

新光圆成股份有限公司

关于 2016 年年报问询函相关问题的回复公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

新光圆成股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于近日收到深圳证券交易所下发的《关于对新光圆成股份有限公司 2016 年年报的问询函》（中小板年报问询函【2017】第 224 号），现对问询函中相关问题汇总回复如下：

问题一、报告期内，你公司完成重组上市后，主营业务变更为房地产开发和商业经营业务，主要业务城市为浙江省义乌市、东阳市、金华市等。请根据《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》要求，补充披露：

（一）你公司主要业务所在城市房地产行业发展及库存去化情况，并分析说明其对你公司未来经营业绩和盈利能力的影响；

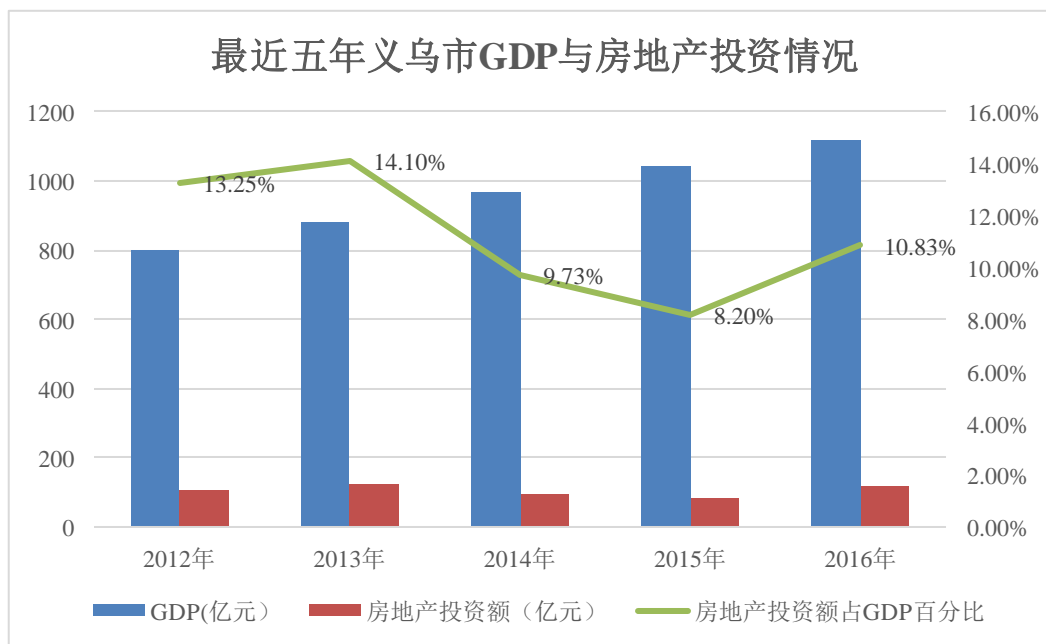
答：公司房地产开发项目主要分布于义乌、东阳及金华三个浙江中部地区城市。义乌、东阳及金华等城市房地产行业发展及库存去化情况如下：

1、公司主要业务所在城市行业发展情况

（1）义乌市房地产行业发展情况

义乌市隶属于浙江省金华市，位于浙江省中部地区，辖区面积 1,105.46 平方公里。根据《2016 年义乌市国民经济和社会发展统计公报》数据，2016 年义乌市实现地区生产总值 1,118 亿元，同比增长 7.7%；完成固定资产投资 581.7 亿元，同比增长 13.6%。其中，房地产开发投资 121.1 亿元，同比增长 41.2%。全市房地产开发房屋施工面积为 596.7 万平方米，同比增长 5.8%；新开工面积为 73.5 万平方米，同比增长 83.1%；商品房销售面积为 69.6 万平方米，与上年持平。

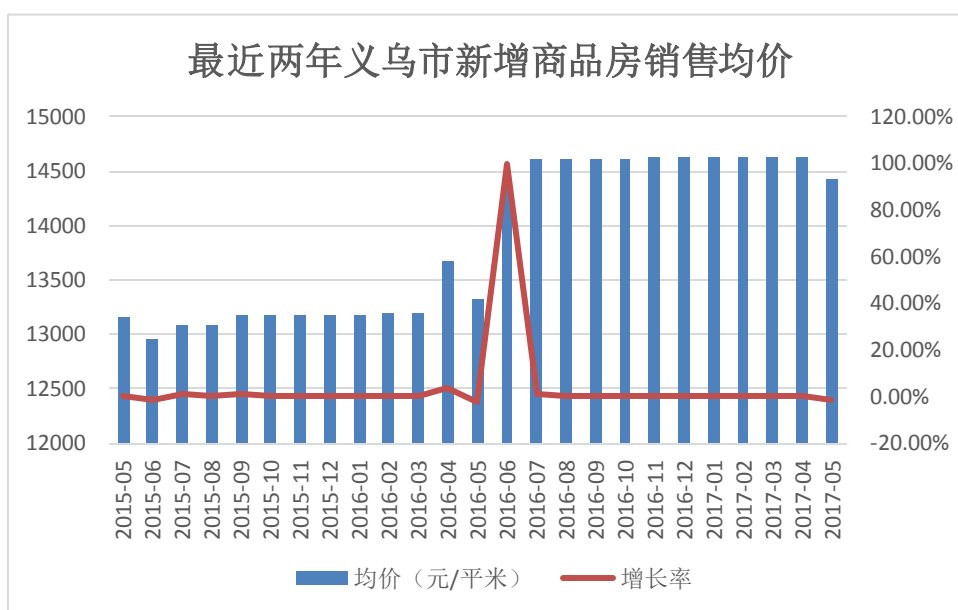
房地产投资作为固定资产投资中的重要组成部分，成为带动义乌 GDP 增长的重要动力之一。最近 5 年义乌市 GDP 与房地产投资情况如下：

