

财务业绩真实性和会计处理合规性
专项核查说明

财务业绩真实性和会计处理合规性 专项核查说明

众会字（2016）第6166号

中国证券监督管理委员会：

我们作为上海华鑫股份有限公司（以下简称“华鑫股份”或“公司”）年度审计会计师，对公司2013年至2015年财务报表进行了审计，并分别出具了众会字（2014）第1605号、众会字（2015）0845号、众会字（2016）1168号审计报告，审计报告意见均为标准无保留。

根据贵会2016年6月24日发布的《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》的要求，我们对华鑫股份2013年至2015年度财务业绩真实性和会计处理合规性进行了专项核查，相关情况报告如下：

一、最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形。

（一）执行的核查程序

1、获取华鑫股份董事会决议、股东大会决议，检查是否有关联方资金占用及对外担保的情形。

2、获取应收账款、预付账款、其他应收款明细表，对以上往来款项进行函证，对未回函以及重要账户实施替代审计程序、检查期后回款等，了解重大明细项目的款项内容及性质，进行类别分析，重点关注是否存在资金被关联方占用、变相拆借资金等异常情况。

3、获取关联方关系与关联方交易清单，了解关联方与公司之间关系的性质、发生交易的类型和目的、定价政策等；结合上述应收款项分析检查情况，检查关联方与公司之间发生业务的真实性、合法性，对发生的关联方大额资金往来记录进行抽查，关注关联方是否存在对公司的重大异常资金占用情况。

4、获取公司长短期借款科目明细表，检查借款合同和授权批准文件，了解借款数额、借款条件、借款日期、还款期限、借款利率，检查借款增减变动情况，并与相关会计记录相核对；检查担保资产的所有权属，与担保合同的相关条款规定进行了核对。

5、了解公司对外担保内部控制制度，复核公司重大对外担保的审批流程，查阅董事会、股东会会议记录中与对外担保相关的公告信息。

6、从中国人民银行获取企业信用报告，了解公司资信状况，关注银行借款、对外担保情况，与账面记录信息和内部控制资料相比对，检查是否存在异常情况。

（二）核查意见

经执行上述核查程序，我们认为公司2013至2015年度不存在违规资金占用的情形，2013年至2015年度公司无对外担保事项。

二、最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形。

（一）最近三年公司经营业绩情况

2013-2015 年度华鑫股份实现营业收入分别为111,682.78 万元、59,738.70 万元、36,533.80 万元，归属于母公司的净利润分别为29,602.43万元、15,474.49万元、13,038.73万元，扣除非经常性损益归属母公司净利润分别为29,813.73万元、14,903.90 万元、11,334.78 万元。最近三年，华鑫股份受宏观经济下行压力影响，部分存量房产尚处在开发状态，可供出售房地产逐渐减少，盈利增长空间受限。

具体情况如下：

(单位：元)

项 目	2015 年度发生额	2014 年度发生额	2013 年度发生额
一、营业收入	365,338,046.42	597,387,036.46	1,116,827,780.65
减：营业成本	206,997,233.59	305,366,545.57	546,468,381.53
营业税金及附加	20,330,193.53	53,535,926.92	123,115,205.65
销售费用	10,317,052.03	10,364,031.09	9,991,573.91
管理费用	52,227,351.69	51,509,305.99	61,736,911.90
财务费用	27,611,517.62	28,417,223.40	42,014,234.20
资产减值损失	-80,000.00	-15,972,980.61	-1,863,434.58
加：公允价值变动收益			
投资收益	67,149,910.57	24,552,248.36	25,091,607.78
二、营业利润	115,084,608.53	188,719,232.46	360,456,515.82
加：营业外收入	10,330,751.49	14,934,782.09	13,391,230.81
减：营业外支出	1,583,743.25	20,876,796.99	21,451,891.95
三、利润总额	123,831,616.77	182,777,217.56	352,395,854.68
减：所得税费用	11,030,035.70	30,567,987.97	56,432,462.36
四、净利润	112,801,581.07	152,209,229.59	295,963,392.32
归属于母公司的净利润	130,387,303.66	154,744,885.52	296,024,307.22
扣除非经常性损益归属母公司净利润	113,347,766.99	149,038,981.91	298,137,264.08

