

专项核查说明

上海华鑫股份有限公司

众华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

**关于上海华鑫股份有限公司
重大资产置换及发行股份购买资产
申请文件第二次反馈意见的核查说明**

众会字（2017）第 0572 号

中国证券监督管理委员会：

根据贵会 2017 年 1 月 23 日签发的《中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见通知书》（163575 号）（以下简称“反馈意见”）的要求，我们已对反馈意见中需要会计师核查的部分进行了核查，具体核查情况及核查结果如下：

一、申请材料显示，本次重组上市公司置出房地产开发业务相关资产与负债，留存了上市公司已开发完毕的持有型房地产、其他业务资产相关的资产及负债；置出的资产主要是待开发出售的房地产项目及项目公司。请你公司补充披露，此次未将房地产业务全部置出，是否将增加同业竞争；如是，是否有相应解决措施。请独立财务顾问、律师和会计师核查并发表明确意见。

回复：

（一）上市公司留存的持有型房地产不会增加同业竞争

截至评估基准日，上市公司留存的持有型房地产为金领之都 A 区项目（坐落于上海市浦东新区金海路 1000 号、新金桥路 1888 号的房屋所有权及对应的土地使用权）、商城路项目（上海市浦东新区商城路 365、367、369、371、373 号房屋所有权及对应的土地使用权）、华鑫海欣大厦（上海市黄浦区福州路 666 号房屋所有权及对应的土地使用权，上市公司通过联营企业上海金欣联合发展有限公司（持股比例 50%）持有），前述三个项目均为上市公司已开发完毕的房地产项目。

本次重组上市公司置出与房地产开发业务相关资产与负债，注入华鑫证券 92%股权，交易完成后，上市公司不再从事房地产开发业务，转变为证券服务业务为主、其他业务为辅的上市公司。一方面，上市公司留存的房地产均已开发完毕，属于自有物业，上市公司无需再对该等物业进行开发建设。另一方面，上市公司留存该等物业的目的在于该等物业的市值较高、具备较强的变现能力，可以为上市公司未来发展主营业务提供资金流支持、成为战略性资金储备，上市公司未来可根据公司的战略规划经营使用该等资产，故上市公司不会利用该等物业从事房地产开发等相关业务。因此，上市公司留存的物业不会增加上市公司与其控股股东华鑫置业、仪电集团及控股股东关联方的同业竞争。

（二）中介机构核查意见

经核查，会计师认为：本次重组上市公司留存的房地产均已经开发完毕，上市公司无需再对这些房地产进行开发建设。上市公司留存开发完毕的房地产是为了保留可变现资产，为未来发展主营业务发展提供现金流支持，而不是利用这些房地产进行再次开发等相关业务。因此上市公司留存的该些持有型物业房地产，不会增加与其控股股东华鑫置业、仪电集团及控股股东关联方的同业竞争。

二、反馈回复材料显示，华鑫股份本次交易拟置出的土地使用权共计 7 项。其中，上南路 3120 号和 3140 号地块内的土地使用权为仪电集团所有。华鑫股份无权利处置上述土地使用权，但有权利处置该等地块上的房屋。因此，上南路 3120 号和 3140 号地块上的土地使用权不属于本次重组拟置出资产。请你公司补充披露上述事项是否影响置出资产的交易作价。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

（一）上南路 3120 号和 3140 号地块上的土地使用权不属于本次重组拟置出资产对置出资产的交易作价的影响

上南路 3120 号、3140 号地块的土地使用权为仪电集团所有，华鑫股份拥有该地块上的地上建筑物所有权，截至本次交易审计评估基准日 2016 年 8 月 31 日，华鑫股份账面无上南路 3120 号和 3140 号地块上的土地使用权记载，亦未产生与该土地使用权相关的成本或费用；截至 2016 年

8月31日,华鑫股份账面记载上南路3120号和3140号地上建筑物账面价值为26,786,810.70元。因此本次交易置出资产评估时,对上南路3120号和3140号地上建筑物进行了评估作价,未含上南路3120号和3140号地块上的土地使用权价值,置出资产的会计处理、交易作价与资产权属的现实状况相符。

(二) 中介机构核查意见

经核查,会计师认为:上南路3120号、3140号地块的土地使用权为仪电集团所有,华鑫股份拥有该地块上的地上建筑物所有权。截至2016年8月31日,华鑫股份账面上未记载上南路3120号、3140号地块的土地使用权价值,其地上建筑物账面价值为26,786,810.70元,在本次交易置出资产评估时,未含上南路3120号和3140号地块上的土地使用权价值,仅对上南路3120号和3140号地上建筑物进行了评估作价,置出资产的会计处理、交易作价与资产权属的现实状况相符。

（此页无正文，为众华会计师事务所（特殊普通合伙）关于中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见（163575 号）之回复的签字盖章页）



中国注册会计师：

沈蓉

中国注册会计师：

陈振宇

中国，上海