

华高置业有限公司拟收购
Prized Development Limited 股权涉及的
Prized Development Limited 股东全部权益
评估报告
沃克森评报字【2015】第 0858 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

地址：北京海淀车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼 2 层

电话：010-88018768

传真：010-88019300

邮编：100048

目 录

注册资产评估师声明	1
（评估报告摘要）	2
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程及情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	14
评估报告签字盖章页	15
评估报告附件	16

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属资料由委托方、被评估单位提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行抽查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；对查验过程中发现的问题，我们已提请被评估单位完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

华高置业有限公司
拟收购 Prized Development Limited 股权涉及的
Prized Development Limited 股东全部权益
评估报告
(评估报告摘要)

沃克森评报字【2015】第 0858 号

重 要 提 示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和
合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受华高置业有限公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对 Prized Development Limited 的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、委托方及被评估单位

委托方：华高置业有限公司

被评估单位：Prized Development Limited

二、评估目的

华高置业有限公司拟收购 Prized Development Limited 股权，本次评估系为华高置业有限公司拟收购 Prized Development Limited 股权的经济行为提供价值参考依据，此次经济行为尚未获得董事会批准。

三、评估对象和范围

本次评估对象为 Prized Development Limited 评估基准日所涉及的股东全部权益。

具体评估范围为 Prized Development Limited 于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准。

四、评估基准日

评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

七、评估结论

本次评估采用资产基础法，评估结论如下：

Prized Development Limited 的股东全部权益价值评估值为 39,132.16 万元(人民币大写金额为：叁亿玖仟壹佰叁拾贰万壹仟陆佰元)，增值额为 39,152.10 万元。

本评估报告仅为业务约定书约定的报告使用者实施本次评估目的提供价值参考，不应当被视为是被评估对象可实现价格的保证。建议委托方和相关报告使用者在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

华高置业有限公司
拟收购 Prized Development Limited 股权涉及的
Prized Development Limited 股东全部权益
评估报告
(评估报告正文)

沃克森评报字【2015】第 0858 号

华高置业有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对 Prized Development Limited 的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

(一) 委托方

单位名称：华高置业有限公司

注册地址：Room 1601,16/F.,Bright Way Tower,33 Mongkok Road,Mong Kok,Kowloon.

注册资本：港币 10,000.00 元

成立日期：1991 年 11 月 12 日

经营范围：投资管理；投资咨询。

(二) 被评估单位

1、概况

单位名称：Prized Development Limited

注册地址：VIRGIN ISLANDS, BRITISH

实收资本：港币 15.6 元

成立日期：1994 年 11 月 16 日

经营范围：公司可以进行任何英属维尔京群岛法律允许的行为或活动，包括但不限于：进口，出口，购买，销售（批发和零售）；参与各种金融交易活动等。

2、截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

股东名称	出资额（港币）	持股比例
中国食品有限公司	15.6	100.00%

股东名称	出资额 (港币)	持股比例
合计	15.6	100.00%

3、被评估单位近年资产状况

企业 2014 年及评估基准日的资产状况如下表所示:

金额单位: 人民币元

科目名称	年度	
	2014 年	2015 年 6 月 30 日
流动资产合计	217,099,985.04	217,028,432.06
非流动资产合计	1.58	1.58
资产总计	217,099,986.62	217,028,433.64
负债总计	217,299,455.29	217,227,836.57
净资产	-199,468.67	-199,402.93

注1、评估基准日的数据已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具“天职业字[2015]第15671号”专项审计报告。

4、被评估单位长期股权投资情况

(1) 评估基准日中国食品有限公司长期股权投资共 1 家公司,为控股子公司。被评估单位下属公司架构如下:



(2) 长期股权投资具体情况如下:

序号	被投资单位	投资日期	投资金额 (人民币元)	直接及间接持股比例
1	巧克力产品(中国)有限公司	1994年11月16日	1.58	100.00%
2	COFCO (BVI) NO.102 LIMITED	2000年8月30日	26,073,372.78	100.00%
3	中粮金帝食品(深圳)有限公司	1990年5月4日	131,066,824.89	100%