（二）执行的核查程序

1、对收入的核查

（1）获取华鑫股份销售与收款方面内部控制制度，对销售与收款循环执行风险评估程序和控制测试。

（2）进行实质性分析程序：分析最近三年营业收入波动，分析波动趋势和波动原因；分析

最近三年主要房产工程的年度毛利率波动，分析变动趋势及波动原因。

(3) 获取最近三年的销售收入统计表，并与账面确认的收入进行核对。从销售统计表中选取收入金额较大的客户，获取销售合同、工程施工合同、工程竣工验收单，核对合同单价、合同金额、合同工期、竣工验收时间及产权交割单据时间。

(4) 从财务明细账出发，抽取记账凭证，审查入账日期、金额、发票、验收单据、销售合同。

(5) 查阅2013年至2015年年报审计时获取的函证，并与账面进行核对。

(6) 对最近三年营业收入进行截止性测试，选取资产负债表日前后金额较大的凭证，检查收入确认时间与验收日期是否在同一报告期。

2、对成本的核查

(1) 检查营业成本明细表，分析公司各期成本费用的变动情况和变动原因。

(2) 获取最近三年的工程施工合同、土地转让合同等，与明细账核对，检查各项目施工成本是否异常，是否与合同相符。

(3) 获取开发产品竣工验收单，结合工程审价报告等，核对开发产品完工结转是否正确；现场实地勘验，观察各个项目的实际完工情况。

(5) 根据验收情况，核对实际可销售的面积；根据销售合同销售数量检查结转成本数量是否正确。

(6) 获取最近三年的存货盘点表，并将存货盘点表与账面进行核对；至房地产交易中心检查留存房产情况。

3、对期间费用的核查

(1) 检查公司销售费用、管理费用明细，对公司费用变动进行了分析性复核。

(2) 抽查销售费用、管理费用大额凭证，检查其原始凭证；对销售费用、管理费用进行截止性测试。

华鑫股份2013年至2015年销售费用变动情况如下：（单位：万元）

项目	2015年度发生额	2014年度发生额	2015年较2014年变动数	2013年度发生额	2014年较2013年变动数
职工薪酬	600.47	497.12	103.35	376.43	120.69
营销推广费	310.01	295.56	14.45	110.14	185.42
咨询费	12.00	144.27	-132.27	-	144.27
运输包装费	4.13	32.10	-27.97	300.32	-268.22
交际费	6.90	23.10	-16.20	30.20	-7.10
办公费	4.09	20.01	-15.92	38.42	-18.41

项目	2015 年度发 生额	2014 年度发 生额	2015 年较 2014 年变动数	2013 年度发 生额	2014 年较 2013 年变动数
佣金	-	13.62	-13.62	27.75	-14.13
差旅费	7.13	5.37	1.76	22.44	-17.07
其他	86.98	5.24	81.74	93.46	-88.22
合 计	1,031.71	1,036.39	-4.68	999.16	37.23

2015年较2014年变动原因分析：① 营销推广费增加受宏观经济的影响，公司业务面临较大冲击，公司积极开拓市场，以致相关费用同比增长；同时公司加大了宣传力度，在各方面的宣传费用增长；② 由于房产销售业务下降，导致相关佣金费用等有所下降。③ 职工薪酬有所增加，主要系2015年华鑫股份托管了华鑫置业（集团）有限公司，相关业务人员编制均转入了华鑫股份，导致华鑫股份薪酬费用上升。

2014年较2013年变动原因分析：① 营销推广费增加系因受宏观经济的影响，公司业务面临较大冲击，公司积极开拓市场，以致相关费用同比增长；同时公司加大了宣传力度，在各方面的宣传费用增长；② 由于房产销售业务下降，导致相关佣金费用等有所下降。③ 咨询费收入增加，主要系金领之都项目咨询费及商城路房产中介费用。④ 职工薪酬增加，主要系子公司上海择励实业有限公司业务收入增加相应人员工资增长。⑤ 运输包装费下降主要系子公司上海普林电子有限公司处于终止经营状态。

