

股票代码：000918

股票简称：嘉凯城

公告编号：2019-004

嘉凯城集团股份有限公司 关于深圳证券交易所关注函回复的公告

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。

嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“我司”、“公司”或“本公司”）2019年1月31日收到深圳证券交易所《关于对嘉凯城集团股份有限公司的关注函》（公司部关注函〔2019〕第26号），公司对关注函所提出的问题进行了认真核查和确认，并向深圳证券交易所进行了回复，现将回复内容公告如下：

问题 1：你公司 2018 年三季度报告显示，公司 2018 年前三季度实现归属于上市公司股东的净利润为-5.4 亿元。请结合你公司所处行业发展状况、经营环境、营运效率、主要财务指标变化、与同行业公司对比、业务是否存在季节性特点等情况，说明你公司 2018 年第四季度业绩大幅亏损的原因，各主要亏损项目的预计亏损金额，并充分论证分析第四季度利润大幅波动的合理性。

回复：

一、2018 年第四季度业绩大幅亏损的原因：

公司积极培育发展第二主业，并加大存量资产的处置力度，集中处置了五个项目公司的股权。由于公司剩余可售项目不多，因此各个季度间的收入利润水平并不均匀。第四季度新增亏损约 10 亿元，主要为日常经营因素造成亏损约 3 亿元，对各项资产计提减值损失造成亏损约 7 亿元，具体如下：

1、日常经营因素造成亏损约 3 亿元，其中：3 季度末完成收购的北京明星时代影院投资有限公司（以下简称“明星时代影院”）、艾美（北京）影院投资有

限公司（以下简称“艾美影院”）4 季度发生亏损约 0.26 亿元；部分已到达清算条件的房地产项目计提土地增值税约 0.65 亿元；违约金、滞纳金及其他经营情况产生的营业外支出增加约 0.50 亿元；扣除以上因素，其他经营亏损约 1.59 亿元。

公司 2018 年度业绩预告及 2018 年前三季度报告的归属于上市公司股东净利润及扣除非经常性损益后的净利润与同行业部分公司对比情况如下：

2018 年度业绩预告对比情况如下：

单位：亿元

项目	嘉凯城 (000918)	ST 松江 (600225)	大港股份 (002077)	华业资本 (600240)	津滨发展 (000897)	舜喆 B (200168)
归属于上市公司股东净利润	亏损：16 亿元	亏损：3.37 亿元	亏损：4.00 - 6.00 亿元	亏损：46.52 亿元 - 50.51 亿元	亏损：1.00 亿元 - 1.90 亿元	亏损：0.13 亿元
扣除非经常性损益后的净利润		亏损：3.47 亿元				

2018 年前三季度对比情况如下：

单位：亿元

项目	嘉凯城 (000918)	ST 松江 (600225)	大港股份 (002077)	华业资本 (600240)	津滨发展 (000897)	舜喆 B (200168)
归属于上市公司股东净利润	亏损：5.39 亿元	亏损：2.63 亿元	亏损：1.05 亿元	亏损：1.36 亿元	亏损：0.37 亿元	亏损：0.08 亿元
扣除非经常性损益后的净利润	亏损：5.45 亿元	亏损：2.52 亿元	亏损：1.13 亿元	亏损：1.97 亿元	亏损：0.39 亿元	亏损：0.09 亿元

2、对各项资产计提减值损失造成亏损约 7 亿元，其中：商誉减值损失影响约 3.40 亿元，存货跌价损失影响约 1.70 亿元，其他非流动资产减值损失影响约 0.70 亿元，投资性房地产公允价值变动损失影响约 0.50 亿元，坏账准备损失影响约为 0.70 亿元。

二、第四季度利润大幅波动的合理性：

1、如前所述原因，公司剩余可售项目不多，因此各个季度间的收入水平并不均匀。

2、公司收购明星时代影院和艾美影院后积极整合院线和影院资源，主动优化全国影院定位和布局，对部分影院项目予以升级改造和优化调整，但短期内无法实现盈利，使公司 4 季度亏损有所增加。

3、年末公司根据土增税测算结果和税务所审查意见对部分已达到清算条件的项目补提了土地增值税；此外，公司因日常经营原因在 4 季度产生违约金和滞纳金等营业外支出。

4、按企业会计准则规定，因企业合并所形成的商誉，无论是否存在减值迹象，至少应于年度终了进行减值测试，公司每年年末均对商誉进行一次减值测试，如发生减值，计入当期损益。

