众联资产评估有限公司
ZHONG LIAN
ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本评估报告依据中国资产评估准则编制

湛江国联水产开发股份有限公司拟转让资产涉及的湛江国联饲料有限公司固定资产及土地使用权市场价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2026]第 1295 号

湖北众联资产评估有限公司

2026 年 10 月 12 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4242020018202600320
合同编号：	20260243
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	众联评报字[2026]第1295号
报告名称：	湛江国联水产开发股份有限公司拟转让资产涉及的湛江国联饲料有限公司固定资产及土地使用权市场价值评估项目
评估结论：	66,078,663.00元
评估报告日：	2026年10月12日
评估机构名称：	湖北众联资产评估有限公司
签名人员：	尚赤 （资产评估师） 正式会员 编号：42040056 成传泉 （资产评估师） 正式会员 编号：42190026
尚赤、成传泉已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2026年10月13日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目　录

第一部分、声明 1
第二部分、资产评估报告摘要 4
第三部分、资产评估报告正文 8
一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人概况 9
二、评估目的 10
三、评估对象和评估范围 11
四、价值类型及其定义 13
五、评估基准日 14
六、评估依据 14
七、评估方法 16
八、评估程序实施过程和情况 21
九、评估假设 23
十、评估结论 24
十一、特别事项说明 25
十二、资产评估报告使用限制说明 27
十三、资产评估报告日 28
第四部分、资产评估报告附件 29

第一部分、声明

声 明

湛江国联水产开发股份有限公司：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估师履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖北众联资产评估有限公司接受湛江国联水产开发股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、市场法、标定地价系数修正法，按照必要的评估程序，对湛江国联水产开发股份有限公司拟进行转让资产事宜涉及的湛江国联饲料有限公司固定资产及土地使用权在评估基准日2026年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：湛江国联水产开发股份有限公司拟转让资产，需对所涉及的湛江国联饲料有限公司固定资产及土地使用权在评估基准日2026年6月30日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为湛江国联饲料有限公司申报的固定资产及土地使用权。评估范围包括：房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备及土地使用权，详情请见产权持有单位申报的“资产评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2026年6月30日。

五、评估方法：成本法、市场法、标定地价系数修正法。

六、评估结论：

截至评估基准日2026年6月30日，湛江国联饲料有限公司纳入评估范围的固定资产和土地使用权资产账面价值为2,621.34万元，经评估人员测算，委估资产市场价值为6,607.86万元，评估增值3,986.52万元，增值率152.08%。

此评估结论根据以上评估工作得出，评估结论详细情况见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
一、固定资产合计	**2,126.97**	**4,109.61**	**1,982.64**	**93.21**
房屋建筑物	545.53	2,269.92	1,724.39	316.09
构筑物	97.02	127.11	30.09	31.01
机器设备	1,475.61	1,702.18	226.57	15.35
车辆	1.87	3.50	1.63	87.29
电子设备	6.94	6.90	-0.04	-0.64
二、土地使用权合计	**494.37**	**2,498.25**	**2,003.88**	**405.34**
三、总计	**2,621.34**	**6,607.86**	**3,986.52**	**152.08**

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2026 年 6 月 30 日至 2027 年 6 月 29 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、本次委估资产中评估价值均为含税价，本次评估未考虑资产转让过程中可能发生的相关税费对评估值的影响。

2、对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构等，因受其特点的限制，无法进行直接勘察、核实。本次根据产权持有者提供的有关造价资料和维护记录以及相关合同、购置文件对此类资产的状况以及权属进行判断，并设定这些资料是真实有效的，通过执行相关的替代程序减少上述限制事项对评估结论的影响。

3、本次评估涉及部分房屋建筑物未办理房产权证，本次评估面积以产权持有单位提供的评估申报数据为准；若期后办理权属登记手续后，评估面积与权属登记面积有所差异，评估值应做相应调整。同时，产权持有单位承诺，若因房屋产权问题出现诉讼等问题，其愿承担全部的法律及经济责任。

4、截至评估基准日 2026 年 6 月 30 日，湛江国联饲料有限公司将整厂（包括场地及一系列车间、办公楼、宿舍、设备等）出租给了湛江渔嘉科技有限公司，租赁期限 10 年，从 2025 年 4 月 15 日至 2035 年 4 月 14 日。本次评估未考虑该租赁情况对评估结果的影响。

5、截至评估基准日 2026 年 6 月 30 日，湛江国联饲料有限公司位于湛江市坡头区龙头镇路西村委员会水流石村的房屋建筑物办公楼（序号 1）、宿舍楼（序号 2）、混合土车间（序号 3）及土地使用权已设立抵押权，抵押权人为兴业银行湛江分行，

抵押期限从2023年8月9日至2026年12月31日。本次评估未考虑以上房屋建筑物及土地抵押、查封及可能存在的相关负债等事项对评估价值的影响。

7、房屋建筑物中车间遮雨棚工程（序号8）被台风损毁，现场无实物。本次评估确认为零。

8、产权持有单位对其提供的会计资料的完整性、真实性和合法性负责，若或存在故意隐瞒评估人员根据已有资料尚无法掌握的企业其他情况，导致存在账外资产及或有事项而又未能提供相关资料，由此造成对本评估结论的影响，本评估机构不承担相关法律责任。

9、评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

第三部分、资产评估报告正文

湛江国联水产开发股份有限公司拟转让资产涉及的湛江国联饲料有限公司固定资产及土地使用权市场价值评估项目

资产评估报告正文

众联评报字[2026]第 1295 号

湛江国联水产开发股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受湛江国联水产开发股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、市场法、标定地价系数修正法，按照必要的评估程序，对湛江国联水产开发股份有限公司拟进行转让资产事宜涉及的湛江国联饲料有限公司固定资产及土地使用权在评估基准日 2026 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名　　称：湛江国联水产开发股份有限公司（以下简称“国联水产”）

住　　所：湛江开发区平乐工业区永平南路[一照多址：广东湛江吴川市黄坡镇（吴川）华昱产业转移工业园工业大道 6 号]

注册资本：112816.7253 万人民币

成立日期：2001 年 03 月 08 日

营业期限：2001 年 03 月 08 日至无固定期限

公司类型：股份有限公司（港澳台与境内合资、上市）

法定代表人：李忠

统一社会信用代码：91440800727060629M

经营范围：许可项目：食品生产；食品销售；水产苗种进出口；水产苗种生产；

水产养殖；饲料生产；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：水产品收购；水产品批发；水产品零售；食用农产品批发；食用农产品零售；食用农产品初加工；初级农产品收购；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；畜牧渔业饲料销售；生物质燃料加工；食品销售（仅销售预包装食品）；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）产权持有单位概况

名　　称：湛江国联饲料有限公司（以下简称“国联饲料”）

住　　所：湛江市坡头区龙头镇广湛路 1 号

注册资本：3,000 万人民币

成立日期：2006 年 11 月 24 日

营业期限：2006 年 11 月 24 日至无固定期限

类　　型：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

法定代表人：李忠

统一社会信用代码：914408007946935575

经营范围：许可项目：饲料生产；水产养殖（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：畜牧渔业饲料销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；初级农产品收购；货物进出口；饲料添加剂销售；生物饲料研发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

◆主要会计政策

国联饲料执行《企业会计准则》，以 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，资产以历史成本为计价原则。

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

产权持有单位为委托人的全资子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个

人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《资产评估委托合同》的相关内容，湛江国联水产开发股份有限公司拟进行转让资产事宜，湖北众联资产评估公司接受湛江国联水产开发股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的湛江国联饲料有限公司固定资产及土地使用权的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象和评估范围为湛江国联饲料有限公司申报的固定资产及土地使用权，具体包括：房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备和土地使用权。

上述资产评估基准日账面金额如下：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	
	原值	净额
一、固定资产合计	**8,702.96**	**2,126.97**
房屋建筑物	2,624.95	545.53
构筑物	373.99	97.02
机器设备	5,549.87	1,475.61
车辆	39.63	1.87
电子设备	114.52	6.94
二、土地使用权合计	**806.08**	**494.37**
三、资产合计	**9,509.04**	**2,621.34**

（一）资产分布情况及特点

湛江国联饲料有限公司申报的固定资产及土地使用权资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备和土地使用权等。

（1）房屋建筑物情况：

依据产权持有单位提供的房屋建筑物清查评估明细表，该部分资产于评估基准日之账面价值如下所示：

资产类别	数量（项）	账面原值（万元）	账面净值（万元）
房屋建筑物	18	2,624.95	545.53
构筑物	10	373.99	97.02
合计	**28**	**2,998.94**	**642.56**

1、此次申报的房屋建筑物类资产为国联饲料所有的位于湛江市坡头区龙头镇水流石村的办公用房、生产用房以及为生产服务的辅助性用房和配套设施等，主要包括：混合土车间、办公楼、宿舍楼、科研中心及仓库、原料仓及成品库和相关配套设施等；

2、房屋建筑物类资产的结构型式中，主要为钢混结构和钢结构；

3、此次申报评估的房屋建筑物维护保养情况一般，房屋外观成色一般，使用情况正常；

4、产权状况：

纳入评估范围的部分房屋建筑物未办理不动产权证，资产权属资料不完备，对此产权持有单位提供了《房屋权属情况声明》。截至评估基准日，国联饲料房屋建筑物中办公楼（序号1）、宿舍楼（序号2）、混合土车间（序号3）已设立抵押权，抵押权人为兴业银行湛江分行，抵押期限从2023年8月9日至2026年12月31日。

（2）设备情况：

依据产权持有单位提供的机器设备清查评估明细表，该部分资产于评估基准日之账面价值如下所示：

资产类别	数量（台/套）	账面原值（万元）	账面净值（万元）
机器设备	169	5,549.87	1,475.61
车辆	5	39.63	1.87
电子设备	155	114.52	6.94
合计	**329**	**5,704.02**	**1,484.42**

设备合计329台（套），存放于国联饲料厂区内。评估人员在企业设备管理人员的陪同下，对设备逐一进行了查勘，了解设备的功能及使用情况，对设备从各角度进行拍照，对有铭牌的配套零部件了解其型号规格、生产厂家、出厂日期，以便更深入的了解该批设备。

机器设备共169台（套），主要为虾料生产线、10万吨膨化鱼料生产线、超微粉碎系统及粗粉碎系统、鱼料线膨化机、配电设备、超微粉碎系统、、水循环系统、翻板式熟化器及调质器、蒸汽锅炉设备等。

车辆共5辆，主要为5辆叉车。

电子设备共155台（项），主要为脂肪测定仪、水份仪、分析天平、自动旋光仪等实验设备和监控设备、网络系统、会议室系统、冰柜、空调、电脑、床垫以及办公家具等。

纳入本次评估范围的设备类资产不存在抵押、担保或其他权利受限情形。

（3）土地情况：

本次评估范围的土地使用权为国联饲料所有位于湛江市坡头区龙头镇路西村委员会水流石村的1宗国有土地使用权，委估宗地具体情况如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	用地性质	剩余年限	土地面积(m^2)	原始入账价值（元）	账面价值（元）
1	湛国用（2007）第00158号	宗地1	工业出让	29.18年	71,378.66	8,060,780.00	4,943,704.79

1、土地登记状况

待估宗地以土地出让方式取得。宗地位于湛江市坡头区龙头镇路西村委员会水流石村，四至为：东临村道、南临G228广湛路、西邻汕湛高速收费站、北临林地；土地用途为工业，土地证载面积为71,378.66平方米，土地使用权类型为出让，国有土地使用证号为湛国用（2007）第00158号，登记时间为2007年4月30日，土地使用权终止日期为2055年9月5日。

