



专项审计报告

上南师报字(2015)第350号

上海芮江实业有限公司全体股东:

我们接受委托,对贵公司截至2015年9月30日止的账面净资产进行审计。我们根据贵公司提供的2015年9月30日的资产负债表、2015年9月利润表和相关资料进行了审计。

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括:按照《企业会计准则》及相关规定编制财务报表,并使其实现公允反映;设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范,计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

一、公司概况:

上海芮江实业有限公司于2015年8月11日成立,营业执照注册号为310101000682176,企业注册地址:上海市黄浦区鲁班路600号1801室。注册资本18127.56万元,由中船钢结构股份有限公司出资18127.56万元,占比100%。法定代表人:吴启会,营业期限:2015年8月11日至2065年8月10日。

企业经营范围：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、建筑装饰材料的销售，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）

二、 审计结果

（一）审计前资产、负债及净资产（所有者权益）情况如下：（人民币元）

截止 2015 年 9 月 30 日的资产总额 181,276,188.19 元

1、货币资金	227,320.19
其中： 银行存款	227,320.19
2、投资性房地产	181,048,868.00
其中：房屋、建筑物	181,048,868.00

系股东中船钢构工程股份有限公司投入。

截止 2015 年 9 月 30 日的负债总额 0.00 元

截止 2015 年 9 月 30 日的所有者权益总额 181,276,188.19 元

1、实收资本	181,275,600.00
--------	----------------

由中船钢构工程股份有限公司全额出资。其中以货币资金出资 550 万元；以房屋、建筑物出资 17,577.56 万元，（实物资产价值由银信资产评估有限公司评估，并于 2015 年 8 月出具编号为沪银信评报字（2015）第 0915 号的评估报告）。

（二）审计调整：无

（三）贵公司截止 2015 年 9 月 30 日审计前后资产、负债及净资产（所有者权益）

	审计前	审计调整	审计后
资产总额	181,276,188.19		181,276,188.19
负债总额	0.00		0.00
净资产	181,276,188.19		181,276,188.19

三、 其他重要事项说明

根据贵公司章程规定,公司全部出资于2016年底前足额缴纳。截至2015年9月30日止,货币资金人民币550万元已于2015年9月10日划入贵公司在中国民生银行开立的银行账号内,账号690001235;

所有实物资产房屋、建筑物出资人民币17577.56万元已申请办理移交及产权变更手续,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。房地产权利登记将于受理登记申请之日起20日后领取房产证。

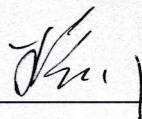
附送:2015年9月30日资产负债表;2015年9月利润表

附件:上海市黄浦区房地产登记收件收据(4张)

上海江南会计师事务所有限公司

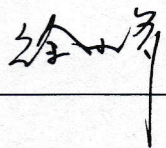


中国注册会计师:





中国注册会计师:





2015年10月10日

资产负债表

2015年9月30日

编制单位：上海内江实业有限公司

单位：元

资 产	行次	期末余额	年初余额	流动负债：	负债及股东权益	行次	期末余额	年初余额
流动资产：				短期借款		33		
货币资金	1	227,320.19		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		34		
应收账款	2			衍生金融负债		35		
应收票据	3			应付票据		36		
应付账款	4			应付账款		37		
预付款项	5			预收款项		38		
应付利息	6			应付职工薪酬		39		
应付股利	7			应交税费		40		
其他应收款	8			应付利息		41		
存货	9			应付股利		42		
划分为持有待售的资产	10			其他应付款		43		
一年内到期的非流动资产	11			划分为持有待售的负债		44		
其它流动资产	12			一年内到期的非流动负债		45		
流动资产合计	13	227,320.19		其它流动负债		46		
非流动资产：	14			流动负债合计		47		
可供出售金融资产	15			非流动负债：				
持有至到期投资	16			长期借款		48		
长期应收款	17			应付债券		49		
长期股权投资	18			其中：优先股		50		
投资性房地产	19	181,048,868.00		永续债		51		
固定资产	20			长期应付款		52		
在建工程	21			长期应付职工薪酬		53		
工程物资	22			专项应付款		54		
固定资产清理	23			预计负债		55		
生产性生物资产	24			递延收益		56		
油气资产	25			递延所得税负债		57		
无形资产	26			其他非流动负债		58		
开发支出	27			非流动负债合计		59		
商誉	28			负债合计		60		
长期待摊费用	29			股东权益：				
递延所得税资产	30			股本		61	181,275,600.00	
其他非流动资产	31			其他权益工具		62		
非流动资产合计	32	181,048,868.00		其中：优先股		63		
				永续债		64		
				资本公积		65		
				减：库存股		66		
				其他综合收益		67		
				专项储备		68		
				盈余公积		69		
				未分配利润		70	588.19	
				归属于母公司所有者权益合计		71	181,276,188.19	
				少数股东权益		72		
				股东权益合计		73	181,276,188.19	
资产总计		181,276,188.19		负债和股东权益总计			181,276,188.19	

