

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、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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

七、我们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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表现的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

(目录)

声明.....	1
目录.....	2
摘要.....	3
正文.....	5
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	5
(一) 委托人概况.....	5
(二) 被评估单位概况.....	6
(三) 委托人与被评估单位之间的关系.....	8
(四) 其他资产评估报告使用人.....	8
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
(一) 评估对象.....	9
(二) 评估范围.....	9
(三) 委估资产的主要情况.....	9
(四) 被评估单位申报的其他无形资产.....	10
(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量.....	10
(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额.....	11
四、 价值类型及其定义.....	11
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	11
(一) 经济行为依据.....	11
(二) 法律法规依据.....	11
(三) 评估准则依据.....	13
(四) 资产权属依据.....	13
(五) 评估取价依据.....	14
(六) 其他参考资料.....	14
七、 评估方法.....	14
(一) 评估方法概述.....	14
(二) 评估方法的选择.....	15
(三) 成本法(资产基础法)介绍.....	16
八、 评估程序实施过程和情况.....	19
九、 评估假设.....	20
(一) 基本假设.....	20
(二) 一般假设.....	21
十、 评估结论.....	21
(一) 相关评估结果情况.....	22
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明.....	22
(三) 关于评估结论的其他考虑因素.....	22
(四) 评估结论有效期.....	23
(五) 有关评估结论的其他说明.....	23
十一、 特别事项说明.....	23
十二、 评估报告使用限制说明.....	25
十三、 评估报告日.....	26
附件.....	28

上海城投资产管理（集团）有限公司拟将其持有的上海城博联实
业有限公司股权协议转让给上海环境集团股份有限公司所涉及的
上海城博联实业有限公司股东全部权益
资产评估报告

东洲评报字【2024】第 2595 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海城投资产管理（集团）有限公司、上海环境集团股份有限公司

被评估单位：上海城博联实业有限公司

评估目的：股权转让

经济行为：根据《关于转让上海城博联实业有限公司50%股权的议案》以及《上海环境集团股份有限公司总裁办公会会议纪要》，上海城投资产管理（集团）有限公司拟将其持有的上海城博联实业有限公司股权协议转让给上海环境集团股份有限公司。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值1,233,047,704.27元，负债合计账面价值193,049,941.54元，所有者权益（净资产）1,039,997,762.73元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2024年10月31日

评估方法：采用资产基础法，本评估报告结论依据资产基础法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币1,164,861,211.01元。
大写：人民币壹拾壹亿陆仟肆佰捌拾陆万壹仟贰佰壹拾壹元零壹分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期自评估基准日 2024 年 10 月 31 日至 2025 年 10 月 30 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1、委评的房地产涉及抵押。根据《上海城博联实业有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司第一营业部关于世博A片区A03D-02地块（风井项目）抵押协议》（编号：DYFJ202310），位于周家渡街道487街坊14/9丘的土地使用权涉及抵押，抵押金额为陆亿陆仟万元，抵押担保履约期限自2023年10月10日至2038年10月9日止。本次评估中未考虑借款到期后，企业可能产生未能偿付借款而导致的违约风险对本次评估价值的影响，提请报告使用者予以关注。

2、本次对于拟建房地产建筑面积按照《建设工程规划许可证》（编号：沪规建（2023）FA310000202300567）并结合项目总平面图确定，提请报告使用者予以关注。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

上海城投资产管理（集团）有限公司拟将其持有的上海城
博联实业有限公司股权协议转让给上海环境集团股份有限
公司所涉及的上海城博联实业有限公司股东全部权益
资产评估报告

东洲评报字【2024】第 2595 号

正文

上海城投资产管理（集团）有限公司、上海环境集团股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海城投资产管理（集团）有限公司拟将其持有的上海城博联实业有限公司股权协议转让给上海环境集团股份有限公司所涉及的上海城博联实业有限公司股东全部权益于 2024 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

委托人1：上海城投资产管理（集团）有限公司

统一社会信用代码：91310115630202758C

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 500 号

法定代表人：黄建刚

注册资本：人民币 269500.0000 万整

成立日期：1995 年 11 月 21 日

经营范围：资产经营、投资管理、实业投资、投资顾问、资产托管、相关咨询服务，房地产开发与经营【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】