5、2018 年，房地产市场价格总体平稳，但不同区域、不同物业类型仍出现结构性差异，普通住宅市场依旧较为平稳，但办公、商业、别墅市场相对低迷，尤其是 10 月份以后部分区域价格降幅较大，公司部分商业、别墅项目出现了减值迹象，公司基于准则要求，根据具体情况并参考专业评估机构的初步意见，对部分受影响的资产的减值情况进行了预估和计提，其中：预估存货跌价损失影响约 1.70 亿元，预估其他非流动资产减值损失影响约 0.70 亿元，预估投资性房地产公允价值变动损失影响约 0.50 亿元。

6、按照公司会计政策规定，期末应对超过 1000 万元的应收款项进行单独减值测试，如未发现存在减值迹象，则计入账龄分析组合进行测试，部分应收款项随账龄的增加而导致计提比例增加，相应计提的坏账准备增加。

房地产行业本身存在项目竣工、结转时间的季度分布不均衡的特点，行业内公司间的业绩变动情况无法做简单的对比；此外，公司目前为集中精力发展第二主业，公司加大了对房地产资产的处置力度，房地产业务继续收缩中，与同行业变动情况的可比性较低。因此，公司四季度利润波动情况符合公司具体经营特点，会计核算遵循了企业会计准则及公司会计政策的相关规定。

问题 2：《业绩预告》显示，你对部分资产计提了减值准备。请你公司

说明计提减值准备涉及的主要资产项目及具体计提金额，各相关资产项目计提减值准备的主要原因，会计处理依据及合规性，并结合 2017 年度可比数据，分析以前年度是否足额计提了减值准备，2018 年计提减值准备的合理性。

回复：

公司 2017 年度转回转销存货跌价准备 525 万元，计提无形资产及其他非流动资产减值准备 0.97 亿元，计提应收款项坏账准备 1.74 亿元，以上事项对 2017 年度归属于上市公司股东的净利润的影响约为 2.62 亿元。

公司 2018 年计提减值准备主要情况如下：

一、商誉减值损失

1、2018 年公司收购北京明星时代影院投资有限公司、艾美（北京）影院投资有限公司形成 3.55 亿元商誉。公司依照企业会计准则要求于年度终了对商誉进行减值测试，并预估计提了约 2.70 亿元的减值准备。

计提商誉减值的主要原因：

（1）公司在收购上述院线资产时，对标的资产的股权评估是基于明星时代影院现有运营的所有影院收益进行测算的。市场上，影院的股权收购价值通常参考票房倍数（即 100%股权价值/最近一年票房收入）确定。根据行业对影院收购惯例，票房倍数均值约为 3 倍左右。根据明星时代影院拥有的《电影发行经营许可证》和收益估值水平等综合因素考虑，经公司审慎研究及综合考虑，并与交易对方协商，按照低于市场票房倍数均值，确定收购明星时代影院 100%股权的股权款 2.72 亿元。艾美影院定价系根据评估结果，经交易双方友好协商确定为 10.53 万元。

公司在收购上述院线资产时主要是着眼于第二主业的发展，院线板块在公司未来的发展中将具有可观价值，但在进行商誉减值测试时，由于目前监管法规及相关规则所限（详见下文“注”），上述确认收购对价时考虑的未来发展所获增长价值尚无法量化计入，本次减值测试时主要对已收购对象确定资产组范围，因此产生较大金额商誉减值。

注：在证监会发布的《会计监管风险提示第8号——商誉减值》文中：一、商誉减值的会计处理及信息披露、（二）合理将商誉分摊至资产组或资产组组合进行减值测试、2.监管关注事项、第五及第六条提及：

第五，因重组等原因，公司经营组成部分发生变化，继而影响到已分摊商誉所在的资产组或资产组组合构成的，应将商誉账面价值重新分摊至受影响的资产组或资产组组合，并充分披露相关理由及依据。

第六，公司应在购买日将商誉分摊至相关资产组或资产组组合，并在后续会计期间保持一致。当形成商誉时收购的子公司后续存在再并购、再投资、处置重要资产等情形时，除符合上述第五点的条件外，不应随意扩大或缩小商誉所在资产组或资产组组合。