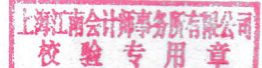
公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



袁淑坤



利 润 表

2015年1-9月

编制单位：上海茵江实业有限公司

项 目	行次	本期数	本年累计数
一、营业收入	1		
减：营业成本	2		
营业税金及附加	3		
销售费用	4		
管理费用	5		
财务费用	6	-588.19	-588.19
资产减值损失	7		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8		
投资收益（损失以“-”号填列）	9	-	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10	-	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11	588.19	588.19
加：营业外收入	12		
减：营业外支出	13		
其中：非流动资产处置净损失	14	-	
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	15	588.19	588.19
减：所得税费用	16		
四、净利润（亏损以“-”号填列）	17	588.19	588.19
归属于母公司所有者的净利润	18		
少数股东损益	19		
五、其他综合收益的税后净额	20		
六、综合收益总额	21	588.19	588.19
归属于母公司所有者的综合收益总额	22		
归属于少数股东的综合收益总额	23		
七、每股收益	24		
（一）基本每股收益	25		
（二）稀释每股收益	26		

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海茵江会计师事务所有限公司
校验专用章

上海市黄浦区房地产登记收件收据

登记种类：以房地产作价出资或作为合作条件

收件编号：201525866519



* 2 0 1 5 2 5 8 6 6 5 1 9 *

本收件收据仅作为房地产登记机构收取申请人提交的申请登记文件的凭据，不能作为房地产权属登记证明使用。

申请权利人：	上海芮江实业有限公司	联系电话：	
申请义务人：	中船钢构工程股份有限公司		
房地产坐落：	鲁班路600号17层		
文件名称	原件/复印件	份数	备注
《上海市房地产登记申请书》	原件正本	1	
当事人身份证明	正本复印件	1	
委托书	原件正本	1	
代理人身份证明	正本复印件	1	
房地产权证书	原件正本	1	
以房地产作价出资或者作为合作条件的合同	原件正本	1	
公司章程	正本复印件	1	
验资报告或者评估报告	正本复印件	1	
契税完税凭证	原件正本	1	
合计	9	9	
收件人： 宋征昊	电话： 房地产交易中心服务热线： 962269		

交易中心地址： 鲁班路158号

收件日期： 2015年09月30日09时55分

如需补件，其受理日期从收到补件之日起计算。领证：凭收件收据且携带身份证明及契税完税凭证；房地产权利登记：受理登记申请之日起20日后领取房地产权证；其他类别登记：受理登记申请之日起7日后领取登记证明。

注意事项：

权利人为自然人的，房地产权证由登记机构统一加载初始密码。在领取房地产权证时，应同时领取初始密码凭证。加载密码后，权利人办理房地产转让、抵押等登记时，应当凭密码办理。

申请房地产注销登记的，可拨打收件收据所列电话查询办理结果，或到登记机构查询房地产登记簿。

权利人如对领取的房地产权证或登记证明记载的登记事项有异议，可自领证之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

申请权利人

(签名)

申请义务人

(签名)

或代理人

或代理人

领证人

领证日期



上海市黄浦区房地产登记收件收据

登记种类：以房地产作价出资或作为合作条件

收件编号：201525866967



* 2 0 1 5 2 5 8 6 6 9 6 7 *

本收件收据仅作为房地产登记机构收取申请人提交的申请登记文件的凭据，不能作为房地产权属登记证明使用。

申请权利人：	上海芮江实业有限公司	联系电话：
申请义务人：	中船钢构工程股份有限公司	
房地产坐落：	鲁班路600号18层	

文件名称	原件/复印件	份数	备注
《上海市房地产登记申请书》	原件正本	1	
当事人身份证明	正本复印件	1	
委托书	原件正本	1	
代理人身份证明	正本复印件	1	
房地产权证书	原件正本	1	
以房地产作价出资或者作为合作条件的合同	原件正本	1	
企业章程	正本复印件	1	
验资报告或者评估报告	正本复印件	1	
契税完税凭证	原件正本	1	
合计			

