

广东世荣兆业股份有限公司

关于《关于对广东世荣兆业股份有限公司
2019 年年报的问询函》有关事项的
专项意见

大华核字[2020]006235 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

广东世荣兆业股份有限公司
关于《关于对广东世荣兆业股份有限公司 2019 年年报的问
询函》有关事项的专项意见

目 录	页 次
一、 关于《关于对广东世荣兆业股份有限公司 2019 年年报的问询函》有关事项的专项意见	1-10

关于《关于对广东世荣兆业股份有限公司 2019 年年报的问询函》有关事项的专项意见

大华核字[2020]006235 号

深圳证券交易所：

贵所《关于对广东世荣兆业股份有限公司 2019 年年报的问询函》（中小板年报问询函【2020】第 243 号，以下简称《问询函》）收悉。

本所作为广东世荣兆业股份有限公司（以下简称世荣兆业公司或公司）的审计机构立即会同世荣兆业公司对《问询函》中相关问题进行认真的讨论，并进行了核查，现将《问询函》提及的相关问题专项说明如下：

一、问询函问题 2（2）：

2、年报显示，截至报告期末，你公司在建工程余额为 2.59 亿元，主要为公司酒店项目，工程进度为 16.82%。请补充披露：

（2）公司针对在建工程是否执行了减值测试，酒店项目等在建工程是否存在减值风险，请年审会计师核查并发表明确意见。

回复：

（一）公司针对在建工程是否执行了减值测试

1、报告期末公司在建工程构成

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
酒店项目	255,088,469.79	---	255,088,469.79	121,869,931.96	---	121,869,931.96
其他	3,768,863.25	---	3,768,863.25	856,241.89	---	856,241.89
合计	258,857,333.04	---	258,857,333.04	122,726,173.85	---	122,726,173.85

公司在建工程中占比较大的主要为酒店项目，占在建工程期末余额的 98.46%，期末在建工程均在正常建设中，没有非正常的停工项目。

2、公司针对在建工程执行的减值测试

根据企业会计准则规定，企业在资产负债表日判断资产是否存在可能发生的减值迹象，如存在减值迹象，以单项资产为基础估计其可收回金额，将可收回金额与资产账面价值进行比对以判断是否需要计提减值准备。资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

3、年审会计师的核查程序

我们检查了世荣兆业公司针对在建工程执行减值测试的相关资料，复核了减值测试的测算过程，并分析其合理性。

4、年审会计师的专项意见

我们认为，世荣兆业公司针对在建工程执行了减值测试，符合《企业会计准则》相关规定。

(二) 酒店项目等在建工程是否存在减值风险

1、酒店项目等在建工程基本情况

(1) 公司酒店项目基本情况

项目名称	预算数 (万元)	工程进度(%)	期初余额	本期增加	本期转入 固定资产	本期其他 减少	期末余额
酒店项目	151,680.00	16.82	121,869,931.96	133,218,537.83	---	---	255,088,469.79

截至报告期末，酒店项目正常建设过程中，在建工程余额为 2.55 亿元，占在建工程余额的 98.46%，工程进度 16.82%，实际建设进度与预计相符。

(2) 其他在建工程项目，均在正常建设过程中。

2、企业会计准则规定

根据财政部《企业会计准则第 8 号—资产减值》

第四条 企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

第五条 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(一) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

.....

(七) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

3、酒店项目等在建工程执行减值测试不存在减值风险

酒店项目完工后形成的酒店资产用于自营，酒店项目位于珠海市斗门区黄杨河以西，中兴南路南侧。当前，珠海市斗门区举全区之力参与粤港澳大湾区建设，努力建设成为珠江西岸智能制造示范区、滨江田园生态新城和粤港澳休闲旅游目的地，奋力打造珠海“二次创业”新引擎。“春赏花、夏采摘、秋收获、冬精品”四季游常青，“文化节、旅游节、美食节、体育节”四大品牌活动连年举办，御温泉、黄

