估范围的资产、负债不涉及重大法律、经济等未决事项。

(六)重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估所涉及的账面价值由煌上煌聘请立信会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计,并出具了信会师报字[2025]第 ZA53501 号无保留意见的《审计报告》,经审计母公司口径待估资产包括流动资产、固定资产、无形资产、其他资产四类,资产总额合计为 50,569.11 万元、待估负债包括流动负债、非流动负债两类,负债总额合计为 19,803.84 万元、净资产总额合计为 30,765.27 万元。

本次评估利用了上述审计报告的审计数据，评估专业人员根据评估准则之规定，对纳入评估范围的全部资产、负债进行了清查、核实、分析、判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（七）重大期后事项

根据立兴食品的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（八）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

（九）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 抵押情况

根据华安县不动产登记中心出具的《不动产登记信息查询结果证明》，立兴食品坐落于华安县丰山镇南北大道 68 号、70 号的不动产已抵押给兴业银行股份有限公司漳州分行，抵押期限为 2023-04-17 至 2027-04-17。

2. 质押情况

经公开信息查询，立兴食品下列专利存在质押：

序号	名称或内容	出质登记号	出质公告日	质权人名称	出质期限
1	易于脱模的果蔬脆片及其制备方法	Y2024980047358	2024/11/22	厦门银行股份有限公司漳州分行	2021-11-07至-
2	一种冻干香蕉原料自动去皮装置	Y2024980047358	2024/11/22	厦门银行股份有限公司漳州分行	2021-11-07至-
3	一种冻干果蔬原料高效清洗装置	Y2024980047358	2024/11/22	厦门银行股份有限公司漳州分行	2021-11-07至-
4	一种冻干咖啡块制作装置及其使用方法	Y2024980047358	2024/11/22	厦门银行股份有限公司漳州分行	2021-11-07至-
5	一种冻干水果加工用预处理装置	Y2024980047358	2024/11/22	厦门银行股份有限公司漳州分行	2021-11-07至-

6	一种具有抗肿瘤功效的速溶芦笋粉的加工方法	Y2022980013186	2022/9/9	兴业银行股份有限公司漳州分行	2022-08-22 至 -
7	一种真空冷冻干燥速食西红柿蛋汤的制备方法	Y2022980013186	2022/9/9	兴业银行股份有限公司漳州分行	2022-08-22 至 -
8	一种冻干米粥及其生产工艺	Y2022980013186	2022/9/9	兴业银行股份有限公司漳州分行	2022-08-22 至 -
9	真空酸化白芦笋罐头的加工方法	Y2022980013186	2022/9/9	兴业银行股份有限公司漳州分行	2022-08-22 至 -
10	一种速溶铁观音茶粉的加工方法	Y2022980013186	2022/9/9	兴业银行股份有限公司漳州分行	2022-08-22 至 -
11	一种真空冷冻干燥草莓制品的制备方法	Y2022980013186	2022/9/9	兴业银行股份有限公司漳州分行	2022-08-22 至 -
12	一种真空冷冻干燥速食紫菜蛋汤的制备方法	Y2022980013186	2022/9/9	兴业银行股份有限公司漳州分行	2022-08-22 至 -
13	一种真空冷冻干燥香蕉制品的制备方法	Y2022980013186	2022/9/9	兴业银行股份有限公司漳州分行	2022-08-22 至 -

本次评估未考虑上述抵、质押事项可能发生的风险，提请评估报告使用人关注该事项对评估结论的可能影响。

根据立兴食品的承诺，确定除上述事项外，纳入评估范围的资产、负债不涉及其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（十）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据立兴食品的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（十一）审计披露事项对评估值的影响

本次评估所引用的审计报告无特殊披露事项。

（十二）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（十三）本次评估中，我们在 IFIND 中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表



达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

（十四）本次评估中所涉及的立兴食品的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

（十五）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（十六）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。

（十七）立兴食品于评估基准日时为一般纳税人，本次对相应资产采用了不含税价值进行评估。

（十八）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2025 年 6 月 30 日起至 2026 年 6 月 29 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，煌上煌应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2025 年 8 月 10 日，为评估结论形成的日期。

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。

江西煌上煌集团食品股份有限公司拟股权收购事宜 涉及的福建立兴食品股份有限公司股东全部权益 资产评估报告正文

中铭评报字[2025]第 2194 号

江西煌上煌集团食品股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“煌上煌”）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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对煌上煌拟股权收购事宜涉及的福建立兴食品股份有限公司（以下简称“立兴食品”）股东全部权益在 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。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

本次资产评估项目的委托人为煌上煌，被评估单位为立兴食品，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

名 称：江西煌上煌集团食品股份有限公司

统一社会信用代码：91360100158401226E

类 型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住 所：江西省南昌市南昌县小蓝经济开发区洪州大道 66 号

经营场所：江西省南昌市南昌县小蓝经济开发区洪州大道 66 号

法定代表人：褚浚

注册资本：55694.7081 万元

经营期限：1999 年 04 月 01 日至无固定期限

经营范围：食品生产；食品经营；食品互联网销售；日用百货销售；烟草制品零售；保健食品销售；日用陶瓷制品制造；工艺美术品及收藏品零售、批发（象牙及其制品除外）；食品添加剂、调味品的生产；食用农产品的加工；道路普通货物运输；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（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)

(二) 被评估单位概况:

1. 注册登记情况

名 称: 福建立兴食品股份有限公司

统一社会信用代码: 91350629791772217D

类 型: 股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

住 所: 福建省漳州市华安县丰山镇圣王大道 68 号

经营场所: 福建省漳州市华安县丰山镇圣王大道 68 号

法定代表人: 林解本

注册资本: 7091.004 万元

经营期限: 2006 年 10 月 13 日至无固定期限

经营范围: 许可项目: 食品生产; 食品经营; 婴幼儿配方乳粉销售; 道路货物运输(不含危险货物)(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: 食品互联网销售(销售预包装食品); 母婴用品制造; 母婴用品销售; 蔬菜、水果和坚果加工; 食用农产品初加工; 包装服务; 水果种植; 蔬菜种植(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(包括隶属关系的历次演变、股权变动等)

(1) 公司设立

立兴食品是由漳州立兴罐头食品有限公司和香港欧瑞洋行共同投资组建的有限责任公司, 设立时注册资本为人民币600.00万元。漳州兴龙有限责任会计师事务所对立兴食品设立时的出资情况进行了审验, 并于出具了(2004)漳兴会外验字第153号《验资报告》, 验证截至立兴食品已收到全体股东缴纳的注册资本600.00万元。设立时的股权结构如下表所示:

序号	股东姓名/名称	出资额(元)	持股比例(%)
1	漳州立兴罐头食品有限公司	3,900,000.00	65.00
2	香港欧瑞洋行	2,100,000.00	35.00
合 计		6,000,000.00	100.00

(2) 第一次增资

2007年4月, 立兴食品全体股东一致决定将公司的注册资本由600.00万元增加至



1,800.00万元，由各股东等比例增资，漳州兴龙有限责任会计师事务所对上述增资情况进行审验并出具了（2007）漳兴会外验字第 100 号《验资报告》。增资后的累计注册资本为1,800.00万元，实收资本为1,800.00万元。增资后的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	漳州立兴罐头食品有限公司	11,700,000.00	65.00
2	香港欧瑞洋行	6,300,000.00	35.00
合 计		18,000,000.00	100.00

（3）第一次股权转让

2009 年 5 月，股东香港欧瑞洋行将其所持的立兴食品 630.00 万元的出资额转让给林解本，林解本受让该等出资额。股权转让后股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	漳州立兴罐头食品有限公司	11,700,000.00	65.00
2	林解本	6,300,000.00	35.00
合 计		18,000,000.00	100.00

（4）第二次股权转让及增资

2009年9月，立兴食品全体股东一致决定将公司的注册资本由1,800.00万元增加至3,800.00万元，由王永和投入750.00万元，林建清投入750.00万元，郭树松投入250.00万元，赵志坚投入250.00万元；股东漳州立兴罐头食品有限公司将其所持的立兴食品1,170.00万元的出资额转让给林解本。漳州兴龙有限责任会计师事务所对上述增资情况进行审验并出具了2009）漳兴会内验字第 395 号《验资报告》。增资后的累计注册资本为3,800.00万元，实收资本为3,800.00万元。增资后的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	林解本	18,000,000.00	47.37
2	王永和	7,500,000.00	19.74
3	林建清	7,500,000.00	19.74
4	郭树松	2,500,000.00	6.58
5	赵志坚	2,500,000.00	6.58
合 计		38,000,000.00	100.00

（5）第三次增资

2009年12月，立兴食品全体股东一致决定将公司的注册资本由3,800.00万元增加至5,400.00万元，由股东林解本投入100.00万元，股东王永和投入500.00万元，股东郭树松投入500.00万元，股东赵志坚投入500.00万元。漳州兴龙有限责任会计师事务所对



上述增资情况进行审验并出具了（2009）漳兴会外验字第 544号《验资报告》。增资后的累计注册资本为5,400.00万元，实收资本为5,400.00万元。增资后的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	林解本	19,000,000.00	35.19
2	王永和	12,500,000.00	23.15
3	林建清	7,500,000.00	13.89
4	郭树松	7,500,000.00	13.89
5	赵志坚	72,500,000.00	13.89
合 计		54,000,000.00	100.00

