本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

根力多生物科技股份有限公司

拟收购所涉及的

河北三好物流有限公司股东全部权益

资产评估报告

鹏信资评报字[2018]第 EWH032 号

评估基准日：2018 年 10 月 31 日

资产评估报告日：2018 年 12 月 3 日

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District,Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288　　传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555　　邮政编码(Postcode):518026

http://www.pengxin.com　　Email: px@pengxin.com

目　录

声明……

资产评估报告摘要……

资产评估报告正文……

一、委托人及其他资产评估报告使用人……

二、评估目的……

三、评估对象和评估范围……

四、价值类型……

五、评估基准日……

六、评估依据……

七、评估方法……

八、评估程序实施过程和情况……

九、评估假设……

十、评估结论……

十一、特别事项说明……

十二、资产评估报告使用限制说明……

十三、资产评估报告日……

资产评估报告附件……

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、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息及其他重要资料申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

根力多生物科技股份有限公司
拟收购所涉及的
河北三好物流有限公司股东全部权益

资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2018]第 EWH032 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受根力多生物科技股份有限公司的委托，就根力多生物科技股份有限公司拟收购河北三好物流有限公司股权之经济行为，所涉及的河北三好物流有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：根力多生物科技股份有限公司拟收购河北三好物流有限公司股权，为此，根力多生物科技股份有限公司委托本公司对河北三好物流有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象：河北三好物流有限公司股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为河北三好物流有限公司申报的、业经中兴财光华会计师事务所审计截至 2018 年 10 月 31 日的全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2018 年 10 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法

六、评估结论：

采用资产基础法评估的河北三好物流有限公司的股东全部权益于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值为：**4,301.11 万元人民币（大写：人民币肆仟叁佰零壹万壹仟壹佰元整）**。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2018 年 10 月 31 日至 2019 年 10 月 30 日止。

资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。

根力多生物科技股份有限公司
拟收购所涉及的
河北三好物流有限公司股东全部权益

资产评估报告正文

鹏信资评报字[2018]第 EWH032 号

根力多生物科技股份有限公司：

本公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和中国资产评估准则的有关规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，实施必要的评估程序，对根力多生物科技股份有限公司拟收购股权之行为所涉及的河北三好物流有限公司股东全部权益于 2018 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

(一)委托人概况

委托人名称：根力多生物科技股份有限公司（「根力多」、贵公司）

法定住所：威县经济开发区世纪大街东侧、北二环南侧

法定代表人：王淑平

注册资本：7657.36 万元

主要经营范围：复肥、钾肥、硫酸铵、氯化铵、有机肥、微生物肥、水溶肥、叶面肥、生物有机肥(以上不含危险化学品)的研发、生产、销售及出口；化肥、不再分装的包装种子销售；农作物种植；食用农产品销售(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)。第二经营场所：威县城南武装部基地西侧 106 国道 380 公里处。第三经营场所：威县北三环南侧、腾飞路西侧。

营业期限：自 2005 年 10 月 25 日至无固定期限

(二)资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根力多生物科技股份有限公司拟收购河北三好物流有限公司被评估单位股权，为此，贵公司委托本公司对河北三好物流有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为河北三好物流有限公司股东全部权益。

评估范围为河北三好物流有限公司申报的、业经中兴财光华会计师事务所审计截至 2018 年 10 月 31 日河北三好物流有限公司全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

根据上述评估对象和评估范围，为叙述方便，本资产评估报告亦将河北三好物流有限公司（「三好物流」）称为“被评估企业”。

(二)评估对象的基本情况

1.与评估对象有关的基本情况

(1)「三好物流」于评估基准日的股权结构

根据「三好物流」提供的《河北三好物流有限公司章程》和工商备案信息等资料和信息，「三好物流」于评估基准日的全体股东及其股权结构如表 3.1 所示。

表 3.1 「三好物流」于评估基准日的股权结构

投资者（股东）名称		注册资本		实收资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	邢台威远投资集团有限公司	3,000.00	100%	3,000.00	100%

(2)「三好物流」历次股权结构变动的对价情况

2011 年 6 月 10 日邢台新合作威远农资集团有限公司以货币出资 660.00 万元，实物出资 2100.00 万元，王淑霞货币出资 120.00 万元以及王书兰货币出资 120.00 万元设立河北三好物流有限公司。邢台新合作威远农资集团有限公司持股比例为 92.00%，王淑霞持股比例为 4.00%，王书兰持股比例为 4.00%。实物出资已由河北天方资产评估有限责任公司出具冀天评报字［2011］第 049 号报告，货币出资已由邢台中天元会计师事务所出具邢台中天元验字［2011］第 083 号验资报告。

2013 年 1 月 22 日王淑霞及王书兰将其分别持有的河北三好物流有限公司 4.00% 的股权均以 120.00 万元转让给邢台新合作威远农资集团有限公司，转让后邢台新合作威远农资集团有限公司持有河北三好物流有限公司 100.00%的股权。

