

# 江苏集萃药康生物科技股份有限公司

**GemPharmatech Co., Ltd.**

（南京市江北新区学府路12号）



## 关于江苏集萃药康生物科技股份有限公司 首次公开发行股票并在科创板上市的 科创板上市委会议意见落实函的回复

保荐机构（主承销商）



（深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小  
镇 B7 栋 401）

上海证券交易所：

贵所于 2021 年 12 月 24 日下发的《关于江苏集萃药康生物科技股份有限公司首次公开发行股票并在科创板上市的科创板上市委会议意见落实函》（上证科审（审核）〔2021〕750 号）（简称“落实函”）已收悉。江苏集萃药康生物科技股份有限公司（简称“集萃药康”、“公司”或“发行人”）、保荐机构华泰联合证券有限责任公司（简称“保荐机构”或“保荐人”）和申报会计师致同会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“申报会计师”）等相关各方对落实函所列问题进行了逐项落实、核查，现回复如下（简称“本回复”），请予审核。

如无特别说明，本回复中的相关用语具有与《江苏集萃药康生物科技股份有限公司首次公开发行股票并在科创板上市招股说明书》中相同的含义。

字体	含义
<b>黑体加粗</b>	<b>落实函所列问题</b>
宋体	对落实函所罗列问题的回复
<b>楷体加粗</b>	<b>对招股说明书的修改、补充</b>

## 问题 1

请发行人进一步说明发行人申报期存在免租期房产的相应会计处理是否符合《企业会计准则第 21 号——租赁》和《企业会计准则第 16 号——政府补助》的相关规定。请保荐人和申报会计师发表明确核查意见。

回复：

一、发行人申报期存在免租期房产的相应会计处理符合《企业会计准则第 21 号——租赁》的相关规定

### （一）相关会计政策规定

发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订），对于使用权资产及租赁负债的相关规定具体如下：

序号	类别	具体内容	来源文件
1	使用权资产及租赁负债的确认	第十四条 在租赁期开始日，承租人应当对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用本准则第三章第三节进行简化处理的 <u>短期租赁和低价值资产租赁除外</u> 。使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供承租人使用的起始日期	《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订）
2	短期租赁	第三十条 短期租赁，是指在租赁期开始日， <u>租赁期不超过 12 个月的租赁</u> 。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁 第六十三条 承租人采用本准则第六十一条第（二）项进行衔接会计处理时，对于首次执行日前的经营租赁，可根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理：1、 <u>将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，可作为短期租赁处理</u>	《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订）
3	可变租赁付款额	第十八条 可变租赁付款额，是指承租人为取得在租赁期内使用租赁资产的权利， <u>向出租人支付的因租赁期开始日后的事实或情况发生变化（而非时间推移）而变动的款项</u> 第二十四条 未纳入租赁负债计量的 <u>可变租赁付款额应当</u> <u>在实际发生时计入当期损益</u>	《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订）

### （二）未确认使用权资产及租赁负债的合理性

报告期内，发行人在执行租赁合同中免租房产共计 3 处，未确认使用权资产及租赁负债的原因及合理性具体分析如下：

序号	房屋座落	租赁期限	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租金	用途	不确认使用权资产及租赁负债的原因
1	南京市江北新区学府路12号	2019.01.01-2021.12.31	18,513.80	免租金	办公、研发、生产	政府招商免租金，因而未确认使用权资产及租赁负债
2	常州市新北区薛家镇梅山路3号常州中国科学院遗传资源研发中心（南方）园区实验动物中心北楼	2019.12.05-2029.12.04	4,240.00	2020.01.23-2023.01.22期间免租金	办公、生产	政府招商三年免租期，免租期结束后租赁款项具有不确定性，系因租赁期开始日后的事实或情况发生变化而变动的款项，属于可变租赁付款额，因而未确认使用权资产及租赁负债
3	佛山市南海区狮山镇321国道仙溪段广东（南海）生物医药产业化基地D栋二、三层	2019.11.01-2024.10.31	3,211.92	2019.11.01-2021.09.01期间免租金	办公、生产	政府招商两年免租期，免租期结束后租赁款项具有不确定性，系因租赁期开始日后的事实或情况发生变化而变动的款项，属于可变租赁付款额，因而未确认使用权资产及租赁负债

注1：就表格中第2项租赁物业，由于自租赁物业交付之日（2020年1月23日）起计算租金，因此免租期自租赁物业交付之日起计算，晚于租赁起始日期（2019年12月5日），同时根据公司该项租赁物业签署的《固定资产租赁合同》，自2020年1月23日至2023年1月22日止，享有政府出租方免租金待遇；

