证券代码:002980 证券简称:华盛昌 公告编号:2022-002

深圳市华盛昌科技实业股份有限公司 关于新型冠状病毒抗原快速检测试剂盒产品获得欧盟 CE 认证的公告

本公司及公司全体董事会成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳市华盛昌科技实业股份有限公司(以下简称"公司")新型冠状病毒抗原快速检测试剂盒于近日取得欧盟 CE 认证,具体情况公告如下:

一、获证产品的基本信息

序号	产品名称	预期用途	产品类别
1	SARS-CoV-2 Antigen Rapid Detection Kit(中文译名:新型冠状病毒抗原快速检测试剂盒)	该试剂盒是采用胶体金免疫层析法,用于定性检测人鼻前庭拭子或口腔唾液拭子样本中的 SARS-CoV-2 的核壳蛋白抗原。	Others

二、对公司的影响

上述产品取得欧盟 CE 认证,表明了该产品符合欧盟相关要求,可在欧盟国家和认可欧盟 CE 认证的国家进行销售。该产品获得欧盟 CE 认证,将进一步丰富公司医疗产品线,增强了公司的综合竞争力,对公司产品在相应市场的推广和销售起到积极推动作用。

未来,公司将持续加强产品和技术研发,不断向市场推出有重要价值的新产品,全力以赴做好公司产品创新和市场开拓。

上述产品实际销售情况取决于未来市场需求及市场推广效果,公司目前尚无法预测其对公司未来业绩的影响,敬请投资者注意投资风险。

特此公告。

深圳市华盛昌科技实业股份有限公司
董事会
2022 年 2 月 12 日

证券代码:002535 证券简称:ST 林重 公告编号:2022-0012

林州重机集团股份有限公司 关于回复深圳证券交易所关注函的公告

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

林州重机集团股份有限公司(以下简称"公司")于 2022 年 1 月 29 日收到深圳证券交易所上市公司管理一部《关于对林州重机集团股份有限公司的关注函》(公司部关注函【2022】第 84 号,以下简称"关注函"),根据关注函的要求,公司及相关部门就关注函中涉及事项进行了认真核实,现将回复内容公告如下:

一、说明北京兴华不再担任你公司年审会计师的具体原因,与北京兴华在工作安排、收费、意见等方面是否存在分歧,前期沟通过程中是否存在争议事项,你公司是否已真实、准确、完整披露关于变更会计师事务所的原因,并提供北京兴华关于你公司更换年审会计师事项的书面陈述意见。

回复:

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"北京兴华")自担任公司的审计机构以来,在执业过程中坚持独立审计原则,客观、公正、公允地反映公司财务状况、经营成果,切实履行了审计机构应尽的职责,从专业角度维护了公司及股东的合法权益。公司对北京兴华为公司发展所做出的贡献表示衷心的感谢。

去年,因北京兴华原合作的项目部的人员统筹及时间安排问题,不能继续为公司 2021 年年报审计服务。为保证审计工作能够顺利进行,公司就变更会计师事务所事项,与北京兴华充分沟通、友好协商,2021 年度不再续聘其为公司的审计机构。北京兴华对公司变更会计师事务所事项不存在异议,公司在与北京兴华的前期沟通过程中也不存在争议事项。

二、请你公司独立董事就本次更换会计师事务所的原因进行核实,说明是否存在其他导致更换会计师事务所的事项。

回复:

独立董事意见:就本次更换会计师事务所的原因进行核实,不存在其他导致更换会计师事务所的事项。

三、结合主营业务开展情况,说明你公司生产经营环境是否发生重大不利变化,主营业务是否具备持续经营能力,你公司为改善持续经营能力已采取或拟采取的措施(如有)。

回复:

公司主营业务包括液压支架、刮板输送机、采煤机、掘进机、煤矿综合服务等。去年上半年以来,公司主营产品原材料—钢材价格上涨幅度较大,导致主营业务煤机产品直接生产成本上升,毛利率下降,加之受流动资金规模限制,产能得不到有效释放,财务费用、折旧等固定成本占比增加,也致使利润减少,最终直接导致公司三季度经营业绩亏损。去年年底以来,煤炭行业形势明显好转,煤炭价格一路走高,煤炭企业资金周转趋于良好,对煤机产品的需求开始逐步增加,煤机产品的价格也随着原材料价格的上涨以及市场需求的变化而有所上涨,公司随即抢抓机遇,及时加大营销力度,向各个销售区域加派营销人员,抢订单,追回款;在资金周转方面,公司经过多方协调,在去年年底将其他应收款形成的资金往来款全部收回,在很大程度上缓解了流动资金周转紧张的问题;利用岁末年初人员招聘的大好时节,通过多种渠道发布招聘广告,全力招聘扩编一线员工,确保在手订单按期交付,为 2022 年生产经营奠定了坚实的基础。

