

证券代码：400186

证券简称：美置 5

主办券商：太平洋证券



美好置业

美好心灵 美好人生

美好置业集团股份有限公司

董事会对非标准无保留审计意见涉及事项的 专项说明

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审众环”）对公司 2023 年度财务报表、经营成果进行审计，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[2024]1600166 号）。公司董事会对审计报告所涉及的事项作出专项说明如下：

一、审计报告中“与持续经营相关的重大不确定性”段落的内容

中审众环在 2023 年度审计报告中指出：“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，美好置业 2023 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为 -78,324.48 万元；同时，截至 2023 年 12 月 31 日，美好置业资产负债率 94.89%，流动资产 592,070.89 万元、流动负债 880,600.35 万元，流动性紧张；部分债务延迟支付。表明存在可能导致对美好置业公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。”

二、董事会关于审计报告中“与持续经营相关的重大不确定性”段落无保留审计意见所涉及事项的专项说明

董事会认为，中审众环出具的带“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较客观地反应了公司 2023 年度的经营情况，上述带“与持续经营相关的重大不确定性”段落的无保留意见中涉及事项不影响已发表的审计意

见。公司董事会和管理层深刻认识到上述事项对公司造成的不利影响，已经制定了改善措施并将积极推进，在 2024 年度全力提升持续经营能力，切实维护公司和投资者利益。

三、公司应对措施

(1) 装配式建筑业务：公司在 2024 年将进一步聚焦装配式建筑专项分包及装配式装修业务，利用现有工厂及设备，采取开放工厂股权或合作新建方式开拓市场。在具有高装配率要求的项目施工中，涉及装配式建筑的专项设计、构件生产、现场装配及装配式装修业务，最大程度优化装配式建筑设计-生产-施工技术和工艺流程，充分体现叠合剪力墙体系的成本、进度、质量、安全、绿色环保等综合优势，以获得市场认可。

(2) 房地产业务：公司在 2024 年围绕“抓回款、保交付”目标，将提升各项目经营能力作为现阶段的重要抓手，降成本、控费用提升利润:通过总部即一线，强运营、抓执行提升经营效率。同时，2024 年房地产板块将凭借我司多个装配示范项目、装配式装修产品交付的经验，针对住建部门重点推广的装配式项目发挥我司在土地投资与拓展、规划及装配式专项设计、装配工程建设、装配特色产品的营销推广与交付等领域的专业技术及全产业链协同优势，精选城市，积极拓展装配式特色开发代建业务。

(3) 债务风险化解及现金流保障：

债务风险方面，公司与金融机构保持密切沟通，优化债务期限结构，通过债务展期、置换等方式缓解资金压力及降低偿债风险。同时不断优化资金筹措方式，积极拓宽公司融资渠道，利用多层次资本市场、融资租赁、应收账款保理等融资工具和金融产品，改善融资产品结构，降低融资成本；政策性融资方面，依据国家“保民生、保交付”的金融政策，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”项目补充建设资金。经营管理方面，公司将秉持过程管控、防范风险、稳中求进、保障现金、以收定支的管理原则，由集团层面整体统筹，加强经营全过程管控，合理规划各项目的投资开发节奏和资金安排，确保各项刚性支出的按期兑付，严防现金流风险，并通过多种措施加速去化存量资产，提高资产运营效率。

公司计划对现有工厂采取股权开放形式，与致力于发展装配式建筑的友商合作，快速拓展市场，提高工厂产能收回部分资金；对于非核心区域的工厂进行处置，加快退投回资金，盘活设备资产，发展市场回收投资。

面对复杂多变的宏观经济形势和周期性调整下的房地产市场环境，公司始终坚定履行社会责任，紧盯“保交付保运营”的经营目标不松懈，竭尽全力、攻坚克难，在“保交楼保民生保稳定”方面取得重大进展，合同负债由年初的 73.75 亿元大幅下降至期末的 7.8 亿元，下降幅度达 89.42%；公司在 2024 年度交付压力得到极大缓解，公司的持续运营得到有力保障。

公司将持续与银行、非金融机构等借款人协商给予贷款展期、续贷或新增综合授信，同时减少部分利息，以降低公司财务成本。一年内到期的金融负债较年初下降 40.60%，下一会计年度的偿债压力得到缓解，为公司的持续经营提供了良好条件。

优化应收账款管理机制，减少企业资金占用，加速资金周转速度。一方面，制定政策以完善应收账款动态管理机制，通过情况调度、审计监督等方式加大督促力度，整治恶意拖欠货款的现象；同时要明确规定账款支付时限、支付责任、处罚措施等，提高应收账款周转效率，帮助公司提升资金周转速度。另一方面，公司要定期跟踪对手方资信情况变化，实时掌握清收进度，不断提高清收效率。公司通过过程管控及机制建设，强化现金流管理导向，提高回款效率，加强全员“保现金流”的经营意识及风险防控能力，做到应收尽收，能回快回，为公司经营发展提供稳定现金流。

综上所述，2024 年公司将继续开源节流，以更灵活的市场策略，更稳健的现金流管理，合理规划各项支出及融资安排，提升管控能力。

特此公告。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会
董 事 会
2024 年 4 月 29 日