2014 年 11 月 7 日邢台威远投资集团有限公司（原名邢台新合作威远农资集团有限公司）将其持有的河北三好物流有限公司 35.00%的股权计注册资本 1050.00 万元以 1050.00 万元价格转让给威县兴社资产运营管理有限公司；将其持有的 31.00%的股权 计注册资本 930.00 万元以 930.00 万元的价格转让给王兴华。转让后邢台威远投资集 团有限公司持有河北三好物流有限公司 34.00%的股权即注册资本 1020.00 万元。

2018 年 10 月 23 日，河北三好物流有限公司经股东会决议，同意威县兴社

资产运营管理有限公司将其持有的35.00%的股权计注册资本1050.00万元以及王兴华持 有的31.00%的股权计注册资本930.00万分别以1050.00万元和930.00万元转让给邢台威远投资集团有限公司，转让后邢台威远投资集团有限公司持有河北三好物流有限 公司100.00%的股权。

2.与评估对象相对应的评估范围内的资产/负债的基本情况

(1)「三好物流」申报评估的资产负债表内的资产和负债

「三好物流」申报评估的于评估基准日的经审计的账面资产总额 4,524.15万元、账面负债总额2,297.95万元、账面净资产总额2,226.20 万元。表3.2.1系「三好物流」申报评估的资产负债表。

表3.2.1 「三好物流」申报评估的资产负债表

资产类	账面金额(元)	行次	负债和股东权益类	账面金额(元)
流动资产：		1	**流动负债：**	
货币资金	54,088.46	2	短期借款	
交易性金融资产		3	交易性金融负债	
应收票据		4	应付票据	
应收账款	478,256.71	5	应付账款	
预付款项	33,605.22	6	预收款项	
应收利息		7	应付职工薪酬	11,900.00
应收股利		8	应交税费	
其他应收款	22,220.19	9	应付利息	
存货		10	应付股利	
一年内到期的非流动		11	其他应付款	9,633,244.45
其他流动资产	10,732.75	12	一年内到期的非流动	
流动资产合计	**598,903.33**	13	其他流动负债	
非流动资产：		14		
可供出售的金融资产		15	**流动负债合计**	**9,645,144.45**
持有至到期投资		16	**非流动负债：**	
长期应收款		17	长期借款	
长期股权投资		18	应付债券	
投资性房地产		19	长期应付款	
固定资产	30,747,209.66	20	专项应付款	
在建工程		21	预计负债	
工程物资		22	递延所得税负债	
固定资产清理		23	递延收益	13,334,422.83
无形资产	13,895,436.08	24	其他非流动负债	
开发支出		25	**非流动负债合计**	**13,334,422.83**
商誉		26		
长期待摊费用		27	**负债总计**	**22,979,567.28**
递延所得税资产		28		
其他非流动资产		29		
非流动资产合计	**44,642,645.74**	30		
资产总计	**45,241,549.07**	31	**股东权益(净资产)总**	**22,261,981.79**

1）上述资产与负债数据摘自中兴财光华会计师事务所出具的中兴财光华审会字（2018）第108011号《河北三好物流有限公司审计报告》，本次评估是在审计基础上进行的。

2）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(2)「三好物流」申报评估的资产负债表外的资产和负债

无。

(3)纳入评估范围的主要资产的现状

纳入评估范围的主要资产包括固定资产及无形资产；其中固定资产包括房屋建筑物、车辆及各类设备，无形资产为土地使用权。

房屋建筑物：委托评估的房屋建筑物有 8 栋，账面原值 36,080,654.20 元，账面净值 30,426,603.19 元；房屋坐落于世纪大街东侧、北一环以北「三好物流」厂区内，主要为办公楼、冷库及 6 栋仓库等，上述房屋建于 2012-2015 年间，装修情况一般，能满足正常生产、办公需求。截至评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物除冷库以外其余房屋建筑物已办理产权证。根据企业提供的[威房权证 2015 字第 TC772 号]产权证，其证载权利人为河北三好物流有限公司；经调查，[威房权证 2015 字第 TC772 号]产权证载办公楼及 6 栋仓库已抵押给沧州银行股份有限公司邢台分行，抵押期限为 2018 年 7 月 10 日至 2019 年 7 月 9 日，该债权对应的债务人为根力多生物科技股份有限公司。

房产情况详见下表：

序	权证编号	建筑物名称	结转日期	证载建筑结	证载用	楼层	建筑面积
1	/	冷库	2015-10	钢混	工业	1/1	3000
2	威房权证 2015 字第 TC772 号	综合办公楼	2016-12	砖混	工业	1-3/3	3985.71
3		仓库	2014-12	钢结构	工业	1/1	2599.2
4		仓库	2014-12	钢结构	工业	1/1	2595.96
5		仓库	2014-12	钢结构	工业	1/1	2594.16
6		仓库	2014-12	钢结构	工业	1/1	2595.6
7		仓库	2014-12	钢结构	工业	1/1	2589.84
8		仓库	2014-12	钢结构	工业	1/1	2595.24

车辆：申报车辆为两台载货汽车，现场勘察时车辆均已被转让，本次评估不予测算，仅列示申报账面值。

各类设备：申报评估的机器设备共 6 台，账面原值 229,750.00 元，账面净值 157,183.02 元，主要为变压器、风机、电动门；电子设备 5 项，账面原值 212,405.00 元，账面净值 30,723.59 元，主要为办公家具、空调、电动门等。以上设备存放于「三好物流」厂区内，均能正常使用。根据委托方提供的购置合同、发票，其权利人为「三好物流」。根据委托人介绍，上述设备不存在抵押、担保等事项。