委托人2：上海环境集团股份有限公司（股票代码：601200.SH）

统一社会信用代码：91310115764269544Y

企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

注册地址：上海市长宁区虹桥路 1881 号

法定代表人：王瑟澜

注册资本：人民币 112185.8543 万

成立日期：2004 年 6 月 28 日

经营期限：2004 年 6 月 28 日至不约定期限

经营范围：许可项目：城市生活垃圾经营性服务；危险废物经营；自来水生产与供应；建设工程设计；货物进出口；技术进出口；各类工程建设活动（除核电站工程建设活动）。（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：固定废物处置、污水处理等环保项目和其他市政基础设施项目的投资；农村生活垃圾经营性服务；固体废物治理；资源循环利用服务技术咨询；环境保护专用设备制造；工程和技术研究和试验发展；资源再生利用技术研发；土壤污染治理与修复服务；污水处理机其他再生利用；工程管理服务。（依法须经批准的项目外，凭经营执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

公司名称：上海城博联实业有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

统一社会信用代码：91310115MABXOBTE6Y

企业类型：有限责任公司(国有控股)

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区长清北路 77、87 号，博城路 567 号 3 层 301 室

法定代表人：李栋

注册资本：人民币 104000.0000 万元整

成立日期：2022 年 8 月 9 日

经营期限：2022 年 8 月 9 日至 不约定期限

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（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为准）

一般项目：物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工；信息咨询服务（不含许

可类信息咨询服务)；会议及展览服务；机械设备租赁；建筑材料销售。(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)

1. 公司历史沿革及股东结构

上海城博联实业有限公司成立于 2022 年 8 月 9 日，由上海城投资产管理(集团)有限公司以及上海世博发展(集团)有限公司共同设立出资，出资额为 104000.00 万元。

企业股权结构如下：

股东名称	实缴出资额(万元)	所占比例(%)
上海世博发展(集团)有限公司	52000.00	50.00
上海城投资产管理(集团)有限公司	52000.00	50.00
合计	104000.00	100.00

2. 公司概况

上海城博联实业有限公司是一家房地产开发企业，开发项目坐落于周家渡街道 487 街坊 14/9 丘，地块东至高科西路、南至国展路、西至 A03D-01 地块，北至博青路。

根据《不动产权证书》(编号：沪(2023)浦字不动产第 011433 号)记载，委评的土地使用权权利类型为国有建设用地使用权，权利性质出让，土地用途为办公楼，土地面积 7785.10 平方米，使用期限：2022 年 10 月 18 日起 2072 年 10 月 17 日止。

项目于 2022 年 10 月取得土地，于 2023 年 1 月正式开工建设。项目已取得《建设用地规划许可证》(编号：沪规地(2022)EA310000202200728)、《建设工程规划许可证》(编号：沪规建(2023)FA310000202300567)以及《建筑工程施工许可证》(编号：310115202309060601)。

根据《建设工程规划许可证》(编号：沪规建(2023)FA310000202300567)并结合项目总平面图，本次拟建办公部分面积 37405.24 平方米，商业部分面积 1295.18 平方米，地下车位 130 个。

根据土地出让合同约定，地上建筑物容积率为 5.0，地下总建筑面积 12274.05 平方米。土地受让人按照出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业(除按照相关管理应当移交政府及政府相关部门的物业外)；同时，受让人应按出让年限自持建筑面积 100%(计 38925 平方米以上)的办公楼物业。

截止评估基准日，根据《上海世博 A 片区 A03D-02 地块（风井项目）投资监理月报》（2024 年 10 月），工程形象进度占总进度约 57.38%。项目预计整体 2026 年 2 月竣工。

根据企业员工花名册，企业目前员工 6 人，主要为公司领导 1 名，综合管理部员工 2 人，工程管理部 3 人。企业目前办公场所位于上海市浦东新区国展路 1650 号，由股东方之一上海世博发展（集团）有限公司无偿提供使用。

3. 公司资产、负债及财务状况

截止评估基准日，公司资产合计为 123,304.77 万元，负债合计为 19,304.99 万元，所有者权益（净资产）为 103,999.78 万元。公司上一年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 10 月 31 日
总资产	101,520.92	109,426.54	123,304.77
负债	20.92	5,426.54	19,304.99
所有者权益（净资产）	101,500.00	104,000.00	103,999.78

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年（1-10 月）
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业利润	0.00	0.00	0.69
净利润	0.00	0.00	-0.22

上述数据摘自上海复兴明方会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告。

上海城博联实业有限公司执行企业会计准则，增值税税率为 6%、9%、13%，城市维护建设税为 7%，教育税附加为 3%，地方教育税附加为 2%，企业所得税税率为 25%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人 1 上海城投资产管理（集团）有限公司持有被评估单位 50%的股权。

