

关于对广东世荣兆业股份有限公司 2021 年 年报的问询函

公司部年报问询函〔2022〕第 336 号

广东世荣兆业股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2021 年年度报告（以下简称“年报”）进行审查的过程中，关注到如下事项：

1. 年报显示，报告期内你公司经营活动产生的现金流量净额为-2.12 亿元，同比大幅下降。收回投资收到的现金、投资支付的现金分别为 95.65 亿元和 91.56 亿元。

（1）请你公司结合业务模式、结算模式和主要项目开发销售情况等，说明报告期内经营活动产生的现金流量净额大幅下降的原因及合理性。

（2）请说明收回投资收到的现金、投资支付的现金的具体内容，包括但不限于投资项目、金额、回款安排、主要会计处理及变化情况，是否及时履行恰当的审议程序和披露义务（如适用）。

2. 年报显示，你公司交易性金融资产期末余额为 3.70 亿元，同比增长 85%，系报告期内购入分类为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产。请你公司说明交易性金融资产的主要内

容、会计处理过程及依据，你公司是否就相关投资事项履行恰当的审议程序及披露义务（如适用）。

3. 珠海市兆丰混凝土有限公司（以下简称“兆丰混凝土”）为你公司实际控制人的一致行动人、第二大股东梁家荣先生控制的企业。报告期内，你公司向兆丰混凝土购买商品混凝土及管桩等，交易金额为 5,221.91 万元。请你公司说明与兆丰混凝土关联交易的主要内容、关联交易金额变动的原因，持续进行关联交易的必要性、合理性，交易价格与第三方价格是否存在较大差异，关联作价是否公允合理。请你公司独立董事核查并发表明确意见。

4. 年报显示，你公司预付款项期末余额为 1.13 亿元，同比大幅增长 263%。其中，你对北京诚盛佳业投资管理有限公司预付账款金额为 3,000 万元，账龄为 7 年以上。

（1）请说明按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项的具体情况，包括预付对象及关联关系、款项性质及主要内容、支付时间及金额、后续结算安排，与北京诚盛佳业投资管理有限公司的往来款项情况，长期挂账未结算的主要原因及目前进展，是否存在收回风险。

（2）请结合问题（1），说明预付款项大幅增长的原因及合理性，预付款项是否具有商业背景和交易实质，预付比例是否合理，是否明显高于同行业一般水平，是否构成提供财务资助或非经营性资金占用。

请年审机构核查并发表明确意见。

5. 报告期末，你公司存货账面余额 31.97 亿元，存货跌价准备余额 1,665.91 万元。报告期内，你公司计提存货跌价准备 483.40 万元，转回或转销 109.56 万元。开发产品期末余额为 17.62 亿元，利息资本化累计金额 5.60 亿元，报告期内利息资本化金额 1.21 亿元，期末余额为 9,691.11 万元。

(1) 请你公司结合房地产项目所处位置、业态、开发建设情况，相关项目所处区域的房地产市场及周边可比项目市场价格或预计价格、项目平均销售价格等信息，说明计提存货跌价准备可变现净值的具体测算过程，相关测试方式、测试过程、重要参数选取等，是否借鉴独立第三方的评估工作，存货跌价准备计提是否充分、合理，与同行业可比上市公司是否存在较大差异。

(2) 请你公司结合项目开发建设进度及借款情况等，说明报告期内利息资本化金额较上期增加的原因及合理性，利息资本化率是否合理，与同行业可比上市公司是否存在较大差异。

请年审机构核查并发表明确意见。

6. 年报显示，你公司其他应付款-预估税费期末余额为 8.89 亿元，同比增长 43%，主要原因为按土地增值税清算口径预提土地增值税。应交税费-土地增值税期末余额为 8,411.50 万元，同比下降 79%，税金及附加中“土地增值税”金额为 4.27 亿元，同比下降 25%。请你公司说明其他应付款-预估税费同比增长、应交税费-土地增值税和土地增值税金同比下降的主要原因及合理性，你对土地增值税的计提金额进行估算的主要过程，销

售收入、土地成本、开发成本、利息费用、开发费用等关键参数的确认依据，与以前年度相比是否存在较大差异，土地增值税计提是否充分、合理。请年审机构核查并发表明确意见。

请你公司就上述问题做出书面说明，在5月31日前将有关说明材料报送我部并对外披露，同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所
上市公司管理一部
2022年5月18日