股票代码:000918　　股票简称:嘉凯城　　公告编号:2019-035

嘉凯城集团股份有限公司
关于深圳证券交易所2018年年报问询函回复的公告

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”)于2019年5月13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年报问询函》(公司部年报问询函〔2019〕第43号),公司对问询函所关注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:年报显示,2018年8月,你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,收购价格合计2.72亿元,收购日确认的可辨认净资产是负数,导致形成3.56亿元商誉。2018年末你公司对上述商誉计提减值准备2.73亿。2019年1月,你公司在回复我部关注函(公司部关注函〔2019〕第26号)时称“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,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……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。”

(1)根据回复,你公司在确定收购价格时考虑了被收购影院的未来发展。请说明你公司在收购时是否对被收购影院有明确的未来经营规划和决策。如是,请说明在确定收购价格时考虑被收购影院的未来发展,而在进行减值测试时未予考虑的主要原因及合理合规性,你公司董事会是否存在交易决策和定价不够谨慎的情形,是否勤勉尽责。

(2)资产组的可收回金额应当根据资产组的公允价值减去处置费用后的净额与资产组预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。请你公司说明在确定资产组可收回金额时是否考虑资产组公允价值减去处置费用的金额及具体计算过程,分析资产组可收回金额是否准确。

(3)你公司在计算收购上海中凯置业有限公司、北京明星时代影院投资有限公司所形成商誉的可收回金额时,按照预计未来现金流量的现值计算。请说明关键参数的选取依据及计算过程,并进行合理性分析。

请独立董事和年审会计师核查并发表明确意见。

答复:

(1)根据回复,你公司在确定收购价格时考虑了被收购影院的未来发展。请说明你公司在收购时是否对被收购影院有明确的未来经营规划和决策。如是,请说明在确定收购价格时考虑被收购影院的未来发展,而在进行减值测试时未予考虑的主要原因及合理合规性,你公司董事会是否存在交易决策和定价不够谨慎的情形,是否勤勉尽责。

公司在确定收购价格时考虑了被收购影院的未来发展,近年来,国家政策对于文化产业发展的支持力度不断增加,文化产业发展环境持续改善。电影产业作为文化娱乐市场重要组成部分,吸引了各类社会资本进入产业链的各个环节,同时,国民经济持续稳定快速增长带动居民文化消费需求的不断提升,在供给和需求的共同推动下,我国电影产业持续快速发展。公司在加快存量房产处置、改善财务结构的同时,积极培育院线业务作为公司的第二主业。通过本次收购,公司获得了电影发行经营许可证,进入前景良好的院线行业。后续公司可通过租赁自营、并购、加盟等模式进一步扩大影城规模,提升市场份额。同时,通过加强标准化及精细化管理,提升院线业务盈利能力。

而公司未来的规划等因素的影响,并不能在进行减值测试时全部计入相关资产组的可收回金额,主要原因如下:

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,因理财等原因,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。

根据上述要求,公司于购买日将商誉分摊至相关资产组,经对北京明星时代影院投资有限公司的18家子公司在购买日的含商誉的公允价值进行评估,只有两家子公司含商誉的公允价值高于可辨认净资产公允价值,因此应将商誉分摊到这两个子公司资产组,即北京明星时代数字电影院线有限公司(拥有院线经营资质牌照,以下简称“数字院线公司”)和贵阳光影无比影城有限公司。公司新设立的26家影院子公司,全部为北京明星时代影院投资有限公司的全资子公司,这26家公司与承载商誉的两个资产组公司均是北京明星时代影院投资有限公司的全资子公司,与上述承载商誉的两项资产组属于并列关系,并未影响到承载商誉资产组的构成,因此不能扩大商誉所在资产组组合。

但有明确计划,预计新设立的26家影院类公司均为北京明星时代影院投资有限公司投资,资金来源为嘉凯城集团股份有限公司借款,具体为:

