

证券代码：600812

股票简称：华北制药

编号：临 2023-008

## 华北制药股份有限公司

# 关于回复上海证券交易所《关于华北制药股份有限公司有关业绩预告及计提坏账准备事项的监管工作函》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法律责任。

华北制药股份有限公司（以下简称“公司”）收到上海证券交易所上市公司管理一部下发的《关于华北制药股份有限公司有关业绩预告及计提坏账准备事项的监管工作函》（上证公函[2023]0069号）（以下简称“《监管工作函》”）后，公司高度重视，立即组织相关人员对照函件展开逐项核查工作，现就具体情况回复如下：

一、公告显示，截至 2022 年 12 月 31 日，公司在其他应收款中归集的搬迁停工损失累计 25.20 亿元，主要包括搬迁永久不再使用设备的固定资产净额 6.63 亿元，搬迁待分流、安置人员的人工成本 10.74 亿元，搬迁停工期间的设备折旧 1.16 亿元，以及停产单位发生的其他费用 6.67 亿元，待收到政府补偿款后核销。请公司：

（1）补充说明待分流、安置人员的具体情况，包括各期涉及的员工数量、人均成本、所属停产单位等；

公司回复：

自 2012 年起公司主城区搬迁企业陆续停产，涉及停工人员的单位有：

华北制药股份有限公司（下表简称“股份母公司”）、华北制药河北华诺有限公司（以下简称“华诺公司”）、华北制药威可达有限公司（以下简称“威可达公司”）、河北维尔康有限公司（以下简称“维尔康公司”）、华北制药康欣有限公司（以下简称“康欣公司”）、华北制药华胜有限公司（以下简称“华胜公司”）。2012年-2022年，职工通过转岗分流、协商解除、待岗等措施进行妥善安置，其中年度最多时有3,108人待分流安置，截至2022年末尚有242人待分流安置。各年度待分流安置人员人数及人工成本情况详见下表：

单位：万元

年份	待分流安置 人员人数	待分流安置 人员人工成本	其中：辞 退福利	人均人 工成本	涉及单位
2012	760	4,276		5.63	股份母公司
2013	2,788	15,596		5.59	股份母公司、维尔康公司、康欣公司
2014	3,108	16,861		5.43	股份母公司、华诺公司、威可达公司、维尔康公司、康欣公司
2015	2,957	15,937		5.39	股份母公司、华诺公司、威可达公司、维尔康公司、康欣公司
2016	2,439	12,742		5.22	股份母公司、华诺公司、威可达公司、维尔康公司、康欣公司
2017	2,390	12,208		5.11	股份母公司、华诺公司、威可达公司、维尔康公司、康欣公司、华胜公司
2018	1,534	8,728		5.69	股份母公司、华诺公司、威可达公司、维尔康公司、康欣公司、华胜公司
2019	1,029	6,386		6.21	股份母公司、华诺公司、威可达公司、维尔康公司、康欣公司
2020	608	8,733	4,062	7.68	股份母公司、华诺公司、威可达公司、维尔康公司、康欣公司
2021	359	3,122	202	8.13	股份母公司、威可达公司、维尔康公司、康欣公司
2022	242	2,761	284	10.23	股份母公司、威可达公司、维尔康公司、康欣公司

合计		107,351	4,547		
----	--	---------	-------	--	--

(2) 补充说明其他费用的主要构成项目及对应金额，自查是否存在为控股股东及其他关联方垫付费用、代偿债务等情况。

公司回复：

截至 2022 年末其他费用合计 66,723 万元，主要包括：停产企业搬迁前日常生产性贷款的利息支出等融资费用 36,659 万元；土壤修复等土地相关费用 15,155 万元；停产造成的在制品损失 8,911 万元；停产造成的原材料损失 2,663 万元；停产企业的基础动力费及日常维护动力费 5,282 万元；保持机器设备可供出售状态的维护保养费 4,422 万元；税金 3,321 万元；COS 认证、FDA 认证、GMP 符合性检查摊销等长期待摊费用 1,700 万元；值守人员办公等费用 1,208 万元；收到土地出让收益 12,598 万元，用于冲减搬迁停工损失。详见下表：

单位：万元

报告项目	金额
利息支出等融资费用	36,659
土壤修复等土地相关费用	15,155
在制品	8,911
动力费	5,282
机器设备维护保养费用	4,422
税金	3,321
材料费	2,663
长期待摊费用	1,700
值守人员办公等费用	1,208
减：土地出让收益	12,598
合计	66,723

经自查，以上项目不存在为控股股东及其他关联方垫付费用、代偿债务等情况。

二、公告显示，本次计提坏账准备以公司实际土地出让情况和查询到最相近期间及最相近地段公开出让土地使用权平均价格 1,135.79 万元/亩

为测试价格;按照土地收益返还政策测算,预计后续可收到的土地出让收益返还款及处置固定资产收益合计 17.96 亿元,搬迁停工损失存在减值迹象的可能性较大,需计提坏账准备约 7.24 亿元。请公司:

(1) 补充披露减值测算的具体过程、历年主要参数选取及依据,历年减值测算结果,主要参数包括但不限于预计可供出让的土地面积、土地出让价格、资产处置收益等;

公司回复:

公司依据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》中第八章金融工具减值相关条款及公司会计政策相关规定,每年对其他应收款—搬迁停工损失进行单项减值测试,具体情况如下:

1) 减值准备测算过程

2012 年至 2019 年减值准备=(预计土地价格\*预计可供出让土地面积-已收到的基本补偿-已收到基本补偿的利息-预计提取的九项基金)\*90%+预计资产处置收益-搬迁停工损失

2020 年至 2022 年减值准备=预计土地价格\*预计可供出让土地面积\*60%+资产处置收益-已收到的基本补偿-已收到基本补偿的利息-搬迁停工损失

2008 年石家庄市国土资源局和公司及关联方签署了城区土地收储框架协议。石家庄市市长办公会同意华药搬迁改造后土地的收储、资金返还比例及运作模式,参照常山纺织股份有限公司搬迁时的做法,享受最优待遇原则,即土地净收益的 90%返还企业用于企业项目建设。

2020 年 6 月,石家庄市土地储备中心与公司签订了三份《企、事业单

位国有土地使用权收购（回）合同》。按照 2018 年 9 月 5 日《石家庄市主城区污染工业企业退城搬迁改造的实施意见》（石政规【2018】15 号）规定的土地补偿标准给予土地补偿,即按照土地出让总价款的 60%对企业进行补偿。补偿费用包括土地及地上建（构）筑物等补偿费用，不再另行计提基金（如遇及特殊情况，基金总额超过总价款数 40%，超过部分从企业补偿中扣除）。

## 2) 主要参数选取依据

### A、预计土地价格

依据石家庄市公共交易资源中心发布的国有建设用地使用权公开出让结果公告，选用成交日期尽量接近报告资产负债表日，土地位置尽量接近公司待出让土地位置的平均价格作为测试价格。

### B、预计可供出让土地面积

没有规划条件的土地按照公司已成交土地的可供出让土地占收储土地的比例预计可供出让土地面积；有规划条件的土地按照规划条件预计可供出让土地面积。

### C、资产处置收益

2012 年至 2015 年按照固定资产净额的 10%预计资产处置收益，2016 年至 2022 年已评估的固定资产按照评估值测算，未评估资产按照固定资产净额的 10%预计资产处置收益。

截至 2022 年末已处置固定资产收益占固定资产净额比例为 26%。

## 3) 具体参数情况

年份	预计土地价格（万	预计可供出让的土	预计资产处置收益（万	预计可收到的补偿	搬迁停工损失金额	减值测试结果
----	----------	----------	------------	----------	----------	--------

	元/亩)	地面积 (亩)	元)	(万元)	(万元)	
2012年	550	633	1,168	114,378	19,104	不存在减值
2013年	509	517	1,559	64,265	41,247	不存在减值
2014年	623	517	1,559	108,975	65,109	不存在减值
2015年	1,222	515	7,623	295,676	159,981	不存在减值
2016年	885	515	6,916	193,153	182,974	不存在减值
2017年	935	515	5,483	206,142	203,374	不存在减值
2018年	1,072	515	5,908	245,689	227,676	不存在减值
2019年	1,105	529	2,543	258,788	232,738	不存在减值
2020年	1,304	530	1,290	312,849	239,903	不存在减值
2021年	1,174	537	992	273,047	246,050	不存在减值
2022年	1,135	433	514	179,601	252,007	存在减值

2012年至2013年预计可供出让土地面积减少116亩主要是2013年5月玻璃分公司土地出让74亩,及可供出让土地占收储面积比例降低导致可供出让土地面积减少42亩。

2014年至2021年之间预计可供出让土地面积波动主要是由于期间公司土地出让10.83亩,同时可供出让土地占收储面积比例波动导致。

2022年预计可供出让土地面积433亩(截至2023年1月30日预计可供出让土地面积341亩,已出让未收到土地收益返还土地面积92亩)。2021年至2022年预计可供出让土地面积减少104亩主要是2022年12月27日和2023年1月20日分别取得康欣公司铁路以南土地规划宗地图和华药南厂区规划条件表,预计可供出让土地面积减少。

#### 4) 减值测算结果

2012年至2021年按照上述方法测算,其他应收款-搬迁停工损失不存在减值迹象,不需要计提减值准备。2022年发现了减值迹象,公司根据减值测试结果在2022年对其他应收款-搬迁停工损失单项计提坏账准备72,400万元左右。