序号	被投资单位	投资日期	投资金额 (人民币元)	直接及间接 持股比例
4	深圳市金帝营销有限公司	1996 年	13,500,000.00	90%

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方及国家法律法规规定的报告使用者用于本次评估目的。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的单位或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

华高置业有限公司拟收购 Prized Development Limited 股权，本次评估系为华高置业有限公司拟收购 Prized Development Limited 股权的经济行为提供价值参考依据，此次经济行为尚未获得董事会批准。

三、评估对象和范围

(一) 评估对象、范围

本次评估对象为 Prized Development Limited 评估基准日所涉及的股东全部权益。

具体评估范围为 Prized Development Limited 于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准。

评估范围详见下表：

评估申报汇总表

金额单位：人民币元

项 目	2015-06-30
流动资产	217,028,432.06
非流动资产	1.58
其中：长期股权投资	1.58
投资性房地产	-
固定资产	-
在建工程	-
无形资产	-
长期待摊费用	-
资产总计	217,028,433.64
流动负债	217,227,836.57
非流动负债	-

项 目	2015-06-30
负债总计	217,227,836.57
净资产	-199,402.93

具体评估范围以被评估单位提供的申报表为准，未考虑被评估单位提供资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

(二) 评估范围中价值较大实物资产情况及特点

截至评估基准日，公司无实物资产。

(三) 被评估单位申报的账面记录或未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位无申报的无形资产。

(四) 被评估单位申报的表外资产类型、数量

截至评估基准日，被评估单位无表外资产申报。

(五) 引用其他机构出具的报告情况

本次 Prized Development Limited 于评估基准日申报的全部资产和负债账面数据，经过天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具“天职业字[2015]第 15671 号”专项审计报告。

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准，委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致、未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，考虑市场条件及评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

本次是在公司持续经营假设前提下评估被评估单位股东全部权益在基准日的市场价值。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。

五、评估基准日

评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑经济行为发生时间、被评估单位会计核算、会计资料的完整性等因素确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 2、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委第 12 号令；
- 3、《企业国有产权转让管理暂行办法》国资委 3 号令；
- 4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权【2006】274 号；
- 5、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权【2006】306 号）；
- 6、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 7、《中华人民共和国公司法》；
- 8、《中华人民共和国物权法》；
- 9、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）；
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局令第 50 号）；
- 11、其他与评估有关的法律法规。

（二）准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》财企[2004]20 号；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》财企[2004]20 号；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》中评协[2012]248 号；
- 4、《评估机构内部治理指引》中评协[2010]121 号；
- 5、《评估机构业务质量控制指南》中评协[2010]214 号；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》中评协[2007]189 号；
- 7、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》会协[2003]18 号；
- 8、《资产评估准则—评估报告》中评协[2011]230 号；
- 9、《资产评估准则—评估程序》中评协[2007]189 号；
- 10、《资产评估准则—业务约定书》中评协[2011]230 号；
- 11、《资产评估准则—工作底稿》中评协[2007]189 号；
- 12、《资产评估准则—不动产》中评协【2007】189 号；
- 13、《资产评估准则—机器设备》中评协[2007]189 号；
- 14、《资产评估准则—企业价值》中评协[2011]227 号；
- 15、《企业国有资产评估报告指南》中评协【2011】230 号；
- 16、《企业会计准则》（财政部 财企[2006]3 号）；
- 17、《房地产估价规范》（GBT50291-2015）。

（三）产权证明文件、重大合同协议

- 1、营业执照、税务登记证、组织机构代码证、公司章程等；
- 2、车辆行驶证、专利权证、商标权证；
- 3、重要设备购买合同、工程合同；
- 4、重大资产的付款凭证；
- 5、其他产权证明文件。

