

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

公司部关注函〔2023〕第 116 号

美好置业集团股份有限公司董事会：

你公司 2023 年 1 月 31 日披露的《2022 年度业绩预告》显示，你公司预计 2022 年度亏损 11 亿元至 16 亿元，扣除非经常性损益后的净利润预计为-9.4 亿元至-13.4 亿元。我部对此表示关注，请你公司核查并说明以下事项：

1. 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。

2. 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。

3. 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。

我部对此表示关注。请你公司就上述问题做出书面说明，在2023年2月7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
2023年1月31日