基于上述原因，公司在确定的商誉减值测试所在资产组为收购明星时代及相关下属公司，范围仅包括18家公司，截止2019年2月13日，明星时代公司已新增设子公司26家，现阶段拥有97家影院，而这部分价值按目前规则尚不能量化计入本次商誉减值测试所在资产组组合。

（2）公司收购明星时代院线后，积极整合明星时代院线和影院资源，主动优化全国影院定位和布局，对部分影院项目予以升级改造及优化调整，着力提升影院竞争力及经济效益，但已收购对象范围内部分被调整影院业绩将不及预期，从而也构成商誉减值的重要原因。

2、对上海中凯置业有限公司的商誉为0.70亿元，因所属资产组中的开发产品期末价格下降导致可收回金额降低，预计需计提商誉减值准备0.70亿元。

上述事项预计对公司2018年度归属于上市公司股东的净利润的影响约为3.40亿元。公司已聘请具有证券资格的评估机构对公司的商誉减值情况进行评估，以上预估参考了评估师的初步意见，目前评估工作正在进行中。

二、存货跌价损失

公司大部分项目未出现减值迹象，只在个别区域的别墅、商业项目存在减值，

但存货减值准备占存货的比重很低，具体情况如下表：

单位：万元

核算项目	2017年			2018年		
	金额	存货跌价减值准备	占比	金额	预计期末跌价准备	占比
开发成本	1,024,814.11	2,645.24	0.26%	494,257.35	17,645.24	3.57%
开发产品	733,210.25	3,013.70	0.41%	439,362.37	11,013.70	2.51%
合计	1,758,024.36	5,658.94	0.32%	933,619.73	28,658.94	3.07%

1、上海中凯置业有限公司存货减值情况：

上海中凯置业有限公司开发的项目为佘山曼荼园，物业类型为别墅，2017年度无减值迹象，因开发项目所处的上海近郊地区别墅市场2018年度售价降幅较大，预计需对公司的开发产品计提存货跌价准备约0.50亿元。据初步调查，上海近郊地区别墅市场售价2018年较2017年度下降幅度约5-10%。由2017年度的约10.2万元/平方米下降到约9.3万元/平方米。

2、苏州嘉业房地产开发有限公司存货减值情况：

苏州嘉业房地产开发有限公司的车位以前年度进行过销售，2017年度不存在减值迹象，但是由于销售进度缓慢，资金回笼慢，公司2018年度为了加速剥离地产项目并快速回笼资金，将车位打包出售，打包价格低于账面价值，公司以本年签订的合同测算可变现净值，与账面价值比较后计提了减值准备。根据已签订的销售合同需计提存货跌价准备约0.30亿元。

3、苏州嘉和欣实业有限公司存货减值情况：

苏州嘉和欣实业有限公司待开发的项目为商业地产，截止2018年末，账面余额为22.58亿元，2017年度未发生减值迹象，但项目所处区域的商业地产2018年的销售价格较2017年的销售价格有一定幅度下降，预计2018年需对苏州嘉和欣实业有限公司开发的项目计提存货跌价准备约1.50亿元。据初步调查，项目所处区域商业地产销售价格2018年较2017年度下降幅度约4-8%。商业地产销售均价由3.25万元下降到约3.10万元。

上述事项预计对公司2018年归属于上市公司股东的净利润的影响约为1.70亿元。

以上计提减值均主要因为所处区域局部项目较上年价格下降,或去化具体项目降价导致出现减值迹象,基于目前情况而谨慎做出的预估,公司已聘请具有证券资格的评估机构对公司的存货跌价损失情况进行评估,目前评估工作正在进行中。

三、投资性房地产公允价值变动

本公司采用公允价值计量方法计量投资性房地产。我司每季度聘请有证券资格的独立评估公司对我司投资性房地产的公允价值进行评估,以评估后的公允价值作为当期投资性房地产公允价值的依据,对于投资性房地产的账面价值进行调整。在第四季度由于市场情况的变化,我司投资性房地产公允价值出现了价值下降的现象。我司依据评估师的初步评估意见,对于该资产进行了公允价值变动的调整。

2017年及2018年我司的投资性房地产概况如下所示:

单位:元

投资性房地产概况					
2017年投资性房地产期初余额	2017年变动金额	2017年变动率(%)	2018年投资性房地产期初余额	2018年变动金额	2018年变动值率(%)
5,619,497,900.00	12,017,885.66	0.21	5,612,313,800.00	-64,895,636.51	-1.16

由上图可以得知,我司2017年及2018年投资性房地产的价值基本保持稳定,波动幅度很小。本期主要是由于现行市场环境导致部分区域的商业地产市场有小幅下降。

我司本期第四季度投资性房地产减值情况如下图所示:

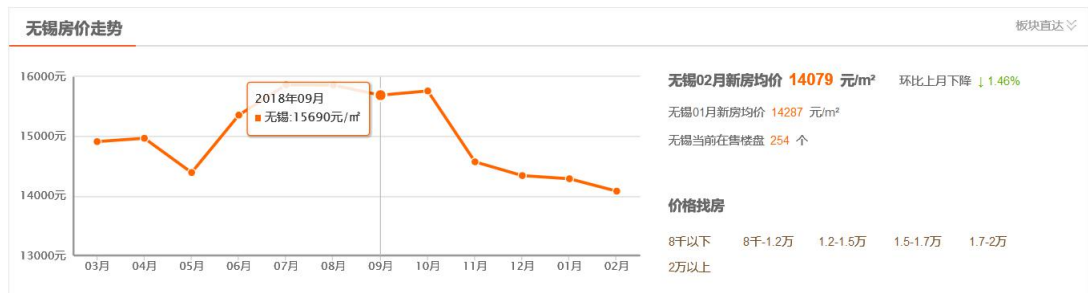
序号	证载权利人	上市公司 持股比例 (%)	账面价值(元) (A)	评估价值(元) (B)	增值金额 (C=B-A)	增值率 (%) (D=C/A)	归属上市公司股东 减值金额
1	苏州嘉和欣实业有限公司	61.10	213,333,700.00	206,629,200.00	-6,704,500.00	-3.14	-4,096,449.50
2	诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发展有限公司	100.00	418,500,500.00	405,595,200.00	-12,905,300.00	-3.08	-12,905,300.00
3	苏州嘉业房地产开发有限公司	94.00	91,831,700.00	89,121,900.00	-2,709,800.00	-2.95	-2,547,212.00
4	无锡嘉启房地产开发有限公司	58.05	982,962,800.00	954,122,100.00	-28,840,700.00	-2.93	-16,742,026.35
5	南京嘉业房地产开发有限公司	97.66	477,014,300.00	467,925,200.00	-9,089,100.00	-1.91	-8,876,415.06
6	诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	100.00	48,057,800.00	47,193,600.00	-864,200.00	-1.80	-864,200.00
7	嘉凯城城镇化建设发展(桐庐横村)有限公司	100.00	67,710,200.00	66,565,500.00	-1,144,700.00	-1.69	-1,144,700.00
8	嘉凯城城镇化建设发展(平湖新埭)有限公司	100.00	49,847,500.00	49,073,900.00	-773,600.00	-1.55	-773,600.00
9	嘉凯城城镇化建设发展(南浔双林)有限公司	100.00	85,430,500.00	84,103,900.00	-1,326,600.00	-1.55	-1,326,600.00
10	嘉凯城城镇化建设发展(余杭瓶窑)有限公司	100.00	111,457,600.00	110,834,100.00	-623,500.00	-0.56	-623,500.00
11	嘉凯城城镇化建设发展(桐乡崇福)有限公司	100.00	47,726,000.00	47,599,000.00	-127,000.00	-0.27	-127,000.00
	合计		2,593,872,600.00	2,528,763,600.00	-65,109,000.00	-2.51	-50,027,002.91

出现价值下降的资产有 11 处，其中有 4 处资产降幅比例超过 2%。本年度房地产行业总体呈现平稳的态势，主要是占房地产行业大多数的住宅房产呈现出价格平稳的态势。一些特殊的物业类型由于国内总体经济环境的因素导致年末呈现小幅下滑的行情。

苏州的 2 处房产中嘉和欣的房产位于南门商圈，该商圈房价在 2018 年 9 月时均价为 32500 元/m²，2019 年 1 月下降至均价 31000 元/m²，降幅在 4.6%左右。苏州嘉和欣公司的投资性房地产的降幅为 3.14%，趋势基本与市场相符。