「三好物流」申报的无形资产主要为四宗土地使用权。根据「三好物流」提供的土地使用权证号为：威国用（2015）第出 55 号、56 号、57 号及威国用（2014）第出 72 号土地使用权证，其证载土地使用权人为河北三好物流有限公司。纳入评估范围的土地的账面原值为 14,997,642.20 元，账面净值为 13,895,436.08 元；

经调查，其中威国用（2014）第出72号土地已抵押给沧州银行股份有限公司邢台分行，抵押期限为2018年7月10日至2019年7月9日，该债权对应的债务人为根力多生物科技股份有限公司。

其基本情况如下表：

名称	权利人	用途	坐落	使用权类型	面积	权利证号	登记日期	终止日期
宗地1	河北三好物流有限公司	工业	北二环以南、世纪大街东侧	出让	4,711.71	威国用（2015）第出55号	2015/8/19	2065/6/29
宗地2		工业	北二环以南、世纪大街东侧	出让	13,982.51	威国用（2015）第出57号	2015/8/19	2065/6/29
宗地3		工业	北二环以南、世纪大街东侧	出让	3,969.28	威国用（2015）第出56号	2015/8/19	2065/6/29
宗地4		工业	世纪大街东侧、北一环以北	出让	32,273.66	威国用（2014）第出72号	2014/12/25	2064/10/10

四、价值类型

(一)本次评估的价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

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。

(二)价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的收购之交易，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是2018年10月31日。

上述评估基准日与贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产

权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日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，2016 年 12 月 1 日起施行)。

2.《中华人民共和国公司法》(1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正，2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第八号公布)。

3.《中华人民共和国证券法》(1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改<中华人民共和国证券法>的决定》第一次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正；根据 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改<中华人民共和国保险法>等五部法律的决定》第三次修正)。

4.《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第六十三号公布)。

5.《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第二十八号公布)。

6.《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正；根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》修订，2009 年 8 月 27 日中华人民共和国主席令第十八号公布)。

7.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 134 号发布；2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，2008 年 11 月 10 日中华人民共和国国务院令第 538 号发布；2016 年 1 月 13 日国务院第 119 次常务会议通过，2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令第 666

号发布)。

8.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令第 50 号公布；2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号修订和公布)。

9.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号，财政部、国家税务总局，2016 年 3 月 23 日)。

10.其他相关法律、法规和规范性文件。

(二)评估准则依据

1.《资产评估准则—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[2017]31 号)。

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32 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——企业价值》(中评协[2017]36 号)。

7.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号)。

8.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号)。

9.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号)。

10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)。

11.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)。

12.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

13.《房地产估价规范》(GB-T50291-2015)。

14.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

(三)资产权属依据

1.委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权利机构的决议。

2.委托人和被评估企业的工商登记信息资料。

3.被评估企业提供的房屋所有权证、国有土地使用权证、重要设备购置合同和/或购置发票。

4.其他与被评估企业业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(四)取价依据

1.被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。

2.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。

3.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。

4.《资产评估常用方法与参数手册》（杨志明主编，机械工业出版社，2011年11月第一版）。

5.WIND资讯金融终端。

6.有关价格目录或报价资料。

7.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。

8.与本次评估有关的其他参考资料。

(五)其它参考资料

1.被评估企业提供的资产评估申报表。

2.中兴财光华会计师事务所出具的中兴财光华审会字（2018）第108011号《河北三好物流有限公司审计报告》。

3.其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法。

(二)评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

企业价值评估中的市场法，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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由简述如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

「三好物流」历史经营不稳定，2018年度更无经营收入，其未来收益收益和风险难以合理预测和估计，故不适宜采用收益法进行评估。

「三好物流」有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权

属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

(三)资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

1.流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付款项其他应收款和其他流动资产。

(1)货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值；外币资金按评估基准日外汇中间价折合的人民币金额作为评估价值。

(2)应收款项：包括应收账款、预付款项、其他应收款。

对应收账款、其他应收款，本公司在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

2.非流动资产

非流动资产评估范围包括固定资产、无形资产

(1)固定资产——房屋构筑物

房屋构筑物采用成本法评估，其中主要房屋构筑物的评估值计算公式为：

某项房屋建筑物的评估值=其重置全价×成新率

(2)固定资产——各类设备

设备类资产主要采用成本法评估，其中主要设备的评估值计算公式为：

某项设备的评估值=其重置全价×成新率

(3)无形资产——土地使用权

土地使用权采用市场法评估，其模型如下：

MP_L=比较宗地价格 P_{Li}×评估基准日期日修正系数 θ_1×交易情况修正系数 θ_2×区域因素修正系数 θ_3×个别因素修正系数 θ_4×土地使用权使用年期修正系数 θ_5

3.各类负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

(五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

(一)评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3.持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均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。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2.对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估