公司名称	公司名称
安徽省恒大嘉凯影城管理有限公司	辽宁恒大嘉凯影城管理有限公司
河南省恒大嘉凯影城管理有限公司	重庆市恒大嘉凯影院管理有限公司
广西恒大嘉凯影城管理有限公司	广东省恒大嘉凯影城管理有限公司
甘肃省恒大嘉凯影城管理有限公司	湖南省恒大嘉凯影院管理有限公司
浙江恒大嘉凯影院管理有限公司	内蒙古恒大嘉凯影城管理有限公司
福建省嘉凯影院管理有限公司	山西恒大嘉凯影城管理有限公司
山东省恒大嘉凯影城管理有限公司	黑龙江省恒大嘉凯影城管理有限公司
贵州恒大嘉凯影城管理有限公司	海南省恒大嘉凯影城管理有限公司
上海嘉凯影院管理有限公司	宁夏恒大嘉凯影院管理有限公司
江苏恒大嘉凯影城管理有限公司	天津市恒大嘉凯影城管理有限公司
四川恒大嘉凯影院管理有限公司	吉林省恒大嘉凯影城管理有限公司
陕西省恒大嘉凯影城管理有限公司	河北恒凯电影院线有限公司
湖北省恒大嘉凯影城管理有限公司	江西省嘉凯影院管理有限公司

基于上述原因,在进行减值测试时,未予改变承载商誉资产组的范围,仅考虑具有明确计划部分对已划定资产组可收回金额的影响,是合理的,并且符合企业会计准则及上述监监会的相关规定。

公司在计划收购北京明星时代影院投资有限公司、艾美(北京)影院投资有限公司前,聘请了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日召开第六届董事会第十九次会议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,决策程序合法合规。在交易决策及定价方面,在决策时点董事会主要基于以下因素考虑:

第一、公司在积极去化存量房地产资产的同时需培育发展第二主营业务;第二,国家政策对于文化产业的支持力度不断加大,经济发展带动居民文化需求不断增长,电影文化市场未来发展潜力巨大;第三,明星时代公司拥有的院线牌照具有稀缺性;第四,专业机构出具的审计评估等相关报告。

2001年,国家确立了院线制为主体的发行放映体制,规定影院需在院线牌照下放映电影。自2014年底,全国跨省经营的商业院线合计达到48条后,截至2018年7月28日,国家新闻出版广电总局电影局没有审批新的跨省院线牌照,因此跨省院线牌照具有高度稀缺性。公司在收购院线牌照时点,市场上愿意出售牌照的企业寥寥无几,公司董事会在作出决策前综合考虑了以上因素,并且进行了反复的论证。

对于年度电影市场的正常波动风险,董事会在决策时进行了充分的预估,并拟定了通过强化管理、快速扩大市场份额来提升院线业务盈利能力等措施。从2018年的运营情况来看,公司院线业务已经减亏并持续向好发展。而对于院线行业某一特殊领域宏观政策的变化,则不在公司所能把控的范围内,如2018年12月20日,国家电影总局下发《关于加快电影院建设促进电影市场繁荣发展》的通知,再次开放院线牌照,进一步加剧了电影放映行业的竞争,客观上也使得院线牌照的稀缺性大幅下降。

综上,董事会在收购相关资产过程中不存在交易决策和定价不够谨慎的情形,履行了勤勉尽责的义务。

(2)资产组的可收回金额应当根据资产组的公允价值减去处置费用后的净额与资产组预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。请你公司说明在确定资产组可收回金额时是否考虑资产组公允价值减去处置费用的金额及具体计算过程,分析资产组可收回金额是否准确。

一、收购北京明星时代影院投资有限公司形成的商誉

在2018年底进行减值测试时,资产组的可收回金额应当根据资产组的公允价值减去处置费用后的净额与资产组预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

公司在进行减值测试时,未能采用资产组的公允价值减去处置费用后的净额,原因如下:

在进行商誉减值测试时,相关资产组不存在销售协议和资产活跃市场。而采用与相同或类似资产组交易案例或比较对象数据进行比较也不可行。公司目前可找到的交易案例如下:

收购案例	收购时间	收购股权	金额(亿元)	上年票房	票房倍数
华人文化收购UME	2017年9月	100%	20.00	6.80	2.94
大地影院收购橙天嘉禾	2017年2月	100%	32.86	8.08	4.07
当代东方收购华影天地	2016年5月	51.1%	1.72	1.11	3.02