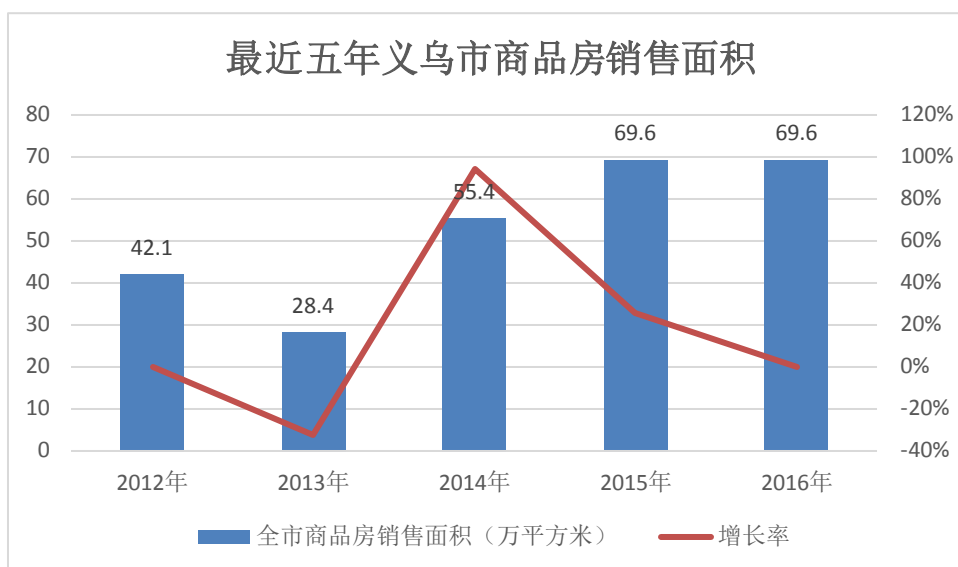


数据来源：《义乌市国民经济和社会发展统计公报》

由上图可见，义乌市 2012 年、2013 年房地产投资额占当年 GDP 比重分别为 13.25%及 14.10%，与全国同期房地产投资额占 GDP 比重的 13.91%及 15.12%基本相当，处于合理水平。2014、2015 年义乌市房地产投资额占 GDP 比重有所下降，2016 年，在中央去库存的政策背景下，房地产投资额占 GDP 比重由前一年的 8.2%回升至 10.83%，展现出房地产开发企业对义乌房地产市场的信心。

义乌市最近两年新增商品房销售均价及最近五年销售面积情况如下：





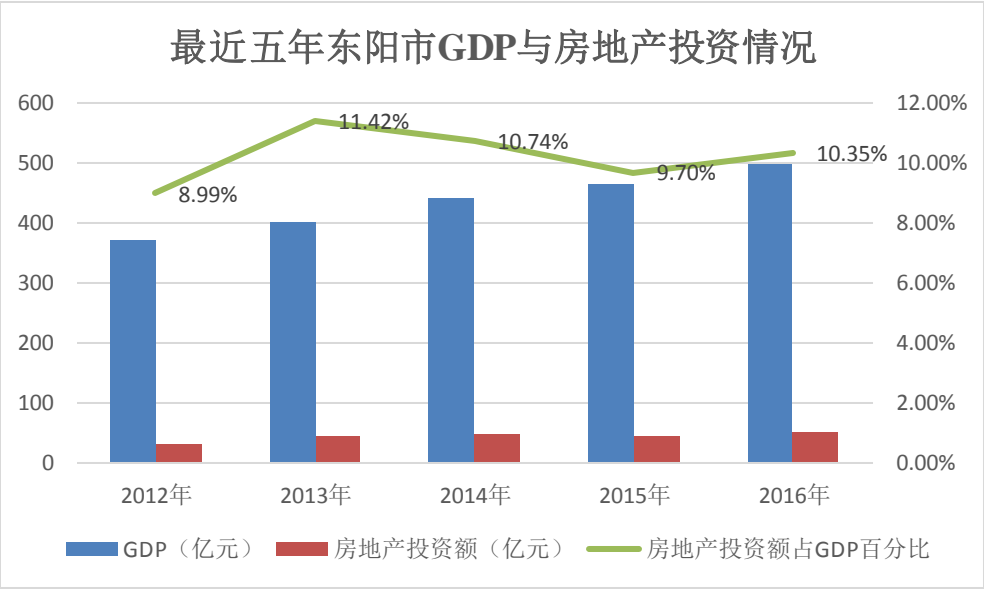
数据来源：中国房地产业协会

如上图所示，义乌市新增商品房销售均价由 2015 年的约 13000 元/平米上升至 2016 年的 14500 元/平米，2017 年至今继续保持了平稳态势。同时，义乌市商品房销售面积增长明显，2014、2015 年较前一年分别增长 95.07% 及 25.63%，2016 年则继续保持了较高的成交量。从义乌市商品房成交均价及成交面积的变化趋势可以看出，义乌房地产市场正逐步回暖，预计未来将保持良好的增长态势。

（2）东阳市房地产行业发展情况

东阳市隶属于浙江省金华市，地处浙江省中部，属长江三角洲经济区域。根据《2016 年东阳市国民经济和社会发展统计公报》数据，2016 年东阳市实现地区生产总值 499.66 亿元，同比增长 7.5%；完成固定资产投资 295.64 亿元，同比增长 16.3%。其中，房地产开发投资 51.7 亿元，同比增长 14.6%。全市房地产开发房屋施工面积为 404.67 万平方米，同比增长 0.6%；新开工面积为 79.82 万平方米，同比增长 13.4%；商品房销售面积为 65.07 万平方米，同比增长 33.9%。