范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业的资产均被认为是正常的；②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对货币资金，我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据；②对于存货，我们根据抽查监盘时的情况，结合评估基准日至抽查监盘时的进出情况，推算其于评估基准日的数据；③对房屋、构筑物、土地使用权，我们以相关法律文书（如产权证、购买合同等）所载数量进行评估；④对在建工程，我们根据对相关合同、会计记录等资料核查情况确定其数量；⑤对债权债务，我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

(3)本次评估中有关被评估企业的未来经营数据、未来收益预测等均由被评估企业提供。我们利用我们所收集了解到的同行业状况，结合被评估企业的历史经营情况，就其合理性进行了适当分析，在此基础上，我们在本次评估中采用了该等预测资料，但不应将我们的分析理解为是对被评估企业提供的预测资料的任何程度上的保证。

十、评估结论

(一)评估结果

1.资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「三好物流」于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面价值 4,524.15 万元，评估值 5,598.98 万元，评估增值 1,074.83 万元，增值率 23.76 %。总负债账面价值 2,297.95 万元，评估值 1,297.87 万元，评估减值 1,000.08 万元，减值率 43.52 %。净资产账面价值 2,226.20 万元，评估值 4,301.11 万元，评估增值 2,074.91 万元，增值率 93.20%。

评估结果如表 10.1 所示。

表 10.1 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 10 月 31 日　　金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	**1**	**59.89**	**71.85**	**11.96**	**19.97**
非流动资产	**2**	**4,464.26**	**5,527.13**	**1,062.87**	**23.81**
其中：可供出售金融	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期股权投资	5	-	-	-	-
投资性房地产	6	-	-	-	-
固定资产	7	3,074.72	3,900.62	825.90	26.86
无形资产	8	1,389.54	1,626.51	236.97	17.05
商誉	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	-	-	-	-
递延所得税资产	11	-	-	-	-
资产总计	**12**	**4,524.15**	**5,598.98**	**1,074.83**	**23.76**
流动负债	13	964.51	964.51	-	-
非流动负债	14	1,333.44	333.36	-1,000.08	-75.00
负债总计	**15**	**2,297.95**	**1,297.87**	**-1,000.08**	**-43.52**
净 资 产	**16**	**2,226.20**	**4,301.11**	**2,074.91**	**93.20**

即：采用资产基础法评估的「三好物流」的股东全部权益于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值为：4,301.11 万元。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因为：

1、固定资产增值原因如下：房屋建筑物中目前建筑成本有一定增长，且会计采用折旧年限小于评估采用经济适用年限导致。

2、无形资产增值原因：为土地增值，由于土地价格有一定上涨导致本次评估增值。

3、负债减值原因：其递延收益实际为政府资金补充，无需偿还，评估仅保留所得税金额所致。

(二)评估结论

综上所述，我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「三好物流」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，「三好物流」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：**4,301.11** 万元（**大写：人民币肆仟叁佰零壹万壹仟壹佰整**）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2018 年 10 月 31 日至 2019 年 10 月 30 日止。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响，也未考虑其股权用于质押对评估值的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

(一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无

(二)未决事项、法律纠纷等不确定因素

无

(三)重要的利用专家工作及相关报告情况

无

(四)重大期后事项

截至现场勘察日，被评估单位 2018 年 10 月 31 日账面列示的固定资产-运输车辆均已转让，本次评估未予估值。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于

委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师王辉、余祎于2018年12月3日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）

（本页无正文，为资产评估报告签署页）

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司　　资产评估师：

中国·深圳

二〇一八年十二月三日　　资产评估师：

资产评估报告附件

附件一：委托人及被评估企业的营业执照(复印件)；

附件二：委托人和被评估企业的承诺函(复印件)；

附件三：评估对象所涉及的主要权属证明资料(复印件)；

附件四：资产评估机构登记备案文件及签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)；

附件五：资产评估明细表。

营业执照

（副 本）

副本编号：1－1

统一社会信用代码 91130500780832165 6

名　　称　根力多生物科技股份有限公司

类　　型　股份有限公司（非上市）

住　　所　威县世纪大街东侧、北二环南侧

法定代表人　王淑平

注册资本　柒仟陆佰伍拾柒万叁仟陆佰元整

成立日期　2005年10月25日

营业期限

经营范围　复肥、钾肥、硫酸铵、氯化铵、有机肥、微生物肥、水溶肥、叶面肥、生物有机肥（以上不含危险化学品）的研发、生产、销售及出口；化肥、不再分装的包装种子销售；农作物种植；食用农产品销售（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）。第二经营场所：威县城南武装部基地西侧106国道380公里处。第三经营场所：威县北三环南侧、腾飞路西侧。

登记机关　邯郸市行政审批局　行政审批专用章

2018　年5　月22　日

企业信用信息公示系统网址:www.hebscztxyxx.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

营业执照

统一社会信用代码 91130533576779213M

名　　称　河北三好物流有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住　　所　威县经济开发区世纪大街东侧

法定代表人　王兴华

注册资本　叁仟万元整

成立日期　2011年06月14日

营业期限　2011年06月14日 至 2041年06月14日

经营范围　普货运输、物流服务、仓储服务（不含危险化学品）；配载信息服务；房屋及装卸机械租赁；农产品、钢材、建材批发零售。（国家禁止和限制经营的项目除外，需经批准的项目未经批准不得经营）。