公司与评估专业人士进行了探讨,专业人士认为在进行商誉减值测试时,选取的交易案例一般不能超过一年、另外还要考虑地域、品牌、规模和档次、以及周围竞争环境是否相同或类似,因此在做商誉减值测试时,上述交易案例并未得到采纳。

基于上述原因,公司无法获取相关资产组的公允价值,因此根据资产组的公允价值减去处置费用后的净额确定资产组的可收回金额不具备基础。

由于商誉所涉及的资产组的未来的现金流量可预测,相关收益预测资料可收集,因此,本次商誉减值测试采用资产组预计未来现金流量的现值模式计算资产组的可收回金额。目前检索到的同行业上市公司在商誉减值测试时,大都采用了按照预计未来现金流量的现值确定资产组可收回金额,公司的做法与同行业相同。

具体计算过程如下:

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对应资产组或资产组组合的账面价值	1,124.13
	②商誉账面价值	34,855.62
	合计=①+②	35,979.75
(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	9,314.87
	③可收回金额取①和②中较高者	9,314.87
(3)商誉减值金额		26,664.88
(4)已计提商誉减值金额		
(5)本期补提商誉减值金额		26,664.88

二、收购艾美(北京)影院投资有限公司形成的商誉

公司收购艾美(北京)影院投资有限公司形成商誉677万元。收购后,艾美(北京)影院投资有限公司下属影院(仅一家)由于区域市场波动导致经营持续不见好转已于2018年停止营业,公司计划对其进行改造优化,预计时间较长,故短期内无法重新开业,导致商誉产生减值并全额计提了商誉减值准备。

(3)你公司在计算收购上海中凯置业有限公司、北京明星时代影院投资有限公司所形成商誉的可收回金额时,按照预计未来现金流量的现值计算。请说明关键参数的选取依据及计算过程,并进行合理性分析。

一、上海中凯置业有限公司商誉减值测试时的关键参数依据如下:

(一)对上海中凯置业有限公司与商誉相关资产组未来现金流量的预测时,由于该公司为房地产项目公司,除现已开发完成的项目外,没有其他待开发项目,待现有存货销售完成后,该资产组将没有持续经营能力,因此该资产组的收益年限为有限年期,收益年限以该资产组完成销售并汇算清缴完毕为最后期限。根据该资产组目前经营状况、业务特点、市场供需等情况,综合分析考虑资产组所包含的主要资产的销售期等因素,预计该资产组在2019年未完成销售并汇算清缴完毕,故预测期确定为2019年1月至2019年12月,共1年。

(二)对于未来现金流量主要是通过对余山曼萧园别墅的销售确定未来销售收入,扣除实现销售后相关税费等,再考虑资产组中其他资产对未来现金流量的影响,综合确定未来现金流量。其中未来销售收入通过余山曼萧园别墅的销售实现,根据公司的预测,并参考同类型资产的市场价格及交易情况综合确定。首先采用市场法对别墅价格进行了评估,再根据每栋别墅格局、设计方案、装修情况、地下面积和花园面积等因素进行了相应的修正,求取每栋别墅的预计销售单价,最终确定余山曼萧园别墅的整体销售收入。由于公司管理层预计销售期为1年,因此,其收入未考虑增长。

(三)折现率的确定按照收益额与折现率口径一致的原则,折现率R采用税前折现率为11.02%。

1.折现率R选取加权平均资本成本估价模型(WACC)确定。

WACC=Ke×[E/(D+E)]+Kd×(1-T)×[D/(D+E)]

其中:Ke:权益资本成本

We=E/(D+E):根据市场价值估计的被估企业的目标权益资本比率

Kd:债务资本成本

Wd=D/(D+E):根据市场价值估计的被估企业的目标债务资本比率

T:所得税率

(1)Ke的确定

根据资本资产定价模型(CAPM),且在此基础上考虑资产组个体风险获得,计算公式为:

Ke=Rf+β×Rpm+A

其中:Rf:无风险报酬率

β:行业风险系数

Rpm:市场风险溢价

A:个别风险调整

①无风险报酬率Rf

无风险报酬率选取国债的平均到期收益率,具体选取的数据为自评估基准日起距到期时间为5年以上的国债的到期收益率(复利)。经查询iFinD资讯,距到期日为5年以上的国债的到期收益率(复利)3.30%,无风险报酬率Rf=3.30%

