

中船钢构工程股份有限公司
拟股权转让涉及的上海芮江实业有限公司
股东全部权益价值评估报告

沪银信评报字（2015）第 1181 号

银信资产评估有限公司

2015 年 10 月 23 日

目 录

评估师声明	1
摘要	2
正文	4
一、委托方、被评估单位概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	14
十三、评估报告提出日期	15
附件	16



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话： 021-63293886
传 真： 021-63293566 邮编： 200002

评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。



中船钢构工程股份有限公司

拟股权转让涉及的上海芮江实业有限公司

股东全部权益价值评估报告

沪银信评报字（2015）第 1181 号

摘要

一、项目名称：上海芮江实业有限公司股东全部权益价值评估报告

二、委托方：中船钢构工程股份有限公司

三、其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。

四、被评估单位：上海芮江实业有限公司

五、评估目的：为中船钢构工程股份有限公司拟转让持有的上海芮江实业有限公司股权事宜，提供所涉及的上海芮江实业有限公司全部股东权益在评估基准日的市场价值参考。

六、经济行为：中船钢构工程股份有限公司拟转让持有的上海芮江实业有限公司股权。

七、评估对象：上海芮江实业有限公司股东全部权益价值

八、评估范围：上海芮江实业有限公司的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2015年9月30日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：经资产基础法评估，上海芮江实业有限公司于评估基准日 2015年9月30日的全部股东权益评估价值为人民币壹亿捌仟肆佰叁拾柒万玖仟捌佰捌拾叁元零柒分（RMB184,379,883.07元），评估增值 3,103,694.88元，增值率 1.71%。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对中船钢构工程股份有限公司拟转让持有的上海芮江实业有限公



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话： 021-63293886
传 真： 021-63293566 邮编： 200002

司股权之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。

评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

被评估单位账面投资性房地产均系由股东出资投入，评估基准日处于变更产权登记中，已于 2015 年 9 月 29 日交纳了契税，并于 2015 年 9 月 30 日将变更申请登记文件提交给上海市黄浦区房地产登记处，该处出具了相关登记收据。变更后的房地产权证于本报告出具前 2015 年 10 月 15 日取得。

其余详见报告

以上内容摘自资产咨询评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

银信资产评估有限公司

2015 年 10 月 23 日



中船钢构工程股份有限公司

拟股权转让涉及的上海芮江实业有限公司

股东全部权益价值评估报告

沪银信评报字（2015）第 1181 号

正文

中船钢构工程股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，拟转让持有的上海芮江实业有限公司股权事宜，提供所涉及的上海芮江实业有限公司全部股东权益在评估基准日 2015 年 9 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、委托方、被评估单位概况

（一）委托方：

委托方名称：中船钢构工程股份有限公司

企业法人营业执照注册号：310000000053677

住所：上海市上川路 361 号

法定代表人：高康

注册资本：人民币 47842.958600 万元整

公司类型：股份有限公司（上市）

经营期限：1997 年 05 月 28 日至不约定期限

经营范围：建筑、桥梁等大型钢结构；石化、冶金、海洋工程、港口机械等大型成套装备（含起重机械）；各类机电设备；压力容器；LPG 液罐；中小型船舶的设计、制造、加工、安装、维修；咨询服务，国内贸易（除专项规定）。经营本企业自产的钢结构及制品、大型成套设备、压力容器、船舶及配件和相关技术的出口业务；生产、



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话： 021-63293886
传 真： 021-63293566 邮编： 200002

科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；进料加工和“三来一补”业务；；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。【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】

（二）其他评估报告使用者

除委托方外，国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。

（三）被评估单位概况

被评估单位名称：上海芮江实业有限公司（简称：芮江实业）

企业法人营业执照注册号：310101000682176

注册住所：上海市黄浦区鲁班路 600 号 1801 室

法定代表人：吴启会

注册资本：人民币 18127.56 万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：实业投资，物业管理，建筑工程机械领域内的技术咨询、技术服务及技术转让，建筑工程机械及设备租赁（不得从事金融租赁），机械设备、电子产品、建筑装潢材料的销售，商务咨询。【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】