(2) 结合相关土地政策出台时间及影响、历史土地出让价格及周边地价变化情况等，说明减值迹象出现的具体时点，前期计提是否存在不及时，不充分的情形，本期计提是否充分考虑未来土地价格变动影响，计提金额是否准确、恰当，是否符合准则要求；

公司回复：

1) 相关土地政策出台时间及影响

1、2008年5月，石家庄市人民政府发布《石家庄市主城区产业升级改造重点监控企业三年搬迁规划实施方案》（以下简称“搬迁方案”）。《搬迁方案》中明确：华北制药集团有限责任公司（以下简称“华药集团”）规划涉及的几家子公司（包括公司及下属子公司）可并入整体方案为华药集团项目扩容，统一实施搬迁。按照上述要求，根据省政府和市政府的全盘部署，公司从2008年开始启动搬迁工作，收储土地共占地约973.5亩。

2008年石家庄市市长办公会同意华药搬迁改造后土地的收储、资金返还比例及运作模式，参照常山纺织股份有限公司搬迁时的做法，享受最优待遇原则，即土地净收益的90%返还企业用于企业项目建设。

2、2020年6月，石家庄市土地储备中心与公司签订了三份《企、事业单位国有土地使用权收购（回）合同》。土地补偿政策变更为：按照2018年9月5日《石家庄市主城区污染工业企业退城搬迁改造的实施意见》（石政规【2018】15号）规定的土地补偿标准给予土地补偿，即按照土地出让总价款的60%对企业进行补偿。补偿费用包括土地及地上建（构）筑物等补偿费用，不再另行计提基金（如遇及特殊情况，基金总额超过总价款数40%，超过部分从企业补偿中扣除）。

原土地补偿政策是在扣除各项计提专项基金后按土地净收益的 90% 返还企业，现土地补偿政策为按土地出让总价款的 60% 返还企业，不再另行计提基金。

公司查询到最相近地段公开出让土地使用权平均价格 1,105.10 万元/亩（2019 年），作为损失准备计算采用的价格。根据现土地补偿政策，与原土地补偿政策相比，公司所能收到的土地补偿金变化不大。

3、国有土地出让是按照城市总体规划和控制性详规，结合城市发展需要，进行动态维护和调整，出让前由规划部门出具规划条件，确定具体出让面积、土地用途等，在公开市场挂牌出让。《石家庄市城市总体规划（2011-2020）》显示，华药厂区土地主要为商业金融服务用地。后经动态维护和调整，华药部分地块按照住宅、商业用地等实现出让。2022 年 5 月根据石家庄市城市建设需要，石家庄市自然资源和规划局编制公布了石家庄市中心城区部分地块控规动态维护方案，显示包含华药厂区地块的东北工业区绿地、广场等城市公共配套设施用地增加。

2022 年 12 月 27 日和 2023 年 1 月 20 日公司分别取得康欣公司铁路以南土地规划宗地图和华药南厂区规划条件表，获悉了康欣公司铁路以南及华药南厂区部分土地实用地、文保用地、绿地及道路等土地面积，公司预计可供出让土地面积减少。

## 2) 历史土地出让价格

2013 年玻璃分公司部分土地首先完成公开出让，2022 年 10 月-2023 年 1 月，动物场、物资供应分公司和康欣公司完成公开出让，另有部分铁路、水井零星土地随周边土地完成公开出让。截止目前，公司已完成出让

土地面积 279.63 亩，尚有 693.87 亩土地已基本具备出让条件。历史土地出让情况如下：

序号	土地出让成交时间	地块	占地面积（亩）	出让土地面积(亩)	每亩价格（万元）
1	2011年12月19日	6号水井	0.61	0	441.47
2	2013年5月6日	玻璃分公司	104.98	74.35	465.17
3		电厂街铁路	10.72	0	
4	2015年5月14日	14号水井	3.97	3.97	683.97
5	2015年10月3日	玻璃分公司	3.7	0	608.21
6	2015年	26号水井	0.93	0	583.00
7	2019年5月13日	7号水井	6.99	4.12	1,609.69
8	2020年3月25日	桥东铁路	0.29	0.19	1,499.44
9	2021年3月31日	桥东铁路	2.88	2.55	1,448.69
10	2022年10月20日	动物场	19.8	18.63	869.57
11	2022年11月22日	物资供应分公司	45.14	32.76	1,171.07
12	2022年11月22日	电厂街铁路	0.22	0	1,275.30
13	2023年1月28日	康欣公司	79.41	40.65	1,099.82
合计		-	<b>279.63</b>	<b>177.22</b>	-

