

证券代码：002016

证券简称：世荣兆业

## 广东世荣兆业股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2021-001

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	通过“世荣兆业投资者关系”微信小程序参与公司 2020 年度网上业绩说明会的投资者
时间	2021 年 5 月 12 日 15：00-17：00
地点	“世荣兆业投资者关系”微信小程序
上市公司接待人员姓名	总裁李绪鹏先生 副总裁、董事会秘书严文俊先生 副总裁、财务总监汪礼宏先生 独立董事刘阿苹女士
投资者关系活动主要内容介绍	公司于 2021 年 5 月 12 日 15：00-17：00 在“世荣兆业投资者关系”微信小程序举行 2020 年度报告网上业绩说明会，归纳总结相关问题回复如下： <b>问题 1：1 世荣兆业北京地块已历时好多年，应该有个比较详细的解释。2 关于大股东起诉的问题，法院为何到现在还没开庭</b> 回复：您好，现就您的问题回复如下： 1.北京项目地块相关审批手续的办理已经有所进展，但该项工作与当地城市规划调整及土地政策息息相关，目前仍无法

取得让人满意的明显效果。公司将积极与相关部门沟通，整合现有资源，争取尽快完成审批手续的办理。

2.大股东起诉撤销公司董事会决议一案，公司目前暂未收到法院的开庭通知，我们认为公司董事会的召集和召开合法合规，公司将持续关注相关进展情况并依法履行信息披露义务。

感谢您的关注。

**问题 2：商品房销售回款时间主要受什么因素影响？**

回复：您好，商品房销售回款时间主要受银行同贷书的审核时间，网签时间的安排，银行个人按揭贷款额度，业主的资金充裕度，业主的时间安排等因素影响。感谢您的关注。

**问题 3：未来公司在专注房地产板块的同时，是否有多元化发展的计划呢？**

回复：您好，公司经营班子已经认识到，未来公司的发展，除了继续专注房地产板块，也必须在多元化发展方面有所作为，我们已开始积极地进行探索，但目前尚未形成完整的计划。待相关计划明确后，公司将依法履行审批及信息披露义务。感谢您的关注。

**问题 4：为什么年报销售增长，但净利下降，请问是有新的经营投入吗？**

回复：您好，2020 年度销售增长，但净利下降的主要原因为受疫情影响，我公司联营企业出现亏损及计提长期股权投资减值准备。

新的经营投入已在我司 2020 年年度报告进行详细披露，具体为：2021 年计划住宅新增开工 20 万平方米，商业新增开工面积 21.2 万平方米。

感谢您的关注。

**问题 5：李总：您好！请大概介绍下您上任后的主要抓的工作吧。公司一季报业绩下滑的趋势会不会持续呢？**

回复：您好，主要工作是，加快在建楼盘的建设进度，开

工建设新的楼盘，加强销售工作等，力争 2021 年度能够取得较为满意的业绩。公司 2021 年一季度营业收入 24,966.14 万元，较上年同期减少 40.67%，主要原因系可结转的商品房销售收入减少。导致可结转的商品房销售收入减少的原因有：部分疫情较严重的地区（新疆、港澳等）无法现场收楼，2021 年起各大银行个人按揭贷款政策及额度收紧，以及 2021 年一季度房产销售减少等原因所致。去年底以来的工作主要就是针对这种情况，相信业绩下滑的趋势不会持续。感谢您的关注。

**问题 6：公司的土地储备共有多少，有计划拓展除珠海地区外其他地区的土地储备吗？有新楼盘建设计划吗？**

回复：您好，截至 2020 年底，公司土地储备占地面积 79 万平方米，计容面积为 173 万平方米。公司将持续关注行业动态，适时调整拿地策略，确保公司可持续，健康发展。2021 年计划住宅新增开工 20 万平方米，商业新增开工面积 21.2 万平方米。感谢您的关注。

**问题 7：请问公司近几年没有重大投资也不分红，现有 27 亿未分配利润如何使用？**

回复：您好，公司于 2018 年度现金分红 4.05 亿元，2020 年度也计划进行现金分红，利润分配预案已经董事会审议通过。

基于以下情况，公司留存资金用于满足公司日常经营及业务拓展的资金需求，避免流动资金短缺，有利于提高公司财务的稳健性，实现公司持续、稳定、健康发展，更好地维护全体股东的长远利益：

1、公司所处的房地产行业，属于资金密集型行业，对资金的依赖程度较高；2、在房地产宏观调控的大背景下，银行贷款收紧，行业资金趋紧；3、受疫情影响，以及银行个人按揭贷款政策收紧等影响，公司房款回款速度放缓；4、公司未来仍将以房地产开发为主业，继续推进大健康产业并积极探索

多元化布局之路，鉴于公司目前处于重要的发展时期，预计可能存在重大投资计划或现金支出。

感谢您的关注。

**问题 8: 世荣兆业的土地成本远低于同行的原因是什么？**

回复：您好，公司土地成本相对较低的原因为公司拿地时间较早，当时土地价格较低。感谢您的关注。

**问题 9: 股价持续暴跌有年，受大股东影响前年没有分红，今年分红一分，实在太少啦！请公司董事会和管理层考虑是否修改分红方案，加大分红，给我等小股东一些流动资金啊，谢谢啦！**

回复：您好，公司 2020 年度利润分配方案主要考虑到以下因素：

1、公司所处的房地产行业，属于资金密集型行业，对资金的依赖程度较高；2、在房地产宏观调控的大背景下，银行贷款收紧，行业资金趋紧；3、受疫情影响，以及银行个人按揭贷款政策收紧等影响，公司房款回款速度放缓；4、公司未来仍将以房地产开发为主业，继续推进大健康产业并积极探索多元化布局之路，鉴于公司目前处于重要的发展时期，预计可能存在重大投资计划或现金支出。

