



关于美好置业集团股份有限公司 深圳证券交易所关注函的回复

众环专字(2022)1610005号

深圳证券交易所:

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“本所”或“我们”)作为美好置业集团股份有限公司(以下简称“美好置业”或“公司”)2021年度财务报表的审计机构,于2022年1月29日收到深圳证券交易所《关于对美好置业集团股份有限公司的关注函》,现对关注函中需要本所回复的相关问题回复说明如下:

问题 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。

【公司回复】

1.2021年第四季度产生大额亏损的原因及合理性

公司2021年度分季度主要财务指标如下:

单位:亿元

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	合计
营业收入	2.9	4.6	11.8	9亿元至22亿元	28亿元-41亿元
资产减值损失	-	-	-	20亿元至30亿元	20亿元至30亿元
归属于上市公司净利润	-1.3	-1.8	-2.6	-19亿元至-30亿元	-25亿元至-36亿元
归属于上市公司扣非后净利润	-1.3	-2	-2.4	-17亿元至-27亿元	-22.4亿元至-32.4亿元

第四季度产生大额亏损,主要由于经营性亏损和计提资产减值准备共同导致。扣除资产减值损失后,第四季度净利润-0.3亿至-2亿元,主要由于装配式建筑业务尚未达到相应的业务规模产生的经营亏损,以及房地产项目延期交房、延期付款产生的违约金支出等。



公司每年进行资产减值评估工作,对各类资产进行减值测算并计提资产减值准备。报告期内,公司预计计提资产减值准备20亿元至30亿元,主要由于2021年以来,受国家环保政策的推进,持有的惠州罗浮山项目无法按照预期规划进行后续开发建设,产生减值。同时,2021年以来受房地产市场整体下行影响,伴随公司在转型过程中,房产项目尽快完成清盘、转让和退出,产生减值。主要减值项目的具体情况说明请参见问题3的回复。

2.结合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,说明持续经营能力是否存在重大不确定性

(1) 各项业务经营情况

公司主要从事房地产开发、装配式建筑业务。报告期内,公司营业收入为28亿元-41亿元,其中房地产开发收入占比77%,装配式建筑业务收入占比19%;报告期内,公司净利润为亏损25亿元-36亿元,其中房地产开发亏损占比82%,装配式建筑业务亏损占比17%。

①房地产业务:在2021年全行业中小房企销售计划达成率不足70%的市场背景下,公司全年签约目标60亿元,实际签约45亿元,达成率75%。受房地产项目开发周期影响,报告期内房地产项目结算面积、结算收入较少,房地产业务本期经营实现毛利3.7亿。但是受战略转型及市场下行的影响,对房产项目计提资产减值损失后,房地产业务预计亏损约20亿元至25亿元。

②装配式建筑业务:装配式建筑业务,是指EPC业务(Engineering Procurement Construction,为客户提供规划设计、PC专项设计、装配式建筑施工、PC构件及部品生产安装、装配式装修施工、拎包入住交付等系列服务)及PC业务(Precast Concrete,预制混凝土构件销售业务)。

③2021年公司EPC业务实际签约8亿元,PC业务实际签约5亿元。通过已获取项目,不断提升建造技术、加强施工组织能力、加大产品研发投入,为未来获取总承包业务奠定坚实基础。报告期内,装配式建筑业务累计实现营业收入12亿元,但由于目前业务规模较小,前期折旧摊销及资金成本等费用较高,导致报告期内亏损约8亿元至11亿元,影响归属于上市公司股东的净利润约4亿元至6.5亿元。

(2) 行业发展趋势

战略转型升级后,公司逐步退出传统房地产业务,实现向房屋智造业务的全面转型,房屋智造业务整体发展前景良好。

根据住建部公布的统计数据,2012-2020年中国新建装配式建筑面积呈高速增长趋势,2020年全国新开工装配式建筑面积达6.3亿平方米,2021年装配式建筑规模持续扩大。各地陆续发布建筑业“十四五”规划,到2025年,大部分省、市装配式建筑面积占比要求达到30%以上,部分省市要求达到50%,天津、上海要求100%实施装配式建筑。