经营期限：自 2015 年 8 月 11 日至 2065 年 8 月 10 日止

上海芮江实业有限公司成立于 2015 年 8 月 11 日，系由中船钢构工程股份有限公司一人出资的有限责任公司，企业法人营业执照注册号：342500000040665，截止评估基准日，上海芮江实业有限公司注册资本为人民币 18127.56 万元。

被评估单位成立至评估基准日，尚未发生实质经营活动，截止至评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2015 年 9 月 30 日
总资产	181,276,188.19
负债	0.00
净资产	181,276,188.19



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮编：200002

上述数据均摘自上海江南会计师事务所有限公司出具的审计报告。

二、评估目的

本次评估目的为中船钢构工程股份有限公司拟转让持有的上海芮江实业有限公司股权事宜，提供所涉及的上海芮江实业有限公司全部股东权益在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为被评估单位的股东全部权益价值，评估范围上海芮江实业有限公司申报的在 2015 年 9 月 30 日的全部资产和负债。具体为：

(一)、企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经上海江南会计师事务所有限公司审计，其具体类型和账面金额如下：

单位：人民币元

项目	账面金额(元)
货币资金	227,320.19
投资性房地产	181,048,868.00
资产总额	181,276,188.19
负债合计	0.00
所有者权益合计	181,276,188.19
负债及所有者权益总额	181,276,188.19

上述资产和负债已经上海江南会计师事务所有限公司审计，并出具相关审计报告。(文号：上南师报字(2015)第350号)

(二)、企业申报的表外资产的类型、数量：

企业未申报。

(三)、评估范围中主要资产情况：

被评估单位主要资产为拥有的位于鲁班路 600 号(江南造船大厦) 16-19 层的房地产，建筑面积共计 5022.16 平方米，账面值 181,048,868.00 元，房屋用途为办公，系由股东出资投入方式取得。

上述房地产的权证登记信息汇总如下：



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63293886
 传真：021-63293566 邮编：200002

房地产权证号	坐落	房屋类型	权证面积 (m ²)	附记信息	
				单位	面积 (m ²)
沪房地黄字 2015 第 053475 号	鲁班路 600 号 16 层	办公	1255.54	1601 室	161.52
				1602 室	137.42
				1603 室	137.07
				1604 室	159.55
				1605 室	184.06
				1606 室	145.61
				1607 室	145.85
				1608 室	184.46
沪房地黄字 2015 第 053478 号	鲁班路 600 号 17 层	办公	1255.54	1701 室	161.52
				1702 室	137.42
				1703 室	137.07
				1704 室	159.55
				1705 室	184.06
				1706 室	145.61
				1707 室	145.85
				1708 室	184.46
沪房地黄字 2015 第 053476 号	鲁班路 600 号 18 层	办公	1255.54	1801 室	161.52
				1802 室	137.42
				1803 室	137.07
				1804 室	159.55
				1805 室	184.06
				1806 室	145.61
				1807 室	145.85
				1808 室	184.46
沪房地黄字 2015 第 053477 号	鲁班路 600 号 19 层	办公	1255.54	1901 室	161.52
				1902 室	137.42
				1903 室	137.07
				1904 室	159.55
				1905 室	184.06
				1906 室	145.61
				1907 室	145.85
				1908 室	184.46
合计			5022.16		5022.16

评估范围内的房地产系由股东出资投入，评估基准日尚处于变更产权登记中，已于 2015 年 9 月 29 日交纳了契税，并于 2015 年 9 月 30 日将变更申请登记文件提交给上海市黄浦区房地产登记处，该处出具登记收据，编号分别为 201525866519、201525866967、201525866868、201525866744。变更前原房地产权证号为“沪房地黄字 2015 第 051903 号”，“沪房地黄字 2015 第 051905 号”，“沪房地黄字 2015 第 051904 号”，“沪房地黄字 2015 第 051902 号”，显示的权利人均均为中船钢构工程股份有限公司。于 2015 年 10 月 15 日完成了权证变更登记，并取得了变更后的房地产权证，上述房地



