

美好置业  
退出传统地产业务

■ 石燕

历时月余、两度延期,美好置业逐步退出传统地产业务。公司未来的发展,都寄托在了装配式建筑身上。但是该业务发展不达预期,短期内似乎很难看到盈利的希望。

## 退出地产开发

作为一家区域性的中小房地产商,美好置业从2018年起,就逐步收缩房地产开发业务。计划在几年之内,通过“销售清盘、转售合作、退投收款、直接清盘”等多种方式,处置地产开发资产。

2018年-2020年,公司房地产开发业务利润,曾有一波漂亮的上扬,从6.29亿元增至12.77亿元,对公司的战略转型起到了一定的支撑作用。2021年,受资产减值等因素影响,公司地产开发板块巨亏超过20亿元。

公司原本在广东惠州著名5A景区罗浮山,规划了一个大型综合性地产项目罗浮·天赋,该项目从2008年开工,分多期滚动开发。

然而,随着国家环保政策越来越严格,罗浮山项目正好处在水库饮用水保护区范围内,该地块已无法按照规划继续开发,公司在2021年单就这一项目就计提存货跌价准备达10.49亿元。

位于武汉的“香域花境”是一二级联动开发项目,随着拆迁工作进入尾声,拆迁和综合改造成本大幅增加,而因为规划调整,导致可售房源、车位等减少且价格下滑,因此,计提存货跌价准备5.17亿元。

重庆“美好天赋”、无锡“美好铂翠”、武汉“公园壹号”等三个项目,2020年获得,2021年中开盘销售,受市场整体下行影响,项目销售情况不佳,价格和去化速度均不达预期,项目清盘周期延长、资金成本增加,计提存货跌价准备2.87亿元。

房地产开发和其他新业务齐齐亏损,导致美好置业2021年归母净利润巨亏26.73亿。

## 流动性紧绷

比亏损更可怕的,是公司极其紧张的流动性。截至2021年末,公司资产负债率已高达85.62%,比上年同期提高近10个百分点。公司拥有流动资产183.11亿元,面临流动负债173.46亿元。流动性出现问题,导致公司部分经营债务延迟支付。当期,公司经营性债务共计53亿元,包含应付账款32亿元、其他应付款15亿元、应交税费5亿元等,其中,出现延期支付的企业所得税1.7亿元和商业承兑汇票1.3亿元,以及部分工程款。

资金链的紧张,加之外部因素,公司房地产项目交付大面积延期。2021年,公司计划交付11个项目,仅两个项目正常按期交付,7个项目在去年7月及今年3月延期后交付,到现在仍有位于武汉的美好香域花境(二期)、美好长江院子A区两个项目未能交付,预计要到今年下半年。

经过对公司经营和财务状况的综合分析,年审机构出具了带“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》。截至今年3月末,公司货币资金余额12.30亿元,可用资金仅1.25亿元,同期有息负债余额为34.84亿元。

根据年度经营计划,公司计划在2022年实现回款总额99亿元,支出资金98亿元,实现收支平衡。不过,公司今年上半年的经营状况与计划相比仍有较大的差距。

## 华山一条路

在逐步退出地产开发业务的同时,美好置业给自己规划出了现代农业和装配式建筑两条转型路径。当时,房企去农村投资,似乎是一种潮流。美好置业的投资更堪称大手笔。

2018年7月,美好置业宣布,与湖北洪湖市签署协议,3年流转100万亩稻田,总投资额达80亿元。洪湖,就是公司老板刘道明的家乡。

就在这之前1个多月,公司还在湖北监利签下了20亿元的生态农业产业园项目,计划流转100万亩稻田用于虾稻共养,并进行农产品的深加工。3年投入百亿种稻养虾,当时外界就质疑,美好置业哪来这样的实力。公司业绩最好的年份,归母净利润也不超过7亿元。况且,农业本身就是一个投入周期长,见效慢的行业。

果不其然,2018年-2021年,因小龙虾和稻米产量低、成本高,现代农业板块毛利率为负,产生持续亏损,分别为-0.12亿元、-1.53亿元、-4.09亿元和-0.71亿元。

公司不得不在2020年10月,宣布战略性退出现代农业,2020年和2021年,分别退租土地6.4万亩和2万亩,由此产生农田改造费用一次性摊销费用1.76亿元和0.41亿元。

