

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：2022-001

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）
形式	<input type="checkbox"/> 现场 <input checked="" type="checkbox"/> 网上 <input type="checkbox"/> 电话会议
参与单位名称及人员姓名	线上参与公司2021年度网上业绩说明会的投资者
时间	2022年05月13日 15:00-17:00
地点	价值在线（ https://www.ir-online.cn/ ）
上市公司接待人员姓名	董事、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 薛自强先生
投资者关系活动主要内容介绍	1. 1. 股东大会上，投同意票的43000万股的，是珠海政府还是梁老板？ 2. 对二股东的诉讼，不能在国内进行？一定要去美国；1. 3亿花钱去追6. 5亿合理吗？从未分配利润三十三亿中拿出来十二亿派现金，从大股东分红中扣除6. 5亿元，不香吗？ 3. 公司计划拿十五亿去理财：一年才赚一千万，拿出来买二亿世荣股票，分红年份低的有七千万，高的有1. 6亿元； 4. 年报披露：公司可售商铺还十一万平方米，只出租五万平，是不是还有六万平方米空着，希望公司加大招商，多点出租，多

收现金。

答:您好,感谢您的关注,您的问题回复如下:

1、公司控股股东、实际控制人梁社增持有本公司股份43344万股(占总股本53.57%),其委托代理人参加本公司2022年第一次临时股东大会,并对该次股东大会的议案均投出同意票。

2、1.3亿元为公司2021年度管理费用总额,并非全部为诉讼费用。由于对二股东的案件未审理完毕,且未有相关法律文书,公司无权直接按涉案金额抵扣股东分红款。

3、公司2022年度15亿元理财额度为最高额限制。根据相关规定,除法定情形外,上市公司不得回购自身股票,上市公司回购专用账户中的股份,不享有利润分配的权利,不参与上市公司现金分红。

4、截至2021年末,公司商铺剩余可售面积约4.00万平方米;商铺可租面积约9.74万平方米(含科研楼及厂房),已出租约9.12万平方米(含科研楼及厂房),总出租率约为93.63%。

2. 请说明下:公司下属,物业管理公司经营情况?它跟业主开展了哪些增值业务?与同行相比有没有不足之处需要赶上?公司有钱,分布光伏屋顶,充电站能不能试试开发一点点?

答:您好,2021年度物业公司实现营业收入10,014.32万元(含集团内部管理费收入1,110.45万),净利润2,141.14万元;物业公司目前拟开展或部分开展的多种经营业务包括:家政业务、维修业务、饮用水业务、广告业务、装修业务、拎包入住业务、自助洗车业务等;相比其他物业公司,物业公司目前社区零售业务尚未开展,这将是公司多种经营的努力方向;物业公司目前未有开发屋顶光伏业务的计划;充电桩业务已与相关技术公司达成合作协议,将根据实际情况推进运行。感谢您的关注。

3. 问:今年新增世荣中联拉美,江西锋源是准备去南美洲开展锂矿投资,贸易吗?

答:您好,公司与中联拉美合资成立世荣拉美供应链管理

有限公司，主要经营方向是拟搭建中国面向拉美地区产业链和供应链一体化综合贸易服务主平台，以国际贸易、离岸贸易、保税展销、保税加工、保税物流、保税维修、跨境电商等新业态为依托，致力于新型国际贸易的发展。公司与赣锋锂业合资成立江西锋源热能有限公司，主要经营方向是拟以新余市高新区集中供热项目为切入点，以点带面搭建供热平台公司，设计供热项目投资建设方案，为新余市高新区区内企业提供集中供热服务。感谢您的关注。

4. 向原董事长梁家荣提起的诉讼进展如何？

答：您好，公司将根据证监会及深交所的相关规定，持续关注该诉讼案件进展，并按中、美两国司法程序与规定的信息披露要求及时向监管部门报告，并对外履行信息披露义务。感谢您的关注。