（四）采用的取价标准依据

- 1、《机电产品报价系统》（WWW.mepfair.com）；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；
- 3、《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）；
- 4、太平洋电脑网、马克波罗网、易车网、阿里巴巴、中国统计局网等；
- 5、Wind 资讯金融终端；
- 6、建设部《房屋完损等级评定标准》。

（五）参考资料及其他

- 1、评估基准日评估申报表；
- 2、评估基准日港币与人民币汇率等资料；
- 3、统计部门资料；
- 4、其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

企业价值评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、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，合理评估被评估单位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。

2、市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

3、收益法：是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法选择及评估结论确定的分析

根据本次评估目的、收集资料情况，被评估单位主要经营业务在下属的孙公司，账面仅为应收应付关联方款和长期股权投资款，报表结构较为简单，评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料，所收集到的资料满足资产基础法的条件，因此本次采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法的介绍

1、流动资产和其他资产的评估方法

（1）各种应收款项在核实无误的基础上，如有确凿证据证明有损失的，按实际损失金额确认坏账损失，如无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策确认预计损失。

2、非流动资产的评估方法

（1）长期股权投资的评估方法

纳入评估范围内的长期股权投资单位共 1 家，为控股子公司。截至评估基准日，子公司主要经营业务在下属的孙公司，账面仅为应收应付关联方款和长期股权投资款，报表结构较为简单，故本次评估中采用资产基础法对长期投资单位进行整体评估，确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位所占权益比例计算长期投资评估值。

3、负债的评估方法

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程及情况

根据评估准则的规定，评估过程如下：

（一）接受委托阶段

初步了解项目情况后，我公司与委托方签定了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

根据项目特点编制评估计划，安排确定项目组成员。

（二）现场调查及评估资料收集阶段

评估人员根据项目统一要求指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表、准备评估资料。

在被评估单位如实申报并进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围的资产和负债进行了清查核实、现场调查。收集评估所需资料。

（三）评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合委估资产情况及评估资料收集情况确定评估方法，根据各类资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，收集相关作价资料，进行评定估算工作。

（四）编制提交报告阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部复核程序，对项目组提供的评估明细表、评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和建议。

各级审核工作结束后，项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

将评估结果与委托方沟通后，正式出具评估报告。

（五）底稿归档阶段

报告出具后，按公司规定进行底稿归档。

九、评估假设

（一）一般假设

- 1、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；
- 2、国家的宏观经济形势政策及关于行业的基本政策无重大变化；
- 3、国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；
- 4、被评估单位在产权明确的情况下，以保持持续经营为前提条件；
- 5、被评估单位的经营模式不发生重大变化；
- 6、被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；
- 7、被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 8、被评估单位所处行业大环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；
- 9、被评估单位及外部环境未来不会发生其他人力不可抗拒及不可预测因素的其他重大影响。

（二）具体假设

- 1、被评估单位遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重
大违规事项。
- 2、被评估单位会计政策与核算方法评估基准日后无重大变化。
- 3、被评估单位作为一个独立的经济实体进行运作，独立分配收益，承担财务、经
营风险。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果会失效。

十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法，根据以上评估工作，在企业持续经营前提下得出如下评估结论：

在评估基准日 2015 年 6 月 30 日资产总额账面值 21,702.84 万元，评估值 60,854.94 万元，评估增值 39,152.10 万元，增值率 180.40 %；

负债总额账面值 21,722.78 万元，评估值 21,722.78 万元，评估无增减值。

净资产账面值-19.94 万元，评估值 39,132.16 万元，评估增值 39,152.10 万元。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 6 月 30 日

被评估单位：Prized Development Limited

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	21,702.84	21,702.84	-	-
非流动资产	2	-	39,152.10	39,152.10	-
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	-	39,152.10	39,152.10	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	-	-	-	-
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	-	-	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	21,702.84	60,854.94	39,152.10	180.40
流动负债	21	21,722.78	21,722.78	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	21,722.78	21,722.78	-	-
净资产	24	-19.94	39,132.16	39,152.10	-