（6）第三次股权转让

2010年9月，股东林解本、王永和、林建清、郭树松、赵志坚将其所持的立兴食品全部出资额转让给立兴实业有限公司，立兴实业有限公司受让该等出资额。股权转让后股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	立兴实业有限公司	54,000,000.00	100.00
合 计		54,000,000.00	100.00

（7）股东名称变更

2011年6月，股东立兴实业有限公司更名为立兴集团有限公司，更名后公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	立兴集团有限公司	54,000,000.00	100.00
合 计		54,000,000.00	100.00

（8）第四次股权转让

2019年12月，立兴食品有限公司召开临时股东会，公司股东一致同意对公司股权进行变更，公司41.67%的股权共2,250.00万元出资额以2,482.50万元转让给林解本，其中232.50万元计入资本公积；公司20.83%的股权共1,125.00万元出资额以1,241.25万元转让给王永和，其中116.25万元计入资本公积；公司12.5%的股权共675.00万元出资额以744.75万元转让给郭树松，其中69.75万元计入资本公积；公司12.5%的股权共675.00万元出资额以744.75万元转让给赵志坚，其中69.75万元计入资本公积；公司12.5%的股权共675.00万元出资额以744.75万元转让给林建清，其中69.75万元计入资本公积。变更后股权结构如下：



序号	股东姓名/名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	林解本	22,500,000.00	41.67
2	王永和	11,250,000.00	20.83
3	林建清	6,750,000.00	12.50
4	郭树松	6,750,000.00	12.50
5	赵志坚	6,750,000.00	12.50
合 计		54,000,000.00	100.00

（9）第四次增资

2020年5月，立兴食品全体股东一致决定将公司的注册资本由5,400.00万元增加至6,000.00万元，由博通泰达（厦门）创业投资有限公司投入600.00万元。华兴会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所对上述增资情况进行审验并出具了（2020）验字第 002 号《验资报告》。增资后的累计注册资本为6,000.00万元，实收资本为6,000.00万元。增资后的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	林解本	22,500,000.00	37.50
2	王永和	11,250,000.00	18.75
3	林建清	6,750,000.00	11.25
4	郭树松	6,750,000.00	11.25
5	赵志坚	6,750,000.00	11.25
6	博通泰达（厦门）创业投资有限公	6,000,000.00	11.00
合 计		60,000,000.00	100.00

（10）第五次增资

2020年9月，立兴食品全体股东一致决定将公司的注册资本由6,000.00万元增加至6,443.30万元，由华安县晟兴投资合伙企业（有限合伙）投入246.70万元，华安县众立投资合伙企业（有限合伙）投入196.60万元。华兴会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所对上述增资情况进行审验并出具了（2020）验字第 004 号《验资报告》。增资后的累计注册资本为6,443.30万元，实收资本为6,443.30万元。增资后的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	林解本	22,500,000.00	34.92
2	王永和	11,250,000.00	17.46
3	林建清	6,750,000.00	10.48
4	郭树松	6,750,000.00	10.48



5	赵志坚	6,750,000.00	10.48
6	博通泰达（厦门）创业投资有限公司	6,000,000.00	9.31
7	华安县晟兴投资合伙企业（有限合伙）	2,467,000.00	3.83
8	华安县众立投资合伙企业（有限合伙）	1,966,000.00	3.05
合 计		64,433,000.00	100

（11）第六次增资

2020年9月，立兴食品全体股东一致决定将公司的注册资本由6,443.30万元增加至7,269.266851万元，由晋江兴证智能装备产业投资合伙企业（有限合伙）投入227.440147万元，厦门东方汇瑾叁期股权投资合伙企业（有限合伙）投入73.664825万元，福州经济技术开发区兴睿永瀛股权投资合伙企业（有限合伙）投入276.243094万元，漳州市芗城区鑫投新页群贤食品投资合伙企业（有限合伙）投入184.162063万元，厦门源志一号投资合伙企业（有限合伙）投入64.456722万元。增资后的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额 (元)	持股比例 (%)
1	林解本	22,500,000.00	30.95
2	王永和	11,250,000.00	15.48
3	林建清	6,750,000.00	9.29
4	郭树松	6,750,000.00	9.29
5	赵志坚	6,750,000.00	9.29
6	博通泰达（厦门）创业投资有限公司	6,000,000.00	8.25
7	华安县晟兴投资合伙企业（有限合伙）	2,467,000.00	3.39
8	华安县众立投资合伙企业（有限合伙）	1,966,000.00	2.70
9	晋江兴证智能装备产业投资合伙企业（有限合伙）	2,274,401.47	3.13
10	厦门东方汇瑾叁期股权投资合伙企业（有限合伙）	736,648.25	1.01
11	福州经济技术开发区兴睿永瀛股权投资合伙企业（有限合伙）	2,762,430.94	3.80
12	漳州市芗城区鑫投新页群贤食品投资合伙企业（有限合伙）	1,841,620.63	2.53
13	厦门源志一号投资合伙企业（有限合伙）	644,567.22	0.89
合计		72,692,668.51	100.00

（12）第五次股权转让

2022年7月，立兴食品有限公司召开临时股东会，公司股东一致同意对公司股权进行变更。股东博通泰达（福州）创业投资有限公司将其持有的4%股权转让给股东上海来伊份私募投资基金合伙企业。变更后股权结构如下：



序号	股东姓名/名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	林解本	22,500,000.00	30.95
2	王永和	11,250,000.00	15.48
3	林建清	6,750,000.00	9.29
4	郭树松	6,750,000.00	9.29
5	赵志坚	6,750,000.00	9.29
6	博通泰达（厦门）创业投资有限公司	3,092,293.00	4.25
7	上海来伊份私募投资基金合伙企业	2,907,707.00	4.00
8	福州经济技术开发区兴睿永瀛股权投资合伙企业（有限合伙）	2,467,000.00	3.39
9	华安县晟兴投资合伙企业（有限合伙）	1,966,000.00	2.70
10	晋江兴证智能装备产业投资合伙企业（有限合伙）	2,274,401.47	3.13
11	华安县众立投资合伙企业（有限合伙）	736,648.25	1.01
12	漳州市芗城区鑫投新页群贤食品投资合伙企业（有限合伙）	2,762,430.94	3.80
13	厦门东方汇瑾叁期股权投资合伙企业（有限合伙）	1,841,620.63	2.53
14	厦门源志一号投资合伙企业（有限合伙）	644,567.22	0.89
合 计		72,692,668.51	100.00

（13）整体变更为股份公司

2022 年 11 月，立兴食品召开股东会作出决议，同意公司变更公司形式，整体变更为股份有限公司，各发起人持股比例不变，净资产折股后余额进入股份有限公司的资本公积。

2022 年 12 月，公司就本次整体变更事宜办理完毕工商变更登记手续，公司更名为福建立兴食品股份有限公司。变更后股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	林解本	24,761,782.00	30.95
2	王永和	12,380,891.00	15.48
3	林建清	7,428,535.00	9.29
4	郭树松	7,428,535.00	9.29
5	赵志坚	7,428,535.00	9.29
6	博通泰达（厦门）创业投资有限公司	3,403,141.00	4.25
7	上海来伊份私募投资基金合伙企业	3,200,000.00	4
8	福州经济技术开发区兴睿永瀛股权投资合伙企业（有限合伙）	3,040,120.00	3.39
9	华安县晟兴投资合伙企业（有限合伙）	2,714,992.00	2.7



10	晋江兴证智能装备产业投资合伙企业（有限合伙）	2,503,033.00	3.13
11	华安县众立投资合伙企业（有限合伙）	2,163,629.00	1.01
12	漳州市芗城区鑫投新页群贤食品投资合伙企业（有限合伙）	2,026,747.00	3.8
13	厦门东方汇瑾叁期股权投资合伙企业（有限合伙）	810,699.00	2.53
14	厦门源志一号投资合伙企业（有限合伙）	709,361.00	0.89
合 计		80,000,000.00	100

（14）第六次股权转让

2022 年 7 月，立兴食品有限公司召开临时股东会，公司股东一致同意对公司股权进行变更。股东上海来伊份私募投资基金合伙企业、福州经济技术开发区兴睿永瀛股权投资合伙企业（有限合伙）、晋江兴证智能装备产业投资合伙企业（有限合伙）、漳州市芗城区鑫投新页群贤食品投资合伙企业（有限合伙）、厦门东方汇瑾叁期股权投资合伙企业（有限合伙）和厦门源志一号投资合伙企业（有限合伙）将其持有的立兴食品全部股权转让给股东博通泰达（福州）创业投资有限公司。变更后股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	林解本	24,761,782.00	30.95
2	王永和	12,380,891.00	15.48
3	林建清	7,428,535.00	9.29
4	郭树松	7,428,535.00	9.29
5	赵志坚	7,428,535.00	9.29
6	博通泰达（厦门）创业投资有限公司	15,693,101.00	19.62
7	华安县晟兴投资合伙企业（有限合伙）	2,714,992.00	3.39
8	华安县众立投资合伙企业（有限合伙）	2,163,629.00	2.70
合 计		80,000,000.00	100.00

（15）第一次股权回购减资

2024 年 12 月，立兴食品召开股东大会，公司股东一致同意回购博通部分股权减资。减资回购后的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	林解本	24,761,782.00	34.92
2	王永和	12,380,891.00	17.46
3	林建清	7,428,535.00	10.48
4	郭树松	7,428,535.00	10.48
5	赵志坚	7,428,535.00	10.48