同时,去年以来,公司生产经营环境如公司组织架构、人员在岗情况、市场环境、产业政策、行业发展趋势、政府政策扶持力度等方面未发生重大不利变化,均有持续向好的态势。以行业发展趋势为例,煤机设备进入更新周期,煤机行业利润进一步提升。由于煤炭行业机械化已达到了较高水平,未来煤机设备新投资的增量将保持比较稳定的水平,需求将更多依靠于煤机设备的更新迭代。从使用寿命方面来看,综采设备"三机一架"中三机的使用寿命较短,多在 6-9 年之间,液压支架使用寿命相对较长,在 8-10 年之间。根据煤机使用寿命可以推算煤机设备将迎来新一轮的更新换代潮,在煤矿智能化与设备更新周期到来的双驱动下,煤机企业将面临更多的设备需求,或将进一步带来更多的收益。所以,公司目前主营业务具备持续经营能力。公司为改善持续经营能力已采取或拟采取的措施具体有如下几个方面:

1、公司其他应收款形成的资金往来款已于去年年底前全部收回,资金紧张情况得到明显缓解。今年将进一步加大应收款项回收力度,提高资金使用效率。

2、经过公司销售人员不懈努力,目前煤机产品在手订单约 5 亿元。下一步,将继续集中全公司资源增加主营煤机产品产量及在手订单量,扩大销售收入,做到订单有储备、材料有保障、生产按计划、交货要及时。

3、加强与军工院所的合作力度,做大做强军工业务,抢抓机遇,严把质量关,盯紧交货期,在军工行业树立标杆,增强公司整体盈利能力。 4、公司目前已新招聘生产一线员工百余人,后续还将通过多种渠道、发动各方力量持续招收生产人员,不断提产增效,为订单按期交付奠定有力基础。

5、今年将进一步加强生产过程管理,降低直接生产成本,提高毛利率。同时,加强各项费用管理;并进一步通过协商、申请政府协调等方式,降低部分银行的贷款利率,降低财务费用。

四、说明你公司是否按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》关于营业收入扣除的相关要求对营业收入进行扣除,并核查营业收入扣除的合规性、准确性、完整性。

回复:

《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》关于营业收入扣除的总体要求是:根据《股票上市规则》的规定,最近一个会计年度经审计归属于母公司所有者的净利润(以扣除非经常性损益前后孰低者为准,以下简称净利润)为负值的公司,应当在年度报告中披露营业收入扣除情况及扣除后的营业收入金额;负责审计的会计师事务所应当就公司营业收入扣除事项是否合规及扣除后的营业收入金额出具专项核查意见。

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》关于营业收入扣除的要求,公司已对营业收入中与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入进行扣除,并核查确认不存在遗漏或不实情况。因会计师事务所审计工作正在逐渐展开,故营业收入扣除为未经会计师事务所审计数据,最终数据以年审会计师审计结果为准。

五、说明你公司是否可能触及《股票上市规则(2022 年修订)》(以下简称《上市规则》)所规定的股票交易可能被实施退市风险警示的情形。如是,请按照《上市规则》相关规定及时披露风险提示公告。

回复:

根据《股票上市规则(2022 年修订)》9.3.1 条、9.4.1 的相关规定,对照公司实际经营情况后,公司不存在触及《股票上市规则(2022 年修订)》所规定的股票交易可能被实施退市风险警示的情形。

特此公告。

林州重机集团股份有限公司
二〇二二年二月十二日

证券代码:002485 证券简称:雪松发展 公告编号:2022-017

雪松发展股份有限公司 2022 年第二次临时股东大会决议公告

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

特别提示:

1、本次股东大会没有出现否决提案的情形。

2、本次股东大会不涉及变更前次股东大会决议。

一、会议召开和出席情况

雪松发展股份有限公司(以下简称"公司")2022 年第二次临时股东大会的通知于 2022 年 1 月 22 日公告,本次会议采用现场投票和网络投票相结合方式表决,现场会议于 2022 年 2 月 11 日(星期五)下午在广东省广州市黄埔区开创大道 2511 号雪松中心会议室召开,网络投票时间为 2022 年 2 月 11 日。其中,通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的具体时间为:2022 年 2 月 11 日上午 9:15-9:25,9:30—11:30,下午 13:00—15:00;通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为:2022 年 2 月 11 日 9:15-15:00 期间的任意时间。