登记机关

2018 年 10 月 25 日

企业信用信息公示系统网址：www.hebscztxyxx.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

委托方承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

我公司因股权收购事宜，特委托贵公司对该经济行为所涉及的河北三好物流有限公司股东全部权益于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

（一）资产评估的经济行为符合国家规定；

（二）委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致,不重复不遗漏；

（三）所提供的资料真实、准确、完整，委托评估范围内的资产不涉及未结诉讼案件；

（四）纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

（五）所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

（六）已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及此次资产评估范围内的各类事项；

（七）不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；

（八）接受评估行政主管部门的监督检查

委托方：根力多生物科技股份有限公司

法人：

日期：

营业执照（副本）

统一社会信用代码 91440300708426736 2

名　　称　深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

主体类型　有限责任公司

住　　所　深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401

法定代表人　聂竹青

成立日期　1998年07月06日

重要提示

1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址http://www.szcredit.com.cn）或扫描执照的二维码查询。

3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。

登记机关　深圳市市场监督管理局

2016 年 05 月 27 日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

中华人民共和国财政部

中国证券监督管理委员会

批准文号：财资[2015]89号　证书编号：0200076009　发证时间：二〇[illegible]年十二月二十[illegible]

序列号：000142

深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕41号

深圳市财政委员会关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告

（深财资备案[2017]003）

此件与原件
页次有印无效

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为聂竹青。

三、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020050，序列号：00011780，发证时间1998年12月21日）已由我委收回。

特此公告。

深圳市财政委员会

2017年10月27日

信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处　　2017年10月31日印发

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：王辉

性别：男

登记编号：42140037

单位名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司湖北分公司

初次登记时间：2014-12-17

年检信息：通过（2018-04-16）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：资产评估师 王辉 42140037

打印时间：2018年6月15日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书
登　记　卡
（评估机构人员）

姓名：余祎

性别：女

登记编号：42180039

单位名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司湖北分公司

初次登记时间：2018-06-14

年检信息：2018年登记

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：余祎

本人印鉴：资产评估师 余 祎 42180039

打印时间：2018年6月21日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

表1

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	59.89	71.85	11.96	19.97
2	非流动资产	4,464.26	5,527.13	1,062.87	23.81
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	3,074.72	3,900.62	825.90	26.86
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	1,389.54	1,626.51	236.97	17.05
8	其中：土地使用权	1,389.54	1,626.51	236.97	17.05
9	递延所得税资产	-	-	-	
10	其他非流动资产	-	-	-	
11	**资产总计**	**4,524.15**	**5,598.98**	**1,074.83**	**23.76**
12	流动负债	964.51	964.51	-	-
13	非流动负债	1,333.44	333.36	-1,000.08	-75.00
14	**负债总计**	**2,297.95**	**1,297.87**	**-1,000.08**	**-43.52**
15	**净 资 产（所有者权益）**	**2,226.20**	**4,301.11**	**2,074.91**	**93.20**

评估机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	**一、流动资产合计**	**598,903.33**	**718,494.89**	**119,591.56**	**19.97**
2	货币资金	54,088.46	54,088.46	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	
5	应收账款	478,256.71	597,820.89	119,564.18	25.00
6	预付款项	33,605.22	33,605.22	-	-
7	应收利息	-	-	-	
8	应收股利	-	-	-	
9	其他应收款	22,220.19	22,247.57	27.38	0.12
10	存货	-	-	-	
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	10,732.75	10,732.75	-	-
14	**二、非流动资产合计**	**44,642,645.74**	**55,271,271.00**	**10,628,625.26**	**23.81**
15	可供出售金融资产	-	-	-	
16	持有至到期投资	-	-	-	
17	长期应收款	-	-	-	
18	长期股权投资	-	-	-	
19	投资性房地产	-	-	-	
20	固定资产	30,747,209.66	39,006,171.00	8,258,961.34	26.86
21	在建工程	-	-	-	
22	工程物资	-	-	-	
23	固定资产清理	-	-	-	
24	生产性生物资产	-	-	-	
25	油气资产	-	-	-	
26	无形资产	13,895,436.08	16,265,100.00	2,369,663.92	17.05
27	开发支出	-	-	-	
28	商誉	-	-	-	
29	长期待摊费用	-	-	-	
30	递延所得税资产	-	-	-	
31	其他非流动资产	-	-	-	
33	**三、资产总计**	**45,241,549.07**	**55,989,765.89**	**10,748,216.82**	**23.76**

