



美好置业集团股份有限公司 2021 年度商誉减值测试报告

一、是否进行减值测试

是 否

二、是否在减值测试中取得以财务报告为目的的评估报告

是 否

三、是否存在减值迹象

资产组名称	是否存在减值迹象	备注	是否计提减值	备注	减值依据	备注
博罗名流实业	其他减值迹象		是		公司管理层判断	博罗名流实业
美好装配安徽设计院	其他减值迹象		是		公司管理层判断	美好装配安徽设计院
惠州名流置业	其他减值迹象		是		公司管理层判断	惠州名流置业

四、商誉分摊情况

单位：元

资产组名称	资产组或资产组组合的构成	资产组或资产组组合的确定方法	资产组或资产组组合的账面金额	商誉分摊方法	分摊商誉原值
博罗名流实业	博罗名流实业	可独立产生现金流的最小单元	221,110,463.66	按公允价值所占比例分摊	2,794,581.74
美好装配安徽设计院	美好装配安徽设计院	可独立产生现金流的最小单元		按公允价值所占比例分摊	13,000,000.00
惠州名流置业	惠州名流置业	可独立产生现金流的最小单元	27,773,257.55	按公允价值所占比例分摊	926,697.57

资产组或资产组组合的确定方法是否与以前年度存在差异

是 否

五、商誉减值测试过程

1、重要假设及其理由

1、本公司于2007年收购博罗名流实业有限公司85%股权形成商誉，该公司从事房地产开发，主要资产是房地产项目资产及少量固定资产，本公司将该公司资产认定为一个资产组，并与以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致。在对商誉进行减值测试时，对包含商誉的资产组的可变现净值按资产组的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。根据罗浮山项目已无法按照开发目的进行开发建设，本期全额计提了收购博罗名流实业有限公司股权形成的商誉279.46万元。

2、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。按股权转让协议约定，本公司不享有在购买日该公司除设计资质、证书、商标之外的资产，本公司将与建筑设计业务相关的资产认定为一个资产组。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认。

3、惠州名流房地产已全部处置开发销售完毕，账面主要为流动资产和流动负债，因此以其账面价值作为可回收金额。

2、整体资产组或资产组组合账面价值

单位：元

资产组名称	归属于母公司股东的商誉账面价值	归属于少数股东的商誉账面价值	全部商誉账面价值	资产组或资产组组合内其他资产账面价值	包含商誉的资产组或资产组组合账面价值
博罗名流实业	2,794,581.74		2,794,581.74	221,110,463.66	223,905,045.40
美好装配安徽设计院	6,370,000.00	6,630,000.00	13,000,000.00		13,000,000.00
惠州名流置业	926,697.57		926,697.57	27,773,257.55	28,699,955.12

3、可收回金额

(1) 公允价值减去处置费用后的净额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

资产组名称	公允价值层次	公允价值获取方式	公允价值	处置费用	公允价值减去处置费用后的净额
博罗名流实业	第三层次	计算可回收金额	221,110,463.66		221,110,463.66
美好装配安徽设计院	第三层次	计算可回收金额			
惠州名流置业	第三层次	计算可回收金额	27,773,257.55		27,773,257.55

前述信息是否与以前期间不一致

□ 是 √ 否

其他说明

□ 适用 √ 不适用

(2) 预计未来现金净流量的现值

□ 适用 √ 不适用

4、商誉减值损失的计算

单位：元

资产组名称	包含商誉的资产组或资产组组合账面价值	可收回金额	整体商誉减值准备	归属于母公司股东的商誉减值准备	以前年度已计提的商誉减值准备	本年度商誉减值损失
博罗名流实业	223,905,045.40	221,110,463.66	2,794,581.74	2,794,581.74		2,794,581.74
美好装配安徽设计院	13,000,000.00		13,000,000.00	6,370,000.00	13,000,000.00	
惠州名流置业	28,699,955.12	27,773,257.55	926,697.57	926,697.57	926,697.57	

六、未实现盈利预测的标的情况

单位：元

标的名称	对应资产组	商誉原值	已计提商誉减值准备	本年商誉减值损失金额	是否存在业绩承诺	是否完成业绩承诺	备注
博罗名流实业	博罗名流实业	2,794,581.74	2,794,581.74	2,794,581.74	否		未进行盈利预测
美好装配安徽设计院	美好装配安徽设计院	13,000,000.00	13,000,000.00		否		未进行盈利预测
惠州名流置业	惠州名流置业	926,697.57	926,697.57		否		未进行盈利预测

七、年度业绩曾下滑 50%以上的标的情况

单位：元

标的名称	对应资产组	商誉原值	已计提商誉减值准备	本年商誉减值损失金额	首次下滑 50% 以上的年度	下滑趋势是否扭转	备注
博罗名流实业	博罗名流实业	2,794,581.74	2,794,581.74	2,794,581.74	2019 年		所持项目已无法按照开发目的进行开发建设
美好装配安徽设计院	美好装配安徽设计院	13,000,000.00	13,000,000.00		2019 年		业务拓展阶段
惠州名流置业	惠州名流置业	926,697.57	926,697.57		2014 年		项目资产已销售完毕，后期仅为少量费用

八、未入账资产

 适用 不适用

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2022年4月27日