注2：上述免租系当地政府为招商引资或鼓励创业投资，对当地企业的支持。

综上，公司依据《企业会计准则第21号——租赁》（2018年修订）相关规定，对于属于短期租赁或低价值资产的经营租赁不确认使用权资产和租赁负债，其中短期租赁包括租赁期不超过12个月的租赁以及准则自2021年1月1日首次执行日后12个月内完成的租赁。除此之外，公司对于存在免租期的租赁，免租期期满后其租赁款项属于可变租赁付款额，因此未纳入租赁负债计量，无需确认使用权资产。故公司未确认使用权资产及租赁负债具有合理性，相应的会计处理符合《企业会计准则第21号——租赁》相关规定。

## 二、发行人申报期存在免租期房产的相应会计处理符合《企业会计准则第16号——政府补助》的相关规定

### （一）相关会计政策规定

《企业会计准则第16号——政府补助》（2017年修订）及《〈企业会计准则第16号——政府补助〉应用指南（2018）》相关规定具体如下：

序号	类别	具体内容	文件来源
1	无偿取得货币性资产和非货币性资产	第二条 本准则中的政府补助,是指企业从政府 <b><u>无偿取得货币性资产或非货币性资产</u></b>	《企业会计准则第 16 号——政府补助》(2017 年修订)
2	来源于政府的经济资源与无偿性	第三条 政府补助具有下列特征: (一) <b><u>来源于政府的经济资源</u></b> 。对于企业收到的来源于其他方的补助,有确凿证据表明政府是补助的实际拨付者,其他方只起到代收代付作用的,该项补助也属于来源于政府的经济资源 (二) 无偿性。即企业取得来源于政府的经济资源, <b><u>不需要向政府交付商品或服务等价</u></b>	《企业会计准则第 16 号——政府补助》(2017 年修订)
3	关于不涉及资产直接转移的经济支持	<b><u>一些地方政府为了招商引资或鼓励创业投资,将产业园区内的房产以低于公允价值的价格出租给企业。理论上这也属于政府对企业的无偿经济支持,但没有纳入本准则的范围,理由是:一方面这种支持不涉及资产直接转移;另一方面,如果企业按照公允价值确认相关租赁成本、同时按照公允价值和实际租金的差额确认政府补助,这种做法对净利润的影响与企业按照实际租金确认相关租赁成本对净利润的影响基本一致,前一种做法还需要企业估计租金的公允价值。所以从简化实务的角度出发,通常情况下这种不涉及资产直接转移的政府补助不纳入本准则的范围。</u></b>	《〈企业会计准则第 16 号——政府补助〉应用指南(2018)》

## (二) 未确认政府补助的合理性

报告期内,发行人 3 处房产免租均系当地政府为招商引资或鼓励创业投资而给予入驻园区企业的房产租金减免优惠,目的是为加快发展生物医药产业园区,招商引资引导发行人建设领先的动物模型创新中心和服务基地,并给予相应免租优惠。根据《〈企业会计准则第 16 号——政府补助〉应用指南(2018)》相关规定,前述免租优惠虽然理论上属于政府对企业的无偿经济支持,但不涉及资产直接转移,未纳入《企业会计准则第 16 号——政府补助》(2017 年修订)的范围,对净利润的影响与企业按照实际租金确认相关租赁成本对净利润的影响基本一致。从简化实务的角度出发通常不确认为政府补助,因此不做会计处理,同时也不涉及损益变化事项,进而无需认定为非经常性损益。实践中,许多已上市企业亦有类似处理案例,择要如下:

序号	公司名称	具体免租内容及会计处理
1	精进电动 (688280.SH)	<p>根据《关于精进电动科技股份有限公司首次公开发行股票并在科创板上市申请文件的审核问询函之回复报告》，“</p> <p>29.3 .....请说明针对免除公司租用厂区土地及厂房租金、土地使用税和房产税等相关税费的会计处理方法，相关会计处理是否符合企业会计准则的规定。</p> <p><b>回复：</b></p> <p>.....</p> <p>(一) 会计处理</p> <p>根据发行人与山东省菏泽市人民政府签订的投资框架协议，与菏泽市经济开发区管理委员会签订项目投资协议、补充协议、租赁协议，<b>管委会将自建累计 10 万平方米厂房及其附属设施的封闭独立厂区供公司使用，同意在五年免租期内免除公司租用厂区土地及厂房租金、土地使用税和房产税等相关税费。</b>企业未发生支付租用厂区土地及厂房租金、土地使用税和房产税等业务，也不存在政府返还相关租金、土地使用税、房产税等业务，<b>因此发行人未确认相关费用及政府补助。</b></p> <p>(二) 相关会计处理是否符合企业会计准则的规定</p> <p>根据《〈企业会计准则第 16 号——政府补助〉应用指南（2018）》附录二《修订说明》，“一些地方政府为了招商引资或鼓励创业投资，将产业园区内的房产以低于公允价值的价格出租给企业。理论上这也属于政府对企业的无偿经济支持，但没有纳入本准则的范围，理由是：一方面这种支持不涉及资产的直接转移；另一方面，如果企业按照公允价值确认相关租赁成本、同时按照公允价值和实际租金的差额确认政府补助，这种做法对净利润的影响与企业按照实际租金确认相关租赁成本对净利润的影响基本一致，前一种做法还需要企业估计租金的公允价值。所以从简化实务的角度出发，通常情况下这种不涉及资产直接转移的政府补助不纳入本准则的范围。”</p> <p><b>根据上述规定，此行为不属于政府补助，发行人针对此事项无需进行会计处理，并已在申报财务报表附注中披露了相关信息，符合企业会计准则的规定。</b></p> <p>根据精进电动《首次公开发行股票并在科创板上市招股说明书》及《审计报告》关于政府补助的披露信息，<b>免租事项未确认为非经常性损益。</b></p>
2	凌志软件 (688588.SH)	<p>根据《关于苏州工业园区凌志软件股份有限公司首次公开发行股票并在科创板上市申请文件的审核问询函的回复》，“2017 年，如皋凌志与如皋高新区管委会签署的《合作协议》及《&lt;合作协议&gt;之补充合同》，<b>自协议签订之日起至 2019 年 12 月 31 日，给予减免全部房租的优惠，协议有效期追溯至 2017 年 1 月 26 日。</b>.....房产免租金是因为当地招商引资给予的优惠。”</p> <p>根据凌志软件《首次公开发行股票并在科创板上市招股说明书》及《审计报告》关于政府补助的披露信息，<b>免租事项未确认政府补助，亦未确认为非经常性损益。</b></p>
3	伟思医疗 (688580.SH)	<p>根据《关于南京伟思医疗科技股份有限公司首次公开发行股票并在科创板上市申请文件审核问询函的回复》，“中科伟思租赁房产的出租方为常州</p>