注：部分水井、铁路地块随周边土地一并出让，土地性质为公共设施用地，出让实用地面积为0，按土地补偿政策，收益返还为0。

### 3) 周边地价变化

公司收储土地主要涉及位于石家庄市主城区和平路南北两侧的公司本部、玻璃分公司，以及康欣公司、原制剂公司（主城区内）、北元公司等。根据石家庄市公共交易资源中心发布的国有建设用地使用权公开出让结果公告，与公司待出让土地位置最相近地段、出让时间选取尽量接近报告资产负债日的周边土地价格情况如下：

时间	周边土地价格情况	平均价格
2012年	[2012]070号胜利大街以东、裕华路以南、兴纺街以西、纺南路以北95.21亩，2013年1月31日，成交价6.19亿元、亩价650.13万元/亩；[2012]072号新石北路以北、以岭医院以东、6号地块回迁区以南67.30亩，2013年1月31日，成交价3.61亿元、亩价536.41万元/亩；[2012]073号东至泰华街、西至东三庄回迁区、南至规划路59.29亩，2013年1月31日，成交价2.65亿元、亩价446.97万元/亩；[2012]054号振岗路南、振头村西14.32亩，2012年12月29日，成交价6,000万元、亩价418.96	550.43万元/亩

	万元/亩；[2012]057号东风路北、元北路南 23.44 亩，2012 年 12 月 29 日，成交价 1.64 亿元、亩价 699.71 万元/亩。	
2013 年	[2013]035 号南二环南、建通街东 16.47 亩，2013 年 11 月 1 日，成交价 6,700 万元、亩价 406.84 万元/亩；[2014]002 号和平西路以北、市建职工宿舍以东、省农行宿舍以西、省外贸宿舍以南 9.18 亩，2014 年 2 月 13 日，成交价 4,000 万元、亩价 435.57 万元/亩；[2014]004 号新合街以西、西焦北路以北、省直宿舍以东 23.18 亩，2014 年 2 月 13 日，成交价 1.19 亿元、亩价 513.44 万元/亩；[2014]007 号青园街以西、塔南路以南 23.32 亩，2014 年 2 月 13 日，成交价 1.27 亿元、亩价 544.68 万元/亩；[2014]008 号民心河东线以东、跃进路以南、建华北大街以西、中山路以北 93.88 亩，2014 年 2 月 13 日，成交价 6.05 亿元、亩价 644.43 万元/亩。	508.99 万元/亩
2014 年	[2014]025 号建设南大街东、塔南路北 67.77 亩，2014 年 7 月 11 日，成交价 3.75 亿元、亩价 553.34 万元/亩；[2014]027 号建设大街以东、龙腾路以南 134.70 亩，2014 年 7 月 11 日，成交价 7.97 亿元、亩价 591.69 万元/亩；[2014]029 号中华大街以西、万豪大厦以南 17.5 亩，2014 年 7 月 11 日，成交价 1.24 亿元、亩价 708.57 万元/亩；[2014]054 号翟营北大街以东、石德铁路以南、谈固北大街以西、雅铭路以北 42.62 亩，2014 年 9 月 17 日，成交价 2.66 亿元、亩价 624.06 万元/亩；[2014]058 号槐安西路南、维明街西、师范街东 38.13 亩，2014 年 9 月 17 日，成交价 2.44 亿元、亩价 639.84 万元/亩。	623.50 万元/亩
2015 年	[2015]044 号华南街(规划路)北、名门街(规划路)两侧 37.98 亩，2015 年 10 月，成交价 2.31 亿元、亩价 608.21 万元；[2015]053 号纺织街(规划路)东、光华路南、育才街北延(规划路)西、和平东路北 161.78 亩，2015 年 12 月，成交价 28.91 亿元、亩价 1,787 万元；[2015]054 号育才街北延以东、体育北大街以西、光华路以南、和平东路以北 178.21 亩，2016 年 1 月，成交价 35.5 亿元、亩价 1,992.01 万元；[2015]068 号建设大街西、建通街东、龙腾路北 22.53 亩，2016 年 1 月，成交价 1.82 亿元、亩价 807.80 万元；[2015]069 号塔南路北、建通街西 29.68 亩，2016 年 1 月，成交价 2.72 亿元、亩价 916.52 万元。	1,222.32 万元/亩
2016 年	[2016]059 号站东街以西、塔北路以南、解放大街以东、汇文路以北 31.50 亩，2016 年 12 月，成交价 3.30 亿元、亩价 1,047.46 万元；[2016]071 号西大街以西、范西路小学以东、河北省歌舞剧院以北、范西路以南 12.20 亩，2016 年 12 月，成交价 1.22 亿元、亩价 1,000.30 万元；[2016]074 号泰华街以西、翔翼路以北、市劳教所宿舍以东、北城路以南 23.27 亩，2016 年 12 月，成交价 1.96 亿元、亩价 842.34 万元；[2016]097 号京石客运专线以东、北二环路以南、胜利北大街以西、石纺路以北 153.28 亩，2016 年 12 月，成交价 13.38 亿元、亩价 872.90 万元；[2016]104 号位同路北、通园街东、	884.71 万元/亩