装配政策支持:省市各级政府进一步出台扶持装配式建筑发展的优惠政策,在提升装配式面积比例、提高装配率、落实装配式建筑容积率奖励、优化预售条件等方面进一步加强支持力度。公司业务重点深耕区域,包括武汉、天津、长沙、成都、重庆等地均在积极推广或已明确:采用装配式建筑技术建造的项目在办理规划审批时,其外墙预制部分建筑面积(不超过规划总



建筑面积的3%)可不计入成交地块的容积率核算;在办理《商品房预售许可证》时,允许将装配式预制构件投资计入工程建设总投资额,纳入施工进度衡量;项目预售资金监管比例可适当放宽。

金融政策趋好:2021年中央、各省市不断出台绿色金融促进条例,将绿色建筑和绿色金融协同发展纳入地方立法体系,激发绿色建筑发展活力,推动高质量绿色建筑规模化发展。公司通过向装配式建筑智能制造企业转型,有望享受相关绿色信贷政策支持。

(3) 公司的持续经营能力不存在重大不确定性

公司管理层审慎考虑了公司资产负债表日后的经营状况和资金状况,以评估公司是否拥有足够的资金来源以确保公司于2021年12月31日后12个月内能够清偿到期债务并持续经营。经评估,公司的持续经营能力不存在重大不确定性。

① 经营状况

公司各项业务经营情况及行业趋势参见上文说明。当前政策与市场形势下,装配式建筑已成大势所趋,装配式建筑市场规模将进一步扩大。同时,政府主导的城市更新、保障房、租赁型住房市场仍有广阔空间。2022年公司将继续由传统房地产业务向以装配式建筑为核心的房屋智造业务全面转型。为央(国)企、政府平台、大中型房产开发商等单位,提供基于装配式项目的投资咨询、运营管理、营销管理、EPC总承包、物业管理等全周期服务;规划设计、PC专项设计、装配式建筑施工、PC构件及部品生产安装、装配式装修施工、拎包入住交付等系列服务;以及为各个装配式项目提供预制混凝土构件的生产、销售业务。

② 资金状况

截至2021年末,公司账面货币资金余额约14亿,同时已销售房产项目仍有5.6亿应收按揭贷款资金,由于银行尚未审批完毕进行放款,预计在2022年一季度及后期逐步收回相应款项。

2022年,根据公司战略转型部署,房地产业务将对剩余的房产存量项目通过多种营销措施实现快速去化,加速项目全面清盘和回款;装配式建筑业务方面,2022年公司装配施工通过抓节点,保交付的策略积极组织各项目按照甲方要求进度施工,紧盯合同节点,及时办理结算;PC构件业务通过积极的市场策略获取销售订单,加快已签订单的转化供应速度,加大供应量,及时与客户办理供货结算并收款。

2021年末公司对金融机构的有息负债余额较上年末减少47%。房地产项目贷款按照“专户管理、用款审核、进度监控和按比例回收”的原则进行资金封闭管理,均有对应底层项目销售回款作为还款来源,根据销售回款按比例偿还借款;智造工厂建设项目贷款将根据还款时间节点,提前与相关金融机构沟通,采取包括但不限于贷款置换、协商展期等措施来妥善解决融资还款压力。

公司房地产项目采用分批次开发,分批次销售,依次滚动循环的方式持续投入,直至项目全部完工。目前开发在售以及即将推售的项目,大部分属于国标A级装配式建筑,预售节点较传统建筑明显提前,资金压力相对较小。2022年公司计划交付项目约80万方,截至本报告日,



