

本报告依据中国资产评估准则编制

资产评估报告

估价项目名称：泰州高教投资发展有限公司拟处置一批废旧电缆资产
残余价值评估报告

估价委托人：泰州高教投资发展有限公司

房地产估价机构：江苏泰禾房地产土地造价咨询评估有限公司

估价报告出具日期：二〇二四年六月二十四日

估价报告编号：泰禾评报字(2024)第 005 号



目 录

资产评估报告声明.....	2
摘 要.....	4
正 文.....	6
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	12
十二、评估报告使用限制说明.....	13
十三、资产评估报告日.....	15
十四、资产评估师签名、资产评估机构印章.....	17
十五、附 件.....	17



资产评估报告声明

1、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。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、资产评估报告仅供委托人、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。

4、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其评估对象可实现价格的保证。

5、资产评估机构及其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，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

6、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

7、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。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评估报告使用期限。

8、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

9、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。



10、本报告评估结论仅供本次评估之目的使用，评估报告的使用权归委托人所有，未经本公司同意，不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体。



泰州高教投资发展有限公司拟处置一批废旧电缆资产
残余价值评估报告

泰禾评报字(2024)第 005 号

摘 要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

- 一、委托人：泰州高教投资发展有限公司。
- 二、产权持有者：泰州高教投资发展有限公司。
- 三、评估目的：为泰州高教投资发展有限公司拟进行一批废旧电缆资产处置提供价值参考依据。
- 四、价值类型：根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择残余价值作为本次评估的价值类型。
- 五、评估对象和评估范围：本次评估对象为泰州高教投资发展有限公司拟进行处置的一批废旧电缆资产，评估范围为所属泰州高教投资发展有限公司的一批废旧电缆，型号为FSYJV62-8.7/15K-1*400mm²，总长度约300米，目前存放于江苏国奥电力科技公司。
- 六、评估基准日：2024年6月19日。
- 七、评估方法：市场法。
- 八、评估结论：经评估确定，泰州高教投资发展有限公司委估的废旧电缆资产于评估基准日2024年6月19日在满足评估假设和限制条件下的评估单价为200元/米，大写：每米贰佰元，评估总价为人民币陆万元整。
- 九、评估报告有效期：2024年6月19日起，至2025年6月18日止。



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

十、特别事项说明：

本次资产评估结论总价是以现场勘察计算所得，实际结果以处置后交接测量为准，参照评估单价计算。



泰州高教投资发展有限公司拟处置一批废旧电缆资产
残余价值评估报告

泰禾评报字(2024)第 005 号

正 文

泰州高教投资发展有限公司：

江苏泰禾房地产土地造价咨询评估有限公司接受贵方的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照公认的资产评估方法，对泰州高教投资发展有限公司拟进行资产处置的资产进行了实地勘查与核对，并做了必要的市场调查与征询，履行了公认的其他必要评估程序，对委估资产在 2024 年 6 月 19 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人

企业名称：泰州高教投资发展有限公司

统一社会信用代码：91321200762445903Q

类型：有限责任公司

住所：泰州市海陵区新能源产业园区特色小镇标准厂房 2 号楼四层 B 区（泰州市筑梦之星科技有限公司内 B-06 号房间）

法定代表人：徐昕

成立日期：2004-06-03

经营范围：教育产业投资；建设投资；为高校学生提供住宿服务；土地平整；基础设施建设；对外投资；物业管理；中国医药城科教研发中心的运行与管理；经济信息咨询服务；房屋、机械设备租赁；社区服务，建设中介服务；销售建筑材料、日用百货（以上经营范围涉及审批许可的凭审批许可手续经营）。房地产开发。（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) 一般项目: 城市公园管理 (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) 产权持有人: 同委托方。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者
无。

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机构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

为泰州高教投资发展有限公司拟进行一批废旧电缆资产处置提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为泰州高教投资发展有限公司拟进行处置的一批废旧电缆资产, 评估范围为所属泰州高教投资发展有限公司的一批废旧电缆, 型号为FSYJV62-8.7/15K-1*400mm², 总长度约300米。实物资产目前存放于江苏国奥电力科技公司。现状处于待处置状态。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值类型。市场价格以外的价值类型一般包括 (但不限于) 投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件, 选择的价值类型为残余价值。

残余价值是指设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

选择残余价值作为本次评估的价值类型, 是遵照价值类型与评估目的相一致的原则, 并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素, 在本评



估机构接受委托方评估委托时所明确的评估结论价值类型。需要说明的是，同一资产在不同市场的残余价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2024年6月19日。评估基准日与评估实施日保持相近，以便较好地反映委估资产评估基准日的公允价值。评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方与资产评估机构共同协商确定。本评估报告一切取价依据均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产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）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，2021年1月1日起施行）；
- 2.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日发布的中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 3.《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第13届全国人大常委会第六次会议修正）；
- 4.其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（二）准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32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[2017]34号）；



6. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
7. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
11. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）。

（三）行为依据

1. 资产评估业务约定书；
2. 委托方资产权属承诺函；

（四）产权依据

1. 委托方提供的资产权属承诺函；
2. 《东风路快速化改造 10kv 专线迁移工程 10kv 供电线路及设施补偿协议》；
3. 委托方提供的委估资产申报明细表。

（五）取价依据

1. 委托方提供的资产评估申报表及其他资料；
2. 互联网信息资料；
3. 评估人员现场勘察并收集的资料。

七、评估方法

资产评估的主要方法为收益法、市场法和成本法，本次评估采用市场法进行评估，原因如下：第一，对于成本法而言，由于委估对象处于待报废处置状态，非原地、非原用途、非继续使用假设，无法确定取得委估对象的重置成本，故本次评估不采用成本法；第二，对于收益法而言，无法估测被评估资产未来预期收益的现值，故也不宜采用收益法进行评估。



市场法，是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。是根据市场中的替代原理，将委估对象与具有替代性的，且在价值时点近期市场上交易的类似案例进行比较，并对类似案例的成交价格作适当修正，以此估算委估对象客观合理价格或价值的方法。

八、评估程序实施过程和情况

评估作业时间从2024年6月19日到2024年6月24日，经过①接受委托②资产清查③评定估算④评估汇总⑤提交报告等过程。具体如下：

1、接受委托。本公司接受委托方的评估委托，根据委托方拟进行的经济行为，明确评估目的、评估对象、评估范围及评估基准日；初步拟定评估方案，并制定了相应的资产评估工作计划。

2、资产清查。根据前述评估依据，按照资产评估委托合同约定的事项，遵循国家有关文件规定的评估程序，指导委托方对委估资产进行清查，填写相应的资产清单，并根据本公司的要求收集提供有关资料。

3、评定估算。本公司对委托方提供的相关资料进行核实，并派出具有相应专业知识和评估经验的评估人员到现场勘察委估资产，进行必要的检测鉴定、市场调查和本公司认为有必要实施的其他资产评估程序；并根据评估目的、评估依据和评估对象的具体情况选择资产评估基本方法或其他适宜的具体评估方法进行评定估算。

4、评估汇总。根据评估工作小组的初步评估结果，进行整理、分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，将各项资产评估结果进行汇总，根据汇总分析对资产评估结果进行修改和完善，并对评估结论进行有关分析说明。

5、提交报告。评估人员根据上述程序和过程撰写评估报告与说明，交



审核人审查，审核人认为审查无误后，交项目负责人审核，项目负责人认为审核调整无误后，交质量监控人审核，质量监控人审核无误后，送公司负责人签字，正式出具评估报告书。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

1、交易假设。本报告以委托方提供的相关资料真实合法有效，评估对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形，产权无纠纷为前提，即以评估对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。

2、公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、资料合法、真实、完整性假设。委托方和产权持有单位所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了应有的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对产权持有单位所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以产权持有单位所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

4、本次评估受客观条件限制，资产评估师未能对资产进行现场测试、



鉴定，仅进行了一般性勘察，本评估结论未考虑资产内部结构状况可能存在的损坏对评估价值的影响。

5、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托方或产权持有单位提供的资产评估申报表为准。

6、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

7、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，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

8、除非另有说明，假设委托方及产权持有单位完全遵守所有有关的法律法规。

十、评估结论

除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，在实施了上述资产评估程序后，经评估确定，泰州高教投资发展有限公司委估的资产于评估基准日 2024 年 6 月 19 日在满足评估假设和限制条件下的评估单价为 200 元/米，大写：每米贰佰元，评估总价为人民币陆万元整。

十一、特别事项说明

1. 本公司评估人员与委托方及评估对象不存在已有的或潜在的利害关系。

2. 本报告依据了委托方提供的相关资料，委托方应对有关资料的合法性、真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。

3. 本次评估范围是根据委托方提供的资产清单作出的，委托方未申报的资产不在本次评估范围之内。



4.委托方提供了委评资产权属承诺函,对委估资产的产权确认是依据委托方提供的资产申报明细表及资产权属承诺函等资料作出的,如因委托方提供的情况不真实,影响评估结果,我公司不承担任何法律责任。

5.本评估结论是反映评估对象在本次评估目的和评估假设前提下,根据公开市场原则确定的市场价值,没有考虑资产拆除费用、特殊交易、国家有关利率、汇率、赋税基准及税率等宏观经济政策发生不可预见的重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

6.对委托方存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项,在委托方委托时未做特殊说明,而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相应责任。

7.委托方未提供委估资产存在担保、转让、诉讼、纠纷等事项,故本报告未考虑上述事项对委估资产评估价值的影响,也未对各项资产评估后增减值部分作任何纳税准备,有关涉税事宜以税务部门核定为准。