35	**四、流动负债合计**	**9,645,144.45**	**9,645,144.45**	-	-
36	短期借款	-	-	-	
37	交易性金融负债	-	-	-	
38	应付票据	-	-	-	
39	应付账款	-	-	-	
40	预收款项	-	-	-	
41	应付职工薪酬	11,900.00	11,900.00	-	-
42	应交税费	-	-	-	
43	应付利息	-	-	-	
44	应付股利	-	-	-	
45	其他应付款	9,633,244.45	9,633,244.45	-	-
46	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
47	其他流动负债	-	-	-	
48					
49	**五、非流动负债合计**	**13,334,422.83**	**3,333,605.70**	**-10,000,817.13**	**-75.00**
50	长期借款	-	-	-	
51	应付债券	-	-	-	
52	长期应付款	-	-	-	
53	专项应付款	-	-	-	
54	预计负债	-	-	-	
55	递延所得税负债	-	-	-	
56	其他非流动负债	13,334,422.83	3,333,605.70	-10,000,817.13	-75.00
57					
58	**六、负债总计**	**22,979,567.28**	**12,978,750.15**	**-10,000,817.13**	**-43.52**
59					
60	**七、净资产（所有者权益）**	**22,261,981.79**	**43,011,015.74**	**20,749,033.95**	**93.20**

评估机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

返回索引页 返回

流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金（现金　存款　他币）	54,088.46	54,088.46	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	
3-3	应收票据	-	-	-	
3-4	应收账款	478,256.71	597,820.89	119,564.18	25.00
3-5	预付账款	33,605.22	33,605.22	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	
3-7	应收股利（应收利润）	-	-	-	
3-8	其他应收款	22,220.19	22,247.57	27.38	0.12
3-9	存货	-	-	-	
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
3-11	其他流动资产	10,732.75	10,732.75	-	-
3	流动资产合计	598,903.33	718,494.89	119,591.56	19.97

被评估企业填表人：李超　　评估人员：余祎

填表日期：2018年12月7日

返回索引页 返回

货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	存放部门（单位)	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增值率%
1	公司财务部	人民币			48,178.77	48,178.77	-
合　　计					48,178.77	48,178.77	-

被评估企业填表人：李超

评估人员：余祎

填表日期：2018年12月7日

返回索引页 返回

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增值率%
1	中国农业银行威县支行	50234001040011500	人民币			5,704.80	5,704.80	-
2	中国建设银行威县支行	13001658308050500000	人民币			204.89	204.89	-
合　　计						5,909.69	5,909.69	-

被评估企业填表人：李超

评估人员：余祎

填表日期：2018年12月7日

返回索引页 返回

应收账款评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	河北根力多生物科技有限公司	运费	2017年5月	1-2年	597,820.89	597,820.89	-	
合　　计					597,820.89	597,820.89	-	
减：坏账准备					119,564.18	-	-100.00	
减：评估风险损失					-			
净　　额					478,256.71	597,820.89	25.00	

被评估企业填表人：李超

评估人员：余祎

填表日期：2018年12月7日

返回索引页 返回

预付账款评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	中国石化销售有限公司河北邢台石油分公司	柴油购置费	2016/1/30	2-3年	5.22	5.22	-	
2	郜利朋	付冷库工程款	2017/1/23	1-2年	33,600.00	33,600.00	-	
合　　计					33,605.22	33,605.22	-	

被评估企业填表人：李超

评估人员：余祎

填表日期：2018年12月7日

返回索引页 返回

其他应收款评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	北京国凯华知识产权代理有限公司	代理费用	2014/6/2	4-5年	3,000.00	600.00	-80.00	
2	河南顶点设计艺术文化传播有限公司（孔德军）	设计费定金	2014/5/19	4-5年	500.00	100.00	-80.00	
3	黄卫军	职工家属保险费	2018/10/11	1年以内	913.72	913.72	-	
4	单位职工	备用金	2018/10/31	1年以内	20,633.85	20,633.85	-	
合　　计					25,047.57	22,247.57	-11.18	
减：坏账准备					2,827.38	-	-100.00	
减：评估风险损失								
净　　额					22,220.19	22,247.57	0.12	

被评估企业填表人：李超

评估人员：余祎

填表日期：2018年12月7日

返回索引页 返回

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	邢台市威县国税局	2018/10/31	多缴增值税	10,732.75	10,732.75	-	
合　　计				10,732.75	10,732.75	-	

被评估企业填表人：李超　　评估人员：余祎

填表日期：2018年12月7日

非流动资产评估汇总表

表4

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	-	-	-	
4-6	固定资产	30,747,209.66	39,006,171.00	8,258,961.34	26.86
4-7	在建工程	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	13,895,436.08	16,265,100.00	2,369,663.92	17.05
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	-	-	-	
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
4	合计	44,642,645.74	55,271,271.00	10,628,625.26	23.81

被评估企业填表人：李超

评估人员：

填表日期：2018年12月7日

固定资产评估汇总表

表4-6
共24页第13页

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	36,080,654.20	30,426,603.19	40,970,196.75	38,793,421.00	4,889,542.55	8,366,817.81	13.55	27.50
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	36,080,654.20	30,426,603.19	40,970,196.75	38,793,421.00	4,889,542.55	8,366,817.81	13.55	27.50
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	645,760.98	320,606.47	382,215.51	212,750.00	-263,545.47	-107,856.47	-40.81	-33.64
4-6-4	固定资产-机器设备	229,750.00	157,183.02	198,060.34	147,619.00	-31,689.66	-9,564.02	-13.79	-6.08
4-6-5	固定资产-车辆	203,605.98	132,699.86	-	-	-203,605.98	-132,699.86	-100.00	-100.00
4-6-6	固定资产-电子设备	212,405.00	30,723.59	184,155.17	65,131.00	-28,249.83	34,407.41	-13.30	111.99
4-6-7	土地	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	36,726,415.18	30,747,209.66	41,352,412.26	39,006,171.00	4,625,997.08	8,258,961.34	12.60	26.86
	减：固定资产减值准备		-		-		-		
	固定资产	36,726,415.18	30,747,209.66	41,352,412.26	39,006,171.00	4,625,997.08	8,258,961.34	12.60	26.86