其中 21 万方已经取得竣工备案证。代开发业务（SEPC）模式下，公司将不再需要大额的土地获取支出，只需投入较低比例的项目营运资金，不存在大额资本支出压力。

EPC 业务从合同签订阶段开始管控资金收支平衡，根据与工程发包方的收款条款，来匹配与专业分包方、材料采购方的付款条款。同时在合同实际执行过程中，公司按照“以收定支”原则分配资金，只有收到工程发包方支付的工程款后才对外付款，确保 EPC 项目资金收支平衡。

截至 2021 年末，公司前期投资的 9 个 PC 工厂已全部成功投产或试产，工厂建设资金投入高峰期已结束。工厂投产后承接外部订单，按照 PC 销售合同通行的收款节点，一般订单签订后收取 10%-20%的预付款，开始交付构件后，每月可收取上月交付量 60%-70%的进度款，供货完毕后可收取 10-20%的结算款，按照以上收款节点可以实现 PC 工厂经营性资金平衡并略有盈余。

2022 年公司加强对各投资主体的投资性现金流进行管理和配置，从回款和支付两个维度对集团的资金情况进行密切监控。各业务板块根据战略目标制定了经营计划，并编制了相应的经营预算和现金流预算，便于进行资金整体规划和统筹。同时，公司也建立了月度资金滚动计划体系。各业务板块每月制定回款任务，按月对完成情况进行考核，每月末由各业务板块、各城市公司统计资金支付计划后上报集团财务资金部门备案，确保各项刚性支付的按期兑付，保障各项目实现平稳交付。

综上所述，公司将以房地产在建在售项目的快速集中去化、装配式智造业务为核心依托，在确保金融机构贷款还款、工程款支付和各项日常费用支出的前提下，合理规划各项目的投资开发节奏和资金安排，保障公司流动性的安全稳定，确保公司的长期可持续发展。公司可持续经营能力不存在重大不确定性。

【会计师回复】

我们对美好置业 2021 年度财务报表的审计工作尚在进行中，最终的审计意见尚未形成。现将核查情况说明如下：

1. 我们的核查程序

- (1) 向管理层了解 2021 年第四季度产生大额亏损的原因，并初步评价其合理性；
- (2) 分析第四季度亏损构成、各业务板块毛利率、期间费用变化的合理性，了解大额资产减值的原因、减值测试方法和依据，以及违约金计提的依据和计算方法；
- (3) 了解管理层对公司持续经营能力的评价过程、应对措施，包括管理层进行评估所遵循的程序、所基于的假设和未来应对计划。

2. 核查意见

经核查，2021 年第四季度公司产生大额亏损受装配式业务、资产大额减值、违约金支出等影响，公司对大额亏损原因的说明未见重大不符；我们对美好置业 2021 年度财务报表的审计工



作尚在进行中，对公司可持续经营能力尚在评价中。公司 2021 年度财务数据和可持续经营能力评价的最终结果以经审计的 2021 年年度财务报告为准。

问题 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要求应当扣除的收入。

【公司回复】

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

在房地产行业宏观调控，国家大力提倡节能环保，鼓励装配式建筑发展的政策背景下，公司近年来积极围绕房屋智造一体化业务模式进行探索，由传统房地产开发企业向以装配式建筑为核心的房屋智造业务转型。公司的房屋智造一体化战略，系以智能化 PC 构件工厂为依托，以叠合剪力墙技术体系为核心，以用户需求为导向，以全生命周期服务为根本，运用 BIM 技术和 Myhome-ITWO 企业级云平台，打通设计、采购、生产、施工、交付、维保各环节，建立从技术服务、规划设计、投资咨询、构件生产、物流配送、装配建造、产品营销、装修装饰到拎包入住的全链条业务体系。

公司房屋智造一体化战略的选择基于内外部环境的系统分析：外部看，劳动力供给不足且成本上升，产业碎片化，碳排放高、环境友好性差是行业普遍痛点，房屋智造一体化业务模式可不同程度解决上述问题；内部看，公司有近 30 年的房地产开发积累、19 年的建筑施工经验和 8 年的装配式建筑探索，依托全国范围内 9 个已投产的工厂，单个工厂年设计产能 30 万 m³，具备实现房屋智造一体化的资源和能力。

