

# 中联资产评估集团有限公司关于中国医药保健品股份有限公司换股吸收合并、发行股份购买资产并募集配套资金申请的反馈意见之回复

中国证券监督管理委员会上市公司监管部：

中国证券监督管理委员会于 2013 年 1 月 9 日出具的第 122149 号及第 122150 号《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》以及《关于中国医药保健品股份有限公司换股吸收合并、发行股份购买资产并募集配套资金申请的反馈意见》已收悉，中联资产评估集团有限公司（以下简称“中联”或“评估师”）对反馈意见所列需评估师核查后发表意见相关问题进行了补充说明，现回复如下，请予以审核。

如无特别说明，本回复中的简称或名词的释义与《中国医药保健品股份有限公司换股吸收合并、发行股份购买资产并配套融资暨关联交易报告书（修订稿）》中相同。

**14、请申请人补充披露武汉鑫益本次评估价格与 2012 年 3 月交易价格差异的合理性。比较相似地块拍卖价格分析湖北科益土地使用权评估价值的合理性。补充披露专有技术未入账的原因，并通过收益现值法分析专利技术评估价值的合理性。请评估师和吸并方独立财务顾问核查后发表意见。**

答复：

## 一、情况说明

### （一）武汉鑫益本次评估价格与 2012 年 3 月交易价格差异的合理性分析

#### 1、2012 年 3 月股权转让交易的背景情况

本次重组前，武汉鑫益注册资本 19,764,737 元，医控公司持股 51%，13 名自然人持股 49%。该 13 名自然人（“名义股东”）各自持有武汉鑫益的股权中，部分股权为受托持有，委托人为 217 名自然人（与名义股东共为“实际股东”）。上述实际股东全部为武汉鑫益及其子公司的在职员工及已离职员工。

根据《公司法》第二十四条规定，有限责任公司由五十个以下股东出资设立。尽管目前武汉鑫益工商登记的名义股东只有 13 名自然人，但该 13 位名义股东实际上为超过 50 名实际股东代持武汉鑫益的股权，超过《公司法》规定的人数上限。根据相关法规及监管要求，必须以解除代持关系和股权转让的方式解决该等委托持股和股东人数超限问题，将实际股东人数减少至《公司法》规定的 50 人之内，并解除委托持股的情形，将实际股东登记为名义股东。

经与武汉鑫益相关实际自然人股东的多次磋商，2012 年 3 月 26 日，武汉鑫益股东会通过决议，同意张辉等 13 名自然人股东将其合计持有的武汉鑫益股权中的 45.37% 的股权转让给医控公司；同意张辉等 4 名自然人股东将持有的 1.20% 武汉鑫益股权分别转让给郑磊等 6 名自然人；另有黄明仍持有武汉鑫益 2.43% 股权。股权转让完成后，武汉鑫益职工股代持的情况得到清理，医控公司持有武汉鑫益 96.37% 股权，黄明等 7 名自然人合计持有武汉鑫益 3.63% 股权，均为以自身名义持股。2012 年 3 月 31 日，武汉鑫益完成该次股权转让的工商变更手续。

## **2、2012 年 3 月股权转让交易的定价考虑**

2012 年 3 月的股权转让交易中，收购自然人持有的 45.37% 股权，主要是为了解决历史遗留的职工股瑕疵问题，因此医控公司决定在不违背相关法规，与相关自然人协商一致的前提下，尽量降低收购成本。

根据国务院国资委《关于实施〈关于规范国有企业职工持股、投资的意见〉有关问题的通知》的相关规定，企业中层以上管理人员，国有股东收购其所持股权时，原则上按不高于所持股企业上一年度审计后的净资产值确定收购价格。

此外，鉴于本次股权转让各方签署转让协议时，中国医药本次重组相关的资产评估已有初步结果。考虑到本次股权转让的基准日 2011 年 9 月 30 日与本次重组的基准日 2011 年 12 月 31 日仅相距 3 个月，武汉鑫益相关资产并未发生重大变化，因此，本次股权转让未单独进行资产评估，而是参考了武汉鑫益本次重组的预估值以及其上一年度经审计的净资产值。

综上，参照国务院国资委相关规定及本次重组预估值，2012 年 3 月的股权转让交易按照不高于经审计净资产值及本次重组预估值定价。在此基础上，医控公司经与武汉鑫益有关自然人股东反复磋商，最终一致同意按照每 1 元注册资本