目前,美好置业就只剩下了装配式建筑华山一条路。

2017年底,公司以5.10亿元,对美好装配增资取得49%股权,并通过一致行动协议,取得该公司的实际控制权。2018年-2021年,公司在全国多地投资的9个装配式建筑工厂相继完成建设并投产,但是经营成果与预想存在较大的差距。上述各期,美好装配分别实现营业收入3.82亿元、7.14亿元、10.65亿元和13.31亿元,合计34.92亿元;同期净利润分别为-1.97亿元、-5.98亿元、-10.29亿元和-9.94亿元,合计亏损28.18亿元。截至2021年末,美好装配总资产67.14亿元,总负债85.30亿元。

尽管,美好置业自身也很困难,但作为母公司,在这种情况下,只能全力支持。公司计划在2022年对美好装配提供不超过56亿元借款。不可否认,装配式建筑是为了地产开发的大趋势,有较大的市场潜力。只是,美好置业能否撑到开花结果的那一天,这是个问题?

## 5G 网络规模化应用场景广阔

我国每万人5G基站数超过12个

■ 李正

作为“十四五”规划的重点项目之一,我国5G网络规模化部署及应用场景开发取得良好进展。有分析人士表示,以5G作为基础设施的众多下游应用领域,如航空航天、汽车电子、医疗器械等,正处上升期,前景广阔。

近日,工信部官网消息称,截至2022年5月底,全国建成开通5G基站170万个,平均每万人5G基站数超过12个。5G应用覆盖国民经济40个大类,在全国200余家智慧矿山、1000余家智慧工厂、180余个智慧电网、89个港口、超过600个三甲医院项目中得到广泛应用。下一步,工信部将进一步夯实产业基础,加快5G应用规模化发展,更好赋能千行百业。

公开数据显示,截至7月13日,A股5G概念板块已有47家上市公司发布了2022年半年报业绩预告,其中34家预计报告期内实现归属于母公司股东的净利润同比增长,13家预计增幅超过100%。

## 5G建设速度将进一步提高

截至2022年5月底,国内5G网络已覆盖全国所有地级市、县城城区和92%的乡镇镇区,5G流量占移动流量比重达到27.2%,较去年同期增长19.1个百分点。

工信部高质量发展高层次咨询专家立项刚接受记者采访时表示,中国现在的5G基站数量已经占到了全世界的70%左右,远远领先其他国家,甚至超出了预期。预计到2022年底,我国5G基站会增加到200万左右。

项立刚介绍,中国移动700兆的网络年底基本可以做到覆盖全国,之后会花1年到2年时间做更多的纵深覆盖,届时中国的5G网络建设工作基本上就完成了。

淳石集团合伙人杨如意向记者表示,5G网络建设工作作为“十四五”规划中的重点,得到地方政府大力支持,运营商集采也实现了量价齐升,因此,预计5G的渗透速度比4G还要快。

目前,全国正掀起5G产业的建设热潮。例如《北京市数字消费能级提升工作方案》提出,2022年,力争实现全市5G基站新增6000个,千兆光网用户新增10万户;而上海市通



信管理局于6月份发布消息称,将坚持适度超前原则加快5G、千兆光网、数据中心等基础设施建设。

杨如意认为,目前我国5G建设正处于加速期,预计未来5G基站建设会继续提速。“虽然5G网络建设在持续推进,但也要注意产业链和供应链所面临的全球市场风险。目前相关商业模式尚不够成熟,半导体芯片和关键电子元器件等方面还存在‘卡脖子’问题,要时刻关注国际市场变化,政策的支持要持续跟上,鼓励企业进行5G改造,解决企业在5G网络建设方面的资金压力。同时,不同企业的差异化导致对5G应用规模化推广难,要加大5G产业生态持续协同创新。”

中国农业大学副教授王鹏对记者表示,从宏观层面来看,5G建设方面依然存在区域之间不均衡的问题,需要进一步优化。

“现在一线城市的核心城区5G覆盖率比较高,但是在大量的中西部地区、乡镇地区覆盖率仍然不高。同时,5G的带宽资费也有进一步优化空间。”王鹏说。

## 5G助力各行各业提速发展

随着5G基站建设的推进,我国各行各业深入开展5G商用探索。

受益5G技术速度快、高容量、低延迟的网络特性,包括车联网、工业物联网、智能家居、智慧医疗、智能电网、智慧城市、VR/AR产业等领域得到了前所未有的发展,很多传统行业迎来了向更深层次数字化转型的契机。

中国文化管理协会乡村振兴建设委员会副秘书长、信息化和数字化领域专家袁帅在接受记者采访时表示,5G将以人为中心的通信扩展到了同时以人和物为中心的通信,为社会生活与生产方式带来了巨大的改变。