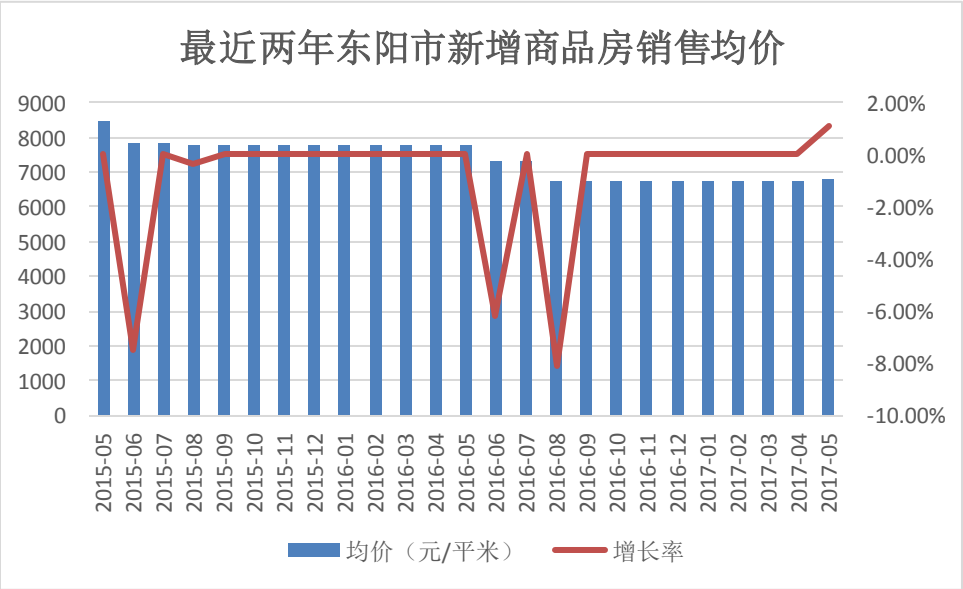
最近五年东阳市 GDP 与房地产投资情况如下：

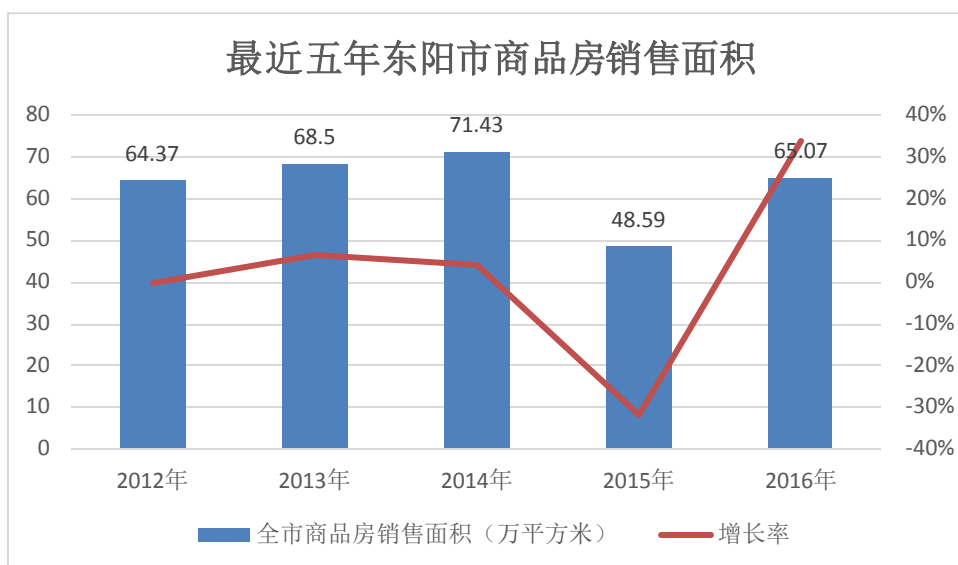


数据来源：《东阳市国民经济和社会发展统计公报》

如上图所示，最近五年东阳市房地产投资额占 GDP 比重较稳定，变化趋势与周边地区及全国保持一致，处于相对合理水平。

东阳市最近两年新增商品房销售均价及最近五年销售面积情况如下：





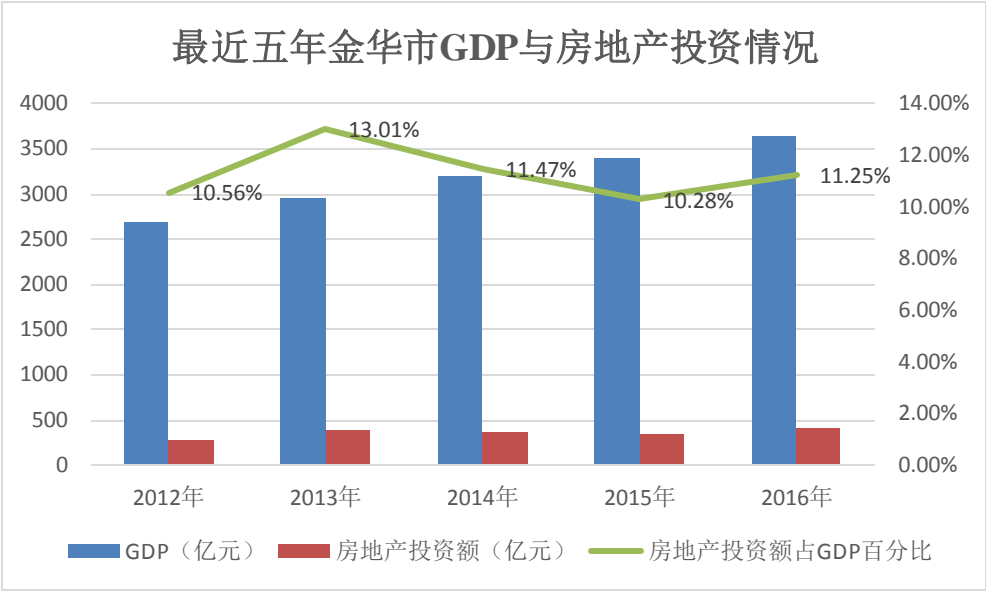
数据来源：中国房地产业协会

如上图所示，东阳市 2016 年商品房销售面积由 2015 年的 48.59 万平方米上升至 65.07 万平方米，同比增长 33.93%。销售均价在 2016 年上半年出现短暂下跌后，在 2016 年下半年开始稳步回升。

（3）金华市房地产行业发展情况

金华为浙江省下辖地级市，位于浙江省中部，境辖设婺城区、金东区 2 个市辖区，兰溪市、义乌市、东阳市、永康市 4 个县级市以及武义、浦江、磐安个 3 县，辖区总面积 10,942 平方公里。根据《2016 年金华市国民经济和社会发展统计公报》数据，2016 年金华市实现地区生产总值 3635.01 亿元，同比增长 7.5%；完成固定资产投资 2084.01 亿元，同比增长 13.5%。其中，房地产开发投资 408.85 亿元，同比增长 16.7%。全市房地产开发房屋施工面积为 2586.42 万平方米，同比下降 0.4%；新开工面积为 456.47 万平方米，同比增长 28.4%；商品房销售面积为 425.71 万平方米，同比增长 20.8%。

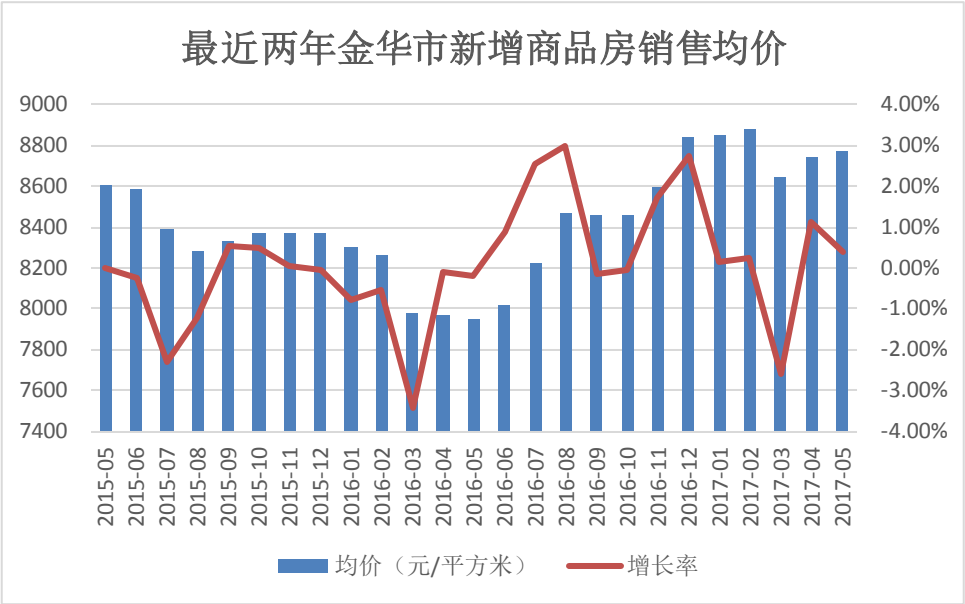
房地产行业是金华市支柱性产业之一，最近五年金华市 GDP 与房地产投资情况如下：

