

嘉凯城集团股份有限公司

关于 2018 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内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

为公允反映嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）各类资产的价值，按照企业会计准则及《嘉凯城集团股份有限公司关于计提资产减值准备管理制度》的相关规定，每年末公司对各项资产进行清查，对存在减值迹象的资产进行减值测试，预计各项资产的可变现净值低于其账面价值时，经过确认或计量，计提资产减值准备。经测试，2018 年度应计提各类资产减值准备 782,528,370.25 元，转回或转销资产减值准备 100,450,581.17 元，各项目明细如下：

一、坏账准备

1、坏账准备的计提方法

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司涉及房地产业务及影视发行放映业务。由于业务特点不同，对于不同行业采用不同的应收款项会计政策。

（1）单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

本公司于资产负债表日，将应收账款余额大于 1,000 万元(房地产相关行业)或余额大于 100 万元（影视放映相关行业），其他应收款余额大于 1,000 万元(房地产相关行业)或 100 万元（影视放映相关行业）的应收款项划分为单项金额重大的应收款项，逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项的坏账准备，除与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金及押金、因经营和开发项目需要以工程款作抵押的施工借款、关联方之间发生的应收款项外，采用账龄分析法确定具体计提标准。

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断金额标准	应收款项余额大于 1,000 万元(房地产相关行业)或 100 万元 (影视放映相关行业)
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	逐项进行减值测试, 有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项:

确定组合的依据	
账龄分析组合	单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项, 相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。
低信用风险组合	(1) 与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金; (2) 因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款; (3) 公司与关联方之间发生的应收款项, 关联方单位财务状况良好。
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析组合	账龄分析法
低信用风险组合	不计提坏账准备

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	公司与关联方之间发生的应收款项一般不计提坏账准备, 但如果确有确凿证据表明关联方债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等, 并且不准备对应收款项进行债务重组或其它方式收回的。
坏账准备的计提方法	采用个别认定法, 根据预计可能产生的坏账损失, 计提相应的坏账准备, 对于其中预计全部无法收回的应收关联方的款项也可全额计提坏账准备。

(4) 本公司采用账龄分析法对应收款项计提的坏账准备的比例如下:

①房地产相关行业

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	0.20	0.20
1—2 年 (含 2 年)	10.00	10.00
2—3 年 (含 3 年)	30.00	30.00
3—5 年 (含 5 年)	50.00	50.00
5 年以上	80.00	80.00

②影视放映相关行业

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1-3 个月 (含 3 个月)	0.00	0.00
3 个月—1 年 (含 1 年)	5.00	5.00
1—2 年 (含 2 年)	30.00	30.00
2—3 年 (含 3 年)	50.00	50.00
3 年以上	80.00	80.00

采用账龄分析法计提坏账准备时，收到债务单位当期偿还的部分债务后，剩余的应收款项，不改变其账龄，仍按原账龄加上本期应增加的账龄确定。在存在多笔应收款项、且各笔应收款项账龄不同的情况下，对收到债务单位当期偿还的部分债务，应逐笔认定收到的是哪一笔应收款项；如果确实无法认定的，按照先发生先收回的原则确定，剩余应收款项的账龄按上述同一原则确定。

(5) 对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2、计提坏账准备情况

按照公司计提坏账准备的政策，2018 年 12 月末应计提坏账准备 801,304,075.71 元，已计提 739,541,722.26 元，本期收回或转回坏账准备 73,877,492.87 元，因合并范围变化净增加坏账准备 513,238.56 元，需计提坏账准备 135,126,607.76 元，其中：计提应收账款坏账准备 10,142,023.87 元，计提其他应收款坏账准备 124,984,583.89 元；

以上共计减少 2018 年度净利润 61,249,114.89 元，减少 2018 年度归属于上市公司股东的净利润 50,995,334.88 元。

二、存货跌价准备

1、存货跌价准备的计提方法

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转

回，转回的金额计入当期损益。

2、计提存货跌价准备情况

经测试，期末应计提存货跌价准备 259,855,773.24 元，账面已计提存货跌价准备 56,589,363.41 元，转回或转销存货跌价准备 26,573,088.30 元，需计提存货跌价准备 229,839,498.13 元。截止 2018 年年末，存货跌价准备余额为 259,855,773.24 元，具体如下：