②市场风险溢价Rpm

市场风险溢价(EquityRiskPremium,ERP)反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场而要求的高于无风险报酬率的风险补偿。中国股票市场作为新兴市场,其发展历史较短,市场波动幅度较大,投资理念尚有待逐步发展成熟,市场数据往往难以客观反映市场风险溢价,因此,评估时采用业界常用的风险溢价调整方法,对成熟市场的风险溢价进行适当调整来确定我国市场风险溢价。

基本公式为:

市场风险溢价(Rpm)=成熟股票市场的股票风险溢价+国家风险溢价

=成熟股票市场的股票风险溢价+国家违约风险利差×(σ股票/σ国债)

a.成熟市场基本补偿额

美国不同时期股票风险补偿如下表所示:

一定时期内美国股票市场的风险补偿

时期	基于短期国库券的股票风险补偿	基于长期国债的股票风险补偿
1928-2018	7.93%	6.26%
1969-2018	6.34%	4.00%
2009-2018	13.00%	11.22%

b.国家违约补偿额

世界知名信用评级机构穆迪投资服务公司(Moody'sInvestorsService)对我国债务评级为Aa3,转换成国家违约风险利差为79个基点,即0.79%。

c.σ股票/σ国债

σ股票/σ国债为股票市场相对于债券市场的波动率,在本次计算中使用1.23倍的比率代表新兴市场的波动率。

d.市场风险溢价

基于历史的股票风险补偿,成熟股票市场的风险溢价通常选择基于长期国债的1928年至2018年的股票风险补偿6.26%。

则,我国市场风险溢价Rpm=6.26%+0.79%×1.23=7.24%。

③企业风险系数β

β计算如下:

序号	证券代码	证券简称	调整Beta	剔除财务杠杆调整Beta
1	000002.SZ	万科A	0.9347	0.6352
2	000006.SZ	深振业A	1.1900	0.9423
3	000007.SZ	全新好	0.5045	0.5045
4	000011.SZ	深物业A	1.0283	1.0282
5	000014.SZ	沙河股份	1.2528	1.2077
6	000029.SZ	深深房A	0.9311	0.9274
7	000031.SZ	中粮地产	1.1717	0.5055
8	000036.SZ	华联控股	1.2238	1.0474
9	……	……	……	……
……	……	……	……	……
120	601588.SH	北辰实业	1.0288	0.5008
平均值				0.6908

通过测算所选取样本公司的平均无杠杆风险系数βU;采用同行业平均资本结构作为资产组的目标资本结构,我们可以计算资产组所使用的风险值数据β。

含财务杠杆β=不含财务杠杆β×[1+D/E×(1-T)]=0.9693

图:企业风险系数β=0.9693

④个别风险调整系数A的确定

根据公司品牌成熟度、开发项目所处地理位置、物业类型、开发进度、销售状况、财务风险等,确定本次评估的个别风险调整系数为3.0%。

⑤权益资本报酬率

Ke=Rf+β×Rpm+A

=3.30%+0.9693×7.24%+3.0%

=13.32%

(2)Kd为企业实际贷款利率

按资产组所在公司基准日实际的贷款利率,Kd取为0.00%。

(3)WACC的确定

根据WACC=Ke×We+Kd×(1-T)×Wd,按公司有效的所得税税率及上述指标估算:

在评估基准日,资产组所在公司的所得税税率为25%,计算得出WACC(税后)=11.02%。

评估基准日前企业处于亏损状态,预测期内及企业汇算清缴时,企业仍无法盈利,因此,企业在未来经营期内预计无需交纳所得税,故本次评估在将税后折现率转换成税前折现率时所得税率选取0%,即:

税前折现率=税后折现率/(1-T)

=11.02%/(1-0%)

=11.02%

(四)商誉减值计算过程

1.经营性资产的值的确定过程

根据以上分析、预测所确定的各参数,通过对收益期内各年预测自由现金流进行折现,得出经营性资产价值,计算结果见下表:

金额:万元

项目名称	基准日	2019年
资产自由现金流量	–	173,019.73
测算期	0.00	0.50
折现率	11.02%	11.02%
折现系数	1.00	0.95
经营性资产价值		164,207.05