被评估企业填表人：李超

评估人员：沈一凡 余祎 沈一凡

填表日期：2018年12月7日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4-6-1

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产编号	权证编号（按照房产证填写完整）	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	成本单价(元/m²)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价(元/m²)	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值			
1			冷库	钢混	2015/10/9	m²	3000	3,597.47	10,792,418.68	9,254,169.81	12,378,900.00	94	11,636,166.00	25.74		
2		威房权证2015字第TC772号	办公楼	砖混	2016/12/31	m²	3985.71	1,359.86	5,420,000.00	4,948,008.33	8,272,200.00	95	7,858,590.00	58.82		
3	1	威房权证2015字第TC772号	仓库	钢结构	2014/12/31	m²	2599.2	1,272.11	19,806,735.52	16,171,445.36	3,381,319.94	95	3,212,254.00	18.99		
	2		仓库	钢结构	2014/12/31	m²	2595.96				3,377,105.00	95	3,208,250.00			
	3		仓库	钢结构	2014/12/31	m²	2594.16				3,374,763.36	95	3,206,025.00			
	4		仓库	钢结构	2014/12/31	m²	2595.6				3,376,636.67	95	3,207,805.00			
	5		仓库	钢结构	2014/12/31	m²	2589.84				3,369,143.44	95	3,200,686.00			
	6		仓库	钢结构	2014/12/31	m²	2595.24				3,376,168.34	95	3,207,360.00			
4			路面	砼	2015/10/9	m²	700	87.86	61,500.00	52,979.69	63,960.00	88	56,285.00	6.24		
											-		-			
											-		-			
合　　计									36,080,654.20	30,426,603.19	40,970,196.75		38,793,421.00	27.50		

被评估企业填表人：李超

评估人员：沈一凡

填表日期：2018年12月7日

返回

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1		变压器		河北昌耀电力器材有限公司	台	1	2013/12/31	2013/12/31	57,500.00	41,795.56	49,568.97	78.00	38,664.00	-7.49	
2		风机		石家庄市桥东区登现风机经销处	台	1	2013/12/31	2013/12/31	2,900.00	2,107.89	2,500.00	60.00	1,500.00	-28.84	
3		手动搬运车	2.5T	上海令公机电设备有限公司	台	1	2013/12/31	2013/12/31	6,150.00	4,470.50	5,301.72	51.00	2,704.00	-39.51	
4		电动门		石家庄开门红科技有限公司	台	1	2013/12/31	2013/12/31	39,200.00	28,493.30	33,793.10	51.00	17,234.00	-39.52	
5		变压器		河北昌耀电力器材有限公司	台	1	2013/12/31	2013/12/31	44,000.00	31,982.30	37,931.03	78.00	29,586.00	-7.49	
6		变压器		河北昌耀电力器材有限公司	台	1	2015/7/3	2015/7/3	80,000.00	48,333.47	68,965.52	84.00	57,931.00	19.86	
													-		
													-		
合　　计									229,750.00	157,183.02	198,060.34		147,619.00	-6.08	

被评估企业填表人：李超

评估人员：余祎

填表日期：2018年12月7日

返回

固定资产—车辆评估明细表

表4-6-5
共24页第16页

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产编号	车辆牌号	证载权利人（行驶证载全称）	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程(公里)	账面价值		评估价值			增值率%	备注
											原值	净值	原值	成新率%	净值		
1			河北三好物流有限公司	载货汽车(KMC1142A42P4)	威县飞业汽车贸易有限公司	辆	1	2014-02-17	2014-02-17		60,700.00	-3,692.39	-		-	-100.00	已转让
2			河北三好物流有限公司	仓栅式运输车	邢台江天汽车贸易有限公司	辆	1	2018-04-29	2018-04-29		142,905.98	136,392.25	-		-	-100.00	已转让
															-		
															-		
															-		
合　　计											203,605.98	132,699.86	-		-	-100.00	

被评估企业填表人：李超

评估人员：余祎

填表日期：2018年12月7日

返回索引页 返回

表4-6-6
共24页第17页

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1		灯具		桥东地区雷士照明电器经销部	套	1	2013/12/31	2013/12/31	12,025.00	601.25	12,068.97	52	6,276.00	943.83	
2		空调		邢台汇海家电商行	套	1	2013/12/31	2013/12/31	75,600.00	3,780.00	65,172.41	31	20,203.00	434.47	
3		办公用桌椅柜		桥东区联友家具经销店	套	1	2013/12/31	2013/12/31	93,820.00	4,691.00	80,879.31	31	25,073.00	434.49	
4		电动门		石家庄开门红科技有限公司	台	1	2013/12/31	2013/12/31	29,700.00	21,588.34	25,000.00	52	13,000.00	-39.78	
5		传感器		桥东区鑫正计量仪器经营部	台	1	2014/6/17	2014/6/17	1,260.00	63.00	1,034.48	56	579.00	819.05	
													-		
													-		
合　　计									212,405.00	30,723.59	184,155.17		65,131.00	111.99	