6	博通泰达（厦门）创业投资有限公司	6,603,141.00	9.31
7	华安县晟兴投资合伙企业（有限合伙）	2,714,992.00	3.83
8	华安县众立投资合伙企业（有限合伙）	2,163,629.00	3.05
合 计		70,910,040.00	100.00

(16) 第七次股权转让

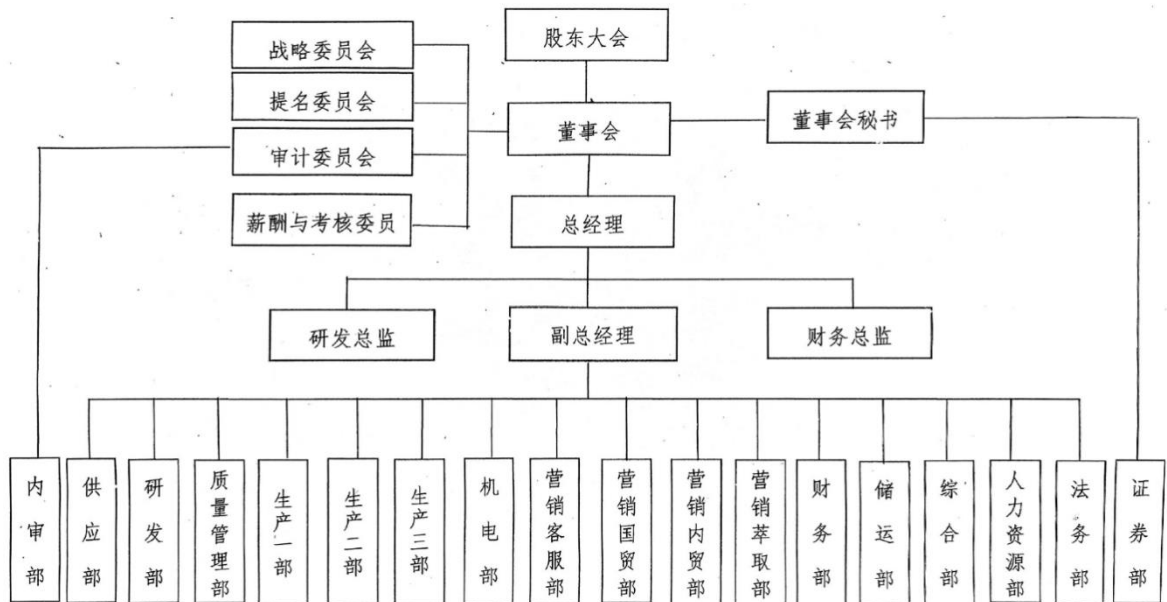
2025 年 6 月，股东博通泰达（厦门）创业投资有限公司将其所持有的股份转让给股东林解本、王永和、林建清、郭树松和赵志坚。变更后股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	林解本	27,513,310.84	38.80
2	王永和	13,756,325.27	19.40
3	林建清	8,253,927.63	11.64
4	郭树松	8,253,927.63	11.64
5	赵志坚	8,253,927.63	11.64
7	华安县晟兴投资合伙企业（有限合伙）	2,714,992.00	3.83
8	华安县众立投资合伙企业（有限合伙）	2,163,629.00	3.05
合 计		70,910,040.00	100

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化

3. 组织结构及人力资源

(1)组织结构



(2)人力资源

截止评估基准日立兴食品在册职工为 1183 人（含三个子公司），其专业结构、

年龄分布、学历状况如下表:

1) 员工专业结构

部门	人数(人)	占总人数比例
包装车间	529	44.72%
生产部	413	34.91%
财务部	10	0.85%
储运部	37	3.13%
电商部	7	0.59%
董事会	4	0.34%
法务部	1	0.08%
供应部	7	0.59%
机电部	15	1.27%
秘书处	1	0.08%
内勤部	5	0.42%
品牌部	6	0.51%
人力资源部	4	0.34%
食堂	1	0.08%
市场部	4	0.34%
特通部	5	0.42%
研发部	45	3.80%
营销部	32	2.70%
证券部	1	0.08%
质量管理部	28	2.37%
综合部	25	2.11%
总经办	3	0.25%
总计	1183	100.00%

2) 员工年龄分布

年龄分类	人数(人)	占总人数比例
25岁以下	60	5.07%
26岁-30岁	44	3.72%
31岁-40岁	155	13.10%
41岁-50岁	250	21.13%
51岁以上	674	56.97%
合计	1183	100.00%

3) 员工学历状况



学历分类	人数（人）	占总人数比例
研究生以上	3	0.25%
本科	55	4.65%
大专	110	9.30%
高中及以下学历	1015	85.80%
合计	1183	100.00%

4. 产权架构

(1)长期投资单位

立兴食品现有长期投资单位3个，均为全资子公司，采用成本法核算。长期投资单位具体情况见下表：

被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值
福建科兴食品有限公司	2018/10/26	100	5,200,000.00	5,200,000.00
福建豪兴食品有限公司	2020/11/16	100	6,000,000.00	6,000,000.00
福建网兴数字科技有限公司	2021/12/20	100	8,500,000.00	8,500,000.00
合计			19,700,000.00	19,700,000.00

(2)长期投资单位概况

1) 长期投资单位-福建科兴食品有限公司

A. 注册登记情况

统一社会信用代码：91350602MA326Q5N8T

名称：福建科兴食品有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：福建省漳州市芗城区石亭镇仙景村

经营场所：福建省漳州市芗城区石亭镇仙景村

法定代表人：林解本

注册资本：1000 万元

经营期限：2018 年 10 月 26 日至 2068 年 10 月 25 日

经营范围：玉米加工；蔬菜加工（不含国境口岸）；水果和坚果加工（不含国境口岸）；蛋品加工；食用菌加工（不含国境口岸）；其他未列明农副食品加工；米、面制品制造（不含国境口岸）；方便面制造；其他方便食品制造；其他乳制品制造；其他调味品、发酵制品制造；含乳饮料和植物蛋白饮料制造；固体饮料制造；茶饮料及其他饮料制造；肉制品及副产品加工（不含国境口岸）。（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) 长期投资单位-福建豪兴食品有限公司

A. 注册登记情况

统一社会信用代码: 91350629MA352L1W3T

名称: 福建豪兴食品有限公司

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所: 福建省漳州市华安县丰山镇银塘村前宅 28 号

经营场所: 福建省漳州市华安县丰山镇银塘村前宅 28 号

法定代表人: 林解本

注册资本: 1000 万元

经营期限: 2020 年 11 月 16 日至 2070 年 11 月 15 日

经营范围: 许可项目: 食品生产; 调味品生产; 食品互联网销售(销售预包装食品); 食品经营(销售预包装食品)(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: 蔬菜、水果和坚果加工; 食用农产品初加工; 包装服务(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)

3) 长期投资单位-福建网兴数字科技有限公司

A. 注册登记情况

统一社会信用代码: 91350629MA8UE98N94

名称: 福建网兴数字科技有限公司

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所: 福建省漳州市华安县丰山镇南北大道 70 号

经营场所: 福建省漳州市华安县丰山镇南北大道 70 号

法定代表人: 林解本

注册资本: 1000 万元

经营期限: 2021 年 12 月 20 日至无固定期限

经营范围: 一般项目: 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 食品销售(仅销售预包装食品); 食品互联网销售(仅销售预包装食品)(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)

5. 主营业务概况

(1) 主营产品或服务



立兴食品专注真空冷冻干燥（简称冻干）技术应用、冻干大健康食品制造，致力打造全球最大冻干食品生产基地。公司现拥有37条冻干生产线，8000平方米的冻干炉设备，年产各种冻干产品近6000吨，植物萃取粉及浓缩液近10000吨。

(2)主要资质情况如下：

序号	名称	证书号	发证机构	证书有效期或签发时间	许可内容
1	食品生产经营许可证	SC11635062900021	漳州市市场监督管理局	2023年9月27日至2025年10月26日	方便食品、茶叶及相关制品、调味品、饮料、蔬菜制品，特殊膳食食品，水果制品，水产制品

6. 主要会计政策：

立兴食品执行以下会计准则：

(1)会计制度：公司执行《企业会计准则》及有关规定。

(2)会计年度：自公历1月1日起至12月31日止。

(3)最新评估基准日主要税种、税率

税种	计税依据	具体税率情况
增值税	应税收入	6%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%
企业所得税	以应纳税所得额为计税依据	15%、25%

立兴食品经福建省科学技术厅、福建省财政厅、国家税务总局福建省税务局批准，认定为高新技术企业，并于2023年12月28日取得高新技术企业证书，证书编号：GR202335001924，有效期三年。

根据《高新技术企业认定管理办法》及《企业所得税法》的相关规定，公司按高新技术企业享受企业所得税按照15%优惠税率。

福建豪兴食品有限公司、福建科兴食品有限公司属于小型微利企业，报告期内享受对年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税的优惠政策。

(4)固定资产折旧方法

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	10-35	5	9.5-2.71	年限平均法
机器设备	5-10	5	19-9.5	年限平均法



固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
运输设备	5	5	19	年限平均法
办公设备	5	5	19	年限平均法
其他设备	5-10	5	19-9.5	年限平均法