2.溢余资产价值的确定

经分析,资产组不存在溢余资产。

3.非经营性资产(负债)价值的确定

经分析,评估基准日资产组存在非经营性资产、非经营性负债,具体见下表:

单位:万元

分类	科目	账面值
非经营性资产	货币资金	15,442.42
非经营性资产	应收账款	4,176.37
非经营性资产	其他应收款	2,098.08
非经营性资产合计		21,716.87
非经营性负债	其他应付款	148,784.12
非经营性负债合计		148,784.12

4.资产组价的值的确定

基准日账面付息债务余额为72,900.00万元。

资产组价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值-付息债务价值

=164,207.05+0.00+21,716.87-148,784.12-72,900.00

=-35,760.21(万元)

5.商誉减值结果

单位:万元

项目名称	上海中凯置业有限公司	
对子公司的持股比例	100%	
(1)账面价值	①对应资产组或资产组组合的账面价值	-35,759.81
	②商誉账面价值	7,130.97
	合计=①+②	-28,628.84
(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	不适用
	②资产组预计未来现金流量的现值	-35,760.21
	③可收回金额取①和②中较高者	-35,760.21
(3)商誉减值金额		7,130.97
(4)已计提商誉减值金额		
(5)本期补提商誉减值金额		7,130.97

二、北京明星时代影院投资有限公司商誉减值测试时的关键参数依据如下:

(一)对于北京明星时代影院投资有限公司商誉,根据企业管理层确认的与商誉相关的资产组为北京明星时代数字电影院线有限公司和贵阳光影无比影城有限公司的资产组。

以上两个资产组的商誉减值测试方法是以预计未来现金流量的现值计算可收回金额。其预计现金流量根据公司管理层批准的五年期现金流量预测为基础,根据企业的发展规划及行业特点,资产组资产类型特点,收益期按永续考虑。

现金流量预测使用的折现率为税前折现率 14.50%。

1.折现率的具体计算过程

(1)所选折现率的模型

按照收益额与折现率口径一致的原则,收益额口径为企业自由现金流,则折现率R选取加权平均资本成本估价模型(WACC)确定。

WACC模型公式:

R=Ke×[E/(D+E)]+Kd×(1-T)×[D/(D+E)]

其中:Ke:权益资本成本

E/(D+E):根据市场价值估计的被估企业的目标权益资本比率

Kd:债务资本成本

D/(D+E):根据市场价值估计的被估企业的目标债务资本比率

T:所得税率

(2)Ke的确定

根据资本资产定价模型(CAPM),且在此基础上考虑产权持有单位个体风险获得,计算公式为:

Ke=Rf+β×Rpm+A

其中:Rf:无风险报酬率

β:行业风险系数

Rpm:市场风险溢价

A:个别风险调整

①无风险报酬率Rf

无风险报酬率选取国债的平均到期收益率,具体选取的数据为自评估基准日起距到期时间为10年以上的国债的到期收益率(复利)。经查询iFinD资讯,距到期日为10年以上的国债的到期收益率(复利)3.98%,无风险报酬率Rf≈3.98%

②市场风险溢价Rpm

市场风险溢价(Equity Risk Premium,ERP)反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场而要求的高于无风险报酬率的风险补偿。中国股票市场作为新兴市场,其发展历史较短,市场波动幅度较大,投资理念尚有待逐步发展成熟,市场数据往往难以客观反映市场风险溢价,因此,评估时采用业界常用的风险溢价调整方法,对成熟市场的风险溢价进行适当调整来确定我国市场风险溢价。

基本公式为:

市场风险溢价(Rpm)=成熟股票市场的股票风险溢价+国家风险溢价

=成熟股票市场的股票风险溢价+国家违约风险利差×(σ股票/σ国债)

a.成熟市场基本补偿额

美国不同时期股票风险补偿如下表所示:

一定时期内美国股票市场的风险补偿

时期	基于短期国库券的股票风险补偿	基于长期国债的股票风险补偿
1928-2018	7.93%	6.26%
1969-2018	6.34%	4.00%
2009-2018	13.00%	11.22%

b.国家违约补偿额

世界知名信用评级机构穆迪投资服务公司(Moody'sInvestorsService)对我国债务评级为Aa3,转换成国家违约风险利差为79个基点,即0.79%。

c.σ股票/σ国债

σ股票/σ国债为股票市场相对于债券市场的波动率,在本次计算中使用1.23倍的比率代表新兴市场的波动率。

d.市场风险溢价

基于历史的股票风险补偿,成熟股票市场的风险溢价通常选择基于长期国债的1928年至2018年的股票风险补偿6.26%。

则,我国市场风险溢价Rpm=6.26%+0.79%×1.23=7.24%。

③企业风险系数β

β计算如下:

序号	证券代码	证券简称	调整Beta	剔除财务杠杆调整Beta
1	000002.SZ	万科A	0.9347	0.6352
2	000006.SZ	深振业A	1.1900	0.9423
3	000007.SZ	全新好	0.5045	0.5045
4	000011.SZ	深物业A	1.0283	1.0282
5	000014.SZ	沙河股份	1.2528	1.2077
6	000029.SZ	深深房A	0.9311	0.9274
7	000031.SZ	中粮地产	1.1717	0.5055
8	000036.SZ	华联控股	1.2238	1.0474
9	……	……	……	……
……	……	……	……	……
120	601588.SH	北辰实业	1.0288	0.5008
平均值				0.6908

通过测算所选取样本公司的平均无杠杆风险系数βU;采用同行业平均资本结构作为资产组的目标资本结构,我们可以计算资产组所使用的风险值数据β。

含财务杠杆β=不含财务杠杆β×[1+D/E×(1-T)]=0.9693

图:企业风险系数β=0.9693

④个别风险调整系数A的确定

根据公司品牌成熟度、开发项目所处地理位置、物业类型、开发进度、销售状况、财务风险等,确定本次评估的个别风险调整系数为3.0%。

⑤权益资本报酬率

Ke=Rf+β×Rpm+A

=3.30%+0.9693×7.24%+3.0%

=13.32%

(2)Kd为企业实际贷款利率

按资产组所在公司基准日实际的贷款利率,Kd取为0.00%。

(3)WACC的确定

根据WACC=Ke×We+Kd×(1-T)×Wd,按公司有效的所得税税率及上述指标估算:

在评估基准日,资产组所在公司的所得税税率为25%,计算得出WACC(税后)=11.02%。

评估基准日前企业处于亏损状态,预测期内及企业汇算清缴时,企业仍无法盈利,因此,企业在未来经营期内预计无需交纳所得税,故本次评估在将税后折现率转换成税前折现率时所得税率选取0%,即:

税前折现率=税后折现率/(1-T)

=11.02%/(1-0%)

=11.02%

(四)商誉减值计算过程

1.经营性资产的值的确定过程

根据以上分析、预测所确定的各参数,通过对收益期内各年预测自由现金流进行折现,得出经营性资产价值,计算结果见下表:

金额:万元

项目名称	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	稳定年期
自由现金流量	995.91	495.74	705.95	930.16	1,152.34	1,118.75
折现率	14.50%	14.50%	14.50%	14.50%	14.50%	14.50%
折现年限	0.500	1.500	2.500	3.500	4.500	
折现系数	0.9346	0.8162	0.7129	0.6226	0.5438	3.5057
折现值	930.73	404.64	503.26	579.14	626.64	3,922.01
自由现金流量现值合计	930.73	1,335.37	1,838.63	2,417.77	3,044.41	6,966.42

(2)溢余资产价值的确定

经分析,资产组不存在溢余资产。

(3)非经营性资产(负债)价值的确定

经分析,评估基准日资产组存在非经营性资产、非经营性负债,具体见下表:

单位:万元

分类	资产科目	账面值
非经营性资产	其他应收款	33.00
非经营性资产	其他流动资产	3.20
非经营性资产	递延所得税资产	97.45
非经营性资产合计		133.65
非经营性负债	其他应付款	713.86
非经营性负债合计		713.86

(4)资产组可收回价值的确定

经分析,资产组无付息债务。

资产组可收回价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值-付息债务

=6,966.42+0.00+133.65-713.86-0.00

=6,386.21(万元)

2.贵阳光影无比影城有限公司资产组:

(1)经营性资产的值的确定过程

根据以上分析、预测所确定的各参数,通过对收益期内各年预测自由现金流进行折现,得出经营性资产的价值,计算结果见下表:

金额:万元

项目名称	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	稳定年期
企业自由现金流量	464.84	583.39	608.82	621.64	604.98	507.76
折现率	14.50%	14.50%	14.50%	14.50%	14.50%	14.50%
折现年限	0.500	1.500	2.500	3.500	4.500	
折现系数	0.9346	0.8162	0.7129	0.6226	0.5438	3.5057
折现值	434.42	476.18	434.02	387.05	328.98	1,780.06
自由现金流量现值合计	434.42	910.60	1,344.62	1,731.67	2,060.65	3,840.71

(2)溢余资产价值的确定

经分析,资产组不存在溢余资产。

(3)非经营性资产(负债)价值的确定

经分析,评估基准日资产组存在非经营性资产、非经营性负债,具体见下表:

单位:万元

分类	科目	账面值
非经营性资产	其他应收款	235.57
非经营性资产	其他流动资产	54.53
非经营性资产合计		290.10
非经营性负债	应付账款	254.01
非经营性负债	其他应付款	948.14
非经营性负债合计		1,202.15

(4)资产组可收回价值的确定

经分析,资产组无付息债务。

资产组可收回价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值-付息债务

=3,840.71+0.00+290.10-1202.15-0.00

=2,928.66(万元)

3.收购北京明星时代影院投资有限公司商誉减值结果

具体计算过程如下:

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对应资产组或资产组组合的账面价值	1,124.13
	②商誉账面价值	34,855.62
	合计=①+②	35,979.75
(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	9,314.87
	③可收回金额取①和②中较高者	9,314.87
(3)商誉减值金额		26,664.88
(4)已计提商誉减值金额		
(5)本期补提商誉减值金额		26,664.88

合理性分析:

综上所述,本次商誉减值测试是依据《企业会计准则第8号——资产减值》、《会计监管风险提示第8号——商誉减值》的相关规定进行的,预测中主要参数选取是依据公司管理层的未来经营计划,并与行业水平、公开市场信息等相比较,其参数选取依据及计算过程合理。

其中与商誉相关的资产组现金流量的预测,是以资产的当前状况为基础,不包括与将来可能会发生的、尚未作出承诺的重组事项或者与资产改良有关的预计未来现金流量。该预测基础及范围符合《企业会计准则第8号——资产减值》第十二条规定。

上海中凯置业有限公司资产组预测期为1年,收入预测基于公司管理层的预测,并参考报告日市场上同类资产的售价确定。北京明星时代数字电影院线有限公司资产组相贵阳光影无比影城有限公司资产组预测期为5年,5年以后为稳定期,是依据公司管理层的未来经营计划确定,符合《企业会计准则第8号——资产减值》第十九条规定。

折现率的选取是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率,符合《企业会计准则第8号——资产减值》第十三条的规定。

独立董事意见:

经核查,公司在收购北京明星时代影院投资有限公司、艾美(北京)影院投资有限公司过程中,进行了充分地调研与论证,董事会的审议程序符合相关法律法规和公司章程的规定,交易决策和定价依据充分合理,我们认为董事会履行了勤勉尽责的义务。

公司聘请具有证券资质资业务评估资格的北京华亚正信资产评估有限公司对商誉相关资产组在2018年12月31日的可收回价值进行了评估,我们认为本次商誉减值测试符合《企业会计准则第8号-资产减值》、《会计监管风险提示第8号-商誉减值》及《以财务报告为目的的评估指南》等相关规定,体现了谨慎性原则,本次计提减值准备能够更加充分、公允地反映相关公司的财务状况、资产价值及经营成果,不存在损害公司及全体股东利益的情况。

综上,我们同意公司对年报问询函第一题的回复意见。

年审会计师专业意见:

我司在收到贵部《关于对嘉凯城集团股份有限公司的年报问询函》(公司部年报问询函〔2019〕第43号)后,立即组织公司人员对年报问询函有关事项予以说明;同时,我司立即将相关内容发送至我司2018年度年报的年审会计师事务所(瑞华会计师事务所)及注册会计师。瑞华会计师事务所立即组织负责我司年审项目的注册会计师及项目组人员,对相关问题及我司的回复意见进行了认真的讨论、核查,并于2019年5月20日以瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对深圳证券交易所《关于对嘉凯城集团股份有限公司的年报问询函》的核查意见,对上述第十一题所涉事项的我司回复意见发表了专业意见,认可了我司针对第十一题的回复意见。