	塔北路南 44.21 亩，2017 年 1 月，成交价 2.92 亿元、亩价 660.55 万元。	
2017 年	[2017]043 号光华路以南、胜利北大街以西 21.37 亩，2018 年 1 月 2 日成交价 1.39 亿元、亩价 650.35 万元；[2017]029 号长征街西、平安大街东、一中操场南、中山东路北 10.08 亩，2017 年 12 月 4 日成交价 1.21 亿元，亩价 1,200.07 万元；[2017]030 号中国工商银行西、自由港东、和平路南、栗新小区北 16.30 亩，2017 年 12 月 4 日成交价 1.61 亿元，亩价 987.57 万元；[2017]032 号翟营大街西、槐安路南 53.32 亩，2017 年 12 月 4 日成交价 4.73 亿元，亩价 887.10 万元；[2017]034 号和平西路以北、变电街以西、石家庄建工集团供地地块以南 39.93 亩，2017 年 12 月 4 日成交价 3.80 亿元，亩价 951.74 万元。	935.36 万元/亩
2018 年	[2018]070 号建华北大街以东、光华路以南、百合街以西、华药路以北 31.54 亩，2018 年 11 月 28 日成交价 3.47 亿元、亩价 1,100.36 万元；[2018]074 号光华路以北、电厂街以西 12.24 亩，2018 年 11 月 28 日成交价 1.16 亿元，亩价 947.74 万元；[2018]081 号和平东路和建华北大街东北角 27.37 亩，2018 年 12 月 14 日成交价 2.60 亿元，亩价 949.87 万元；[2018]083 号中山路北、新华路南、靶场街西、54 所办公区东 116.19 亩，2018 年 12 月 14 日成交价 12.60 亿元，亩价 1,084.40 万元；[2018]084 号建华大街西、东岗路北 18.93 亩，2018 年 12 月 14 日成交价 2.42 亿元，亩价 1,278.40 万元。	1,072.15 万元/亩
2019 年	[2019]058 号槐安西路南、南长街东 21.08 亩，2019 年 12 月 13 日成交价 2.62 亿元、亩价 1,242.81 万元；[2019]072 号清真寺街东、普济胡同西、头凯路南、隆盛路北 21.99 亩，2019 年 12 月 13 日成交价 2.40 亿元、亩价 1,091.53 万元；[2019]068 号和平东路北、谈固大街西、光华路南 181.73 亩，2019 年 12 月 24 日成交价 22.01 亿元，亩价 1,211.15 万元；[2019]086 号金刚街以东、丰收路以南、金林街以西、石德铁路以北 46.50 亩，2019 年 12 月 27 日成交价 4.55 亿元，亩价 978.46 万元；[2019]087 号翟营北大街以东、丰收路以南、金刚街以西、石德铁路以北 31.95 亩，2019 年 12 月 27 日成交价 3.20 亿元，亩价 1,001.55 万元。	1,105.10 万元/亩
2020 年	[2020]106 号东至民心河、西至师大西院、南至南二环 25.95 亩，2020 年 12 月 1 日成交价 2.24 亿元、亩价 863.33 万元；[2020]095 号河北大明实业公司西、石家庄钢铁有限责任公司东、金山街（规划路）两侧、跃进路北 62.48 亩，2020 年 12 月 11 日成交价 12.21 亿元、亩价 1,954.34 万元；[2020]099 号东二环路以东、中山东路以北、白佛西街以西 33.32 亩，2020 年 12 月 16 日成交价 4.29 亿元，亩价 1,287.61 万元；[2020]098 号东二环路以东、中山东路以北、白佛西街以西 18.99 亩，2020 年 12 月 16 日成交价 2.30 亿元，亩价	1,303.57 万元/亩

	1,211.44 万元；[2020] 101 号自强路南、师范街西 27.47 亩，2021 年 1 月 4 日成交价 3.30 亿元，亩价 1,201.15 万元。	
2021 年	[2021]034 号槐安路南、东二环西 31.17 亩，2021 年 12 月 3 日成交价 4.75 亿元、亩价 1,524.11 万元；[2021]042 号仓盛路北、建通街东、仓兴街西、纬四路南 146.69 亩，2021 年 12 月 3 日成交价 10.96 亿元、亩价 747.15 万元；[2021]043 号北二环南、体育大街西、丰收路北 93.33 亩，2021 年 12 月 3 日成交价 10.50 亿元、亩价 1,125.03 万元；[2021]068 号南二环北、新石南路南、维明大街东、广平街西 41.25 亩，2021 年 12 月 24 日成交价 4.82 亿元，亩价 1,168.55 万元；[2021]072 号保晋南街以西、南长街以东、规划路以南、建国路以北 54.74 亩，2021 年 12 月 29 日成交价 7.15 亿元，亩价 1,306.23 万元。	1,174.28 万元/亩
2022 年	[2022]026 号和平路以北、华药东街以东 35.95 亩（含物资供应分公司 32.76 亩），2022 年 11 月 22 日总成交价 42,100 万元、亩价 1,171.07 万元；[2022]031 号体育大街以东、光华路以南、华药东街以西、华药路以北 74.65 亩（含康欣公司 40.65 亩），2023 年 1 月 28 日总成交价 82,100 万元、亩价 1,099.82 万元；[2022]025 号外贸街以东、华南路以北、名门街以西 37.58 亩，2022 年 11 月 22 日总成交价 44,100 万元、亩价 1,173.52 万元。	1,135.79 万元/亩