本次会议由公司董事会召集,董事长范佳昱先生主持,会议符合《中华人民共和国公司法》等有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和公司章程的规定。

出席本次会议的股东及股东授权委托代表共计 5 名,代表公司股份数量为 377,828,306 股,占公司有表决权股份总数的比例为 69.4537%。其中,现场参与表决的股东及股东授权委托代表为 4 名,代表公司股份数量为 377,621,476 股,占公司有表决权股份总数的比例为 69.4157%;通过网络投票参与表决的股东人数为 1 名,代表公司股份数量为 206,830 股,占公司有表决权股份总数的比例为 0.0380%。

公司部分董事、监事、高级管理人员通过现场、远程视频或电话参会方式出席了本次会议,公司聘请的北京市中伦(广州)律师事务所律师通过现场参会方式列席了本次会议。

二、提案审议表决情况

本次股东大会采用现场表决和网络投票相结合方式经审议通过如下提案:

1、《关于变更会计师事务所的议案》

同意 377,621,476 股,占出席本次股东大会有效表决权股份总数的比例为 99.9453%;

反对 0 股,占出席本次股东大会有效表决权股份总数的比例为 0.0000%;

弃权 206,830 股(其中,因未投票默认弃权 0 股),占出席本次股东大会有效表决权股份总数的比例为 0.0547%。

其中,中小投资者(指除上市公司董事、监事、高级管理人员以及单独或者合计持有公司 5%以上股份的股东以外的其他股东)投票情况:

同意 63,980 股,占出席本次股东大会中小投资者有效表决权股份总数的比例为 23.6254%;反对 0 股,占出席本次股东大会中小投资者有效表决权股份总数的比例为 0.0000%;弃权 206,830 股(其中,因未投票默认弃权 0 股),占出席本次股东大会中小投资者有效表决权股份总数的比例为 76.3746%。

本次股东大会审议的提案均获得有效表决权股份总数的三分之二以上通过。

以上提案已经公司第五届董事会第十二次会议审议通过,具体内容详见公司 2022 年 1 月 22 日刊登在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 上的相关公告。

三、律师出具的法律意见

律师事务所名称:北京市中伦(广州)律师事务所

律师姓名:邵芳、叶可安

法律意见书的结论性意见:本所律师认为,公司本次股东大会的召集、召开程序、出席会议人员资格、召集人资格、表决方式、表决程序均符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》、《深圳证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则》及《公司章程》的规定,表决结果合法有效。

四、备查文件

1、经与会董事和记录人签字确认并加盖董事会印章的股东大会决议;

2、北京市中伦(广州)律师事务所出具的"关于雪松发展股份有限公司 2022 年第二次临时股东大会的法律意见书"。

特此公告。

雪松发展股份有限公司董事会
2022 年 2 月 12 日

证券代码:002485 证券简称:雪松发展 公告编号:2022-018

雪松发展股份有限公司 关于延期回复深圳证券交易所关注函的公告

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

雪松发展股份有限公司(以下简称"公司")于 2022 年 2 月 7 日收到深圳证券交易所上市公司管理二部(以下简称"管理二部")下发的《关于对雪松发展股份有限公司的关注函》(公司部关注函〔2022〕第 120 号)(以下简称"关注函"),要求公司就关注函中问题做出书面说明,在 2022 年 2 月 14 日前将有关说明材料报送管理二部,同时抄送派出机构。

公司收到关注函后,立即组织相关部门就关注函涉及的问题逐项落实,由于部分事项尚需进一步核实。为保证回复内容的真实、准确、完整,经向深圳证券交易所申请,公司将延期回复关注函。公司预计于 2022 年 2 月 21 日前向深圳证券交易所报送关注函书面回复及相关资料,经深圳证券交易所审核通过后,公司将及时履行信息披露义务。

本公司指定的信息披露媒体为巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和《证券时报》,公司所有信息均以在上述指定媒体披露的信息为准。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

雪松发展股份有限公司董事会
2022 年 2 月 12 日

证券代码:002352 证券简称:顺丰控股 公告编号:2022-013

顺丰控股股份有限公司 2022 年第一次临时股东大会决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,公告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

特别提示:

1、本次股东大会无否决提案的情况;