委托人 2 上海环境集团股份有限公司系本次股权协议转让的受让方。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评

估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据《关于转让上海城博联实业有限公司50%股权的议案》以及《上海环境集团股份有限公司总裁办公会会议纪要》，上海城投资产管理（集团）有限公司拟将其持有的上海城博联实业有限公司股权协议转让给上海环境集团股份有限公司。本次评估目的是反映上海城博联实业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了《关于转让上海城博联实业有限公司50%股权的议案》以及《上海环境集团股份有限公司总裁办公会会议纪要》的批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值1,233,047,704.27元，负债合计账面价值193,049,941.54元，所有者权益（净资产）1,039,997,762.73元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额上海复兴明方会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的专项审计报告，报告文号为：复会专（2025）第003号。

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产、非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产，具体情况如下：

1.流动资产

流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货、其他流动资产等组成。

存货主要包括系坐落于周家渡街道 487 街坊 14/9 丘的地块开发项目。

根据企业提供的《不动产权证》（编号：沪（2023）浦字不动产第 011433 号）记

载，土地坐落周家渡街道 487 街坊 14/9 丘，委评的土地使用权权利类型为国有建设用地使用权，权利性质出让，土地用途为办公楼，土地面积 7785.10 平方米，使用期限：2022 年 10 月 18 日起 2072 年 10 月 17 日止。

根据《建设用地规划许可证》（编号：沪规地（2022）EA310000202200728）记载，用地单位上海城博联实业有限公司，项目名称世博 A 片区 A03D-02 地块项目，用地位置浦东新区周家渡街道 东至高科西路，南至国展路，西至 A03D-01 地块，北至博青路，用地面积 7785.10 平方米，土地用途商务办公用地。土地取得方式为出让。

根据《建设工程规划许可证》（编号：沪规建（2023）FA310000202300567）记载，建设单位为上海城博联实业有限公司，建设项目名称世博 A 片区 A03D-02 地块项目，建设位置浦东新区周家渡街道 东至高科西路，南至国展路，西至 A03D-01 地块，北至博青路（原谷亚路）。建设规模总建筑面积 51966.36 平方米（其中地下建筑面积 12275.05 平方米），地上建筑面积 39691.31 平方米。其中，计容建筑面积 38925.0 平方米。不计容面积为 766.31 平方米。

根据《建筑工程施工许可证》（编号：310115202309060601），建设单位为上海城博联实业有限公司，工程名称世博 A 片区 A03D-02 地块项目，建设地址浦东新区周家渡街道 东至高科西路，南至国展路，西至 A03D-01 地块，北至博青路（原谷亚路），建筑规模总建筑面积 51966.36 平方米，合同工期 855 日历天，合同价格 42450.0008 万元。

根据企业提供的项目总平面图结合规划许可证，本次拟建办公部分面积 37405.24 平方米，商业部分面积 1295.18 平方米，地下车位 130 个。

截止评估基准日，根据《上海世博 A 片区 A03D-02 地块（风井项目）投资监理月报》（2024 年 10 月），工程形象进度占总进度约 57.38%。

2. 设备

设备主要为办公用的电脑和复印机，共 21 台。

（四）被评估单位申报的其他无形资产

被评估单位已取得《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（证书编号：沪房管开第 03174 号），资质等级为二级，有效期限至 2026 年 5 月 23 日。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报其他表外资产。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额
本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

考虑到本次评估目的为股权转让，而所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别显示和要求，因此根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定本次评估对象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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2024 年 10 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

(一) 经济行为依据

1. 《关于转让上海城博联实业有限公司 50%股权的议案》；
2. 《上海环境集团股份有限公司总裁办公会会议纪要》。

(二) 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)；
2. 《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修正)；
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

委员会第十五次会议修订)；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；

5. 《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修正）；

6. 《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修正）；

7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；

9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修订）；

10. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资办发[1992]36号）；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

13. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36号）；

14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；

15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；

16. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估[2018]353号）；

17. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估[2019]366号）；

18. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估[2020]100号）；

19. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

20. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；

- 21.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
- 22.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
- 23.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
- 24.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
- 25.《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）；
- 26.其他与评估工作相关的法律法规。

（三）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 4.《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 5.《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 6.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 7.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 8.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 9.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 10.《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 11.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 13.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 14.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

