
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有百應控股集團有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

Baiying Holdings Group Limited 百應控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：8525)

有關出售目標集團之出售事項的 主要及關連交易； 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至18頁。載有致獨立股東之推薦建議的獨立董事委員會函件載於本通函第19頁。載有致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議的獨立財務顧問函件載於本通函第20至32頁。

本公司謹訂於2025年6月3日(星期二)上午十時正假座中國福建省廈門市思明區台南路77號18樓第二單元本公司之總部及中國主要營業地點召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.byleasing.com上登載。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格上印備的指示填妥及簽署表格，並儘快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2025年6月1日(星期日)上午十時正前)送交香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

本通函將由其刊登之日起計在聯交所網站www.hkexnews.hk內的「最新上市公司公告」網頁至少保存七日及在本公司網站www.byleasing.com內刊登。

2025年5月13日

GEM 的特色

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於**GEM**上市公司普遍為中小型公司，在**GEM**買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在**GEM**買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	19
獨立財務顧問函件	20
附錄一 – 本集團財務資料	I-1
附錄二 – 估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有GEM上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本通函及作地區參考而言，除文義另有指明外，本通函對於「中國」的提述並不適用於台灣、澳門特別行政區及香港
「本公司」	指	百應控股集團有限公司，一間於2017年6月5日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於GEM上市(股份代號：8525)
「完成」	指	根據買賣協議所載條款及條件完成出售事項
「條件」	指	買賣協議所載買方履行義務支付代價的條件
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予之涵義
「代價」	指	根據買賣協議買方應就銷售股份向賣方支付的代價，即人民幣13,450,000元
「控股股東」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義及倘為本公司，為Septwolves Holdings、周永偉先生、周少雄先生及周少明先生
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議擬向買方出售銷售股份

釋 義

「出售目標」	指	福建永春僑新釀造有限責任公司，一間於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「出售目標集團」	指	出售目標與僑新食品
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2025年6月3日(星期二)上午十時正假座中國福建省廈門市思明區台南路77號18樓第二單元召開的股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁
「福建七匹狼集團」	指	福建七匹狼集團有限公司，一間於中國成立的公司，由周永偉先生、周少雄先生及周少明先生分別擁有約37.82%、31.09%及31.09%權益
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	卓佳證券登記有限公司，本公司香港股份過戶登記分處
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，旨在就買賣協議及出售事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，作為獨立財務顧問就買賣協議及出售事項向獨立董事委員會及獨立股東出具意見

釋 義

「獨立股東」	指	於買賣協議項下擬進行之交易中並無重大權益的股東
「獨立估值師」	指	聯合中和土地房地產資產評估有限公司，賣方就出售目標估值委聘的獨立估值師
「最後實際可行日期」	指	2025年5月7日，即本通函付印前為確定本通函當中所載若干資料之最後實際可行日期
「股東特別大會通告」	指	本通函第EGM-1至EGM-3頁所載股東特別大會通告
「未償還債務」	指	出售目標於2025年2月28日結欠賣方的未償還債務，總額約人民幣55,436,000元
「買方」	指	四川清香園調味品股份有限公司，一間於中國成立的有限公司及福建七匹狼集團的間接非全資附屬公司
「僑新食品」	指	僑新食品(廈門)有限公司，一間於中國成立的有限公司及目標集團的直接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國現時的法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立之日期為2025年3月27日的有條件股份買賣協議
「銷售股份」	指	出售目標的全部股權
「Septwolves Holdings」	指	Septwolves Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由周永偉先生、周少雄先生及周少明先生分別擁有約37.06%、31.47%及31.47%權益
「Septwolves International Group」	指	SEPTWOLVES INTERNATIONAL GROUP LIMITED，一間於香港註冊成立的公司，由福建七匹狼集團間接擁有約82.86%權益

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值」	指	估值報告所載出售目標全部股權於2024年12月31日的估值
「估值報告」	指	獨立估值師對出售目標於2024年12月31日的全部股權進行估值而編製的估值報告，載於本通函附錄二
「賣方」	指	廈門百應融資租賃有限責任公司，一間於中國成立的公司及本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

Baiying Holdings Group Limited
百應控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8525)

執行董事
周士淵先生(主席)
黃大柯先生
林珍燕女士

非執行董事
柯金鏞先生

獨立非執行董事
李堯先生
涂連東先生
謝綿陞先生

註冊辦事處
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點
香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座31樓

敬啟者：

**有關出售目標集團之出售事項的
主要及關連交易；
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為2025年3月27日及2025年4月1日的公告，內容有關買賣協議及出售事項。

本通函旨在向股東提供有關(其中包括)(i)買賣協議及出售事項之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；(iv)獨立估值師編製的估值報告；及(v)股東特別大會通告。

買賣協議

於2025年3月27日(收市後)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此(其中包括)賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份，代價為現金人民幣13,450,000元。銷售股份指出售目標的全部股權。

董事會函件

買賣協議的主要條款及條件概述如下：

- 日期： 2025年3月27日
- 訂約方： (1) 廈門百應融資租賃有限責任公司，作為賣方
(2) 四川清香園調味品股份有限公司，作為買方
- 資產： 銷售股份(及附帶之所有權利)，代表出售目標的全部股權。
- 代價： 銷售股份的代價為人民幣13,450,000元。
- 代價乃由賣方與買方經計及賣方委聘的獨立估值師對出售目標之估值人民幣12,909,500元後按公平基準達成。有關估值詳情，請參閱下文「估值」一節及本通函附錄二所載的估值報告。
- 支付代價： 代價須於條件獲達成(或獲豁免)後及就出售事項向出售目標頒發新營業執照之日起30日內，由買方以現金方式悉數支付予賣方。
- 先決條件： 買方將待下列條件獲達成(或就下文(iii)項獲豁免)後支付代價：
- (i) 賣方及買方已就簽立及履行買賣協議取得所有必要的內部及外部同意、授權及批准(包括適用法律、法規及GEM上市規則所規定者)，包括獨立股東於股東大會上批准買賣協議及出售事項；

董事會函件

- (ii) 賣方及買方均已妥為簽立向中國主管政府機關申請批准出售事項所需的其他協議及文件；
- (iii) 賣方或買方並無違反買賣協議所載任何聲明及保證；及
- (iv) 出售事項已獲主管政府機關批准，且有關出售事項的工商登記變更、組織章程細則修訂及董事變更均已完成。

於最後實際可行日期，經董事確認，條件(iii)已獲達成。條件(i)、(ii)及(iv)須待獨立股東於股東特別大會上批准買賣協議及出售事項後方告達成。

完成： 出售事項將於完成有關出售事項的工商登記變更及買方根據買賣協議悉數支付代價後完成。

償還未償還債務： 買方須或須促使出售目標向賣方償還出售目標結欠之未償還債務：(i)人民幣27,718,000元須於完成後60日內償還，及(ii)剩餘人民幣27,718,000元須於完成後90日內償還。

估值

誠如上文所述，代價乃由賣方與買方經計及獨立估值師對出售目標之估值人民幣12,909,500元後按公平基準達成。

估值報告由獨立估值師於2025年3月10日出具，估值有效期為一年，自2024年12月31日起至2025年12月30日止。經董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至估值報告及本通函日期，估值師乃獨立於本公司及其關連人士的第三方。

根據估值報告，獨立估值師在執行包括數據收集及實地考察在內的評估程序後，基於資產基礎法，得出銷售股份(即出售目標之全部股權)於2024年12月31日的評估值約為人民幣12,909,500元。有關估值的詳情，請參閱本通函附錄二所載估值報告。

估值方法

根據估值報告，獨立估值師採用資產基礎法釐定銷售股份於2024年12月31日的價值。於選擇合適的估值方法時，獨立估值師已考慮收入法、市場法及資產基礎法的適當性。由於出售目標為新設立且目前處於市場開發階段，加上收入法需要對未來溢利作出預測(惟無法準確作出預測)，故並無採納收入法。由於中國目前產權交易市場的信息獲取途徑有限，缺乏可比上市公司或交易先例，故市場法並不適用。

獨立估值師認為，出售目標的各資產及負債均可根據其特點合理識別及適當評估，因此資產基礎法為最合適的估值方法。

資產基礎法的基礎

獨立估值師已取得出售目標的財務狀況表。出售目標的資產及負債由所有資產及負債組成，包括流動資產、長期股權投資、固定資產、在建工程及無形資產。更多詳情請參閱下文「估值的主要輸入數據及計算過程」一節。

主要假設

估值乃基於出售目標將繼續按其現時營運狀況營運之前提。估值報告採用的主要假設如下：

- 出售目標將在其所處的外部環境下繼續按照其業務目標經營，並能賺取適當的利潤以維持其持續經營；
- 待評估資產目前仍在使用中，且假設該等資產在未來仍會繼續使用；
- 擬評估資產已處於交易過程中，因此估值乃在模擬待評估資產交易情況等市況的基礎上進行；
- 參與交易的各方地位平等，並有機會及時間取得足夠的市場資料，以便對所涉資產的功能、用途及交易價格作出理性判斷；
- 出售目標目前經營所在司法權區的微觀經濟環境、財務狀況、行業及稅務政策將不會出現構成重大不利變動的重大變動；
- 將遵守所有適用法律及法規；
- 不會因其他不可預見或不可抗力因素造成重大不利影響；
- 向獨立估值師提供的基本資料及財務資料完整、準確及可靠；及
- 除提供予獨立估值師的清單所列者外，概無資產及負債。

董事會函件

估值的主要輸入數據及計算過程

出售目標的財務資料

下表為估值報告所載出售目標於2024年12月31日的財務資料：

	於2024年12月31日	
	估值 人民幣千元	賬面值 (未經審核) 人民幣千元
流動資產	48,682	46,092
非流動資產	127,779	117,396
-長期股權投資	(1,003)	5,600
-固定資產	72,787	63,763
-在建工程	27,164	25,991
-無形資產	28,831	22,042
資產總額	<u>176,461</u>	<u>163,488</u>
流動負債	120,237	120,237
非流動負債	<u>43,314</u>	<u>43,393</u>
負債總額	<u>163,551</u>	<u>163,630</u>
權益總額(淨資產)	<u>12,910</u>	<u>(142)</u>

資產總額

根據估值報告，於2024年12月31日，出售目標的總資產賬面值約為人民幣163.5百萬元，而資產評估值約為人民幣176.5百萬元。主要原因為(i)本次估值中存貨價值增加約人民幣2.6百萬元，估值基準為已發貨及在產品的預計銷售收入扣除相關後續加工成本、税金及附加費、銷售費用、所得稅及根據產品受歡迎程度折算的淨利潤；(ii)本次估值中樓宇價值增加約人民幣6.6百萬元，主要是由於材料成本及人工成本較建造時增值，以及估值中採用的經濟使用年限較適用會計準則對樓宇的折舊年限更長所致；(iii)由於重置成本與賬面原值的差額、使用過程中的合理損耗以及估值中採用的經濟使用年限與適用會計準則下折舊年限的差額的綜合影響，估值中設備價值增加約人民幣2.4

百萬元；(iv)本次估值中在建工程價值增加約人民幣1.2百萬元；(v)本次估值中無形資產價值因土地使用權價值增加而增加約人民幣6.8百萬元；及(vi)本次估值中長期股權投資價值減少約人民幣6.6百萬元，原因是僑新食品(出售目標的附屬公司)產生淨虧損導致僑新食品的股權估值小於出售目標所錄得的僑新食品投資成本。

負債總額

根據估值報告，於2024年12月31日，出售目標總負債的賬面值與估值大致相同，約為人民幣163.6百萬元。

權益總額

根據估值報告，基於上述資產基礎法，出售目標的估值約為人民幣12,909,500元。

董事會對代價公平合理的意見

董事會已審閱估值報告並考慮獨立估值師的獨立性，並認為經計及以下因素後，構成代價基準的估值屬公平合理：

1. 獨立估值師的獨立性—獨立估值師具備進行估值的相關資格。獨立估值師或其處理估值的人員與本公司、買方或出售目標集團概無提供估值服務的業務關係以外的任何關係，亦無實際或潛在的利益衝突。因此，董事會認為獨立估值師為合資格進行估值的獨立專家。
2. 估值所用假設及前提的合理性—估值所依據的假設及前提符合中國相關行政法規和資產評估準則，符合出售目標作為估值對象的實際情況。沒有發現與這些假設及前提相矛盾的事實。因此，董事會認為估值所依據的假設及前提屬合理。
3. 方法與估值目的之一致性—估值的目的為確定出售目標於估值日的市場價值，以便為出售事項提供參考價值。獨立估值師採用資產基礎法對出售目標的資產進行評估，確定評估值。本次估值按照中國相關行政法規及資產評估準則進行，並按照公認的資產評估方法進行必要的評估程序。董事會認為，所採納的估值方法屬合理且與估值目的一致。

4. 評估值及代價的公允性—董事會認為：(i) 估值結果客觀、公允地反映作為評估對象的出售目標於估值日的實際情況，(ii) 如估值報告所詳細解釋，使用資產基礎法及評估出售目標各項資產的方法屬恰當，及(iii) 估值結論屬公允。由於出售事項之代價乃基於出售目標資產之評估值，董事會認為代價屬公平合理，且出售事項符合本公司及其股東之整體利益。

有關本公司的資料

於本通函日期，本公司主要從事於中國向客戶提供設備融資解決方案及保理服務（「**金融服務業務**」）、包裝及紙製品貿易以及製造及銷售食醋及其他調味品（「**食醋業務**」）。

有關賣方的資料

賣方是一間於中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要於中國從事金融服務業務。

有關買方的資料

買方是一間於中國成立的有限公司，主要從事生產及銷售基礎調味品、複合調味料及蔬菜調味料。廈門匯尚成貿易有限責任公司（「**廈門匯尚成**」）擁有其92.06%權益，而廈門匯尚成由福建七匹狼集團（三名最終個人控股股東周永偉先生、周少雄先生及周少明先生擁有約37.82%、31.09%及31.09%權益的公司）擁有約78.95%權益。

買方餘下股份由以下人士持有：(i) 四川東辰(集團)股份有限公司(6.11%)、(ii) 晉江承熠貿易有限公司(0.34%)、(iii) 211名個人股東(1.41%)；及(iv) 庫存股份(0.08%)；及廈門匯尚成的餘下股權由以下人士持有：(i) 周澤惠(20%)及(ii) 蘇廣益(1.0526%)。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等人士及其最終股東(倘為法團)概非本公司之關連人士。

有關出售目標集團的資料

出售目標為賣方於中國成立的有限公司，主要從事製造及銷售食醋及其他調味品。其註冊資本為人民幣50.0百萬元。截至本通函日期，出售目標為本公司間接全資附屬公司。

出售目標擁有一家全資附屬公司，即僑新食品。僑新食品為出售目標於2023年9月於中國成立的有限公司，主要從事食醋等食品銷售及貿易。其註冊資本為人民幣50.0百萬元。

以下為摘錄自出售目標集團截至2023年及2024年12月31日止年度的未經審核綜合管理賬目的若干財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣元	人民幣元
收益	11,311,746	7,566,646
除所得稅前虧損	(27,315,063)	(18,533,356)
除所得稅後虧損	(27,319,260)	(18,189,302)