2、土地权利状况

待估宗地土地所有权归国家所有，土地使用权人为湛江国联饲料有限公司；土地以出让方式取得，登记时间为2007年4月30日，土地使用权终止日期为2055年9月5日，至评估基准日2026年6月30日，剩余使用年限为29.18年，待估宗地存在抵押权，抵押权人为兴业银行湛江分行，债权期限为2023年8月9日至2026年12月31日。

3、建筑物和地上附着物状况

待估宗地位于湛江市坡头区龙头镇路西村委员会水流石村国联饲料工业园内，建筑物和地上附着物主要为国联饲料所有的办公用房、生产用房以及为生产服务的辅助性用房和配套设施等，主要包括：混合土车间、办公楼、宿舍楼、科研中心及仓库、原料仓及成品库和相关配套设施等，现租于湛江市渔嘉科技有限公司生厂经营使用，租赁期限为2025年4月15日起至2035年4月14日，具体情况详见资产评估明细表。

（二）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

本次委托的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。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即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

本项目选定的资产评估基准日是2026年6月30日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

（一）与企业财务报告期相衔接；

（二）与委托人的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）行为依据

1、 湖北众联资产评估有限公司与湛江国联水产开发股份有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

4、《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，自2016年12月1日起施行）；

5、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）

6、《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，自2026年1月1日起施行）

7、《中华人民共和国增值税法实施条例》（2025年12月19日国务院第75次常务会议通过，自2026年1月1日起施行）；

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

9、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

11、其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

1、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

2、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

3、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；

8、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

12、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 号）；

13、资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证（中评协[2019]39 号）。

（四）权属依据

1、企业营业执照；

2、房产权属证明文件、土地权证；

3、车辆行驶证；

4、重大机器设备的购置合同、发票；

5、土地出让合同、发票；

6、其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》(第四版)；

2、中国人民银行关于调整各项贷款利率的通知；

3、原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；

4、广东省建设项目应收取各种规费标准的文件；

5、广东省建设工程标准定额站发布的房屋建筑工程造价指数；

6、广东省和湛江市房屋建筑工程经济指标；

7、机械工业信息研究院2026年《机电产品价格信息查询系统》、《电脑报》等价格资料及网上询价；

8、评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；

9、广东省产权交易所及广东省物价部门关于产权交易收费标准的相关文件；

10、中国人民银行金融机构贷款基准利率表；

11、企业机器设备使用及管理部门提供的《重大设备鉴定表》，设备运行记录及检修记录、生产工艺流程、设备管理制度等有关资料；

12、“同花顺iFinD金融数据终端”相关资料；

13、中国地价监测网发布的工业地价增长指数；

14、中国土地市场网类似宗地成交案例信息；

15、《城镇土地分等定级规程》（GBT18507-2014）；

16、《湛江市人民政府办公室关于印发湛江市区2025年国有建设用地标定地价更新项目成果的通知》（湛府办函〔2025〕49号）；

17、委托人提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；

18、委托人提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；

19、产权持有单位提供的权属声明；

20、产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》；

21、评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

根据本次评估目的、评估对象和资产类别情况，采用成本法、市场法、标定地价系数修正法进行评估。

1、关于房屋建筑物类资产评估

根据《资产评估执业准则——不动产》等相关准则规定，房地产估价通常包括市场法、收益法、成本法和假设开发法。市场法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发发适用于具有投资开发或存在开发潜力的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法和假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

纳入本次评估范围内的房屋建筑物主要为产权持有单位自持的办公用房、生产用

房以及为生产服务的辅助性用房和配套设施等。市场无类似工业房屋交易案例故不适宜采用市场法；目前整个厂区均处于出租状态，但现有租约不具备市场代表性，其未来收益并非取决于资产本身的市场交换价值，而严重依赖于承租方的经营利润，具有较大的不确定性与偶发性，同时，未来租约期满后的租金趋势、空置率及收益期内各年的纯收益难以通过客观的市场数据加以准确预测，故不适宜采用收益法；委估对象为已建成物业，不适宜采用假设开发法。故本次评估采用重置成本法对房屋建筑物类资产进行评估。评估方法介绍如下：

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值 = 重置全价×成新率

1）重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

重置全价＝建安工程造价+前期及其它费用+资金成本

①建安工程造价

主要内容包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润、税金等。建安工程造价通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用造价指数调整的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，根据基准日的造价指数，计算出基准日的建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建（构）筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

②前期费用及其它费用参照的计算标准参考有关文件规定执行（见下表）：

湛江市前期费用及其它费用参考标准

序号	名　　称	取　费		参考文件标准
		%	元/m²	
1	工程勘察设计费	3.40		参考国家计委、建设部(计价格[2002]10 号)
2	招投标费	0.43		参考发改价格[2011]534 号

3	工程监理费	2.54		参考发改价格[2007]670 号
4	工程造价咨询费	1.00		参考粤价函〔2011〕742 号
5	可行性研究报告费	1.64		参考国家计委计价格〔1999〕1283 号
6	环境影响评价费	0.37		参考计价格[2002]125 号
7	建设单位管理费	0.20		参考财建[2016]504 号
合 计		**9.58**	-	***

③资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括前期费用、综合造价、其他费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日正常利率计算利息。

2）成新率的确定

建筑物成新率的确定，采用理论成新率和勘察成新率两种方法计算，经加权平均得出成新率。

理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

勘察成新率由评估人员现场实地勘察考评打分评定。

综合成新率=勘察成新率×0.6＋理论成新率×0.4

3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

2、关于设备类资产评估

根据资产评估准则，进行资产评估时采取的评估技术思路有市场法、成本法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合委估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

由于委估资产主要为生产、办公及服务用的设备及其配套设施，本次评估以持续使用和公开市场为前提，依据本次评估特定目的，对生产设备、电子设备和叉车等设备采用成本法进行评估。

对于在用设备，即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

公式：评估值＝重置全价×成新率

重置成本=现行市场价格（含税）×（1+运杂费率+安装调试费率）

式中，运杂费和安装费参照《资产评估常用数据手册》参数并结合设备类资产的具体情况进行选取。

①重置全价的确定

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》规定，由于湛江国联饲料有限公司为农副食品加工业，故设备购置无法抵扣增值税，纳入本次评估范围内的设备类资产重置全价为含税价。

a、生产及办公用设备以查询市价为主，询价的主要来源：一是经过分析核实的2026年《中国机电产品报价手册》等价格资料；二是向生产厂家和经销单位进行的同类设备的询价；三是网上查价。

运输费率的确定：充分考虑生产厂家的运输距离、交通条件、设备重量和价值，确定一个适当的比例；对能享受送货优惠的，不考虑运输费。

安装费率的确定：根据设备的精度要求、安装的难易程度，确定一个适当的比例；不需安装设备不考虑安装费。

对价值量较大、建设周期较长的设备，根据其合理的安装调试周期，适当考虑工程前期费用，并按中国人民银行公布的同期贷款利率，计入资金成本。

重置全价=设备现行市场参考价×(1+运杂、安调费率)+资金成本及其它合理费用

b、进口设备：如有国内代理商或经销商的，以国内代理商或经销商的设备报价为基础进行评估，如没有国内代理商或经销商的，根据替代性原则，凡国内有替代的设备，按国内类似设备进行评估。

②确定成新率

对于机器设备，依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅机器设备的技术档案、现场考察，从机器设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算提出年限法的成新率。年限法的成新率计算公式为：

成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%，或：

成新率=[（经济使用寿命年限-已使用年限）/经济使用寿命年限]×100%

对于采用使用年限法无法真实反映委估设备的成色时，可采用现场勘察评分法确定成新率。

对于价值量较高的设备，采用使用年限法和现场勘察评分法两种方法分别计算，再按相应的权重测算出综合成新率。

对于电子设备等一般小型设备主要按理论成新计算其成新率，如少数设备实际技术状态与理论成新率差别较大时，则用勘察情况加以调整。

对于叉车等工程车辆主要按理论成新计算其成新率，如少数叉车实际技术状态与理论成新率差别较大时，则用勘察情况加以调整。

③确定评估值

评估值=重置全价×成新率

3、关于土地使用权评估

（1）估价方法的选择

本次评估中运用的估价方法是按照《资产评估执业准则——不动产》的规定，根据当地地产市场的发育情况，并结合估价对象具体特点及特定的估价目的等条件适当选择的。经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对待估宗地采用市场比较法和标定地价系数修正法测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定估价对象的评估价格。方法选择的主要依据如下：

①由于从土地市场上可获得与待估宗地处于同一供需圈且具有可比性的类似交易实例，故选用市场比较法进行评估；

②待估宗地位于湛江市坡头区，该地区已公布最新标定地价成果，且待估宗地处于标定区域以内，故选用标定地价系数修正法进行评估；

③成本逼近法以成本累加为途径，该方法主要依据土地取得费、开发成本及相关税费，叠加利息、利润及土地增值收益来估算地价，未能更客观地反映土地的效用、价值及市场供需关系，故不适宜选用成本逼近法进行评估；

④由于待估宗地土地收益难以准确剥离确定，故不适宜使用收益法和剩余法。

（2）估价的技术路线

①市场比较法

市场比较法，是以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域因素、个别因素及其它因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法，其计算公式为：

土地价格＝可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因

素修正系数×个别因素修正系数×其他因素修正系数

②标定地价系数修正法

标定地价系数修正法，是指利用政府公布的标定地价（政府确定的标准宗地，在设定开发条件、正常市场、法定使用年期、特定估价期日下的宗地价格）及其配套修正体系，对比待估宗地与标准宗地之间各项地价影响因素差异，逐项进行系数修正，最终求取待估宗地在估价期日正常市场价格的宗地估价方法，其基本公式为：

地面地价=标准宗地标定地价×[(1+待估宗地区域因素修正系数)/ (1+标准宗地区域因素修正系数)]×[(1+待估宗地其他个别因素修正系数)/(1+标准宗地其他个别因素修正系数)]×(待估宗地期日修正系数/标准宗地期日修正系数)×待估宗地剩余使用年限修正系数+(待估宗地土地开发程度修正值-标准宗地土地开发程度修正值)

总地价=地面地价×土地面积

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因

素，主要步骤如下：

1、指导准备应提供的评估资料。评估人员指导和相关人员在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、审查和完善填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给对“资产评估申报表”进行完善。要求对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3、资产评估师和评估专业人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）基本假设

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3、持续经营假设

持续经营假设是假定评估对象所及其包含的资产按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般假设及针对性假设

1、假设国家和地方（资产经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境、政治、经济和社会环境等较评估基准日无重大变化；

2、假设资产经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

3、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对资产组的持续经营形成重大不利影响。

4、假定委托人和产权持有单位提供的评估申报资料和其他各项基础资料均真实合法完整。

5、假设资产按现有用途使用：首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

6、本次评估不考虑与列入评估范围的资产有关系的其他抵押、查封、担保、或有资产等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

7、受条件限制在本次现场清查时，对委估设备的勘察只能在静态下进行。在本次评估时假设已达到可使用状态的资产能正常使用。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用成本法、市场法、标定地价系数修正法，对湛江国联饲料有限公司申报的固定资产及土地使用权进行了评估，其评估结论如下：

截至评估基准日 2026 年 6 月 30 日，湛江国联饲料有限公司纳入评估范围的固定资产和土地使用权资产账面价值为 2,621.34 万元，经评估人员测算，委估资产市场价值为 6,607.86 万元，评估增值 3,986.52 万元，增值率 152.08%。