收件人：宋征昊	电话：房地产权交易中心服务热线：962269
---------	------------------------

交易中心地址：鲁班路158号

收件日期：2015年09月30日10时26分
如需补件，其受理日期从收到补件之日起计算。领证：凭收件收据且携带身份证明及契税完税凭证；房地产权利登记：受理登记申请之日起20日后领取房地产权证书；其他类别登记：受理登记申请之日起7日后领取登记证明。

注意事项：权利人为自然人的，房地产权证书由登记机构统一加载初始密码。在领取房地产权证书时，应同时领取初始密码凭证。加载密码后，权利人办理房地产转让、抵押等登记时，应当凭密码办理。
申请房地产注销登记的，可拨打收件收据所列电话查询办理结果，或到登记机构查询房地产登记簿。
权利人如对领取的房地产权证书或登记证明记载的登记事项有异议，可自领证之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

申请权利人 (签名) 申请义务人 (签名)
或代理人 或代理人

领证人 领证日期



上海市黄浦区房地产登记收件收据

登记种类：以房地产作价出资或作为合作条件

收件编号：201525866868



* 2 0 1 5 2 5 8 6 6 8 6 8 *

本收件收据仅作为房地产登记机构收取申请人提交的申请登记文件的凭据，不能作为房地产权属登记证明使用。

申请权利人：	上海芮江实业有限公司	联系电话：	
申请义务人：	中船钢构工程股份有限公司		
房地产坐落：	鲁班路600号19层		
文件名称	原件/复印件	份数	备注
《上海市房地产登记申请书》	原件正本	1	
当事人身份证明	正本复印件	1	
委托书	原件正本	1	
代理人身份证明	正本复印件	1	
房地产权证书	原件正本	1	
以房地产作价出资或者作为合作条件的合同	原件正本	1	
公司章程	正本复印件	1	
验资报告或者评估报告	正本复印件	1	
契税完税凭证	原件正本	1	
合计	9	9	
收件人：宋征昊	电话：962269	房地产交易中心服务热线：	

交易中心地址：鲁班路158号

收件日期：2015年09月30日10时19分

如需补件，其受理日期从收到补件之日起计算。领证：凭收件收据且携带身份证明及契税完税凭证；房地产权利登记：受理登记申请之日起20日后领取房地产权证；其他类别登记：受理登记申请之日起7日后领取登记证明。

注意事项：登记证明。

权利人为自然人的，房地产权证由登记机构统一加载初始密码。在领取房地产权证时，应同时领取初始密码凭证。加载密码后，权利人办理房地产转让、抵押等登记时，应当凭密码办理。

申请房地产注销登记的，可拨打收件收据所列电话查询办理结果，或到登记机构查询房地产登记簿。

权利人如对领取的房地产权证或登记证明记载的登记事项有异议，可自领证之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

申请权利人

(签名)

申请义务人

(签名)

或代理人

或代理人

领证人

领证日期



上海市黄浦区房地产登记收件收据

登记种类：以房地产作价出资或作为合作条件

收件编号：201525866744



* 2 0 1 5 2 5 8 6 6 7 4 4 *

本收件收据仅作为房地产登记机构收取申请人提交的申请登记文件的凭据，不能作为房地产权属登记证明使用。

申请权利人：	上海芮江实业有限公司	联系电话：	
申请义务人：	中船钢构工程股份有限公司		
房地产坐落：	鲁班路600号16层		
文件名称	原件/复印件	份数	备注
《上海市房地产登记申请书》	原件正本	1	
当事人身份证明	正本复印件	1	
委托书	原件正本	1	
代理人身份证明	正本复印件	1	
房地产权证书	原件正本	1	
以房地产作价出资或者作为合作条件的合同	原件正本	1	
企业章程	正本复印件	1	
验资报告或者评估报告	正本复印件	1	
契税完税凭证	原件正本	1	
合计	9	9	
收件人： 宋征昊	电话： 房地产交易中心服务热线： 962269		

交易中心地址： 鲁班路158号

收件日期： 2015年09月30日10时12分

如需补件，其受理日期从收到补件之日起计算。领证：凭收件收据且携带身份证明及契税完税凭证；房地产权利登记：受理登记申请之日起20日后领取房地产权证；其他类别登记：受理登记申请之日起7日后领取登记证明。