(5)无形资产使用寿命

固定资产类别	使用寿命
土地使用权	35 年
计算机软件	5 年

7. 近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
流动资产	22,426.44	23,248.35	25,410.92
非流动资产	22,657.95	22,442.32	25,122.11
资产总额	45,084.38	45,690.67	50,533.04
流动负债	13,468.11	19,906.95	21,709.12
非流动负债	1,036.96	933.75	1,085.65
负债总额	14,505.07	20,840.70	22,794.77
净资产	30,579.32	24,849.97	27,738.27

经营状况表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
一、营业收入	22,895.45	41,455.80	25,110.53
减：营业成本	17,877.42	29,075.96	17,276.87
税金及附加	167.49	232.59	139.52
销售费用	1,811.73	3,152.15	1,274.48
管理费用	2,156.09	2,398.79	1,200.31
研发费用	970.27	1,521.38	602.01
财务费用	219.80	315.81	164.46
加：其他收益	70.39	415.24	406.16
投资收益	74.30	274.52	-
信用减值损失	-699.96	745.84	-59.40
资产减值损失	-580.77	-1,115.30	37.69
资产处置收益	-	-	138.02

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
二、营业利润	-1,443.38	5,079.41	4,975.35
加：营业外收入	7.29	112.88	15.46
减：营业外支出	358.11	128.13	118.98
三、利润总额	-1,794.21	5,064.17	4,871.83
减：所得税费用	-91.74	842.42	683.53
四、净利润	-1,702.46	4,221.75	4,188.30

财务状况表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
流动资产	22,891.68	23,205.52	24,533.72
非流动资产	22,330.37	23,102.56	26,035.39
资产总额	45,222.05	46,308.08	50,569.11
流动负债	12,835.11	17,997.59	18,862.85
非流动负债	455.46	608.54	940.99
负债总额	13,290.57	18,606.13	19,803.84
净资产	31,931.48	27,701.95	30,765.27

经营状况表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
一、营业收入	22,681.65	41,171.27	25,015.63
减：营业成本	17,600.93	29,086.20	17,696.40
税金及附加	142.29	194.05	118.58
销售费用	1,155.24	1,966.69	754.44
管理费用	1,764.07	1,957.84	970.22
研发费用	970.27	1,521.38	602.01
财务费用	171.00	249.58	145.66
加：其他收益	55.02	411.93	405.73
投资收益	74.30	274.52	-
信用减值损失	-700.48	753.05	-54.34
资产减值损失	-580.77	-1,115.30	37.69
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	-274.08	6,519.73	5,117.41
加：营业外收入	6.49	112.70	15.46
减：营业外支出	358.10	117.02	100.53

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
三、利润总额	-625.69	6,515.41	5,032.35
减：所得税费用	-198.26	793.83	669.02
四、净利润	-427.43	5,721.58	4,363.32

上表中列示的财务数据，业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具信会师报字[2025]第ZA53501号无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位部分股权。

二、评估目的

确定立兴食品股东全部权益评估基准日的市场价值，为煌上煌拟股权收购事宜提供价值参考意见。

该经济行为已在2025年7月2日经江西煌上煌集团食品股份有限公司《总经理办公会会议纪要》文件的批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为立兴食品股东全部权益，涉及的评估范围为立兴食品申报的于评估基准日的经专项审计后的全部资产和负债，母公司口径总资产账面价值 50,569.11 万元，总负债账面价值 19,803.84 万元，净资产账面价值 30,765.27 万元。具体的资产、负债项目内容以立兴食品根据专项审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过煌上煌和立兴食品确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币万元

资产种类	账面值	占总资产比例	负债种类	账面值	占总负债比例
货币资金	1,836.54	3.63%	短期借款	6,483.61	32.74%
交易性金融资产	-		交易性金融负债	-	
衍生金融资产	-		衍生金融负债	-	
应收票据	11.34	0.02%	应付票据	-	
应收账款	10,415.72	20.60%	应付账款	9,440.45	47.67%

应收款项融资	-		预收款项	-	
预付款项	725.04	1.43%	合同负债	669.49	3.38%
其他应收款	126.49	0.25%	应付职工薪酬	324.35	1.64%
存货	10,915.78	21.59%	应交税费	543.29	2.74%
合同资产	-		其他应付款	1,206.76	6.09%
持有待售资产	-		持有待售负债	-	
一年内到期的非流动资产	-		一年内到期的非流动负债	107.87	0.54%
其他流动资产	502.81	0.99%	其他流动负债	87.03	0.44%
流动资产合计	24,533.72	48.52%	流动负债合计	18,862.85	95.25%
债权投资	-		长期借款	693.28	3.50%
其他债权投资	-		应付债券	-	
长期应收款	-		租赁负债	120.97	0.61%
长期股权投资	1,970.00	3.90%	长期应付款	-	
其他权益工具投资	-		专项应付款	-	
其他非流动金融资产	-		预计负债	-	
投资性房地产	-		递延收益	126.74	0.64%
固定资产	21,675.34	42.86%	递延所得税负债	-	
在建工程	157.53	0.31%	其他非流动负债	-	
工程物资	-		非流动负债合计	940.99	4.75%
固定资产清理	-		负债合计	19,803.84	100.00%
生产性生物资产	-				
油气资产	-				
使用权资产	221.96	0.44%			
无形资产	432.85	0.86%			
开发支出	-				
商誉	-				
长期待摊费用	176.56	0.35%			
递延所得税资产	190.45	0.38%			
其他非流动资产	1,210.71	2.39%			
非流动资产合计	26,035.39	51.48%			
资产总计	50,569.11	100.00%	净资产（所有者权益）	30,765.27	

以上数据业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具信会师报字[2025]第ZA53501号无保留意见《审计报告》。

（二）对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

纳入本次资产评估范围内的实物资产包括存货和固定资产。具体如下：

1. 存货

立兴食品的存货包括原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品、在产品和发出商品，具体如下：

(1)原材料

原材料账面原值 25,940,226.64 元，计提跌价准备 252,982.21 元，账面净额 25,687,244.43 元。主要包括每日黑巧榛子巧克力制品、冻品草莓（美十三）和冻品菠萝蜜等。公司业务较为繁忙，相应的原材料周转也较快，因此库存的原材料购入时间大都不长。经现场查看，原材料皆存放于公司各仓库内，保管良好。

(2)在库周转材料

在库周转材料账面价值 1,094,011.41 元，主要包括乙二醇、网兴小花模具 375 格 1.5 克 PP 托盘、蓝色连帽厂服 C# 和蓝色工作服连帽 E# 等。经现场查看，周转材料皆存放于公司各仓库内，保管良好。

(3)委托加工物资

委托加工物资账面价值 112,837.09 元，主要为公司委托外单位加工的存货，包括冻品草莓（蒙特瑞）、冻品水蜜桃和冻品芒果（台农）等。企业产成品周转相对较快，委托加工物资总体委托时间都不长。

(4)产成品

产成品账面原值 29,288,044.37 元，计提跌价准备 5,174,156.86 元，账面净额 24,113,887.51 元。主要为公司生产的冻干草莓粒（整粒）、冻干芒果段（加糖）、冻干草莓粉、立兴（goodsukhi）冻干榴莲和小绿咖咖啡浓缩液等各种型号的冻干食品。主要存放在仓库中。从现场查看的情况来看，品种较多，存储管理良好，商品周转较快。

(5)在产品

在产品账面原值 60,617,840.17 元，计提跌价准备 5,348,953.60 元，账面净额 55,268,886.57 元。主要为公司生产过程中的冻干香蕉片、冻干香蕉丁、冻干速溶茉莉花茶粉和冻干草莓粉（原味）等，主要位于公司仓库中。从现场查看的情况来看，品种较多，周转较快。

(6)发出商品

发出商品账面价值 2,880,960.59 元，主要为公司发出但尚未确认收入的冻干树莓碎、冻干草莓丁（加糖）和冻干香蕉粉等。从现场核对的情况来看，发出商品管理无误。

2. 固定资产

固定资产包括建筑物类和设备类资产，具体如下：



(1)建筑物类资产

建筑物类资产账面原值122,140,989.77元，账面净值94,654,283.15元，包括房屋建筑物和构筑物。

其中：房屋建筑物共12项，建筑面积共计63,518.02平方米；主要包括坐落于漳州市华安县丰山镇南北大道68号、70号的厂房和综合楼。公司对房屋建筑物的养护较为好，近年也有一定的投入，总体而言，房屋建筑物可以满足经营所需。

构筑物共22项，为车间改造工程、实验室装修合地面硬化等，由于公司近年经济效益较好，故对该类资产的投入较多，维护较好。

(2)设备类资产

设备类资产账面原值203,216,149.72元，账面净值122,099,136.79元。

其中：机器设备924台（套），主要包括数台冻干炉、光伏项目、FD设备和冻库成套设备。部分机器设备的使用年限较长，部分购置价较高，近年也有购置。从维护保养情况来看，日常维护、保养状况一般。

车辆22辆，主要包括轻型栏板货车、轻型普通货车和叉车，车辆现状一般。

电子设备571台（套），主要包括若干台实验室仪器、LED户外显示屏（正大门）和宴会厅音视频系统等设备，由于该类设备更新换代较快，日常使用频率较高，设备现状一般。

3. 无形资产

纳入评估范围的无形资产为土地使用权和其他无形资产，其中土地使用权账面净值4,128,000.00元，其他无形资产账面净值200,471.81元。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