杨山、金台寺、斗门明清古街、接霞庄等成为深受欢迎的文化民俗和生态旅游好去处,让成千上万本地居民和游客齐聚斗门,看龙舟竞速,听沙田民歌,观醒狮比赛,赏非遗之美。根据政府规划,珠海市斗门区黄杨山麓还将建设珠海·宋城演艺度假区,项目总投资约 150 亿元,核心占地面积 1700 亩,预计 2022 年开业,项目计划建设 22 个剧院及表演场所、35 台剧目,超过 30000 个观众座位及与之配套的休闲度假设施,还将建设 4 个主题文化街区、2 个亲子体验区,该度假区还将定期举办宋城国际狂欢节、宋城戏剧节、世界级音乐会等具有国际影响力的活动,对标巴西狂欢节、阿维尼翁戏剧节、爱丁堡艺术节,进一步扩大珠海国际文化影响力,成为目前世界上最大的演艺集群,可为酒店项目带来巨大的客流资源。

公司根据企业会计准则资产减值的规定于 2019 年末对在建工程进行了减值测试,基于当前斗门区的宏观环境和未来城市规划,且在建工程均在正常建设过程中等因素,判断未来可收回金额大于期末账面价值,未发现在建工程有减值迹象,故截至 2019 年 12 月 31 日,未对在建工程计提减值准备。

4、年审会计师的核查程序

(1) 了解世荣兆业公司与在建工程管理相关的关键内部控制,评价其设计是否有效,并测试相关内部控制的运行有效性;

(2) 对在建工程进行了监盘,并关注相关在建资产的状态是否与账面保持一致;

(3) 取得在建工程预算资料、工程进度报表等资料,检查并对

比完工进度及预算使用情况；

(4) 与世荣兆业公司管理层讨论在建项目的投资、经营和未来规划，了解在建项目是否存在减值迹象；

(5) 复核世荣兆业公司管理层在建工程减值测试的过程，评估是否需要计提减值准备。

5、年审会计师的专项意见

我们认为，世荣兆业公司酒店项目等在建工程不存在减值迹象，世荣兆业公司未计提在建工程减值准备的原因是合理的，符合《企业会计准则》相关规定。

二、问询函问题 3：

3、年报显示，截至报告期末，你公司对联营企业玉柴船舶动力股份有限公司（以下简称“玉柴船舶”）长期股权投资余额为 8,815.42 万元，玉柴船舶最近三年连续亏损，请你公司详细说明上述长期股权投资是否存在减值风险，请年审会计师核查并发表明确意见。

回复：

截至报告期末，公司对联营企业玉柴船舶的长期股权投资情况：

联营企业	投资比例	初始投资成本	期初余额	权益法确认的 投资损益	期末余额	减值准备 期末余额
玉柴船舶动力股份有限公司	19.82%	225,000,000.00	103,785,583.85	-15,631,423.52	88,154,160.33	---

1、对玉柴船舶投资的基本情况

公司最初持有玉柴船舶股权比例为 35.43%，后经玉柴船舶多次增资，截至 2019 年 12 月 31 日，公司对玉柴船舶的持股比例下降至 19.82%。

2、玉柴船舶近三年经营情况

玉柴船舶最近三年经审计的经营业绩如下表所示：

金额单位：元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	202,727,496.54	145,877,157.35	71,127,052.72
营业成本	194,039,489.93	166,825,550.97	122,102,151.39
利润总额	-84,140,458.05	-91,308,235.32	-213,535,065.36
净利润	-78,866,919.87	-77,046,927.89	-217,065,335.52

船舶行业经过近 10 年调整，中国造船业呈现出企稳回升的态势，行业发展前景乐观。玉柴船舶主要产品船用发动机-低速机的市场也开始回暖，对玉柴船舶主要影响如下：

(1) 销售价格

低速机行业回暖，低速机销售单价有所提高，并且大功率的低速机订单增加（功率越大，售价越高）。2019 年低速机实际销售额比 2018 年大幅增加，按照已签订单和产能预测 2020 年低速机销售额同比增长 142%。

(2) 销售数量

2019 年低速机实际销售数量 20 台比 2018 年 13 台大幅增加，按照已签订单数量和产能预测 2020 年低速机销售数量为 25 台（其中 5 台为大功率）。

(3) 单位成本

受规模效应的影响，规模采购单位材料成本将逐年下降，分摊的单位固定成本将等比下降。

综上，玉柴船舶近三年亏损逐年下降，预计未来亏损仍将逐年减少，最终实现盈利并弥补已发生的亏损。公司对玉柴船舶的长期股权投资已经按照经审计的净利润进行权益法调整，截至报告期末，长期

股权投资余额为 8,815.42 万元，不需要单独对长期股权投资计提减值准备。

3、企业会计准则规定

根据财政部《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》，“第三章 后续计量”中“第十八条 投资方应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，投资方应当按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备”。

《企业会计准则第 8 号——资产减值》

第四条 企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

第五条 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（一）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

.....

