



**美好置业**  
美好心灵 美好人生

股票简称：美好置业

股票代码：000667

公告编号：2021-30

## 美好置业集团股份有限公司 2020 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信息披露的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2021 年 4 月 23 日，美好置业集团股份有限公司（以下简称“公司”）召开第九届董事会第九次会议和第九届监事会第五次会议，审议通过了《2020 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》及《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》（2020 年修订）的相关规定，为了更加真实、准确地反映公司截至 2020 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 2020 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 31,877.11 万元，具体明细见下表：

单位：万元

	本年计提	上年同期计提
1、坏账准备	5,546.57	-801.40
2、存货跌价准备	19,705.68	5,081.18
3、持有待售减值准备	3,813.21	-
4、商誉减值准备	1,300.00	-
5、投资性房地产减值准备	37.55	-
6、在建工程减值准备	848.90	1,538.95
7、合同资产减值准备	625.20	-
合计	<b>31,877.11</b>	<b>5,818.73</b>

## 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 869.89 万元，计提其他应收款坏账准备 2,985.54 万元，计提长期应收款坏账准备 1,691.13 万元，合计计提信用减值损失 5,546.57 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，2020 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 19,705.68 万元，具体情况如下：

(1) 开发成本中，“中山美好雍景台”项目、“杭州美晟府”项目、“来龙湖”项目、“嘉兴秋月朗庭”项目共计计提存货跌价准备 11,852.17 万元；

(2) 开发产品中，主要是对芜湖“名流印象”项目、沈阳“名流印象”、重庆“名流印象”项目、重庆“名流公馆”项目、西安“美好时光”项目的剩余车位计提存货跌价准备 7,451.30 万元；

(3) 库存商品中，对农产品（调味虾）计提存货跌价准备 75.18 万元；对 PC 构件计提存货跌价准备 327.03 万元。

### 3、持有待售资产减值准备

公司将通过出售而非持续使用一项非流动资产收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别，公司在年末对持有待售资产进行减值测试，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。

2020年12月14日，子公司长沙美好智造装配式建筑有限公司与湖南中钢智能装备有限公司签订《长沙美好智造装配式建筑有限公司厂房及办公楼买卖合同》，将湖南宁乡基地的地上建筑物及水电临时设施、临建板房等附属物作价3,600.00万元转让予湖南中钢智能装备有限公司，该在建工程账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额计提持有待售资产减值准备3,813.20万元。

#### 4、商誉减值准备

公司在年末对企业在合并中形成的商誉进行减值测试，测试结果表明资产组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。

子公司美好建筑装配科技有限公司于2018年2月以竞标价格1,300.00万元收购安徽省民用建筑设计研究院有限公司100%股权形成商誉，其从事建筑设计业务。在对商誉进行减值测试时，对包含商誉的资产组的可收回金额按资产组的公允价值减去处置费用后的净额确定，房地产业务资产组的处置费用按本集团内主要项目平均数调整确定，设计业务资产组的处置费用预估金额较小不予考虑。根据设计业务开展情况，本期全额计提了收购安徽省民用建筑设计研究院有限公司股权形成的商誉1,300.00万元。

#### 5、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。

子公司重庆东方豪富房地产开发有限公司拟转让写字楼，由于可变现净值低于成本，对该项投资性房地产减值测试后计提减值准备37.55万元。

#### 6、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。

子公司合肥美好装配建筑科技有限公司拟转让合肥长丰基地，根据交易双方确定的转让意向价格，计提在建工程减值准备848.90万元。

#### 7、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，公司本期计提合同资产减值准备 625.20 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 31,877.11 万元，对当期归属于母公司股东的净利润影响金额合计为 27,302.15 万元。

### **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 2020 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 2020 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、独立董事意见**

公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关制度的规定，依据充分，体现了谨慎性原则，符合公司实际情况并履行了相应的审批程序。计提资产减值准备后，公司 2020 年度财务报表能够更加公允地反映公司截止 2020 年 12 月 31 日的资产状况、资产价值及经营成果。本次计提资产减值准备不存在损害公司及股东利益的情形，特别是中小股东利益的情形。

## 七、其他事项说明

公司本次计提 2020 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。

特此公告。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2021年4月27日