



美好置业
美好心灵 美好人生

股票简称：美好置业 股票代码：000667 公告编号：2023-03

美好置业集团股份有限公司

关于深圳证券交易所《关注函》的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

美好置业集团股份有限公司（以下简称“美好置业”、“公司”）于2023年2月1日收到深圳证券交易所下发的《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（2023）第116号）（以下简称“关注函”）。根据关注函的要求，公司就以下事项进行了逐项核查并书面说明如下：

一、业绩预告显示，你公司房地产项目清盘周期延长，预计计提资产减值损失2亿元。请你公司说明各项开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程和结果，涉及的关键估计及假设，分析存货跌价准备计提是否合理充分，是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况等。

公司说明：

（一）项目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。

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。

（二）预计计提减值的主要房产项目的具体情况：

武汉长江首玺项目、武汉香域花境项目：受地区及市场因素影响，以上两个项目 2022 年销售情况不佳，住宅销售均价呈下降趋势，车位整体处于滞销状态，出现有价无市的情况，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。同地区的武汉名流汇项目于 2022 年下半年对交易不活跃的车位进行降价及非买断式包销出售，整体降价幅度约 50%至 55%，降价后交易量出现明显回升。为了加快资金回笼，公司对武汉长江首玺、武汉香域花境两个项目车位售价采用同等降幅进行估算。同时对住宅售价采用本年销售均价进行估算，较上年降幅约 5%-15%。在整体考虑销售费率、税费等综合因素后，计算出减值金额累计约 2 亿元。

公司对其他项目基于其所在地的市场价格趋势，周边相同业态楼盘成交价，企业市场定位和营销策略采用同等方式进行了预测，整体减值金额较小。

上述预计的 2022 年度减值准备影响额为初步测算结果，根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》的相关要求，公司将聘请具有从事证券、期货相关业务资格的审计机构进行审计，公司本期计提的减值准备金额以最终的审计结果为准。

综上所述，相关资产减值准备的计提结果充分合理。

二、业绩预告显示，你对装配式建筑业务相关固定资产及在建工程计提资产减值损失约 6 亿元。请说明计提固定资产及在建工程计提资产减值损失的主要测算过程，并结合装配式建筑业务经营及业绩情况，分析相关资产减值准备计提是否充分合理。

公司说明：

（一）装配式建筑业务经营及业绩情况

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	601,412.69	355,995.74	420,671.36	365,948.40
其中：装配式建筑	60,706.32	76,049.65	62,591.83	26,817.08
占比	10%	21%	15%	7%

从经营成果看，公司近年来装配式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过于乐观，同时 22 年受近年疫情因素及房地产市场下行等因素影响，公司未能达成既定发展规划，收入的增长规模未达预期，公司于下半年聘请了外部独立评估机构对装配式建筑业务的重要资产进行了价值评估。

（二）固定资产及在建工程计提资产减值损失的主要测算过程

在进行装配式业务相关固定资产及在建工程减值测算时，公司按照成本与公允价值减处置费用后的净额孰低计量。

对于可变现净值：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。根据评估结果，公允价值减处置费用后的净额约 26.4 亿元。

资产账面价值：评估基准日所评资产的账面价值约 32.8 亿元。

预计资产减值准备=资产账面价值 32.8 亿元-可变现净值 26.4 亿元=6.4 亿元。

具体增减值明细详见下表：

单位：万元

工厂名称	增减值汇总表（-代表减值）		
	固定资产	在建工程	合计
江夏工厂	-2,698.1	-255.4	-2,953.5
阳逻工厂	-	-45.5	-45.5
即墨工厂	-3,983.9	-	-3,983.9
临邑工厂	-	-2,474.2	-2,474.2
汨罗工厂	-6,152.5	-	-6,152.5
宁乡工厂	-	-1,915.1	-1,915.1
荆州工厂	-5,322.7	-	-5,322.7
金堂工厂	-8,345.6	-	-8,345.6
江津工厂	-5,330.5	-1.3	-5,331.8
新乡工厂	-8,552.7	-	-8,552.7
仪征工厂	-1,440.9	-1,513.4	-2,954.3
肥东工厂	-10,671.4	-	-10,671.4
玉田工厂	-	-4,832.9	-4,832.9
静海工厂	-	-68.5	-68.5
总计	-2,698.1	-255.4	-63,604.6