无锡的房地产市场从2018年9月起呈现下降趋势：



地处无锡的资产坐落于无锡滨湖区域，该地区房产的房价走势如下图所示从2018年9月的22468元/m²降至2019年2月的21205元/m²，呈现出了下降趋势，故本期我司参考评估公司的初步结果下调了该资产的公允价值。



四、其他非流动资产减值损失

公司聘请专业机构对公司持有的资产管理计划进行减值测试,参考专业机构的初步意见,预计将发生减值约 0.70 亿元,预计对公司 2018 年归属于上市公司股东的净利润的影响约为 0.70 亿元,目前减值测试工作正在进行中。

公司其他非流性资产减值情况表:

核算项目	2017 年		2018 年		备注
	金额(万元)	减值准备(万元)	金额(万元)	预计减值准备(万元)	
中海恒信专项资产管理计划	30,890.00	23,988.00	30,890.00	30,890.00	2018 年预计计提 6,902 万元

中海恒信专项资产管理计划的减值情况:

中海恒信专项资产管理计划投资项目为商业地产项目,项目位于江苏省苏州市。2017 年度公司根据上海立信资产评估有限公司对上海嘉瑾的咨询意见计提减值准备 9,655 万元,2018 年度,由于项目所处区域的商业房地产售价有一定幅度的下降,根据上海立信资产评估有限公司对上海嘉瑾的咨询意见预计计提减值准备 6,902 万元。

五、应收款项坏账损失

1、2017 年度

按照公司计提坏账准备的政策,2017 年 12 月末应计提坏账准备 7.40 亿元,已计提 5.65 亿元,本期收回或转回坏账准备 0.27 亿元,需计提坏账准备 2.01 亿元,其中:应收账款坏账准备 0.26 亿元,其他应收款坏账准备 1.75 亿元;

以上共计减少 2017 年度净利润 1.74 亿元,减少 2017 年度归属于上市公司股东的净利润 1.71 亿元。

2、2018 年度

公司根据企业会计准则要求和公司的会计政策对应收款项进行减值测试,预计坏账准备损失约 0.70 亿元,预计对公司 2018 年归属于上市公司股东的净利润的影响约为 0.70 亿元。

以上事项主要基于 2018 年的具体经营及市场环境变化,并参考专业机构初

步意见做出预估，预计对公司 2018 年归属于上市公司股东的净利润的影响约为 7 亿元。经与 2017 年度的数据对比，2018 年的预估数据是合理的。上述事项所涉及的会计处理符合企业会计准则及企业会计政策的规定。

问题 3:你公司 2018 年三季度完成收购北京明星时代影院投资有限公司、艾美（北京）影院投资有限公司，导致商誉增加 3.55 亿元。请结合你公司 2018 年计提商誉减值准备的具体情况，说明是否存在收购当年即计提商誉减值准备的情形及合理性，收购相关资产进行评估的各项假设是否发生重大不利变化、相关参数选取是否与实际不符，并列表对比 2018 年实际经营指标与评估预测经营指标的差异，变化幅度超过 30%的，请分析原因。同时，请结合上述情况说明相关资产收购对价的合理性，董事会在收购相关资产过程中是否履行勤勉尽职义务。

回复：

一、公司 2018 年对收购北京明星时代影院投资有限公司、艾美（北京）影院投资有限公司形成的 3.55 亿元商誉预估计提商誉减值准备约 2.70 亿元，系在收购当年即计提的商誉减值准备。

公司依据企业会计准则、企业的会计政策，于年度终了对形成的商誉进行减值测试，公司聘请具有证券资格的机构进行以商誉减值测试为目的的评估，在与专业人员初步沟通、研讨后，预估需计提减值准备约 2.70 亿元，主要原因为：

1、公司本次收购主要着眼于第二主业的发展。明星时代影院是国内持有院线经营牌照的 48 家公司之一，公司将依赖于此牌照开展和经营诸多与影院相关业务，此项收购将在公司未来的发展中为公司提供可观收益。但在进行商誉减值测试时，由于目前监管法规及相关规则所限，未来发展所获增长价值尚无法量化计入，本次减值测试时主要将已收购对象纳入资产组范围，因此产生较大金额商誉减值。