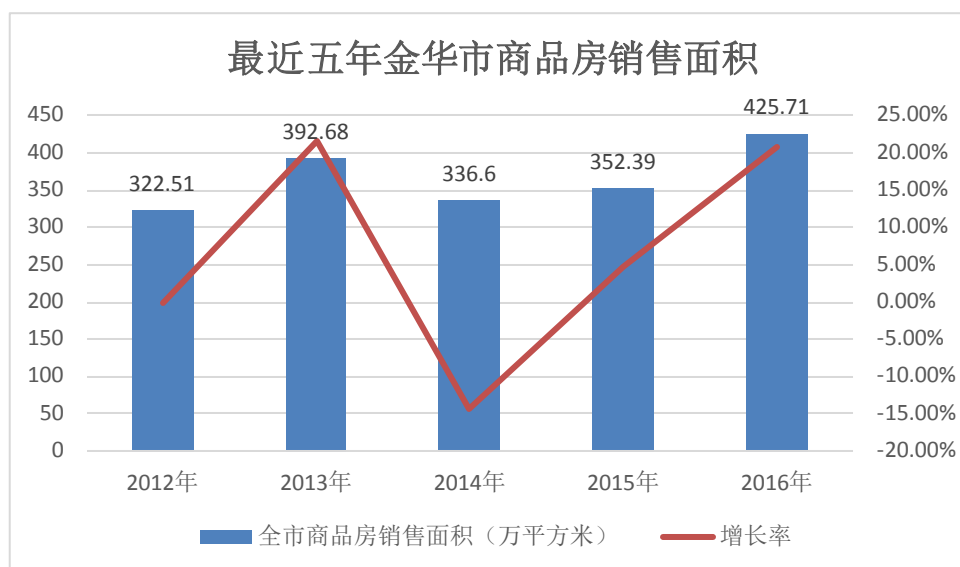


数据来源：《金华市国民经济和社会发展统计公报》

如上图所示，金华市房地产投资额占当年 GDP 比重的变化趋势与周边地区相似，在 2015 年出现短暂下降后，2016 年即迎来中央宏观调控政策。随着中央三、四线城市去库存政策带来的利好，金华市 2016 年房地产投资额占 GDP 比重由前一年的 10.28% 上升至 11.25%。

金华市最近两年新增商品房销售均价及最近五年销售面积情况如下：





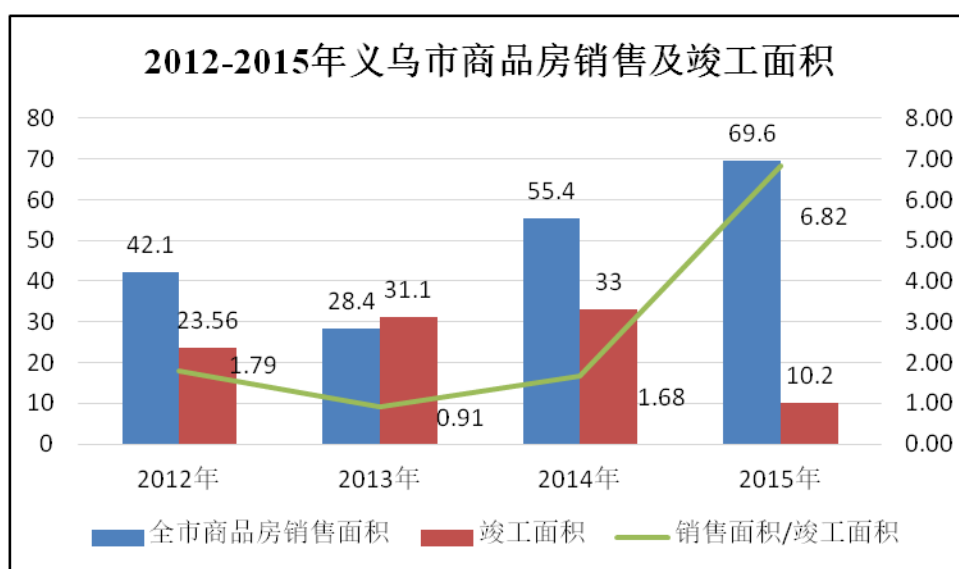
数据来源：中国房地产业协会

如上图所示，金华市新增商品房销售均价在 2016 年上半年出现短暂下跌后，在下半年迅速回升，并在 2017 年初创下历史新高。此外，2016 年商品房销售面积较 2015 年增长 20.81%，同时创下历史新高。

2、公司主要业务所在城市房地产去库存情况

(1) 义乌市房地产去库存情况

最近五年义乌市商品房销售及竣工面积情况如下：



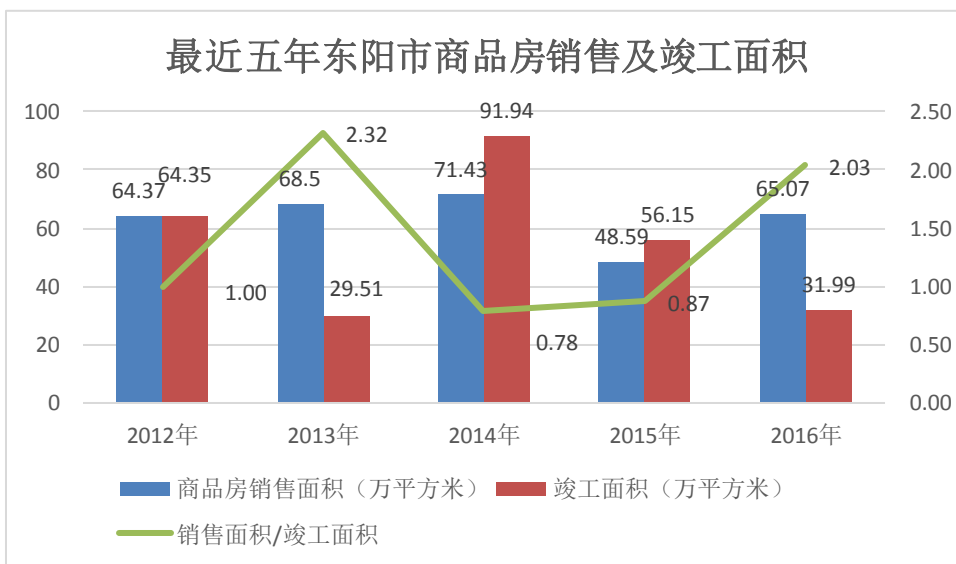
数据来源：《义乌市国民经济和社会发展统计公报》

注：《2016 年义乌市国民经济和社会发展统计公报》未披露 2016 年义乌市商品房竣工面积数据，故仅选取 2012-2015 年数据进行比对分析。

如上图所示，除 2013 年外，义乌市最近五年商品房销售面积均大于竣工面积，即各年商品房库存均处于减少的状态。其中，2015 年商品房销售/竣工面积比达到 6.82 倍，表明义乌正处于商品房快速去库存阶段。