测算可变现净值的过程如下：

（1）评估范围

装配式建筑业务的所有固定资产及在建工程。

（2）评估方法及过程

①投产及在建项目的房地产

房地产评估值=（房屋建筑物市场价值+土建在建工程市场价值+土地使用权市场价值）
—增值税附加税—土地增值税—销售费用

其中：

A、对投产项目房屋建筑物类资产采用重置成本法

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

B、对在建项目房屋建筑物的评估方法

根据评估目的及评估对象的状况，对在建工程—土建工程在了解工程状况的基础上，对在建工程账面价值所包含的内容进行调查了解，对价值构成中的工程款、设计费等工程直接费和相关税费、中介费用等前期及其他费用的合理性进行分析，认为在建工程尚未办理结算，账面价值能客观地反映评估对象的市场价值，故土建在建工程的市场价值按账面价值列示。

C、对投产及在建项目的土地使用权采用成本逼近法和市场比较法两种方法分别测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定估价对象的评估价格。

I 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

II 市场比较法就是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。其计算公式为：

$$V = VB \times A \times B \times C \times D$$

式中：

V----估价对象价格；

VB----比较实例价格；

A----估价对象情况指数/比较实例宗地情况指数；

B----估价对象估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C----估价对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D----估价对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

②对退投在建项目的资产采用以下评估计算方式：

1. 土建在建工程评估值 = 拆除可获得的旧料（废钢）价值 - 拆除、残渣清运费
拆除可获得的旧料（废钢）价值根据建筑物的钢含量及废钢的市场价格确定；拆除、残渣清运费根据房屋拆除费用定额及残渣清运市场价格确定。

2. 土地评估值 = 土地使用权市场价值 - 增值税附加税 - 土地增值税 - 销售费用

土地使用权市场价值评估方法同上。

③对设备类资产因其均不具备单独获利的能力，故采用重置成本法评估。其计算公式为：

评估值=重置全价×成新率-拆除费用-处置费用

④对已停建的在建工程设备采用评估基准日的市场价值减处置费用作为评估值。

综上所述，相关资产减值准备的计提结果充分合理。

三、业绩预告显示，你公司装配式建筑业务经营亏损，房地产开发项目毛利率较低，项目进度不及预期。请结合你公司各项主要业务经营计划、所处行业发展现状及趋势等，说明影响你公司未来经营业绩的主要因素，你公司为提高主业盈利能力及改善持续经营能力拟采取的具体措施，你公司持续经营能力是否存在重大不确定性，并充分提示相关风险。

公司说明：

（一）影响公司未来经营业绩的主要因素

2022年公司坚持“盘活存量资产、聚焦装配式建筑业务”经营战略，不断优化资源配置，推动企业向房屋智造业务全面转型。但由于受到疫情反复、宏观经济环境变化及房地产行业政策调整等因素影响，2022年公司装配式建筑业务经营亏损，房地产开发项目毛利率较低，预计全年出现较大幅度亏损。结合各项业务推进计划和所处的行业发展现状来看，对公司未来经营业绩的影响取决于以下几个主要因素：

1、疫情结束后，房地产及建筑业能否快速有效复苏，市场需求在行业利好政策的不断加码下得以释放，是影响公司未来经营业绩的关键因素；

2、“十四五”期间，国家持续按照“双碳”目标，大力推进绿色建筑及智能建造，是影响公司未来经营业绩的重要因素；

3、各地方政府按照当地“十四五”对建筑业规划，持续加大对于装配式建筑的鼓励、强制政策力度，是影响公司未来经营业绩的重要因素；

4、公司能否有效整合业务、市场资源，调整业务模式，积极开拓优质市场，扩大叠合剪力墙体系影响力，凭借叠合剪力墙各项技术优势扩大市场占有率，是影响公司未来经营业绩的重要因素。