问题12:年报显示,你公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费1.01亿元。请说明上述资金占用费产生的原因、涉及的对手方及关联关系、资金总额、发生时间及期限、利率、资金占用费,履行的审批程序及披露义务情况,并分析在需向控股股东借款的情形下仍对外提供资金的主要原因及合理性。

答复:

公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费1.01亿元产生的原因是2016年转让青岛嘉凯城房地产开发有限公司股权、2017年转让潍坊国大房地产开发有限公司股权、2018年退回海南华航房地产开发有限公司股权(以下将三家公司简称“标的公司”),根据股权转让协议,法院判决裁定及股权回购协议的约定,标的公司需要按约定期限偿还公司及其关联方的借权款,并按约定利率支付利息。2018年度公司收到青岛嘉凯城房地产开发有限公司支付的借权款利息0.83亿元,收到海南国大房地产开发有限公司支付的逾期利息0.12亿元,收到海南华航房地产开发有限公司债权款利息0.06亿元,合计1.01亿元。

具体如下:

一、收到青岛嘉凯城房地产开发有限公司支付的借权款利息0.83亿元

青岛嘉凯城房地产开发有限公司(以下简称“青岛嘉凯城”)目前系公司非关联方,该部分利息所涉资金总额24.10亿元,系公司及下属公司历年对青岛嘉凯城项目的陆续投入,在青岛嘉凯城项目转让后,债权款按股权转让协议约定期限收回,并按股权转让协议约定利率10%计息,0.83亿元债权款利息发生时间系2016年10月至2017年12月。

二、潍坊国大房地产开发有限公司支付的逾期利息0.12亿元

潍坊国大房地产开发有限公司(以下简称“潍坊国大”)目前系公司非关联方,该部分逾期利息所涉资金总额1.50亿元,系公司及下属公司历年对潍坊国大项目的陆续投入,因未能按规定时间收回债权款而产生的逾期利息,逾期利息按10%利率计算并在2018年收回。

三、海南华航房地产开发有限公司支付的债权款利息0.06亿元

海南华航房地产开发有限公司(以下简称“海南华航”)目前系公司非关联方,该部分利息所涉资金总额0.41亿元,系公司及下属公司历年对海南华航项目的陆续投入,在海南华航项目股权退回后,债权款按法院判决裁定及股权执行和解协议约定期限收回,并按协议约定利率12%计息,0.06亿元债权款利息发生时间系2010年4月至2017年12月。

上述款项履行的审批程序及披露义务情况如下:

青岛嘉凯城房地产开发有限公司债权款利息系公司转让该公司股权所致,该事项已经公司2016年第四次临时股东大会审议通过。

潍坊国大房地产开发有限公司逾期利息系公司转让所致,该项目转让在公司董事会对董事长授权审批范围内,经公司总经理办公会议审议后由董事长审批通过。根据《深圳证券交易所股票上市规则》,该交易未达披露标准。

海南华航房地产开发有限公司债权款利息系我司与香港宝亚有限公司诉讼所致,该事项公司已于2018年3月15日披露,详见公司《诉讼进展公告》(公告编号2018-006)。

问题13:你公司控股股东及实际控制人分别于2017年2月和2016年6月出具承诺,将在2019年7月底前以届时法律法规允许的各种方式解决与你公司之间的同业竞争问题。你公司控股股东和实际控制人于2018年7月出具承诺,在2019年7月底前逐步解散恒大院线公司及其分子公司的相关人员,恒大院线公司及其从事院线业务的分子公司将逐步停止业务并注销,之后不再使用“恒大院线”等品牌从事院线业务。请详细说明上述两项承诺截至目前的履行情况,能否在规定期限内履行完毕,如否,请说明拟采取的应对措施。

答复:

一、关于解决地产业务同业竞争承诺履行情况

公司控股股东及实际控制人自2016年8月受让公司股份以来,公司一直未新增房地产开发项目。同时,围