

大华会计师事务所（特殊普通合伙）  
关于对广州市香雪制药股份有限公司的  
年报问询函的回复

大华核字[2021]008645 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)



大华会计师事务所（特殊普通合伙）  
关于对广州市香雪制药股份有限公司的  
年报问询函的回复

	目 录	页 次
一、	关于对广州市香雪制药股份有限公司的 年报问询函的回复	1-9

---

## 关于对广州市香雪制药股份有限公司的 年报问询函的回复

大华核字[2021]008645 号

深圳证券交易所创业板公司管理部：

广州市香雪制药股份有限公司(以下简称“香雪制药”)转来贵部《关于对广州市香雪制药股份有限公司的年报问询函》(创业板年报问询函(2021)第227号)收悉，我们对需要会计师发表意见的相关问题回复如下：

**问询 1：截至 2020 年末，你公司在建工程中生物岛项目账面价值约为 3.36 亿元，请你公司说明截至回函日期生物岛项目在建工程完工进度，与该项目相关的诉讼进展情况，并结合相关会计准则说明生物岛 1 号地块长期未能过户的情形下你公司未对其相关的在建工程计提减值准备的合理性，请你公司年审会计师对前述在建工程减值准备的合理性发表明确意见。**

### 【公司回复】

#### 1、在建工程进度情况

截至本回函日，生物岛项目在建工程完工进度 89%。生物岛 1 号地块为商业别墅工程，账面价值为：335,644,755.11 元，已取得相关行政规划许可，办理了《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《施工许可证》。该项目建筑面积合计 5,521.79 平方米，项

目为框架结构，外墙为花岗岩，已完成土建及消防施工，未进行室内装修工程及水、电施工。

## 2、涉及的诉讼进展情况

根据广州市不动产登记查册表，公司获悉生物岛 1 号地块被查封涉及的诉讼案件有 20 个，其中与公司购买的生物岛 1 号地块有关的主要诉讼情况如下：

诉讼基本情况	涉案金额	诉讼进展
启德酒店与林蔡宝璇的民间借贷纠纷案	本金 2.07 亿及相应利息	因其中一名被告去世，案件在重审中。
康享有限公司在启德控股有限公司及广东启德酒店有限公司的投资权益受损一案	本金 3 亿及相应利息	一审已判决，公司胜诉。目前康享有限公司已上诉，在二审中。
公司与启德酒店合同纠纷案	交易对价 2.0635 亿元及利息	公司胜诉，目前在法院强制执行阶段。

①广东启德酒店有限公司（以下简称“启德酒店”）与林蔡宝璇的民间借贷纠纷案，原告林蔡宝璇对属于公司的尚未交割的交易标的所处项目地块向广东省高级人民法院申请了诉前财产保全，查封了属于公司的财产，公司于 2017 年 3 月与中国建设银行股份有限公司广州经济技术开发区支行签署《出具保函协议》，申请了 1.2 亿元的财产保全担保函，向法院申请置换项目地块的财产保全，并成功解除了该案对项目相关地块的财产保全措施。

公司第八届董事会第十二次会议补充审议通过了上述事项，已对外披露。2021 年 4 月 28 日，公司与控股股东昆仑投资签署了《广州市香雪制药股份有限公司与广州市昆仑投资有限公司的债权债务转让协议》。根据协议约定，昆仑投资同意受让公司在前述保函协议

项下的全部债权债务（包括保证金专户内的保证金及其利息），交易金额包括 1.2 亿元本金及相应利息。

②公司被动牵涉康享有限公司与启德酒店的诉讼案，2021 年 3 月收到广东省高级人民法院的《民事判决书》（（2016）粤民初 66 号），判决驳回康享有限公司的诉讼请求。具体内容详见公司在巨潮资讯网披露的《关于涉及诉讼事项的公告》（公告编号:2018-015）、《关于撤回财产保全担保函暨涉及诉讼事项的进展公告》（公告编:2018-081）、《关于涉及诉讼进展的公告》（公告编号:2021-028）。

③公司与启德酒店合同纠纷案，法院出具了《民事判决书》（（2019）粤 01 民初 1462 号）和《裁判文书生效证明》（（2019）粤 01 民初 1462 号），公司胜诉。案件诉讼详细情况请查看公司于 2020 年 6 月 29 日披露的《关于诉讼进展的公告》（公告编号:2020-058）。

公司经多次与启德酒店沟通，其拒不履行法院的判决，公司向广州市中级人民法院提交了《强制执行申请书》，法院已受理，并已立案执行，目前在强制执行阶段。法院对生物岛 1 号地块的拍卖，公司有优先受偿权，生物岛地块涉及的诉讼情况对公司不构成重大影响。

### 3、公司在建工程计提减值的会计政策

公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其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。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

#### 4、公司未对相关的在建工程计提减值准备的合理性

公司聘请了北京中企华资产评估有限责任公司对生物岛 1 号地块的在建工程及土地使用权可收回金额进行了评估，并出具了《广州市香雪制药股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的生物岛 1 号地块的在建工程及土地使用权可收回金额资产评估咨询报告》（中企华评咨字(2021)第 6172 号）。