2、本次股东大会不涉及变更以往股东大会已通过的决议。

一、会议召开和出席情况

1、现场会议召开时间:2022 年 2 月 11 日下午 15:00 开始。

2、召开地点:深圳市南山区科技南一路深投控创智天地大厦 B 座会议室。

3、召开方式:本次会议采取现场投票和网络投票相结合的方式,并通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统提供网络投票平台。

4、召集人:公司董事会。

5、主持人:董事长王卫主持本次会议。

6、公司部分董事、监事、高级管理人员出席了本次会议,见证律师列席了本次会议。

7、本次股东大会的召开符合《公司法》、《公司章程》等法律、法规及规范性文件的规定。

8、参加本次股东大会表决的股东及股东授权代表共计 132 名,代表股份数量为 3,212,810,277 股,占公司有表决权股份总数的 65.4845%。其中:

(1)参加本次股东大会现场会议的股东及股东授权代表 42 名,代表股份数量 2,967,274,388 股,占公司有表决权股份总数的 60.4799%;

(2)通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统投票的股东 90 名,代表股份数量 245,535,889 股,占公司有表决权股份总数的 5.0046%;

(3)通过现场和网络参加本次会议的中小投资者共计 128 人,代表股份数量 457,834,621 股,占公司有表决权股份总数的 9.3317%。

二、提案审议情况

本次股东大会以现场记名投票和网络投票相结合的方式,审议通过了如下提案:

1、审议通过了《关于 2022 年度日常关联交易额度预计的议案》

总表决结果:同意 510,877,914 股,占出席会议有效表决权股份总数的 99.9990%;反对 4,824 股,占出席会议有效表决权股份总数的 0.0009%;弃权 400 股,占出席会议有效表决权股份总数的 0.0001%。

中小股东总表决结果:同意 457,829,397 股,占出席会议中小股东有效表决权股份总数 99.9989%;反对 4,824 股,占出席会议中小股东有效表决权股份总数的 0.0011%;弃权 400 股,占出席会议中小股东有效表决权股份总数的 0.0001%。

本提案公司控股股东深圳明德控股发展有限公司已回避表决,回避表决股数为 2,701,927,139 股。

2、审议通过了《关于子公司对子公司提供担保额度预计的议案》

总表决结果:同意 3,202,218,440 股,占出席会议有效表决权股份总数的 99.6703%;反对 10,591,437 股,占出席会议有效表决权股份总数的 0.3297%;弃权 400 股,占出席会议有效表决权股份总数的 0.0000%。

中小股东总表决结果:同意 447,242,784 股,占出席会议中小股东有效表决权股份总数 97.6865%;反对 10,591,437 股,占出席会议中小股东有效表决权股份总数的 2.3134%;弃权 400 股,占出席会议中小股东有效表决权股份总数的 0.0001%。

本提案为特别决议提案,已经参与表决的股东及股东代理人所持有表决权股份总数的三分之二以上通过。

3、审议通过了《关于注销公司回购专用证券账户股份的议案》

总表决结果:同意 3,212,807,453 股,占出席会议有效表决权股份总数的 99.9999%;反对 2,824 股,占出席会议有效表决权股份总数的 0.0001%;弃权 0 股,占出席会议有效表决权股份总数的 0.0000%。

中小股东总表决结果:同意 457,831,797 股,占出席会议中小股东有效表决权股份总数 99.9994%;反对 2,824 股,占出席会议中小股东有效表决权股份总数的 0.0006%;弃权 0 股,占出席会议中小股东有效表决权股份总数的 0.0000%。

本提案为特别决议提案,已经参与表决的股东及股东代理人所持有表决权股份总数的三分之二以上通过。

4、审议通过了《关于变更注册资本并修订<公司章程>的议案》

总表决结果:同意 3,212,777,853 股,占出席会议有效表决权股份总数的 99.9990%;反对 32,024 股,占出席会议有效表决权股份总数的 0.0010%;弃权 400 股,占出席会议有效表决权股份总数的 0.0000%。

中小股东总表决结果:同意 457,802,197 股,占出席会议中小股东有效表决权股份总数 99.9929%;反对 32,024 股,占出席会议中小股东有效表决权股份总数的 0.0070%;弃权 400 股,占出席会议中小股东有效表决权股份总数的 0.0001%。

本提案为特别决议提案,已经参与表决的股东及股东代理人所持有表决权股份总数的三分之二以上通过。

注:本公告中占有表决权股份总数的百分比例若各分项数值之和与合计数值存在尾差,均为四舍五入原因所致。

三、律师出具的法律意见

上海澄明则正律师事务所宋红畅律师、马奔霄律师到会见证本次股东大会,并出具了法律意见书,认为:本次股东大会的召集、召开程序符合法律、行政法规、《股东大会规则》和《公司章程》的规定;出席本次股东大会人员的资格、召集人资格均合法有效;本次股东大会的表决程序、表决结果合法有效。