产登记信息摘自变更后的新房地产权证。

(四)、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况：

企业未申报且未发现。

(五) 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。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，上海芮江实业有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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。

五、评估基准日

根据评估目的的需要，本项目评估基准日为 2015 年 9 月 30 日，选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

1、中国船舶工业集团公司《关于同意上海芮江实业有限公司股权转让的批复》(船工规(2015)639号)

2、资产评估业务约定书；

(二) 法规依据



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话： 021-63293886
传 真： 021-63293566 邮编： 200002

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《企业会计准则——基本准则》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》
- 6、《国有资产评估管理办法》
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》
- 8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》
- 9、《企业国有资产评估项目备案工作指引》
- 10、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》
- 11、《房地产估价规范》
- 12、其他有关法规和规定。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则--基本准则》
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》
- 3、《资产评估准则—企业价值》
- 4、《资产评估准则—评估报告》
- 5、《资产评估准则—评估程序》
- 6、《资产评估准则——业务约定书》
- 7、《资产评估价值类型指导意见》
- 8、《资产评估准则—不动产》
- 9、《企业国有资产评估报告指南》
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》
- 11、《资产评估职业道德准则——独立性》
- 12、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（四）产权依据

- 1、企业法人营业执照、章程；
- 2、房地产权证；



- 3、资产移交决定书；
- 4、作价增资协议书；
- 5、其他产权证明资料；
- 6、委托方及被评估单位承诺函。

（五）取价依据

- 1、委托方及被评估单位提供的会计报表、账册及凭证等财务核算资料。
- 2、上海芮江实业有限公司于评估基准日的审计报告。
- 3、当地有关计价收费标准的法规、规章
- 4、国家有关部门发布的统计资料
- 5、RES 房地产数据分析系统
- 6、评估基准日有效的利率、汇率、税率
- 7、评估人员现场勘察记录
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行企业价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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。

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。

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。

（一）评估方法的选择

由于缺乏参考企业和并购案例，无法采用市场法评估；由于企业成立至评估基准日较短，且也未发生实质经营，故也不适宜采用收益法评估；本次对上海芮江实业有限公司股东全部权益价值的评估采用资产基础法。

（二）资产基础法介绍



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮编：200002

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，评估范围内货币资金全部为银行存款，采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2、投资性房地产采用市场比较法和收益法

2.1 房地产评估中的市场比较法

指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定委估对象价值的方法。

2.2 房地产评估中的收益法

房地产评估中的收益法又称资本化法、投资法和收益还原法，是指通过将评估的房地产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、汇总审核、提交报告等。具体程序如下：

（一）了解委托方、被评估单位、评估目的和评估相关情况，接受评估委托，商定与评估目的相关的评估对象和范围，商定评估基准日，评估机构与委托方订立资产评估业务约定书，并按规定作出承诺，商定评估工作联系和协调方式；

（二）组成评估项目组，拟订评估计划方案，现场调查，并商请被评估单位的配合；

（三）指导被评估单位对委估范围及相关资料进行全面清查、盘点、核实、验证，在此基础上详细填写资产清查评估申报明细表，准备并提供评估所需的各种资料；

（四）到被评估单位及委估资产现场，听取被评估单位有关人员对企业情况及委估对象历史和现状的介绍，查验了解主要委估资产的权属资料、成本资料和使用、管理、改良、保养维修情况，对被评估单位填写的各种资产清查评估明细（申报）表的内容和数额进行实物核对、勘查和检测鉴定，并与被评估单位的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证；

（五）根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估单位和



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮编：200002

委估对象的具体情况选择适当的评估方法和评估计算公式，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算委估对象的评估值；

(六) 根据评估人员对委估对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生偏差、重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善，并撰写评估说明；

(七) 根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告，征询委托方和被评估单位反馈意见，经内部三级审核，向委托方出具正式资产评估报告。