此评估结论根据以上评估工作得出，评估结论详细情况见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
一、固定资产合计	**2,126.97**	**4,109.61**	**1,982.64**	**93.21**
房屋建筑物	545.53	2,269.92	1,724.39	316.09
构筑物	97.02	127.11	30.09	31.01
机器设备	1,475.61	1,702.18	226.57	15.35
车辆	1.87	3.50	1.63	87.29
电子设备	6.94	6.90	-0.04	-0.64
二、土地使用权合计	**494.37**	**2,498.25**	**2,003.88**	**405.34**
三、总计	**2,621.34**	**6,607.86**	**3,986.52**	**152.08**

湛江国联饲料有限公司评估基准日申报的资产账面值合计为 2,621.34 万元，评估值为 6,607.86 万元，评估增值 3,986.52 万元，增值率 152.08%。其中，固定资产的账面值为 2,126.97 万元，评估值为 4,109.61 万元，增值 1,982.64 万元，增值率 93.21%；土地使用权账面值为 494.37 万元，评估值为 2,498.25 万元，增值 2,003.88 万元，增值率 405.34%。

房屋建筑物增值原因：主要是因为评估基准日建筑工程行业的原材料价格、人工工资、机械费比建成期有不同程度的增长。同时，房屋的财务折旧年限与资产评估中的房屋建筑物参考使用年限不同，也是导致评估值相对于账面价值增值的原因。

设备类资产增值原因：财务计提折旧的年限普遍低于评估的经济使用年限，成新率因素导致评估增值。

土地增值原因：土地使用权的取得时间较早，自企业取得该宗地至评估基准日时，湛江市同类工业用地地价水平逐年增长，且在后期企业对该宗地有投入费用用于土地开发，该部分开发也使土地增值。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

1、本次评估涉及部分房屋建筑物未办理房产权证，本次评估面积以产权持有单位提供的评估申报数据为准；若期后办理权属登记手续后，评估面积与权属登记面积有所差异，评估值应做相应调整。同时，产权持有单位承诺，若因房屋产权问题出现诉讼等问题，其愿承担全部的法律及经济责任。

2、截至评估基准日 2026 年 6 月 30 日，湛江国联饲料有限公司将整厂（包括场地及一系列车间、办公楼、宿舍、设备等）出租给了湛江渔嘉科技有限公司，租赁期限 10 年，从 2025 年 4 月 15 日至 2035 年 4 月 14 日。本次评估未考虑该租赁情况对评估结果的影响。

3、截至评估基准日 2026 年 6 月 30 日，湛江国联饲料有限公司位于湛江市坡头区龙头镇路西村委员会水流石村的房屋建筑物办公楼（序号 1）、宿舍楼（序号 2）、混合土车间（序号 3）及土地使用权已设立抵押权，抵押权人为兴业银行湛江分行，抵押期限从 2023 年 8 月 9 日至 2026 年 12 月 31 日。本次评估未考虑以上房屋建筑物及土地抵押、查封及可能存在的相关负债等事项对评估价值的影响。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况；

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

1、本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场

价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

2、在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象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。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况；

无。

（五）重大期后事项；

无。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

无。

（七）其他需要说明的事项。

1、本次委估资产中评估价值均为含税价，本次评估未考虑资产转让过程中可能发生的相关税费对评估值的影响。

2、对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构等，因受其特点的限制，无法进行直接勘察、核实。本次根据产权持有者提供的有关造价资料和维护记录以及相关合同、购置文件对此类资产的状况以及权属进行判断，并设定这些资料是真实有效的，通过执行相关的替代程序减少上述限制事项对评估结论的影响。

3、产权持有单位对其提供的会计资料的完整性、真实性和合法性负责，若或存在故意隐瞒评估人员根据已有资料尚无法掌握的企业其他情况，导致存在账外资产及或有事项而又未能提供相关资料，由此造成对本评估结论的影响，本评估机构不承担相关法律责任。

4、评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请

评估机构重新确定评估值。

5、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则所确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

6、本次房屋建筑物评估结果中均不包含土地之价值。

7、房屋建筑物中车间遮雨棚工程（序号 8）被台风损毁，现场无实物。本次评估确认为零。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1、本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用；

2、评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2026 年 6 月 30 日至 2027 年 6 月 29 日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制

事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2026年10月12日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期 。

资产评估师（签章）：

资产评估师（签章）：

湖北众联资产评估有限公司

2026年10月12日

第四部分、资产评估报告附件

资产评估报告附件

附件一：委托人和产权持有单位营业执照；

附件二：评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件三：委托人和其他相关当事人承诺函；

附件四：签名资产评估师的承诺函；

附件五：资产评估机构备案文件或者资格证明文件；

附件六：资产评估机构营业执照副本；

附件七：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；

附件八：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；

附件九：资产评估汇总表或者明细表。

附件一：委托人和产权持有单位营业执照

统一社会信用代码
91440800727060629M

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　湛江国联水产开发股份有限公司

类　　型　股份有限公司（港澳台与境内合资、上市）

法定代表人　李忠

经营范围　许可项目：食品生产，食品销售，水产苗种进出口，水产苗种生产，水产养殖，饲料生产，餐饮服务，（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：水产品收购，水产品批发，水产品零售，食用农产品批发，食用农产品零售，食用农产品初加工，初级农产品收购，农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，畜牧渔业饲料销售，生物质燃料加工，食品销售（仅销售预包装食品），非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　人民币壹拾壹亿贰仟捌佰壹拾陆万柒仟贰佰伍拾叁元

成立日期　2001年03月08日

住　　所　湛江开发区平乐工业区永平南路[一照多址：广东湛江吴川市黄坡镇（吴川）华昱产业转移工业园工业大道6号]

登记机关　湛江市市场监督管理局

2023 年 09 月 21 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报

国家市场监督管理总局监制

扫描全能王 创建

统一社会信用代码
914408007946935575

营业执照

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　湛江国联饲料有限公司

类　　型　有限责任公司(外商投资企业法人独资)

法定代表人　李忠

经营范围　许可项目：饲料生产；水产养殖（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：畜牧渔业饲料销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；初级农产品收购；货物进出口；饲料添加剂销售；生物饲料研发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　人民币叁仟万元

成立日期　2006年11月24日

住　　所　湛江市坡头区龙头镇广湛路1号

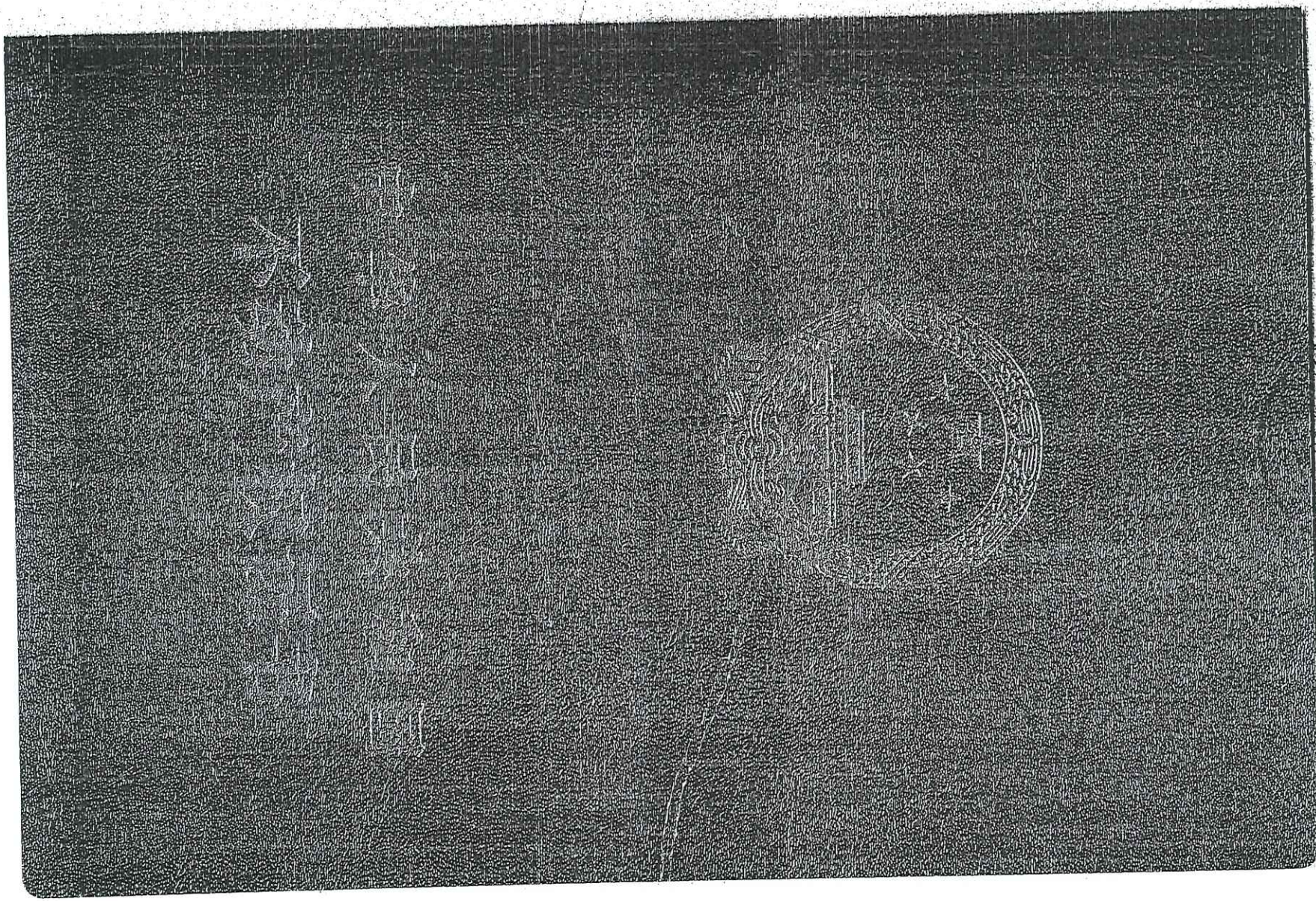
登记机关　湛江市市场监督管理局

2022年10月19日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

附件二：评估对象涉及的主要权属证明资料



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2022 年09 月28 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ D 44710566888

粤（ 2022 ）湛江市 不动产权第 0090248 号

权 利 人	湛江国联饲料有限公司(914408007946935575)
共有情况	单独所有
坐　　落	湛江市坡头区龙头镇水流石村北尾岭第1幢
不动产单元号	440804 102203 GB00001 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 自建房
用　　途	工业用地 / 其他
面　　积	宗地面积 71378.66㎡ / 房屋建筑面积 2283.94㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2005年09月05日 起 2055年09月05日 止
权利其他状况	国有建设用地使用权 1、使用面积 71378.66 ㎡ 房屋所有权 1、房屋结构： 钢筋混凝土结构 2、专有建筑面积： 2283.94 ㎡ 、分摊建筑面积： 0 ㎡ 3、总层数： 6层,所在层：1-6层 4、竣工时间： 2002年12月01日

附　　记

1. 湛江市粤龙饲料有限公司将其位于坡头区龙头镇路西村委员会水流石村，面积为71378.66平方米的国有土地使用权价入股湛江国联饲料有限公司；
2. 2007年5月购买；
3. 2022年9月换证，原《国有土地使用证》湛国用（2007）字第00158号、《房地产权证》粤房地证字第C4376236号已收回存档。