华鑫股份2013 年至2015 年管理费用变动情况如下：（单位：万元）

项目	2015 年度发 生额	2014 年度发 生额	2015 年较 2014 年变动数	2013 年度发 生额	2014 年较 2013 年变动数
职工薪酬	3,555.80	3,181.91	373.89	3,627.53	-445.62
中介机构服务费	404.45	405.51	-1.06	539.10	-133.59
业务招待费	69.83	185.28	-115.45	354.41	-169.13
折旧费	32.41	59.25	-26.84	244.17	-184.92
劳防费	7.31	159.21	-151.90	153.84	5.37
会务费	10.94	5.68	5.26	139.34	-133.66
办公费用	61.32	54.01	7.31	111.85	-57.84
差旅费	87.87	80.29	7.58	103.29	-23.00
租赁费	225.59	102.69	122.90	89.18	13.51
劳务费	187.29	270.41	-83.12	88.23	182.18
长期待摊费用摊销	12.81	36.36	-23.55	62.34	-25.98
车辆使用费	35.38	6.81	28.57	59.72	-52.91
水电费	22.18	25.98	-3.80	17.47	8.51
修理费	16.68	13.90	2.78	16.56	-2.66
其他	492.87	563.63	-70.76	566.68	-3.05
合 计	5,222.73	5,150.92	71.81	6,173.71	-1,022.79

2015年较2014年变动原因分析：① 职工薪酬有所增加，主要系2015年华鑫股份托管了华鑫置业（集团）有限公司，相关业务人员编制均转入了华鑫股份，导致华鑫股份薪酬费用上升。② 业务招待费等均较2014年有所下降，主要系房产销售收入较2014年大幅下降，部分房产项目尚处在开发阶段，业务招待事项有所下降。③ 租赁费增长主要系子公司苏州工业园区青剑湖置业有限公司及上海金陵出租汽车服务有限公司租金增加所致。

2014年较2013年变动原因分析：① 职工薪酬减少，主要系子公司上海金陵出租汽车服务有限公司2013年发生职工辞退福利款。② 中介机构服务费减少，主要系华鑫股份2013年有中介服务费120万元。③ 业务招待费减少，主要系房产销售收入较2013年下降，业务招待事项有所下降。④ 折旧费减少，主要系子公司上海普林电路板有限公司2013年底已停产，固定资产处于待处理状态。⑤ 会务费减少，主要系华鑫股份减少外出会议，节约支出。⑥ 劳务费增加，主要系预提支付雷戈公司人员补偿金。

4、对投资收益的核查

最近三年，华鑫股份投资收益明细情况如下：（单位：万元）

项 目	2015 年发生额	2014 年发生额	2013 年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	6,239.03	1,879.42	2,434.58
处置长期股权投资产生的投资收益	-	92.52	48.30
可供出售金融资产等取得的投资收益	22.28	20.43	18.94
其他	453.68	462.86	7.34
合 计	6,714.99	2,455.23	2,509.16

2013-2015 年度华鑫股份的投资收益主要为股权投资收益和购买理财产品产生的收益。2015 年华鑫股份投资收益为6,714.99万元，主要是华鑫股份对华鑫证券有限责任公司等4家联营、合营单位的股权投资进行权益法核算而确认投资收益6,239.03万元；其余为购买的理财产品产生收益及可供出售金融资产发放红利。

我所会计师在各期年报审计时获取了相关公司经审计的财务报告，并进行了专门复核。

（三）核查意见

经过以上核查程序，并查阅我所分别于2014年3月18日、2015年3月19日、2016年3月17日出具的众会字（2014）第1608号标准审计报告、众会字（2015）第0845号标准审计报告、众会字（2016）第1168号标准审计报告，我们认为公司近三年业绩真实，会计处理合规，未发现存在虚假交易、虚构利润、存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形。

三、是否存在关联方利益输送

(一) 公司近三年关联方交易情况

(单位: 元)

1、采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2015 年发生额	2014 年发生额	2013 年发生额
上海宝通汎球电子有限公司	购买商品	342,723.00	-	
上海宝通汎球电子有限公司	接受劳务	1,101,493.46	1,775,093.46	
上海华鑫物业管理顾问有限公司	接受劳务	158,130.00	180,720.00	
上海亚明照明有限公司	购买商品			326,449.00
上海飞乐音响股份有限公司	购买商品			1,553,135.70

2、出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2015 年发生额	2014 年发生额	2013 年发生额
上海沪工汽车电器有限公司	出售商品	-	1,832,088.38	4,147,428.42
杭州金陵科技有限公司	出售商品	-	1,374.62	
上海金陵智能电表有限公司	提供劳务	1,074,306.66	900,913.47	
华鑫置业(集团)有限公司	提供劳务	227,310.17		
上海广联电子有限公司	出售商品			6,700.08
华鑫置业(集团)有限公司	托管业务	9,679,282.98		