1. 账面记录的无形资产：

(1)土地使用权

企业申报的账面记录土地使用权详细信息如下：

序号	土地权证编号	土地位置	使用权类型	用途	终止日期	面积(m ²)	账面价值
1	闽 2024 华安县不动产权第 0000378 号	漳州市华安县丰山镇南北大道 68 号	出让	工业	2057/6/28	46,666.00	2,318,946.16
2	闽(2023)华安县不动产权第 0000593 号	漳州市华安县丰山镇南北大道 70 号	出让	工业	2057/6/28	59,823.00	1,809,053.84

(2)其他无形资产

企业申报的账面记录的其他无形资产为金蝶云系统，购置于2021年12月，账面净值200,471.81元。

2. 账面未记录的无形资产

企业申报的账面未记录的无形资产为专利、商标和作品著作权，详见评估明细表。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

立兴食品确认本次评估申报的表外资产为公司日常经营中形成的专利、商标和作品著作权，详见资产评估明细表。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额、评估值。

引用其他机构出具报告结论的情况详见特别事项说明第（六）点重要的利用专家工作及相关报告情况说明。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了信会师报字[2025]第 ZA53501 号无保留意见的审计报告。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

（二）价值类型定义

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

持续经营在本报告中是指立兴食品的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2025 年 6 月 30 日。



（二）评估基准日的确定，是煌上煌、立兴食品根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 2025 年 7 月 2 日江西煌上煌集团食品股份有限公司《总经理办公会会议纪要》；
2. 煌上煌与本公司签订的《资产评估委托合同》；

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国民法典》（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）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改）；
4. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
5. 《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）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
7. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
8. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表



大会常务委员会第十二次会议通过)；

9. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第 55 号, [1990], 根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；

10. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第 483 号, [2006], 根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订)；

11. 《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二次修订)；

12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 11 月 19 日第二次修订)；

13. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部 税务总局财税〔2018〕32 号)；

14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2016 年修订版)；

15. 《中华人民共和国印花税法》(2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

16. 《中华人民共和国商标法》(2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第四次修正)；

17. 《中华人民共和国商标法实施条例》(国务院令第 651 号)；

18. 《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国专利法〉的决定》(中华人民共和国主席令第五十五号), 由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议于 2020 年 10 月 17 日通过；

19. 《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国著作权法〉的决定》(中华人民共和国主席令第六十二号), 由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议于 2020 年 11 月 11 日通过；

20. 《中华人民共和国城市维护建设税法》(中华人民共和国主席令第五十一号), 由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过；

21. 《中华人民共和国契税法》(中华人民共和国主席令第五十二号), 由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过；

22. 其他与资产评估相关的法律、法规等。



（三）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—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38 号）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37 号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39 号）；
12. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
13. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44 号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49 号）；
18. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50 号）；
19. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51 号）；
20. 《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）；
21. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 号）；
22. 《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）；
23. 《资产评估专家指引第 8 号- 资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39 号）；
24. 《监管规则适用指引-评估类第 1 号》；
25. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
26. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
27. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财



政部 2006 年颁布）。

（四）权属依据

1. 《中华人民共和国不动产登记证》；
2. 《中华人民共和国机动车行驶证》及《中华人民共和国机动车登记证书》；
3. 《发明专利证书》；
4. 《实用新型专利证书》；
5. 《外观设计专利证书》；
6. 《商标注册证》；
7. 存货、重大设备购置发票；
8. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 立兴食品提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 立兴食品提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2025 年 6 月 20 日公布的贷款市场报价利率（LPR）。
4. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)；
5. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（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通过）；
6. 《2025 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
7. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299 号)；
8. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504 号)；
9. 参考《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价[1999]1283 号)；
10. 参考《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670 号)；
11. 参考《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价价格[2002]10 号)；



12. 参考《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);

13. 参考《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);

14. 福建省现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、装饰工程预算定额、市政工程预算定额;

15. 福建省现行的建设工程费用定额;

16. 漳州市 2025 年 6 月的工程造价信息;

17. 市场询价资料;

18. 国家宏观、行业统计分析资料;

19. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料;

20. 可比上市公司的相关资料;

21. IFIND 数据库;

22. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他参考依据

1. 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》;

2. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》;

3. 煌上煌与本公司签订的《资产评估委托合同》;

4. 煌上煌、立兴食品相关人员访谈记录;

5. 委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》;

6. 委托人及被评估单位承诺函;

7. 特殊设备的安检报告;

8. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料,以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料;

9. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估基本准则,确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法(又称资产基础法)三种基本方法及其衍生方法。



资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

1. 选取收益法评估的理由：收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且立兴食品管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益、风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

2. 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。立兴食品评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对立兴食品资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

3. 市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。理由一：由于目前市场法在企业价值评估中的使用是以可比上市公司或可比交易案例与被评估企业的相关财务经营指标为基础的，如果仅以财务经营指标为基础，没有更多考虑企业在核心竞争力、营销策略等方面的个体差异，评估结果将会与被评估企业实际价值存在较大偏差。再加上目前国内资本市场缺乏与标的企业类似或相近的可比性较强的企业，股权交易信息公开度不高，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。理由二：由于立兴食品主营业务为冻干食品业务，市场上主营业务为冻干食品的上市公司较少，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

综合以上分析，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用资产基础法和收益法。在对两种方法得出的测算结果进行分析比较后，以收益法测算结果作为最终评估结论。



（二）评估方法的介绍

1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内、表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

（1）流动资产具体评估方法

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产共七项。

1) 货币资金评估方法

包括银行存款和其他货币资金。对银行存款和其他货币资金根据当期开户银行提供的银行存款对账单及企业编制的银行存款余额调节表，并通过向其开户银行函证，核对账实相符。本评估按核对无误后的账面值作为评估值。

2) 应收票据评估方法

应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，对不带息的应收票据按票面本金确定评估值。

3) 应收账款和其他应收款评估方法

各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，根据以前年度与应收款项具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率，采用余额百分比法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

4) 预付款项评估方法

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回



相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

5) 存货评估方法

A. 外购存货：主要包括原材料和在库周转材料，以核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。

B. 委托加工物资：委托加工物资账面值主要反映其材料价值，参考原材料评估方法。根据清查核实后的数量乘以现行市场不含税价，再加上合理的运杂费，得出评估值，纳入评估范围的大部分委托加工物资，其库存时间短、流动强、市场价格变化不大，参考其账面值作为评估值。

C. 在产品：为对于近期生产中的在产品，完工程度不高，其账面价值单价基本反映了该产品的现行市价，故在产品按核实后的数量乘以账面单价值计算得出评估值。

D. 产成品和发出商品：评估方法一般以完全成本为基础，根据该产品市场销售情况好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值。

评估单价=出厂销售单价(不含税)-单位产品应分摊的销售费用-单位产品应分摊的税金及附加-单位产品应分摊的所得税费用-适当数额的税后净利润

一般情况下，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。正常销售产成品适当的利润扣减率取 50%。滞销产成品适当的利润扣减率取 100%，产成品销售价格取被评估单位评估基准日近期的平均售价。

6) 其他流动资产评估方法

其他流动资产为待认证进项税和会员费。评估人员核对了明细账、总账及报表，抽查了相关凭证，以确认账面价值属实

(2)非流动资产评估方法

纳入评估范围的非流动资产包括长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产共七项。



1) 长期股权投资评估方法

纳入评估范围的长期投资为公司对福建科兴食品有限公司、福建豪兴食品有限公司和福建网兴数字科技有限公司的全资投资。评估人员向被评估单位收集相关的投资协议以及被投资单位的营业执照、公司章程、验资报告、评估基准日财务报表等资料；调查被评估单位对长期股权投资的核算方法；与评估申报表进行核对，核实其账面金额、投资比例是否相符；核查被投资单位现存经营状态等。

了解到立兴食品对外长期股权投资均为控股型投资，故本次评估采用资产基础法进行展开评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值，计算公式如下：

$$\text{长期股权投资评估值} = \text{被投资单位当前净资产} \times \text{立兴食品持股比例}$$

2) 建筑物类资产评估方法

本次对建筑物类资产采用重置成本法进行评估。重置成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。其计算公式一般表述为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

评估人员已根据建筑物的具体情况加以分析后认为，评估范围内建筑物评估价值将考虑由于新工艺、新材料、新技术出现的一般影响，故本次评估不再计取建筑物功能性贬值；评估人员已关注到外部经济环境条件已发生明显变化故将适当经济性贬值。此外，委估资产还存在实体性贬值，又称有形磨损贬值，也称有形损耗，是指建筑物在使用、闲置中及自然力的作用、人为的影响导致的磨损、变形、自然老化等物理性能的损耗或下降造成实体性陈旧而引起资产贬值。对于上述贬值，本次评估主要根据建筑物的各组成部分，参考已使用年限、对勘察的各部分现状及经济贬值因素采用综合成新率进行恰当的综合评定。

A. 重置成本法计算公式

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

$$\text{重置成本} = \text{工程造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本}$$

B. 重置成本的确定

主要依据对评估对象的现场勘察记录、类似竣工决算（案例）资料及当地现行的工程造价（预算）定额和取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，并考虑工程建设的前期及其他费用、资金成本等，针对不同情况对评估范围内的建筑物进行重置成本