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2022 年 09 月 28 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ D 44710566899

粤（ 2022 ）湛江市 不动产权第 0090338 号

权 利 人	湛江国联饲料有限公司(914408007946935575)
共有情况	单独所有
坐　　落	湛江市坡头区龙头镇路西村委员会水流石村(第2幢)
不动产单元号	440804 102203 GB00001 F00039001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 自建房
用　　途	工业用地 / 住宅
面　　积	宗地面积 71378.66㎡ / 房屋建筑面积 4259.4㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2005年09月05日 起 2055年09月05日 止
权利其他状况	国有建设用地使用权 1、使用面积 71378.66 ㎡ 房屋所有权 1、房屋结构： 钢筋混凝土结构 2、专有建筑面积： 4259.4 ㎡ 、分摊建筑面积： 0 ㎡ 3、总层数： 5层,所在层：1-5层 4、竣工时间： 2007年12月01日

附　　记

1.2007年2月新建；
2.2022年9月换证，原《房地产权证》粤房地证字第C5329660号已收回存档。

不得开放借阅

80GQZ

GUO

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构登记专用章

2022年09月28日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ D 44710566898

粤（ 2022 ）湛江市 不动产权第 0090339 号

权 利 人	湛江国联饲料有限公司(914408007946935575)
共有情况	单独所有
坐　　落	湛江市坡头区龙头镇路西村委员会水流石村(第3幢)
不动产单元号	440804 102203 GB00001 F00010002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 自建房
用　　途	工业用地 / 办公
面　　积	宗地面积 71378.66㎡ / 房屋建筑面积 2208.02㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2005年09月05日 起 2055年09月05日 止
权利其他状况	国有建设用地使用权 1、使用面积：71378.66 ㎡ 房屋所有权 1、房屋结构： 钢筋混凝土结构 2、专有建筑面积： 2208.02 ㎡ 、分摊建筑面积： 0 ㎡ 3、总层数： 5层,所在层：1-5层 4、竣工时间： 2007年12月01日

附　　记

1.2007年2月新建；
2022年9月换证，原《房地产权证》粤房地证字第C5329659号已收回存档。

中华人民共和国

国有土地使用证

湛 国用（2007）第 00158 号

土地使用权人	湛江国联饲料有限公司			
座　　落	湛江市坡头区龙头镇路西村委员会水流石村			
地　　号	08040412072	图　　号		
地类（用途）	工业用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2055 年 09 月 05 日止
使用权面积	柒万壹仟叁佰柒拾捌点陆陆平方米 M^2	其中	独用面积	M^2
			分摊面积	M^2

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

湛江市人民政府 （章）

二〇〇九 年 04 月 30 日

宗地图

单位：m.m²

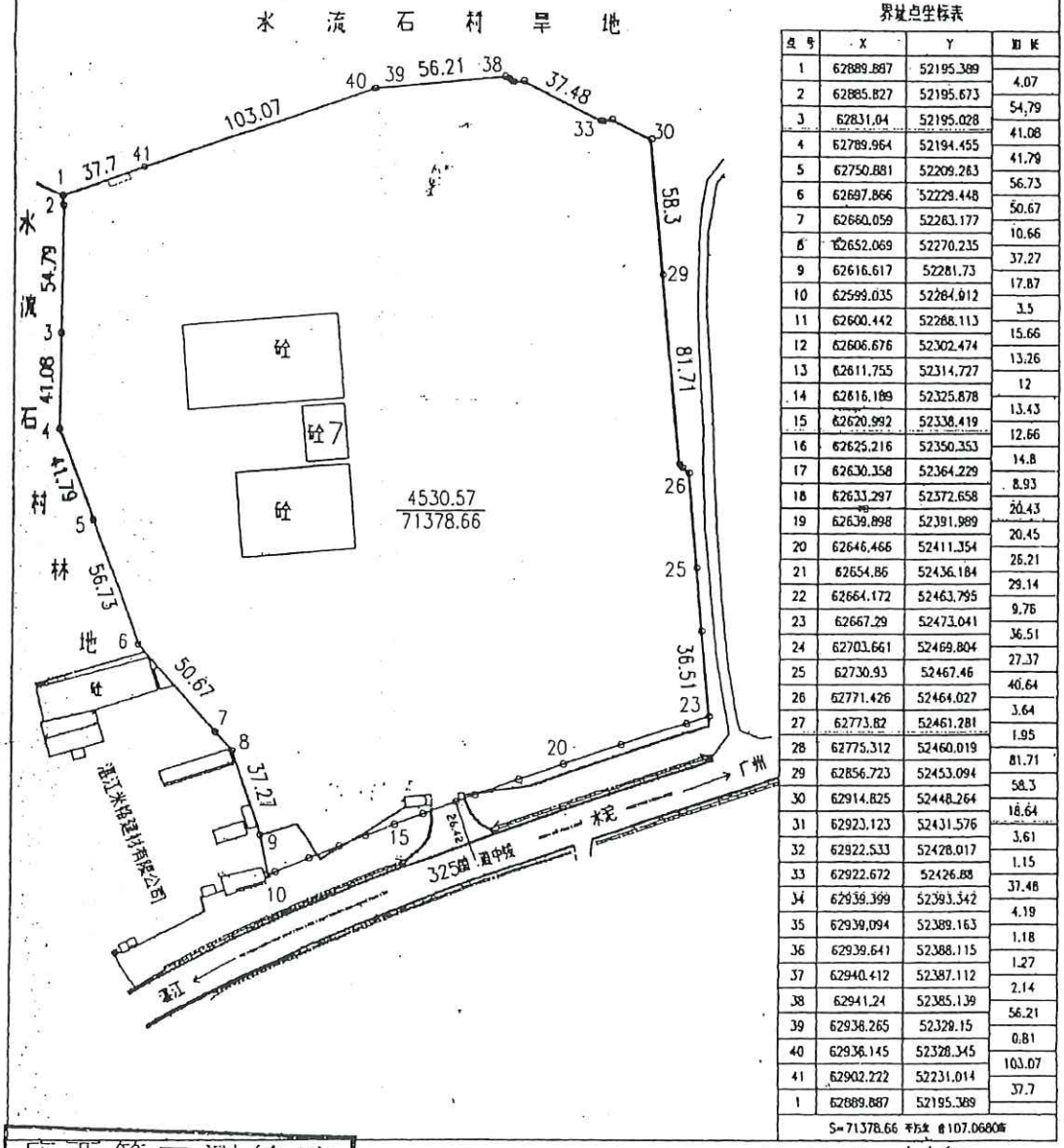
宗地编号：

地籍图号：

权利人：湛江国联饲料有限公司

地　址：坡头区龙头镇325国道北侧

北



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	62889.887	52195.389	
2	62885.827	52195.673	4.07
3	62831.04	52195.028	54.79
4	62789.964	52194.455	41.08
5	62750.881	52209.283	41.79
6	62697.866	52229.448	56.73
7	62660.059	52263.177	50.67
8	62652.069	52270.235	10.66
9	62616.617	52281.73	37.27
10	62599.035	52284.912	17.87
11	62600.442	52288.113	3.5
12	62606.676	52302.474	15.66
13	62611.755	52314.727	13.26
14	62616.189	52325.878	12
15	62620.992	52338.419	13.43
16	62625.216	52350.353	12.66
17	62630.358	52364.229	14.8
18	62633.297	52372.658	8.93
19	62639.898	52391.989	20.43
20	62646.466	52411.354	20.45
21	62654.86	52436.184	26.21
22	62664.172	52463.795	29.14
23	62667.29	52473.041	9.76
24	62703.661	52469.804	36.51
25	62730.93	52467.46	27.37
26	62771.426	52464.027	40.64
27	62773.82	52461.281	3.64
28	62775.312	52460.019	1.95
29	62856.723	52453.094	81.71
30	62914.825	52448.264	58.3
31	62923.123	52431.576	18.64
32	62922.533	52428.017	3.61
33	62922.672	52426.88	1.15
34	62939.399	52393.342	37.48
35	62939.094	52389.163	4.19
36	62939.641	52388.115	1.18
37	62940.412	52387.112	1.27
38	62941.24	52385.139	2.14
39	62938.265	52329.15	56.21
40	62936.145	52328.345	0.81
41	62902.222	52231.014	103.07
1	62889.887	52195.389	37.7

S=71378.66 平方米 合107.0680亩

广西第三测绘院
测绘工程出图专用章
测绘资质等级：甲级
证书编号：甲测资字4500100
批准机关：国家测绘局

1:3000

绘 图 员：

审 核 员：何基梦

绘审日期：2007年1月4日

记　事

该宗地由湛江市粤龙饲料有限公司将其土地使用权转让给湛江国联饲料有限公司。原湛国用（2005）第40016号《国有土地使用证》已收回注销。

粘贴附图线

登记机关

湛江市国土资源局

2007年04月30日

土地登记专用章

证书监制机关

中华人民共和国国土资源部

土地证书管理专用章

No 010777938

附件三：委托人和其他相关当事人承诺函

委托人承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因湛江国联水产开发股份有限公司拟进行转让资产事宜，我们委托你公司对该经济行为所涉及的湛江国联饲料有限公司的固定资产和土地使用权的市场价值以2026年6月30日为评估基准日进行了评估。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：

1、资产评估的经济行为符合国家规定；

2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项提示充分揭示；

3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人单位印章：湛江国联水产开发股份有限公司

委托人法定代表人（签字或签章）：

2026年7月10日

产权持有单位承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因湛江国联水产开发股份有限公司拟进行转让资产事宜，湛江国联水产开发股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的湛江国联饲料有限公司的固定资产和土地使用权的市场价值以2026年6月30日为评估基准日进行了评估。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：

1、资产评估的经济行为符合国家规定；

2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项提示充分揭示；

3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

产权持有单位印章：湛江国联饲料有限公司

产权持有单位法定代表人（签字或签章）：

2026年7月10日

附件四：签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

湛江国联水产开发股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟进行转让资产事宜所涉及的湛江国联饲料有限公司固定资产及土地使用权市场价值，以2026年6月30日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的执业资格。

二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、根据资产评估准则选用了评估方法。

五、充分考虑了影响评估价值的因素。

六、评估结论合理。

七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：





2026年10月12日

附件五：资产评估机构备案文件或者资格证明文件

武汉市财政局

备案公告

2018-001号

下列机构报来的《资产评估机构备案表》（《资产评估机构分支机构备案表》）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。其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

1、湖北众联资产评估有限公司；

2、湖北天枰资产评估有限公司；

3、亚洲（北京）资产评估有限公司湖北分公司；

以上资产评估机构的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。

特此公告。

2018年1月3日

附件六：资产评估机构营业执照

统一社会信用代码

91420106177570455 6

营业执照

（副本） 2 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖北众联资产评估有限公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　胡家望

经营范围　一般项目：资产评估；土地调查评估服务；财务咨询；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1991年10月10日

住　　所　湖北省武汉市武昌区中北路166号长江产业大厦16层

登记机关　武昌区行政审批局

2024 年 2 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

附件七：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：42040056

会员姓名：尚赤

证件号码：422323**********7

所在机构：湖北众联资产评估有限公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就未来

本人印鉴：正式执业会员 资产评估师 尚赤 42040056

签名：

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 04 月 30 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：42190026