（2）东阳市房地产去库存情况

最近五年东阳市商品房销售及竣工面积情况如下：

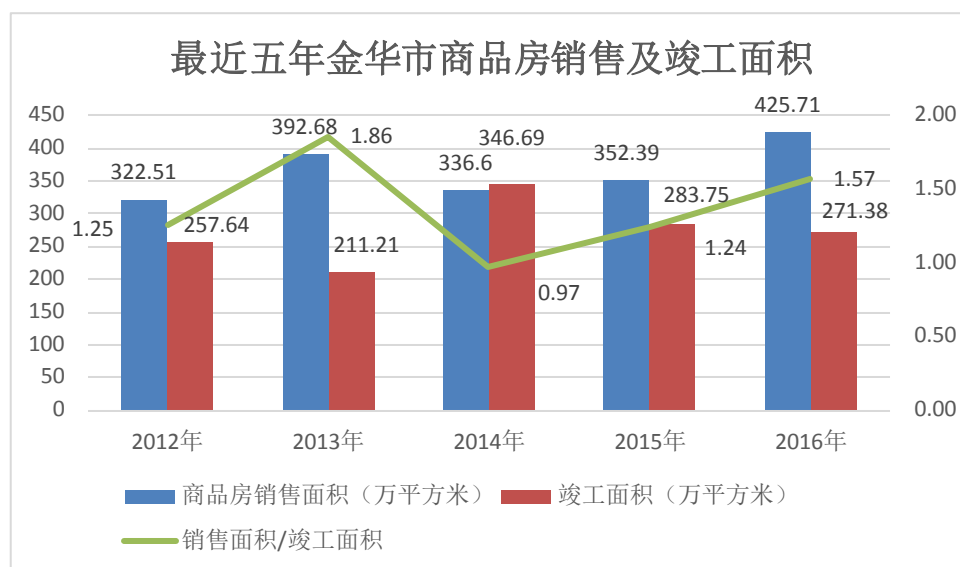


数据来源：《东阳市国民经济和社会发展统计公报》

如上图所示，东阳市 2014、2015 年商品房销售面积均小于竣工面积，处于供大于求阶段。2016 年，受中央去库存政策以及 2015 年房地产投资额减少等因素的影响，东阳市商品房销售/竣工面积比达到 2.03，去库存速度明显加快。

（3）金华市房地产去库存情况

最近五年金华市商品房销售及竣工面积情况如下：



数据来源：《金华市国民经济和社会发展统计公报》

由上图可见，除 2014 年外，金华市最近五年商品房销售/竣工面积比均大于 1，即长期处于需求大于供给状态。随着 2016 年金华房地产市场持续向好，其商品房销售/竣工面积比达到 1.57 倍，处于历史较高水平，表明金华市商品房去库存效果明显。

3、公司主要业务所在城市房地产行业发展及库存去化情况对公司未来经营业绩和盈利能力的影响

综上所述，通过分析公司房地产业务所在主要城市的行业发展及库存去化情况可以看出，义乌、东阳及金华三个城市房地产行业均处于健康、稳定、持续向好的发展阶段，对于公司未来的经营业绩及盈利水平将带来积极影响。

（二）你公司在主要业务所在城市的市场地位及竞争优势：

答：1、市场地位

公司下属子公司万厦房产、新光建材城从事房地产开发业务 10 余年，公司房地产业务集住宅、商业地产及旅游地产等综合性开发于一体，为浙中地区房地产行业龙头企业之一。万厦房产拥有房地产开发企业一级资质证书，新光建材城拥有房地产开发企业二级资质证书。公司下属子公司万厦房产是义乌市房地产行业协会“会长单位”。万厦房产曾多次被评为金华、义乌地区百强企业，浙江省优秀民营企业，国家统计局授予中国房地产百强企业，中国房地产先进单位，中国房地产企业家全国理事会理事单位，中国房地产企业 500 强等多项荣誉称号。

2、竞争优势

万厦房产和新光建材城成立以来一直专注于房地产开发和商业经营业务，拥有丰富的房

地产开发和商业经营经验，累计房地产开发面积近 300 万平方米。

（1）开发项目位置优越

公司房地产项目集中在义乌市及其周边地带，包括浙江东阳、浙江义乌、浙江金华等，公司开发项目多位于该地中心地带。尤其是万厦房产子公司世茂中心开发的大型综合体项目—义乌世贸中心，义乌世贸中心坐落于义乌国际商贸城金融商务核心区，整体用地面积 4.95 万平米，规划建筑面积 48.5 万平米，由一幢 215 米超高层五星级酒店、三幢各为 150 米高的公寓式酒店和高档住宅，以及 14.8 万方超大面积的商业裙房组成，是义乌市地标和商业制高点。

世贸中心作为多元化业态的城市综合体兼具了住宅、酒店式公寓、零售、餐饮、娱乐、酒店等业态，住宅和商业的有机融合使得住宅和商业的两方面价值均能得到提升。

（2）成熟的房地产开发经验

万厦房产、新光建材城从事房地产开发业务已近 15 年，拥有丰富的房地产开发经验。经多年专业积累，拥有经验丰富且稳定的开发团队，形成了成熟的业务流程和开发模式。目前，万厦房产拥有房地产开发企业一级资质证书，新光建材城拥有房地产开发企业二级资质证书；且万厦房产系义乌市房地产行业协会“会长单位”，为义乌本土房地产开发领军团队。

（3）产品业态较为丰富

万厦房产、新光建材城开发楼盘涵盖了多层及高层普通住宅的同时，注重社区销售型配套服务，开发了包括社区配套商业、大型综合体商业、商业写字楼、酒店式公寓、五星级酒店等业态项目；部分楼盘提供了较为完善的社区儿童配套产品，顺应了城市适婚适育阶段家庭的住房需求。丰富的产品业态也增强了公司在当地房地产行业的竞争力。

（4）优秀的团队建设及人才培养计划

万厦房产、新光建材城管理团队均拥有丰富工作经验及管理经验，管理理念成熟；为保证团队综合能力的发挥，公司注重人才梯队搭建，引入专业机构梳理了适用于公司的通用素质模型，统一了用人标准及职责划分；对管理团队实行分层级培养，并组织 and 安排各项培训提升团队的管理及协作能力；同时为管理团队储备人员的发展制定了全方位发展计划，保证了人员快速合理的补充及管理团队整体高素质的打造。

（三）你公司未来一年的经营发展计划，包括但不限于计划增加土地储备情况、计划开工情况、计划销售情况、相关融资安排等。

答：1、未来一年的经营发展计划

2017 年，在国家房地产业供给侧结构性改革的政策推动下，公司将积极整合资源，提高经营管理效率，努力实现稳中求进。为了顺利完成全年任务目标，公司将重点做好以下几个方面的工作。

(1) 着眼发展，加快人才队伍和激励机制建设

公司要发展，人才队伍建设是基础保证，激励机制创新是重要手段。2017 年，公司将以稳定一批、发展一批、淘汰一批作为人才队伍建设的重点，公司所有在编岗位的员工，做到人尽其才，具备进一步提升的潜力，加快人才引进工作步伐，加大骨干人才的储备，加强人才梯队建设。

(2) 整合资源，提高经营工作管理效率

公司将进一步提升资源整合能力，以服务和支持子公司生产经营为主线，努力提升自身素养和业务能力，强化价值输出功能，提高管理效率。2017 年，公司将进一步理顺总部与子公司的关系，总部部门间的关系，加强工作横向、纵向之间的沟通协调，补充、完善、修订各项管理制度，加大执行、监督力度，不断完善和规范制度的流程化，提高各项工作的管理效率。