四、备查文件

1、经与会董事和记录人签字确认并加盖董事会印章的股东大会决议;

2、法律意见书。

特此公告。

顺丰控股股份有限公司
董 事 会
二〇二二年二月十二日

证券代码:002352 证券简称:顺丰控股 公告编号:2022-014

顺丰控股股份有限公司 减资公告

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

顺丰控股股份有限公司(以下简称"公司")分别于 2022 年 1 月 26 日召开第五届董事会第二十一次会议、于 2022 年 2 月 11 日召开 2022 年第一次临时股东大会,审议通过了《关于注销公司回购专用证券账户股份的议案》,公司拟注销回购专用证券账户股份 11,010,729 股,注销完成后公司总股本将由 4,906,213,102 股变更为 4,895,202,373 股。

公司本次注销公司回购专用证券账户股份涉及注册资本减少,根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》等相关法律、法规的规定,公司特此通知债权人,债权人自本公告之日起 45 日内,有权要求公司清偿债务或者提供相应的担保。债权人未在规定期限内行使上述权利的,本次回购注销将按法定程序继续实施。债权人如果提出要求公司清偿债务的,应根据《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的规定,向公司提出书面请求,并随附相关证明文件。

特此公告。

顺丰控股股份有限公司
董 事 会
二〇二二年二月十二日

上海澄明则正律师事务所 关于顺丰控股股份有限公司 2022 年第一次临时股东大会的法律意见书

致:顺丰控股股份有限公司

上海澄明则正律师事务所(以下简称"本所"),接受顺丰控股股份有限公司(以下简称"公司")的委托,指派本所律师出席公司 2022 年第一次临时股东大会(以下简称"本次股东大会"),并根据《中华人民共和国公司法》(以下简称"《公司法》")、《中华人民共和国证券法》(以下简称"《证券法》")、《上市公司股东大会规则》(以下简称"《股东大会规则》")以及《顺丰控股股份有限公司章程》(以下简称"《公司章程》")等规定出具本法律意见书。

本所依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实及中国现行法律、法规及规范性文件发表法律意见。

本所同意将本法律意见书作为公司本次股东大会公告的法定文件,随公司其他公告一并提交深圳证券交易所审查并予公告。

本所律师已经对公司提供的与本次股东大会有关的文件、资料及证言进行审查判断,并据此出具法律意见。

本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,对公司本次股东大会的相关法律问题发表如下意见:

一、本次股东大会的召集、召开程序

公司召开本次股东大会,董事会已于会议召开十五日以前于深圳证券交易所网站、巨潮资讯网等指定网站,以公告方式通知各股东。公司发布的公告载明了会议的时间、地点、会议审议的事项,说明了股东有权出席,并可委托代理人出席和行使表决权及有权出席股东的股权登记日,出席会议股东的登记办法和联系电话等事项。

根据上述公告,公司董事会已在公告中列明本次股东大会讨论事项,并按有关规定对议案的内容进行了充分披露。

本次股东大会采取现场表决和网络投票相结合的方式召开。公司本次股东大会现场会议于 2022 年 2 月 11 日(周五)下午 15:00 在深圳市南山区科技南一路深投控创智天地大厦 B 座会议室召开;通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为:2022 年 2 月 11 日(周五)上午 9:15 至 9:25、9:30 至 11:30、下午 13:00 至 15:00;通过互联网投票系统投票的时间为 2022 年 2 月 11 日(周五)上午 9:15 至 2022 年 2 月 11 日(周五)下午 15:00 任意时间。会议通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)向公司股东提供网络形式的投票平台,股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。会议召开的时间、地点、方式符合上述通知内容。

经验证,本次股东大会的召集、召开程序符合法律、行政法规、《股东大会规则》和《公司章程》的规定。

二、出席本次股东大会现场会议的人员资格、召集人资格的合法有效性

1、参加本次股东大会表决的股东及股东授权代表共计 132 名,代表股份数量为 3,212,810,277 股,占公司有表决权股份总数的 65.4845%。其中:

根据公司出席会议股东提交的股东持股凭证、法定代表人身份证明、股东的授权委托书和个人身份证明等相关资料,参加本次股东大会现场会议的股东及股东授权代表为 42 名,代表的股份总数为 2,967,274,388 股,占公司有表决权股份总数的 60.4799%。