会员姓名：成传泉

证件号码：420222**********9

所在机构：湖北众联资产评估有限公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：成传泉

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 04 月 28 日

附件八：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

资产账面价值与评估结论存在较大差异主要由于房屋建筑物、设备类资产和土地使用权评估增值导致。

房屋建筑物增值原因：主要是因为评估基准日建筑工程行业的原材料价格、人工工资、机械费比建成期有不同程度的增长。同时，房屋的财务折旧年限与资产评估中的房屋建筑物参考使用年限不同，也是导致评估值相对于账面价值增值的原因。

设备类资产增值原因：财务计提折旧的年限普遍低于评估的经济使用年限，成新率因素导致评估增值。

土地增值原因：土地使用权的取得时间较早，自企业取得该宗地至评估基准日时，湛江市同类工业用地地价水平逐年增长，且在后期企业对该宗地有投入费用用于土地开发，该部分开发也使土地增值。

附件九：资产评估汇总表或明细表

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2026年6月30日

表1
共17页第1页

被评估单位：湛江国联饲料有限公司

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	-	-	-	
2	非流动资产	2,621.34	6,607.86	3,986.52	152.08
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	债权投资	-	-	-	
7	长期股权投资	-	-	-	
8	其他权益工具投资	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	2,126.97	4,109.61	1,982.64	93.21
11	在建工程	-	-	-	
12	工程物资	-	-	-	
13	固定资产清理	-	-	-	
14	生产性生物资产	-	-	-	
15	油气资产	-	-	-	
16	使用权资产	-	-	-	
17	无形资产	494.37	2,498.25	2,003.88	405.34
18	开发支出	-	-	-	
19	商誉	-	-	-	
20	长期待摊费用	-	-	-	
21	递延所得税资产	-	-	-	
22	其他非流动资产	-	-	-	
23	资产总计	**2,621.34**	**6,607.86**	**3,986.52**	**152.08**

评估机构：湖北众联资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：湛江国联饲料有限公司

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	-	-	-	
15	二、非流动资产合计	26,213,442.54	66,078,663.00	39,865,220.46	152.08
16	可供出售金融资产	-	-	-	
17	持有至到期投资	-	-	-	
18	长期应收款	-	-	-	
19	债权投资	-	-	-	
20	长期股权投资	-	-	-	
21	其他权益工具投资	-	-	-	
22	投资性房地产	-	-	-	
23	固定资产	21,269,737.75	41,096,132.00	19,826,394.25	93.21
24	在建工程	-	-	-	
25	工程物资	-	-	-	
26	固定资产清理	-	-	-	
27	生产性生物资产	-	-	-	
28	油气资产	-	-	-	
29	使用权资产	-	-	-	
30	无形资产	4,943,704.79	24,982,531.00	20,038,826.21	405.34
31	开发支出	-	-	-	
32	商誉	-	-	-	
33	长期待摊费用	-	-	-	
34	递延所得税资产	-	-	-	
35	其他非流动资产	-	-	-	
36	三、资产总计	26,213,442.54	66,078,663.00	39,865,220.46	152.08

评估机构：湖北众联资产评估有限公司

非流动资产评估汇总表

表4

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：湛江国联饲料有限公司

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	债权投资	-	-	-	
4-5	长期股权投资	-	-	-	
4-6	其他权益工具投资	-	-	-	
4-7	投资性房地产	-	-	-	
4-8	固定资产	21,269,737.75	41,096,132.00	19,826,394.25	93.21
4-9	在建工程	-	-	-	
4-10	工程物资	-	-	-	
4-11	固定资产清理	-	-	-	
4-12	生产性生物资产	-	-	-	
4-13	油气资产	-	-	-	
4-14	使用权资产	-	-	-	
4-15	无形资产	4,943,704.79	24,982,531.00	20,038,826.21	405.34
4-16	开发支出	-	-	-	
4-17	商誉	-	-	-	
4-18	长期待摊费用	-	-	-	
4-19	递延所得税资产	-	-	-	
4-20	其他非流动资产	-	-	-	
	合计	26,213,442.54	66,078,663.00	39,865,220.46	152.08

被评估单位填表人：张海玲

评估人员：成传泉、阮坤、韩依颉

填表日期：2026年7月10日

固定资产评估汇总表

表4-8

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：湛江国联饲料有限公司

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	29,989,380.61	6,425,564.07	40,182,794.99	23,970,356.00	10,193,414.38	17,544,791.93	33.99	273.05
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	26,249,497.61	5,455,319.89	36,156,165.99	22,699,249.00	9,906,668.38	17,243,929.11	37.74	316.09
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	3,739,883.00	970,244.18	4,026,629.00	1,271,107.00	286,746.00	300,862.82	7.67	31.01
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	57,040,244.42	14,844,173.68	51,931,580.00	17,125,776.00	-5,108,664.42	2,281,602.32	-8.96	15.37
4-6-4	固定资产-机器设备	55,498,707.61	14,756,100.12	50,504,060.00	17,021,853.00	-4,994,647.61	2,265,752.88	-9.00	15.35
4-6-5	固定资产-车辆	396,300.00	18,665.00	349,580.00	34,958.00	-46,720.00	16,293.00	-11.79	87.29
4-6-6	固定资产-电子设备	1,145,236.81	69,408.56	1,077,940.00	68,965.00	-67,296.81	-443.56	-5.88	-0.64
4-6-7	土地	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	87,029,625.03	21,269,737.75	92,114,374.99	41,096,132.00	5,084,749.96	19,826,394.25	5.84	93.21
	减：固定资产减值准备		-		-		-		
	固定资产	87,029,625.03	21,269,737.75	92,114,374.99	41,096,132.00	5,084,749.96	19,826,394.25	5.84	93.21

被评估单位填表人：张海玲　　评估人员：成传泉 阮坤 韩依颉

填表日期：2026年7月10日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4-8-1

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：湛江国联饲料有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	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	粤（2022）湛江市不动产权第0090339号	办公楼	钢混	2007年12月	㎡	2,208.02	1,380.02	3,047,103.06	513,116.25	4,152,828.00	63	2,616,282.00	409.88	1,881	4层
2	粤（2022）湛江市不动产权第0090338号	宿舍楼	钢混	2007年12月	㎡	4,259.40	665.40	2,834,214.10	332,999.40	5,715,748.00	57	3,257,976.00	878.37	1,342	5层
3	粤（2022）湛江市不动产权第0090248号	混合土车间	钢混	2002年12月	㎡	2,283.94	1,640.11	3,745,920.25	576,929.96	4,054,291.00	49	1,986,603.00	244.34	1,775	6层
4		钢结构车间	钢结构	2008年9月	㎡	2,000.00		2,151,687.15	371,569.31	2,758,348.00	61	1,682,592.00	352.83	1,379	混合土车间扩建
5		钢结构车间2	钢结构	2012年12月	㎡	2,827.44		3,654,144.50	182,707.23	3,412,090.40	69	2,354,342.00	1,188.59	1,207	混合土车间扩建
6		办公楼、宿舍塑钢工程改造	钢结构	2016年2月	㎡			291,735.00	147,034.44	-		-	-100.00		评估价值包含于办公楼中
7		办公楼四楼会议室装修工程		2017年12月	㎡			340,680.00	201,682.56	-		-	-100.00		室内装修改造，评估价值包含于办公楼中
8		车间遮雨棚工程		2017年12月	㎡	440.64	586.78	258,559.89	153,067.41	-		-	-100.00	-	台风损毁，无实物
9		饭堂		2008年1月	㎡	656.00	1,111.89	729,398.40	221,972.48	824,721.00	59	486,585.00	119.21	1,257	台风损毁后重建
10		钢结构加固工程	钢结构	2024年5月	项	1.00		120,000.00	108,000.00	-		-	-100.00	-	4#水上车间内部平面结构加固，评估值包含于钢结构车间中
11		机修车间	钢混	2008年1月	㎡	112.84	649.95	73,340.00	8,538.04	197,838.64	60	118,703.00	1,290.28	1,753	
12		科研仓库	钢混	2011年12月	㎡	3,872.50	973.58	3,770,169.20	1,175,060.61	7,235,992.00	68	4,920,475.00	318.74	1,869	
13		科研中心试养车间	钢结构	2013年12月	㎡	1,480.00	1,203.78	1,781,587.77	715,965.83	2,551,471.00	75	1,913,603.00	167.28	1,724	
14		篮球场	砼	2018年3月	㎡	420.00	238.10	100,000.00	60,400.00	138,589.00	73	101,170.00	67.50	330	
15		乌贼膏搅拌仓	钢结构	2018年11月	㎡	387.00	684.75	265,000.00	74,491.50	337,127.00	81	273,073.00	266.58	871	
16		虾壳粉棚	钢结构	2011年12月	㎡	279.00	867.23	241,958.29	73,555.87	243,045.00	67	162,840.00	121.38	871	
17		原料仓及成品仓	钢混	2008年9月	㎡	2,376.00	994.95	2,364,000.00	350,069.00	3,995,725.00	61	2,437,392.00	596.26	1,682	
18		10T锅炉房土建工程	钢混	2013年10月	㎡	278.89	1,721.11	480,000.00	188,160.00	538,351.95	72	387,613.00	106.00	1,930	
合　　计						23,882.67		26,249,497.61	5,455,319.89	36,156,165.99		22,699,249.00	316.09		

被评估单位填表人：张海玲

评估人员：成传泉

填表日期：2026年7月10日

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

表4-8-2
共17页第6页

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：湛江国联饲料有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	计量单位	面积体积 m^2或m^3	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	传达室、厂牌、围墙	砖	2008年4月	项	1.00	171,569.00	8,578.45	193,887.00	14	27,144.00	216.42	
2	环保蓄水水池	不锈钢	2013年12月	个	1.00	218,600.00	10,930.00	242,239.00	37	89,628.00	720.02	
3	蓄水池	砼	2013年12月	m^3	200.00	86,700.00	34,680.00	87,774.00	37	32,476.00	-6.36	
4	1.5径水井	砖、砼	2006年12月	m	1.50	8,000.00	524.80	14,263.00	14	1,997.00	280.53	
5	DN75自来水安装工程	UPVC	2007年7月	项	1.00	150,000.00	7,500.00	166,222.00	14	23,271.00	210.28	
6	道路排水工程	UPVC	2008年1月	项	1.00	1,449,664.00	259,133.43	1,622,337.00	14	227,127.00	-12.35	
7	公司排污系统	铸铁	2017年9月	项	1.00	395,000.00	19,750.00	437,715.00	55	240,743.00	1,118.95	
8	国联饲料厂区室外消防栓工程	铸铁	2021年6月	项	1.00	585,000.00	444,600.00	545,568.00	74	403,720.00	-9.19	
9	饲料厂锅炉房管道燃气建设工程	铸铁	2021年8月	项	1.00	210,000.00	161,280.00	195,845.00	75	146,884.00	-8.93	
10	绿化工程	果树	2008年9月	项	1.00	465,350.00	23,267.50	520,779.00	15	78,117.00	235.73	
合　　计						3,739,883.00	970,244.18	4,026,629.00		1,271,107.00	31.01	