的估算。

(A) 工程造价的确定

对于评估对象竣工资料完整的,采用结算调整法进行估算,以建筑物中的分部分项的工程量为基础,按现行工程定额、费率及造价信息等,将其调整为按基准日为时点(现价)的重置造价;对于评估对象竣工资料缺少的,采用类似工程比较调整法进行估算,依建筑面积、结构、附属设施等相同或相近的参照物对照比较,针对其影响造价的差异部分进行调整确定其重置造价;其余非主要项目的重置造价,根据有关资料及参照当地的造价水平进行评定估算。

(B) 前期及其他费用的确定

本次将参考按国家各部门(行业)规定取费的基础上,考虑当地需要交纳的相关费用标准测算其前期费用和其他费用。根据《中华人民共和国国家发展和改革委员会令第31号》文件,自2016年1月1日起废止包括工程勘察设计收费、造价咨询收费、工程监理收费、招投标代理收费等部颁规范性文件精神,评估人员调查了被评估单位所在地区于评估基准日近期建设工程相关费用实际交纳状况,根据企业的实际投资规模及当地的相关规定,按项目的特征计取前期及其他费用(其他费用如:前期工作咨询收费、标底编制等前期零星费用本次进入管理费考虑),房屋当地主要发生的前期及其他费用收取参照标准详见下表,取费项目如下表所示:

房屋工程前期及其他取费依据

项目名称	计算公式	文件号及相关参考依据
建设单位管理	建安工程造价×费率	【财建[2016]504号】
工程监理费	建安工程造价×费率	参考原国家计委、建设部及当地有关部门公布制定的收费标准
工程勘察设计费	建安工程造价×费率	
招标代理费	建安工程造价×费率	
合计		

(C) 资金成本的确定

根据建筑物的造价、工期和评估基准日贷款市场报价利率(LPR)计算。

C.成新率的确定

主要依据已使用年限,维护保养状况,环境影响及工程质量,采用现场目测法,结合耐用年限及综合因素确定。计算式是:

$$Z=Z_1X_1+Z_2X_2+Z_3X_3$$

Z——计算分析后的成新率

X_1 、 X_2 、 X_3 ——权重系数（一般 $X_1=X_2=0.4$ 、 $X_3=0.2$ ）

Z_1 ——耐用年限成新率

$$Z_1 = \left[1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{耐用年限}} \times (1 - \text{残值率}) \right] \times 100\%$$

各类结构房屋构筑物的耐用年限及残值率

项目 \ 结构	钢混（框架）结构	砖混结构	钢结构	构筑物
耐用年限	50	40-50	40-50	10-30
残值率%	0-5	0-2	6	0

Z_2 ——现场判定评分成新率

现场观测成新率的测定，先将影响建筑物成的主要因素分为三大部分 12 项分类，结构部分 5 类：基础、非承重体、承重结构、屋面、楼地面；装修部分 5 类：外墙面、内墙面、门窗、顶棚、装饰；设备部分 2 类：电照、水卫；再通过对结构、装饰等现场观测、有关资料及专业经验判断上述 12 类各占比重，确定各自不同的权重分值；其次根据现场勘察实际状况，确定各小类判断完好分值；最后根据分别赋予的恰当分值确定现场观测成新率。其公式表示为：

$$Z_2 = \sum_{i=1}^n F_i \times l_i$$

式中： Z_2 ——现场观测的成新率

F_i ——各影响因素的计分值

l_i ——各影响因素的权重值

n ——各影响因素的个数

Z_3 ——综合因素调整率：依设计水平、施工质量、使用功能、修理等因素分析后确定。 Z_3 与设计水平、建造质量、使用及维护等因素有关，权重系数取值如下：

	影响因素	权重 l_i		影响因素	权重 l_i
1	设计质量	0.25	3	使用状况	0.25
2	建造质量	0.25	4	维护保养	0.25

3) 设备类资产评估方法

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据评估目的及资产状况和特点，本次设备类资产评估采用重置成本法，即在持续使用的前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定相应损耗后的成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

A. 机器设备

(A) 重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装费+基础费

设备购置价的确定：向设备生产厂家、销售单位询问设备现行市场价格信息，结合评估人员进行市场调研收集的现价资料，确定设备的购置价格。

运杂费及安装费的确定：根据资产具体情况及特点，运杂费考虑运输的行业计费标准、安装费按行业概算指标中规定的费率计算。对于无需运杂费用(承诺送货上门)和安装调试费的设备直接引用市场价作为重置成本。

基础费的确定：按实际施工情况中，如基础费用单独立项的单独评估，如基础费用较少的，本次评估并入安装调试费用中一并考虑。

(B) 综合成新率的确定

本次评估采用年限法与现场勘察法，分别测算其理论成新率和现场勘察成新率，加权平均求得其综合成新率，即：

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

其中理论成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限) ×100%

对于价值量相对较小的，以及勘查时处停产状态的设备，采用理论成新率乘以现场勘察调整系数的方法，确定其综合成新率。其中现场勘察调整系数是评估人员经现场勘查后，对设备现场情况，包括设备管理、维修保养、生产环境、设备利用率、设备质量等作出与理论成新率差异进行修正调整的数值。

公式：综合成新率=理论成新率×现场勘察调整系数

B. 车辆评估方法

(A) 重置全价的确定

根据委估资产所在地车辆市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置附加税、验车、牌照等，减去可抵扣增值税税金，确定重置成本。

重置成本=汽车购置价+购置附加税+验车及牌照等费用-可抵扣增值税税金

注：a.购置价以当地的市场购置价为基础；

b.无牌号车辆不含购置附加税。

(B) 综合成新率的确定

为了客观的、科学的、公正的、合理的得出车辆的成新率，我们首先根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》中的车



辆规定报废年限和报废行驶里程数，结合《最新资产评估常用参数与参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定车辆经济使用年限和经济行驶里程数，以“固定余额递减法”计算车辆的理论成新率得出理论成新率 N_1 ，然后根据《车辆状况调查表》，确定被评估车辆的现场勘查成新率 N_2 。

公式：综合成新率 $N = (N_1 \times 40\% + N_2 \times 60\%) \times 100\%$

式中： N_1 ---车辆理论成新率；

N_2 ---车辆现场查勘成新率

$N_1 = (1 - d)^n$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$1 - d$ = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济耐用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率

n = 车辆实际已使用年限

(C) 评估值

车辆评估值 = 重置成本 $\times$ 综合成新率

C. 电子设备的评估方法

(A) 重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。计算公式为：

重置全价 = 购置价 - 可抵扣增值税

(B) 成新率的确定

电子设备主要采用年限成新率确定。

年限成新率 = $(\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$

对于闲置、待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

对逾龄电子设备，部分市场流通性好的电子设备、车辆采用市场法进行评估。

4) 在建工程评估方法

纳入评估范围内的在建工程为六期车间改造工程和 5G+智慧仓储和销售管理系统，根据被评估单位提供的评估明细表，对于在建工程，评估人员主要了解了在建工程的具体内容、开工日期、结算方式、实际支付款项、预计完工日期等，并查阅了付



款票据，核实了账面价值的真实性。

本次评估的在建工程为设备安装工程，经调查近期市场建筑材料、人工费等基本维持在一个平均水平上，设备采购价等没有明显变化。账面值为设备合同价，包含了货物的制作、包装、运输、安装、调试等费用，账面值就反映了在建工程的重置价值。考虑到六期车间改造工程开工日期距评估基准日不久，投入程度较低；5G+智慧仓储和销售管理系统开工时间较近，本次按核实后的账面值作为在建工程评估值。

5) 使用权资产的评估方法

使用权资产是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利，实际上为一项租赁协议，经调查，企业土地使用权租赁价格和市场水平差异不大，账面价值基本反映其市场价值，故本次评估根据核实后的账面值确定其评估值。

6) 土地使用权的评估方法

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。

A. 市场比较法：待估宗地所在的地区相似用途近期有类似成交案例，能满足市场比较法条件，宜采用市场法评估；

B. 收益还原法：由于被评估土地属于工业用地，周边同类型房地产出租市场不活跃，很难根据企业的整体收益确定待估宗地的房地产收益，不宜采用收益法评估；

C. 成本逼近法：待估宗地设定为工业用地，土地补偿标准及耕地占用税等相关资料可获取，适合采用成本法评估。

D. 剩余法：待估宗地已开发建设完毕，不符合剩余法的应用条件和适用范围，不宜采用剩余法评估；

E. 基准地价系数修正法：福建省漳州市华安县目前的基准地价期日为 2022 年 1 月 1 日，距离评估基准日已超过 3 年，故不宜采用该方法。

根据城镇土地估价规程中相关规定，优先选取市场法及另辅一种适宜估价方法，根据评估人员取得资料完整前提下，本次评估宗地采用市场比较法和成本逼近法进行估价。

A. 市场比较法



市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算土地价格视为客观合理的一种方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

$$PD=PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：PD——待估宗地价格

PB——比较案例价格

A——待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B——待估宗地评估期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

C——待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素指数

D——待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素指数

E——待估宗地年期修正指数

B. 成本逼近法

成本逼近法一般是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、土地增值收益、应缴纳的税金来确定土地价格的一种估价方法。

其基本公式为：

$$P=E_i+E_d+T+R_1+R_2+R_3=PE$$

式中：P——土地价格

E_i ——土地取得费

E_d ——土地开发费

T——税费

R_1 ——利息

R_2 ——利润

R_3 ——土地增值收益

PE——土地成本价格

7) 其他无形资产

A. 外购软件评估方法

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购的软件类无形资产，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值