注意事项： 登记证明。

权利人为自然人的，房地产权证由登记机构统一加载初始密码。在领取房地产权证时，应同时领取初始密码凭证。加载密码后，权利人办理房地产转让、抵押等登记时，应当凭密码办理。

申请房地产注销登记的，可拨打收件收据所列电话查询办理结果，或到登记机构查询房地产登记簿。

权利人如对领取的房地产权证或登记证明记载的登记事项有异议，可自领证之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

申请权利人

(签名)

申请义务人

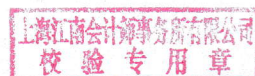
(签名)

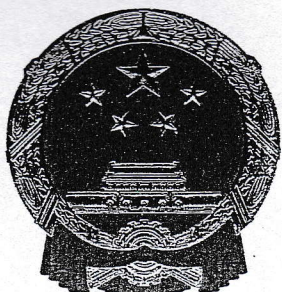
或代理人

或代理人

领证人

领证日期





营业执照

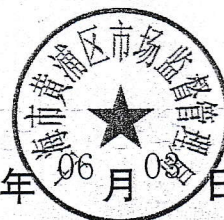
注册号 310103000041014
证照编号 01000000201506030005

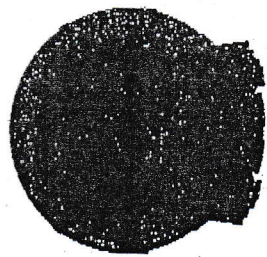
名称 上海江南会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(国内合资)
住所 上海市黄浦区瞿溪路 926 弄 10 号三楼
法定代表人 蒋坚
注册资本 人民币 50.0000 万元整
成立日期 1994 年 12 月 2 日
营业期限 1994 年 12 月 2 日 至 2024 年 12 月 1 日
经营范围 审查会计报告,验证企业资本,办理企业改制改组中的审计业务,法定代表人离任审计和专项审计鉴证,经济项目可行性研究及鉴证,会计和经济咨询服务。
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2015 年 06 月 03 日





证书序号: NO.007074

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 上海江南会计师事务所有限公司

主任会计师: 蒋坚

办公场所: 上海市瞿溪路 926 弄综合楼 3 楼

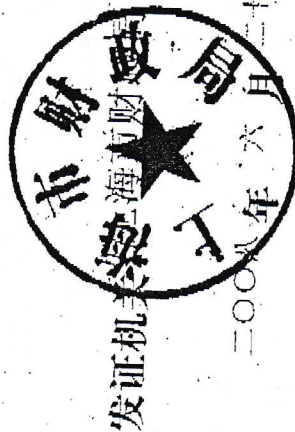
组织形式: 有限责任制

会计师事务所编号: 310000027

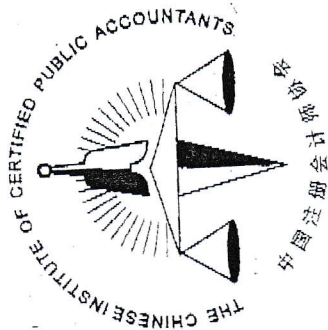
注册资本(出资额): 人民币 50 万元整

批准设立文号: 沪财会(99) 113 号

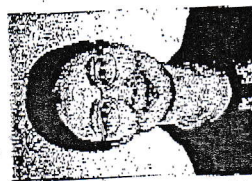
批准设立日期: 1999 年 10 月 29 日



中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 王莉
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1970-03-04
 工作单位 Working unit 上海江南会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 420111197003045584



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

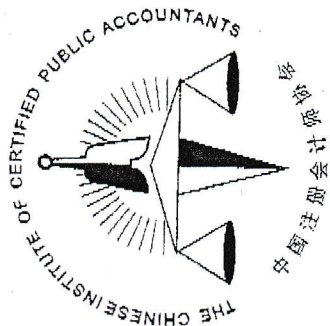


2015年 4月 30日
 /m /d

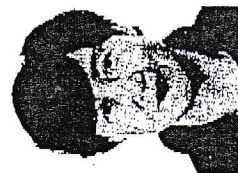
证书编号: 310000270868
 No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998年 12月 31日
 Date of Issuance /y /m /d



姓名	徐小琴
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1950-05-26
Date of birth	
工作单位	上海江南会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	310104500526124
Identity card No.	



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 310000270867
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 12 月 31 日
Date of Issuance /y /m /d