（七）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

4、公司针对玉柴船舶投资执行的减值测试过程

公司根据会计准则上述规定于 2019 年末对长期股权投资进行了减值测试，基于船舶行业回暖等因素，判断未来可收回金额大于期末账面价值，未发现该项长期股权投资有减值迹象，故截至 2019 年 12 月 31 日，未对长期股权投资计提减值准备。

5、年审会计师的核查程序

（1）了解世荣兆业公司与长期股权投资相关的关键内部控制，

评价其设计是否有效，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 取得玉柴船舶财务报表，分析财务报表及各项财务指标，以判断其所处的市场是否发生变化，从而对其产生不利影响；

(3) 通过天眼查核查玉柴船舶的股权关系，以判断其控股股东或投资的公司的经营情况是否发生不利影响，是否存在减值迹象；

(4) 评估世荣兆业公司管理层判断长期股权投资减值的合理性，对玉柴船舶公司管理层进行访谈了解经营情况；

(5) 复核玉柴船舶未来预计可产生的现金流量所确定的资产可收回金额，并重新计算资产可回收金额，与玉柴船舶账面价值进行对比分析，判断是否存在减值迹象。

6、年审会计师的专项意见

我们认为，世荣兆业公司对联营企业玉柴船舶的长期股权投资不存在减值迹象，世荣兆业公司未计提长期股权投资减值准备的原因是合理的，符合《企业会计准则》相关规定。

三、问询函问题 4：

4、年报显示，报告期内你公司发生销售代理费 1.15 亿元，同比增加 374.31%。请你公司补充披露本期销售代理费大幅增加的原因及合理性，是否存在费用跨期。请年审会计师说明就销售费用执行的具体审计程序。

回复：

1、本期销售代理费大幅增加的原因及合理性

(1) 2019 年房地产行业销售情况发生变化，需要增加外部渠道销售，故 2019 年通过中介代理销售的成交面积和成交金额大幅增加，

2019 年成交面积为 19.39 万平方米、成交金额为 27.65 亿元，2018 年成交面积为 8.88 万平方米、成交金额为 12.34 亿元，因此，对应的销售代理费用大幅增加；

(2) 同行业的佣金费率普遍为 6-10%左右，公司给中介代理机构的佣金费率一直偏低，鉴于 2019 年销售形势严峻，为了保证销售收入稳定，公司采取多种形式，包销、代理销售等，2019 年公司提升了中介代理的佣金费率，2019 年通常为 5-6%，2018 年通常为 3-5%；

(3) 2019 年末房地产预收款余额较上年末大幅增加 12.67 亿元，此部分预收款尚未达到收入确认条件，但根据代理合同约定，收到房款 30%-50%时，对应支付佣金的义务已发生，故销售代理费需要计入当期费用。

因此，2019 年销售收入增加比例不高，但销售代理费增加比例较高，具有合理性。

2、是否存在费用跨期

公司根据代理销售合同条款约定，在收到约定比例的预收房款时，及时计提并支付销售代理费，不存在费用跨期的情况。

3、年审会计师的核查程序

(1) 了解世荣兆业公司与销售代理费用相关的关键内部控制，评价其设计是否有效，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 获取并核查世荣兆业公司 2019 年销售代理费用的明细账及会计确认方法，分析其在报告期内变化的原因及合理性；

(3) 抽查世荣兆业公司近 2 年的销售代理合同，了解销售代理费计提依据、支付对象、支付条件，对比分析合同条款变动原因及其合理性；

(4) 抽查销售代理机构向世荣兆业公司开具的销售代理费发票、世荣兆业公司销售费用记账凭证；

(5) 查阅同行业可比上市公司同期数据，对比分析世荣兆业公司与同行业可比上市公司与销售代理费相关的财务指标；

(6) 执行销售代理费用截止性测试，检查销售代理费用是否跨期。

4、年审会计师的专项意见

我们认为，世荣兆业公司 2019 年销售代理费大幅增加的原因是合理的，也不存在费用跨期的情况。

专此说明，请予察核。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：_____

余东红

中国·北京

中国注册会计师：_____

张静峰

二〇二〇年七月二日