本评估报告仅供委托方拟收购 Prized Development Limited 股权提供价值参考，建议委托方和相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合股权收购方案、考虑评估基准日至经济行为实施日的各种影响因素，合理进行决策。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册资产评估师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，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；也未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在权属变更或权属登记时应承担的相关费用和税项；也未考虑各类资产评估增、减值额纳税影响。委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

（二）本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下得出的。

（三）本次评估中，注册资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下得出的。

（四）截至评估基准日，被评估单位流动负债均为向关联方--中国食品有限公司的借款，金额为 217,227,836.57 元。

（五）本次评估折现率中的债务资本成本采用评估基准日中国人民银行发布的 5 年以上的贷款利率，未考虑评估基准日至出报告日贷款利率的变化对评估值的影响。

（六）评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（七）本次评估结论未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）未征得评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外；

（四）本评估报告经注册资产评估师签字，评估机构盖章后方可正式使用；

（五）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（六）按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为二零一五年九月十日。

评估报告签字盖章页

[此页无正文]

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



法定代表人：

徐伟建

注册资产评估师：

邓春辉



注册资产评估师：

刘贵云



二零一五年九月十日

评估报告附件

- 一、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 二、被评估单位评估基准日审计报告
- 三、委托方及被评估单位承诺函
- 四、资产评估师承诺函
- 五、资产评估机构营业执照复印件
- 六、资产评估机构资格证书复印件
- 七、评估人员名单及其资格证书复印件
- 八、资产评估业务约定书复印件

参加本评估项目主要人员名单

项目负责合伙人：邓春辉（注册资产评估师）

项目负责人：刘贵云（注册资产评估师）

资产基础法：王慧（评估员）

质检部复核人：马新民（注册资产评估师）

华高置业有限公司拟收购
Prized Development Limited 股权涉及的
Prized Development Limited 股东全部权益
评估报告
沃克森评报字【2015】第 0858 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

地址：北京海淀车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼 2 层

电话：010-88018768

传真：010-88019300

邮编：100048

目 录

注册资产评估师声明	1
（评估报告摘要）	2
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程及情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	14
评估报告签字盖章页	15
评估报告附件	16

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属资料由委托方、被评估单位提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行抽查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；对查验过程中发现的问题，我们已提请被评估单位完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

华高置业有限公司
拟收购 Prized Development Limited 股权涉及的
Prized Development Limited 股东全部权益
评估报告

(评估报告摘要)

沃克森评报字【2015】第 0858 号

重 要 提 示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和
合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受华高置业有限公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对 Prized Development Limited 的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、委托方及被评估单位

委托方：华高置业有限公司

被评估单位：Prized Development Limited

二、评估目的

华高置业有限公司拟收购 Prized Development Limited 股权，本次评估系为华高置业有限公司拟收购 Prized Development Limited 股权的经济行为提供价值参考依据，此次经济行为尚未获得董事会批准。

三、评估对象和范围

本次评估对象为 Prized Development Limited 评估基准日所涉及的股东全部权益。

具体评估范围为 Prized Development Limited 于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准。

四、评估基准日

评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

七、评估结论

本次评估采用资产基础法，评估结论如下：

Prized Development Limited 的股东全部权益价值评估值为 39,132.16 万元(人民币大写金额为：叁亿玖仟壹佰叁拾贰万壹仟陆佰元)，增值额为 39,152.10 万元。

本评估报告仅为业务约定书约定的报告使用者实施本次评估目的提供价值参考，不当应当被视为是被评估对象可实现价格的保证。建议委托方和相关报告使用者在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

华高置业有限公司
拟收购 Prized Development Limited 股权涉及的
Prized Development Limited 股东全部权益
评估报告
(评估报告正文)

沃克森评报字【2015】第 0858 号

华高置业有限公司:

沃克森(北京)国际资产评估有限公司接受贵公司的委托,根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则,按照必要的评估程序,对 Prized Development Limited 的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估,现将评估情况报告如下:

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

(一) 委托方

单位名称: 华高置业有限公司

注册地址: Room 1601,16/F.,Bright Way Tower,33 Mongkok Road,Mong Kok,Kowloon.