(3) 规范运作，加强内部控制体系建设

公司重组上市伊始，在规范运作和内部风险控制方面还存在不足，公司将持续重视内部控制制度的建立与完善，提升上市公司规范运作与持续发展的能力。公司根据新的组织架构，继续完善各项管理制度，并切实监督执行。

(4) 严控进度，扎实推进建设项目的顺利实施

建设项目如期完成，是公司持续发展的基础。2017 年公司将采取有效措施，严格控制项目进度，加强项目实施过程各个环节的建设、招商管理，抓好督促落实，确保工程质量和安全，保证项目高质、高效按计划推进，确保千岛湖皇冠度假村项目、义乌世贸中心项目、欧景御园项目、南通一九一二项目等按确定的时间节点扎实推进。

(5) 开拓创新，实现机械板块从减亏扭亏到行业突破的转变

2017 年，公司在机械板块业务上将“以市场为导向，以客户为中心”的经营策略，围绕“减亏、扭亏、行业突破”这个中心目标，积极提升技术研发能力，提升员工创造价值的能力，提升市场掌控的能力，实现产品在新应用领域的突破，努力实现机械板块从减亏扭亏到行业突破的转变。

2、土地储备情况：

(1) 报告期内房地产土地储备情况（面积单位：平方米）

序号	所在区域	持有待开发项目	持有待开发土地面积	规划计容建筑面积
1	江苏南通	南通·1912	102,119.37	176,959.95
2	浙江义乌	义乌·欧景御园	66,283.09	72,782.64
	合计		168,402.46	249,742.59

(2) 新增土地储备情况:

2017 年 3 月,公司全资子公司浙江新光建材装饰城开发有限公司参加了东阳市国土资源局组织的国有建设用地使用权挂牌活动,用自有资金通过拍卖方式取得红椿巷区域 A19、A20 地块,土地面积 15201.7 平方米,土地用途商住,容积率 1.5-1.8,土地使用权出让价款 32,120 万元。

公司将根据市场行情,结合自身经营需要,适时新增土地储备。

3、计划开工、计划销售与融资情况:

项目	计划开工时间	计划销售时间	融资情况
江苏南通 1912	2017 年 1 月	2017 年 6 月	根据开工进度,适度安排融资,包括自筹与金融机构贷款
义乌·欧景御园	2017 年 2 月	2017 年 8 月	
东阳红椿巷区域 A19、A20 地块	2017 年 6 月	2017 年 12 月	

公司将根据经营需要,结合市场行情适时调整销售策略与销售计划。

问题二、报告期内,你公司房地产业务实现营业收入 35.60 亿元,同比增加 91.59%;房地产销售成本 7.49 亿元,同比下降 11.54%。请根据报告期内公司销售收入和成本分摊情况,补充说明房地产业务收入与成本变化不匹配的原因,以及毛利率的可持续性。

答: 1、收入与成本变化不匹配的原因

公司 2015 年度实现营业收入 18.58 亿元,其中住宅及其他业务收入 10.35 亿元,占比 55.71%,商铺收入 8.23 亿元,占比 44.29%; 2016 年度实现营业收入 35.60 亿元,其中住宅及其他业务收入 4.95 亿元,占比 13.89%,商铺收入 30.65 亿元,占比 86.11%。公司 2016 年度商铺销售占比较大,主要是义乌世贸中心项目完工交付,当年实现了部分销售。因商铺毛利率高于住宅毛利率,且公司 2015 年度商铺销售占比较小,而 2016 年度商铺销售占比较大,导致收入与成本变化不匹配。

收入、成本与毛利率明细表(金额单位:元)

类别	2016 年度				2015 年度			
	营业收入	营业收入占比	营业成本	毛利率(%)	营业收入	营业收入占比	营业成本	毛利率(%)
住宅	370,578,508.19	10.41%	248,708,584.53	32.89%	972,597,446.00	52.35%	607,850,480.14	37.50%

商 铺	3,065,283,19 4.81	86.11 %	500,574,469 .49	83.67 %	822,936,957 .00	44.29%	239,191,15 5.04	70.93%
其 他	123,790,956. 01	3.48%	110,409,802 .76	10.81 %	62,409,397. 71	3.36%	54,133,027 .42	13.26%
合 计	3,559,652,65 9.01	100.0 0%	859,692,856 .78	75.85 %	1,857,943,8 00.71	100.00 %	901,174,66 2.60	51.50%

2、毛利率的可持续性

房地产行业有其自身特殊性,毛利率受项目地域、商品房销售类型结构及市场因素影响,商业与住宅毛利率会有所不同,毛利率会随具体销售情况变化而变动。

问题三、根据你公司年报,2016年7月16日,你公司全资子公司义乌世贸中心发展有限公司(以下简称“义乌世贸”)与北京东信瑞成投资公司(以下简称“北京东信”)签订《商品房认购书》,将义乌世贸中心项目约2.6万平方米商铺转让给北京东信,交易金额27亿元,占你公司全年营业收入的72.27%。销售单价约10.38万元/平米。请补充披露:

(一)该笔交易的背景与商议过程,北京东信是否与公司存在关联关系及关联关系之外的其他任何关系,并请评估说明公司是否存在对重大客户的依赖风险;

(二)结合义乌世贸中心周边可比房地产项目的销售单价和销售情况等,补充说明该笔交易销售价格及毛利率的公允性;

(三)请保荐机构对以上事项发表专业意见,

(四)根据你公司披露信息,义乌世贸于2016年8月收到北京东信支付的定金5.4亿元;10月26日至12月28日,义乌世贸分6次收到北京东信支付的购房款共计21.6亿元。请结合与该笔交易的收款与交付情况,说明公司该笔交易收入确认的具体时点、依据及其合理性,并请年审会计师发表专业意见。

答:(一)本次交易的背景及商议过程

1、公司本次出售的2.6万方商业物业情况介绍

公司本次出售的2.6万方商业物业为义乌世茂中心项目一层A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8、A9、A10、A11、A12号房,二层B1、B2、B3和B4号房,三层C1号房,四层D1号房以及地下一层夹层。

义乌世茂中心项目坐落于浙江省义乌市义乌国际商贸城金融商务核心区,地处义乌城市中心区,与义乌国际商贸城仅一街之隔,与义乌国际博览中心、义乌国际文化中心隔江相望,地理位置优越。

义乌世茂中心项目所在的金融商务区涵盖商城大道、城北路、商博路和福田路所围成的区块,规划总面积1.67平方公里。金融商务区重点突出金融、商务功能,兼有酒店、住宅、

零售商业和文娱娱乐等服务功能，主要面向大型金融机构，国内外大中型服务业、商贸业企业和商会、行业协会牵头联建企业。

义乌世茂中心项目整体用地面积约 4.95 万平米，规划建筑面积约 48 万平米，由一幢主楼 215 米超高层五星级酒店、三幢各为 150 米高的公寓式酒店和高档住宅，以及 14.80 万超大面积的商业裙房组成。义乌世茂中心项目集超五星级酒店、高档商务精品办公、公寓式酒店、高档住宅、商业广场于一体的综合性物业。

