

南宁百货大楼股份有限公司 关于对长期待摊费用计提资产减值准备的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

为客观、公允地反映公司财务状况及经营成果，根据《企业会计准则》等相关规定，2020 年末，南宁百货大楼股份有限公司（以下简称：公司）对文化宫店有减值迹象的长期待摊费用等相关长期资产进行了减值测试，并聘请专业评估机构进行了评估。2021 年 4 月 8 日召开第八届董事会 2021 年第一次正式会议和第八届监事会第十四次会议，审议通过了《关于对长期待摊费用计提资产减值准备的议案》。具体情况如下：

一、情况概述

文化宫店是公司自 2016 年起，以 2.95 亿元的租金向南宁市总工会承租的商业经营场地，租赁期限 20 年，免租期 3 年，租金已全部付清。截止 2020 年 12 月 31 日，作为长期待摊费用核算的文化宫店租金及后续投入的装修费余额为 2.57 亿元。另外，文化宫店装有通风设备、中央空调、直通电梯、货运电梯、消防电梯及自动扶梯、停车场智能进出系统等固定资产 641.44 万元。

2020 年受新冠疫情影响，文化宫店的客流量锐减、营收大幅下降，经营压力、租金收取压力大增，租户退租、空铺现象更为严重，已存在重大减值迹象。

二、具体情况说明

（一）计提减值准备的方法、依据和标准

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定，资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据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较高者确定。

测试过程中，公司聘请了中联资产评估集团有限公司（以下简称：中联评估）对文化宫店长期待摊费用等相关长期资产进行了以财务报告资产减值测试为目的的评估。本次评估对象是公司长期待摊费用—文化宫店预付租金及装修工程的公允价值，评估范围为公司于基准日申报的其向南宁市总工会租用的南宁市兴宁区民主路 20 号南宁百货文化宫店房地产，具体为南宁市工人文化宫职工综合文化活动中心负一层至地上四层 43,541.00 平方米的商场，以及负二层至负三层地下停车场 893 个停车位。本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用收益法对评估对象的公允价值进行评估。根据中联评估出具的中联评报字[2021]第 766 号《评估报告》评估结果，文化宫店长期待摊费用等相关长期资产公允价值评估值 19,158.30 万元。另外，公司管理层对资产预计未来现金流量的现值进行了测算，测算结果为 17,973.99 万元。由于文化宫店相关长期资产主要是作为长期待摊费用的租金和装修费，固定资产占比极小，且固定资产均为动产设备，可异地安装使用，故无需预计处置费用。综上，公司按孰高原则，以《评估报告》评估结果的公允价值 19,158.30 万元作为可收回金额。

文化宫店相关长期资产账面价值合计 26,341.90 万元（其中，长期待摊费用资产余额 25,700.46 万元、固定资产余额 641.44 万元），可收回金额 19,158.30 万元，资产减值 7,183.60 万元。由于文化宫店固定资产占比极小，且可异地安装使用，单项资产并无明显减值迹

象，上述资产减值由作为长期待摊费用的租金和装修费承担更为合理。

（二）计提金额

根据以上减值测试结果，公司于本期确认“文化宫店租金及装修工程”长期待摊费用资产减值损失 7,183.60 万元。

三、对公司财务状况的影响

此减值准备形成的资产减值损失预计减少公司 2020 年度利润总额约 7,183.60 万元。

四、董事会关于本次计提资产减值准备的意见

公司董事会认为：本次计提资产减值准备基于谨慎性原则，符合《企业会计准则》等有关要求，有利于公允反映公司资产状况和整体经营情况，不存在损害公司和中小股东合法利益情况。同意公司本次计提资产减值准备。

陈琳董事在 2021 年 4 月 8 日召开的董事会上，投了反对票。

五、独立董事关于本次计提资产减值准备的独立意见

公司独立董事发表独立意见，认为：对公司文化宫店长期待摊费用计提资产减值准备事项，是基于会计谨慎性原则，符合《企业会计准则》及相关规定和公司资产的实际情况，客观公允地反映了公司的财务状况和资产价值，有助于向投资者提供真实、完整、可靠的财务数据和会计信息。计提长期待摊费用资产减值准备的决策程序合法有效，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。同意公司按有关会计政策计提资产减值准备。

魏志华及孙韬独立董事建议公司考虑在转租、退租等方案中寻求更适合的解决方案。

赵磊独立董事在 2021 年 4 月 8 日召开的董事会上，投了弃权票。

六、审计委员会关于本次计提资产减值准备的意见

公司审计委员会认为：本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司财务管理制度的相关规定，计提资产减值准备后，公司财务报表能够公允地反映公司的财务状况和经营成果，有助于向投资者提供真实、可靠、准确的会计信息，不存在损害公司及全体股东利益的情况，同意本次计提资产减值准备。

七、监事会关于本次计提资产减值准备的意见

公司监事会认为：公司按照《企业会计准则》的有关规定计提资产减值准备，依据充分，符合公司实际情况，相关决策程序符合法律法规的规定，同意本次计提资产减值准备。

程靖刚先生在 2021 年 4 月 8 日召开的监事会上，投了反对票。

八、审议程序

1. 2021 年 3 月 29 日召开的公司第八届董事会审计委员会 2021 年第五次会议，以五票同意的表决结果，全票审议通过了《关于对长期待摊费用计提资产减值准备的议案》。

2. 2021 年 4 月 8 日召开的公司第八届董事会 2021 年第一次正式会议，以 6 票同意、1 票反对、2 票弃权的表决结果，审议通过了《关于对长期待摊费用计提资产减值准备的议案》。

陈琳董事投反对票，认为：评估假设的关键参数有失公允，减值可能不够充分，建议重新复核。

孙洪董事投弃权票，认为：文化宫项目还要研究测算。

赵磊独立董事投弃权票，认为：建议复核数据。

3. 2021 年 4 月 8 日召开的公司第八届监事会第十四次会议，以 4 票同意、1 票反对、0 票弃权的表决结果，审议通过了《关于对长期待摊费用计提资产减值准备的议案》。

程靖刚先生投了反对票，认为：评估假设的关键参数有失公允，减值不够充分，建议审慎处理。

4. 本次计提资产减值准备事项尚需提交定于 2021 年 5 月 11 日召开的公司 2020 年度股东大会审议。

特此公告。

南宁百货大楼股份有限公司董事会

2021 年 4 月 10 日