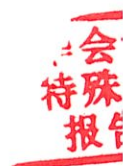


上海华鑫股份有限公司
最近三年备考加权平均净资产收益率
及非经常性损益专项鉴证报告



目录

一、	最近三年备考加权平均净资产收益率及非经常性损益专项鉴证报告	1-2
二、	最近三年备考加权平均净资产收益率表	3
三、	最近三年备考非经常性损益明细表	4-5
四、	最近三年备考加权平均净资产收益率及非经常性损益明细表附注	6-8

上海华鑫股份有限公司

最近三年备考合并加权平均净资产收益率及非经常性损益

专项鉴证报告

众会字（2018）第 3387 号

上海华鑫股份有限公司全体股东：

我们接受委托，在审计了上海华鑫股份有限公司（以下简称“华鑫股份”）截至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日备考合并资产负债表，2015 年度、2016 年度、2017 年度备考合并利润表、备考合并现金流量表、备考合并所有者权益变动表以及备考合并财务报表附注的基础上，对后附的华鑫股份 2015 年度、2016 年度及 2017 年度的最近三年备考合并加权平均净资产收益率表和非经常性损益明细表及其附注进行了审核。

一、华鑫股份管理层的责任

按照中国证券监督管理委员会印发的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号-净资产收益率与每股收益的计算及披露》的规定编制最近三年加权平均净资产收益率表及其附注和按照中国证券监督管理委员会印发的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号-非经常性损益（2008）》的规定编制最近三年非经常性损益明细表及其附注，提供真实、合法、完整的审核证据是华鑫股份管理层的责任。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对华鑫股份管理层编制的最近三年备考加权平均净资产收益率表及其附注、最近三年备考非经常性损益明细表及其附注发表鉴证意见。

我们按照中国注册会计师审计准则的相关规定执行了审核工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审核工作以对华鑫股份管理层编制的最近三年备考合并加权平均净资产收益率表及其附注、最近三年备考合并非经常性损益明细表及其附注是否不存在重大错报获取合理保证。在审核过程中，我们实施了包括检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

三、鉴证结论

我们认为，后附的最近三年备考加权平均净资产收益率表及其附注在所有重大方面按照中国证券监督管理委员会印发的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号-净资产收益率与每股收益的计算及披露》的规定编制。后附的最近三年备考非经常性损益明细表及其附注在所有重大方面按照中国证券监督管理委员会印发的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号-非经常性损益（2008）》的规定编制。

四、对报告使用者和使用目的的限定

本专项鉴证报告仅供华鑫股份申请公开发行可转换公司债券之目的使用，不得用作任何其他目的。我们同意本专项鉴证报告作为华鑫股份公开发行可转换公司债券的必备文件，随其他申报文件一起上报中国证券监督管理委员会。

附件：

- 1、最近三年备考加权平均净资产收益率表
- 2、最近三年备考非经常性损益明细表
- 3、最近三年备考加权平均净资产收益率及非经常性损益明细表附注

众华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国，上海

中国注册会计师

江彦



中国注册会计师

李倩



2018年4月18日

最近三年备考加权平均净资产收益率表

单位：人民币元

编制单位：上海华鑫股份有限公司

计算基数	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	净利润	加权平均净资产收益率 (%)	净利润	加权平均净资产收益率 (%)	净利润	加权平均净资产收益率 (%)
归属于公司普通股股东的净利润	771,942,236.73	13.84	455,271,138.53	9.98	614,376,124.87	14.03
归属于公司普通股股东的扣除非经常性损益后的净利润	768,926,969.90	13.78	388,367,958.65	8.52	586,894,609.83	13.40

法定代表人：

蔡小庆



主管会计工作负责人：

俞洋



会计机构负责人：

田明



最近三年备考非经常性损益明细表

编制单位：上海华鑫股份有限公司

单位：人民币元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	11,264,846.05	-403,668.14	692,849.68
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	18,989,976.90	38,960,322.65	24,518,838.76
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-19,490,000.00		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	93,384.61		80,000.00
对外委托贷款取得的损益			