#### 4) 减值迹象出现的具体时点

2022 年 12 月，公司发现其他应收款-搬迁停工损失存在减值迹象，具体情况如下：

2022 年 9 月 19 日、2022 年 10 月 20 日石家庄市公共资源交易中心国有建设用地使用权挂牌出让公告（公告号：石公资交[2022]98 号、石公资交[2022]109 号），显示动物场可供出让土地面积 19 亩；物资供应分公司可供出让土地面积 33 亩。上述挂牌出让土地收储面积 65 亩，可供出让土地占收储土地比例为 79%。

2022 年 12 月 21 日石家庄市公共资源交易中心国有建设用地使用权挂牌出让公告（公告号：石公资交[2022]141 号），显示康欣公司可供出让土地面积 41 亩。土地收储面积 79 亩，可供出让土地占收储土地比例为 52%。

2022年12月27日，公司取得康欣公司铁路以南土地规划宗地图，显示该地块为文保用地，土地收储面积69亩，可供出让土地面积0。

2022年12月21日石家庄市公共资源交易中心国有建设用地使用权挂牌出让公告（公告号：石公资交[2022]141号），显示华胜公司五车间可供出让土地面积28亩（截止目前尚未出让）；2023年1月20日，公司取得华药南厂区规划条件表，获悉了部分地块实用地、文保用地、绿地及道路等土地面积；另外，公司尚有已收储但未取得规划条件的土地，按照公司前期已出让土地的可供出让土地占收储土地比例测算。上述地块预计可供出让土地面积341亩，收储土地面积625亩，可供出让土地占收储土地比例为55%。

基于上述情况，公司2022年预计可供出让土地面积由2021年的537亩下降为433亩，减少104亩；预计2022年土地出让价格由2021年的1,174.28万元/亩下降为1,135.79万元/亩，降低38.49万元/亩。根据《企业会计准则》和公司会计政策，公司立即对单项金额重大的其他应收款-搬迁停工损失进行了减值测试，经测试发现其存在减值迹象。在预计2023年石家庄市土地市场将保持相对稳定的基础上，公司根据减值测试结果在2022年对其他应收款-搬迁停工损失单项计提坏账准备72,400万元左右。

综上，根据测试结果，2012年至2021年不存在减值情形，前期计提不存在不及时，不充分的情形，本期计提已考虑了未来一段时间石家庄市土地市场价格情况，计提金额准确、合理。本次单项计提坏账准备符合《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》等相关会计准则要求。

**(3) 请公司梳理信息披露情况，说明相关风险提示是否充分。**

## 公司回复：

自 2008 年起，公司严格按照《中国证监会上市公司信息披露管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》《公司信息披露事务管理制度》对涉及搬迁的方案、主要地块的协议签署、对公司当期损益有重大影响的土地出让补偿返还及会计处理等进行了及时披露，并提示有关风险。具体披露情况如下：

### 1) 临时公告情况

序号	公告号	公告标题	披露时间	主要内容
1	临 2008-001	第五届董事会第二十二次会议决议公告	2008. 01. 18	会议审议通过了《关于公司迁建改造初步方案的议案》，公司拟搬迁企业共涉及公司本部、玻璃分公司以及康欣公司、原制剂公司（主城区内）、北元公司三家子公司，共占地约 973.5 亩。
2	临 2008-002	第五届董事会第二十三次会议决议公告暨召开 2007 年度股东大会的通知	2008. 03. 29	会议审议通过了《关于土地收储相关事宜》，根据公司与石家庄市国土资源局签署的《土地收回合同》，市国土资源局将分批收回公司 43 宗土地，面积共计 969.55 亩，扣除一水井用地 3.96 亩，公司将获得土地补偿金共计 93,361.1 万元。
3	临 2011-009	关于公司与石家庄市国土资源局等相关单位签署“框架协议”的公告	2011. 06. 03	2011 年 5 月 26 日，公司、华北制药集团有限责任公司、冀中能源集团有限责任公司与石家庄市国土资源局、石家庄市土地储备中心签订了《关于华药集团整体搬迁后城区土地开发事宜的框架协议》。根据该框架协议，石家庄市国土资源局同意与公司签署延期交付土地及修改支付第三次土地补偿款时间的补充协议，原搬迁优惠政策不变。
4	临 2011-033	关于石家庄市国土资源局与公司及关联方签订土地收回（购）合同之补充协议及土地收储金确	2011. 12. 14	2011 年 12 月 12 日，石家庄市国土资源局与华北制药股份有限公司、华北制药集团有限责任公司、华北制药集团海翔医药有限责任公司签订了《土地收回（购）合同之补充协议》。该协议的主要内容为：甲方同意乙方延期搬迁。双方互不追究