3、关联租赁情况

关联方	关联交易内容	2015 年发生额	2014 年发生额	2013 年发生额
上海金陵智能电表有限公司	出租房屋	2,107,175.28	2,353,168.96	1,894,652.68
上海华鑫物业管理顾问有限公司	承租房屋	885,535.00	885,535.00	

4、关联担保情况

(1) 公司作为担保方

①担保上海择鑫置业有限公司事项

被担保方	担保金额 (元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海择鑫置业有限公司	193,790,000	2015 年 8 月 27 日	2020 年 7 月 27 日	未履行完毕

上海择鑫置业有限公司（以下简称“择鑫置业”）为本公司的子公司，持股比例为 68%，上海若兰投资有限公司对择鑫置业持股比例为 32%。本公司通过择鑫置业受让上海若兰投资有限公司所持有的南汇联天园 32 幢房地产，该房产建筑面积约 12.06 万平方米，总金额约 4.94 亿元。择鑫置业向金融机构融资不超过 2.5 亿元，用以支付上述交易的部分款项。公司与上海若兰投资有限公司为该项融资共同提供连带责任保证担保。截至 2015 年 12 月 31 日止，择鑫置业借款余额为 175,333,809.52 元。

②担保上海仪电（集团）有限公司事项

根据 2013 年 4 月 20 日公司 2012 年度股东大会审议通过的《公司关于向中国进出口银行上海分行申请总额不超过 7 亿元人民币的贷款及为上海仪电（集团）有限公司提供反担保暨关联方交易的议案》，公司于 2014 年 6 月 25 日与仪电集团签署《反担保协议书》，按约分别于 8 月 19 日、9 月 17 日将公司所持有的上海金陵投资有限公司 100%股权和上海择励实业有限公司 100%股权质押给实际控制人上海仪电（集团）有限公司，为仪电集团对本公司的担保提供反担保。

③担保苏州工业园区青剑湖置业有限公司事项

被担保方	担保金额 (元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州工业园区青剑湖置业有限公司	260,000,000	2016 年 8 月 25 日	2019 年 8 月 26 日	未履行完毕

2016 年 8 月 25 日，苏州工业园区青剑湖置业有限公司与东亚银行（中国）有限公司苏州分行及东亚银行（中国）有限公司上海分行签订《人民币抵押贷款合同》，贷款额度为 2.6 亿元整，贷款用于苏州市工业园区唯正路北、亭隆街西联合生活广场的建设项目的开发费用，以及贷款人同意支付的其他有关该项目的费用。同时，为保证按时清偿贷款债务，苏州工业园区青剑湖置业有限公司将该联合生活广场项目占地范围内的建设用地使用权及其所有上盖建筑作为抵押物，抵押给东亚银行（中国）有限公司苏州分行。华鑫股份为青剑湖公司上述贷款提供不可撤销的最高额连带保证，并为青剑湖公司的建设项目提供完工及超支保证。青剑湖公司另一股东方苏州橘颂投资有限公司将自身对青剑湖公司拥有的 49%股权质押予华鑫股份，以作为对华鑫股份为青剑湖公司提供保证之反担保措施。

（2）公司作为被担保方

担保方	担保金额 (元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海仪电（集团）有限公司	385,000,000	2014 年 6 月 27 日	2023 年 5 月 15 日	未履行完毕

公司向中国进出口银行上海分行申请 385,000,000 元出口基地建设贷款，为了降低融资成本，上海仪电（集团）有限公司为这项贷款提供担保，担保起始日 2014 年 6 月 27 日，到期日 2023 年 5 月 15 日。截至 2015 年 12 月 31 日止，上海仪电（集团）有限公司实际担保余额为 243,700,000 元。

5、关联方应收项目

关联方	项目名称	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海金陵智能电表有限公司	应收账款	187,389.49		190,258.68		1,434.60	
杭州金陵科技有限公司	应收账款					73,128.35	73,128.35

关联方	项目名称	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海沪工汽车电器有限公司	应收账款					2,216,523.81	
华鑫置业（集团）有限公司	其他应收款	9,679,282.98					

