

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

新光圆成股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2016 年度报告进行审查的过程中，关注到如下事项：

1、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：

(1) 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；

(2) 你公司在主要业务所在城市的市场地位及竞争优势；

(3) 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。

2、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。

3、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：

（1）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；

（2）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；

（3）请保荐机构对以上事项发表专业意见，

（4）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。

4、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：

（1）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；

（2）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；

(3) 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。

5、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。

6、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。

请你公司就上述事项做出书面说明，并在 2017 年 6 月 6 日前将有关说明材料报送我部并对外披露，同时抄报安徽证监局上市公司监管处。

特此函告

中小板公司管理部

2017 年 5 月 31 日

（特别提示：未经我部同意，请勿对外透露本函件内容）