

西南证券股份有限公司

关于新光圆成股份有限公司 2016 年年报问询函的回复

深圳证券交易所：

新光圆成股份有限公司（以下简称“新光圆成”、“上市公司”或“公司”）于 2017 年 5 月 31 日收到贵所下发的《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）（以下简称“问询函”），西南证券股份有限公司（以下简称“西南证券”）作为新光圆成 2016 年重大资产重组的独立财务顾问，并根据《上市公司重大资产重组管理办法》等有关规定，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，对上市公司履行持续督导职责。西南证券现根据问询函的要求，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。

回复：

（一）本次交易的背景及商议过程

1、公司本次出售的 2.6 万平方米商业物业情况介绍

公司本次出售的 2.6 万平方米商业物业为义乌世贸中心项目一层 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。

义乌世贸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。

义乌世贸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、零售商业和休闲娱乐等服务功能，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。

义乌世贸中心项目整体用地面积约 4.95 万平方米，规划建筑面积约 48 万平方米，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。义乌世贸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。同时，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 万平方米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。北京东信基于对义乌市未来发展的信心及看好 2.6 万平方米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 万平方米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》。

3、独立财务顾问核查意见

西南证券对公司、北京东信以及其他相关方进行了访谈，实地查看了出售的 2.6 万平方米商业物业情况，并查阅了其他相关资料，西南证券认为：公司与北京东信就买卖义乌世贸中心项目 2.6 万平方米商业物业的交易背景合理，商议过程真实。

(二) 北京东信与公司存在关联关系及关联关系之外的其他任何关系

西南证券对公司、北京东信以及其他相关方进行了访谈，查阅了公司、北京东信以及其他相关方出具的说明，调取了北京东信工商档案，并查阅了其他相关资料，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。综上所述，西南证券认为：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 万平方米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。

与义乌世贸中心项目距离较近、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/平方米到 16 万元/平方米不等（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/平方米。公司本次销售 2.6 万平方米商业物业的销售平均单价约 10.38 万元/

平方米，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 万平方米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。

义乌世贸中心项目用地于 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，因此导致义乌世贸中心项目的单位成本较低，毛利率较高。

经核查，西南证券认为：新光圆成本次出售 2.6 万平方米商业物业的销售价格公允、毛利率合理。

（本页无正文，为《西南证券股份有限公司关于新光圆成股份有限公司 2016 年年报问询函的回复》之盖章页）



西南证券股份有限公司

2017年6月6日