於2024年12月31日，出售目標集團的未經審核綜合負債淨額約為人民幣9,675,451元。

出售目標集團於2022年及2023年錄得虧損主要是由於食醋業務的籌備成本所致。自2023年以來，食醋業務的虧損主要是由於品牌建設初期的品牌推廣及渠道建設成本、生產成本及推廣費用以及根據市場需求建立各種分銷網絡。

出售事項之財務影響及所得款項用途

於完成後，出售目標集團的所有成員公司將不再為本公司旗下附屬公司。因此，該等公司之業績、資產及負債將不再合併入本集團財務報表。

出售事項的所得款項淨額(即現金代價人民幣13,450,000元減相關交易管理開支)約為人民幣12,500,745元。連同買方或出售目標將緊接完成後支付及本集團將收取的未償還債務金額約人民幣55,436,000元，買賣協議項下擬進行交易的所得款項淨額共計約人民幣67.9百萬元。本集團擬將該等所得款項淨額用於發展作為其主營業務的金融服務業務。

以下為出售事項對本集團各盈利、資產總額及負債總額的估計影響及其計算方法：

收益

基於出售目標集團於2024年12月31日的未經審核綜合負債淨額約人民幣9,676,000元及代價人民幣13,450,000元，本集團預期將錄得出售收益約人民幣23,126,000元。此外，預期本集團將不再綜合入賬出售目標集團的業績，因此不會受到出售目標集團於完成後可能產生的淨虧損的影響。

資產及負債

於完成後，本集團將不再綜合入賬出售目標集團的資產及負債。因此，預期本集團未經審核總資產的減幅將為出售目標集團的未經審核總資產(於2024年12月31日約人民幣157,023,000元)，而本集團未經審核總負債的減幅將為出售目標集團的未經審核總負債(於2024年12月31日約人民幣166,699,000元)。

以上數字僅用於說明目的。出售事項的實際收益或虧損以及本集團總資產及總負債的實際減幅須視乎上述項目於完成日期的價值而定，因此可能有別於上述金額。

進行該交易的原因及裨益

本集團自2018年於GEM上市以來主要從事金融服務業務。面對複雜的營商環境及全球疫情帶來的不確定性，為實現業務多元化，本集團於2020年成立出售目標，以從事食醋業務。

繼食醋業務的第一期工廠(「第一期工廠」)於2022年第四季度建設完成後，第一期工廠已於2023年投產。食醋業務顯示出良好發展勢頭，收益由2023年的人民幣7.57百萬元增加至2024年的人民幣11.31百萬元，大幅增長約49.49%。然而，本公司的食醋業務產生淨虧損，主要是由於(1)食醋業務的銷售額低於本公司預期，因此銷售規模無法有效吸收間接成本；及(2)由於出售目標僅於2020年通過建設自身工廠開展食醋業務，並於2022年開始商業運營，而中國內地消費市場競爭激烈，出售目標需要持續發生品牌建設、推廣、廣告營銷開支及渠道開支。此外，食醋業務需要本公司進一步投資，原因包括(其中包括)(i)第一期工廠並無足夠空間，而食醋業務必須擁有更多生產及倉庫空間，方可滿足其當前及未來的銷售及發展需求，(ii)當地有關污染物排放的最新規定限

制了第一期工廠的產能，而食醋業務需要額外生產設施以滿足其後續銷售計劃，及(iii)生產廠房的下一階段發展需要進一步資本開支。

本公司進一步投資不可避免會令本公司面臨投資回報期不確定及負擔進一步資本開支的風險。因此，本公司擬透過出售事項向控股股東的一名聯繫人出售食醋業務，出售事項一旦落實，將為本公司及其股東(尤其是獨立股東)帶來多種裨益，包括但不限於：

- (i) 誠如上文「出售事項之財務影響及所得款項用途」等段所披露，預期本公司可錄得出售收益，並可從出售事項及償還未償還債務中收到所得款項淨額約人民幣67.9百萬元。這代表控股股東對本公司的重大支持。本公司認為尋找其他願意為食醋業務提供現金代價的潛在買家並非易事；
- (ii) 於出售事項完成後，本公司可將其內部資源及上述一次性現金款項用於金融服務業務，該業務具有相對較高的盈利確定性並擁有經證實的穩定往績盈利記錄；
- (iii) 出售事項完成後，本公司將不再需要為食醋業務投入資源及資本承擔。本公司財務報表將有所改善，來自金融服務業務的溢利將不再被食醋業務產生的虧損所抵銷；及
- (iv) 本公司的金融服務業務已經成熟穩定，本集團管理層具備發展該業務的商業敏銳度。先前業務低迷主要是由於新冠疫情期間經濟不穩定，本公司有意減少融資租賃餘額。本集團近期融資租賃應收款項增加顯示出其扭虧為盈的能力。

總之，出售事項將令本公司有機會退出食醋業務，而將所得款項用於集中發展作為其主營業務的金融服務業務。

綜上所述，董事會認為，買賣協議條款屬公平合理及按一般商業條款訂立，出售事項及買賣協議符合本公司及股東的整體利益。因此，本公司決定進行出售事項。

GEM上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於75%，故根據GEM上市規則第19章，出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

此外，由於買方為三名最終個人控股股東的聯繫人，因此根據GEM上市規則屬於本公司關連人士，根據GEM上市規則第20章，出售事項亦構成本公司的關連交易，並須遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會(包括所有獨立非執行董事)已根據GEM上市規則第20章規定成立，以就買賣協議及其項下擬進行之出售事項向獨立股東提供意見。

就此而言，嘉林資本已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行之出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

股東特別大會將於2025年6月3日(星期二)上午十時正假座中國福建省廈門市思明區台南路77號18樓第二單元本公司的總部及中國主要營業地點召開，以考慮並酌情通過大會通告內所述之決議案，股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以考慮並酌情通過(其中包括)買賣協議及出售事項。提呈股東特別大會批准的決議案將以投票方式進行，本公司將於股東特別大會結束後刊發公告通知閣下股東特別大會結果。

Septwolves Holdings及Septwolves International Group(即合共直接持有本公司已發行股本總額約45.98%並由三名最終個人控股股東控制的兩名股東)及HDK Capital Limited(即直接持有本公司已發行股本總額約4.60%並由執行董事黃大柯先生全資擁有的股東)須就有關買賣協議及出售事項的決議案放棄投票。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上方所述股東外，概無其他股東於買賣協議及出售事項中擁有重大權益，因此，概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

股東特別大會適用之代表委任表格將連同本通函件一併寄發予股東。該代表委任表格亦於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.byleasing.com上登載。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥及簽署表格，並儘快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2025年6月1日(星期日)上午十時正前)送交香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

推薦建議

董事認為，儘管出售事項並非於本公司一般及日常業務過程中進行，惟買賣協議條款及其項下擬進行之出售事項乃按對獨立股東而言屬公平合理的一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會提呈以批准買賣協議及其項下擬進行出售事項的決議案。除兩名執行董事周士淵先生及黃大柯先生(彼亦為買方之董事)就有關買賣協議及出售事項之董事會決議案放棄投票外，概無其他董事於買賣協議及其項下擬進行之出售事項中擁有任何重大權益，因此概無其他董事須就本公司批准買賣協議及其項下擬進行出售事項的董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後，認為買賣協議條款及其項下擬進行之出售事項乃按對獨立股東而言屬公平合理的一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會提呈之決議案，以通過買賣協議及其項下擬進行之出售事項。

進一步資料

謹請閣下垂注(i)本通函第19頁所載獨立董事委員會的函件，當中載有其有關買賣協議及其項下擬進行出售事項的推薦建議；(ii)本通函第20至32頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，當中載有其有關買賣協議及其項下擬進行出售事項的推薦建議；及(iii)本通函附錄所載其他資料。建議獨立股東於決定如何就批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行出售事項的決議案進行投票前閱讀上述函件及附錄。

董事會函件

一般事項

股東及潛在投資者務請注意，出售事項須待若干條件獲達成後方可完成，故出售事項未必會落實。概不保證出售事項將會進行。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對自身處境或應採取行動有任何疑問，應諮詢彼等專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
百應控股集團有限公司
主席兼執行董事
周士淵
謹啟

2025年5月13日

Baiying Holdings Group Limited
百應控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8525)

敬啟者：

**有關出售目標集團之出售事項的
主要及關連交易**

茲提述本公司日期為2025年5月13日的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙在本函件內具有相同涵義。

吾等(作為獨立非執行董事)已獲本公司委任為獨立董事委員會成員，以就買賣協議及出售事項向獨立股東提供意見。嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。有關獨立財務顧問意見及推薦建議的詳情連同其於達致該等意見及推薦建議時所考慮的主要因素及理由，載於本通函第20至32頁的「獨立財務顧問函件」。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問考慮之因素及理由及其意見及推薦建議後，吾等同意彼等的意見，認為儘管出售事項並非於本公司一般及日常業務過程中進行，惟買賣協議及其項下擬進行的出售事項乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且就本公司及股東而言符合本公司及股東的利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及出售事項的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
李堯先生

獨立非執行董事
涂連東先生
謹啟

獨立非執行董事
謝綿陞先生

2025年5月13日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問嘉林資本就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

有關出售目標集團之出售事項的 主要及關連交易

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司發出的日期為2025年5月13日致股東的通函(「**通函**」)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)內，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2025年3月27日(收市後)，賣方與買方訂立買賣協議，據此(其中包括)賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份(指出售目標的全部股權)，代價為現金人民幣13,450,000元。於完成後，出售目標將不再為 貴集團附屬公司。此外，買方須或須促使出售目標於完成後90日內，向賣方悉數償還出售目標結欠賣方之合共約人民幣55,436,000元的未償還債務。

經參考董事會函件，出售事項構成 貴公司的主要及關連交易，須遵守GEM上市規則第19章及第20章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事(李堯先生、涂連東先生及謝綿陞先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就以下事項向獨立股東提供意見：(i)出售事項的條款是否按一般商業條款訂立及是否屬公平合理；(ii)出售事項是否符合 貴公司及股東的整體利益及是否於 貴集團一般及日常業務過程中進行；及(iii)獨立股東應如何在股東特別大會上就批准出售事項的決議案投票。吾等(嘉林資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立性

吾等並不知悉(i)嘉林資本與 貴公司之間存在任何關係或利益；或(ii)於緊接最後實際可行日期前過去兩年內嘉林資本向 貴公司提供的任何服務，或可能被合理視為對嘉林資本擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性構成障礙的任何其他方。

吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等倚賴通函內所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供的資料及聲明。吾等假設董事提供的所有資料及聲明(彼等須就此個別及共同承擔責任)於彼等作出時均屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬如此。吾等亦假設董事於通函內所作出的所有有關信念、意見、預期及意向的陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑吾等獲提供通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及/或董事向吾等表達的意見之合理性。吾等的意見乃根據董事聲明及確認並無與任何人士訂立有關出售事項的尚未披露私人協議/安排或暗示諒解而作出。吾等認為，吾等已遵照GEM上市規則第17.92條採取足夠及必需的步驟，為達致吾等的意見提供合理基礎及知情見解。

吾等並無對出售目標的資產及負債進行任何獨立評估或估值，且除獨立估值師所編製有關出售目標於2024年12月31日的估值(即估值)的估值報告外，吾等並未獲提供任何相關評估或估值。由於吾等並非資產或業務估值專家，故吾等僅倚賴出售目標於2024年12月31日的估值。

通函(董事願就此共同及個別地承擔全部責任)載有遵照GEM上市規則規定提供的詳情，旨在提供有關 貴公司的資料。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使其中任何陳述或本通函產生誤導。吾等作為獨立財務顧問概不對通函任何部分的內容負責，惟本意見函除外。

獨立財務顧問函件

吾等認為已獲提供足夠資料以達成知情意見，並為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、賣方、買方、出售目標、彼等各自的附屬公司或聯繫人(如適用)的業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮出售事項對 貴集團或股東的稅務影響。吾等的意見必然基於最後實際可行日期的財務、經濟、市場及其他狀況及吾等可獲得的資料而作出。股東務請注意，後續發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及/或改變吾等的意見，而吾等並無責任更新該意見以計及於最後實際可行日期後發生的事件或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載任何內容均不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦意見。

最後，倘本函件所載資料乃摘錄自己刊發或其他可公開獲得的來源，嘉林資本有責任確保有關資料乃準確地摘錄自有關來源，而吾等並無責任對該等資料的準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致有關出售事項的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

有關 貴集團的資料

經參考董事會函件，貴集團主要從事於中國向客戶提供設備融資解決方案及保理服務(金融服務業務)、包裝及紙製品貿易(「**包裝及紙製品貿易業務**」)以及製造及銷售食醋及其他調味品(食醋業務)。

獨立財務顧問函件

以下為 貴集團截至2024年12月31日止三個年度的經審核綜合財務資料概要，乃摘錄自 貴公司截至2023年12月31日止年度的年報（「2023年年報」）及截至2024年12月31日止年度的年報（「2024年年報」）：

	截至2024年 12月31日 止年度 (「2024財年」) 人民幣元	截至2023年 12月31日 止年度 (「2023財年」) 人民幣元	截至2022年 12月31日 止年度 (「2022財年」) 人民幣元	2023財年至 2024財年的 變動 %	2022財年至 2023財年的 變動 %
收益	33,719,265	36,026,774	28,172,434	(6.40)	27.88
–來自金融服務業務	7,440,131	7,484,302	14,387,841	(0.59)	(47.98)
–來自包裝及紙製品貿易業務	14,967,388	20,975,826	13,190,527	(28.64)	59.02
–來自食醋業務	11,311,746	7,566,646	594,066	49.49	1,173.70
年內溢利／(虧損)	(17,341,769)	(16,132,937)	(26,321,263)	7.32	(38.60)
–來自金融服務業務	12,351,249	4,908,800	(13,965,586)	151.61	不適用
–來自包裝及紙製品貿易業務	107,975	159,127	172,925	(32.15)	(7.98)
–來自食醋業務	(27,319,260)	(18,189,302)	(11,149,886)	50.19	63.13
–來自總部及公司開支	(2,481,733)	(3,011,562)	(1,378,716)	(17.59)	118.43

經參考董事會函件、2023年年報及2024年年報，儘管 貴集團自2018年於GEM上市以來一直主要從事金融服務業務，但 貴集團已分別於2021年1月及2022年1月開展包裝及紙製品貿易業務及食醋業務，以擴展 貴集團的業務組合。

如上表所示， 貴集團的收益從2022財年約人民幣28.2百萬元增加至2023財年約人民幣36.0百萬元，並於2024財年略微減至約人民幣33.7百萬元。儘管包裝及紙製品貿易業務於截至2024年12月31日止三個年度各年均貢獻重大收益，但由於其毛利率微薄（按2023年年報及2024年年報所述，於截至2024年12月31日止三個年度介乎約2.4%至3.0%），錄得的利潤極微。

貴集團金融服務業務產生的收益從2022財年約人民幣14.4百萬元減至2023財年約人民幣7.5百萬元，於2024財年進一步減至約人民幣7.4百萬元。按2023年年報及2024年年報所述，(i) 貴集團金融服務業務產生的收益減少，主要由於 貴集團應收保理款