2、本次交易的背景及商议过程

义乌市作为全球“小商品之都”，具有完善的国际贸易服务体系和发达的交通。义乌市每年近 50 万人次的境外采购商，100 多个国家和地区的 1 万多名常驻外商，向 200 多个国家和地区出口商品。根据 Wind 资讯统计数据，2010 年-2016 年，义乌城镇居民人均可支配收入在地（县）级市中位列全国第一，义乌居民具备较强的消费能力。

本次交易的 2.6 万方商业物业坐落于义乌市义乌国际商贸城金融商务核心区，地处义乌城市中心区，与义乌国际商贸城仅一街之隔，与义乌国际博览中心、义乌国际文化中心隔江相望，地理位置优越。

北京东信主要从事投资、资产管理及商业物业运营等业务。基于对义乌市未来发展的信心及看好 2.6 万方商业物业的优越地理位置和良好的物业品质，同时为满足自身投资需求，以达到保值增值的目的，北京东信于 2016 年初开始与公司就购买 2.6 万方商业物业事宜进行洽谈。北京东信与公司通过多轮的商业谈判及现场实地考察，双方最终于 2016 年 7 月 16 日签订《商品房认购书》。

（二）北京东信与公司不存在关联关系及关联关系之外的其他任何关系

北京东信与公司不存在关联关系，北京东信与公司除本次交易外不存在其他任何关系。

（三）公司不存在对重大客户的依赖风险

根据房地产行业销售特点，房地产公司的客户一般呈现分散的、非固定等特点，房地产公司一般根据所开发项目的类型不同（如住宅、公寓、商业等）、项目所在区域不同销售给不同的客户。公司房地产业务最近三年的前五大客户均为不同的客户，公司不存在对重大客户的依赖风险。

（四）本次交易价格公允，毛利率合理

本次交易的 2.6 万方商业物业坐落于义乌市义乌国际商贸城金融商务区，截至本回复出具日，义乌市义乌国际商贸城金融商务区域内无其他商业物业用于出售。

与义乌世茂中心项目距离较近、项目类型相近的某综合体项目于 2013 年开始销售，该综合体项目的商业物业销售价格从约 7 万元/平方到 16 万元/平方不等（由于物业的楼层、朝向、格局等不同导致价格不同），销售均价约 9.45 万/平方。公司本次销售 2.6 万平方商业物业的销售平均单价约 10.38 万元/平方，由于所售物业的地理位置不同、销售时间不同、物业品质不同等原因，导致公司本次交易的 2.6 万方商业物业的销售均价与上述某综合体项

目的商业物业销售均价存在一定的差异。

义乌世茂中心项目用地于 2010 年取得，土地总价款为 10.96 亿元，规划总建筑面积约 48 万平方米，单位土地成本较低，因此导致义乌世茂中心项目的单位成本较低，毛利率较高。

（五）独立财务顾问核查意见

独立财务顾问西南证券股份有限公司认为：公司与北京东信就买卖义乌世贸中心项目 2.6 万方商业物业的交易背景合理，商议过程真实；北京东信与公司不存在关联关系，北京东信与公司除本次交易外不存在其他任何关系；公司不存在对重大客户的依赖风险；本次出售 2.6 万方商业物业的销售价格公允、毛利率合理。

（六）收入确认时点、依据与合理性

1、公司收入确认原则及具体会计政策

（1）销售商品收入确认的基本原则

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（2）关于房地产销售收入确认的具体会计政策

房地产销售在签订了销售合同并履行了合同规定的义务，房产已完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付使用状态，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在销售合同规定的时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

2、关于该笔交易收入确认具体时点及依据的说明

2016 年度，义乌世茂向北京东信销售约 2.6 万平方米商铺业务，该笔交易收入确认的具体时点及依据如下：

房产明细	面积 (平方米)	不含税售价 (元)	收入确认 时点	确认依据		
				销售合 同	收款证 明	房产交 付
世贸中心 210 号	1544.89	103,714,285.72	2016/9/30	履行	取得	交付
世贸中心 208	723.01	62,285,714.29	2016/9/30	履行	取得	交付

号						
世茂中心 206 号	1602.66	107,428,571.42	2016/9/30	履行	取得	交付
世茂中心 201 号	7654.04	659,619,047.62	2016/9/30	履行	取得	交付
金融六街 20 号	46.41	8,380,952.38	2016/11/30	履行	取得	交付
世茂中心 D101 号	5231.9	343,428,571.43	2016/11/30	履行	取得	交付
城北路 595 号	102.75	20,380,952.38	2016/12/30	履行	取得	交付
城北路 591 号	138.19	26,095,238.10	2016/12/30	履行	取得	交付
城北路 587 号	138.55	26,190,476.19	2016/12/30	履行	取得	交付
城北路 577 号	3978.49	714,095,238.12	2016/12/30	履行	取得	交付
城北路 571 号	760.81	141,904,761.90	2016/12/30	履行	取得	交付
金融六街 26 号	291.26	50,000,000.00	2016/12/30	履行	取得	交付
金融六街 16 号	701.28	132,380,952.38	2016/12/30	履行	取得	交付
金融六街 10 号	98.25	17,619,047.62	2016/12/30	履行	取得	交付
金融六街 6 号	209.82	39,238,095.24	2016/12/30	履行	取得	交付
世茂中心 501 号	1546.79	59,619,047.62	2016/12/30	履行	取得	交付
世茂中心 301 号	1232.06	59,047,619.05	2016/12/30	履行	取得	交付
合计	26,001.16	2,571,428,571.46				

截至 2016 年 12 月 31 日,义乌世茂累计收到北京东信购房款 27 亿元(含税销售金额),与北京东信签订了商品房销售合同并网上备案,且分别于 2016 年 9 月、11 月、12 月办理了房产交付手续。

3、关于该笔交易收入确认合理性的说明

义乌世茂向北京东信销售商铺业务所属的房产项目已于 2016 年 9 月竣工验收合格,达到交付使用状态,已发生的或将发生的成本能够可靠计量;交易过程中,买卖双方签订了商品房认购书及商品房销售合同(已网上备案),约定了所售商铺的房号、面积、价款及其他条款,收入的金额能够可靠地计量;截至 2016 年 12 月 31 日,买受方已将 27 亿的房款(含税价)全部支付给出售方,相关的经济利益已流入,买卖双方已办理了商品房实物交接手续,出售方不再对售出房产实施控制。公司认为,义乌世茂向北京东信销售商铺业务的收入确认满足了《企业会计准则》关于收入确认的条件,同时也符合义乌世茂关于房地产销售收入确认的具体会计政策。

4、会计师专业意见

年审注册会计师中勤万信会计师事务所出具的专业意见认为:关于义乌世茂出售商铺给北京东信,该笔交易收入的确认时点及依据符合《企业会计准则》的相关规定。

问题四、报告期末，你公司预付账款余额 4.69 亿元，同比上升 1,167.61%。其中，你对达芬奇家居有限公司存在预付家具款 3.92 亿元，占你公司预付账款余额的 83.58%，且该款项账龄超过 1 年。请补充说明：