注册资本: 港币 10,000.00 元

成立日期: 1991 年 11 月 12 日

经营范围: 投资管理; 投资咨询。

(二) 被评估单位

1、概况

单位名称: Prized Development Limited

注册地址: VIRGIN ISLANDS, BRITISH

实收资本: 港币 15.6 元

成立日期: 1994 年 11 月 16 日

经营范围: 公司可以进行任何英属维尔京群岛法律允许的行为或活动,包括但不限于: 进口, 出口, 购买, 销售(批发和零售); 参与各种金融交易活动等。

2、截止评估基准日,被评估单位股东出资及持股比例如下表:

股东名称	出资额(港币)	持股比例
中国食品有限公司	15.6	100.00%

股东名称	出资额 (港币)	持股比例
合计	15.6	100.00%

3、被评估单位近年资产状况

企业 2014 年及评估基准日的资产状况如下表所示:

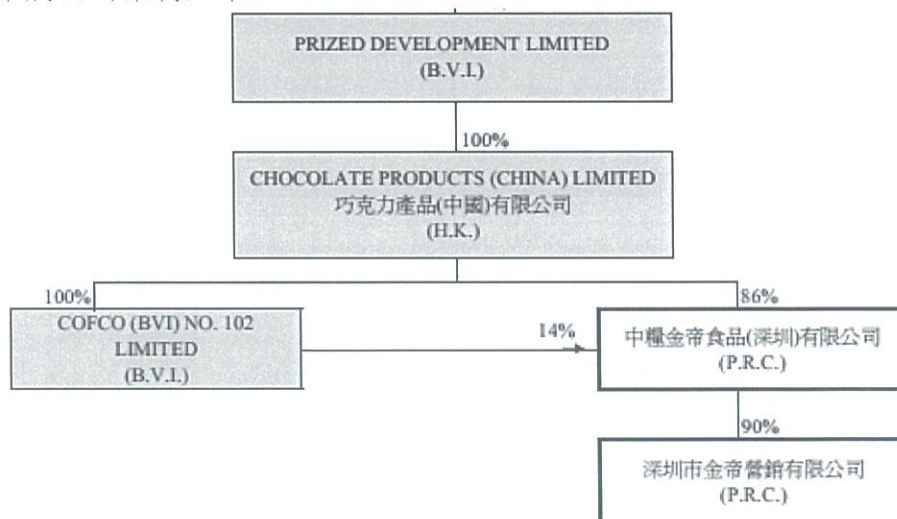
金额单位: 人民币元

科目名称	年度	
	2014 年	2015 年 6 月 30 日
流动资产合计	217,099,985.04	217,028,432.06
非流动资产合计	1.58	1.58
资产总计	217,099,986.62	217,028,433.64
负债总计	217,299,455.29	217,227,836.57
净资产	-199,468.67	-199,402.93

注1、评估基准日的数据已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具“天职业字[2015]第15671号”专项审计报告。

4、被评估单位长期股权投资情况

(1) 评估基准日中国食品有限公司长期股权投资共 1 家公司,为控股子公司。被评估单位下属公司架构如下:



(2) 长期股权投资具体情况如下:

序号	被投资单位	投资日期	投资金额 (人民币元)	直接及间接持股比例
1	巧克力产品(中国)有限公司	1994年11月16日	1.58	100.00%
2	COFCO (BVI) NO.102 LIMITED	2000年8月30日	26,073,372.78	100.00%
3	中粮金帝食品(深圳)有限公司	1990年5月4日	131,066,824.89	100%

序号	被投资单位	投资日期	投资金额 (人民币元)	直接及间接 持股比例
4	深圳市金帝营销有限公司	1996 年	13,500,000.00	90%

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方及国家法律法规规定的报告使用者用于本次评估目的。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的单位或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