獨立財務顧問函件

項金額大幅減少及 貴集團應收售後回租交易款項金額波動不定；及(ii)金融服務業務的溢利／(虧損)波動，主要由於前述收益減少及於該等年度計提或撥回減值虧損。

貴集團食醋業務產生的收益於2023財年及2024財年各年均按年增長。儘管收益持續增長，但食醋業務於2022財年、2023財年及2024財年各年均錄得虧損，淨虧損介乎約人民幣11.1百萬元至人民幣27.3百萬元。

於2024年12月31日，貴集團的現金及現金等價物及資產淨值分別約為人民幣19.7百萬元及人民幣221.5百萬元。

有關出售目標集團的資料

出售目標為賣方於2020年4月於中國成立的有限公司，主要從事製造及銷售食醋及其他調味品(即 貴集團的食醋業務)。於最後實際可行日期，出售目標為 貴公司間接全資附屬公司。

以下為摘錄自 貴公司提供的未經審核綜合管理賬目有關出售目標集團截至2024年12月31日止兩個年度的未經審核綜合財務資料：

	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣元
收益	11,311,746	7,566,646
除所得稅前虧損	(27,315,063)	(18,533,356)
除所得稅後虧損	(27,319,260)	(18,189,302)
	於2024年 12月31日 人民幣元	於2023年 12月31日 人民幣元
非流動資產	114,823,518	91,123,309
流動資產	42,199,917	34,049,544
包括：		
– 存貨	15,969,792	16,580,910
– 貿易應收款項	4,993,811	4,073,885
– 其他應收款項	10,760,870	8,811,186
– 現金及銀行結餘	6,757,305	185,937
流動負債	134,564,108	99,430,732
非流動負債	32,134,780	8,097,640
流動負債淨額	(92,364,191)	(65,381,188)
淨資產／(負債)	(9,675,451)	17,644,481

獨立財務顧問函件

於2024年12月31日，出售目標集團的未經審核綜合流動負債淨額及未經審核綜合負債淨額分別約為人民幣92.4百萬元及人民幣9.7百萬元。

經參考董事會函件，出售目標集團於2022年及2023年錄得虧損主要是由於食醋業務的籌備成本所致。自2023年以來，食醋業務的虧損主要是由於品牌建設初期的品牌推廣及渠道建設成本、生產成本及推廣費用以及根據市場需求建立各種分銷網絡。

有關買方的資料

經參考董事會函件，買方是一間於中國成立的有限公司，主要從事生產及銷售基礎調味品、複合調味料及蔬菜調味料。於最後實際可行日期，買方由廈門匯尚成擁有92.06%權益，而廈門匯尚成由福建七匹狼集團(三名最終個人控股股東周永偉先生、周少雄先生及周少明先生擁有約37.82%、31.09%及31.09%權益的公司)擁有約78.95%權益。買方為 貴公司關連人士。

出售事項的原因及裨益

經參考董事會函件，面對複雜的營商環境及全球疫情帶來的不確定性，為實現業務多元化， 貴集團於2020年成立出售目標，以從事食醋業務。繼食醋業務的第一期工廠於2022年第四季度建設完成後，第一期工廠已於2023年投產。食醋業務顯示出良好發展勢頭，收益由2023年的約人民幣7.57百萬元增加至2024年的約人民幣11.31百萬元，大幅增長約49.49%。然而， 貴公司的食醋業務產生淨虧損，主要是由於(1)食醋業務的銷售額低於 貴公司預期，因此銷售規模無法有效分攤間接成本；及(2)由於出售目標僅於2020年通過建設自身工廠開展食醋業務，並於2022年開始商業運營，而中國內地消費市場競爭激烈，出售目標需要持續發生品牌建設、推廣、廣告營銷開支及渠道開支。此外，食醋業務需要 貴公司進一步投資，原因是(其中包括)(i)第一期工廠並無足夠空間，而食醋業務必須擁有更多生產及倉庫空間，方可滿足其當前及未來的銷售及發展需求，(ii)當地有關污染物排放的最新規定限制了第一期工廠的產能，而食醋業務需要額外生產設施以滿足其後續銷售計劃，及(iii)生產廠房的下一階段發展需要進一步資本開支。 貴公司進一步投資不可避免會令 貴公司面臨投資回報期不確定及負擔進一步資本開支的風險。

經考慮：

- (i) 食醋業務自開始經營以來始終錄得虧損，且虧損已大幅抵銷 貴集團金融服務業務產生的溢利；

- (ii) 進一步發展食醋業務需要 貴公司投入更多資金，這可能分佔 貴集團用於發展其他兩項業務的財務資源；
- (iii) 出售事項的代價高於出售目標集團於2024年12月31日的評估值， 貴集團亦能透過買方或出售目標償還未償還債務，收回其於出售目標的部分投資；及
- (iv) 出售事項所得款項淨額擬用於發展具有穩健盈利能力記錄的金融服務業務，

吾等同意董事的意見，出售事項將令 貴公司有機會退出食醋業務，而將所得款項用於集中發展作為其主營業務的金融服務業務。

經考慮上文所述，吾等認為儘管出售事項並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，其符合 貴公司及其股東的整體利益。

出售事項的主要條款

買賣協議的主要條款概述如下，其詳情載於董事會函件「買賣協議」一節。

日期

2025年3月27日

訂約方

- (1) 廈門百應融資租賃有限責任公司，作為賣方
- (2) 四川清香園調味品股份有限公司，作為買方

將予出售的資產

銷售股份(及附帶之所有權利)，代表出售目標的全部股權。

代價

銷售股份的代價為人民幣13,450,000元。

獨立財務顧問函件

經參考董事會函件，代價乃由賣方與買方經計及獨立估值師於2024年12月31日對出售目標之估值後按公平基準達成。

估值

為評估代價的公平性及合理性，吾等已取得獨立估值師編製的估值報告，並注意到於2024年12月31日的估值為約人民幣12,909,500元。

就盡職調查而言，吾等已審閱並查詢(i)獨立估值師與 貴公司的委聘條款；(ii)獨立估值師編製估值報告的資格；及(iii)獨立估值師為編製估值報告所採取的步驟及盡職調查措施。經獨立估值師確認，(i)其為於中國資產評估協會登記的資產評估機構，經中國財政部及中國證券監督管理委員會批准可從事證券及期貨相關評估活動；及(ii)估值報告的簽署人於向中國上市公司提供企業估值服務方面擁有逾10年經驗。根據委聘函及獨立估值師提供的其他相關資料以及吾等與獨立估值師的訪談，吾等信納估值師的委聘條款及其編製估值報告的資格。獨立估值師亦確認其獨立於 貴集團及買方。

吾等在資產評估報告中注意到，資產評估報告乃根據多項規定及準則編製，包括中國財政部頒佈的《資產評估基本準則》(「估值準則」)。根據估值準則，資產評估的各項基本估值方法(即收益法、市場法及資產基礎法)的適用性應由資產評估師進行分析及選用。

於編製估值報告時，獨立估值師採用資產基礎法得出估值。吾等於估值報告中注意到，進行估值時，獨立估值師已考慮各項基本估值法，且吾等了解到：

- 按市場法，標的公司的價值乃利用可用市場交易數據與出售目標類似的資產、股權或證券進行比較而釐定。採用市場法需要具有充足可資比較公司或交易的活躍公開市場。由於獨立估值師無法識別充足的可資比較上市公司或可資比較交易樣本，故市場法不適用於本次估值。
- 按收益法，標的公司的價值乃基於未來預期盈利或現金流的現值估算。其反映標的資產的盈利潛力及特定業務經營的相關風險。由於出售目標為一間新成立公司，仍處於初創階段，出售目標管理層無法可靠地估計其未來盈利，且獨立估值師無法評估、估算及量化其未來盈利及經營風險，故收益法不適用於本次估值。

獨立財務顧問函件

- 按資產基礎法，標的公司的價值乃假設業務持續經營情況下，將其資產公平價值總和減負債估算得出，且需要使用標的公司的歷史財務資料。由於出售目標的資產及負債可根據其適用會計政策及業務經營合理確定，獨立估值師能夠基於各項資產及負債的特點選擇適當的特定評估方法。因此，資產基礎法適用於本次估值。

按上文所述，吾等同意獨立估值師有關估值不適用市場法及收益法的意見及吾等認為採用資產基礎法得出估值乃屬適當。

以下為出售目標的資產及負債於2024年12月31日的賬面價值與評估價值之間的比較：

	評估價值 人民幣千元	賬面價值 人民幣千元	增值／(減值) 人民幣千元
流動資產	48,682	46,092	2,590
非流動資產	127,779	117,396	10,383
—長期股權投資	(1,003)	5,600	(6,603)
—固定資產	72,787	63,763	9,024
—在建工程	27,164	25,991	1,173
—無形資產	28,831	22,042	6,789
資產總計	176,461	163,488	12,973
流動負債	120,237	120,237	零
非流動負債	43,314	43,393	(79)
負債總計	163,551	163,630	(79)
淨資產／(負債)	12,910	(142)	13,052

1. 流動資產

按估值報告所載，出售目標的流動資產主要包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項、預付款項及存貨。於計算流動資產的評估值時，獨立估值師已(a)就出售目標實物持有的流動資產進行實物查勘；(b)審閱相關交易文件並取得交易對手的確認；及(c)進行賬齡分析，以核實相關流動資產的存在、相關賬簿及會計記錄的準確性以及相關流動資產的可收回性。

吾等注意到流動資產增值主要由於在製品存貨的價值增值。就盡職調查而言，吾等向獨立估值師取得在製品存貨的估值示例，並注意到該等存貨的單位評估值乃經計及以下各項後達致：(1)估計售價；(2)毛利率；(3)銷售開支；及(4)相關稅項及附加費。

2. 長期股權投資

按估值報告所載，出售目標的長期股權投資代表出售目標所持有的僑新食品全部股權，其評估值乃由獨立估值師採用資產基礎法釐定。該法乃基於僑新食品為一家新成立公司，並無實質業務，故收益法及市場法不適用於僑新食品的估值。

儘管出售目標的長期股權投資賬面值代表其於僑新食品的初始投資額，僑新食品於2024年12月31日錄得負債淨額約人民幣1.05百萬元，而其負債淨額與其評估值之間的差額約負人民幣1.00百萬元代表其汽車增值額。吾等向獨立估值師取得僑新食品汽車的估值示例，注意到獨立估值師已採用重置成本法，具體為(i)識別公開市場同類型汽車的售價及該車輛的相關重置成本；及(ii)參考其行駛里程、使用年期及實物狀況釐定其成新率。

3. 固定資產

按估值報告所載，出售目標的固定資產主要包括(i)建築物；(ii)機器；(iii)汽車；及(iv)辦公設備，其評估值乃由獨立估值師採用重置成本法釐定。

就盡職調查而言，吾等已取得各類固定資產的估值示例，吾等注意到：

- 就建築物而言，獨立估值師已(1)取得基於相關項目資料、項目竣工報告書及於2024年12月31日的最新價格資料計算的重建及安裝成本；(2)取得參考國家或地方政府機構頒佈的行業特定標準成本釐定的相關成本(如前期及工程費)；(3)基於估計重建期及中國全國銀行間同業拆借中心於2024年12月31日公佈的當時貸款市場報價利率釐定資金成本；及(4)參考食品製造業的平均利潤率釐定合理的開發利潤。
- 就機器而言，獨立估值師已(1)透過向原製造商查詢購置具有相同產能的相關機器的價格取得重置成本；(2)取得參考國家或地方政府機構頒佈的行業特定標準成本釐定的相關成本(如前期及工程費用)；(3)基於估計重建期及中國全國銀行間同業拆借中心於2024年12月31日公佈的當時貸款市場報價

利率釐定資金成本；及(4)參考食品製造業的平均利潤率釐定合理的投資利潤。

- 就汽車及辦公設備而言，獨立估值師已透過識別公開市場上相同或類似資產的售價及該等資產的相關重置成本(如適用)，取得重置成本。

達致固定資產的重置或重建成本後，獨立估值師已參考其(如適用)使用年期、實物狀況、結構完整性、功能及行駛里程，釐定其成新率。

4. 在建工程

吾等在估值報告中注意到，計算在建工程的評估值時，獨立估值師已(1)檢查相關建造合約及付款記錄以核實賬面值；(2)進行實物查勘以核實施工進度及質量；及(3)根據估計重建期及中國全國銀行間同業拆借中心於2024年12月31日公佈的當時貸款市場報價利率釐定資金成本。

5. 無形資產

按估值報告所載，出售目標的無形資產主要為土地使用權(為一幅工業用地)，其評估值為採用基準地價系數修正法及市場比較法所得結果的加權平均值。

按基準地價系數修正法，標的土地的基準地價乃參考相關地方政府機構就相同用途及級別工業用地公佈的基準地價釐定，並根據可達性、基建完備度、環境狀況、規劃限制、土地狀況及土地使用權剩餘可使用年限等因素進行調整，且已計及佔用標的土地的相關稅項及附加費。

按市場比較法，獨立估值師已(1)使用標的土地總建築面積用於計算土地使用權的評估值；(2)識別標的土地所處縣城工業用地(「可資比較土地」)的交易並取得其單位價格(即每平方米價格)；(3)根據面積、可達性、基建完備度、環境狀況、規劃限制、土地狀況、剩餘可使用年限及交易時間等因素評估可資比較土地的可比性；及(4)根據前述因素(1)至(3)計算標的土地的評估值。

6. 負債

按估值報告所載，出售目標的負債主要包括貿易及其他應付款項、長期借款及遞延收入。於計算負債的評估值時，獨立估值師已審閱相關交易文件並取得交易對手的確認。

獨立財務顧問函件

吾等注意到負債減值主要由於遞延收入項下政府補助的價值出現減值。獨立估值師已審閱相關補助文件並確認出售目標未來並無相關償債義務。

基於吾等就估值進行的獨立工作及與獨立估值師的討論，尤其是(i)吾等審閱相關文件及吾等與估值師討論彼等進行估值的資格及獨立性；(ii)吾等向獨立估值師查詢各基本估值方法的適用性及其基本理據；(iii)吾等詢問獨立估值師在釐定資產及負債範圍時所執行的盡職審查步驟；及(iv)吾等審閱各類資產及負債的估值程序及相關資料，吾等信納估值報告所採用的方法、主要依據、假設及參數的公平性及合理性。

經考慮在三種常用估值方法(即收益法、市場法及成本法)中，上文所述收益法及成本法均存在局限性(吾等在此方面同意獨立估值師的觀點)，吾等並無將估值與其他估值方法進行核對。

經考慮吾等就估值報告進行的獨立工作及代價人民幣13,450,000元高於2024年12月31日的估值人民幣12,909,500元，吾等認為代價屬公平合理。

償還未償還債務

買方須或須促使出售目標向賣方償還出售目標結欠之未償還債務(即人民幣55,436,000元)：(i)人民幣27,718,000元須於完成後60日內償還；及(ii)剩餘人民幣27,718,000元須於完成後90日內償還。

吾等於出售目標集團未經審核綜合財務報表中注意到，於2024年12月31日，(i)出售目標集團的大部分資產為非流動資產，其性質欠缺流動性；及(ii)出售目標集團的大部分流動資產包括(a)存貨約人民幣16.0百萬元(根據其財務資料，出售目標集團的存貨週轉期超過800日)；(b)其他應收款項約人民幣10.8百萬元(主要包括預繳增值稅，將用作抵銷應付增值稅)；及(c)現金及銀行結餘為約人民幣6.8百萬元，這不足以結清未償還債務。