5. 请教公司总经理，在房住不炒的大背景下，公司22年经营战略和经营计划是？

答：公司未来发展战略的主要内容如下：

一是立足区域性地产开发业务和现有资源，打造高品质宜居家园；

二是加快由“房地产开发商”到“地产+区域城市运营商”的转型；

三是利用资本平台，拓展产业链相关资源和项目；

四是优化整合内外资源，提升服务能力，形成品牌影响力；

五是加强人才队伍建设，提升项目运营能力和管理成熟度，应对发展风险；

2022年，公司将紧紧围绕未来发展战略，重点部署以下工作：

1、继续稳定做好房地产主业，发挥企业竞争优势。

2、深入推进多元化战略布局，强化意向项目的执行及落地。

3、持续深化改革，激发企业内生动力。

详细内容请见公司2021年年度报告第三节第十一、公司未来发展的展望。感谢您的关注。

6. 能否对公司现有土地储备量及分布区域做简要介绍？

答:您好，截至2021年12月底，公司待开发土地面积79万平方米，计容面积173万平方米。土地储备主要集中在珠海市斗门区尖峰南片区。感谢您的关注。

7. 与江西赣锋锂业合资成立的热能公司及供热项目进展情况？

答:您好，目前合资公司已于2022年3月成立。正在积极推进合资公司与江西新余高新区签订集中供热协议。感谢您的关注。

8. 关于公司向城市运营商转型的发展战略，能否做展开说明？

答:在向城市运营商转型方面，公司进行了以下部署：

一是拟与地方国企成立合资公司，进入文旅休闲、乡村振兴领域，充分对接珠海文旅市场需求，开发符合斗门当地市场的产品，助力斗门打造全国乡村振兴示范样板。

二是与地方国企洽谈、探讨合作开发斗门区智慧停车项目，致力于解决斗门区停车问题，改善市民出行体验，为斗门区的城市管理贡献力量。

三是探讨分析大健康产业与传统住宅地产联动的“大健康+地产”业务模式，为公司项目所在区域赋能，成为向城市运营商转型的一个重要支点。

感谢您的关注。

9. 董事长，您好。公司如何实现销售毛利率连续四年维持60%以上的高水平？

答:您好，公司毛利率较高的原因是土地的取得成本较低，公司严格控制成本，做到成本的增长率不高于收入的增长率。感谢您的关注。

10. 公司7年未拿新地，22年房地产政策回暖，是否有拿地计划？

答:您好，面对不明朗的房地产行业形势及调控大背景，公司将持续关注行业动向，抓住机遇，适时调整拿地策略，确保公司可持续、健康发展。感谢您的关注。

11. 贵司对广东热浪新材料进行的投资，主要可改善公司自身楼盘哪些方面的工艺和品质？

答:您好，热浪公司生产的人造石板材质量能比肩国际大品牌杜邦、LG，浴缸、洗手盆等产品获得SGS及NSF国际认证，可应用于公司正在开展的商业及酒店项目，提升建筑外观造型和室内装修的艺术感和美感，进一步提升项目品质和公司品牌。感谢您的关注。

12. 感谢各位领导，请问公司22年营销策略和销售渠道拓展上有哪些安排？

答:您好，公司2022年开放本地渠道，依托于有规模的销售平台，例如贝壳网、58同城等，挖掘拓宽销售渠道，积极促进项目去化及利润释放。感谢您的关注。

13. 总经理好，公司北京地块情况如何？

答:您好，公司目前正在加快盘活北京项目地块，推进北京项目地块各项审批手续的办理。公司将持续关注该事项的进展情况并及时按照相关规定履行信息披露手续，感谢您的关注。

14. 想请问公司对现有土地储备开发、加快利润释放有哪些具体举措？

答:您好，公司在近两年不利的市场环境下，积极推进项目建设，2021年世荣尚观花园如期交楼，2022年3月世荣峰景广场二期住宅开盘。2022年住宅拟新增开工面积20万平方米（世荣观曦花园），商业新增开工面积24万平方米（世荣商业中心，含万达商业广场、广场商业街、塔楼）。公司下一步将对剩余的土地储备做细做精，打造高品质项目。感谢您的关注。

15. 今年房地产政策面释放较多积极信号以来，公司对珠海房地产市场热度感受如何？

答:您好，在“房住不炒”的主基调下，珠海房地产调控政策仍未松绑。珠海自近年来陆续出台了“珠海英才计划”等相关降低落户门槛的政策及公积金规则改革政策，在一定程度上对冲了珠海楼市调控的影响，同时，珠海凭借粤港澳大湾区、横琴粤澳深度合作区、现代化国际化经济特区叠加的乘数效