（二）为提高主业盈利能力及改善持续经营能力拟采取的具体措施

公司将采取以下具体措施改善公司持续经营能力，提高公司盈利能力：

1、装配式建筑业务

（1）聚焦强制及鼓励应用竖向构件装配式建筑政策的城市。充分利用好装配式建筑鼓励、奖励政策，加强与央国企、地方平台公司，头部设计院、头部总承包企业沟通力度，以强强联合的形式解决其在装配式建筑领域的痛点难点，利用其在当地资质、业绩、资源等方面的

优势，在保障房项目、开发项目上进行装配式建筑标准层产品业务的合作，扩大并稳定业务规模。

(2) 落实合作建新工厂和已投产工厂的股权开放合作。合作建厂拟采用公司投入自动化生产设备及叠合剪力墙相关技术体系，合作方承担工厂土地、厂房建设、运营资金等投入；合作方充分利用自身资源推动拟建工厂所在城市的装配式建筑政策落地实施并提供保底业务，公司负责技术体系的属地化落地及业务拓展。对现已投产工厂开放股权，引进当地平台公司、国有企业、央企等有区域政府资源、市场资源的合作方参股，通过合作扩大叠合剪力墙体系在当地的影响力及市场份额，形成稳定的业务量，扩大公司标准层产品、拎包入住产品市场占有率。

(3) 对于装配式建筑政策要求较高、接受竖向构件体系程度较高且有一定新开工建筑规模的城市（圈），新设立市场推广公司，开展叠合墙技术体系植入、市场推广、业务落地等工作。

(4) 调整业务形式，从低端、竞争无序的构件生产销售全面转向装配式建筑标准层及拎包入住装修业务。

(5) 做好叠合墙体系的应用和推广工作。发挥叠合墙体系从设计-生产-施工-成本的优势，切实推动与强制上竖向和鼓励应用竖向结构的装配式建筑政策城市的战略客户从点到面的合作。

2、房地产开发业务

(1) 继续通过多种措施积极去化存量房地产项目，盘活存量资源、提高资产运营效率；同时依据国家及央行的“保民生、保交付”的扶持政策，积极通过政策性银行、商业银行获取专项“保交楼”资金，为“保交楼”项目补充融资资金，保障项目如期交付。

(2) 通过创新销售路径，提高营销流量转化，加速项目回款；同时积极与当地政府对接政府“公租房”等收购商品房为保障性租赁住房的措施，实现快速去库存，减轻企业资金周转压力。

(3) 通过精兵简政、降本增效、管理下沉等措施提高全过程经营管理能力，加强企业运营管理能力，实行一项目一策，提高决策质量和执行效率。

（三）关于公司股票交易可能被实施其他风险警示的风险提示

根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.8.1 条的规定，上市公司出现“（七）公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性”的情形，其股票交易将被实施其他风险警示（在公司股票简称前冠以“ST”字样）。

经公司测算，预计公司 2022 年度归属于上市公司股东的净利润为-110,000 万元至-160,000 万元，扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为-94,000 万元至-134,000 万元。公司 2020 年度、2021 年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 年年度报告出具了带“与持续经营相关的重大不确定性”段落的无保留意见《审计报告》（众环审字（2022）1610135 号），显示公司持续经营能力存在不确定性。若公司 2022 年年度经审计后的扣除非经常性损益前后净利润孰低者为负值，且公司 2022 年年度审计报告继续显示公司持续经营能力存在不确定性，公司股票交易将在公司 2022 年年度报告披露后被实施其他风险警示。

公司 2022 年年度报告的预约披露日期为 2023 年 4 月 22 日，具体准确的财务数据以公司正式披露的经审计后的 2022 年年度报告、2022 年年度审计报告为准。公司指定的信息披露媒体为《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》及巨潮资讯网，敬请投资者审慎决策，理性投资，注意投资风险。

特此公告。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2023 年 2 月 8 日