近年来，公司通过战略布局装配式业务，夯实技术基础，打造科技型高新企业，具体研发成果包括：公司联合同济大学、华中科技大学、武汉理工大学、中国建筑标准设计研究院等高校及科研院所积极开展技术研发，已完成和在研课题 60 余项，已累计申报专利 132 项，获得授



权 100 余项。作为主编单位已发布或在编叠合墙技术标准 10 余部，实现叠合剪力墙结构在 7 度设防烈度区适用高度达 100 米。公司以装配式项目为依托，申报完成的各类奖项 20 余项，主要包括：新湖 K2 项目获“武汉市首届装配式建筑推进成果奖‘金奖’”、名流世家项目获“第八届（2017-2018 年度）中国房地产‘广厦奖’”、长江首玺项目获“第八届‘龙图杯’全国 BIM 大赛二等奖”和“第十届‘创新杯’BIM 应用第三名”、美好天赋项目获“国家级智能建造试点项目”等。

从经营成果看，公司近年来装配建筑业务发展不及预期。主要原因是目前国内装配式建筑仍处于政策驱动型市场，由于各地装配式政策推动力度不一，市场装配率要求低于预期，公司对于叠合剪力墙技术体系在装配式建筑市场的培育周期预估偏于乐观，叠加近年疫情因素及房地产市场下行等原因，导致公司未达成既定发展规划。但公司认为房屋智造一体化战略符合行业发展规律，中长期依然具备环境适应性与引领性。

装配建筑业绩情况：

公司装配式建筑业务由控股子公司美好建筑装配科技有限公司（以下简称“美好装配”）开展，美好装配系住建部认定的国家级“装配式建筑产业基地”的企业之一，公司持有其 49% 的股权比例，持有其 55% 的表决权比例。自 2017 年至 2021 年，美好装配业绩情况如下：

单位：亿元

项目	合计	2021 年度（未经审计）	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	36.1	11.7	10.2	7.1	3.8	3.3
营业成本	37.1	11.8	11.1	7.5	3.7	3.0
毛利	-1.0	-0.1	-0.9	-0.4	0.1	0.3
期间费用	23.4	7.2	8.8	5.0	1.9	0.5
资产减值损失	-2.7	-1.5	-0.7	-0.5	-	-
净利润	-27.8	-9.3	-10.3	-6.0	-2.0	-0.2

（1）营业收入及毛利：

自 2017 年至 2021 年，累计确认收入 36 亿元，累计结转成本 37 亿元，业务规模相对较小，未能实现毛利，主要原因有三：一是装配式建筑业务尚在发展初期，尚未完全打开市场，二是目前装配式建筑成本造价略高于传统现浇模式，三是现阶段智造工厂产能利用率不足，PC 构件单位产品成本较高。

（2）期间费用：

自 2017 年至 2021 年，累计发生期间费用 23.4 亿元，其中职工薪酬 7.1 亿元、折旧费用 3 亿



元、财务费用 9.3 亿元、研发及行政费用等合计 4 亿元。

① 折旧费用：自 2018 年至今，公司 9 个智造工厂陆续完成建设开始投产，并开始计提折旧。单个工厂投资额约在 3-5 亿元，单个工厂平均年折旧额约 0.2 亿元，9 个工厂全年折旧费用约 1.9 亿元。自 2017 年至 2021 年，累计折旧费用 4.4 亿元，其中计入管理费用 3 亿元，计入成本 1.4 亿元。

② 利息支出：工厂投资建设期间，资金需求量较高，2017 年-2021 年末借款余额分别为零、23 亿元、40 亿元、48 亿元、54 亿元，自 2017 年至 2021 年累计利息支出 11.9 亿元，其中计入财务费用 9.3 亿元，计入在建工程 2.6 亿元。