經考慮出售目標集團的上述財務狀況，尤其是於2024年12月31日的現金及銀行結餘，吾等認為該還款安排將(i)使買方成為承擔未償還債務還款責任的額外一方；及(ii)令 貴集團收回其於出售目標的部分投資，故而對 貴公司有利。

吾等對出售事項條款的結論

經審閱及考慮上文所列出售事項的主要條款，特別是經審閱及考慮代價屬公平合理，且償還未償還債務對 貴公司有利，吾等認為出售事項的條款按一般商業條款訂立，屬公平合理。

出售事項的可能財務影響

經參考董事會函件，出售目標集團的所有成員公司將於出售事項完成後不再為 貴公司的附屬公司，而彼等的財務業績、資產及負債將不再合併至 貴集團的財務報表。此外，估計 貴集團將因出售事項確認收益約人民幣23,126,000元，此乃根據代價與出售目標集團於2024年12月31日的未經審核綜合負債淨額之間的差額計算得出。

務請注意，上述分析僅作說明用途，並不代表 貴集團於完成後的財務狀況。

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為，(i)出售事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)儘管出售事項並非於 貴公司一般及日常業務過程中進行，但其符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議股東投票贊成將在股東特別大會上提呈以批准出售事項的決議案，且吾等建議獨立股東就此對決議案投贊成票。

此 致

百應控股集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

2025年5月13日

註：林家威先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，且為嘉林資本有限公司的負責人，根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行界積逾30年經驗。

1. 本集團財務資料

本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表連同隨附財務報表附註已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.byleasing.com)登載的以下文件內披露：

- (i) 截至2022年12月31日止年度年報(第79頁至第161頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0331/2023033102120_c.pdf；
- (ii) 截至2023年12月31日止年度年報(第79頁至第153頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0419/2024041900583_c.pdf；及
- (iii) 本公司截至2024年12月31日止年度年報(第77頁至第149頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2025/0415/2025041500651_c.pdf。

2. 債務聲明

於2025年3月31日(即本通函付印前為確定本集團債項之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務詳情如下：

	有抵押	無抵押	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款賬面值	35,175	19,970	55,145
其他借款賬面值	–	90,400	90,400
租賃負債	–	755	755
	35,175	111,125	146,300
	35,175	111,125	146,300

於2025年3月31日，銀行借款以約人民幣65,184,000元的物業、廠房及設備及土地使用權作抵押。

於2025年3月31日，(i)借款約人民幣55,145,000元為來自中國商業銀行的貸款，其中約人民幣48,645,000元由本集團關連公司福建七匹狼集團擔保；(ii)借款約人民幣60,000,000元為來自獨立第三方的貸款及為無擔保；(iii)借款約人民幣30,400,000元為來自關聯方的貸款及為無擔保；及(iv)租賃負債約人民幣755,000元為無擔保。

除上述者或本附錄另有披露者外，以及除日常業務過程中產生的集團公司間負債及一般貿易應付款項及應付票據外，於2025年3月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行、發行在外或同意將予發行的未償還貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金充足

經適當及周詳的詢問後，及經考慮(i)本集團經營將產生的預期現金流量及出售事項的影響，(ii)本集團的現有內部財務資源；及(iii)目前可獲得的銀行融資，董事認為，本集團將具備充足營運資金以滿足其自本通函日期起計未來至少十二個月的需求。本公司已獲得GEM上市規則第19.66(13)條規定的相關函件。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉自2024年12月31日(即本集團最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況發生任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及貿易前景

本公司主要從事於中國向客戶提供設備融資解決方案及保理服務、包裝及紙製品貿易以及製造及銷售食醋及其他調味品。出售事項完成後，本公司有意使本集團專注於作為其主營業務的金融服務業務。

預期本公司將從出售事項中錄得出售收益，並將收取出售事項所得款項淨額及未償還債務還款約人民幣67.9百萬元。於出售事項完成後，本公司會將其內部資源及上述一次性現金款項用於金融服務業務，該業務具有相對較高的盈利確定性並擁有經證實的穩定往績盈利記錄。

出售事項完成後，本公司將不再需要為食醋業務投入資源及資本承擔。本公司財務報表將有所改善，來自金融服務業務的溢利將不再被食醋業務產生的虧損所抵銷。本公司的金融服務業務已經成熟穩定，本集團管理層具備發展該業務的商業敏銳度。先前業務低迷主要是由於新冠疫情期間經濟不穩定，本公司有意減少融資租賃餘額。本集團近期融資租賃應收款項增加顯示出其扭虧為盈的能力。

簡而言之，出售事項將為本公司提供退出食醋業務的機會，並將所得款項用於專注發展金融服務業務作為其主營業務。

2024年開始，尤其是2024年下半年，中國內地宏觀經濟環境不斷改善，中小企業融資需求不斷增加。在政府政策指導下，本公司在目標市場快速發展金融服務業務。在當前金融支持政策的指引下，本公司主要專注於開發福建省支柱產業的潛在客戶，包括新能源、智能裝備製造、集成電路半導體、生物醫藥、紡織化工等，尤其是不同行業領域的龍頭企業。目前，本公司金融服務業務的整體經營策略是以售後回租業務為主，直租業務為輔，同時加強本公司風險管理，以實現既定業績目標。

以下為獨立估值師聯合中和土地房地產資產評估有限公司就其於2024年12月31日對出售目標全部股權的估值編製的估值報告。估值報告的中英文版本如有任何不一致，概以中文版本為準。

廈門百應融資租賃有限責任公司擬股權轉讓事宜涉及的
福建永春僑新釀造有限責任公司股東全部權益價值

資產評估報告

聯合中和評報字(2025)第1093號

廈門百應融資租賃有限責任公司：

聯合中和土地房地產資產評估有限公司(以下簡稱「本資產評估機構」)接受貴單位的委託，根據中華人民共和國有關資產評估的行政法規和資產評估準則的規定，本著客觀、獨立、公正、科學的原則，按照公認的資產評估方法，對廈門百應融資租賃有限責任公司擬股權轉讓事宜所涉及的福建永春僑新釀造有限責任公司股東全部權益的市場價值進行資產評估。本資產評估機構和簽名資產評估師按照必要的評估程序對待評估的資產實施了實地查看、市場調查，現將資產評估情況及評估結果報告如下：

一、委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

(一) 委託人：廈門百應融資租賃有限責任公司

統一社會信用代碼：913502006999104021

註冊資本：23,700.00萬人民幣

註冊地址：中國(福建)自由貿易試驗區廈門片區(保稅區)象嶼路88號保稅市場大廈70室之四

類型：有限責任公司(港臺台法人獨資)

法定代表人：周士淵

成立日期：2010年03月09日

營業期限：2010年03月09日至2040年03月08日

經營範圍：從事融資租賃業務；租賃業務；向國內外購買租賃財產；租賃財產殘值處理及維修；租賃交易諮詢和擔保；保險經紀與代理服務(企財險)；兼營與主營業務有關的商業保理業務(僅限福建自由貿易試驗區內公司)。

(二) 被評估單位：福建永春僑新釀造有限責任公司

1、工商登記情況

統一社會信用代碼：91350525MA33RR591R

註冊資本：5,000萬人民幣

住所：福建省泉州市永春縣五里街鎮溪濱路196號3樓01

類型：有限責任公司(法人獨資)

法定代表人：黃大柯

成立日期：2020年04月23日

營業期限：2020-04-23至2070-04-22

經營範圍：許可項目：食品生產；食品添加劑生產；調味品生產；糧食加工食品生產；保健食品生產；酒製品生產；飲料生產；豆製品製造；糧食收購；食品經營；食品經營(銷售預包裝食品)；食品互聯網銷售(銷售預包裝食品)；食品互聯網銷售；保健食品銷售；酒類經營；食品進出口；進出口代理；食品經營(銷售散裝食品)(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準)。

一般項目：食品添加劑銷售；穀物種植；農副產品銷售；互聯網銷售(除銷售需要許可的商品)；包裝服務；銷售代理；國內貿易代理；廣告設計、代理；農村民間工藝及製品、休閒農業和鄉村旅遊資源的開發經營；休閒觀光活動；遊覽景區管理；項目策劃與公關服務(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)。

2、 歷史沿革

福建永春僑新釀造有限責任公司是由廈門百應融資租賃有限責任公司出資設立的全資子公司，成立於2020年04月23日，取得福建省永春縣市場監督管理局核發的《營業執照》，統一社會信用代碼91350525MA33RR591R，公司類型為有限責任公司(法人獨資)，設立時申請註冊資本為5,000萬元人民幣，出資方式為貨幣。截至2024年12月31日未發生其他股權及股東變更情況。

3、 生產經營情況

福建永春僑新釀造有限責任公司，簡稱「僑新釀造」，是百應控股集團投資的以微生物發酵為核心技術的現代化實體企業。僑新釀造兼有古法手工紅麴老醋釀造車間與現代釀造工藝生產車間，規劃產能年產超10萬噸，為中國四大名醋之一、國家地理標誌產品「永春老醋」的領軍企業。永春老醋，又名「福建紅麴醋」，是福建省傳統名特調味佳品，是「中國四大名醋」之一。僑新釀造致力於打造「中國紅麴醋第一品牌」，以「傳世匠心，釀中國好醋」為使命，採用獨特紅麴發酵工藝，堅持穀物原釀、0添加，希望能給熱愛烹飪、關注健康美味的消費者帶去優質產品與美好生活體驗。

2023年起開始銷售「永春老醋」，截止評估基準日尚處於市場開拓階段。

(三) 委託人與被評估單位的關係

被評估單位福建永春僑新釀造有限責任公司是委託人廈門百應融資租賃有限責任公司的全資子公司。

(四) 資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

僅供委託人根據國家法律、法規規定為實現本次目的相關經濟行為而使用本報告，無其他資產評估報告使用人。

本資產評估報告僅供上述使用人在本次資產評估目的前提下使用，除法律、法規另有規定及本報告限定的資產評估報告使用人外，其他任何人(單位)使用本資產評估報告無效；我們對報告使用人不當使用資產評估報告所造成的後果不承擔任何責任。

二、評估目的

廈門百應融資租賃有限責任公司擬轉讓福建永春僑新釀造有限責任公司股權，需要對該經濟行為所涉及的福建永春僑新釀造有限責任公司股東全部權益的市場價值進行資產評估，為上述經濟行為提供參考依據。

三、評估對象和評估範圍

本次資產評估對象為福建永春僑新釀造有限責任公司申報的截止評估基準日股東全部權益價值。

本次資產評估範圍為福建永春僑新釀造有限責任公司申報的截至2024年12月31日的全部資產及相關負債，具體以福建永春僑新釀造有限責任公司評估基準日填報的資產負債表和財務數據為基礎填報的資產評估申報表為準。具體詳見下表：

金額單位：人民幣元

項目	2024-12-31	項目	2024-12-31
流動資產：		流動負債：	
貨幣資金	5,457,192.53	短期借款	
交易性金融資產	2,051,297.84	交易性金融負債	
衍生金融資產		衍生金融負債	
應收賬款	7,132,676.37	應付賬款	1,391,327.43
應收款項融資		預收款項	111,597.28
預付款項	3,217,722.44	合同負債	
其他應收款	1,811,273.05	應付職工薪酬	487,763.14
存貨	16,292,545.45	應交稅費	62,822.03
合同資產		其他應付款	118,183,734.17
持有待售資產		持有待售負債	
一年內到期的		一年內到期的	
非流動資產		非流動負債	
其他流動資產	10,129,303.63	其他流動負債	
流動資產合計	46,092,011.31	流動負債合計	120,237,244.05

項目	2024-12-31	項目	2024-12-31
非流動資產：		非流動負債：	
債權投資		長期借款	43,287,870.60
其他債權投資		應付債券	
長期應收款		其中：優先股	
長期股權投資	5,600,000.00	永續股	
其他權益工具投資		租賃負債	
其他非流動金融資產		長期應付款	
投資性房地產		預計負債	
固定資產	63,763,361.45	遞延收益	105,000.00
在建工程	25,991,105.74	遞延所得稅負債	
生產性生物資產		其他非流動負債	
油氣資產		非流動負債合計	43,392,870.60
使用權資產		負債合計	163,630,114.65
無形資產	22,041,665.96	股東權益：	
開發支出		實收資本(或股本)	50,000,000.00
商譽		其他權益工具	
長期待攤費用		其中：優先股	
遞延所得稅資產	-	永續債	
其他非流動資產		資本公積	
非流動資產合計	117,396,133.15	其中：庫存股	
		其他綜合收益	
		專項儲備	
		盈餘公積	
		未分配利潤	-50,141,970.19
		股東權益合計	-141,970.19
資產總計	163,488,144.46	負債和股東權益總計	163,488,144.46

(一) 經核實，是次評估的評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。基準日財務數據由福建永春僑新釀造有限責任公司提供，未經審計。

(二) 本次資產評估範圍中的主要資產為流動資產、長期股權投資、固定資產、在建工程、無形資產。流動資產主要為貨幣資金、交易性金融資產、應收賬款、預付賬款、其他應收款、存貨、其他流動資產。

1、 納入評估範圍的實物資產：

(1) 存貨

存貨為在途物資、原材料、在庫周轉材料、委託加工物資、產成品、在產品、發出商品、在用周轉材料。

(2) 固定資產—房屋建(構)築物

① 房屋建(構)築物總體概況

福建永春僑新釀造有限責任公司廠區位於永春縣石鼓鎮石鼓社區37號及永春縣石鼓鎮石鼓社區838號，分別為一期、二期兩個建設階段。一期作為永春僑新老醋工藝研發、旅遊文創基地項目於2021至2023年期間完成竣工，截止評估基準日已投入使用，二期作為僑新釀造產業園建設項目截止評估基準日正生建設中；本次評估對象房屋建築物主要為一期永春僑新老醋工藝研發、旅遊文創基地的生產車間、辦公樓、文化展廳、保安室及附屬工程(綠化、道路和景觀等)等，主要房屋建築物如下：

1#廠房：作為醋車間，建築面積3,446.26m²，結構為鋼筋混凝土框架，共三層(地下一層)，生產火災危險性類別為丙類，耐火等級一、二級，屋面防水等級為I級，建築高度檐高15.9m。地上三層建築(地下一層)，作為醋車間。功能佈局：地下一層作為古

法車間(古法手工紅麴老醋釀造車間)，層高3.7m，地上三層包括生產車間、鍋爐房、維修間、測試間和檢測間等，一層層高4.5m，二至三層3.5米。整體裝修情況：地下室作為古法車間，施工包括基坑支護、抗浮錨桿、剪力牆、防水、防潮、石材鋪貼等，地上部分因古法車間觀光通道的需求，外牆大量採用鋁合金玻璃幕牆、乾掛石材、特色屋面結構、閩南特色的清水紅磚外牆面等工藝。樓棟地面為水泥砂漿抹面、防靜電架空活動板和細石混泥土樓面，內牆為水泥砂漿抹面、貼瓷磚、石棉氈鋁板網吸聲牆面，頂棚為抹灰刮膩子和大型纖維板材吊頂，屋面為細石混泥土抹面或水泥砂漿找坪，樓棟的水電衛設施齊全。