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入	1,235,811.41	41,413,102.74	9,132,403.49
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,926,432.12	14,729,685.33	1,926,548.86
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
非经常性损益总额	14,020,451.09	94,699,442.58	36,350,640.79
减：所得税影响额	9,332,733.54	23,672,985.57	5,542,861.65
非经常性损益净额	4,687,717.55	71,026,457.01	30,807,779.14
减：少数股东权益影响额（税后）	1,672,450.72	4,123,277.13	3,326,264.10
归属于母公司股东非经常性损益净额	3,015,266.83	66,903,179.88	27,481,515.04

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



上海华鑫股份有限公司

最近三年备考合并加权平均净资产收益率及非经常性损益明细表附注

一、 加权平均净资产收益率计算方法

根据中国证券监督管理委员会印发的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号-净资产收益率与每股收益的计算及披露》的规定：加权平均净资产收益率(ROE)的计算公式如下： $ROE = P0 / (E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i + M0 - E_j \times M_j + M0 \pm E_k \times M_k \div M0)$ 。其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

二、 备考合并财务报表的编制基础

华鑫股份最近三年备考合并加权平均净资产收益率及非经常性损益是以备考口径合并财务报表为基础的。

备考合并财务报表是参照中国证券监督管理委员会发布的《上市公司重大资产重组管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定编制。

备考合并财务报表系基于2014年度、2015年度及2016年度备考合并审计报告，并按照以下假设基础编制：

1、假设华鑫股份于备考合并财务报表期初（即2014年1月1日）即已完成出售资产股权的转让，华鑫股份不再持有金陵置业等5家公司股份及相关资产负债所对应的权利及业务，自报告期初开始不再将其纳入备考合并范围。

2、假设华鑫股份于备考合并财务报表期初（即2014年1月1日）即已完成股份发行，已购买注入资产股权。注入资产整体作为一个资产组合，自报告期初开始纳入备考合并范围。

3、假设注入资产所有涉及会计主体的会计政策和会计估计与华鑫股份的会计政策和会计估计保持一致。

三、 重大非经常性损益项目说明

1、 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分

华鑫股份 2017 年度、2016 年度、2015 年度非流动性资产处置损益分别为 11,264,846.05 元、-403,668.14 元、692,849.68 元，系处置长期股权投资及固定资产损益。

2、 计入当期损益的政府补助（但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）明细如下：

补助项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
金融机构财政专项补贴	4,400,000.00	14,850,000.00	13,320,000.00
营业部政府扶持款	1,664,310.25	7,438,227.00	2,755,938.00
财政局扶持款	12,925,666.65	14,823,138.65	4,257,200.00
闵行区浦江路企业扶持资金		1,010,000.00	
其他零星收到的补贴款		838,957.00	4,185,700.76
合计	18,989,976.90	38,960,322.65	24,518,838.76

3、 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等

2017 年度华鑫股份发生重大资产重组，将原专业从事不在岗、离退休人员管理工作员工及所有管理对象的劳动、社保关系自 2017 年 1 月起转移至上海鑫平人才服务有限公司，支付协议约定价款 19,490,000.00 元。

4、 受托经营取得的托管费收入

2015 年 8 月 5 日，华鑫股份与华鑫置业（集团）有限公司（以下简称“华鑫置业”）签订《委托管理协议》（以下简称“协议”），华鑫置业将相关业务委托华鑫股份进行管理和实施，托管期限为自协议签署之日起生效，至 2017 年 12 月 31 日止。华鑫股份在完成受委托的业务经营目标后，华鑫置业需支付华鑫股份托管费用。托管费用按华鑫置业主营业务收入（不含华鑫股份主营业务收入以及存续的系统内往来的主营收入）分段计算，5 亿元以下（含 5 亿元）按 2.5% 计，超过 5 亿元但小于 10 亿元（含 10 亿）的部分，按 2% 计，大于 10 亿元的部分，按 1.5% 计。年托管费不足 1250 万元，按 1250 万元计。华鑫置业于次年 1 月底前按照年度预算数预付托管费用，4 月底前结清。根据协议，2015 年度华鑫股份取得受托经营托管费收入金额为 9,679,282.98 元，扣除对应的流转税金金额为 546,879.49 元，净额为 9,132,403.49 元。2016 年度取得受托经营托管费收入金额为 43,973,804.26 元，扣除对应的流转税金金额为 2,560,701.52 元，净额为 41,413,102.74 元。2017 年度取得受托经营托管费收入 1,309,960.09 元，扣除对应的流转税金金额为 74,148.68 元，净额为 1,235,811.41 元。