（一）该笔预付款发生的时间、背景与具体用途，付款是否履行了相应程序，以及该款项长期未结转的原因：

答：1、该笔预付款发生的时间、背景与用途及审批情况

作为丝路金融小镇的重点项目，公司义乌世贸开发的世贸中心项目是浙中第一高楼，也是义乌首个“城市综合体”项目，规划有一线江景豪宅、酒店式公寓、甲级写字楼、香格里拉酒店、大型商业旗舰等五大高端业态，为提升品味，促进销售，义乌世贸项目在设计时拟定了精装修采用达芬奇高端家具，并于建设过程中与达芬奇签署了采购合同。义乌世贸项目原预计 2015 年底竣工交付，为充分获取集中采购及全款预付的优惠政策，义乌世贸分批预付了采购款。公司核实了义乌世贸与达芬奇原采购家具业务合同审批与付款流程，义乌世贸中心发展有限公司严格履行了经办人、有关部门负责人会签及总经理等有权审批人审批的内部审批程序，并分别于 2014 年 5 月支付 2 亿元、2015 年 10 月支付 2 亿元。

2、该款项长期未结转的原因

义乌世贸项目主楼原批准建设高度为 260 米，该项目在建设过程收到政府部门调整规划通知，因军用机场净空管理要求，世贸中心主体大楼实际建设高度应控制在 215 米以下。义乌世贸在接到通知后及时调整设计，履行相关程序，变更施工方案以及变更世贸中心项目幕墙等原因，导致义乌世贸项目工期延后至 2016 年才完成竣工交付。

因项目延期完工，义乌世贸公司无法及时提供场地安装上述预付款项采购合同所涉家具，2015 年底，达芬奇仅向义乌世贸公司交付部分家具合计金额 0.08 亿元。义乌世贸公司办理了财务结算结转，剩余款项未结转。

2016 年下半年，义乌世贸项目竣工后，公司根据市场环境的变化并充分考虑自身实际情况适时调整销售策略，将原全部精装修销售策略变更为部分精装修销售、部分毛坯销售。公司及时通知达芬奇暂停交货，并积极与达芬奇协商调减上述家具合同采购量。截至 2016 年 12 月 31 日，该事项所涉的调整工程量及调减家具量尚未最终确定，义乌世贸公司将上述预付款项仍保留在预付款中列报。

（二）你公司对该预付笔款项的会计处理方法及合理性，是否存在未及时结转至项目开发成本的情况：

答：公司收到达芬奇 0.08 亿元装修家具时，已按货款冲减预付账款，同时记入“工程物资”，其余款项挂账“预付账款”，会计处理方法符合《企业会计准则》的要求，不存在未及时结转至项目开发成本的情形。

（三）该笔预付款安全性是否存在重大不确定性。你公司为保障预付款项安全性所采取的措施。

答：鉴于上述原因，报告期末公司预付家具款共计 3.96 亿元，经友好协商，2017 年 4 月公司与达芬奇解除部分家具采购协议，并于 2017 年 4 月收到达芬奇退回预付家具款 2 亿元。因世贸项目调整后的实际需要，剩余预付款项 1.96 亿元，将随着义乌世贸中心装修进度、交付家具进度，依据实际采购家具量按多退少补的原则结算，公司将严格按照《企业会计准则》的要求结转。

问题五、报告期末，你公司存货余额 63.96 亿元，其中房地产开发成本余额 43.51 亿元，开发产品 19.34 亿元。报告期末，你公司存货跌价准备余额 2921.58 万元。请结合各房地产项目建设、竣工、销售和房款支付情况，项目所在地房地产库存去化情况，详细说明计提存货跌价准备的充分性与合理性。

答：报告期末，公司存货跌价准备余额 2921.58 万元，其中机械板块存货跌价准备 2315.54 万元，房产板块存货跌价准备 606.04 万元（系金华欧景名城涉诉的 6 套房产计提的跌价准备）。除涉诉房产以外的各房地产项目，均未发生减值迹象，未计提存货跌价准备。公司房地产存货具体情况如下：

1、开发成本明细

项目名称	开工时间	期末余额（元）	备注
万厦·欧景御园	2017 年	1,257,514,676.45	主要系缴纳的土地出让金及契税等，预计义乌地价明显上涨。
建德·千岛湖皇冠假日酒店附楼	2015 年	490,328,215.42	该项目处于建德千岛湖旅游稀缺地段。
义乌·世贸中心	2012 年	2,008,599,565.33	该楼盘是义乌标杆性建筑，地处义乌金融商务区。
南通·1912 地产项目	2017 年	292,019,379.87	该项目正在建设在中，南通房地产市场行情比较火热。
西安·1912 地产项目	前期准备阶段	814,969.90	该项目处在前期准备阶段。
东阳·南街中心广场	2015 年	301,958,301.12	该项目地处东阳市中心，预期增值明显。
合计		4,351,235,108.09	

2、开发产品明细

项目名称	竣工时间	期末余额（元）	备注
万厦·欧景名城	2010 年 9 月	44,307,922.83	义乌正在大力推行旧城有机更新，房地产

项目名称	竣工时间	期末余额（元）	备注
万厦·丹桂苑	2008年5月	10,657,468.52	市场价格明显上涨。
万厦·财富大厦	2005年1月	60,151,632.00	
义乌·世贸中心	2016年9月	152,935,751.98	
其他零星项目		6,796,247.52	
金华·欧景名城一期	2013年11月	109,426,430.60	该项目销售情况良好，房款支付正常。
金华·欧景名城二期	2013年11月	27,745,053.85	
金华·欧景名城三期	2014年6月	55,270,189.22	
东阳·欧景名城	2014年6月	130,796,130.27	东阳房地产市场行情逐步上升，土地成本明显上涨。
东阳·新光天地一期	2014年9月	211,832,917.59	
东阳·新光天地二期	2015年12月	466,194,951.77	
东阳·新光天地三期	2016年9月	657,849,258.59	
合计		1,933,963,954.74	

综上，除金华欧景名城项目因涉诉房产计提跌价准备外，公司各房地产项目预计未来均盈利，不存在减值迹象，故未计提存货跌价准备。

问题六、截至报告期末，你公司东阳·新光天地项目存在预收房款余额 9250.30 万元。请结合东阳·新光天地的建设、竣工、销售和交付情况，披露该笔房款未能确认收入的原因。

答：1、项目竣工建设与交付情况

公司东阳·新光天地项目一期 2011 年 9 月开工，2013 年 9 月取得预售许可证，2014 年 9 月竣工验收。新光天地二期 2014 年 4 月开工，2014 年 9 月取得预售许可证，2015 年 12 月竣工验收。

2、未确认收入的原因

截至 2016 年底，项目预收房款余额 9250.30 万元，其中：购房户尚未签署合同金额 2146.33 万元，尚未缴清房款也未收到后续付款安排 7103.97 万元。鉴于上述预收房款不符合收入确认标准，公司将其按预收款项列报。

特此公告。

新光圆成股份有限公司

董事会

2017 年 6 月 6 日