被评估单位填表人：张海玲

评估人员：成传泉

填表日期：2026年7月10日

固定资产—机器设备评估明细表

表4-8-4
共17页第7页

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：湛江国联饲料有限公司

金额单位：人民币元

序号	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	电动葫芦工作台			台	1	2006年12月	2006年12月	17,343.00	867.15	20,330	15	3,050	251.73	
2	虾料生产线			台	1	2007年7月	2007年7月	12,624,432.00	631,221.60	14,354,000	27	3,875,580	513.98	
3	电子汽车衡（地磅）			台	1	2007年5月	2007年5月	74,000.00	3,700.00	84,140	21	17,669	377.54	
4	6吨锅炉	6吨		台	1	2008年1月	2008年1月	473,806.95	23,690.35					报废
5	配电设备		广东维舒工程有限公司/珠江电力设备安装有限公司	套	1	2008年1月	2008年1月	3,158,240.80	157,912.04	3,360,400	24	806,496	410.72	
6	空压机配套设备	BK228ZG		套	1	2008年9月	2008年9月	40,000.00	2,000.00	42,560	15	6,384	219.20	
7	斗式提升机			台	1	2009年11月	2009年11月	11,000.00	550.00					未见实物
8	双轴混合机			台	1	2009年11月	2009年11月	60,000.00	3,000.00	67,500	15	10,125	237.50	
9	兄弟150不锈钢自动封口机	150	兄弟机械	台	1	2011年4月	2011年4月	1,050.00	52.50	1,060	10	106	101.90	闲置
10	12米装车输送机			台	1	2012年8月	2012年8月	26,875.00	1,343.75	27,490	10	2,749	104.58	闲置
11	10万吨膨化鱼料生产线	产能10万吨	广州天地	条	1	2012年12月	2012年12月	10,850,000.00	542,500.00	11,099,600	37	4,106,852	657.02	
12	530不锈钢环模			个	1	2013年5月	2013年5月	42,600.00	2,130.00	44,430	5	2,222	4.32	备件
13	传感器			个	1	2013年4月	2013年4月	10,412.00	520.60					含在地磅中评估
14	环模			个	1	2013年5月	2013年5月	31,250.00	1,562.50	32,590	5	1,630	4.32	备件
15	地磅传感器			台	1	2013年4月	2013年4月	2,000.00	100.00					含在地磅中评估
16	530不锈钢环模			个	1	2013年8月	2013年8月	42,600.00	2,130.00	44,430	5	2,222	4.32	备件
17	地磅传感器			台	1	2013年6月	2013年6月	2,000.00	100.00					含在地磅中评估
18	分流罩			台	1	2013年4月	2013年4月	3,420.00	171.00					含在膨料线中评估
19	膨化机			台	1	2013年8月	2013年8月	87,000.00	4,350.00	90,740	15	13,611	212.90	
20	环模			个	1	2013年9月	2013年9月	129,000.00	6,450.00	134,550	5	6,728	4.31	备件
21	减速机			台	1	2013年9月	2013年9月	6,950.00	347.50					含在膨料线中评估
22	SZL10-1.25-AII卧式锅炉	SZL10-1.25-AII	衡阳云天锅炉有限公司	台	1	2013年12月	2013年12月	942,640.00	47,132.00	983,170	29	285,119	504.94	
23	环模（补入）			个	1	2013年12月	2013年12月	28,750.00	1,437.50	29,990	5	1,500	4.35	备件
24	环模（补入）			个	1	2013年12月	2013年12月	65,000.00	3,250.00	67,800	5	3,390	4.31	备件
25	地磅传感器（补入）			个	1	2013年12月	2013年12月	2,000.00	100.00					含在地磅中评估
26	分流罩（补入）			台	1	2013年12月	2013年12月	23,940.00	1,197.00					含在膨料线中评估
27	摇摆式颗粒机			台	1	2013年12月	2013年12月	11,500.00	575.00	11,990	15	1,799	212.87	
28	热风循环烘箱			台	1	2013年12月	2013年12月	16,500.00	825.00	17,210	15	2,582	212.97	

固定资产—机器设备评估明细表

表4-8-4

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：湛江国联饲料有限公司

金额单位：人民币元

序号	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		
29	发电机组			台	1	2013年12月	2013年12月	20,000.00	1,000.00	20,860	15	3,129	212.90	
30	粉碎机			台	1	2013年12月	2013年12月	42,000.00	2,100.00	43,810	15	6,572	212.95	
31	卤素快速水份测定仪			台	1	2014年5月	2014年5月	14,000.00	700.00	14,880	15	2,232	218.86	
32	豆油储存罐			个	1	2014年6月	2014年6月	37,000.00	1,850.00	39,330	15	5,900	218.92	
33	缝包机机组			套	1	2014年8月	2014年8月	50,000.00	2,500.00	53,150	15	7,973	218.92	
34	炉排减速器			台	1	2014年9月	2014年9月	9,800.00	490.00					替换锅炉
35	电机Y225S-4	Y225S-4		台	1	2014年12月	2014年12月	6,300.00	315.00	6,700	15	1,005	219.05	
36	高温水泵			个	1	2014年12月	2014年12月	3,000.00	150.00	3,190	15	479	219.33	
37	10吨锅炉烟囱	10吨		个	1	2014年12月	2014年12月	9,900.00	495.00					未见实物
38	环模			台	1	2015年1月	2015年1月	41,000.00	1,230.00	45,960	5	2,298	86.83	备件
39	八方缝包机		无锡耐特机电技术有限公司	套	1	2015年3月	2015年3月	4,300.00	215.00	4,820	15	723	236.28	
40	机器设备			台	1	2015年5月	2015年5月	4,440.00	133.20					重购、含在鱼科战中评估
41	冷冻柜			个	1	2015年7月	2015年7月	44,944.00	1,348.32	50,380	15	7,557	460.48	
42	TRR型码垛机器人	TRR型		套	1	2015年7月	2015年7月	480,000.00	14,400.00	538,080	15	80,712	460.50	
43	下转盘			个	1	2015年7月	2015年7月	47,500.00	1,425.00	53,250	15	7,988	460.56	
44	420型沉水鱼生产线	420型		条	1	2015年7月	2015年7月	400,000.00	20,000.00	448,400	10	44,840	124.20	闲置
45	55KW电机			个	1	2015年11月	2015年11月	4,876.00	146.28	5,470	15	821	461.25	
46	100吨鱼油储存罐	100吨鱼油储存罐		个	1	2016年1月	2016年1月	156,000.00	4,680.00	177,370	15	26,606	468.50	
47	双螺杆挤条机	F-26		台	1	2016年4月	2016年4月	44,000.00	2,200.00	50,030	15	7,505	241.14	
48	猪油渣碎料机	猪油渣碎料机		台	1	2016年8月	2016年8月	17,800.00	890.00	20,240	15	3,036	241.12	
49	530CW不锈钢环膜及偏心轴	530CW		台	1	2017年1月	2017年1月	32,160.00	3,451.22					重购、含在鱼科战中评估
50	530压辊总成及偏心轴			台	1	2017年1月	2017年1月	18,320.00	1,965.51					重购、含在鱼科战中评估
51	宜大530制粒机改造加宽2台	宜大530		台	1	2017年1月	2017年1月	62,420.00	6,697.44					费用、含在鱼科战中评估
52	绞龙			台	1	2017年4月	2017年4月	8,800.00	1,152.80	9,410	15	1,412	22.48	
53	超微仓			台	1	2017年4月	2017年4月	27,400.00	3,589.40	29,290	15	4,394	22.42	
54	自动封口机	SGB780	合肥三冠包装科技有限公司	台	1	2017年4月	2017年4月	540,000.00	70,740.00	577,260	15	86,589	22.40	
55	自动打包机		合肥三冠包装科技有限公司	台	1	2017年4月	2017年4月	400,000.00	52,400.00	427,600	15	64,140	22.40	
56	动力计量柜			台	1	2017年5月	2017年5月	20,000.00	2,778.00	21,380	15	3,207	15.44	

固定资产—机器设备评估明细表

表4-8-4

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：湛江国联饲料有限公司

金额单位：人民币元

序号	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		
57	水称重模式系统			套	1	2017年5月	2017年5月	48,000.00	6,667.20	51,310	15	7,697	15.45	
58	超微改造			套	1	2017年5月	2017年5月	127,600.00	17,723.64					费用、含在鱼料线中评估
59	锅炉改造			套	1	2017年5月	2017年5月	100,000.00	13,890.00					费用、含在锅炉中评估
60	锅炉改造			套	1	2017年5月	2017年5月	100,000.00	13,890.00					费用、含在锅炉中评估
61	锅炉改造			套	1	2017年5月	2017年5月	100,000.00	13,890.00					费用、含在锅炉中评估
62	锅炉改造			套	1	2017年5月	2017年5月	100,000.00	13,890.00					费用、含在锅炉中评估
63	减速机			台	1	2017年5月	2017年5月	2,600.00	361.14					套换、含在鱼料线中评估
64	减速机			台	1	2017年5月	2017年5月	2,600.00	361.14					套换、含在鱼料线中评估
65	蛋白消化管			条	1	2017年5月	2017年5月	1,880.00	261.35	2,010	15	302	15.55	
66	保质器			台	1	2017年7月	2017年7月	138,000.00	21,348.60	147,520	15	22,128	3.65	
67	空压机及冷干机等配件			套	1	2017年8月	2017年8月	40,932.00	2,046.60					费用、含在空压机中评估
68	超微改造	正鑫132		套	1	2017年9月	2017年9月	127,600.00	21,755.80					费用、含在鱼虾料线中评估
69	饲料膨化机	VALVA-60		台	1	2017年9月	2017年9月	100,000.00	17,050.00	106,900	15	16,035	-5.95	
70	减速机	SR147-Y30-4P-34		台	1	2017年9月	2017年9月	17,240.00	862.00					套换、含在鱼料线中评估
71	超微该造（新线5#、旧线3#、2#）	正鑫132		套	1	2017年12月	2017年12月	191,400.00	9,570.00					费用、含在鱼虾料线中评估
72	磷脂油罐		茂名市茂南区诚行饲料机械经营部	个	1	2017年12月	2017年12月	158,860.00	30,851.02	169,820	15	25,473	-17.43	
73	虾料线1#、3#、4#制粒机保质器			台	1	2017年12月	2017年12月	414,000.00	20,700.00	442,570	15	66,386	220.71	
74	超微系统设备技改			套	1	2018年1月	2018年1月	98,800.00	19,967.48					费用、含在鱼虾料线中评估
75	超微改造（一台）			台	1	2018年2月	2018年2月	63,800.00	13,398.00					费用、含在鱼虾料线中评估
76	空压机	BK3782G		台	1	2018年3月	2018年3月	34,000.00	7,408.60	35,120	15	5,268	-28.89	
77	水分仪	MF50		台	1	2018年3月	2018年3月	12,750.00	2,777.73	13,170	15	1,976	-28.86	
78	变频器	160kw		台	1	2018年3月	2018年3月	37,700.00	8,214.83	38,940	15	5,841	-28.90	
79	变频器	45KW		台	1	2018年3月	2018年3月	11,760.00	2,562.90	12,150	15	1,823	-28.87	
80	电机	55KW		台	1	2018年3月	2018年3月	9,500.00	2,070.05					套换、含在虾料线中评估
81	电控箱（双秤）			台	1	2018年5月	2018年5月	17,300.00	4,043.01					套换、含在鱼料线中评估
82	2#鱼料线螺杆螺套		广州市张成机械配件有限公司	套	1	2018年4月	2018年4月	166,000.00	37,482.80	171,480	5	8,574	-77.13	易损件
83	振动筛			台	1	2018年7月	2018年7月	4,285.00	214.25	4,430	15	665	210.39	
84	高分筛			台	1	2018年7月	2018年7月	120,000.00	29,940.00	123,960	15	18,594	-37.90	