2017 年 3 月 2 日，中国证监会上市公司并购重组审核委员会无条件通过华鑫股份重大资产置换及发行股票购买资产并募集配套资金方案。根据华鑫股份重大资产重组方案，自重组核准之日起，华鑫股份与华鑫置业签订的《委托管理协议》终止。

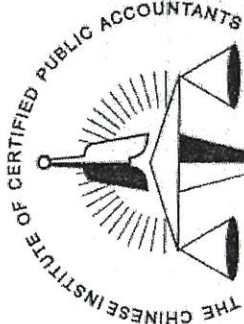
5、除上述各项之外的其他营业外收入和支出

华鑫股份 2017 年度、2016 年度、2015 年度除上述各项之外的其他营业外收入和支出分别为 1,926,432.12 元、14,729,685.33 元、1,926,548.86 元。

四、 根据自身正常经营业务的性质和特点将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明

报告期内，华鑫股份不存在根据自身正常经营业务的性质和特点将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况。





姓名 沈蓉
 Full name 女
 Sex 1969-04-13
 出生日期 1969-04-13
 Date of birth 众华会计师事务所(特殊普通合伙)
 工作单位
 Working unit 310108690413162
 身份证号码
 Identity Card No.



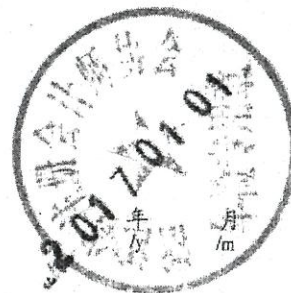
年度检验登记 Annual Renewal Registration

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: 310000030062
 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: 1994 年 06 月 14 日
 Date of Issuance /y /m /d





姓名: 刘女
 Full name: 刘女
 Sex: 女
 出生日期: 1981-12-07
 Date of birth: 1981-12-07
 工作单位: 众华会计师事务所(特勤普通分所)
 Working unit: 众华会计师事务所(特勤普通分所)
 身份证号码: 310106198112072846
 Identity card No.: 310106198112072846



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: 310000034743
 No. of Certificate

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

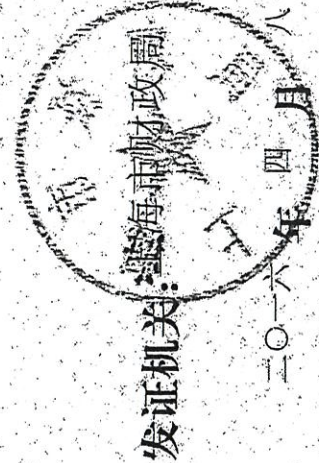
发证日期: 2015 年 03 月 27 日
 Date of Issuance

2017 年 4 月 3 日

证书序号: NO. 017360

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》。



发证机关: 上海市财政局

二〇一六年四月八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 众华会计师事务所 (特殊普通合伙)

主任会计师: 孙勇

办公场所: 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

组织形式: 特殊普通合伙制

会计师事务所编号: 31000003

注册资本(出资额): 人民币 5000 万元整

批准设立文号: 沪财会 (98) 153 号 (转制批文 沪财会 (2013) 68 号)

批准设立日期: 1998 年 12 月 23 日 (转制日期 2013 年 11 月 20 日)

证书序号: 000421

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

众华会计师事务所 (特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 孙勇

证书号: 35

证书有效期至: 二〇一九年十二月十八日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310114084119251J

证照编号 14000000201803130261

名称 众华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 1088 室

执行事务合伙人 孙勇，陆士敏

成立日期 2013 年 12 月 2 日

合伙期限 2013 年 12 月 2 日至 2043 年 12 月 1 日

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【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 美

2018 年 03 月 13 日