率，计算评估价值。公式如下：

评估价值=原始购置价格×（1-贬值率）

B. 自行研发专利、软件著作权等评估方法

自行研发专利、软件著作权等的价值测算一般使用三种方法，即成本法、市场法和收益法。

（A）市场法

市场法主要通过活跃资本市场上选择相同或相似的无形资产作为参照物，同时针对各种价值影响因素，如无形资产的功能进行类比，将被评估无形资产组合与参照物进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、从而确定无形资产的价值。使用市场法评估无形资产的必要前提包括：市场数据公开化程度较高；存在可比的无形资产；参照物的价值影响因素明确且能够量化等。

由于我国无形资产市场交易目前尚处初级阶段，类似无形资产的公平交易数据采集较为困难，因此市场法在本次评估应用中可操作性较差。

（B）成本法

成本法通过分析重新开发出被评估无形资产所需花费的物化劳动来确定评估价值。企业取得合法的无形资产过程中需支出的费用一般包括人工费用、调研咨询费、资产购置费、实验测试费、期间费用等，无形资产赋予企业的实际价值，与企业实际所支出费用的价值之间通常呈弱对应关系，因此成本法评估一般适用于经营与收益之间不存在较稳定的对应关系，相应产品价格存在弱市场性的无形资产评估。

（C）收益法

收益法是以被评估无形资产未来所能创造的收益的现值来确定评估价值，对无形资产而言，其价值主要来源于直接变卖该等无形资产的收益，或者通过使用该等无形资产为其产品或服务注入技术加成而实现的超额收益。被评估单位的无形资产直接或间接形成的产品已投入市场，是企业经营收益形成的重要因素，因此适合采用收益法进行评估。

本次评估对纳入申报评估范围的无形资产进行法律、经济、技术方面进行综合分析确定收入分成率，预测技术在未来收入中的贡献额，最后根据折现率将未来收入贡献额折现得出其他无形资产在基准日的评估值。

其评估计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \times K$$

 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

式中：P—待估无形资产组的评估价值；

R_i —预测第*t*年无形资产组产品（服务）的收入；

K—待估无形资产组收入提成率；

n—被评估对象的未来收益期；

i—折现期；

r—折现率；

8) 长期待摊费用评估方法

纳入本次评估范围的长期待摊费用系立兴食品车间改造工程、货架和铝合金托盘。评估人员查阅了装修工程合同书，翻阅了相关会计记录，核对了费用的构成情况。经核实，装修费账面金额无误，该装修费摊销及使用情况正常。对这部分长期待摊费用，根据该费用所能形成的资产或权利结合尚存收益期价值来确定评估值。

9) 递延所得税资产评估方法

纳入评估范围的递延所得税资产是因计提资产减值准备产生的可抵扣暂时性差异，评估人员核对了总账、明细账及报表数，了解其形成原因，相关税率，确认其账面价值的真实性和准确性。按核实后的账面价值确定评估值。

10) 其他非流动资产

纳入评估范围的其他非流动资产是预付设备工程款，评估人员核对了总账、明细账及协议、付款凭证等等，了解其形成原因。根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(3) 流动负债评估方法

纳入评估范围的流动负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期内的非流动负债和其他流动负债共七项。

1) 短期借款评估方法

短期借款是指企业向银行或其他金融机构等借入的期限在 1 年以下（含 1 年）的流动资金借款。评估人员查阅了明细账、总账及报表，收集了相关借款合同及相关担保合同等，根据现有的金融法规、财务制度以及发函询证情况，确认短期借款属实，相关利息正确计提。按核实后的账面值确认评估值。

2) 应付账款评估方法



应付账款是指以摊余成本计量的因购买材料、商品和接受劳务供应等经营活动应支付的款项。在核实应付账款主要业务内容、发生日期，根据评估目的实现后的企业实际需要承担的负债项目及金额确定其评估价值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

3) 合同负债评估方法

在核实合同负债主要业务内容、发生日期，根据评估目的实现后的企业实际需要承担的负债项目及金额确定其评估价值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

4) 应付职工薪酬评估方法

应付职工薪酬是指根据有关规定应付给职工的各种薪酬。在了解企业相关职工薪酬政策、企业所在地社会保险政策后，按核实后的账面值确定其评估价值。

5) 应交税费评估方法

应交税费是指根据在一定时期内取得的营业收入、实现的利润等，按照权责发生制原则，采用一定的计税办法预先提取但尚未解交的各种税款，包括企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、房产税合土地使用税等。在了解企业相关税负、税收优惠政策后，按核实后的账面值确定其评估价值。

6) 其他应付款评估方法

其他应付款是指除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、长期应付款等以外的其他各项应付、暂收的款项。

其他应付款在核实主要业务内容、发生日期，根据评估目的实现后的欧迈斯实际需要承担的负债项目及金额确定其评估价值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

7) 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债评估指一年内到期的长期借款和租赁负债。评估人员查阅明细账、总账及报表，收集相关借款合同、租赁合同和租赁负债计算表等，根据现有的金融法规、财务制度以及发函询证情况，确认一年内年内到期的非流动负债属实，按照清查核实之后的账面值确定评估值。

8) 其他流动负债

其他流动负债系为合同负债销项税额，确认其他流动负债属实。在核实合同负债主要业务内容、发生日期及对应的销项税额后，根据清查核实的账面值确定评估值。



(3)非流动负债评估方法

纳入评估范围的非流动负债包括长期借款、租赁负债和递延收益共三项。

1) 长期借款

长期借款是指企业向银行或其他金融机构等借入的期限在 1 年以上的资金借款。评估人员查阅了明细账、总账及报表，收集了借款合同及担保合同，根据现有的金融法规、财务制度以及发函询证情况，确认长期借款属实。按核实后的账面值确定其评估价值。

2) 租赁负债评估方法

租赁负债是指以一定费用借贷实物的经济行为。在这种经济行为中，出租人将自己所拥有的某种物品交与承租人使用，承租人由此获得在一段时期内使用该物品的权利（指前述使用权资产），但物品的所有权仍保留在出租人手中。承租人为其所获得的使用权需向出租人支付一定的费用（租金）。故本次评估按核实后的账面值确认其评估值。

3) 递延收益评估方法

递延收益是指尚待确认的收入或收益。因委估递延收益为政府补贴，无需支付。本次评估按递延收益乘以企业评估基准日执行的所得税税率确定其评估价值。

2. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+税后利息支出-资本性支出-营运资金增



加

本次评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估选用未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体经营性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产净额的价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

(1) 计算模型

$$E = B - D \quad \text{公式一}$$

式中：E 为立兴食品的股东全部权益的市场价值；B 为企业整体市场价值；D 为负息负债的市场价值。其中，公式一中企业整体市场价值 B 按如下公式求取：

$$B = P + \sum C_i \quad \text{公式二}$$

式中：P 为经营性资产价值； $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

式中： R_t 为明确预测期的第 t 期的企业自由现金流；t 为明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n；r 为折现率； R_{n+1} 为永续期企业自由现金流；g 为永续期的增长率，本次评估 $g=0$ ；n 为明确预测期末年。

(2) 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率 T)-资本性支出-营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企



业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。永续年限通常分两阶段预测，即详细预测期和稳定预测期，其中，第一阶段为 2025 年 7 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2031 年 1 月 1 日起为永续经营期，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定，其计算公式为：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T) \quad \text{公式四}$$

式中：Re 为权益资本成本；Rd 为负息负债资本成本；T 为所得税率。

4) 权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，其计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s \quad \text{公式五}$$

式中：Re 为股权回报率；Rf 为无风险回报率；β 为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；Rs 为公司特有风险超额回报率

5) 付息债务评估价值的确定

付息债务是包括企业的长、短期借款，按其市场价值确定。

6) 溢余资产及非经营性资产、负债评估价值的确定

非经营性资产、负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。对非经营性资产负债（含溢余资产），本次单独采用成本法进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

（一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产和负债



进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查,从各种可能的途径获取评估资料,核实评估范围,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据;根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件,选择适用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果,编制相关评估说明,在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误,评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上,依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析,确定最终评估结论,撰写资产评估报告。

(四) 编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度,对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核;与煌上煌或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通;按资产评估委托合同的要求向煌上煌提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素,必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断,充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的:

(一) 一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中,评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设



企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

7. 数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8. 现金流稳定假设：是假定被评估单位于年度中期均匀获得净现金流。

9. 设备发票合规假设：是假定被评估单位为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且被评估单位所在地税务机关允许其购置设备的进项税可抵扣。

10. 高新技术企业假设：是假定被评估单位目前的高新技术企业认证到期后能获得延续，并继续享受其所对应的税收优惠政策。

11. 评估范围仅以煌上煌及立兴食品提供的评估申报表为准，未考虑煌上煌及立兴食品提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营的假设前提下