据袁帅介绍,例如在“5G+自动驾驶汽车”方面,数据传输速度达到新的量级,在5G技术的加持下,智能交通逐渐具备了进入大规模应用的前提;“5G+医疗”方面,利用5G底层的技术支持,将会进一步解决医疗资源

分配不均、跨地域就医难等问题;“5G+工业互联网”方面,5G大带宽、高可靠低时延及大连接的特性,让工业互联网成为现实,助力企业提质、降本、增效,推动我国制造业高质量发展。

“5G连接了人和万物,甚至可以说4G改变生活,5G将改变社会。5G网络的特性将给几乎所有行业带来一定程度的创新和颠覆,对汽车、大健康、金融快销、文娱等行业产生更为深远的影响。5G时代万物互联,不仅商品体验智能化,沉浸式视觉技术也将广泛应用,体验经济将会无处不在。”袁帅说。

虽然目前大多数行业的5G应用仍处于技术验证和场景摸索阶段,但也有部分行业已经较为成功地结合了5G技术,实现了生产效率的提升,同时,5G的应用正在各个行业慢慢试验和推广开来。例如中国移动与某制造企业联合打造的基于5G的汽轮机缺陷检测项目;中国移动与某家具制造企业打造的基于5G的生产线云化控制项目。

对此,杨如意表示,智能制造、医疗、车联网对于5G应用促进产业发展的需求非常迫切。这些领域当前都迫切要求自身的信息化、数字化和智能化,而5G将在其中扮演关键角色,同时,它们也对5G提出了一些诉求,如网络性能好、可靠性高、具备移动性和灵活性。

## 5G概念企业“硕果累累”

随着5G建设推进,如今A股5G概念板块上市公司已是硕果累累。

数据显示,随着我国5G产业持续高速发展,截至目前,A股5G概念板块298家上市公司2022年累计获得专利授权7436项,2021年这一数字为11310项,略大于2020年的10580项,可以看出,相关上市公司正在创新上持续发力。

盈利方面,上述298家上市公司当中,有47家上市公司发布了2022年半年报业绩预告,从预计归属于母公司股东的净利润同比增长幅度来看,有13家预计增幅超过100%,其中铭普光磁预计同比增长1001.56%至1316.3%,暂列第一;安洁科技和云海金属分别暂列第二名和第三名。

水发集团特色创新项目  
入围第三届“中国廉洁创新奖”公示名单

日前,第三届“中国廉洁创新奖”组委会公布第三届“中国廉洁创新奖”特色创新项目评选结果公示,水发集团申报的《廉洁首位度“6S”工作法的创新与实践》项目经过组委会严格审核成功入围。

据了解,“中国廉洁创新奖”评选活动由中国管理现代化研究会廉政建设与治理研究专业委员会和清华大学廉政与治理研究中心(北京廉政建设研究基地)共同发起组织,每两年评选一次,是国内廉政治理领域的首个学术性奖项,旨在鼓励地方廉洁创新探索,深入挖掘并系统提炼廉洁创新实践经验,推动先进经验的推广与应用,同时深化廉洁建设理

论研究,讲好“中国廉洁创新故事”。中纪委网站、人民网、新华网、光明日报等媒体曾多次对该奖项进行报道。今年的廉洁创新奖评选,全国共有174个项目参评,最终包括水发集团纪委《廉洁首位度“6S”工作法的创新与实践》在内的33个项目成功入围“中国廉洁创新奖”特色创新项目公示名单。

近年来,在驻委纪检监察组和集团党委的坚强领导下,水发集团纪委扎实开展廉洁理论研究和廉洁创新探索,敢闯敢试、大胆实践,不断推动党风廉政建设走深、走细、走实、走新。此次获奖的创新项目,是水发集团纪委深刻总结以往党风廉政建设经验做法基础

上,首次将首位度概念引入的党风廉政建设之中,创造性提出了廉洁首位度“6S”工作法,即从政治监督、日常监督、廉洁教育、执纪问责、制度建设、队伍建设等6个方面与国资国企党风廉政建设一流水平对标,从中找准差距和不足,不断补短板、强弱项、练内功、打基础,比学赶超,进而带动本单位党风廉政建设水平整体提升。据悉,该项创新在全国亦属首次,首创于2021年,经过两年多深入实施和不断改进,已成为水发集团的一张亮丽名片。