2. 公司装配式建筑业务未达到相应业务规模的主要原因

(1) 外部原因：第一，尽管国家层面大力提倡装配式建筑，但各地推动装配式建筑的力度和决心差异较大，导致公司部分投产区域的装配式建筑市场规模偏低，且除北京上海等一线城市外，多数城市的市场装配率要求低于预期；第二，市场主流技术为套筒灌浆体系，尽管我司采用的叠合剪力墙技术体系在成本、施工环保性、施工难度方面有相对优势，但市场接受度偏低；第三，近年来，尤其是 2021 年下半年以来，房地产市场下行，传导到整个产业链，导致 PC 订单获取，装配式施工项目获取与进度保障，供应商付款与合作等层面同时遇到阶段性困难；

(2) 内部原因：第一，公司层面对装配式建筑市场的培育周期预估偏乐观，对于政府、开发商等参与主体的支持度、接受度预估偏乐观；第二，公司在 2017 年控股美好装配后，在何时、是否单独对外销售 PC 构件这一关键战略路径选择上存在摇摆，前期 PC 构件以内部供应为主，尽管 2021 年进行战略调整，对外开放 PC 构件销售，但错失较多市场机遇。

美好装配 2021 年经营性亏损 9 亿元的主要原因：

美好装配为美好置业持股 49% 的非全资子公司，报告期内，装配式建筑业务经营性亏损约 9 亿元，对归属于上市公司股东的净利润影响约 4 亿元。

(1) 营业收入及毛利：业务规模相对较小，实现毛利为-0.1 亿元，主要原因为：一是装配式建筑业务尚在发展初期，尚未完全打开市场，二是目前装配式建筑成本造价略高于传统现浇模式，三是现阶段智造工厂产能利用率不足，PC 构件单位生产成本较高。

(2) 期间费用：2021 年，发生期间费用 7.2 亿元，其中职工薪酬 1 亿元、折旧费用 1.2 亿元、财务费用 4 亿元、研发及行政费用等 1 亿元。

① 折旧费用：全年总折旧费用约 1.9 亿元，其中计入管理费用 1.2 亿元，计入成本 0.7 亿元。

② 利息支出：本年末借款余额 54 亿元，利息支出 4 亿元，全部计入财务费用。



3.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

根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第1号——业务办理》相关规定，在判断是否形成“稳定业务模式”时，至少应当关注以下内容：该项业务是否具有完整的投入、加工处理过程和产出能力，是否能够独立计算其成本费用以及所产生的收入；该项业务模式下公司能否对产品或服务提供加工或转换活动，从而实现产品或服务的价值提升；该项业务是否对客户、供应商存在重大依赖，是否具有可持续性；公司对该项业务是否已有一定规模的投入，公司是否具备相关业务经验。

为发展装配式建筑业务，公司已在全国投资建设13个工厂（其中9个已投产），单个工厂投资在3-5亿，2021年PC构件产值达1.35亿元，具备完整的投入、加工处理和产出能力；

各工厂均为独立法人主体，有独立核算系统，进行独立的纳税申报和缴纳，可以独立计算成本费用及收入；

PC构件业务及基于PC构件业务发展的装配式施工业务，可压缩工期、减少碳排放、降低劳动力需求，以工厂生产代替现场施工可减少环境污染、提高资源利用效率，华创证券的研究显示，以预制率35%的30层住宅项目为例，PC装配式建筑较传统建筑可节约工期20~45%、减少能源消耗20~40%，现场施工人数、建筑粉尘分别降低60~75%、20~30%，按照公司近年来在装配式领域的探索经验，伴随预制率的上升，上述指标将有望进一步优化，相较传统施工业务，在产品和服务上有经济价值和社会价值的提升；

装配式建筑业务以政府、开发商、建筑商、投资商为主要客户，客户具有多元性，而供应商的构成与传统地产、建筑企业相同，供应商资源丰富且不具备不可替代性，因此，从客户和供应商构成上来看，不存在对客户、供应商的重大依赖，具有可持续性；