华高置业有限公司拟收购 Prized Development Limited 股权，本次评估系为华高置业有限公司拟收购 Prized Development Limited 股权的经济行为提供价值参考依据，此次经济行为尚未获得董事会批准。

三、评估对象和范围

(一) 评估对象、范围

本次评估对象为 Prized Development Limited 评估基准日所涉及的股东全部权益。

具体评估范围为 Prized Development Limited 于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准。

评估范围详见下表：

评估申报汇总表

金额单位：人民币元

项 目	2015-06-30
流动资产	217,028,432.06
非流动资产	1.58
其中：长期股权投资	1.58
投资性房地产	-
固定资产	-
在建工程	-
无形资产	-
长期待摊费用	-
资产总计	217,028,433.64
流动负债	217,227,836.57
非流动负债	-

项 目	2015-06-30
负债总计	217,227,836.57
净资产	-199,402.93

具体评估范围以被评估单位提供的申报表为准，未考虑被评估单位提供资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

(二) 评估范围中价值较大实物资产情况及特点

截至评估基准日，公司无实物资产。

(三) 被评估单位申报的账面记录或未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位无申报的无形资产。

(四) 被评估单位申报的表外资产类型、数量

截至评估基准日，被评估单位无表外资产申报。

(五) 引用其他机构出具的报告情况

本次 Prized Development Limited 于评估基准日申报的全部资产和负债账面数据，经过天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具“天职业字[2015]第 15671 号”专项审计报告。

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准，委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致、未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，考虑市场条件及评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

本次是在公司持续经营假设前提下评估被评估单位股东全部权益在基准日的市场价值。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。

五、评估基准日

评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑经济行为发生时间、被评估单位会计核算、会计资料的完整性等因素确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 2、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委第 12 号令；
- 3、《企业国有产权转让管理暂行办法》国资委 3 号令；
- 4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权【2006】274 号；
- 5、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权【2006】306 号）；
- 6、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 7、《中华人民共和国公司法》；
- 8、《中华人民共和国物权法》；
- 9、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）；
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局令第 50 号）；
- 11、其他与评估有关的法律法规。

（二）准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》财企[2004]20 号；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》财企[2004]20 号；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》中评协[2012]248 号；
- 4、《评估机构内部治理指引》中评协[2010]121 号；
- 5、《评估机构业务质量控制指南》中评协[2010]214 号；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》中评协[2007]189 号；
- 7、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》会协[2003]18 号；
- 8、《资产评估准则—评估报告》中评协[2011]230 号；
- 9、《资产评估准则—评估程序》中评协[2007]189 号；
- 10、《资产评估准则—业务约定书》中评协[2011]230 号；
- 11、《资产评估准则—工作底稿》中评协[2007]189 号；
- 12、《资产评估准则—不动产》中评协【2007】189 号；
- 13、《资产评估准则—机器设备》中评协[2007]189 号；
- 14、《资产评估准则—企业价值》中评协[2011]227 号；
- 15、《企业国有资产评估报告指南》中评协【2011】230 号；
- 16、《企业会计准则》（财政部 财企[2006]3 号）；
- 17、《房地产估价规范》（GBT50291-2015）。

（三）产权证明文件、重大合同协议

- 1、营业执照、税务登记证、组织机构代码证、公司章程等；
- 2、车辆行驶证、专利权证、商标权证；
- 3、重要设备购买合同、工程合同；
- 4、重大资产的付款凭证；
- 5、其他产权证明文件。

（四）采用的取价标准依据

- 1、《机电产品报价系统》（WWW.mepfair.com）；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；
- 3、《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）；
- 4、太平洋电脑网、马克波罗网、易车网、阿里巴巴、中国统计局网等；
- 5、Wind 资讯金融终端；
- 6、建设部《房屋完损等级评定标准》。