对应 5.45 元（2011 年 9 月 30 日经审计的每 1 元注册资本对应净资产约 5.64 元，2011 年 12 月 31 日经审计的每 1 元注册资本对应净资产约 5.83 元，本次重组武汉鑫益净资产预估值折合每 1 元注册资本约为 8.35 元）确定股权转让对价，对应 51% 股权价值约 5,493.61 万元。

### 3、本次发行股份购买资产交易的定价依据

根据《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）的相关规定，医控公司在出售其所持有的武汉鑫益 51% 的股权时，必须参考评估值。

根据中联出具的评估报告（基准日为 2011 年 12 月 31 日），武汉鑫益采取资产基础法确定评估价值，其 100% 净资产评估值 17,109.04 万元，较账面价值增值 8,716.60 万元，增值 103.86 %（相当于每 1 元注册资本对应评估值约 8.66 元）。主要增值由于长投增值所致，主要增值原因如下：

（1）湖北科益土地使用权账面值 1,790.88 万元，评估增值 5,510.90 万元，原因是由于企业分别于 1999 年和 2005 年取得的生产用地市场价格逐年上涨所致；

（2）湖北科益账面未体现价值、对企业获利发挥作用的药品生产技术评估增值约 3,097.49 万元；

（3）湖北科益固定资产中生产厂房、设备账面值 77,678.96 万元，评估增值 860.01 万元，原因是购建生产资料的成本逐年上升，以及资产在会计上的折耗速度高于资产的实际损耗所致。

（4）湖北省医工院的评估值按照该公司期末净资产乘以被评估单位相应股权比例确定，增值主要由于湖北省医工院累计盈利造成的净资产增加所导致。

此外，发改委于 2012 年 3 月 27 日下发了《关于调整消化类等药品价格及有关问题的通知（发改价格[2012]790 号）》，其中将更昔洛韦 250mg 规格注射剂的单价从 24 元上涨至 35 元，并指出该规格为更昔洛韦的代表产品，其他剂型规格价格也应相应上调。对武汉鑫益后续价值提升起到一定的支持作用。

综上，医控公司为解决自然人股东超限问题，参照国务院国资委关于规范职工持股的相关规定，基于 2011 年 9 月 30 日经审计的净资产值且不高于本次重组预估值，确定了对自然人所持 45.37% 股权的收购对价，并于 2012 年 3 月份完成价款交割及工商变更；为解决同业竞争问题，参照国务院国资委《企业国有资产评估管理暂行办法》的规定，基于 2011 年 12 月 31 日的评估值确定了将医控公司原所持武汉鑫益 51% 的股权出售给中国医药的对价。前述两个价格虽然存在一定差异，但符合前述法规相关规定，且是交易各方真实意愿的表达。

## (二) 相似地块拍卖价格分析湖北科益土地使用权评估价值的合理性

湖北科益土地使用权位于武汉市东湖开发区东二产业园，四至为：东临武汉高德红外技术有限公司，南邻武黄高速公路（中环线），西邻黄龙山，北临黄龙山路紧靠中冶连铸技术工程股份有限公司；宗地图号：642，《国有土地使用证》（武新国用 2006 第 036 号），土地使用权面积为 73,249.73 平方米；规划容积率：1；实际容积率：0.36；土地使用权类型：国有出让；土地用途：工业用地；开发程度：宗地红线外“五通”和宗地红线内场地平整；评估单价：822 元/平方米。具体可比交易案例如下表：

	案例一	案例二	案例三	案例四
宗地编号	EPI(2011)065	EPI(2011)080	EPI(2012)013	WP(2012)11 号
位置	武汉市江夏区新建路以南，光谷八路以东地块	武汉市江夏区三环线以南，光谷大道以东	武汉市东湖高新区高新五路以南，佛祖岭二路以西地块	武汉市东湖新区开发区 204M-1 地块
总面积(平方米)	11,532.63	57,430.76	12,948.95	20,021.18
建设用地面积(平方米)	11,532.63	57,430.76	12,948.95	20,021.18
规划建筑面积(平方米)	28,831.58	258,438.42	32,372.38	40,042.36
容积率	1.5-2.5	≤4.5	1.8-2.5	1-2
出让方式	挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
出让年限	50	50	50	50
规划用途	工业	工业	工业	工业
竞得方	武汉正弦电气技术有限公司	武汉金融港发展有限公司	武汉新天达美环保产业发展有限公司	阿尔特武汉汽车技术有限公司
成交日期	2012/1/17	2012/3/20	2012/9/27	2012/11/19
成交价(万元)	914.55	6,884.12	1,539.77	1,802.00
成交单价(元/平方米)	793.01	1,198.68	1,189.11	900.05