2017年-2021年，装配式建筑累计实现销售收入36亿元，已经形成规模化收入，公司在装配式建筑方面具备相关业务经验。

综上所述，公司装配式建筑业务能够形成“稳定业务模式”，相关收入不属于按照《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。

【会计师回复】

我们对美好置业2021年度财务报表的审计工作尚在进行中，最终的审计意见尚未形成。现将核查情况说明如下：



1. 我们的核查程序

- (1) 了解公司装配式建筑业务经营业绩情况和亏损的原因，并初步评价其合理性。
- (2) 了解装配式建筑业务的生产经营情况，包括固定资产投资情况、生产情况、采购和销售活动、主要供应商及客户以及财务核算等情况。
- (3) 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，初步评价装配式建筑业务是否形成“稳定业务模式”，其产生的收入是否属于应扣除的收入。

2. 核查意见

经核查，(1) 公司说明的装配式建筑业务经营业绩未见重大不符情形。装配式业务市场拓展不及预期，产能利用率低、单位成本高是造成大额亏损的主要原因；(2) 装配式建筑业务包括装配式施工和销售 PC 构件，其产生的收入不属于《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第1号——业务办理》要求的具体扣除项。

我们对美好置业 2021 年度财务报表的审计工作尚在进行中，最终的审计结果以公司经审计的 2021 年年度财务报告和专项报告为准。

问题 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。

【公司回复】

1. 罗浮山项目

(1) 惠州罗浮山项目的开发建设及经营情况

惠州罗浮山项目，对外推广名为“罗浮·天赋”，位于广东省惠州市博罗县湖镇镇显岗村，罗浮山国家 5A 级风景区内。项目分一期、二期建设，其中一期 49 栋酒店式公寓、二期 47 栋酒店式公寓。一期 49 栋已建成，二期 47 栋未开工建设。2021 年，由于国家环保政策的推进，政府拆除一级保护区内的 4 栋酒店式公寓及 1 栋员工宿舍，给予补偿 399 万元。

(2) 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



2021年5月6日,博罗县湖镇镇人民政府向我司发出催告函,要求对罗浮山项目整体进行整治、拆除或关闭,并封闭项目进出道路。2021年7月,对罗浮山项目4栋酒店式别墅及1栋员工宿舍进行拆除。鉴于上述情况,罗浮山项目实际已无开发价值,考虑到当地政府在拆除或者关闭过程中,会对项目的前期投入成本进行一定的补偿,故对49栋酒店式别墅及土地的补偿价值进行测算,并据此计提资产减值。

(3) 预计将产生减值损失约10亿元测算过程

在测算资产减值时,公司按照成本与可变现净值孰低计量。

资产账面价值:罗浮山项目资产账面价值为12.8亿,其中:土地成本投入3.7亿元,工程类支出8.1亿元,开发间接费等1亿元。

可变现净值:在确定可变现净值过程中,公司聘请了外部独立评估机构出具评估报告以支持管理层的相关估计。根据初评结果,可变现净值约2.3亿元。

预计存货跌价准备=资产账面价值12.8亿元-可变现净值2.3亿元=10.5亿元。上述可变现净值为评估机构初评结果,公司本年度计提的减值准备金额将以最终的评估报告结果为准。

测算可变现净值的过程如下:

①评估范围

罗浮山项目49栋房屋的主体部分和土地

②评估方法

I 对罗浮山项目49栋房屋采用重置成本法评估

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑,通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本,再扣减由于各种损耗因素造成的贬值,最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下:

房屋建筑物评估值 = 重置全价×成新率

II 对罗浮山项目土地采用成本逼近法评估

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金来推算土地价格的估价方法。其计算公式为:

土地使用权价值 = (土地取得费+税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益) × 区位因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 年期修正系数

③评估测算过程

I 罗浮山项目49栋房屋

参照政府前期的补偿方法,对罗浮山项目49栋房屋的主体部分进行评估:



a 对已拆除的 4 栋房产按政府的补偿价格测算;

b 对未拆除的 45 栋房产按博罗县公布的房屋重置全价, 并考虑房屋的室内、外装修情况(参照原有装修合同资料)、造价期日修正、前期费用、利息、利润及成新率情况, 采用重置成本法确定房屋的评估价值。