序号	公司名称	具体免租内容及会计处理
	SH)	<p>市国家大学科技园管理中心和常州科教城投资发展有限公司，相关房产为常州科教城现代工业中心所有。其中，常州市国家大学科技园管理中心、常州科教城现代工业中心均为常州市科教城管委会下属事业单位，常州科教城投资发展有限公司为常州市国家大学科技园管理中心的全资子公司。.....<u>鉴于中科伟思的产品仍在研发阶段、尚未上市，故其租赁房屋的出租方常州市国家大学科技园管理中心、常州科教城投资发展有限公司同意免收其租金。</u></p> <p>根据伟思医疗《首次公开发行股票并在科创板上市招股说明书》及《审计报告》关于政府补助的披露信息，<u>免租事项未确认政府补助，亦未确认为非经常性损益。</u></p>

综上所述，对于公司报告期内免租房产，报告期内发行人不确认为政府补助，因此不做会计处理，亦无需确认为非经常性损益，实践中亦有诸多类似会计处理案例。发行人申报期存在免租期房产的相应会计处理符合《企业会计准则第 16 号——政府补助》的相关规定。

### 三、请保荐人和申报会计师发表明确核查意见

#### (一) 核查程序

- 1、获取并复核报告期内发行人租赁台账；
- 2、检查相关的租赁合同、共建协议等文件，了解租赁的主体、期间、模式、租金金额及支付方式等；
- 3、与公司管理层进行沟通，了解租赁协议的定价依据及公允性，了解免租房产的具体原因与背景；
- 4、查阅市场可比案例对于免租房产的会计处理；
- 5、结合《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订）、《企业会计准则第 16 号——政府补助》（2017 年修订）等相关规定，分析发行人免租租赁相关会计处理的正确性、合理性及披露的恰当性。

#### (二) 核查结论

经核查，保荐人和申报会计师认为：

发行人申报期存在免租期房产的相应会计处理符合《企业会计准则第 21 号

——租赁》和《企业会计准则第 16 号——政府补助》的相关规定。



对本回复材料中的发行人回复（包括补充披露和说明的事项），本保荐机构均已进行核查，确认并保证其真实、完整、准确。

（此页无正文，为《关于江苏集萃药康生物科技股份有限公司首次公开发行股票并在科创板上市的科创板上市委员会意见落实函的回复》之签章页）

江苏集萃药康生物科技股份有限公司



## 发行人董事长声明

本人已认真阅读《关于江苏集萃药康生物科技股份有限公司首次公开发行股票并在科创板上市的科创板上市委会议意见落实函的回复》的全部内容，确认回复的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应法律责任。

发行人董事长：



高翔

江苏集萃药康生物科技股份有限公司



2021年12月29日

（本页无正文，为华泰联合证券有限责任公司《关于江苏集萃药康生物科技股份有限公司首次公开发行股票并在科创板上市的科创板上市委会议意见落实函的回复》之签章页）

保荐代表人：

季李华

季李华

洪捷超

洪捷超

华泰联合证券有限责任公司

2021年12月29日

## 保荐机构总经理声明

本人已认真阅读《关于江苏集萃药康生物科技股份有限公司首次公开发行股票并在科创板上市的科创板上市委员会意见落实函的回复》的全部内容，了解本回复涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，本回复中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

保荐机构总经理：



马骁

华泰联合证券有限责任公司