的资产基础法评估结论如下：

母公司总资产账面价值为 50,569.11 万元，评估价值 54,589.06 万元，评估价值较账面价值评估增值 4,019.95 万元，增值率为 7.95 %；总负债账面价值为 19,803.84 万元，评估价值 19,696.11 万元，评估价值较账面价值评估减值 107.73 万元，减值率为 0.54%；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 30,765.27 万元，评估价值 34,892.94 万元，评估价值较账面价值评估增值 4,127.67 万元，增值率为 13.42%。合并归母净资产 27,738.27 万元，评估价值 34,892.94 万元，评估价值较合并归母净资产评估增值 7,154.67 万元，增值率为 25.79%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：福建立兴食品股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = B - A	D = C / A×100%
流动资产	1	24,533.72	25,358.75	825.03	3.36
非流动资产	2	26,035.39	29,230.30	3,194.91	12.27
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	1,970.00	-981.25	-2,951.25	-149.81
投资性房地产	7				
固定资产	8	21,675.34	25,470.51	3,795.17	17.51
在建工程	9	157.53	157.53	-	-
工程物资	10				
固定资产清理	11				
使用权资产	12	221.96	221.96	-	-
无形资产	13	432.85	2,783.84	2,350.99	543.14
开发支出	14				
长期待摊费用	15	176.56	176.56	-	-
递延所得税资产	16	190.45	190.45	-	-
其他非流动资产	17	1,210.71	1,210.71	-	-
资产总计	18	50,569.11	54,589.06	4,019.95	7.95
流动负债	19	18,862.85	18,862.85	-	-
非流动负债	20	940.99	833.26	-107.73	-11.45
负债合计	21	19,803.84	19,696.11	-107.73	-0.54
净 资 产	22	30,765.27	34,892.94	4,127.67	13.42



项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = B - A	D = C / A×100%
合并归母净资产	23	27,738.27	34,892.94	7,154.67	25.79

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

（二）收益法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营的假设前提下的收益法评估结论如下：

母公司净资产（股东全部权益）账面价值为 30,765.27 万元，评估价值 97,800.00 万元，评估价值较账面价值评估增值 67,034.73 万元，增值率为 217.89%。合并归母净资产 27,738.27 万元，评估价值 97,800.00 万元，评估价值较合并归母净资产评估增值 70,061.73 万元，增值率为 252.58 %。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：福建立兴食品股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = B - A	D = C / A×100%
流动资产	1	24,533.72			
非流动资产	2	26,035.39			
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	1,970.00			
投资性房地产	7				
固定资产	8	21,675.34			
在建工程	9	157.53			
工程物资	10				
固定资产清理	11				
使用权资产	12	221.96			
无形资产	13	432.85			
开发支出	14				
长期待摊费用	15	176.56			
递延所得税资产	16	190.45			
其他非流动资产	17	1,210.71			
资产总计	18	50,569.11			
流动负债	19	18,862.85			



项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = B - A	D = C / A×100%
非流动负债	20	940.99			
负债合计	21	19,803.84			
净 资 产	22	30,765.27	97,800.00	67,034.73	217.89
合并归母净资产	23	27,738.27	97,800.00	70,061.73	252.58

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

（三）资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异分析

本次评估，我们分别采用收益法和资产基础法两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，资产基础法的评估值为 34,892.94 万元；收益法的评估值 97,800.00 万元，两种方法的评估结果差异 62,907.06 万元，差异率为 64.32%。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

因此采用收益法和资产基础法得到的评估结果之间存在差异是正常的，且在合理范围内。

（四）最后取定的评估结果

考虑到一般情况下，资产基础法模糊了单项资产与整体资产的区别。凡是整体性资产都具有综合获利能力。资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用成本法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源、专有技术等无形资产的价值。立兴食品成立于 2006 年，经过近 20 年的发展，立兴食品已形成了自己特有的经营理念、经营策略，成为了全国最具影响力的冻干食品企业之一，产能规模及市场占有率位居全国前茅。评估师经过对立兴食品财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映立兴的股东全部权益价值，因此选定以收益法评估结果作为立兴食品的股东全部权益价值的最终评估结论。

基于以上因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：立兴食品股东全部权益评估价值 97,800.00 万元，即：大写人民币玖亿柒仟捌佰万元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实



可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估师并不承担相关当事人决策的责任。评估结论也不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

立兴食品纳入评估范围的房屋 12 栋(项)，其中：3 栋，建筑面积合计为 799.72m²，无房屋产权证，明细详见下表：

表中序号	建筑物名称	建筑面积（m ² ）	账面净值	备注
10	后门保安室	27.72	152,550.90	
11	四期配电室	700.00	1,071,432.79	
12	门卫 1	72.00	-	

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据，未经法定机构确认，立兴食品在办理相关的房屋所有权证时，应聘请法定机构对其进行测量。若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，以法定机构测量面积为准，并对本评估结论进行相应调整。

除上述事项外，根据立兴食品的承诺，确定纳入评估范围的其他资产、负债不存在产权瑕疵。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据立兴食品的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及重大法律、经济等未决事项。

（六）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估所涉及的账面价值由煌上煌聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了信会师报字[2025]第 ZA53501 号无保留意见的《审计报告》，经审计母公司口径待估资产包括流动资产、固定资产、无形资产、其他资产四类，资产总

额合计为 50,569.11 万元、待估负债包括流动负债、非流动负债两类，负债总额合计为 19,803.84 万元、净资产总额合计为 30,765.27 万元。

本次评估利用了上述审计报告的审计数据，评估专业人员根据评估准则之规定，对纳入评估范围的全部资产、负债进行了清查、核实、分析、判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（七）重大期后事项

根据立兴食品的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（八）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

（九）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 抵押情况

根据华安县不动产登记中心出具的《不动产登记信息查询结果证明》，立兴食品坐落于华安县丰山镇南北大道 68 号、70 号的不动产已抵押给兴业银行股份有限公司漳州分行，抵押期限为 2023-04-17 至 2027-04-17。

2. 质押情况

经公开信息查询，立兴食品下列专利存在质押：

序号	名称或内容	出质登记号	出质公告日	质权人名称	出质期限
1	易于脱模的果蔬脆片及其制备方法	Y2024980047358	2024/11/22	厦门银行股份有限公司漳州分行	2021-11-07至-
2	一种冻干香蕉原料自动去皮装置	Y2024980047358	2024/11/22	厦门银行股份有限公司漳州分行	2021-11-07至-
3	一种冻干果蔬原料高效清洗装置	Y2024980047358	2024/11/22	厦门银行股份有限公司漳州分行	2021-11-07至-
4	一种冻干咖啡块制作装置及其使用方法	Y2024980047358	2024/11/22	厦门银行股份有限公司漳州分行	2021-11-07至-

5	一种冻干水果加工用 预处理装置	Y2024980047 358	2024/11/22	厦门银行股份有限公司漳 州分行	2021-11-07 至-
6	一种具有抗肿瘤功效的 速溶芦笋粉的加工方法	Y2022980013 186	2022/9/9	兴业银行股份有限公司漳 州分行	2022-08- 22 至 -
7	一种真空冷冻干燥速食 西红柿蛋汤的制备方法	Y2022980013 186	2022/9/9	兴业银行股份有限公司漳 州分行	2022-08- 22 至 -
8	一种冻干米粥及其生产工艺	Y2022980013 186	2022/9/9	兴业银行股份有限公司漳 州分行	2022-08- 22 至 -
9	真空酸化白芦笋罐头的 加工方法	Y2022980013 186	2022/9/9	兴业银行股份有限公司漳 州分行	2022-08- 22 至 -
10	一种速溶铁观音茶粉的 加工方法	Y2022980013 186	2022/9/9	兴业银行股份有限公司漳 州分行	2022-08- 22 至 -
11	一种真空冷冻干燥 草莓制品的制备方法	Y2022980013 186	2022/9/9	兴业银行股份有限公司漳 州分行	2022-08- 22 至 -
12	一种真空冷冻干燥速食 紫菜蛋汤的制备方法	Y2022980013 186	2022/9/9	兴业银行股份有限公司漳 州分行	2022-08- 22 至 -
13	一种真空冷冻干燥 香蕉制品的制备方法	Y2022980013 186	2022/9/9	兴业银行股份有限公司漳 州分行	2022-08- 22 至 -

本次评估未考虑上述抵、质押事项可能发生的风险，提请评估报告使用人关注该事项对评估结论的可能影响。

根据立兴食品的承诺，确定除上述事项外，纳入评估范围的资产、负债不涉及其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（十）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据立兴食品的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（十一）审计披露事项对评估值的影响

本次评估所引用的审计报告无特殊披露事项。

（十二）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（十三）本次评估中，我们在 IFIND 中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述

财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

（十四）本次评估中所涉及的立兴食品的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

（十五）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（十六）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。

（十七）立兴食品于评估基准日时为一般纳税人，本次对相应资产采用了不含税价值进行评估。

（十八）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（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）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

（七）本评估结论是在以 2025 年 6 月 30 日为评估基准日时，对立兴食品股东全部权益市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2025年6月30日起至2026年6月29日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，煌上煌应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2025年8月10日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

资产评估师：张 洲

资产评估师：邓 朗

资产评估报告附件

- 附件一：有关经济行为文件复印件；
- 附件二：被评估单位评估基准日《专项审计报告》复印件（另附）；
- 附件三：委托人及被评估单位《法人营业执照》复印件；
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 附件五：委托人和相关当事方的承诺函原件；
- 附件六：《资产评估师的承诺函》原件；
- 附件七：评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 附件八：评估机构单位会员证书；
- 附件九：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
- 附件十：签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件复印件；
- 附件十一：参加本评估项目的人员名单；
- 附件十二：资产评估委托合同复印件；
- 附件十三：资产评估明细表。