九、评估假设

(1) 本次评估以被评估单位持续经营为评估假设前提。

(2) 以委托方和被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

(3) 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

(4) 以企业的经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

(5) 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

(6) 除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述假设，以及本评估报告中确定的依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

(一) 评估结论

经采用资产基础法评估，上海芮江实业有限公司于评估基准日 2015 年 9 月 30 日所拥有的资产、负债及股东权益评估结果如下所述：

1. 资产账面价值为 181,276,188.19 元，评估价值为 184,379,883.07 元，评估增值 3,103,694.88 元，增值率 1.71 %。

2. 负债账面价值为 0.00 元，负债评估价值总计为 0.00 元。

3. 净资产账面价值为 181,276,188.19 元，评估价值为 184,379,883.07 元，评估增值 3,103,694.88 元，增值率 1.71 %。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63293886
传 真：021-63293566 邮编：200002

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	22.73	22.73		
非流动资产	18,104.89	18,415.26	310.37	1.71
其中：投资房地产	18,104.89	18,415.26	310.37	1.71
资产总计	18,127.62	18,437.99	310.37	1.71
负债总计	0.00	0.00		
净资产（所有者权益）	18,127.62	18,437.99	310.37	1.71

评估结论情况详见评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）被评估单位账面投资性房地产均系由股东出资投入，评估基准日处于变更产权登记中，已于2015年9月29日交纳了契税，并于2015年9月30日将变更申请登记文件提交给上海市黄浦区房地产登记处，该处出具了相关登记收据。变更后的房地产权证于本报告出具前2015年10月15日取得。

（二）本评估结论是本机构评估人员在本次评估目的下，在满足本次评估前提和假设的条件下，对列入本次评估范围内的资产和负债根据相应的评估原则、依据和方法，通过相应的程序而得出的上海芮江实业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。其没有考虑将来可能发生的抵押、担保等事宜，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，同时本报告书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。当上述条件以及在本次评估中遵循的公开市场原则和持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

（三）截止评估基准日未发现有关法律、经济诉讼等未决事项；

（四）本次评估对象为股东全部权益，未考虑流动性及由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价对评估结论的影响。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话： 021-63293886
传 真： 021-63293566 邮编： 200002

(五) 由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对企业价值产生影响。我们建议报告使用者在不同的时点，以企业净资产与基准日的差额对评估结果进行调整。

(六) 除非特别说明，本评估报告中的评估值以委托方对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于委托方尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设新增股东与该等负债无关。

(七) 除以上披露的各项外，评估师未发现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。

(八) 企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员无法承担相关责任。

(九) 本项评估未考虑，也未计算与企业价值评估增减值可能存在的相关联的税赋影响。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告书中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

(二) 限制说明



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话： 021-63293886
传 真： 021-63293566 邮编： 200002

- 1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

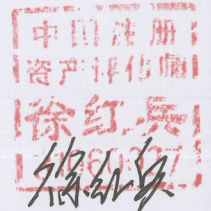
（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告提出日期

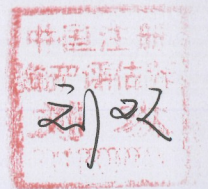
本评估报告提出日期为 2015 年 10 月 23 日。

银信资产评估有限公司



法定代表人：

中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：

2015 年 10 月 23 日



附件

- 1、中国船舶工业集团公司《关于同意上海芮江实业有限公司股权转让的批复》（船工规（2015）639号）
- 2、中船钢构工程股份有限公司企业法人营业执照；
- 3、上海芮江实业有限公司企业法人营业执照；
- 4、评估基准日审计报告；
- 5、房地产权证；
- 6、委托方的承诺函（原件）；
- 7、被评估单位的承诺函（原件）；
- 8、资产评估机构和资产评估人员的承诺函（原件）；
- 9、资产评估机构资格证书复印件；
- 10、评估人员资质证书复印件；
- 11、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 12、资产评估结果明细表。