II 罗浮山项目土地

罗浮山项目土地所处位置周边无可比市场交易案例, 且考虑到项目在饮用水水源保护区内的影响, 因此无法采用市场法、假设开发法和基准地价系数修正法进行评估。考虑到政府可能会回收土地, 并对成本进行补偿, 故对罗浮山项目土地采用成本逼近法进行评估。

根据惠州市征收农用地区片综合地价, 考虑土地取得费用、土地税费、土地开发费、投资利息、投资利润、土地增值收益、年期修正系数、区域因素修正系数、个别因素修正系数得出土地市场价值, 再扣除并扣除变现费用(增值税及附加、土增等)。

(4) 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

2008 年至 2011 年期间, 公司取得了罗浮山项目相关规划批准, 并开工建设。2021 年 5 月 6 日, 博罗县湖镇镇人民政府向公司发出催告函, 要求对罗浮山项目整体进行整治、拆除或关闭, 并封闭项目进出道路。2021 年 7 月, 对罗浮山项目 4 栋酒店式别墅进行拆除。

每年度公司对罗浮山项目进行资产减值测试。在测算可变现净值时, 对项目周边进行了市场调查, 选取了惠州市具有可比性的房地产项目, 结合市场定位和定价预期, 估算该项目预计开发价值, 并扣减续建建安成本、各项费用、利息支出和税金。经测算, 以前年度不存在减值的情况。

综上, 罗浮山项目以前年度未出现减值迹象, 未计提资产减值。

2. 房产项目减值情况

(1) 经营状况详见上述问题 1 的回复。

(2) 项目所处主要区域市场及销售情况:

2021 年上半年武汉楼市成交量火爆创历史新高, 但从下半年开始转冷成交量骤降, 期间更是经历房企暴雷不断影响购房者信心, 下半年开盘去化率平均为 23%, 不足上半年一半。同时部分房企为保现金流从 2021 年三季度开始, 市场上以“工抵房”、“内部房源”、“一口价房源”为名的折扣房源开始频繁出现在新房市场, 全年成交量基本依靠上半年市场火爆以及下半年大幅打折以价换量; 其中项目周边核心竞品下半年去化情况直线下降, 月均去化逐月递减, 周边竞品新盘价格降幅达 2000-3000 元/m², 同时竞品项目通过佣金加码, 分流本项目意向用户; 武汉新洲项目受市场大环境趋冷影响, 销售情况低于预期; 各竞品纷纷陷入价格战, 采取降低备案价、



赠送车位、包装特价房等方式吸引客户，但效果甚微。

2021年环苏州区域商品住宅在上半年疫情后报复性消费，上半年同比上涨60%；但是8-12月受二次疫情及大环境影响，销售呈断崖式下跌。8月成交50万方，环比七月下滑39%；且一路下滑，8-12月均仅38万方，环比上半年（3-7月）下滑50%；多盘随行就市进行价格调整，竞品进入85折促销模式，同时加大分销力度；

2021年重庆项目在趋弱区域环境和市场环境下，竞品项目直接做降价处理方式，竞品产品户型、价格与公司项目类似，但通过直接做95折优惠，同时开展买房仅需1万元即可购车位的活动，降价力度非常大，在渠道方面，分销带客佣金点数已达5%，对公司项目销售造成较大的影响。

(3) 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。

减值计提依据及测算过程：

在测算资产减值时，公司对各现房及在建项目进行减值测试，将资产可变现净值或可收回金额与账面价值进行比较，确定相应的资产减值准备金额。预计减值金额重大的存货，公司聘请了外部独立评估机构出具评估报告以支持管理层的相关估计。

在确定存货可变现净值或资产可收回金额时，公司对在开发项目，按照预计开发完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金；对已完工项目，采用预计销售价格减去销售费用及相关税金。