2#廠房：作為酒車間，建築面積2,889.53m²，結構為鋼筋混凝土框架，共三層(地下一層)，生產火災危險性類別為丙類，耐火等級一、二級，屋面防水等級為 I 級，建築高度檐高14.30m。地上三層建築(地下一層)，作為醋車間。功能佈局：地下一層作為作為消防泵房、消防水池及生活泵房等，層高為3.9米，地上三層包括生產車間、空壓室、變配電室、自動包裝車間等，一層層高5.3m，二層4.3米，三層3.2米。整體裝修情況：地下室作為施工包括基坑支護、剪力牆、防水、防潮等，地上部分外牆採用鋁合金玻璃幕牆和閩南特色的清水紅磚外牆面，樓棟地面為水泥砂漿抹面和細石混泥土樓面，內牆為水泥砂漿抹面和石棉氈鋁板網吸聲牆面，頂棚為抹灰刮膩子，屋面為細石混泥土抹面或水泥砂漿找坪，樓棟的水電衛設施齊全。

3#廠房：作為辦公樓，建築面積1,828.22m²，結構為鋼筋混凝土框架，共四層，生產火災危險性類別為丙類，耐火等級二級，屋面防水等級為 I 級，建築高度檐高15.9m。樓棟分為西區、東區、東區南側，功能佈局：樓棟西區共四層，作為辦公、倉庫使用，一層高4.5m，二層以上3.6m，樓棟東區共2層，作為展廳及廚房使用，層高為4.5m，2層作為接待室，層高3m，樓棟東區南側，包括走廊、

監控及消防控制室和倉庫。層高約為3m。整體裝修情況：樓棟外牆採用鋁合金玻璃幕牆和閩南特色的清水紅磚外牆面，樓棟西區地面為水泥砂漿抹面、防靜電架空活動板和細石混泥土樓面，內牆為水泥砂漿抹面、貼瓷磚和石棉氈鋁板網吸聲牆面，頂棚為抹灰刮膩子和大型纖維板材吊頂，屋面為細石混泥土抹面或水泥砂漿找坪，樓棟東區展廳獨立展廳裝修，樓棟的水電衛設施齊全。

其他樓棟及附屬工程：4#廠房為文化展廳，建築面積60.33m²，結構為鋼筋混凝土框架，共1層，5#廠房及6#為保安房與門衛房，建築面積分別30.5m²與9.8m²，結構為鋼筋混凝土框架，共1層，3#廠房東區雨棚作為休閒區，建築面積110m²，結構為鋼結構，共1層。附屬工程包括廠區的道路、綠化、景觀廣場、圍牆及其他基礎設施。

② 權屬狀況

截止至評估基準日1#廠房至5#廠房已辦理不動產權證，6#門衛及3#廠房雨棚未辦理。

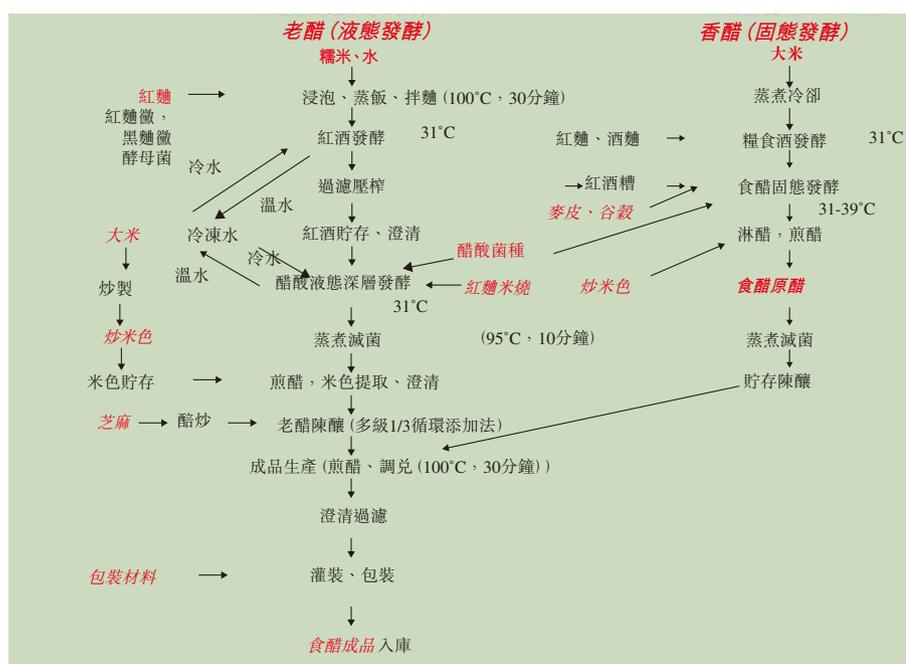
③ 房屋建構築物類資產利用狀況

評估範圍內的房屋建構築物類資產於2021至2023年期間建成投入使用，建築物質量合格，日常維護和管理正常，主要房屋建構築物基礎穩定，未發現有不均勻沉降，主體承重構件節點牢固，未發現傾斜、變形、裂縫等現象，配套附屬設施設備均可正常使用，總體狀況較好，未發現有異常毀損。目前均由被評估企業自用。

(3) 固定資產－設備類資產

設備類資產主要由機器設備、車輛和辦公電子設備構成。

- ① 機器設備主要是用於生產食品醋，主要包括有：釀造設備生產綫、紅酒灌裝綫、醋灌裝綫、鍋爐設備、空壓機、陳釀箱、調配罐、露酒料酒高位罐、10ML灌裝旋蓋一體機和全自動單標漿糊貼標機等。設備購置並啟用於2021年至2024年9月期間，具體詳見《固定資產－機器設備評估明細表》。工藝流程如下：



② 車輛

車輛屬非營運車輛，主要是廠區用叉車、托盤搬運車、比亞迪純電動倉柵式運輸車為主，車輛購置並啟用於2021年至2024年6月，具體詳見《固定資產－車輛評估明細表》。

③ 辦公電子設備

電子設備主要為辦公電腦、影印設備、家具、筆記本電腦及工作輔助設備等。辦公電子設備購置並啟用於2016年至2023年12月期間，具體詳見《固定資產—辦公電子評估明細表》。

資產評估專業人員在現場查看之日，設備存放福建永春僑新釀造有限責任公司廠區內，未見異常。

(4) 在建工程

納入評估範圍的在建工程主要為土建工程和設備安裝工程。

① 在建工程—土建工程

納入評估範圍的在建工程—土建工程，共2項，一項為僑新一期工廠文旅觀光入口大門改造工程；另一項為二期土地廠房(僑新釀造產業園項目)，主要為僑新釀造產業園項目工程監理服務費、成本管理諮詢服務費、土地使用權攤銷、保函擔保費、環評報告服務費、工程預算編製服務費、可研報告服務費、工程質量檢測費、白蟻防治、工程進度款等。

② 在建工程—設備安裝

納入評估範圍的在建工程—設備安裝工程，共兩項，為暫估入賬—鋁蓋封口設備發票未到位、付鴻泉建築關於僑新一期工廠10ML灌裝綫改造費用，目前除了鋁蓋封口設備已完工外，其餘設備已安裝在一期廠房內，尚處於調試中，未達到驗收標準。

2、長期股權投資

至評估基準日，被評估單位對外股權投資共1項，在評估基準日賬面價值5,600,000.00元。具體情況如下表：

單位：人民幣元

被投資單位名稱	投資日期	投資期限	投資比例%	註冊資本	賬面價值
僑新食品(廈門)有限公司	2023-9-5	2073-09-04	100	50,000,000.00	5,600,000.00

3、被評估單位申報的賬面記錄或者未記錄的無形資產情況

(1) 企業賬面記錄的無形資產：

無形資產—土地使用權：共申報3項，所在企業申報土地使用權2宗已辦理不動產權證，1宗協議出讓土地，未辦理權屬證書。土地使用權概況如下：

序號	土地權證編號	宗地名稱	土地位置	終止日期	用地性質	土地用途	准用年限	開發程度	面積(m ²)
1	閩(2022)永春縣 不動產權 第0004623號	2021-11號僑新 二期土地 使用權	永春縣石鼓鎮 石鼓社區 838號	2072/5/5	工業用地	出讓	50	五通一平	71,942.00
2	未辦理	2022-34號僑新 二期邊角 地土地使用權	工業園區 老醋產業園	2074/3/6	工業用地	出讓	50	五通一平	960.00
3	閩(2022)永春縣 不動產權 第0003064號	原化肥廠 火電車間	永春縣石鼓鎮 石鼓社區37號	2070/7/29	工業用地	出讓	50	五通一平	9,668.29
合計									82,570.29

(2) 企業申報的賬面未記錄的無形資產

未申報。

4、 被評估單位申報的表外資產的類型、數量

被評估單位未申報表外資產。

(三) 引用其他機構出具報告情況。

沒有引用其他機構出具的報告。

四、 價值類型及其定義

- 1、 本次資產評估企業價值評估所選取的價值類型為：市場價值類型。
- 2、 價值定義表述：所謂市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日的公開市場進行正常公平交易的價值估計數額。
- 3、 價值類型選取的理由及依據：根據本次資產評估目的、特定市場條件及評估對象狀況，確定本次被評估單位價值評估所選取的價值類型為市場價值。

五、 評估基準日

評估基準日是2024年12月31日。

評估基準日由委託人確定。評估基準日的確定主要考慮了會計期末以及有利於本次經濟行為實現等因素。

本次資產評估的一切取價標準和利率、匯率、稅率均為評估基準日有效的價格標準和利率、匯率、稅率。

六、評估依據

(一) 經濟行為依據

資產評估委託合同。

(二) 主要法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日，中華人民共和國主席令第46號)；
2. 《中華人民共和國公司法》(2023年12月29日中華人民共和國主席令第15號，自2024年7月1日起施行)；
3. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日，第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過)；
4. 《資產評估基本準則》(財政部財資[2017]43號)；
5. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(2019年修訂，中華人民共和國財政部令第97號)；
6. 《國務院關於廢止〈中華人民共和國營業稅暫行條例〉和修改〈中華人民共和國增值稅暫行條例〉的決定》(國務院令第691號)；
7. 《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)；
8. 《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)；
9. 其他相關法律、法規和規章制度等。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
2. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
3. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
4. 《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
5. 《資產評估執業準則—企業價值》(中評協[2018]38號)；
6. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
7. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
8. 《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號)；
9. 《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號)；
10. 《資產評估執業準則—無形資產》(中評協[2017]37號)；
11. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
12. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
13. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
14. 其他與資產評估相關準則。

(四) 權屬依據

1. 被評估單位營業執照；
2. 被評估單位評估基準日財務報表及以前年度審計報告；
3. 被評估單位提供的《資產評估申報表》；
4. 不動產權證；
5. 部分固定資產購置合同、發票；
6. 委託人、被評估單位承諾函；
7. 相關財務資料；
8. 納入評估範圍的資產所對應的其他權屬證明文件等。

(五) 取價依據

1. 《資產評估常用方法與參數手冊》(機械工業出版社2011年版)；
2. 《2024機電產品價格信息查詢系統》(機械工業信息研究院編)；
3. 《企業績效評價標準值2024》(國務院國資委考核分配局編)；
4. 委託方及被評估單位提供的有關產權資料、工程竣工結算相關資料和其他資料；
5. 國家有關部門發佈的統計資料、技術標準、規範文件等方面的資料；
6. 被評估單位提供的有關資產購建、財務、經營等方面的資料；

7. 資產評估專業人員現場清查、取證、記錄等方面的資料；
8. 全國銀行間同業拆借中心公佈貸款市場報價利率(LPR)；
9. 《永春縣人民政府關於公佈永春縣2022年城鎮土地定級與基準地價的通告》(永政規[2024]7號)；
10. 《福建省耕地佔用稅實施辦法》[2008]17號；
11. 《福建省城市基礎配套費徵收標準》閩政[2002]53號；
12. 《建設工程工程量清單計價規範》GB50500-2013及《福建省房屋建築與裝飾工程預算定額》(FJYD-101-2017)、《福建省構築物工程預算定額》(FJYD-102-2017)、《福建省裝配式建築工程預算定額》(FJYD-103-2017)、《福建省通用安裝工程預算定額》(FJYD-301-2017~FJYD-311-2017)、《福建省市政工程預算定額》(FJYD-401-2017~FJYD-409-2017)、《福建省建設工程混凝土、砂漿等半成品配合比》(2017版)、《福建省建築安裝工程費用定額》(2017版)及相關的調價文件；
13. 《關於印發<基本建設項目建設成本管理規定>的通知》(財建[2016]504號)；
14. 其他有關市場價格資料。

(六) 參考資料

1. 被評估單位提供的評估基準日會計報表、賬冊與憑證；
2. 有關市場價格資料。

七、評估方法

(一) 評估方法的選擇

依據資產評估準則的規定，企業價值評估可以採用收益法、市場法、資產基礎法三種方法。

1、市場法

市場法指將評估對象與參考被評估單位、在市場上已有交易案例的被評估單位、股東權益、證券等權益性資產進行比較以確定評估對象價值的評估思路。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一個活躍的公開市場，且市場數據比較充分。
- (2) 公開市場上有合理比較基礎的可比的交易案例。
- (3) 能夠收集可比的交易案例的相關資料。

2、收益法

收益法是指通過將被評估單位預期收益折現以確定評估對象價值的評估思路。採用收益法的前提條件：

- (1) 被評估資產必須是能用貨幣衡量其未來期望收益的單項或整體資產；
- (2) 資產所有者所承擔的風險也必須是能用貨幣衡量的；
- (3) 被評估資產預期獲利年限可以預測。

3、資產基礎法

資產基礎法是指在評估被評估單位各項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的評估思路。採用資產基礎法的前提條件有：

- (1) 應當具備可利用的歷史資料。
- (2) 形成資產價值的耗費是必需的。
- (3) 資產基礎法要求被評估資產處於或被假定處於繼續使用狀態。

4、 評估方法的選用

市場法是以現實市場上的參照物來評價評估對象的現行公平市場價值。市場法評估數據直接來源於市場，它具有評估角度和評估途徑直接、評估過程直觀；鑒於目前國內產權交易市場交易信息的獲取途徑有限，難以獲得足夠的可比上市公司或可比交易案例，因此本次評估不適用採用市場法評估。

收益法的基礎是經濟學的預期效用理論，即對投資者來講，企業的價值在於預期企業未來所能夠產生的收益。收益法雖然沒有直接利用現實市場上的參照物來說明評估對象的現行公平市場價值，但它是從決定資產現行公平市場價值的基本依據—資產的預期獲利能力的角度評價資產，能完整體現企業的整體價值，其評估結論具有較好的可靠性和說服力。從收益法適用條件來看，被評估單位為新設立的公司，正處於市場開拓階段，公司管理層無法對未來的收益進行準確預測，資產評估專業人員無法對企業未來收益及經營風險進行分析、預測並量化，不具備採用收益法進行評估的基本條件，故本次資產評估不適合採用收益法。

被評估單位各項資產、負債能夠根據會計政策、企業經營等情況合理加以識別，評估中有條件針對各項資產、負債的特點選擇適當、具體的評估方法，並具備實施這些評估方法的操作條件，因此本次資產評估適宜採用資產基礎法進行評估。