固定资产—机器设备评估明细表

表4-8-4

评估基准日：2026年6月30日

共17页第10页

被评估单位：湛江国联饲料有限公司

金额单位：人民币元

序号	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		
85	计数器	HQ-210		台	1	2018年8月	2018年8月	16,960.00	848.00	17,520	15	2,628	209.91	
86	蒸汽管道及分气缸保湿工程			套	1	2018年10月	2018年10月	149,600.00	7,480.00	154,540	15	23,181	209.91	
87	鱼料粗粉碎系统		四川正鑫机械有限公司	套	1	2019年2月	2019年2月	400,000.00	121,920.00	414,400	15	62,160	-49.02	
88	超微高方筛	AHCTS125*190	开封奥华机械有限公司	台	1	2019年4月	2019年4月	401,800.00	128,817.08	423,900	15	63,585	-50.64	
89	破碎料高分筛	PSCW1*10*100	开封奥华机械有限公司	台	1	2019年4月	2019年4月	180,320.00	57,810.42	186,810	15	28,022	-51.53	
90	龙头装载机	932N	龙工	台	1	2019年4月	2019年4月	98,000.00	31,418.80	101,530	15	15,230	-51.53	
91	齿轮减速机	SK87SR37-Y1.1-4P-562-M4-90°-B		台	1	2019年4月	2019年4月	6,100.00	1,955.66					替换机修房
92	不带压立式储存(磷脂油罐)	3200*6*9000	茂名天禾饲料机械经营部	个	1	2019年9月	2019年9月	156,000.00	56,175.60	161,620	16	25,859	-53.97	
93	不带压立卧式储存罐（鱼油罐）	3200*6*8000		个	1	2019年9月	2019年9月	82,000.00	29,528.20	84,950	16	13,592	-53.97	
94	虾料烘干机	EKHG 9*2	茂名市新科力农牧机械有限公司	台	1	2019年10月	2019年10月	430,000.00	158,240.00	445,480	16	71,277	-54.96	
95	无烟卸爆器（第一批）	200*500等		台	1	2020年3月	2020年3月	93,694.00	4,684.70	98,850	22	21,747	364.21	
96	混合搅拌机	无		台	1	2020年4月	2020年4月	39,500.00	16,408.30	41,670	22	9,167	-44.13	
97	缝包机组及自动包装称	GK35-7	茂名市新科力农牧机械有限公司	套	1	2020年7月	2020年7月	232,000.00	101,871.20	244,760	26	63,638	-37.53	
98	翻板式熟化器及调质器	2.2*2.2	茂名市新科力农牧机械有限公司	套	1	2020年8月	2020年8月	1,230,000.00	549,810.00	1,297,700	27	350,379	-36.27	
99	抽屉筛	AHCTS180		台	1	2021年5月	2021年5月	50,000.00	25,905.00	48,800	36	17,568	-32.18	
100	高压真空断路器（3台）	ZN18-12/630A	湛江市江能电力有限公司	台	3	2021年5月	2021年5月	96,000.00	49,737.60					替换（高压电房）
101	空压机机组			套	1	2021年6月	2021年6月	47,000.00	24,722.00	45,870	37	16,972	-31.35	
102	自动包装秤		无锡耐特机电技术有限公司	套	1	2021年7月	2021年7月	255,000.00	136,144.50	248,880	38	94,574	-30.53	
103	TPR-200码垛机器人系统（含200C伸缩臂丝杆）	TPR-200	无锡耐特机电技术有限公司	套	1	2021年10月	2021年10月	960,000.00	535,296.00	936,960	42	393,523	-26.48	
104	三浦燃气蒸汽锅炉设备		三浦工业（中国）有限公司	台	1	2021年12月	2021年12月	1,138,000.00	652,529.20	1,110,700	57	633,099	-2.98	
105	光氧净化器(生产车间废气治理设备)		广东弘盛环保科技有限公司	套	1	2021年12月	2021年12月	1,650,000.00	946,110.00	1,610,400	44	708,576	-25.11	
106	烘干箱	BDAC		台	1	2021年12月	2021年12月	1,929,794.86	1,106,544.34	1,883,500	44	828,740	-25.11	
107	烘干环模自动修复机	AUTODJ-21-002	山宝机械模具有限公司	台	1	2022年1月	2022年1月	89,800.00	14,601.48	84,230	53	44,642	205.74	
108	烘干平模清洗机	PMQX-01	山宝机械模具有限公司	台	1	2022年1月	2022年1月	29,800.00	4,845.48	27,950	45	12,578	159.58	
109	超微粉碎系统	SWFL170C	四川正鑫机械有限公司	台	1	2022年3月	2022年3月	1,580,000.00	943,418.00					替换、含在鱼料线中评估
110	抽屉筛（5台）	AHCTS180	开封奥华机械有限公司	台	5	2022年4月	2022年4月	250,000.00	151,250.00					替换、含在虾料线中评估
111	虾料线1号烘干机	EKG9X1	茂名市新科力农牧机械有限公司	台	1	2022年9月	2022年9月	345,000.00	222,352.50	323,610	52	168,277	-24.32	
112	虾料线2号及3号烘干机	EKG9X1	茂名市新科力农牧机械有限公司	台	1	2022年9月	2022年9月	700,000.00	451,150.00	656,600	52	341,432	-24.32	

固定资产—机器设备评估明细表

表4-8-4
共17页第11页

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：湛江国联饲料有限公司

金额单位：人民币元

序号	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		
113	平衡管及风管			台	1	2022年12月	2022年12月	33,900.00	22,651.98					首执、含在鱼科技中评估
114	旋风分离器及烘干箱布料器			台	1	2022年12月	2022年12月	27,300.00	18,241.86					首执、含在鱼科技中评估
115	自清式提升机尾	TGTS3618		台	1	2022年12月	2022年12月	46,800.00	31,271.76	43,900	56	24,584	-21.39	
116	烘干机网板			台	1	2022年12月	2022年12月	136,000.00	90,875.20	127,570	56	71,439	-21.39	
117	空压机（3台）	37KW	鹏锋机电有限公司	台	3	2022年12月	2022年12月	99,300.00	66,352.26	93,140	56	52,158	-21.39	
118	叶轮冷却器	XKLC22*22	茂名市新科力农牧机械有限公司	台	1	2022年12月	2022年12月	1,100,000.00	735,020.00	1,031,800	56	577,808	-21.39	
119	超微粉碎系统及粗粉碎系统	SWFL170C	四川正鑫机械有限公司	台	1	2022年12月	2022年12月	3,260,000.00	2,178,332.00					首执、含在虾科技中评估
120	鱼料线1号、2号烘干机技术改造	1#、2#	茂名市新科力农牧机械有限公司	台	1	2023年3月	2023年3月	500,000.00	345,950.00					费用、含在鱼科技中评估
121	锅炉天然气管道压力监测装置			台	1	2024年8月	2024年8月	24,962.00	20,623.60	24,690	77	19,011	-7.82	
122	鱼料线膨化机			台	1	2025年1月	2025年1月	2,508,000.00	2,171,175.60	2,545,600	82	2,087,392	-3.86	
123	12米装车输送机	12米		台	1	2014年11月	2014年11月	19,200.00	576.00	20,410	10	2,041	254.34	闲置
124	科研中心水循环系统			套	38	2013年12月	2013年12月	1,430,000.00	572,000.00	1,491,500	32	477,280	-16.56	
合　　计					169			55,498,707.61	14,756,100.12	50,504,060.00		17,021,853.00	15.35	

被评估单位填表人：张海玲

评估人员：阮坤

填表日期：2026年7月10日

固定资产—车辆评估明细表

表4-8-5
共17页第12页

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：湛江国联饲料有限公司

金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	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		2吨柴油机械式叉车	合力	台	1	2013年9月	2013年9月		58,000.00	2,900.00	50,900	10	5,090.00	75.52	
3		手动挡叉车	合力	台	1	2015年1月	2015年1月		57,500.00	1,725.00	50,490	10	5,049.00	192.70	
4		叉车CPC20-Q9	合力	台	1	2016年6月	2016年6月		55,800.00	2,790.00	48,990.00	10	4,899.00	75.59	
5		合力叉车CPC30-Q 9K	合力	台	1	2019年11月	2019年11月		59,000.00	2,950.00	52,100.00	10	5,210.00	76.61	
6		海迈克电动叉车CP30KJ	海迈克	台	1	2020年1月	2020年1月		166,000.00	8,300.00	147,100.00	10	14,710.00	77.23	
合　　计					5				396,300.00	18,665.00	349,580.00		34,958.00	87.29	

被评估单位填表人：张海玲

评估人员：阮坤

填表日期：2026年7月10日

固定资产—电子设备评估明细表

表4-8-6

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：湛江国联饲料有限公司

金额单位：人民币元

序号	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	电动伸缩门	SQMB-Y		台	1	2016年1月	2016年1月	29,800.00	894.00	27,980	5	1,399	56.49	
2	员工宿舍空调一批（49台*单价1650）	kf-26cw\y-pb400	美的	台	49	2016年6月	2016年6月	80,850.00	4,042.50	122,260	5	6,113	51.22	
3	5匹空调机	GNCC5匹空调机	格力	台	1	2016年8月	2016年8月	9,220.00	461.00	8,660	5	433	-6.07	
4	美的冰箱	BCD-155CMA	美的	台	1	2016年11月	2016年11月	1,780.00	89.00	1,100	5	55	-38.20	
5	美的空调	KF-26	美的	台	1	2016年11月	2016年11月	2,630.00	131.50	1,890	5	95	-27.76	
6	美的热水器	50L	美的	sZ	1	2016年11月	2016年11月	1,150.00	57.50	670	5	34	-40.87	
7	打印机	laserjet 1020	惠普	台	1	2017年4月	2017年4月	1,250.00	62.50	960	5	48	-23.20	
8	网络改造系统项目		深信服	台	1	2017年6月	2017年6月	130,162.03	3,904.86	122,610	5	6,131	57.01	
9	台式电脑	2952*3	惠普	台	1	2017年6月	2017年6月	8,856.00	442.80	8,340	5	417	-5.83	
10	电脑		惠普	台	1	2017年7月	2017年7月	3,688.80	184.44	3,470	5	174	-5.66	
11	服务器（戴尔）	E3-1220V5/8G	戴尔	台	1	2017年8月	2017年8月	6,699.00	334.95	7,690	5	385	14.94	
12	液晶平板电视机	48PFF5071/48英寸	飞利浦	台	1	2017年8月	2017年8月	4,998.00	249.90	2,700	5	135	-45.98	
13	监控设备		海康威视	套	1	2018年2月	2018年2月	35,000.00	1,750.00	33,460	5	1,673	-4.40	
14	会议室系统改造工程		弘誉	套	1	2018年2月	2018年2月	53,000.00	2,650.00	50,670	5	2,534	-4.38	
15	水份仪（2台）	MF-50	日本爱安德	台	2	2018年2月	2018年2月	25,500.00	1,275.00	19,000	5	950	-25.49	
16	篮球架	KT		副	1	2018年4月	2018年4月	10,000.00	500.00	9,560	5	478	-4.40	
17	双温冰柜		星星	台	1	2018年4月	2018年4月	4,200.00	210.00	4,020	5	201	-4.29	
18	化学品储存柜		定制	台	1	2018年6月	2018年6月	3,200.00	160.00	3,060	5	153	-4.38	
19	五匹空调	五匹*2	格力	台	1	2018年6月	2018年6月	19,030.00	951.50	18,190	5	910	-4.36	
20	紫外分光光度计	752N型	INESA	台	1	2019年3月	2019年3月	7,800.00	390.00	6,240	5	312	-20.00	
21	脂肪检测仪	SZC-101	上海纤检仪器	台	1	2019年3月	2019年3月	22,100.00	1,105.00	29,800	5	1,490	34.84	
22	恒温干燥箱	8XH-130S		台	1	2019年3月	2019年3月	11,400.00	570.00	11,000	5	550	-3.51	
23	万分之一分析天平	GR-200	日本爱安德	台	1	2019年3月	2019年3月	12,300.00	615.00	8,200	5	410	-33.33	
24	自动旋光仪	WZZ-2S		台	1	2019年3月	2019年3月	11,500.00	575.00	10,700	5	535	-6.96	
25	监控设备		海康威视	台	1	2019年3月	2019年3月	11,000.00	550.00	10,620	5	531	-3.45	
26	空调	KF-36GW/QAB13	海尔	台	1	2020年6月	2020年6月	2,150.00	107.50	2,300	5	115	6.98	
27	四门铜管双机冰柜	星星Q1.0E4-GAX	星星	台	1	2020年7月	2020年7月	3,650.00	182.50	3,580	5	179	-1.92	
28	机械定时功能蒸饭柜	胜龙24盆电热	胜龙	台	1	2020年7月	2020年7月	4,750.00	237.50	4,660	5	233	-1.89	
29	自走式割草机	无		台	1	2020年7月	2020年7月	4,800.00	240.00	-		-	-100.00	损坏
30	石桌石凳	石桌石凳2套	定制	台	1	2020年8月	2020年8月	12,000.00	600.00	11,760	5	588	-2.00	

