

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）关于深圳证券交易所

《关于对新光圆成股份有限公司 2016 年年报的问询函》

的回复

深圳证券交易所：

根据贵所《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）（以下简称“问询函”）的要求，中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计师”）作为 2016 年年报的审计机构，对问询函中要求，就相关问题进行了核查并回复如下：

问题 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茂中心发展有限公司（以下简称“义乌世茂”）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。

针对上述问题 3、(4) 所述事项，回复如下：

一、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款的付款证明时（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。

二、关于该笔交易收入确认具体时点及依据的说明

2016 年度，义乌世茂出售了义乌世贸中心项目约 2.6 万平米商铺给北京东信，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)	售价 (不含税)	收入确认 时点	确认依据		
				销售 合同	付款 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 号	723.01	62,285,714.29	2016/9/30	履行	取得	交付
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；分别于 2016 年 9 月、11 月、12 月办理了房产交付手续。

三、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，表明出卖方已不再对售出房产实施控制，并且关注到买受方已办理了不动产权证。

四、会计师核查意见

经核查，会计师认为：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。

（本页无正文，为《中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）关于深圳证券交易所<关于对新光圆成股份有限公司 2016 年年报的问询函>的回复》之签章页）

签字会计师：李晓敏

詹政友

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

2017 年 6 月 6 日