根據《資產評估執業準則—資產評估方法》第二十三條規定：當存在下列情形時，資產評估專業人員可以採用一種評估方法：(二)由於評估對象僅滿足一種評估方法的適用條件而採用一種評估方法。故本次資產評估採用資產基礎法一種評估方法。

(二) 資產基礎法

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。各資產、負債的具體評估方法如下：

1、流動資產

(1) 貨幣資金

被評估企業貨幣資金的核算內容為銀行存款和其他貨幣資金。對於銀行存款、其他貨幣資金，資產評估專業人員將銀行存款的賬面數額與銀行對賬單進行了核對並根據餘額調節表進行試算平衡，取得銀行存款詢證函。各科目經核實無誤後，以委託方申報的賬面值為評估值。

(2) 應收款項(應收賬款、其他應收款)

資產評估專業人員通過查閱相關賬簿、憑證、業務合同，以及對大額款項進行函證等方法對應收款項進行核實，並借助於歷史資料和現場調查核實的情況，具體分析債權數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等情況。在此基礎上，按預計可回收金額確定應收款項的評估值。

(3) 預付賬款

資產評估專業人員通過查閱相關賬簿、憑證、業務合同等方法對預付款項進行核實，並借助於歷史資料和現場調查核實的情況，具體分析預付賬款發生時間和所對應的業務、催收貨物情況、期後到貨情況等。在此基礎上，以今後可收回相應的資產或獲得相應的權利計算確定評估值。

(4) 存貨

存貨主要由在途物資、原材料、在庫周轉材料、委託加工物資、庫存商品、在產品、發出商品、在用周轉材料構成。

① 在途物資、原材料、在庫周轉材料、委託加工物資、在用周轉材料

原材料按近期採購價格確定評估值。在庫周轉材料、委託加工物資、在用周轉材料經核實後以委託方申報的賬面值為評估值。

② 產成品、發出商品

對於產成品和發出商品，依據調查情況和企業提供的資料分析，按預計銷售額扣除相關稅金及附加、銷售費用、所得稅等，同時根據產品的暢銷程度，扣除淨利潤折減確定評估值。

③ 在產品

主要為企業已發酵完畢醋原液及部分正在發酵的醋、酒的半成品。對於正在發酵的半產品，考慮到被評估單位成本核算體系完善，其賬面價值包含了物料成本及製造費用等，反映了該資產的現實成本，本次評估按核實無誤的賬面值作為評估值；對於已經發酵完畢的醋原液，後續僅需要根據訂單簡單煎煮、調兌、包裝即可對外出售，本次按預計銷售額結合歷史醋產品毛利率測算出毛利後扣除相關稅金及附加、銷售費用、所得稅等，同時根據產品的暢銷程度，扣除淨利潤折減確定評估值。

(5) 其他流動資產

其他流動資產為待抵扣、待認證增值稅進項。資產評估專業人員通過查閱相關賬簿、憑證、業務合同，了解評估基準日後是否尚存相應資產或權利。在此基礎上，核實後以委託方申報的賬面值為評估值。

2、 長期股權投資

對於母公司長期股權投資中的控股子公司，按母公司同一基準日、採用與母公司一致的評估方法進行現場核實和整體企業價值評估。由於被投資單位為新設立不久的企業，尚未開展實質經營業務，經過與管理層溝通，管理層無法對被評估單位未來收益進行準確預測並量化，資產評估專業人員限於自身客觀條件和能力，亦無法對被評估單位未來收益做出合理的判斷，故本次資產評估不具備採用收益法進行評估的基本條件，不適合採用收益法。鑒於目前國內產權交易市場交易信息的獲取途徑有限，難以獲得足夠的可比上市公司或可比交易案例，因此本次資產評估不適用市場法評估。根據《資產評估執業準則—資產評估方法》第二十三條規定：當存在下列情況時，資產評估專業人員可以採用一種評估方法：(二)由於評估對象僅滿足一種評估方法的適用條件而採用一種評估方法。故本次資產評估最終採用資產基礎法一種評估方法。

長期股權投資的評估值的確定：在不考慮流動性、控制權和少數股東權益溢折價因素對評估對象的影響下，按持股比例，乘以被投資單位股東全部權益評估值作為長期股權投資的評估值。

3、 固定資產—建構築類資產

根據本次特定經濟行為所確定的評估目的及所採用的價值類型，評估對象及獲利能力狀況，評估時的市場條件，數據資料收集情況及主要技術經濟指標參數的取值依據，經適用性判斷確定本次評估適宜採用的方法。

評估對象建築物由於市場上同類可比資產的交易案例難以獲取，採用市場法評估的條件不具備，因此不宜採用市場法評估；評估對象資產無法從企業經營收益中剝離測算其收益，因此不宜採用收益法評估；評估對象資產的重置成本資料及參數指標較容易獲取，故本次評估採用成本法。根據《資產評估執業準則—資產評估方法》第二十三條規定：當存在下列情形時，資產評估專業人員可以採用一種評估方法：(二)由於評估對象僅滿足一種評估方法的適用條件而採用一種評估方法。故本次資產評估採用成本法一種評估方法。

所謂成本法是求取評估對象在評估基準日的重置價格或重建價格，扣除折舊，以此測算評估對象的客觀合理價格或價值的一種評估方法。其計算公式為：

$$\text{評估值(不含稅)} = \text{重置成本(不含稅)} \times \text{綜合成新率}$$

其中：重置成本(不含稅) = 建設成本 + 管理費用 + 資金成本 + 開發利潤 - 可抵扣增值稅進項稅額

$$\text{建設成本} = \text{建築安裝工程費} + \text{前期及其他工程費}$$

- (1) 建築安裝工程費用包括房屋建築安裝工程費和附屬工程費，房屋建造房屋所發生的土建工程費和安裝工程費等費用。其中：土建工程包括基礎工程、一般土建工程、裝飾工程等，安裝工程包括給排水工程、照明工程、通風工程、消防工程等。附屬工程費主要包括廠區圍牆、綠化、景觀、大門、道路及其他配套設施等。

對於大型、價值高、重要且可以取得工程預/決算書的建築物，採用預/決算調整法確定其建安綜合造價，即以待估建築物預/決算中的工程量為基礎，根據當地執行的定額標準和有關取費文件，分別計算土建工程費用和安裝工程費用等，得到建築安裝工程費用。對於價值量小、結構簡單或無法取得工程預/決算書的建築物採用單方造價法確定其建築安裝工程費用。附屬工程費採用預/決算調整法確定其總體工程造價，再按建築物面積分攤進行確定分攤附屬工程費。

- (2) 前期及其他工程費

前期及其他工程費用包括前期工作諮詢費、環境影響評價費、勘察設計費、招標代理費、工程監理費、工程造價諮詢服務費、工程監理費和配套規費等。根據評估對象工程規模及複雜程度，本次資產評估前期及其他工程費以建築安裝工程費為基數計取。

(3) 管理費用

建設單位管理費用是指建設單位從項目開工之日起至辦理竣工財務決算之日止發生的管理性質的開支。包括：工作人員工資及福利費、辦公費和差旅費等，參考《關於印發〈基本建設項目建設成本管理規定〉的通知》（財建[2016]504號），結合工程的實際情況，按建設成本的一定比例計取。

(4) 資金成本

資金成本按照項目的合理建設工期，參照評估基準日全國銀行間同業拆借中心公佈貸款市場報價利率LPR的貸款利率R，以建設成本、管理費用之和均勻投入計取。合理建設工期為N年。資金成本計算公式如下：

$$\text{資金成本} = (\text{建設成本} + \text{管理費用}) \times [(1 + R)^{N/2} - 1]$$

(5) 開發利潤

利潤率採用投資利潤率，開發利潤為(建設成本+管理費用)×投資利潤率；本次評估參考《企業績效評價標準值2024》同類企業平均利潤率水平來確定投資利潤率。

(6) 可抵扣增值稅進項稅額

根據《財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號》的有關規定，對於符合增值稅抵扣條件的，包括建築安裝工程費的增值稅進項稅額(稅率9%)和前期及其他費用中增值稅進項稅額(稅率6%)，在重置成本中扣除。

(7) 成新率

確定建築物成新率時應全面考慮可能引起不動產貶值的主要因素，合理測算各種貶值。建築物的貶值包括實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值。

經分析，評估對象建築物均能滿足正常的生產需要，未發現明顯的功能性及經濟性貶值因素，故本次評估僅計算實體性貶值。資產評估專業人員通過現場了解及現場查看，對所評建築物參照不同工程結構進行分析比較，結合現場觀察，對建築物的地基基礎、承重柱樑、牆體、樓面、屋蓋、防水及地面面層、門窗、粉刷、水電配套設施等進行查看記錄，同時考慮所評建築物的內在質量外觀形態、購造年限及平時維護保養和使用狀況因素，參照建築物壽命使用年限分別採用年限法和現場打分法確定成新率，然後採用簡單／加權算術平均法確定綜合成新率。本次評估對於建築物採用綜合成新率法測算其成新率，對於單位價值小的採用年限法測算其成新率。

① 年限法

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

② 現場打分法

$$\text{成新率} = \text{結構部分合計得分} \times \text{結構部分修正系數} + \text{裝修部分合計得分} \times \text{裝修部分修正系數} + \text{設備部分合計得分} \times \text{設備部分修正系數}$$

4、 固定資產—設備類資產

根據本次特定經濟行為所確定的評估目的及所採用的價值類型，評估對象、評估時的市場條件，數據資料收集情況及主要技術經濟指標參數的取值依據，由於無法取得充分相關類似資產的近期可比交易案例，無法採用市場法；由於待評估資產的收益難以從企業收益中進行剝離，無法採用收益法；經適用性判斷，結合所評估的設備的特點，主要採用成本法進行評估。根據《資產評估執業準則—資產評估方法》第二十三條規定：當存在下列情形時，資產評估專業人員可以採用一種評估方法：（二）由於評估對象僅滿足一種評估方法的適用條件而採用一種評估方法。故本次資產評估採用成本法一種評估方法。

4.1 機器設備的評估方法

機器設備採用成本法評估。

成本法是通過估算被評估資產的重置成本和資產實體性貶值、功能性貶值、經濟性貶值，將重置成本扣減各種貶值作為資產評估價值的一種方法。其計算公式為：評估值 = 重置成本 × 成新率。

(1) 重置成本(不含稅)的確定：

重置成本(不含稅) = 建築安裝工程費 + 前期及其他工程費 + 建設單位管理費 + 資金成本 + 投資利潤率 - 可抵扣進項增值稅。

① 設備購置價的確定：對可詢價的國產機器設備通過向生產廠家及銷售代理商進行詢價，或查詢有關報價手冊上的現行市場價格以及參考同類公司最近購置機器設備的合同價格或中標價確定；對進口設備市場價格國內無替代產品的或無法從廠家、代理機構詢價，根據購置合同設備購置價按進出口設備的價格指數調整，並考慮相關費用進行確定。

② 運雜費的確定

參考《機械工業建設項目概算編製辦法及各項概算指標》或《資產評估常用方法與參數手冊》並結合機器設備的運距、重量、體積等因素綜合確定運雜費費率。機器設備運雜費以設備購置價為計算基數。

③ 安裝調試費的確定

根據企業提供的機器設備購置合同及發票等資料，並參考《機械工業建設項目概算編製辦法及各項概算指標》或《資產評估常用方法與參數手冊》並結合機器設備實際情況綜合確定安裝調試費費率。機器設備安裝調試費以設備購置價為計算基數。

④ 前期及其他費的確定

前期及其他工程費用包括可行性研究費、環境影響評價費、勘察設計費、招標代理費、施工圖設計審查費、工程造價諮詢服務費和工程監理費等。參考行業、國家或地方政府規定的收費標準並結合項目的實際情況計算前期及其它工程費費率。前期及其他工程費以設備購置費、運雜費和安裝調試費三項之和為計算基數。

⑤ 建設單位管理費的確定

建設單位管理費是指建設單位從項目開工之日起至辦理竣工財務決算之日止發生的管理性質的開支。包括：工作人員工資及福利費、辦公費和差旅費等，根據《關於印發〈基本建設項目建設成本管理規定〉的通知》（財建[2016]504號）並結合項目的實際情況計算建設單位管理費費率，建設單位管理費以設備購置價、運雜費、安裝調試費與前期及其他工程費四項之和為計算基數。

⑥ 資金成本的確定

資金成本根據該項目的總體建設規模，合理的建設工期，資金利率採用全國銀行間同業拆借中心公佈同期貸款市場報價利率(LPR)，資金成本按均勻投入計算。資金成本以設備購置價、運雜費、安裝調試費、前期及其他工程費和建設單位管理費五項之和為計算基數。

⑦ 投資利潤的確定

投資利潤是指企業開發項目所能獲得的行業內平均利潤，投資利潤率本次評估參考《企業績效評價標準值2024》同類企業平均利潤率水平來確定投資利潤率，投資利潤以設備購置費、運雜費、安裝調試費、前期及其他工程費和建設單位管理費五項之和為計算基數。

⑧ 增值稅抵扣的確定

根據《財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號》的有關規定，對於符合增值稅抵扣條件的，包括設備購置費中的增值稅進項稅(稅率13%)、運雜費、安裝調試費和基礎費中的增值稅進項稅(稅率9%)和前期及其他工程費中增值稅進項稅(稅率6%)，在重置成本中扣除。

(2) 成新率的確定

機器設備首先是根據設備的經濟使用年限、已使用年限和尚可使用年限確定其理論成新率，理論成新率採用以下公式確定：

$$\text{理論成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

綜合成新率是通過對機器設備的工作環境、外觀、維護保養的現場查看情況，再結合機器設備的年限成新率，確定機器設備的綜合成新率。

4.2 電子設備的評估方法

對在用的電子設備採用成本法進行評估。

基本計算公式為：設備的評估值 = 重置成本 × 成新率

① 重置成本的確定

電子設備的重置成本以市場價格(不含增值稅)為基礎確定重置成本，還包括購置該設備應考慮的其他合理輔助費用(安裝費、運雜費等)。

② 成新率的確定

辦公電子設備的成新率首先是根據設備的經濟使用年限、已使用年限確定其理論成新率，以及通過對設備使用狀況的現場調查，合理確定設備的物理性損耗，同時通過向有關設備管理使用人員詢問該設備的使用效能，綜合確定其成新率。

理論成新率即年限成新率的計算方法為：

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

5、 在建工程

納入評估範圍的在建工程主要為土建工程和設備安裝工程。

① 在建工程—土建工程

根據其在建工程—土建工程的賬面金額，資產評估專業人員通過查閱相關工程合同及付款憑證等相關資料，核實賬面值的構成，同時對在建工程進行現場勘察，核實其工程進度、工程質量等情況，並分析是否有在建工程—土建工程需並入固定資產進行評估。經核實，未發現在建工程賬面值存在不合理支出，對於無需並入固定資產進行評估的土建工程，以委託方申報的賬面值在考慮適當的資金成本後的金額作為評估值。

② 在建工程—設備安裝工程

根據其在建工程—設備安裝工程的賬面金額，資產評估專業人員查閱與收集設備採購、安裝合同等資料，了解設備款項支付等情況，對設備安裝工程中發生的各項工程支出進行核實，在核實無誤基礎上，以委託方申報的賬面值在考慮適當的資金成本後的金額作為評估值。

