

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**2023 年度计提资产减值准备的公告**

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。

2024 年 4 月 28 日，美好置业集团股份有限公司（以下简称“公司”）召开第十届董事会第七次会议和第十届监事会第五次会议，审议通过了《2023 年度计提资产减值准备的议案》。现将相关情况公告如下：

一、计提资产减值准备的情况概述

根据《企业会计准则》的相关规定以及房地产、装配式建筑市场持续恶化的现状，为了更加真实、准确地反映公司截至 2023 年 12 月 31 日的资产和经营状况，公司本着谨慎性原则，对各类资产进行了全面清查和减值测试，对截至 2023 年 12 月 31 日合并报表范围内存在减值迹象的各项资产计提了资产减值准备，本期计提资产减值准备总额为 125,399.85 万元，具体明细见下表：

单位：万元

项目	本年计提	上年同期计提
1、坏账准备	-90.21	3,665.95
2、存货跌价准备	73,777.80	31,431.44
3、在建工程减值准备	5,246.00	6,349.18
4、工程物资减值准备	650.41	5,096.64
5、投资性房地产减值准备	26,272.73	2,714.75
6、合同资产减值准备	-233.20	422.46
7、持有待售资产减值准备	17,024.43	
8、固定资产减值准备	2,751.89	49,790.61
9、无形资产减值准备		2.77
合计	125,399.85	99,473.80

1、坏账准备

公司根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》规定，考虑包括客户的财务经营情况、预计客户回款的数额与时点、信用风险组合的划分、以历史损失率为基础同时结合当前状况以及对未来经济状况的预测而确定的应收账款的预期信用损失率等一系列因素，确认相关应收款项的坏账准备。

根据测试结果，公司本期计提应收账款坏账准备 516.51 万元，计提其他应收款坏账准备-474.75 万元，计提长期应收款坏账准备 84.76 万元，计提应收票据坏账准备-216.73 万元，合计计提信用减值损失-90.21 万元。

2、存货跌价准备

根据《企业会计准则第 1 号—存货》规定，资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。公司综合考虑存货状态、库龄、持有目的、市场销售价格、是否已有合同订单等因素确定存货可变现净值，并与存货账面价值进行比较，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备并计入当期损益。

根据测试结果，2023 年度按照各项存货成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备 73,777.80 万元，具体情况如下：

(1) 开发成本中，武汉“公园壹号”、武汉“长江院子”、新滩·美好未来新城三期、洪湖新滩项目、合肥“美好云玺”、四川“宝沱名境”、新滩·美好未来新城二期、中山美好雍景台、重庆“美好天赋”、美好·半山云庭、武汉“名流世家”、芜湖“美好首玺”计提存货跌价准备共 64,664.01 万元。

(2) 开发产品中，杭州美晟府、芜湖“名流印象”、重庆“名流印象”、重庆“名流公馆”、西安“美好时光”、武汉“长江首玺”、中山美好雍景台、重庆“美好天赋”、美好·半山云庭、芜湖“美好首玺”计提存货跌价准备 9,093.36 万元。

(3) 库存商品中，对 PC 构件计提存货跌价准备 11.26 万元；原材料中，计提存货跌价准备 9.17 万元。

3、在建工程减值准备和工程物资减值准备

公司在年末对持有的存在减值迹象的在建工程和工程物资进行了减值测试，减值测试结果表明资产的可回收金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。

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，根据评估报告共计提在建工程减值准备和工程物资减值准备合计 5,896.41 万元。

4、投资性房地产减值准备

公司在年末对持有的存在减值迹象的投资性房地产进行了减值测试，减值测试结果表明资产的可回收金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。

公司本期计提减值准备 26,272.73 万元。其中对芜湖“名流印象”商业计提投资性房地产减值准备 26,236.09 万元，对东莞“名流印象”商业计提投资性房地产减值准备 36.64 万元。

5、合同资产减值准备

本公司对合同资产的减值准备计提参照金融工具预期信用损失法，以预期信用损失为基础，对合同资产按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认资产减值损失。

子公司美好建筑装配科技有限公司的建造合同形成的已完工未结算资产，按照其适用的预期信用损失计量方法计提减值准备，根据测试结果，公司本期转回合同资产减值准备 233.20 万元。

6、持有待售资产减值准备

公司在年末对持有待售资产进行了减值测试，减值测试结果表明资产的可回收金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。

本期将子公司美好建筑装配科技有限公司拟出售的在建工程及土地使用权划入持有待售资产列报，计提持有待售资产减值准备 17,024.43 万元。

7、固定资产减值准备

公司在年末对持有的存在减值迹象的固定资产进行了减值测试，减值测试结果表明资产的可回收金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。

公司本期计提固定资产减值准备 2751.89 万元。其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，根据评估报告本期对子公司美好建筑装配科技有限公司资产计提固定资产减值准备 2,723.16 万元。对芜湖“名流印象”、东莞“名流印象”和中山美好雍景台资产计提固定资产减值准备 28.73 万元。

三、对本公司财务状况的影响

本期资产减值准备计提总额 125,399.85 万元，对当期归属于母公司股东的净利润影响金额合计为-125,399.85 万元。

公司本次计提资产减值准备事项依据充分，决策程序规范，符合《企业会计

准则》和公司相关制度的规定，能更加公允地反映公司截止 2023 年 12 月 31 日的财务状况、资产价值及经营成果，符合公司整体利益，有助于向投资者提供更加真实、可靠、准确的会计信息。

四、董事会意见

公司董事会认为：公司本次计提资产减值准备事项依据充分，决策程序规范，符合《企业会计准则》和公司相关制度的规定，能更加公允地反映公司截止 2023 年 12 月 31 日的财务状况、资产价值及经营成果，符合公司整体利益，有助于向投资者提供更加真实、可靠、准确的会计信息。

五、监事会意见

公司监事会认为：公司按照《企业会计准则》和有关规定，根据公司各项资产的实际情况，对年末各项资产进行减值测试并计提减值准备。计提减值准备后能够更加公允地反映公司截止 2023 年 12 月 31 日的资产状况。公司董事会就该项议案的决策程序符合相关法律法规的有关规定，不存在损害公司和中小股东利益的情况，监事会同意本次计提资产减值准备。

六、其他事项说明

公司本次计提 2023 年度资产减值准备已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

七、备查文件

- 1、公司第十届董事会第七次会议决议
- 2、公司第十届监事会第五次会议决议

特此公告。