固定资产—电子设备评估明细表

表4-8-6

评估基准日：2026年6月30日

金额单位：人民币元

被评估单位：湛江国联饲料有限公司

序号	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		
31	冷却循环机（吉米诺）	M8BK	苏州吉米诺	台	1	2020年9月	2020年9月	6,000.00	300.00	5,880	5	294	-2.00	
32	复印机	富士施乐S2110NDA	富士施乐	台	1	2020年9月	2020年9月	6,350.00	317.50	5,220	5	261	-17.80	
33	空调（格力）	KF-120LW/（12368S）NhAc-3	格力	台	1	2020年9月	2020年9月	11,109.00	555.45	9,400	5	470	-15.38	
34	海尔268升蝶形门双箱双温区冰柜	FCD-268SEA	海尔	台	1	2021年1月	2021年1月	1,548.98	77.45	1,530	5	77	-0.58	
35	抽湿风机（2台）	4-72N05A		台	1	2021年3月	2021年3月	10,000.00	500.00	9,810	5	491	-1.80	
36	脂肪测定仪	SZC-D	上海纤检仪器	台	1	2021年6月	2021年6月	24,905.00	1,245.25	14,500	5	725	-41.78	
37	消化炉	HYP-320	上海纤检仪器	台	1	2021年6月	2021年6月	13,855.00	692.75	11,600	5	580	-16.28	
38	不锈钢电热蒸馏水器	DZ20Z断水自控		台	1	2021年7月	2021年7月	2,680.00	181.94	2,630	39	1,026	463.92	
39	割草机	G4LS	HONDA	台	1	2021年8月	2021年8月	2,300.00	192.28	-		-	-100.00	损坏
40	格力空调	KFR-26云佳变频	格力	台	1	2021年8月	2021年8月	2,573.00	215.30	2,400	19	456	111.80	
41	格力空调	KFR-26凉之逸	格力	台	1	2021年9月	2021年9月	2,677.00	265.90	2,500	21	525	97.44	
42	笔记本电脑	小新Pro16	联想	台	1	2021年11月	2021年11月	7,445.00	975.35	6,150	8	492	-49.56	
43	数显粘度计	NDJ-5S	UCHEN	台	1	2021年12月	2021年12月	3,000.00	440.40	2,900	10	290	-34.15	
44	双头炒炉	80公分-大锅-小炒		台	1	2022年1月	2022年1月	5,600.00	910.56	-		-	-100.00	损坏
45	自动定氮仪	KDN-19C	上海纤检仪器	台	1	2022年12月	2022年12月	12,325.00	4,145.92	16,200	29	4,698	13.32	
46	数显消化炉	HYP-320	上海纤检仪器	台	1	2022年12月	2022年12月	12,070.00	4,060.18	11,600	29	3,364	-17.15	
47	标签打印机（2台）	TSC MH341T	台半	台	2	2023年8月	2023年8月	13,200.00	6,108.96	9,600	43	4,128	-32.43	
48	笔记本电脑	灵耀14	华硕	台	1	2023年9月	2023年9月	6,199.00	2,966.98	6,930	45	3,119	5.12	
49	消毒柜	YDCX	胜利	台	1	2007年10月	2007年10月	8,463.00	423.15	7,210	5	361	-14.69	
50	格力5匹空调机	5匹	格力	台	1	2008年2月	2008年2月	15,600.00	780.00	13,290	5	665	-14.74	
51	格力空调机	2匹	格力	台	1	2008年2月	2008年2月	22,200.00	1,110.00	18,910	5	946	-14.77	
52	格力空调机	3匹	格力	台	1	2008年2月	2008年2月	40,500.00	2,025.00	34,510	5	1,726	-14.77	
53	格力3匹空调机	3匹	格力	台	1	2008年2月	2008年2月	34,800.00	1,740.00	29,650	5	1,483	-14.77	
54	格力3匹空调机	3匹	格力	台	1	2008年2月	2008年2月	40,600.00	2,030.00	34,590	5	1,730	-14.78	
55	格力2匹空调机	2匹	格力	台	1	2008年2月	2008年2月	16,500.00	825.00	14,060	5	703	-14.79	
56	格力2匹空调机	2匹	格力	台	1	2008年5月	2008年5月	3,400.00	170.00	2,900	5	145	-14.71	
57	格力3匹空调机	3匹	格力	台	1	2008年5月	2008年5月	4,500.00	225.00	3,830	5	192	-14.67	
58	美的空调	KF-26	美的	台	1	2010年7月	2010年7月	5,950.00	297.50	5,070	5	254	-14.62	
59	美的空调	KF-26	美的	台	1	2010年7月	2010年7月	2,940.00	147.00	2,500	5	125	-14.97	
60	松下空调	KF-73LW/ND2	松下	台	1	2012年6月	2012年6月	5,700.00	285.00	4,970	5	249	-12.63	

固定资产—电子设备评估明细表

表4-8-6

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：湛江国联饲料有限公司

金额单位：人民币元

序号	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		
61	松下空调	KF-26LW/ND2	松下	台	1	2012年6月	2012年6月	2,950.00	147.50	2,570	5	129	-12.54	
62	格力空调机	北极风	格力	台	1	2012年6月	2012年6月	9,800.00	490.00	8,550	5	428	-12.65	
63	格力空调机	北极风	格力	台	1	2012年6月	2012年6月	2,380.00	119.00	2,080	5	104	-12.61	
64	格力空调	KFR-26	格力	台	1	2013年7月	2013年7月	3,950.00	197.50	3,540	5	177	-10.38	
65	格力空调	KFR-26	格力	台	1	2013年7月	2013年7月	3,950.00	197.50	3,540	5	177	-10.38	
66	格力空调	KFR-26	格力	台	1	2013年7月	2013年7月	2,480.00	124.00	2,220	5	111	-10.48	
67	格力空调	KFR-26	格力	台	1	2013年7月	2013年7月	2,480.00	124.00	2,220	5	111	-10.48	
68	格力空调	KFR-26	格力	台	1	2013年7月	2013年7月	2,450.00	122.50	2,200	5	110	-10.20	
69	一体机		联想	台	1	2012年12月	2012年12月	1,700.00	85.00	1,480	5	74	-12.94	
70	打印机	LQ-300K+II	爱普生	台	1	2013年8月	2013年8月	1,230.00	61.50	1,400	5	70	13.82	
71	财务部服务器		惠普	台	1	2013年3月	2013年3月	3,965.00	198.25	3,550	5	178	-10.21	
72	KTV音响	SDB5	TEANA-6	套	1	2014年4月	2014年4月	42,593.00	1,277.79	38,800	5	1,940	51.82	
73	密集柜		定制	套	1	2014年4月	2014年4月	63,000.00	3,150.00	57,390	5	2,870	-8.89	
74	海尔空调		海尔	台	1	2014年12月	2014年12月	12,300.00	615.00	11,210	5	561	-8.78	
75	电脑显示屏（4*730）	4*730	飞利浦	台	1	2015年6月	2015年6月	2,920.00	87.60	2,700	5	135	54.11	
76	针式打印机		爱普生	台	1	2015年6月	2015年6月	1,850.00	55.50	1,710	5	86	54.95	
77	分析天平（赛多利斯）	BSA224S	赛多利斯	台	1	2015年9月	2015年9月	9,700.00	291.00	8,980	5	449	54.30	
78	空调		美的	台	1	2015年11月	2015年11月	1,980.00	59.40	1,830	5	92	54.88	
79	宿舍48张床及垫		定制	批	1	2007年11月	2007年11月	12,150.00	607.50	10,350	5	518	-14.73	
80	办公室家具		定制	批	1	2013年3月	2013年3月	21,200.00	1,060.00	19,000	5	950	-10.38	
81	实木沙发15套	实木五件套	定制	套	15	2016年8月	2016年8月	21,675.00	650.25	20,350	5	1,018	56.56	
82	沙发	沙发（套）	定制	套	1	2016年8月	2016年8月	4,800.00	240.00	4,510	5	226	-5.83	
83	办公沙发	定制	hongao	套	1	2016年11月	2016年11月	3,750.00	187.50	3,520	5	176	-6.13	
84	1.8米班台	1.8m	hongao	张	1	2016年11月	2016年11月	1,950.00	97.50	1,830	5	92	-5.64	
85	实木餐桌	实木餐桌6套	定制	套	6	2017年6月	2017年6月	14,280.00	714.00	13,450	5	673	-5.74	
86	2米大班台	2米	定制	张	1	2017年8月	2017年8月	14,300.00	715.00	13,470	5	674	-5.73	
合　　计					155			1,145,236.81	69,408.56	1,077,940		68,965	-0.64	

被评估单位填表人：张海玲

评估人员：阮坤

填表日期：2026年7月10日

无形资产评估汇总表

表4-15

评估基准日：2026年6月30日

被评估单位：湛江国联饲料有限公司

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	4,943,704.79	24,982,531.00	20,038,826.21	405.34
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		4,943,704.79	24,982,531.00	20,038,826.21	405.34
减：无形资产减值准备		-	-	-	
6	总计	4,943,704.79	24,982,531.00	20,038,826.21	405.34

被评估单位填表人：张海玲

评估人员：韩依颉

填表日期：2026年7月10日

无形资产—土地使用权评估明细表

表4-15-1

评估基准日：2026年6月30日

共17页第17页

被评估单位：湛江国联饲料有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	剩余年限	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	湛国用（2007）第00158号	土地使用权	湛江市坡头区龙头镇陈四村委员会水洞石村	2007/4/30	工业用地	29.18年	五通一平	71,378.66	8,060,780.00	4,943,704.79	24,982,531.00	20,038,826.21	405.34	
合　　计									8,060,780.00	4,943,704.79	24,982,531.00	20,038,826.21	405.34	

被评估单位填表人：张海玲

评估人员：韩依颉

填表日期：2026年7月10日

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉市武昌区中北路 166 号长江产业大厦 16 楼

法定代表人：胡家望

联系人：尚 赤

联系电话：(027)85826771

邮政编码：430061