根据深圳证券信息有限公司提供的网络投票结果,在网络投票的规定时间内通过网络投票系统进行有效表决的股东共 90 名,代表有表决权的股份 245,535,889 股,占公司有表决权股份总数的 5.0046%。

参与投票的中小投资者共计 128 名,其所持有表决权的股份总数为 457,834,621 股,占公司有表决权股份总数的 9.3317%。

2、出席本次股东大会的其他人员

经验证,出席(部分董事通过远程电话 / 视频会议方式出席本次会议)或列席本次股东大会的会议人员除股东及委托代理人外,为公司部分董事、监事、高级管理人员及公司聘请的律师等。

3、本次股东大会的召集人

本次股东大会的召集人为公司董事会。

基于网络投票股东资格系在其进行网络投票时,由深圳证券交易所交易系统进行认证,因此本所律师无法对网络投票股东资格进行确认。在参与网络投票的 股东代表资格均符合有关法律法规及公司章程的前提下,经验证,本所律师认为,本次股东大会出席会议人员的资格、召集人资格均合法、有效。

三、本次股东大会的表决程序、表决结果

公司本次股东大会上无新的临时提案,并就会议通知中列明的议案逐一进行了审议,对列入议程的议案进行了审议和表决,未以任何理由搁置或不予表决。

经验证,公司本次股东大会就本次股东大会通知并公告的事项采取现场记名投票以及网络投票相结合的方式进行了表决,并于投票表决结束后,根据《公司章程》规定的程序进行监票,当场公布表决结果。本次股东大会议案审议通过的表决票数符合《公司章程》规定,其表决程序、表决结果符合有关法律法规及《公司章程》的规定。

四、结论意见

综上所述,本所律师认为:本次股东大会的召集、召开程序符合法律、行政法规、《股东大会规则》和《公司章程》的规定;出席本次股东大会人员的资格、召集人资格均合法有效;本次股东大会的表决程序、表决结果合法有效。

本法律意见书正本叁份,无副本。

上海澄明则正律师事务所

负责人: 吴小亮

见证律师: 宋红畅 马奔霄

年 月 日

证券代码:000007 证券简称:*ST 全新 公告编号:2022—017

深圳市全新好股份有限公司 关于延期提交《关注函的回复》的公告

本公司及公司全体董事会成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳市全新好股份有限公司(以下简称:"公司")近日收到深圳证券交易所公司管理部送达的《关于对深圳市全新好股份有限公司的关注函》(公司部关注函〔2022〕第 75 号,以下简称《关注函》)。收到《关注函》后,公司董事会给予高度重视,认真落实函件要求,妥善安排相关回复工作。

截至目前,为保证《关注函》回复内容的真实、完整、准确,公司董事会、年审会计师及律师尚需对《关注函》涉及问题作进一步补充、完善,无法在预定的时间内(即 2022 年 2 月 11 日前)完成对公司《关注函》的回复。根据实际情况,公司申请延期提交《关注函的回复》。公司将抓紧协调各方尽快落实上述工作,完成本次《关注函》的回复和披露工作。考虑到完成上述工作所需时间,公司董事会预计最晚于 2022 年 2 月 16 日完成《关注函》的回复及披露工作。

敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告

深圳市全新好股份有限公司
董 事 会
2022 年 2 月 11 日

股票简称:美好置业 股票代码:000667 公告编号:2022-09

美好置业集团股份有限公司 关于深圳证券交易所关注函回复的公告

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

美好置业集团股份有限公司(以下简称"美好置业"、"公司")于 2022 年 1 月 29 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〔2022〕第 92 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、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。

公司说明:

(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 亿元至 -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三的回复。

(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。

(一)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)。

2021 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的净利润约 4 亿元至 6.5 亿元。

(二)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。

(三)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本公司资产负债表日后的经营状况和资金状况,以评估本公司是否拥有足够的资金来源以确保本公司于 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,根据与业主及总包方的收款条款,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 工厂已全部建成投产或试产,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。

【会计师核查意见】:

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。

二、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。

公司说明:

(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 m?,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)说明 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 2021 年经营性亏损 9 亿元的主要原因

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。

【会计师核查意见】:

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。

三、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。

公司说明:

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 / ㎡,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,随着拆迁工作临近尾声,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。

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。

【会计师核查意见】:

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。

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。

特此公告。

美好置业集团股份有限公司
董 事 会
2022 年 2 月 12 日