6、無形資產—土地使用權

評估範圍內的土地使用權共3宗，其中2宗已辦理不動產權證，1宗協議出讓土地，未辦理權屬證書。通行的土地評估方法有市場比較法、收益還原法、剩餘法(假設開發法)、成本逼近法、基準地價系數修正法等。評估方法的選擇應根據待評估土地的特點、具體條件和項目的實際情況，結合待評估土地所在區域的土地市場情況和評估師收集的有關資料，分析、選擇適宜於待評估土地使用權價格的方法。

由於評估對象地上已建成建築並投入使用，不具有投資開發或再開發潛力，理論上不適用剩餘法，故本次評估不選用剩餘法；由於評估對象無現實收益，且未來收益也不易於準確量化，考慮到評估的可操作性，故本次評估不選用收益還原法；由於評估對象宗地的成本價格較穩定，宜採用成本累加方式得出的積算價格來替代開發用地的價格水平，成本逼近法理論上適用，但所在區域與相關成本有關資料難以取得，考慮到評估的可操作性，故本次評估不選用成本逼近法；由於評估對象宗地所在區域建立了完善的基準地價體系，且近期更新了基準地價，評估對象在基準地價更新成果的覆蓋範圍內，故本次評估選用基準地價系數修正法；由於近年與評估對象宗地處於同一區域或類似區域的土地交易案例較多，採用市場比較法可真實反映評估對象宗地於評估基準日的土地價值，故本次評估選用市場比較法。

綜上，本次土地使用權評估採用基準地價系數修正法和市場比較法。

① 基準地價系數修正法

基準地價系數修正法是利用已公示的基準地價或標定地價及其地價修正體系成果，按照替代原則，將評估對象宗地的區域條件和個別條件與基準或標定地價的條件相比較，進而通過修正求取評估對象宗地在評估基準日價格的方法。基本公式如下：

$$P = P_0 \times (1 \pm K) \times T \times R \times Y + D$$

式中：P—評估對象宗地地價；

P_0 —評估對象宗地對應的基準地價；

K—評估對象宗地區域因素及個別因素總修正系數；

T—期日修正系數；

R—容積率修正系數；

Y—評估對象宗地使用年期修正系數；

D—評估對象宗地開發程度修正值。

② 市場比較法

市場比較法是根據市場中的替代原理，將宗地與具有替代性的、且在評估基準日近期市場上交易的類似地產進行比較，並對類似地產的成交價格進行差異修正，以此估算評估對象宗地價格的方法，計算公式如下：

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—評估對象宗地價格；

P_B —比較實例價格；

A—評估對象宗地交易情況指數除以比較實例宗地交易情況指數；

B—評估對象宗地評估基準日地價指數除以比較實例宗地交易日期地價指數；

C—評估對象宗地區域因素條件指數除以比較實例宗地區域因素條件指數；

D—評估對象宗地個別因素條件指數除以比較實例宗地個別因素條件指數；

E—評估對象宗地年期修正指數除以比較實例年期修正指數。

7、無形資產—其他無形資產

納入評估範圍的無形資產—其他無形資產為企業外購軟件使用權。資產評估專業人員通過查閱相關付款憑證、賬簿等財務資料與相關文件，對其具體內容和入賬依據進行了解，在賬賬、賬表核實一致的基礎上，確認其發生額的合理性、真實性、準確性，對原始發生額、攤銷年限以及尚存權利進行核實，確定賬面攤餘價值的準確性後，以核實後賬面攤餘價值作為評估值。

8、 負債

對於負債的評估，資產評估專業人員根據企業提供的各項目明細表及相關財務資料，對賬面值進行核實，核實後以企業申報確認的賬面值或企業實際應承擔的負債確定評估值。

八、 評估程序實施過程及情況

本資產評估機構接受資產評估委託後，根據國家有關資產評估的原則和規定，按照本資產評估機構與委託人簽定的資產評估委託合同所約定的事項，組織資產評估專業人員對評估範圍內的資產進行了資產評估。先後經過接受委託、資產清查、評定估算、評估匯總、提交報告等過程。具體步驟如下：

（一） 接受委託階段

了解待評估資產目前狀況，掌握並明確待評估業務性質、目的、範圍等基本事宜，簽訂資產評估委託合同。組織評估工作小組，制訂資產評估實施方案和工作時間計劃。

（二） 現場查勘階段

根據此次評估業務的具體情況，按照評估程序準則和其他相關規定的要求，資產評估專業人員通過詢問、訪談、核對、函證、覆核等方式對評估對象涉及的資產和負債進行了必要的清查核實，對被評估單位的經營管理狀況等進行了必要的盡職調查，從各種可能的途徑獲取評估資料，核實評估範圍，了解評估對象現狀，關注評估對象法律權屬。

（三） 評定估算階段

對收集的評估資料進行必要分析、歸納和整理，形成評定估算的依據和底稿；根據評估對象、價值類型、評估資料收集情況等相關條件，選擇適用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷。

(四) 評估匯總階段

根據對各類資產的初步評估結果，進行匯總分析，確認評估工作中沒有發生重複或遺漏評估，並根據匯總分析情況，對評估結果進行調整、修改和完善。

(五) 提交報告階段

根據資產評估工作情況，起草資產評估報告書，並經本資產評估機構內部三級審核，最後提交正式資產評估報告書。

九、 評估假設

本資產評估報告的分析和結論僅在設定的以下假設條件下成立：

(一) 評估前提：本次資產評估是以評估對象按現狀發展、持續經營、為評估假設前提。

(二) 一般假設

1、 持續經營假設

是將企業整體資產作為評估對象而做出的評估假定。即企業作為經營主體，在所處的外部環境下，按照經營目標，持續經營下去。企業經營者負責並有能力擔當責任；企業合法經營，並能夠獲取適當利潤，以維持持續經營能力。

2、 資產持續使用假設

持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結果的使用範圍受到限制。

3、 交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，資產評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

4、 公開市場假設

公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

(三) 特殊假設

- 1、 國家現行的宏觀經濟、金融以及產業等政策不發生重大變化。
- 2、 被評估單位在未來經營期內的所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等政策無重大變化。
- 3、 除非另有說明，假設企業完全遵守所有有關的法律和法規。
- 4、 無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
- 5、 本次資產評估假設委託人及被評估單位提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。
- 6、 評估範圍僅以委託人及被評估單位提供的評估申報表為準，未考慮委託人及被評估單位提供清單以外可能存在的或有資產及或有負債。
- 7、 本次資產評估測算的各項參數取值不考慮通貨膨脹因素的影響。

本資產評估報告及評估結論是依據上述評估前提、基本假設和具體假設，以及本資產評估報告中確定的原則、依據、條件、方法和程序得出的結果，若上述前提和假設條件發生變化時，本資產評估報告及評估結論一般會自行失效。

十、評估結論

(一) 評估結論

本資產評估機構本著獨立、公正、科學、客觀的原則，運用資產評估法定的程序和方法，採用了資產基礎法對廈門百應融資租賃有限責任公司擬股權轉讓事宜涉及的福建永春僑新釀造有限責任公司股東全部權益價值進行了資產評估，資產基礎法的評估結果如下：

福建永春僑新釀造有限責任公司申報的評估基準日的股東全部權益賬面值為人民幣-14.20萬元，在滿足資產評估報告成立的全部評估假設和前提條件下，經評定、估算確定評估對象其在評估基準日的評估值為人民幣1,290.95萬元(大寫人民幣壹仟貳佰玖拾萬玖仟伍佰元整)，評估增值1,305.14萬元，增值率9,193.08%。具體情況如下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值	評估價值	增值額	增值率(%)
1 流動資產	4,609.20	4,868.21	259.01	5.62
2 非流動資產	11,739.61	12,777.87	1,038.26	8.84
3 其中：長期股權投資	560.00	-100.34	-660.34	-117.92
4 投資性房地產	-	-	-	
5 固定資產	6,376.34	7,278.70	902.37	14.15
6 在建工程	2,599.11	2,716.41	117.30	4.51
7 使用權資產	-	-	-	
8 無形資產	2,204.17	2,883.10	678.93	30.80
9 開發支出	-	-	-	
10 商譽	-	-	-	
11 長期待攤費用	-	-	-	
12 遞延所得稅資產	-	-	-	
13 其他非流動資產	-	-	-	
14 資產總計	16,348.81	17,646.08	1,297.27	7.93
15 流動負債	12,023.72	12,023.72	-	-
16 非流動負債	4,339.29	4,331.41	-7.88	-0.18
17 負債總計	16,363.01	16,355.14	-7.88	-0.05
18 股東權益(淨資產)	-14.20	1,290.95	1,305.14	9,193.08

評估結論詳細情況見評估明細表。

(二) 評估結果與賬面值比較變動情況及原因

1. 存貨評估增值259.01萬元，主要係發出商品和在產品按預計銷售額扣除相關後續加工成本、稅金及附加、銷售費用、所得稅等，同時根據產品的暢銷程度，扣除淨利潤折減確定評估值造成的。
2. 固定資產－房屋建築物評估增值660.32萬元。增值原因主要為：
 - (1) 基準日的材料價格和人工定額與建造時期相比有一定漲幅；
 - (2) 房屋建築物類資產會計折舊年限低於資產評估採用的經濟使用年限，導致評估增值。
3. 固定資產－設備評估增值242.05萬元，主要由於設備的重置價格相比原始入賬價值有所變化、使用過程中自然磨損、會計折舊年限與評估耐用經濟年限差異等原因共同作用並對軋後，故造成評估增值。
4. 在建工程－土建工程評估增值119.94萬元，增值原因是本次資產評估考慮了適當的資金成本。
5. 在建工程－設備安裝工程評估減值2.63萬元，減值原因是在建工程－設備安裝工程評估明細表的第2項鋁蓋封口設備是因發票未到位而暫估入賬，本次資產評估將其並入機器設備第3項紅酒灌裝綫中進行評估，從而導致減值。
6. 無形資產評估增值678.93萬元，增值原因主要是由於拍賣取得的原化肥廠火電車間用地沒有單獨報賬面價值，並且宗地所處區域土地使用權市場價值相對於賬面原始入賬價值有所上漲，共同作用導評估增值。
7. 長期股權投資評估減值660.34萬元，減值原因主要是被評估單位對長期股權投資採用成本法核算，其賬面值為投資成本，被投資單位虧損導致被投資單位淨資產小於被評估單位長期股權投資賬面值，從而導致評估減值。

8. 遞延收益評估減值7.88萬元，主要是因為列入本次資產評估範圍內的遞延收益未來不需支付，但需考慮未來對企業所得稅的影響導致遞延收益評估減值。

十一、特別事項說明

(一) 引用報告事項

本資產評估過程中沒有運用其他機構和專家的工作成果。

(二) 權屬資料不全面或者存在瑕疵事項

永春僑新老醋工藝研發、旅遊文創基地項目6#門衛及3#廠房雨棚以及2022-34號僑新二期邊角地土地使用權，均尚未辦理權屬證書。

(三) 評估程序受到限制事項

本資產評估過程中評估程序未受到限制。

(四) 評估資料不完整事項

本資產評估過程中，評估資料無不完整事項。

(五) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項

本次資產評估，未發現評估基準日存有未決事項、法律糾紛等不確定因素。

(六) 抵押、擔保、租賃及或有負債(或有資產)等事項

至評估基準日，被評估單位存在抵押、擔保事項如下：

放款銀行	幣種	餘額	借款日期	到期日期	年利率	抵(質)押品/擔保人	備註
中國銀行股份有限公司 晉江分行	人民幣	7,000,000.00	2023-7-3	2028-6-21	4.10%	閩(2022)永春具不動產權 第0003064號工業房地產： 土地面積9,668.29平方米， 建築面積8,254.84平方米。	
中國光大銀行股份有限 公司廈門前埔支行	人民幣 人民幣	4,990,000.00 4,990,000.00	2024-3-22 2024-5-15	2025-9-21 2025-11-14	3.60% 3.60%	保證人：福建七匹狼集團 有限公司	綜合授信
上海浦東發展銀行股份 有限公司泉州石獅支行	人民幣 人民幣 人民幣	21,879,482.00 2,886,476.30 1,541,912.30	2024-12-19 2024-12-27 2024-12-25	2032-12-8 2032-12-8 2032-12-8	0.10% 0.50% 0.50%	閩(2022)永春縣不動產權 第0004623號土地使用權： 土地面積71,942.00平方米。	

至評估基準日，被評估單位子公司經營場所租賃情況如下：

承租人	出租人	租賃物	租賃期
僑新食品(廈門) 有限公司	聯華(廈門)航空食品 有限責任公司	廈門市同安區美禾 九路179號廠房4 樓，租賃面積為 150平方米(含3樓 辦公卡位4個)	從2024年07月01日起 至2025年06月30日 止
僑新食品(廈門) 有限公司	廈門市開元國有投 資集團有限公司	廈門火炬高新區軟 件園二期望海路 10號109單元房屋， 租賃面積為647.75 平方米。	從2022年09月13日起 至2027年09月12日 止

截至評估基準日，除上述已披露的抵押、擔保、租賃事項外，本次資產評估未發現存有其他抵押、擔保、租賃及或有負債(或有資產)等事項。

(七) 重大期後事項可能對評估結論產生的影響

本次資產評估，未發現存在對評估結論可能產生影響的重大期後事項。

(八) 其他需要說明的事項

- 1、 本資產評估報告的評估結論僅供委託人為本報告所列明的評估目的使用，以及送交相關監管部門審查使用。未徵得本資產評估機構同意，資產評估報告的全部或者部分內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、法規規定以及委託人和相關當事方另有約定的除外。
- 2、 資產評估師執行本次資產評估業務的目的是對評估對象價值進行測算並發表專業意見，資產評估師及其所在資產評估機構並不承擔相關當事人決策的責任。評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 3、 本評估結論僅在本資產評估報告載明的評估基準日有效。資產評估報告使用人應當根據評估基準日後的資產狀況和市場變化情況合理確定資產評估報告使用期限。通常，只有當評估基準日與經濟行為實現日相距不超過一年時，才可以使用資產評估報告。
- 4、 本資產評估報告的使用僅限於資產評估報告載明的評估目的，因報告使用不當造成的後果與簽名資產評估師及所在資產評估機構無關。
- 5、 本項目簽名資產評估師黃東川、雷翔已取得《中華人民共和國資產評估師職業資格證書》並在中國資產評估協會註冊，會員編號分別為35130030和35170019。
- 6、 本資產評估機構及項目組成員均獨立於廈門百應融資租賃有限責任公司、福建永春僑新釀造有限責任公司及四川清香園調味品股份有限公司及其主要股東和關連人士，除業務關係外，無其他關係，亦不存在現實的或預期的利益或衝突，資產評估機構及項目組成員具有獨立性。