已签约项目使用实际签约售价，未签约项目参考当地房地产市场的价格趋势以及周边相同业态楼盘的成交价，结合企业市场定位和营销策略，确定预计售价。销售费用参考该地区项目的综合销售费率，结合公司最新的营销计划综合计算得出。税费根据项目所在地区的相关税收政策计算得出。

预计计提减值的主要房产项目的具体情况：

①惠州罗浮山项目：2021年以来，由于国家环保政策的推进，该项目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，出现减值迹象，公司聘请了外部独立评估机构出具评估报告以支持管理层的相关估计，根据评估报告计提资产减值约10亿元。

②武汉长丰项目：该项目属于一二级联动开发项目，随着拆迁工作接近尾声，长丰村“城中村”项目相关拆迁和综合改造成本大幅增加，同时，因为规划调整，项目可售资源（包括相关房源和车位）减少且出现价格下滑，导致项目出现减值迹象，相应计提资产减值约4亿元。



③武汉新洲项目、无锡项目、重庆项目：上述项目均为2020年新获取的项目，于2021年年中开盘销售。受上述市场因素影响，以上三个项目开盘后销售情况不佳，去化价格和去化速度均未达预期，导致项目清盘周期延长，资金成本增加。为加快项目销售去化，以盘活资产实现现金回笼，公司根据不同区域的市场环境情况，采取了积极的销售策略和管理措施，但仍出现减值迹象，因此本年计提资产减值约3亿元。

④芜湖项目：该项目住宅已基本售罄，仅剩商业和车位积存。新冠疫情后，市场整体商业经营状况恢复缓慢；同时因2021年房地产市场调控，导致商业物业价值降低；结合公司战略转型安排，需进一步加快相关资产处置。综上，项目出现减值，以前年度已对该项目计提减值准备1.2亿元，新计提资产减值准备约1亿元。

综上所述，公司上述房产项目发生减值的事件均为2021年度相关政策及市场情况变化所致，公司本报告期大额计提减值的原因具备合规性和合理性。

【会计师回复】

美好置业在2021年度的财务报表编制中对房产项目计提了大额的资产减值准备，相关数据系公司财务部门测算所得，我们对美好置业2021年度财务报表的审计工作尚在进行中，最终的审计意见尚未形成。现将核查情况说明如下：

1.我们的核查程序

(1) 对部分房产项目进行现场观察，询问项目开发情况和进度，了解房产项目开发建设和经营情况；

(2) 取得政府要求拆除、关闭罗浮山项目的相关文件，了解拆除补偿情况，初步评价其对资产减值的影响；

(3) 了解房产项目所在地的市场情况、项目开发成本变化及公司经营政策，评价房产项目本期计提减值准备的合理性；

(4) 取得公司减值测算资料，初步评价减值测试原则和方法是否恰当和一贯；了解评估机构的评估方法、关键估计和假设是否合理、所选取的关键参数是否恰当，包括预计售价、房产项目成本预算、预计销售费用率等。

2.核查意见

经核查，(1) 根据显岗水库饮用水源保护区名流幸福庄园项目环境问题整改要求和项目补偿情况，罗浮山项目发生减值，评估机构初步测算的减值金额未见明显不合理；(2) 受市场环境和运营情况等因素影响，上述房产项目发生减值，公司计提大额减值准备未见明显不合理，管理层计提减值所依据的原则和测算方法未见与《企业会计准则》的规定明显不符。



中审众环
ZHONGSHENZHONGHUAN

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码: 430077

Zhongshenzhonghuan Certified Public Accountants LLP
Zhongshenzhonghuan Building
No. 169 Donghu Road, Wuchang District
Wuhan, 430077

电话 Tel: 027-86791215
传真 Fax: 027-85424329

我们对美好置业 2021 年度财务报表的审计工作尚在进行中，最终的审计结果以公司经审计的 2021 年年度财务报告为准。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

2022 年 2 月 11 日