2、明星时代影院 2017 年度净利润亏损约 7800 万，2018 年度亏损缩小为约 5200 万元，虽然亏损额度有所缩减，但短期内盈利仍较困难。公司收购明星时

代院线后，积极整合明星时代院线和影院资源，主动优化全国影院定位和布局，对部分影院项目予以升级改造及优化调整，着力提升影院竞争力及经济效益，但收购部分被调整影城收益未达预期。

综上所述，基于稳健性原则，公司预估计提 2.70 亿元的商誉减值。

商誉减值测试过程如下：

1、明星时代商誉减值计算过程

单位：万元

项目名称	北京明星时代影院投资有限公司	
对子公司的持股比例	100%	
(1) 账面价值	①对应资产租或资产组组合的账面价值	1,190.00
	②商誉账面价值	34,855.62
	合计=①+②	36,045.62
(2) 可收回金额	①资产组的公允价值减去处置费用后的净额	
	②资产组预计未来现金流量的现值	9,700.00
	③可收回金额取①和②中较高者	9,700.00
(3) 商誉减值金额		26,345.62
(4) 已计提商誉减值金额		
(5) 本期补提商誉减值金额		26,345.62
导致商誉减值的原因	业绩及现金流不达预期	

2、艾美商誉减值计算过程

单位：万元

项目名称	艾美（北京）影院投资有限公司	
对子公司的持股比例	100%	
(1) 账面价值	①对应资产租或资产组组合的账面价值	
	②商誉账面价值	676.98
	合计=①+②	676.98
(2) 可收回金额	①资产组的公允价值减去处置费用后的净额	
	②资产组预计未来现金流量的现值	
	③可收回金额取①和②中较高者	
(3) 商誉减值金额		676.98
(4) 已计提商誉减值金额		
(5) 本期补提商誉减值金额		676.98
导致商誉减值的原因	业绩及现金流不达预期	

二、公司在收购上述院线资产时，对标的资产的股权评估是基于明星时代影院现有运营的所有影院收益进行测算的。市场上，影院的股权收购价值通常参考

票房倍数（即 100%股权价值/最近一年票房收入）确定。根据行业对影院收购惯例，票房倍数均值约为 3 倍左右。根据明星时代影院拥有的《电影发行经营许可证》和收益估值水平等综合因素考虑，经公司审慎研究及综合考虑，并与交易对方协商，按照低于市场票房倍数均值，确定收购明星时代影院 100%股权的股权款为 2.72 亿元。艾美影院定价系根据评估结果，经交易双方友好协商确定为 10.53 万元。

收购时评估相关参数如下：

本次估值选用企业税前自由现金流折现模型。

折现率 r 采用（所得）税前加权平均资本成本确定。

根据上述参数进行评估，得出两个收购项目的评估值。

但公司在收购明星时代影院时按照低于市场票房倍数均值确定股权交易对价，未直接采用评估结果确认股权交易对价。

三、公司根据明星时代影院和艾美影院的股权款金额 2.72 亿元确认为长期股权投资，与可辨认净资产公允价值的差异为 3.55 亿元，确认为商誉。此外，本次收购额外支付债权款 3.23 亿元。

商誉的计算过程如下表：单位：人民币元

项目	北京明星时代影院投资有限公司	艾美（北京）影院投资有限公司	合计
收购对价	272,118,888.89	105,345.68	272,224,234.57
收购日时点净资产价值	12,244,508.70	-6,664,429.43	5,580,079.27
收购日可辨认净资产公允价值	-76,437,279.05	-6,664,429.43	-83,101,708.48
商誉金额	348,556,167.94	6,769,775.11	355,325,943.05

四、公司计划收购前，聘请具有证券资格的中介机构对交易标的进行了尽职调查、审计及评估，于 2018 年 7 月上旬与交易对方签定了收购意向书，于 2018 年 7 月 30 日召开第六届第十九次董事会全票通过了此次交易，并于 2018 年 9 月 29 日披露了收购股权的进展情况。整个过程由公司经营层具体执行、具有证券资格的中介机构参与、董事会按公司章程及有关规定决策及披露，董事会在收

