

南宁百货大楼股份有限公司
董事、高级管理人员对公司《2020年年度报告》
的书面确认意见

根据《证券法》(2019年修订)、中国证监会及上海证券交易所的有关规定要求,本人认真审阅了公司《2020年年度报告》(全文、摘要),并对该报告的编制情况进行了审核,本人无法保证《南宁百货大楼股份有限公司2020年年度报告》(全文、摘要)中涉及“长期待摊费用”科目减值金额及其相关内容的准确性,理由如下:

公司2020年年度报告拟披露对合并资产负债表“长期待摊费用”科目评估减值7,183.60万元。经查阅公司提供的中联资产评估集团有限公司于2021年3月29日出具的《南宁百货大楼股份有限公司进行资产减值测试所涉及其长期待摊费用-文化宫预付租金及装修工程公允价值评估项目资产评估报告》(中联评报字[2021]第766号)及其说明,本人认为该项减值测试存在评估假设不够审慎、减值金额不够充分的可能。

该项“长期待摊费用”减值将相应影响合并利润表中“资产减值损失”、“营业利润”、“利润总额”、“净利润”等关键科目金额及相关陈述。经沟通,公司管理层认为目前财务报告数据无需调整。因此,出于谨慎尽责的态度,本人无法保证年报中与该事项相关的内容的准确性。关于“长期待摊费用”科目减值金额的具体分析,详见附件。

特此说明。

董 事:



2021年4月8日

附件：对于 2020 年度公司财务报表 中“长期待摊费用”科目减值金额的具体分析

根据公司董事会议案材料，公司于 2012 年 1 月 10 日与南宁市总工会签订了《租赁合同》，约定承租位于南宁市工人文化宫大院内的文体活动中心 1-4 层、文化广场及地下停车场用于商业经营，租赁期间为 2016 年至 2039 年（共 23 年，其中前 3 年为免租期），总租金 2.95 亿元。公司已于 2012-2016 年之间提前全额支付未来 20+3 年的 2.95 亿元租金。截止 2020 年 12 月 31 日，计入长期待摊费用科目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。

根据上市公司于 2021 年 4 月 1 日提供的中联资产评估集团有限公司出具的《南宁百货大楼股份有限公司进行资产减值测试所涉及其长期待摊费用-文化宫预付租金及装修工程公允价值评估项目资产评估说明》（中联评报字[2021]第 766 号），评估机构采用收益法对长期待摊费用对应的未来 18.32 年租赁权进行评估。在商场持续出租的前提下，收益法将文化宫店未来有效经营年期内各年的正常纯收益，折算为估价时点上的现值。但评估机构进行未来租金收益测算所依据的部分关键参数如出租率、租金水平等，显著偏于乐观，与实际情况差异较大。具体如下：

1. 评估假设的出租率为 99%，近三年实际平均仅 78.56%。

根据上市公司于 2021 年 4 月 2 日提供的《文化宫 2018-2020 年租金台账》，2018、2019、2020 年该商场的整体商铺空置率分别为 7.11%、24.90%、32.30%，由此计算，近三年实际的出租率分别为 92.89%、75.10%、67.70%，该店三年平均出租率仅 78.56%。可见，该假设显著高于目前实际水平，在百货行业整体发展放缓的行业大背景下，该假

设缺乏足够支持证据，缺乏审慎。

2. 商场平均租金评估结果为 29.17 元/m²/月，近三年实际仅 14.89-21.93 元/m²/月。

(1) 从结果来看，该租金水平远高于目前实际水平。根据公司提供的《文化宫 2018-2020 年租金台账》，2018、2019、2020 年该商场实际租金单价分别为 14.89、21.93、14.99 元/m² /月。

(2) 从商场平均租金的评估过程来看：评估采用市场法对基准日租金进行评估，但选取的可比实例均为悦荟广场的首层店铺，样本同质化程度高，参考性有限。

综上，当前评估机构按照偏乐观的方式所评估的长期待摊费用资产的剩余价值为 1.92 亿，在此情况下，计提资产减值准备 7,183.60 万元。本人认为上述财务处理所依赖的关键参数假设不够审慎，导致减值金额不够充分，进而影响与其相关的其余财务报表科目的确认。

鉴于此，出于谨慎尽责的态度，本人无法保证年报中与该事项相关内容的准确性，对本次董事会审议的《2020 年年度报告（稿）（全文、摘要）》议案投弃权票。