（五）参考资料及其他

- 1、评估基准日评估申报表；
- 2、评估基准日港币与人民币汇率等资料；
- 3、统计部门资料；
- 4、其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

企业价值评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、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，合理评估被评估单位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。

2、市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

3、收益法：是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法选择及评估结论确定的分析

根据本次评估目的、收集资料情况，被评估单位主要经营业务在下属的孙公司，账面仅为应收应付关联方款和长期股权投资款，报表结构较为简单，评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料，所收集到的资料满足资产基础法的条件，因此本次采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法的介绍

1、流动资产和其他资产的评估方法

（1）各种应收款项在核实无误的基础上，如有确凿证据证明有损失的，按实际损失金额确认坏账损失，如无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策确认预计损失。

2、非流动资产的评估方法

（1）长期股权投资的评估方法

纳入评估范围内的长期股权投资单位共 1 家，为控股子公司。截至评估基准日，子公司主要经营业务在下属的孙公司，账面仅为应收应付关联方款和长期股权投资款，报表结构较为简单，故本次评估中采用资产基础法对长期投资单位进行整体评估，确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位所占权益比例计算长期投资评估值。

3、负债的评估方法

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程及情况

根据评估准则的规定，评估过程如下：

（一）接受委托阶段

初步了解项目情况后，我公司与委托方签定了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

根据项目特点编制评估计划，安排确定项目组成员。

（二）现场调查及评估资料收集阶段

评估人员根据项目统一要求指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表、准备评估资料。

在被评估单位如实申报并进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围的资产和负债进行了清查核实、现场调查。收集评估所需资料。

（三）评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合委估资产情况及评估资料收集情况确定评估方法，根据各类资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，收集相关作价资料，进行评定估算工作。

（四）编制提交报告阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部复核程序，对项目组提供的评估明细表、评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和建议。

各级审核工作结束后，项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

将评估结果与委托方沟通后，正式出具评估报告。

（五）底稿归档阶段

报告出具后，按公司规定进行底稿归档。

九、评估假设

（一）一般假设

- 1、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；
- 2、国家的宏观经济形势政策及关于行业的基本政策无重大变化；
- 3、国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；
- 4、被评估单位在产权明确的情况下，以保持持续经营为前提条件；
- 5、被评估单位的经营模式不发生重大变化；
- 6、被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；
- 7、被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 8、被评估单位所处行业大环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；
- 9、被评估单位及外部环境未来不会发生其他人力不可抗拒及不可预测因素的其他重大影响。

（二）具体假设

- 1、被评估单位遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。
- 2、被评估单位会计政策与核算方法评估基准日后无重大变化。
- 3、被评估单位作为一个独立的经济实体进行运作，独立分配收益，承担财务、经营风险。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果会失效。

十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法，根据以上评估工作，在企业持续经营前提下得出如下评估结论：

在评估基准日 2015 年 6 月 30 日资产总额账面值 21,702.84 万元，评估值 60,854.94 万元，评估增值 39,152.10 万元，增值率 180.40 %；

负债总额账面值 21,722.78 万元，评估值 21,722.78 万元，评估无增减值。

净资产账面值-19.94 万元，评估值 39,132.16 万元，评估增值 39,152.10 万元。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 6 月 30 日

被评估单位：Prized Development Limited

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	21,702.84	21,702.84	-	-
非流动资产	2	-	39,152.10	39,152.10	-
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	-	39,152.10	39,152.10	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	-	-	-	-
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	-	-	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	21,702.84	60,854.94	39,152.10	180.40
流动负债	21	21,722.78	21,722.78	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	21,722.78	21,722.78	-	-
净资产	24	-19.94	39,132.16	39,152.10	-

本评估报告仅供委托方拟收购 Prized Development Limited 股权提供价值参考，建议委托方和相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合股权收购方案、考虑评估基准日至经济行为实施日的各种影响因素，合理进行决策。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册资产评估师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，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；也未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在权属变更或权属登记时应承担的相关费用和税项；也未考虑各类资产评估增值、减值额纳税影响。委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