	案例一	案例二	案例三	案例四
备注	东湖开发区 2011 年級外工 业地	3 级工业用地	东湖开发区 2011 年級外工 业地	无

通过对湖北科益土地与可比交易案例中位置、容积率、交易日期等主要差异因素对比，湖北科益土地使用权的评估单价为 822 元/平方米是恰当合理的。

### （三）专有技术未入账的原因，以及采用收益现值法分析专利技术评估价值的合理性

#### 1、专有技术未入账的原因分析

湖北科益的专有技术完全委托湖北丽益研发，通过支付研发费用享受研发成果。在支付研发费用时，由于无法预计相关经济利益是否可能流入企业，出于谨慎性原则，会计处理上记为：借：管理费用—研发支出、贷：银行存款，因此体现为未入账，即：专有技术未计入资产，全部计入当期费用。

#### 2、专利技术评估价值的合理性分析

##### （1）专利技术的价值体现

专利技术的价值通过企业经营利润得以体现，企业经营获得的超额收益是无形资产的价值体现。因此，一般来讲，通过收益途径反映专利技术的价值是专利技术评估的最佳途径。

##### （2）武汉鑫益及控股子公司的现状及分析

武汉鑫益是控股公司，本身无业务；控股子公司湖北科益是产品生产和销售中心；控股子公司湖北丽益是研发中心，专门为湖北科益提供产品研发和技术支持，基本无其他对外业务，其研究经费全部来自于湖北科益，所产生的研究成果全部归属于湖北科益，经营业绩完全受湖北科益的控制。湖北科益近年主要财务数据如下表：

单位：万元

项目	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
总资产	17,512.10	17,161.63	16,533.17	15,334.77
净资产	11,264.92	13,178.96	13,177.53	12,869.05
项目	2008 年度	2009 年度	2010 年度	2011 年度
主营收入	10,490.70	9,989.39	10,246.17	7,526.67

项目	2008年12月31日	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年12月31日
利润总额	1,867.51	2,053.76	2,015.63	-510.13
净利润	1,365.67	1,914.04	1,728.57	-577.93

通过上表可以看出，湖北科益 2008 至 2010 年经营业绩比较稳定，2011 年受国家药品调价政策的严重影响，使湖北科益业绩大幅度下滑。之后，通过积极调整产品结构等经营策略，湖北科益 2012 年经营业绩有所恢复，但尚未恢复到 2008 至 2010 三年平均水平。

### (3) 评估采用成本途径估算专利技术价值的合理性

如前所述，一般来讲通过收益途径反映专利技术的价值是专利技术评估的最佳途径，但由于武汉鑫益及控股子公司研发、生产、销售的分工模式、财务核算和控制特点，导致经营业绩在不同核算主体之间呈非市场化分布；再由于受国家宏观政策调整导致经营业绩波动，采用何种策略、何时、经营业绩可恢复到何程度尚难以把握。鉴于此，评估时放弃收益途径，依据替代原则，采用切实可行的成本途径估算专利技术价值，该做法符合评估准则规范，就本次评估而言是合理且稳健的。

## 二、中联核查意见

经核查，中联认为，关于武汉鑫益本次评估价格与 2012 年 3 月交易价格差异的合理性问题。武汉鑫益本次评估价值内涵为市场价值类型，而 2012 年 3 月交易所形成的价格是依据相关政策规定确定的，两者分别服务于各自特定的经济行为，各自均具有其合理性。

关于比较相似地块拍卖价格分析湖北科益土地使用权评估价值的合理性问题。经对前述可比交易案例基本参数对比、分析、核查，湖北科益土地使用权评估结果恰当、合理。

关于通过收益现值法分析专利技术评估价值的合理性问题。在采用收益现值法估算专利技术价值这一最佳途径受限的情况下，结合具体实际运用其他途径估算专利技术价值是符合评估准则规范的，且恰当、合理。

(本页无正文，为《中联资产评估集团有限公司关于中国医药保健品股份有限公司换股吸收合并、发行股份购买资产并募集配套资金申请的反馈意见之回复》之签署页)

法定代表人（或授权代表）：\_\_\_\_\_

沈琦

经办评估师：\_\_\_\_\_

高杰

苏诚

中联资产评估集团有限公司

年 月 日