		认收入的公告		原签订的《土地收回（购）合同》约定的违约责任。原协议所规定的石家庄市人民政府给予乙方整体搬迁土地收益返还政策及其他优惠政策不变。
5	临 2012-008	关于对纳入收储范围的土地及相应房产、商标许可使用、避免同业竞争等事项作出安排的公告	2012. 05. 17	2018年2月19日,公司与石家庄市国土资源局签订了编号为石收储 2008(03)至(07)号的五份《土地收回(购)合同》;2009年3月13日,华北制药集团海翔医药有限责任公司与石家庄市国土资源局签订了编号为石收储 2008(14)号的《土地收回(购)合同》;2010年11月15日,公司与石家庄市土地储备中心、河北天同名城投资有限公司签订《国有土地收回补偿协议》。截至公告之日,公司及海翔公司基于上述《土地收回(购)合同》和《国有土地收回补充协议》已经向石家庄市国土资源局完成交付的收储土地共计10宗,面积合计44,988.60平方米;被注销土地使用权证书但仍尚在使用的土地共计35宗,面积合计609,000.82平方米,实际仍在用的位于被收储土地对应的房产共计38处,总建筑面积为426,034.65平方米;石家庄市国土资源局已经向公司及海翔公司支付了土地收储补偿金805,440,562.00元,仍需向公司及海翔公司支付余款140,521,811.42元。
6	临 2012-037	关于对纳入收储范围的土地后续进展情况的公告	2012. 12. 25	2012年12月21日,公司与河北瀚鼎房地产开发有限公司签署协议,翰鼎开发同意在政府对公司进行补偿的基础上,按人民币1,864元/平方米,另行向公司支付搬迁补偿金。该地块位于石家庄市长安区电厂街原玻璃分公司厂区,面积为108,338.2平方米,补偿金总计199,992,317.2元人民币。
7	临 2015-001	关于收到政府土地收储出让收益返还款的公告	2015. 01. 06	公司原玻璃分公司厂区位于石家庄市长安区电厂街,面积为108,338.2平方米。2013年5月6日,石家庄市政府将原玻璃分公司厂区部分土地(69,684平方米)和相邻铁路用地7,147.1平

				<p>方米挂牌出让。2014年12月31日，公司收到石家庄市政府返还的土地出让收益8,429万元。公司拟将8,429万元用于补偿前期发生的搬迁停工损失，不影响公司当期损益。</p>
8	临 2020-044	<p>关于石家庄市土地储备中心与公司签订《企、事业单位国有土地使用权收购（回）合同》的公告</p>	2020.07.01	<p>石家庄市土地储备中心与公司签订了三份《企、事业单位国有土地使用权收购（回）合同》。原合同面积为473.38亩，其中：已出让128.56亩，本次签订收储补充合同的土地共计32宗面积为253.62平方米，还有91.21亩土地需另行签订补充合同。原土地补偿政策是在扣除各项计提专项基金后按土地净收益的90%返还企业，现土地补偿政策为按土地出让总价款的60%返还企业，不再另行计提基金。</p> <p>本次《合同》签订，是公司依照石家庄市主城区工业企业退城搬迁改造和石家庄市整体建设规划的统一要求进行的，对公司生产经营不会产生影响。</p>
9	临 2020-056	<p>关于收到政府土地收储出让收益返还款的公告</p>	2020.08.06	<p>公司收到土地收储补偿费20,768,343.9元。上述土地为公司位于长安区丰收路142号院内（7号井），面积为4,658.5平方米。公司将本次收到的资金冲减其他应收款-石家庄市国土资源局491,278.42元，冲减其他应收款-搬迁停工损失20,277,065.48元，不影响公司当期损益。</p>
10	临 2020-080	<p>关于收到政府土地收储基本补偿款的公告</p>	2020.11.21	<p>根据公司及华胜公司与石家庄市土地储备中心分别于2008年和2009年签署的《土地收回（购）合同》（参见临2012-008号公告），公司可获得土地收储基本补偿金9.46亿元（已收到8.59亿元），2020年11月19日，公司及华胜公司共收到剩余土地收储基本补偿金86,934,746.72元。公司将本次收到的资金冲减其他应收款-石家庄市国土资源局（石家庄市土地收储中心）86,934,746.72元，不影响公司当期损益。</p>
11	临 2021-005	<p>关于石家庄市土地储备中心与下属子</p>	2021.03.04	<p>石家庄市土地储备中心与公司下属子公司华胜公司（签订了《企、事业单位国有土地使用权收购</p>