被评估企业填表人：李超

评估人员：余祎

填表日期：2018年12月7日

无形资产评估汇总表

表4-12

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-12-1	无形资产-土地使用权	13,895,436.08	16,265,100.00	2,369,663.92	17.05
4-12-2	无形资产-矿业权	-	-		
4-12-3	无形资产-其他无形资产	-	-	-	
无形资产合计		13,895,436.08	16,265,100.00	2,369,663.92	17.05
减：无形资产减值准备		-	-	-	
6	总计	13,895,436.08	16,265,100.00	2,369,663.92	17.05

被评估企业填表人：李超

评估人员：沈一凡

填表日期：2018年12月7日

返回索引页 返回

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号（按照土地证填写完整）	证载权利人（按照土地证填写完整）	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	土地使用权到期日	开发程度	面积(m^2)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	威国用（2015）第出55号	河北三好物流有限公司	北二环以南、世纪大街东侧	2015/8/19	出让	工业	2065/6/29		4,711.71	14,997,642.20	13,895,436.08	1,369,500.00	2,369,663.92	17.05	
2	威国用（2015）第出57号	河北三好物流有限公司	北二环以南、世纪大街东侧	2015/8/19	出让	工业	2065/6/29		13,982.51			4,138,800.00			
3	威国用（2015）第出56号	河北三好物流有限公司	北二环以南、世纪大街东侧	2015/8/19	出让	工业	2065/6/29		3,969.28			1,139,200.00			
4	威国用（2014）第出72号	河北三好物流有限公司	世纪大街东侧、北一环以北	2014/12/25	出让	工业	2064/10/10		32,273.66			9,617,600.00			
合　计										14,997,642.20	13,895,436.08	16,265,100.00		17.05	

被评估企业填表人：李超

评估人员：沈一凡

填表日期：2018年12月7日

流动负债评估汇总表

表5

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	
5-2	交易性金融负债	-	-	-	
5-3	应付票据	-	-	-	
5-4	应付账款	-	-	-	
5-5	预收款项	-	-	-	
5-6	应付职工薪酬	11,900.00	11,900.00	-	-
5-7	应交税费	-	-	-	
5-8	应付利息	-	-	-	
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	
5-10	其他应付款	9,633,244.45	9,633,244.45	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
5-12	其他流动负债	-	-	-	
9	流动负债合计	9,645,144.45	9,645,144.45	-	-

被评估企业填表人：李超　　评估人员：余祎

填表日期：2018年12月7日

应付职工薪酬评估明细表

表5-6

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2018/10/31	11,900.00	11,900.00	
2	职工福利费				
3	医疗保险费				
4	基本养老保险费				
5	年金缴费				
6	失业保险费				
7	工伤保险费				
8	生育保险费				
9	住房公积金				
10	工会经费				
11	职工教育经费				
12	非货币性福利				
13	辞退福利				
14	股份支付				
15	其他				
合　　计			11,900.00	11,900.00	

被评估企业填表人：李超　　评估人员：余祎

填表日期：2018年12月7日

返回索引页 返回

其他应付款评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	河北根力多生物科技有限公司	2018/9/30	往来	436,467.19	436,467.19	
2	邢台威远投资集团	2018/10/23	关联方借款	8,920,777.26	8,920,777.26	
3	河北威大农业开发有限公司	2015/12/23	借款	150,000.00	150,000.00	
4	王书兰	2018/3/10	借款	126,000.00	126,000.00	
合　　计				9,633,244.45	9,633,244.45	

被评估企业填表人：李超　　评估人员：余祎

填表日期：2018年12月7日

返回索引页 返回

非流动负债评估汇总表

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
6-1	长期借款	-	-	-	
6-2	应付债券	-	-	-	
6-3	长期应付款	-	-	-	
6-4	专项应付款	-	-	-	
6-5	预计负债	-	-	-	
6-6	递延所得税负债	-	-	-	
6-7	其他非流动负债	13,334,422.83	3,333,605.70	-10,000,817.13	-75.00
10	非流动负债合计	13,334,422.83	3,333,605.70	-10,000,817.13	-75.00

被评估企业填表人：李超　　评估人员：余祎

填表日期：2018年12月7日

返回索引页 返回

其他非流动负债评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

被评估企业：河北三好物流有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象)	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	备注
1	邢台市威县财政局	2014/3/24	资金扶持/三好农资物流配送中心项目	1,421,551.73	355,387.93	递延收益
2	邢台市威县财政局	2015/8/21	资金扶持/河北三好物流有限公司物流配送中心升级改造项目	1,505,172.41	376,293.10	递延收益
3	邢台市威县财政局	2016/9/29	资金扶持/三好物流市场项目	10,407,698.69	2,601,924.67	递延收益
合　　计				13,334,422.83	3,333,605.70	

被评估企业填表人：李超　　评估人员：余祎

填表日期：2018年12月7日