

关于对美好置业集团股份有限公司 2021 年年报的问询函

公司部年报问询函〔2022〕第 444 号

美好置业集团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. 你公司 2021 年度审计报告“与持续经营相关的重大不确定性”段落显示，你公司 2021 年度、2020 年度实现的扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润（以下简称“扣非后净利润”）分别为-245,776.07 万元、-46,049.69 万元；同时，截至 2021 年 12 月 31 日，你公司资产负债率 85.62%，流动资产 1,831,096.39 万元、流动负债 1,734,617.62 万元，流动性紧张；部分经营性债务延迟支付。上述事项或情况表明存在可能导致对你公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。年报显示，你公司报告期大额亏损的主要原因为：一是你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，报告期净亏损 10 亿元；二是部分房地产项目发生延期交付并形成违约，房地产项目结算面积、结算收入减少，造成房地

产业务亏损，其中因延期交付导致房地产项目未能结算，同时计提延期交房违约金，对净利润的影响为-1.6 亿元；三是本报告期计提资产减值准备 23.27 亿元。

(1) 你公司扣非后净利润自 2018 年起已连续四年大幅下滑，请结合你公司主营业务的经营状况、可动用的现金流情况、有息债务情况及偿债能力等，说明你公司近年来业绩亏损且连续多年业绩大幅下滑的原因，持续经营能力是否存在重大不确定性，你公司改善主营业务经营情况、提升盈利能力的措施。

(2) 请说明经营性债务延迟支付的具体情况以及对你公司日常生产经营的影响，你公司与主要客户及供应商的关系是否稳定、持续；同时，请说明部分房地产项目发生延期交付并形成违约的原因及具体情况，延期交付的影响因素是否持续、是否可能对你公司未来交付产生影响。

2. 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，2021 年装配式建筑业务仍然未达到相应的业务规模。

(1) 你公司报告期资产减值主要集中在对房地产板块计提存货跌价准备。请你公司结合装配式建筑业务近年来行业状况及发展趋势、实际经营情况、财务状况、收购多年仍然未达预期等，说明你公司装配式建筑业务连续大额亏损的主要原因，自收购美好装配后对装配式建筑业务相关资产计提减值准备的具体情况，

包括但不限于计提减值准备的报告期及具体减值测试过程，包括涉及的主要参数及关键假设等，减值准备计提是否充分合规。

(2) 你公司于 2022 年 2 月 12 日披露的《关于深圳证券交易所关注函回复的公告》显示，你公司装配式建筑业务包括装配式施工和销售 PC 构件两部分。请分别说明装配式施工和销售 PC 构件的业务模式，并结合企业会计准则关于收入的相关规定，说明你公司为主要责任人还是代理人，相关收入按照“总额法”还是“净额法”核算的依据及合理性。

(3) 请说明销售 PC 构件业务是否属于贸易收入，是否需要按照《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予以扣除。

请年审机构核查并发表明确意见。

3. 你公司 2020 年转让东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司 100%股权、转让合肥名流置业有限公司及安徽东磁投资有限公司 100%股权，你公司 2020 年不再将上述公司纳入合并范围，并确认处置长期股权投资收益 97,909.69 万元，但截至目前，你公司尚未收回全部股权转让款。请结合相关协议约定、你公司截至 2021 年底仍未收到部分股权转让款、后续收回安排等情况，说明你公司在 2020 年即将上述公司调出合并报表范围并确认处置收益的依据是否充分合理，是否符合企业会计准则的相关规定。请年审机构核查并发表明确意见。

4. 年报显示，你公司期末持有待售资产账面价值为 5,647.80

万元，其中，持有待售非流动资产涉及事项为子公司长沙美好智造装配式建筑有限公司（以下简称“长沙美好智造”）于2020年处置湖南宁乡基地的地上建筑物及水电临时设施、临建板房等附属物，尚未收回全部价款，尚未办理完毕不动产权登记和交接手续，预计2022年办理完毕。持有待售的处置组涉及事项为2021年9月10日，子公司美好装配与席贻强、安徽晶宫绿建集团有限公司（以下简称“晶宫绿建”）共同签署不可撤销的《股权转让协议书》。三方约定，美好装配、席贻强将共同持有的子公司合肥美好装配建筑科技有限公司（以下简称“合肥装配”）的100%股权，以2,500万元转让于晶宫绿建。该协议生效并履行完毕后，美好装配与席贻强之间在2019年签订的《股权转让合同》自动终止履行，互不追究违约责任，并在资产负债表日将合肥装配划分为持有待售资产处置组。

请你公司说明就上述出售资产事项履行信息披露义务及审议程序的情况（如适用），并结合相关协议的实际执行情况、交易对方履约能力、回款情况、违约条款等，说明你公司将上述股权分类为持有待售资产时，是否满足《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》第六条关于“可立即出售”、“出售极可能发生”、“购买协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小”的确认条件，并说明长沙美好智造相关资产在报告期仍然在持有待售资产核算的原因及合规性。请年审机构核

查并发表明确意见。

5. 年报其他应收款附注部分显示，截至报告期末，你公司其他应收款——代垫款余额为 2.1 亿元。“收到的其他与经营活动有关的现金”部分显示，报告期收到往来款 9,918.3 万元、收到代收代付款 2.15 亿元。“支付的其他与经营活动有关的现金”部分显示，报告期支付往来款 4.65 亿元、支付代收代付款 3.2 亿元。请你公司说明其他应收款——代收代付款及其他、收到和支付的往来款、代收代付款的性质、具体内容，交易对方以及交易对方是否与你公司、你公司董监高、控股股东或实际控制人存在关联关系，相关款项是否构成对外财务资助或者对你公司的非经营性资金占用，是否履行恰当的审议程序和披露义务。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 2022 年 6 月 14 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 31 日