“今年,水发集团根据第三届‘中国廉洁创新奖’组委会要求,认真对近年来党风廉政建设方面的经验做法和创新时间进行了总结

提炼,在此基础上形成创新申报项目八个,将水发集团的廉洁创新工作在国家级层面进行了充分展示。”水发集团纪委负责人如是说道。“下一步,我们将以此为契机,不断深化和完善廉洁首位度‘6S’工作法和纪检直管员‘5C’工作法的理论深度和广度,进一步加强廉洁文化建设的创新与实践,以文化人、以文育人、以德润心,让廉洁文化建设内化于心、外化于行,努力为营造海晏河清的良好环境,助力企业高质量发展做出新的更大贡献。”

(启轩)

## 企业IPO“闯关”四大问题引关注

■ 吴晓璐

今年以来,监管部门加大了对投行的监管力度,先后发布多项规则,督促投行归位尽责,提升执业质量。其中,投行项目撤否率高被列为应当开展检查的情形之一。

记者据证监会和沪深交易所网站数据梳理,截至今年7月13日,129家公司IPO申请终止,较去年同期下降11.03%。其中,15家公司为上会被否,较去年同期增3家,114家为主动撤单,较去年同期减少19家。主动撤单数量占比88.37%,接近九成。

投行人士普遍认为,拟IPO企业撤单或被否主要有四方面原因,一是不符合拟上市板块定位;二是信息披露存在问题;三是企业内控制度存在问题;四是持续经营能力存在问题。未来,随着监管力度的加强,投行将更加审慎选择和辅导项目,拟IPO企业“闯关”现象将减少。

年内114单  
拟IPO项目主动撤单

具体来看,上述15家拟IPO上会被否公司中,证监会发审委否决8家,创业板上市委否决7家。而在114家主动撤单企业中,沪深主板、科创板和创业板分别有30家、15家和69家。其中,科创板主动撤单数量较去年同期(50家拟科创板IPO企业撤单)显著减少。

南方券商投行人士对记者表示,今年以

来,拟IPO企业撤单或被否主要原因有三方面,一是板块定位,越来越多的企业因为不符合板块定位被否或撤单;二是可持续经营能力,如毛利率、应收账款、收入真实性、业绩下滑等都是监管关注的问题;三是合规性问题,如关联交易、同业竞争、独立性诉讼、客户集中、对赌协议等。

“今年IPO被否和撤单数量较高,与近两年发行人经营活动受疫情影响、业绩下滑也有密切关系,部分企业不满足发行上市条件。”投行人士对记者表示,此外,部分发行人存在信息披露不充分等问题。从公司被否原因来看,证监会发审委问题集中于关联交易、同业竞争、毛利率显著高于同行、持续盈利能力、内控制度等。如环洋股份于2月24日上会被否时,证监会发

审委针对公司独立性、毛利率合理性、可持续经营能力等提出疑问。

创业板方面,在上述7家被否企业中,有5家上会时被问及信息披露充分性和准确性等,有4家被问及内控有效性。如3月29日九州风神上会被否,创业板上市委认为,发行人关于外销收入增长及原材料采购成本的合理性等信息披露不够充分、合理,报告期内发行人内部控制制度未能得到有效执行。

## IPO撤单后

## 发行人、保荐仍受监管警示

记者注意到,主动撤单也并不能成为发行人和投行“闯关”的“保命符”。今年5月31日、6月2日,深交所对2单拟IPO项目中的

4名保荐代表人采取书面警示的监管措施,2家公司亦收到深交所监管函。2单拟IPO项目分别于去年12月份和今年1月份主动撤回申请。

“之前,很多中小券商拿项目不太容易。所以拿到项目之后,‘闯关’心态比较重。”上述南方券商投行人士表示,随着监管部门提高现场检查力度,加大对撤单的处罚,将使得券商提高项目选择标准,更加谨慎选择项目,同时加大拟IPO企业的辅导力度,实现从源头提高上市公司质量。

“监管采取的这些举措有利于提高保荐机构的保荐质量,从入口端提高上市公司质量。”上述南方券商投行人士表示,未来,市场参与主体应各司其职、各负其责,共同提升上市公司质量。同时,资本市场应密切服务符合国家发展方向的行业和企业。

谈及未来IPO市场的趋势,投行人士认为,未来一级市场将呈现六大特点:一是持续加大对科技创新企业的支持力度,并且更加强调板块定位;二是强调企业可持续经营能力,即市场化竞争能力;三是在合规背景下,持续加强信息披露监管,只要企业满足发行条件,进行充分信息披露,将“小瑕疵”告知投资者,依旧可以上市;四是上市标准更加多元化,未盈利“硬科技”企业上市数量增多;五是中介机构更倾向于选择行业赛道好、质地好、合规性好的“三好”企业开展业务;六是更多中小企业可能选择被上市公司并购,而非IPO。