（二）本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下得出的。

（三）本次评估中，注册资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下得出的。

（四）截至评估基准日，被评估单位流动负债均为向关联方--中国食品有限公司的借款，金额为 217,227,836.57 元。

（五）本次评估折现率中的债务资本成本采用评估基准日中国人民银行发布的 5 年以上的贷款利率，未考虑评估基准日至出报告日贷款利率的变化对评估值的影响。

（六）评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（七）本次评估结论未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）未征得评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外；

（四）本评估报告经注册资产评估师签字，评估机构盖章后方可正式使用；

（五）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（六）按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为二零一五年九月十日。

评估报告签字盖章页

[此页无正文]

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



法定代表人：

徐伟建

注册资产评估师：

邓春辉



注册资产评估师：

刘贵云



二零一五年九月十日

评估报告附件

- 一、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 二、被评估单位评估基准日审计报告
- 三、委托方及被评估单位承诺函
- 四、资产评估师承诺函
- 五、资产评估机构营业执照复印件
- 六、资产评估机构资格证书复印件
- 七、评估人员名单及其资格证书复印件
- 八、资产评估业务约定书复印件



编号:No.0 00950335

营业执照

注册号 110000009882882

名 称	沃克森（北京）国际资产评估有限公司
类 型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住 所	北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-6
法定 代表 人	徐伟建
注 册 资 本	200万元
成 立 日 期	2006年08月31日
营 业 期 限	2006年08月31日至 长期
经 营 范 围	从事各类单次资产评估、企业整体资产评估、市场所需要的其他资产评估或项目评估。 (依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



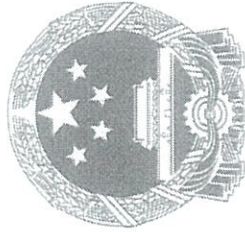
在线扫码获取详细信息

登记机关



2015 年 03 月 23 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估 资格证书

(副本)

京财企[2006]1882号

批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:



沃克森(北京)国际资产
评估有限公司

机构名称

徐伟建

首席合伙人
(法定代表人、
分支机构负责人)

资产评估范围:

单项资产评估、资产组合评估、
企业价值评估、其他资产评估,以及相
关的咨询业务。

序列号: 00010616

中华人民共和国财政部印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准沃克森
(北京)国际资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100004002

发证时间：二〇〇八年十二月

序列号:000019

参加本评估项目主要人员名单

项目负责合伙人：邓春辉（注册资产评估师）

项目负责人：刘贵云（注册资产评估师）

资产基础法：王慧（评估员）

质检部复核人：马新民（注册资产评估师）



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 邓春辉

性别: 男

身份证号: 432401680131203

机构名称: 沃克森(北京)国际资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 43000376

发证日期: 2007年1月8日

初次注册时间: 1998年12月31日

本人签名: 邓春辉 本人印章:

邓春辉



检验登记

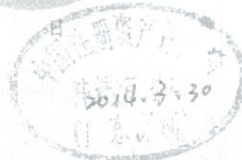
本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2008年4月21日



2010年 月 日



检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2009年4月28日



(盖章)

2012年 月 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 37000397



姓名: 刘贵云

性别: 女

身份证号: 370302197611163621

机构名称: 沃克森(青岛)国际资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2010年5月8日

初次注册时间: 2001年12月27日

本人签名:



检验登记



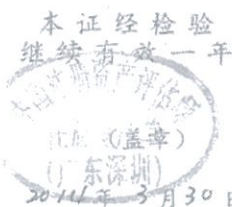
2012 (盖章)

年 月 日

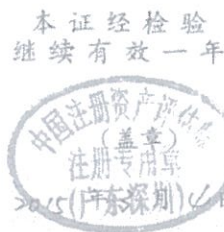


2013年3月30日

检验登记



2011年3月30日



2015年3月30日