- 7、 本次簽名資產評估師及其所在資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結論受資產評估報告中評估假設和限定條件的限制，資產評估報告使用人應當知悉和充分考慮報告中載明的假設、限定條件及其對評估結論的影響。
- 8、 本資產評估機構和簽名資產評估師在執行本資產評估業務中，遵循相關法律法規和資產評估準則，恪守獨立、客觀和公正的原則；根據本資產評估機構和簽名資產評估師在執業過程中收集的資料、履行的適當程序，資產評估報告陳述的內容是客觀的，本資產評估機構和簽名資產評估師對評估結論合理性承擔相應的法律責任。
- 9、 本次資產評估對象涉及的資產、負債清單、有關事項說明，以及與資產評估有關的重要資料均由委託人和相關當事方申報並經其簽章確認。
- 10、 本資產評估報告中的有關委託人、被評估單位和相關當事方相關描述性的文字均摘自委託人和相關當事方提供給資產評估師的有關介紹資料，報告閱讀者應將此視同一般性的文字說明，而不應視作本資產評估機構與簽名資產評估師對其有關情況的認同或宣傳報道，本資產評估機構與簽名資產評估師不對因有關介紹與實際情況可能不符而產生的所有責任。
- 11、 限於客觀條件及資產評估機構、資產評估師的專業能力，本資產評估機構未對委託人和被評估單位提供的有關經濟行為批文、法律文書、歷史沿革、資質證書、營業執照、權屬證明、會計憑證、財務報表、審計報告、賬簿記錄、項目規劃、特許合同、未來經營、控制關係等證據資料或所牽涉的責任進行獨立審查，亦不會對上述資料的真實性負責。
- 12、 本次資產評估師限於客觀條件對被評估資產的權屬及與資產評估相關證明材料是基於資產評估師專業判斷並採用一般性調查，未進行實質性核查和驗證，但資產評估師的專業判斷和調查結論並不能減輕或替代委託人和相關當事方提供真實權屬及與資產評估相關證明資料的責任。

- 13、本資產評估機構和簽名資產評估師在評估對象中沒有現存的或者預期的利益；同時與委託人和相關當事方沒有個人利益關係，對委託人和相關當事方亦不存在偏見。
- 14、對被評估單位存在的可能影響資產評估值的瑕疵事項及期後事項，在委託人和相關當事方委託時未作特殊說明而資產評估專業人員根據專業經驗一般不能獲悉的情況下，本資產評估機構及簽名資產評估師不承擔相關責任。
- 15、本次簽名資產評估師及其所在資產評估機構具備本資產評估業務所需的執業資質和相關專業資產評估經驗。
- 16、在產品主要為企業已發酵完畢醋原液及部分正在發酵的醋、酒的半成品。其中已經發酵完畢的醋原液，後續僅需要根據訂單簡單煎煮、調兌、包裝即可對外出售。同一種醋原液可以根據訂單調兌成不同產品，企業根據市場調查及近期生產、銷售規劃，對在產品調配後所形成的產成品的品類、數量、售價單價進行預測。本次資產評估在產品評估價值的測算依據企業申報的數據。我們採信了被評估單位關於在產品調配後所形成的產成品的品類、數量、售價單價預測的相關數據。我們對被評估單位在產品相關數據預測的利用，不是對其未來實現能力的保證。
- 17、截至評估報告日，企業評估基準日財務數據均未經審計。本次評估，假設企業評估基準日年度財務數據真實無誤，提請有關報告使用人在使用報告時予以關注。
- 18、資產評估專業人員已知曉資產的流動性、控制權和少數股權溢折價等因素對評估對象價值可能產生的影響，本次資產評估中未考慮流動性、控制權和少數股權溢折價等因素對評估對象價值的影響。

19、期後事項

- (1) 報告提交日以後發生重大期後事項時，不能直接使用本報告的評估結論。
- (2) 在評估基準日後，有效期以內，如果資產數量及價格標準發生變化時，應按如下原則處理：
 - ① 資產數量發生變化，應根據原評估方法對資產數量及金額進行相應調整。
 - ② 資產價格標準發生變化，對資產評估價產生明顯影響時，委託人應及時聘請有資格的資產評估機構重新確定評估值。
 - ③ 由於評估基準日後資產數量、價格標準的變化，委託人在資產實際作價時應給予充分考慮，進行相應調整。

上述事項，提請有關報告使用人在使用報告時予以關注。

十二、資產評估報告使用限制說明

- 1、本資產評估報告只能用於資產評估報告載明的評估目的和用途，以及資產評估報告載明的評估報告使用者使用。不得作為包括且不限於股份改制、資產單獨處置、租賃、抵債、抵押、質押、擔保等其他實質性經濟鑒證目的、其他用途使用，亦不得與其他資產評估報告混用。不得拆零使用，亦不得使用評估結論對應的中間過程或中間內容。委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，本資產評估機構及其簽名資產評估師不承擔責任。
- 2、本資產評估報告只能由資產評估報告載明的資產評估報告使用人使用；
- 3、委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任；
- 4、除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告使用人；

- 5、 資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證；
- 6、 未徵得本評估機構同意並審閱相關內容，資產評估報告的全部或者部分內容不得被摘抄、引用或披露於公開媒體，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外。

十三、資產評估報告日

資產評估報告日為資產評估專業人員評估結論形成的日期，本資產評估報告日為2025年3月10日。

本資產評估報告書文號為聯合中和評報字(2025)第1093號，廈門百應融資租賃有限責任公司擬股權轉讓事宜涉及的福建永春僑新釀造有限責任公司股東全部權益在評估基準日的評估值為人民幣1,290.95萬元(大寫人民幣壹仟貳佰玖拾萬玖仟伍佰元整)。

聯合中和土地房地產資產評估有限公司

資產評估師：

部門經理黃東川先生於2019年加入聯合中和土地房地產資產評估有限公司，具有中國資產評估師、房地產估價師專業資格。黃先生自2008年從業至今，具有逾17年的評估經驗，負責開展評估工作大小上千個。

項目經理雷翔女士於2019年加入聯合中和土地房地產資產評估有限公司，具有中國資產評估師、房地產估價師專業資格。雷女士自2012年從業至今，具有逾13年的評估經驗，參與大小項目上千個。

2025年3月10日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。本公司各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

截至最後實際可行日期，本公司法定股本包括1,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，總面值或面值為10,000,000港元，而本公司已發行股本包括270,000,000股每股面值0.01港元的股份，總面值或面值為2,700,000港元。

截至最後實際可行日期，概無尚未行使的購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券可賦予其持有人認購、轉換或交換新股份的任何權利。

3. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的權益

截至最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中所擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部將須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條將須登記於該條所指登記冊內的權益或淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條將須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

姓名	職位	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	於已發行股本總額的百分比 ⁽³⁾
柯金鏞先生 ⁽²⁾	非執行董事	受控法團權益	37,968,750股(L)	14.06%
黃大柯先生 ⁽³⁾	執行董事	受控法團權益	12,430,934股(L)	4.60%

附註：

- (1) 「L」表示有關人士於股份的好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)。
- (2) Zijiang Capital Limited於約14.06%的已發行股份中擁有直接權益。所披露的權益指由Zijiang Capital Limited所持有本公司的權益，而Zijiang Capital Limited分別由柯水源先生、柯金鏞先生及柯子江先生持有40%、40%及20%權益。故柯金鏞先生根據證券及期貨條例被視為於Zijiang Capital Limited持有的股份中擁有權益。
- (3) HDK Capital Limited於約4.60%的已發行股份中擁有直接權益。所披露的權益指由HDK Capital Limited所持有本公司的權益，而HDK Capital Limited由黃大柯先生持有全部權益。故黃大柯先生根據證券及期貨條例被視為於HDK Capital Limited持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊內的任何權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

截至最後實際可行日期，以下人士或法團(並非董事或本公司最高行政人員)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露，或記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的權益或淡倉：

姓名／名稱	權益性質	於已發行股本	
		股份數目 ⁽¹⁾	總額的百分比 ⁽³⁾
周永偉先生 ⁽²⁾	受控法團權益	124,143,908股(L)	45.98%
Septwolves Holdings	實益擁有人	118,968,750股(L)	44.06%
Zijiang Capital Limited	實益擁有人	37,968,750股(L)	14.06%
柯水源先生 ⁽³⁾	受控法團權益	37,968,750股(L)	14.06%
Shengshi Capital Limited	實益擁有人	16,135,500股(L)	5.98%
黃波泥先生 ⁽⁴⁾	受控法團權益	16,135,500股(L)	5.98%

附註：

- (1) 「L」表示有關人士於股份的好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)。
- (2) 所披露的權益指由Septwolves Holdings及Septwolves International Group分別所持有本公司的權益。Septwolves Holdings分別由周永偉先生、周少雄先生及周少明先生持有約37.06%、31.47%及31.47%權益。Septwolves International Group由福建七匹狼集團有限公司間接擁有約82.86%權益，而福建七匹狼集團則由周永偉先生擁有約37.82%權益。因此，周永偉先生根據證券及期貨條例被視為於Septwolves Holdings及Septwolves International Group持有的股份中擁有權益。
- (3) 所披露的權益指由Zijiang Capital Limited所持有本公司的權益，而Zijiang Capital Limited分別由柯水源先生、柯金鏞先生及柯子江先生持有40%、40%及20%權益。故柯水源先生根據證券及期貨條例被視為於Zijiang Capital Limited持有的股份中擁有權益。
- (4) 所披露的權益指由Shengshi Capital Limited所持有本公司的權益，而Shengshi Capital Limited由黃波泥先生全資擁有。故黃波泥先生根據證券及期貨條例被視為於Shengshi Capital Limited持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，董事並不知悉有任何其他人士或法團於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露，或記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的權益或淡倉。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)概無從事與本公司業務直接或間接競爭或可能構成競爭的任何業務(倘彼等各自為本公司控股股東須根據GEM上市規則第11.04條規定予以披露)。

5. 董事服務合約

各董事已與本公司訂立為期三年的服務合約。本公司並無且不擬與任何董事就其各自董事身份訂立任何不可由僱主在一年內終止而免付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

6. 董事於資產或合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於自2024年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何權益，且概無董事於一直存續且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 訴訟

截至最後實際可行日期，就董事所深知、盡悉及確信，董事並不知悉任何待決或似將提起的針對本集團任何成員公司的訴訟、仲裁或索償，可能對本集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

8. 專家資格及同意書

以下為出具本通函中所載意見或建議或聲明的專家資格：

姓名	資格
嘉林資本有限公司	可進行證券及期貨條例項下及第6類受規管活動的持牌法團
聯合中和土地房地產 資產評估有限公司	獨立專業估值師

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以其刊發時的形式及內容於本通函轉載其函件或報告及／或提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本公司或本集團任何成員公司股本中擁有任何權益或可認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司證券的權利（無論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述專家概無於自2024年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合賬目的編製日期）以來本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

下列合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）由本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立，且對本集團而言屬或可能屬重大：

- (a) 買賣協議；
- (b) 出售目標與中磐建設集團有限公司（作為承建商）訂立的日期為2023年12月27日的建築合約，內容有關建設位於中國福建省的食醋生產廠房及儲存設施，合約金額為人民幣29,000,000元，有關詳情載於本公司日期為2023年12月27日的須予披露交易公告；及

- (c) 賣方(作為賣方)與若干買方訂立的日期為2023年11月1日的股份轉讓協議，內容有關出售福建晉工新能源科技有限公司5%股權，現金代價為人民幣6,250,000元，有關詳情載於本公司日期為2023年11月1日及2023年11月24日的須予披露交易公告。

10. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起計14日內刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.byleasing.com)：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本通函所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；
- (c) 估值報告；及
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述同意書。

11. 其他事項

- (a) 本公司於中國的主要營業地點及總部位於中國福建省廈門市思明區台南路77號18樓第二單元。本公司於香港的主要營業地點位於香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 本公司聯席公司秘書為楊樂興女士及吳嘉雯女士。吳嘉雯女士為香港公司治理公會及英國特許管治公會會員。
- (d) 本公司合規主任為執行董事黃大柯先生。
- (e) 本公司已根據GEM上市規則設立審核委員會，並制定書面職權範圍。審核委員會的主要職責為(i)審閱本公司財務資料，(ii)監察本公司財務申報系統、風險管理及內部監控系統，(iii)提名及監察外聘核數師，及(iv)發展、審閱及監控本公司的企業管治職能並向董事會提供意見和建議。審核委員會目前由三名成員組成，即涂連東先生(獨立非執行董事)、謝綿陞先生(獨立非執行董事)及柯金鏞先生(非執行董事)。

Baiying Holdings Group Limited
百應控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8525)

茲通告百應控股集團有限公司(「本公司」)謹定於2025年6月3日(星期二)上午十時正假座本公司於中國的總部及主要營業地點中國福建省廈門市思明區台南路77號18樓第二單元舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案(不論有否作出修訂)：

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司間接全資附屬公司廈門百應融資租賃有限責任公司(作為賣方)與四川清香園調味品股份有限公司(作為買方)就出售福建永春僑新釀造有限責任公司全部股權訂立之日期為2025年3月27日的有條件股份買賣協議(「買賣協議」，註有「A」字樣的協議副本將送交大會並經股東特別大會主席簡簽以資識別)以及本公司日期為2025年5月13日的通函所述條款及其項下擬進行的交易；及
- (b) 一般及無條件授權本公司任何董事(「董事」)就使買賣協議及其項下擬進行的交易生效或與此相關而言作出其可能全權酌情認為屬必要、合適、適宜或權宜的一切有關行動及事宜、為及代表本公司簽署及簽立(包括於需要時加蓋本公司印章)一切有關文件，並就買賣協議的條款作出及同意作出其可能酌情認為屬合適、必要或權宜並符合本公司及其股東整體利益的有關修改。」

承董事會命
百應控股集團有限公司
主席兼執行董事
周士淵

中國福建省，2025年5月13日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票的本公司股東(「股東」)可委派一名或多名代表出席大會並在符合本公司章程細則規定的情況下代其投票。受委代表毋須為股東。倘超過一名人士獲委任，則委任書須註明每名受委任人士所代表之本公司股份(「股份」)數目與類別。
2. 就任何股份聯名登記持有人而言，任何聯名持有人均可親身或委任代表出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一位聯名持有人出席股東特別大會(或其任何續會)，則僅排名首位的聯名持有人有權投票，無論親身或委任代表。就此而言，排名首位根據股份聯名持有人於本公司股東名冊登記的次序確定。
3. 股東特別大會(或其任何續會)適用之代表委任表格連同本大會通告一併寄發。根據印列之指示已填妥及經簽署之代表委任表格，連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)、或經由公證人簽署證明的授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2025年6月1日(星期日)上午十時正前)，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。於該等情況下，代表委任表格將被視為撤回論。
5. 為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，本公司將於2025年5月29日(星期四)至2025年6月3日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，期間概不會辦理任何股份過戶登記。所有股份過戶文件連同有關股票須於2025年5月28日(星期三)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)或本公司於中國的主要營業地點(地址為中國福建省廈門市思明區台南路77號18樓第二單元)進行登記。
6. 倘股東特別大會預期將受到黑色暴雨或八號或以上警告信號的熱帶氣旋影響，請參閱香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.byleasing.com)有關股東特別大會於惡劣天氣下之安排的公告。
7. 隨函附奉股東於股東特別大會適用的代表委任表格。

股東特別大會通告

於本通告日期，董事為：

執行董事

周士淵先生(主席)

黃大柯先生

林珍燕女士

非執行董事

柯金鏞先生

獨立非執行董事

李堯先生

涂連東先生

謝綿陞先生

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場

二座31樓