8.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 and 能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(1) 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上依赖于委托方或产权持有单位提供的有关资料,因此,评估工作是以委托方或产权持有单位提供的有关经济行为文件,有关资产所有权文件、证件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。

(2) 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供,产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

(3) 评估范围仅以委托方或产权持有单位提供的评估申报表为准,未



考虑委托方或产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

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

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(4) 本次资产评估结论总价是以现场勘察计算所得，实际结果以处置后交接测量为准，参照评估单价计算，不包含运费、人工费、拆卸费、税费、处置等费用。

10.评估人员并非专业检测人员，评估人员是对资产可见度感知进行评估，如委托方及其他有关各方认为需要专业人员进行鉴定，我们将引用鉴定结果调整评估值。

11.本评估报告系评估人员按照执业规范标准提供的咨询服务，未来市场价值实现程度由于受诸多因素的制约，评估人员及评估机构对此不能做出任何承诺，评估结论也只具有参考作用，故特别提醒报告使用者及相关利益人对此应予以高度重视和正确理解。

12.本评估报告只限于中华人民共和国境内使用，用中文以外的其他文字制作本报告，须经过本评估机构及签署本报告的资产评估师认可。

13.本评估报告的报告解释权为本评估机构所有，未经评估机构书面同意，本评估报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的



文件、通告或声明中引用，亦不得向委托方及报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因委托方使用评估报告不当而引起的后果，评估机构和评估人员不承担责任。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托方及产权持有单位也没有提供其他有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

评估基准日后、评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产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。

特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告书为本报告中列明的目的为贵单位拟处置资产提供价值参考依据而作，仅在本报告书设定的假设前提条件下评估结果才成立，对于其他经济行为，评估机构和评估人员未作探讨，故本报告用于其他经济行为评估结果将失效。

本报告是仅供委托方为本次评估目的使用，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

本评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方同意评估机构不得随意向他人提供或公开。但评估机构依据有关规定送交资产评估主管机关审查使用除外。

本报告评估结果，依据《资产评估操作规范意见》有关条款规定，其有效期为评估基准日后一年，即从2024年6月19日至2025年6月18日，



超过一年需重新进行评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2024 年 6 月 24 日。

十四、资产评估师签名、资产评估机构印章

资产评估机构：江苏泰禾房地产土地造价咨询评估有限公司



法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



十五、附件

1. 资产评估明细表
2. 委托方营业执照复印件
3. 委估资产照片
4. 资产评估师承诺函
5. 评估机构营业执照、单位会员证书及备案证明
6. 资产评估师资格证书复印件



资产评估明细表

评估基准日：2024年6月19日

产权持有单位名称：泰州高教投资发展有限公司

序号	资产名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	评估价值		备注
						评估单价 (元/米)	评估总价 (元)	
1	电缆	FSYJV62-8.7/15K-1*400mm ²		米	300	200	60000	存放于江苏国奥 电力科技公司
合计							60000	

江苏泰禾房地产土地造价咨询评估有限公司



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

委估资产照片



资产评估师承诺函

泰州高教投资发展有限公司：

我们受贵方的委托，对贵单位拟进行处置的一批废旧电缆资产用于评估基准日 2024 年 6 月 19 日的市场价值进行了评估并形成了资产评估报告。在本报告中所披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 3、对评估对象所涉及的资产进行了必要的核查；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响资产评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

签字资产评估师：姜亦菲

签字资产评估师：彭锦珠

2024 年 6 月 19 日



泰州市财政局文件

泰财工贸〔2022〕54号

登记备案公告

江苏泰禾房地产土地造价咨询评估有限公司报来的《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江苏泰禾房地产土地造价咨询评估有限公司，组织形式为有限公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为张爱霞。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，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。特此公告。





单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码: 32220028

设立备案机关: 泰州市财政局

设立公函编号: 泰财工贺[2022]54号

设立公函日期: 2022年12月08日



扫码查看详情信息

机构名称: 江苏泰禾房地产土地造价咨询评估有限公司

统一社会信用代码: 91321291699321835D

组织形式: 有限责任公司

法定代表人: 张爱霞

注册资本: 1,000.00 万元

办公场所: 江苏省泰州市恒景国际花园 C23 幢 1401 室

成立日期: 2009年12月23日

资产评估师数: 3人

年检信息:

有效期: 2025年04月30日



打印时间: 2024年05月09日



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App



中国资产评估协会 见习执业会员证书

会员编号: 35200106

会员姓名: 彭锦珠

证件号码: 350423*****7

所在机构: 江苏泰禾房地产土地造价咨询评估
有限公司

年检情况: 通过 (2024-04-30)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

彭锦珠



(有效期至2025-01-30日止)



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 32200184

会员姓名: 葛莎菲

证件号码: 612301*****6

所在机构: 江苏泰禾房地产土地造价咨询评估
有限公司

年检情况: 通过 (2024 年)

职业资格: 资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:

签名:



(有效期至 2025-11-30 日止)



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App