（四）资产权属依据

- 1.《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》；

- 2.《土地使用权出让合同》;
- 3.重要资产购置合同或记账凭证;
- 4.固定资产台账、记账账册等;
- 5.其他资产权属证明资料。

(五) 评估取价依据

- 1.全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
- 2.基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
- 3.《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
- 4.设备网上可予查询的价格信息资料；
- 5.建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 6.上海市国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
- 7.被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
- 8.同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
- 9.资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他参考资料

- 1.被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
- 2.《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
- 3.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
- 4.上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
- 5.其他相关参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法概述

依据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估方法》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则—企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

成本法（资产基础法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

成本法（资产基础法）的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东全部权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。

上海城博联实业有限公司成立于 2022 年 8 月，作为房地产开发企业，其主要是开

发位于周家渡街道 487 街坊 14/9 丘的办公用地。根据土地出让合同约定，土地受让人按照出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业（除按照相关管理应当移交政府及政府相关部门的物业外）；同时，受让人应按出让年限自持建筑面积 100%（计 38925 平方米以上）的办公楼物业。按照出让限制，本次对于上述核心资产已采用成本法和收益法进行评估。因此本次不再单独对企业采用收益法评估。

同时，作为单一房地产开发项目公司，和目前上市公司主营业务有一定的差异性，一般上市公司均是集团化运营，评估人员通过查询，资本市场几乎没有单一项目的房地产上市公司存在，因此本次缺乏可比性，故不适宜采用市场法评估。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三）成本法（资产基础法）介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括银行存款。对人民币银行存款，以核实后的金额为评估值。

2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括其他应收款，在对应收款项核实无误的基础上，查阅相关发票凭证，本次按照账面值评估。

3. 存货类

企业的存货主要是位于周家渡街道 487 街坊 14/9 丘的在开发项目。因委评的项目根据出让合同约定需要按照出让年限自持，本次采用收益法和房地分估成本法评估。

1) 收益法：

$$\text{收益法的计算公式：} P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

P—未来收益期内各期收益的现值之和

其中：P—估价结果（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

Fi—未来收益期的预期年收益额

建筑物剩余经济寿命长于建设用地使用权剩余期限，收益价值应为按收益期计算的价值与建筑物在收益期结束时的价值折现到价值日期后相加。

2) 成本法（即房地分估方法）：

评估值＝土地使用权及契税评估值＋前期工程费、建安工程费、基础设施费以及开发间接费用等评估值＋合理资本化利息＋开发利润。

①对于土地使用权评估值：委估地块系坐落于周家渡街道 487 街坊 14/9 丘办公用地。根据评估人员调查，近几年，上海办公用地出让案例较多，因此对于土地使用权可采用市场法进行评估。

②该地块发生的前期工程费、建安工程费、公共设施配套费、开发间接费以及资金成本等应根据重置成本的方法进行公允价值重估。

考虑到目前上海办公地产以及经济形势存在一定的不确定性，因此项目的收入也相应的存在一定的不确定性，采用收益法存在一定的不确定性。采用成本法，是通过账面已发生的成本考虑合理的资金成本和客观建设利润确定评估。更能反应存货的市场价值。故本次采用成本法确定存货评估值。

4.其他流动资产

主要为企业待抵扣的增值税进项税额，本次按账面值评估。

5.设备类资产

根据《资产评估执业准则—机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理

的利润。

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率}\end{aligned}$$

(1) 机器设备及其他电子设备

A. 重置成本的确定

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号），《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令 第 50 号），《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式：

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

① 设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日有效的市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格确定；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

② 运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

△如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的情况下，设备基础费在房屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考

虑。

△对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

△前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

③资金成本的确定

按照设备安装调试或购建的合理工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR），并假定在各合理工期内资金按均匀投入计算。

B.综合成新率的确定

△一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

C.评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

6. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2024年11月8日～11月11日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据

进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

(3) 根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 对设备、存货类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

(6) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

(四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。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。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

(一) 相关评估结果情况

1. 成本法（资产基础法）评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位所有者权益账面值103,999.78万元，评估值116,486.12万元，评估增值12,486.34万元，增值率12.01%。其中，总资产账面值123,304.77万元，评估值135,791.11万元，评估增值12,486.34万元，增值率10.13%。总负债账面值19,304.99万元，评估值19,304.99万元，无增减值变动。

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024年10月31日

金额单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	123,299.71	135,784.61	12,484.90	10.13
非流动资产	5.06	6.50	1.44	28.55
固定资产	5.06	6.50	1.44	28.55
资产总计	123,304.77	135,791.11	12,486.34	10.13
流动负债	5,942.95	5,942.95	0.00	0.00
非流动负债	13,362.04	13,362.04	0.00	0.00
负债总计	19,304.99	19,304.99	0.00	0.00
所有者权益（净资产）	103,999.78	116,486.12	12,486.34	12.01