购相关资产过程中履行了勤勉尽职义务。

特别风险提示：因公司积极发展第二主业，本年度收购了明星时代影院和艾美影院 100% 股权，收购完成后形成 3.55 亿元商誉，因商誉减值测试资产组范围的限定及资产组范围内部分被调整影院业绩将不及预期，本年度预估计提高誉减值准备约 2.70 亿元，敬请广大投资者注意投资风险。

问题 4: 你公司回复我部 2017 年年报问询函时表示，相关存货不存在减值迹象，且公司 2017 年转回转销存货跌价准备导致利润增加 525 万元。请结合你公司 2018 年计提存货跌价准备的具体情况、行业发展状况、可比公司情况等，说明存货可变现净值的确定过程，是否符合当地房地产可比交易和市场数据的变化趋势，并进一步分析 2017 年转回和 2018 年计提存货跌价准备的主要原因及合理性。

回复：

公司 2017 年度转回转销存货跌价准备 525 万元，未计提存货跌价准备。

一、公司在资产负债表日，对存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。开发产品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

公司 2018 年度存货发生减值的项目主要为：

1、为尽快去化部分长期存量资产，公司将苏州嘉业房地产开发有限公司的车位打包出售，形成亏损合同，根据已签订的销售合同需计提存货跌价准备约 0.30 亿元；

2、由于所处区域的商业房地产售价有一定幅度的下降，预计需对苏州嘉和欣实业有限公司开发的项目计提存货跌价准备约 1.50 亿元；

3、因上海中凯置业有限公司开发项目所处的上海近郊地区别墅市场售价降幅较大，预计需对公司的开发产品计提存货跌价准备约 0.50 亿元。

二、各项目具体减值原因：

1、苏州嘉业房地产开发有限公司的车位以前年度进行过销售，2017 年度不存在减值迹象，但是由于销售进度缓慢，资金回笼慢，公司 2018 年度为了加速剥离地产项目并快速回笼资金，将车位打包出售，打包价格低于账面价值，公司以本年签订的合同测算可变现净值，与账面价值比较后计提了减值准备；根据已签订的销售合同需计提存货跌价准备约 0.30 亿元。

2、苏州嘉和欣实业有限公司待开发的项目为商业地产，2017 年度未发生减值迹象，但项目所处区域的商业地产 2018 年的销售价格较 2017 年的销售价格有一定幅度下降，公司已聘请具有证券资格的评估机构对相关存货进行减值测试，参考专业机构的初步意见，预计将会有 1.50 亿元的减值；据初步调查，项目所处区域商业地产销售价格 2018 年较 2017 年度下降幅度约 4-8%。商业地产销售均价由 3.25 万元下降到约 3.10 万元。

3、上海中凯置业有限公司开发的项目为佘山曼荼园，物业类型为别墅，2017 年度无减值迹象，但项目所处区域的别墅价格 2018 年度较上年度有一定幅度下降，公司已聘请具有证券资格的评估机构对相关存货进行减值测试，参考专业机构的初步意见，预计将会有 0.50 亿元的减值。据初步调查，上海近郊地区别墅市场售价 2018 年较 2017 年度下降幅度约 5-10%。由 2017 年度的约 10.2 万元/平方米下降到约 9.3 万元/平方米。此因素同时导致本年度对上海中凯公司商誉的减值约 0.70 亿元。以上计提减值均主要因为所处区域局部项目较上年价格下降，或去化具体项目降价导致出现减值迹象，基于目前情况而谨慎做出的预估，与此相关的会计处理是合理的、公允的。

三、2017 年度转回（转销）的存货跌价准备 525 万元为两项内容：

1、2016 年 12 月 20 日，嘉凯城城镇化建设发展（海宁许村）有限公司收到海宁市国土资源局下发的关于解除海土字 15024 号地块《国有建设用地使用权出让合同的通知》，不返还定金和履约保证金，本公司按谨慎性原则于 2016 年计提

了存货跌价准备 2972 万元，2017 年度本公司收到国土资源局土地款返还，按实际发生转销多计提跌价准备金额 326 万元。

2、湖州嘉业房地产开发有限公司开发建设的湖州阳光假日项目于 2015 年度计提了存货跌价准备，2017 年销售了部分开发产品，转销对应的存货跌价准备 199 万元。

特此公告。

嘉凯城集团股份有限公司董事会

二〇一九年二月十四日