评估范围：在建工程账面价值为 335,644,755.11 元，土地使用权账面价值为 64,495,737.68 元。在建工程为公司所持有的生物岛 1 号地块商业别墅工程，土地使用权为公司所购买的生物岛 1 号地块土地使用权。

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

价值类型：可收回金额

评估方法：公允价值减去处置费用后的净额

评估结论：本资产评估报告选用公允价值减去处置费用后的净额评估结果作为评估结论。

公司截至评估基准日生物岛 1 号地块的在建工程及土地使用权合计账面价值为 39,962 万元，在持续经营和评估假设成立的前提下，

采用公允价值减去处置费用后的净额，计算生物岛 1 号地块的在建工程及土地使用权可收回金额不低于人民币 57,074.76 万元。本次评估值为不含增值税的价值。

根据以上评估结果，公司认为：生物岛 1 号地块相关的在建工程可收回金额大于其账面价值，因此未对其计提减值准备。

### 【会计师回复】

#### 1、实施的审计程序

(1) 了解及评价与资产减值相关的内部控制设计的合理性，测试关键控制执行的有效性；

(2) 对在建工程进行了解，我们对重要在建工程期初情况重点关注；

(3) 我们分析管理层对年末在建工程是否存在可能发生减值迹象的判断，检查其在本工程减值测试时采用的关键假设的合理性；

(4) 我们与外部评估专家讨论，分析采用的估值方法是否适当。并对评估机构和评估师的胜任能力进行了必要的审核，与评估师进行了充分的沟通。我们复核了评估过程中使用重要的假设和方法的相关性和合理性，使用的重要的原始数据的相关性、完整性和准确性；与评估师沟通了评估方法选择的合理性与适用性，并在复核过程中保持与评估师的充分沟通与交流。

(5) 我们检查管理层对资产与资产减值会计处理及相关的报表披露。

#### 2、审计意见

我们实施了上述与在建工程减值相关的审计程序，我们认为，生物岛项目在建工程可回收金额大于其账面价值，公司未对生物岛 1

号地块相关的在建工程计提减值准备具备合理性。

问询 2：你公司在建工程云南香格里拉健康产业园、五华生物医药产业园工程均已超过原定建设期三年时间，截至 2020 年末工程进度分别为 55%、60%，在建工程账面价值分别为 0.87 亿元、2.48 亿元，请你公司说明前述在建工程进度较为缓慢的原因，是否存在延迟结转固定资产的情形，并请你公司年审会计师发表明确意见。

**【公司回复】**

- 1、 公司云南香格里拉健康产业园、五华生物医药产业园工程建设情况如下：



项目	投入时间	项目进度	累计投入 /亿	转固金额 /亿	建设内容	规划产能	进展缓慢原因
云南香格里拉健康产业园	2015/7	55%	0.87	—	中药材、中药饮片、健康食品饮料加工生产基地	年产 3,000 吨 GMP 饮片、年产 2,000 吨 QS 标准食品	1、前期的工程设计、规划报批等进行了多次修改；2、建设过程中根据业务发展的需要，对工程规划和建设内容进行了部分调整，使得建设进度延长；3、公司结合外部市场环境、宏观经济形势、技术发展方向等综合因素，基于谨慎考虑，为了更好地保障公司及股东的利益，确保项目投产后及时产生良好的经济效益，故公司根据企业实际情况把握投资进度，导致实际投入进度比预期计划慢。
五华生物医药产业园工程一、二期	2016/3	60%	2.48	—	现代化中成药生产基地，未来将承接既香雪制药母公司中成药生产业务	一期建成后产能为不低于 40,000 万支抗病毒口服液	1、建设工程的施工问题和改造导致工程存在部分中断；2、有关城市配套工程规划和施工延迟，导致项目内对应工程的设计和施工无法按计划推进；3、广州生产基地的搬迁和产业转移比原计划推迟，导致实际投入进度比预期计划慢。

## 2、在建工程核算的会计政策

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

上述在建项目的核算符合会计准则和公司相关会计政策要求，不存在延迟转固的情况。

### 【会计师回复】

#### 1、实施的审计程序

(1) 了解和评价管理层与在建工程相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 检查在建工程项目、规模是否经过授权批准；

(3) 检查在建工程增加的原始凭证是否齐全，会计处理是否正确；

(4) 检查在建工程项目以及其他转出数的原始凭证是否齐全，会计处理是否正确；

(5) 检查在建工程余额构成内容，并到现场了解工程项目的实际进度，查看未安装设备的实际存在；

(6) 检查是否存在已交付使用，但未办理竣工交付使用手续，未及时进行会计处理的项目；

(7) 检查在建工程合同，以确定资本性支出；

(8) 检查在建工程是否存在减值迹象，后续计量是否符合企业会计准则的规定。

## 2、审计意见

经实施上述审计程序，我们认为，公司不存在延迟转固的情况。

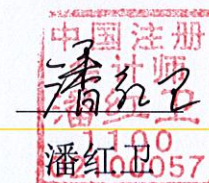
大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：  
(项目合伙人)



中国注册会计师：



二〇二一年五月十九日