

证券代码：400186 证券简称：美置 5 主办券商：太平洋证券



美好置业集团股份有限公司
2024 年度计提资产减值准备的公告

本公司及除董事刘道明先生外的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。

2025 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十三次会议和第十届监事会第七次会议，审议通过了《2024 年度计提资产减值准备的议案》。现将相关情况公告如下：

一、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2024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2024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147,550万元，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	19,236	-90
2、存货跌价损失	31,396	73,778
3、持有待售资产的减值损失	-	17,024
4、投资性房地产减值损失	200	26,273
5、固定资产减值损失	79,392	2,752
6、在建工程减值损失	17,611	5,896
7、合同资产减值损失	-286	-233
合计	147,550	125,400

二、本次计提资产减值准备的情况说明

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567.57万元，计提其他应收款坏账准备15,841.87万元，计提长期应收款坏账准备2,832.27万元，转回应收票据坏账准备5.58万元，合计计提信用减值损失19,236.13万元。

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，2024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31,396.48万元，具体情况如下：

开发成本中，芜湖“美好首玺”、武汉“长江院子”、合肥“美好云玺”、四川“宝沱名境”计提存货跌价准备共20,103.58万元。

开发产品中，重庆“名流印象”、重庆“名流公馆”、芜湖“美好锦城”、芜湖“美好首玺”、武汉“长江首玺”计提存货跌价准备11,240.69万元。

（3）库存商品中，对PC构件计提存货跌价准备25.76万元；周转材料中，计提存货跌价准备26.45万元。

3、在建工程减值准备

公司在年末对持有的存在减值迹象的在建工程进行了减值测试，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，共计提在建工程减值准备17,610.99万元。

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199.90万元。

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285.50万元。

6、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79,392.06万元。

三、对本公司财务状况的影响

本期资产减值准备计提总额 147,550 万元，对当期归属于母公司股东的净利润影响金额合计为-147,550 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 2024 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 2024 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 2024 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 2024 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十三次会议决议
- 2、公司第十届监事会第七次会议决议

特此公告。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会
2025 年 4 月 29 日