

关于对美好置业集团股份有限公司的关注函

公司部关注函（2022）第 92 号

美好置业集团股份有限公司董事会：

你公司于 2022 年 1 月 29 日披露的 2021 年度业绩预告公告显示，公司 2021 年归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）大幅亏损 250,000 万元-360,000 万元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（以下简称“扣非后净利润”）大幅亏损 224,000 万元-324,000 万元，业绩大幅下降的主要原因：一是公司装配式建筑业务尚未达到相应的业务规模，受工厂折旧、资金成本等固定费用影响，产生经营亏损约 9 亿元；二是受房地产项目开发周期影响，房地产项目结算面积、结算收入较少，造成房地产业务经营亏损约 4 亿元；三是公司持有的惠州罗浮山项目，由于国家环保政策的推进，该区域处于水库饮用水源保护区内，导致所持地块已经无法按照预期规划进行后续开发建设，预计将产生减值损失约 10 亿元；四是房产项目去化价格和去化速度未达预期，导致项目清盘周期延长，成本增加，产生亏损迹象，经管理层审慎评估，预计将产生减值损失约 10 亿元。

我部对此表示关注。请你公司就以下问题进行核查：

1. 你公司 2021 年三季度报告显示，你公司前三季度净利润为-5.74 亿元，扣非后净利润为-5.63 亿元，2021 年年度业绩预告显示公司亏损大幅增加。此外，你公司扣非后净利润已连续两年为负。请你公司：（1）说明 2021 年第四季度产生大额亏损的原因及合理性；（2）

结合你公司各项业务的实际经营情况、收入及净利润占比、行业发展趋势等，说明你公司的持续经营能力是否存在重大不确定性。

2. 业绩预告显示，装配式建筑业务的经营亏损为你公司 2021 年亏损的主要原因之一。你公司 2017 年年报显示，公司从 2013 年起将产品工厂化作为重要发展战略之一，经 2017 年第三次临时股东大会批准，公司以参与增资扩股的方式，控股国内装配建筑专业施工企业——美好装配。请你公司：（1）结合公司发展战略等，说明近年来装配式建筑业务的经营情况、业绩情况，是否符合公司既定发展计划；（2）说明你公司 2013 年提出“产品工厂化”发展战略，2017 年控股美好装配后，2021 年装配式建筑业务仍然未达到相应的业务规模，并且导致你公司 2021 年经营性亏损 9 亿元的主要原因，装配式建筑是否能形成“稳定业务模式”，相关收入是否属于按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》关于营业收入扣除相关事项的要求应当扣除的收入。

3. 业绩预告显示，你公司 2021 年预计计提减值 20 亿元。请你公司：（1）说明截至目前惠州罗浮山项目的开发建设及经营情况，所持地块已经无法按预期规划进行后续开发建设的具体原因，预计将产生减值损失约 10 亿元测算过程，以前年度是否出现减值迹象，是否及时计提减值，计提金额是否合理；（2）结合你公司的经营情况、房产所处区域及销售情况等，说明预计计提减值的主要房产项目的具体情况，减值计提依据及测算过程，本报告期相比以前年度集中大额计提减值的主要原因、合规性与合理性。

请年审会计师核查并发表意见。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2022 年 2 月 11 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。同时，提醒你公司及全体董事、监事和高级管理人员严格遵守《证券法》《公司法》等法律法规，以及本所《股票上市规则》等规定，真实、准确、完整、及时、公平地履行信息披露义务。

特此函告

深圳证券交易所
上市公司管理一部
2022年1月29日