1) 流动资产

流动资产账面值 123,299.71 万元，评估值为 135,784.61 万元，增值 12,484.90 万元。主要原因如下：

存货：主要对企业的开发土地按照市场价值评估，较 2022 年取得时存在一定增值。同时对于账面已发生的成本考虑合理的资金成本，导致存在增值。

2) 固定资产

固定资产账面净值 5.06 万元，评估净值为 6.50 万元，增值 1.44 万元，系设备类评估增值造成。增值的主要原因由于企业设备折旧年限为 3 年，本次评估按照电子设备的合理经济耐用年限考虑成新率，两者差异导致了评估略微增值。

(三) 关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基

础法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

（四）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2024年10月31日至2025年10月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

（五）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

- 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，委托人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，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

1.利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

(1) 上海复兴明方会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告复会专（2025）第003号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经上海复兴明方会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的专项审计报告，报告文号为：复会专（2025）第003号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海城博联实业有限公司财务报表，包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年10月31日的资产负债表，2022年度、2023年度、2024年1-10月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海城博联实业有限公司2022年12月31日、2023年12月31日及2024年10月31日的财务状况以及2022年度、2023年度和2024年1-10月的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

（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说明：

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

委评的房地产涉及抵押。根据《上海城博联实业有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司第一营业部关于世博A片区A03D-02地块（风井项目）抵押协议》（编号：DYFJ202310），位于周家渡街道487街坊14/9丘的土地使用权涉及抵押，抵押金额为陆亿陆仟万元，抵押担保履约期限自2023年10月10日至2038年10月9日止。本次评估中

未考虑借款到期后，企业可能产生未能偿付借款而导致的违约风险对本次评估价值的影响，提请报告使用者予以关注。

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：无。

（九）其他需要说明的事项：

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 本次对于拟建房地产建筑面积按照《建设工程规划许可证》（编号：沪规建（2023）FA310000202300567）并结合项目总平面图确定，提请报告使用者予以关注。

3. 本评估报告仅为委托人合同约定的经济行为对应的评估目的服务，不构成对市场其他投资人的相关标的投资建议或决策建议。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

（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本报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

（五）如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六)本资产评估报告包含若干附件及评估明细表,所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分,但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途,如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人,本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任,不因本报告而提供进一步的咨询,亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯,并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七)本资产评估报告内容的解释权属本评估机构,除国家法律、法规有明确的特殊规定外,其他任何单位、部门均无权解释;评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,需经本评估机构审阅相关内容后,并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期,本资产评估报告日为2025年1月8日。



评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

徐峰

徐峰

签字资产评估师

刘臻

沈洁



评估报告日

2025 年 1 月 8 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166（总机） 021-62252086（传真）
网址 www.dongzhou.com.cn

资产评估报告
(报告附件)

项目名称 上海城投资产管理（集团）有限公司拟将其持有的上海城博联实业有限公司股权协议转让给上海环境集团股份有限公司所涉及的上海城博联实业有限公司股东全部权益资产评估报告

报告编号 东洲评报字【2024】第 2595 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 被评估单位专项审计报告
4. 被评估单位房地产权证及其他权利证明
5. 评估委托人和相关当事方承诺函
6. 资产评估委托合同
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11. 资产评估机构及资产评估师承诺函
12. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
13. 资产评估汇总表或者明细表

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海城投资产管理（集团）有限公司拟将其持有的上海城博联实业有限公司股权协议转让给上海环境集团股份有限公司所涉及的上海城博联实业有限公司股东全部权益于2024年10月31日的市场价值进行了评估。资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明如下：

被评估单位申报的股东权益（或资产净值）103,999.78万元。本次评估值116,486.12万元，评估增值12,486.34万元，分析如下：

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

1) 流动资产

流动资产账面值123,299.71万元，评估值为135,784.61万元，增值12,484.90万元。

主要原因如下：

存货：主要对企业的开发土地按照市场价值评估，较2022年取得时存在一定增值。同时对于账面已发生的成本考虑合理的资金成本，导致存在增值。

2) 固定资产

固定资产账面净值5.06万元，评估净值为6.50万元，增值1.44万元，系设备类评估增值造成。增值的主要原因由于企业设备折旧年限为3年，本次评估按照电子设备的合理经济耐用年限考虑成新率，两者差异导致了评估略微增值。