应，受惠于澳港平台、粤港澳大湾区交通体系的构建、城市区域优势及政策红利，珠海房地产市场虽因疫情及调控政策影响有所回落和收紧，但预计在未来较长的一段时间内会处于一个平稳趋好的发展期。感谢您的关注。

16. 今年一季度营收较去年同期增长超60%，为何利润规模反倒下降明显呢？

答:您好。2022年一季度公司全资子公司珠海世荣兆业商贸有限公司新增大宗商业贸易收入（占营业收入总额约45%），使得收入同比增加，大宗贸易的毛利率相比公司主业房地产业的毛利率低，营业成本同比大增，使得净利润同比下降。感谢您的关注。

17. 财总好。公司经营活动产生的现金流净额持续为负的原因是？

答:您好，2019年公司合并经营活动产生的现金净流量24.53亿元，2020年公司合并经营活动产生的现金净流量6.73亿元，2021年公司合并经营活动产生的现金净流量-2.12亿元，本报告期净利润7.07亿元，差异的主要原因为：由于房地产行业的特殊性影响，房地产企业销售收入结转与预售资金回款存在时间差，成本结转与在经营活动现金流出存在时间差及部分影响利润的现金流入是投资和筹资影响等因素综合所致。感谢您的关注。

18. 相比华发、格力，公司在珠海房地产市场有哪些差异化特点呢？

答:您好，公司作为房地产企业，具有如下竞争优势：

1、区域市场强大的持续发展能力和显著的品牌影响力

公司在珠海区域拥有可以满足未来若干年开发且成本较低的土地储备，使得公司在本区域市场的持续发展能力、抵御风险能力、市场竞争力等各方面都明显优于其他竞争对手；同时，经过多年来在本区域市场深耕细作，无论是企业品牌还是楼盘品牌都已获得市场高度认可，竞争优势愈发明显。

2、优质的资产和良好的财务状况

优质的资产和良好的财务状况使公司有足够的能力应对各

种经营风险，能够根据外部市场环境的变化作相应调整的可能。目前公司的资产主要为具有较大增值空间的土地储备，具有较高的开发价值和盈利能力以及较强的流动性和变现能力，是公司抵御各种风险的坚强后盾。

感谢您的关注。

19. 公司与创始人家族发生诉讼，如何保障在公司经营上的精力投入呢？

答:您好，公司相关诉讼已委托专业律师团队处理，公司全体董监高依据上市公司相关规则勤勉尽职，集中精力做好公司经营治理。感谢您的关注。

20. 国内疫情延续，对公司经营影响主要在哪些方面？应对措施如何？

答:您好，国内疫情延续，对公司经营影响主要体现在市场需求下降及客户流动性受到限制，客户购买欲望降低，现场到访量下降，影响公司销售进度及规模。2021年公司积极应对宏观环境、行业政策及房地产市场的变化，及时调整开发节奏和销售策略，取得一定成效。公司经营情况趋好，各项业务有序开展、稳中求进。感谢您的关注。

21. 请问公司财务总监，公司收入确认的方式是？

答:您好，公司收入确认的具体方法为：

（1）房地产销售

本公司房地产业务收入确认的具体方法如下：

本公司已将商品房及房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方付款证明，在客户取得商品房控制权时，确认收入的实现。对已通知买方在规定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，在合同或通知等所规定的时限结束后即确认收入的实现。

（2）提供劳务

	<p>本公司提供建筑工程、绿化工程、物业管理等服务属于在某一时段内履行的履约义务，根据已发生成本占预计总成本的比例确定提供服务的履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。</p> <p>感谢您的关注。</p> <p>22. 未来公司是否有文旅方向的业务拓展规划？</p> <p>答:您好，公司拟争取与地方国企成立合资公司，进入文旅休闲、乡村振兴领域，充分对接珠海文旅市场需求，开发符合斗门当地市场的产品，助力斗门打造全国乡村振兴示范样板。感谢您的关注。</p>
附件清单（如有）	
日期	2022年05月13日