项目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转销	其他	
开发成本	26,452,378.39	151,496,123.77		26,452,378.39	151,496,123.77	
开发产品	30,136,985.02	47,905,200.00		120,709.91	77,921,475.11	
出租开发产品		30,438,174.36			30,438,174.36	
合计	56,589,363.41	229,839,498.13		26,573,088.30	259,855,773.24	

以上共计减少 2018 年度净利润 229,839,498.13 元，减少 2018 年度归属于上市公司股东的净利润 171,034,553.86 元。

三、长期资产减值准备

1、长期资产减值准备的计提方法

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产

所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

2、计提长期资产减值准备情况

(1) 计提无形资产减值准备

经测试，本年度公司无形资产未发生减值迹象，按照《企业会计准则》相关要求，公司对无形资产进行了减值测试，无需计提减值准备。

(2) 计提商誉减值准备

本年度公司商誉发生减值迹象，按照《企业会计准则》相关要求，公司对商誉进行了减值测试，计提了商誉减值准备 344,728,299.24 元，具体如下：

被投资单位名称或形成商誉的事项	计提金额
上海中凯置业有限公司	71,309,734.72
北京明星时代影院投资有限公司	266,648,789.41
艾美（北京）影院投资有限公司	6,769,775.11
合计	344,728,299.24

(3) 计提固定资产减值准备

本年度公司固定资产发生减值迹象，按照《企业会计准则》相关要求，公司对固定资产进行了减值测试，计提了减值准备 3,813,965.12 元。

(4) 计提其他非流动资产减值准备

本年度公司其他非流动资产发生减值迹象。对华鑫定向资产管理计划及中海恒信专项资产管理计划进行了减值测试，其中中海恒信专项资产管理计划需计提减值准备 69,020,000.00 元。

2018 年度公司计提长期资产减值准备使 2018 年度净利润减少 417,562,264.36 元，2018 年度归属于上市公司股东的净利润减少 417,562,264.36 元。

四、本次计提资产减值准备对公司的影响

上述各项计提、收回或转回转销资产减值准备，使 2018 年度净利润减少 708,650,877.38 元，2018 年度归属于上市公司股东的净利润减少 639,592,153.10 元。

五、本次计提资产减值准备的审批程序

2019 年 3 月 21 日，公司第六届董事会第二十六次会议和第六届监事会第十四次会议审议通过了《关于 2018 年度计提资产减值准备的议案》，同意公司对相关资产计提减值准备的方案。该事项尚需提交股东大会审议。

六、董事会、监事会、独立董事对该事项的意见

（一）董事会关于计提资产减值准备的说明

公司本次资产减值准备计提符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，本次计提资产减值准备基于谨慎性原则，依据充分，能够真实地反映公司的财务状况、资产价值及经营成果。

（二）独立董事对计提资产减值准备的独立意见

公司本次计提资产减值准备和核销资产损失事项依据充分，履行了相应的审批程序，符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，公司计提资产减值准备和核销资产损失后，能够更加公允地反映公司的资产状况和经营成果，可以使公司关于资产价值的会计信息更加真实可靠，具有合理性，不存在损害公司及全体股东利益特别是中小股东利益的情形。

（三）监事会关于计提资产减值准备的意见

经审核，公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》相关会计政策的规定及公司资产实际情况，审议程序合法、依据充分。此次计提资产减值准备后能更公允地反映公司财务状况以及经营成果，同意公司计提资产减值准备。

七、备查文件

- （一）公司第六届董事会第二十六次会议决议；
- （二）公司第六届监事会第十四次会议决议；

（三）独立董事关于公司 2018 年关联方资金占用和关联方交易等有关事项的独立意见。

特此公告。

嘉凯城集团股份有限公司董事会

二〇一九年三月二十三日