6、关联方应付项目

关联方	项目名称	2015 年发生额	2014 年发生额	2013 年发生额
上海无线电二十厂有限公司	其他应付款	9,982,989.78	9,982,989.78	9,982,989.78
上海飞乐音响股份有限公司	应付账款		82,898.00	
上海宝通讯球电子有限公司	应付账款	145,111.46		
上海亚明照明有限公司	应付账款			44,322.00

（二）核查程序

1、重新梳理了公司最近三年的关联方清单及关联交易情况，对关联方进行工商信息查询，结合我所最近三年出具的审计报告，我们认为审计报告中对关联交易和关联方的披露无重大遗漏。

2、获取了有关关联交易的原始单据，包括购销合同、工程施工合同、租赁合同等，并与同类业务相比，我们认为交易价格基本公允。

3、获取关联担保的担保协议及对应的借款协议和相关会议决议。

4、获取公司及关联方主要银行账户的银行流水单和银行对账单；获取公司主要关联自然人，公司董事、监事、高级管理人员的个人信用报告和个人银行账户流水单。审阅银行流水单，核查大额资金流入的来源、流出的去向、原因，检查关联方及董事、监事、高级管理人员是否有向供应商、客户或员工代收或代付资金的情况，经核查不存在异常的大额资金流动。

（三）核查意见

经过以上核查，我们认为，公司近三年关联方交易定价公允，不存在关联方利益输送。

四、相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形

(一) 公司最近三年的会计政策变更及会计估计变更

1、会计政策变更

根据财政部《关于印发修订<企业会计准则第2号——长期股权投资>的通知》等7项通知（财会[2014]6~8号、10~11号、14号、16号）等规定，本公司自2014年7月1日起执行财政部2014年发布的前述7项企业会计准则。具体包括：《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报》、《企业会计准则第9号——职工薪酬》、《企业会计准则第33号——合并财务报表》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资》及《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》。

根据财政部《中华人民共和国财政部令第76号——财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》，公司自2014年7月23日起执行该决定。

根据财政部《关于印发修订<企业会计准则第37号——金融工具列报>的通知》（财会[2014]23号）的规定，公司自2014年度起执行该规定。

上述会计政策变更，影响2013年12月31日财务报表相关项目如下表（单位：元）

会计政策变更的内容和原因	财务报表项目	调整金额
《企业会计准则第2号——长期股权投资》	可供出售金融资产	2,264,212.00
《企业会计准则第2号——长期股权投资》	长期股权投资	-2,264,212.00

上述会计政策变更，仅对上述财务报表项目列示产生影响，对公司2013年末资产总额、负债总额、净资产以及2013年度净利润均未产生影响。

2、会计估计变更

公司最近三年未发生过会计估计变更。

(二) 核查意见

公司除2014年度根据财政部颁布的《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》和修订后的《企业会计准则第2号——长期股权投资》、《企业会计准则第9号——职工薪酬》、《企业会计准则第30号——财务报表列报》、《企业会计准则第33号——合并财务报表》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》的要求对会计政策进行变更外，近三年未发生其他会计政策变更，会计差错更正和会计估计变更，未发现滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

五、应收账款、其他应收款、存货、在建工程计提减值准备的情形

（一）公司最近三年计提的各项减值准备情况

（单位：元）

项目	2015 年发生额	2014 年发生额	2013 年发生额
一、坏账损失	-80,000.00	-3,027,056.78	-6,038,111.21
二、存货跌价损失		-12,945,923.83	4,174,676.63
合 计	-80,000.00	-15,972,980.61	-1,863,434.58

（二）核查程序

1、对坏账准备的核查

结合我所最近三年出具的审计报告，根据华鑫股份的坏账准备政策对坏账准备计提情况重新测算。

2、存货减值的核查

2014年度，华鑫股份的子公司上海普林电子有限公司的存货全部对外出售，以前年度计提的存货跌价准备在2014年度转回，转回金额为1,290.70万元。

（三）核查意见

经过核查，我们认为华鑫股份近三年的应收账款、其他应收款、在建工程、存货、长期股权投资等均按照公司会计政策进行减值测试和计提，公司各项减值测试和计提符合企业会计准则规定。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师

丁



中国注册会计师

陈振宇



中国，上海

二〇一六年十一月七日