2020 年度利润分配方案是公司基于以上情况进行综合考量后制定的，在保障投资者回报的同时，有利于确保公司日常经营及未来经营业务拓展的资金需求，提高公司财务的稳健性，实现公司持续、稳定、健康发展，更好地维护全体股东的长远利益。公司目前的生产经营状况总体良好，我们将力争在今后为投资者，特别是中小投资者提供更多的回报。

感谢您的关注。

**问题 10: 公司现有土地储备可供公司进行多少年可持续发展。**

回复：您好，公司现有土地储备可供公司进行为期 5-6 年

（加上约 2.5 年的建设周期，预计约 7-8 年方可完工）的可持续发展。感谢您的关注。

**问题 11：您好；商业新增开工是指那个酒店吗？还是其它项目。**

回复：您好，酒店项目目前正在建设中，酒店二期住宅项目已在去年底开工。商业新增开工项目，是指业态为商业广场、广场商业街及塔楼的新项目。感谢您的关注。

**问题 12：公司章程里有维护股价的相关内容，而今公司股价一落千丈，但公司并没有采取任何措施来维护股价，请问是什么原因？**

回复：您好，感谢您对公司股价的关注，您的心情我们非常理解。近年来公司一直致力于专注主业的经营，营业收入和净利润等财务指标均较为稳定，毛利率及净利率也保持在行业内较高水平；公司坚持规范运作，当前公司经营情况一切良好；二级市场股价波动受多种因素所影响，直接取决于投资者的买进和卖出行为，对于公司股票在二级市场上的股价波动，公司无力干预，更不能干预。公司将持续提升核心价值和竞争力，做好业务生产和经营，为公司股价提供业绩方面的支撑，同时积极维护资本市场形象，确保信息披露依法合规，将公司的发展情况及时、真实、准确、完整地传递给资本市场。公司始终坚持以稳健的经营业绩与切实的社会责任担当回报投资者、回报社会，希望各位投资者对公司保持信心，您对公司经营持续的认可和信任，是公司股价企稳的最有利保障。

**问题 13：管理团队未持股，合理分红未作为管理团队的考核点与薪资挂钩，导致企业管理层情愿拿 27 亿买理财也不愿分红回报投资者。您作为独立董事，如何保护投资者利益？**

回复：您好，我们在审核公司利润分配预案时，既考虑了公司长远发展，也结合了公司目前的实际情况，督促公司实现持续、稳定、健康发展，以此确保公司投资者的利益。公司

2020 年度利润分配议案，从长远来讲，能够更好地维护全体投资者的利益。感谢您的关注。

**问题 14: 国家鼓励高新装备制造企业上市，请问公司参股的珠海玉柴船动有上市计划没有？**

回复：您好，玉柴船动属于国家鼓励高新装备制造企业。公司全力支持玉柴船动的发展。目前，据我所知，玉柴船动暂无上市计划。感谢您的关注。

**问题 15: 土地储备的商业用途有工业用途的吗？**

回复：您好，目前公司土地储备中，没有工业用途的土地储备。感谢您的关注。

**问题 16: 公司位于珠海市斗门区的酒店项目建设进度怎么样？是五星级的吗？**

回复：您好，目前酒店主体已封顶，酒店二期住宅项目已于去年底开工建设。根据土地出让合同相关规定，酒店按照五星级标准建设。感谢您的关注。

**问题 17: 今年一季报里应缴税款缴纳了 4 个亿的税，这都是些什么税组成的？**

回复：您好，这 4 个亿税款中的绝大部分为我公司蓝湾半岛 6-10 期土地增值税清算应缴税款。感谢您的关注。

**问题 18: 前董事长梁家荣涉黑，是否会涉及到历史土地拥有权问题？是否需要补交相关的土地款项？**

回复：您好，公司现有地块均已在取得土地权属时，或在土地使用性质、容积率调整时，依法办理完毕包括补缴地价在内的全部手续，权属明晰，手续齐备，目前未收到政府相关部门关于再次补缴地价的通知，也未有新的政策或事项表明公司有再次补缴地价的义务。感谢您的关注。

**问题 19: 现在公司的综合融资成本在什么水平？**

回复：您好，公司的综合融资成本在 5.4625%-5.9375%之间。感谢您的关注。

	<p><b>问题 20: 您好: 翠湖苑销售结算情况怎样? 世荣尚观交付的时间?</b></p> <p>回复: 您好, 翠湖苑二期 2020 年 6 月已竣工备案, 已陆续交付, 2020 年度翠湖苑二期确认收入 24.88 亿元。世荣尚观本月底开放园林示范区, 加大推销力度, 交付的时间为 2021 年年底。感谢您的关注。</p> <p><b>问题 21: 毛利率同比上升的原因是什么?</b></p> <p>回复: 您好, 毛利率同比上升的原因主要为, 2020 年度结算单价相比 2019 年结算单价有所提高。感谢您的关注。</p> <p><b>问题 22: 我真心希望在李总的领导下公司凤凰涅槃! 拜托啦!</b></p> <p>回复: 您好, 感谢您的鼓励和支持! 公司的经营班子以及全体员工一定勤勉尽职, 恪尽职守, 攻坚克难, 想方设法做好公司的生产经营, 维护好公司投资者, 特别是中小投资者的利益。</p>
附件清单(如有)	无
日期	2021 年 5 月 12 日