		公司签订《企、事业单位国有土地使用权收购（回）合同》的公告		（回）合同》合同编号为：石2收储2008（14）号补充合同，收储面积为4980平方米（合7.47亩）。 <b>风险提示：</b> 本次《合同》涉及的土地后续拍卖、土地补偿金的具体金额及财政部门核算拨付的时间等事项存在不确定性，因此对公司财务状况的影响存在不确定性。
12	临2022-011	关于收到政府土地收储出让收益返还的公告	2022.04.07	公司收到石家庄市土地储备中心拨付的土地补偿金21,415,635.80元。出让土地为位于建设大街西侧，原土地证号为桥东国用[2005]第208号（《合同》中“桥东铁路”部分地块），面积为1,922.21平方米，（合同编号：石收储2008（06）号补充合同）（详见临2020-044号公告），公司将本次收到的资金冲减其他应收款-搬迁停工损失21,415,635.80元，不影响公司当期损益。
13	临2023-004	关于2022年度单项计提坏账准备的公告	2023.01.31	公司对单项金额重大的其他应收款-搬迁停工损失按照个别计提法进行减值测试，截止2022年12月31日，搬迁停工损失累计金额为252,007万元，发现存在减值迹象的可能性较大，需计提坏账准备72,400万元左右。 <b>风险提示：</b> 鉴于目前公司待出让土地尚未正式进行公开出让，最终的规划条件、市场环境、出让及收益返还时间存在不确定性。

## 2) 定期报告及其他公告披露情况

自2016年3月19日至今，公司均在年度报告和半年度报告“第五节重要事项”中披露：搬迁停工损失会计处理的归集原则，和当期及累计发生额明细，当期参考的土地价格情况和测试结论等相关内容，并自2017年年度报告起，将其他应收款-搬迁停工损失及其减值测试列入关键审计事项，并在年度报告中进行披露，包括基本情况、土地补偿政策、会计处理依据及企业会计核算、土地成交价格的确 定依据、应返还的土地收益计算

及依据和测试过程及结论，按照测试结果，审计结论与公司披露的测试结论一致。

同时，公司在回复上海证券交易所年度报告事后审核问询函及信息披露监管工作函中也对其他应收款-搬迁停工损失的有关事项进行了披露，共三次，分别为2017年4月19日披露的《关于上海证券交易所对公司2016年年度报告事后审核问询函的回复公告》、2019年9月20日披露的《关于上海证券交易所对公司2019年半年度报告事后审核问询函回复的公告》、2021年8月6日披露的《关于收到上海证券交易所〈关于华北制药股份有限公司2020年年度报告的信息披露监管工作函〉及回复的公告》。

其中，在2016年回复中，公司详细披露了公司搬迁的整体情况和进展、搬迁对经营业绩的具体影响、搬迁原址土地用途及相关补偿安排、搬迁新址建设规模和资金来源、未计提减值准备的依据及合理性等，并披露了“公司收到土地收益补偿的具体金额受城市规划、市场变动等因素影响，尚存在不确定性”。在2019年和2021年回复相关问题时，公司详细披露了搬迁停工损失形成原因、当期减值测试的有关情况，包括折现率的选择及考虑因素、土地成交价格的确切依据、应返还的土地收益的计算和依据测试结果披露了测试过程及结论。在2019年回复中披露了超出搬迁停工损失的补偿金额及返还时间具有不确定性的相关风险。并提请广大投资者注意投资风险。

综上，公司自2008年1月起，通过定期报告、临时公告和其他公告的方式披露公司土地搬迁工作的详细情况和主要进展，以及会计处理等有关事项，并充分提示了相关风险。

公司及全体董事、监事及高级管理人员将按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号——年度报告的内容与格式》《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律法规及公司制度，履行忠实勤勉义务，高度重视 2022 年年度报告的编制、审计和披露相关工作，并确保年报信息真实、准确、完整。

本公告中有关公司 2022 年度的财务数据是公司财务部门的初步测算结果，未经审计机构审计，最终计提的金额将由公司聘请的具备证券期货从业资格的评估机构评估和中天运会计师事务所审计后确定，具体财务数据将在《公司 2022 年年度报告》中予以详细披露。

公司指定的披露媒体为《上海证券报》、《中国证券报》和上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)），公司相关信息均以上述媒体和网站刊登的公告为准，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

华北制药股份有限公司

2023 年 2 月 10 日