

均价1万房产2万买 益佰制药1.6亿关联交易惹争议

本报记者 伍月明 曹学平 广州报道

房价下行之时，益佰制药却拟1.6亿元向实控人买房引起外界关注。

11月13日，贵州益佰制药股份有限公司(以下简称“益佰制药”，600594.SH)公告称，公司全资

向实控人买房

如果按照1.62亿元收购价计算，益佰投资则是按照近2万元/平方米的均价购买，而该区域的商业房产均价均维持在1万元每平方米左右。

据公告显示，益佰投资拟购买的6套商业类房产位于贵阳市观山湖区金阳南路298号睿力上城，建筑面积为8220.15平方米。

公告称，观山湖区是贵阳市锐意开发建设的城市新区，位于贵阳市域地理中心，距中心区仅12公里，交通便利，地势平坦。睿力上城位于观山湖区核心地段位置，距市中心约七分钟左右，具有明显的区位和交通优势，地理位置极佳。

通过市场调研，目前观山湖区睿力上城附近商业租赁价格约为2~3元/㎡/天，年租金约为600万~900万元。若房产价格按照1.65亿元计算，根据公司房产折旧标准，每年折旧费用约400万元，低于目前观山湖区睿力上城附近商业租赁租金费用。从投资的角度上看，选择购买该房产比租赁更有利。本次评估，二层商业单价、三层商业单价、四层商业单价分别为一层单价的80%、50%、35%。

不过，对于益佰投资花费1.62亿元购置房产，投资者并不买账。11月15日，有投资者在互动平台上提到，“直觉觉得买贵了。”上述人士称，影响商业房产价格的因素包括交通、付款方式、面积以及租金。通常超过年租金15倍的房子很难卖掉。直言1.65亿元的房产价位很难找到买主。

《中国经营报》记者注意到，如果按照1.62亿元收购价计算，益佰

子公司贵州益佰投资管理有限公司(以下简称“益佰投资”)拟出资1.62亿元收购控股股东、实际控制人、董事长窦啟玲及一致行动人、公司董事、高级管理人员窦雅琪名下的6套房产。

截至评估基准日2018年9月30日，窦啟玲和窦雅琪申报6套

商品房资产购买金额共计7200万元，若按照1.62亿元价格出售，窦啟玲和窦雅琪获得收益为9000万元。

《中国经营报》记者注意到，如果按照1.62亿元收购价计算，益佰投资则是按照近2万元/平方米的均价购买。而

据调查这一标的附近写字楼价位，其价格区间处于1万元/平方米。

此外，记者注意到，2018年1~9月，益佰制药经营活动产生的现金流量净额为0.98亿元，同去年相比，增减率达到-120.62%。



对于益佰投资花费1.62亿元购置房产，投资者并不买账。

本报资料室/图

投资则是按照近2万元/平方米的均价购买。

记者在房天下、链家等平台发现，该区域的商业房产均价均在维持在1万元每平方米左右。房天下的一位中介向记者表示，“睿力上城商业产权面积9600平方米左右，价位1个亿，而附近距离一公里不到的世纪金源购物中心写字楼也均为1万元的价位左右。”而该区域链家的中介也告诉记者，价位仅为1万元每平方米。

当记者问及附近更为优质的写字楼时，对方则推荐俊发滨湖俊园，独栋商建筑面积2600平方米，赠送900平方米大露台。高新区唯一独栋湖景综合性商业。距离益佰投资的标的房产约为10分钟距离，价位6000万元。对方强调要远远好过这一标的房产，价位也

并未达到2万元一平方米。

为何公告中的价格评估与记者实际了解到的价位存有差异？益佰制药对此回应记者，本次购买房产交易的可行性、必要性以及价格公允性已在相关指定媒体披露，以公告《关于全资子公司购买房产暨关联交易的公告》(2018-038)和《关于全资子公司购买房产暨关联交易的补充公告》(2018-039)为准。

易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受《中国经营报》记者采访时表示，对于此类均价来说，一般是属于偏高的，从收购的角度看，很多项目的评估价是很难做高的。另外从企业收购的角度看，收购个人的房产的案例非常少，和常理的模式有点不太一样，这也容易让人理解为故意提高房

产估值，进而“挥霍”此类子公司的资金。

严跃进认为，从租金的算法来说，往往会根据具体的出租情况和商铺经营情况来制定不同的租金水平。类似算法或和具体的商铺有关。单纯看此类数据本身也没有太多问题。当然评估里面有个问题，就是有时候会存在先设定评估值，然后再制定此类标准，这也使得评估的结论有损公平性。

值得注意的是，根据相关规定，本次交易确为构成关联交易。益佰投资为公司全资子公司，窦啟玲女士为公司控股股东、实际控制人、董事长，同时担任益佰投资法定代表人；窦雅琪女士为公司董事、高级管理人员，且窦啟玲女士与窦雅琪女士为母女关系。

跨领域发展骨科医院

贵阳益佰骨科医院项目定位为国家级高水平骨科医疗服务，项目规划骨科等相关学科床位150张。

益佰投资之所以购置房产，意欲发展民营骨科专科医院。

据益佰制药2018年半年报显示，目前公司主要业务为药品的研发、生产和销售，药品涵盖中成药、化学药和生物药等多个医药细分行业，产品涉及肿瘤、心脑血管、妇科、儿童、骨科和呼吸等多个治疗领域。而在医疗服务板块，主要业务类型为控股民营医院、与医院合作建设肿瘤治疗中心以及组建肿瘤医生集团。公司借力产品聚焦的核心优势，积极布局肿瘤医疗服务。目前公司布局有5家运营的医院，开放床位2,230张，1家在建医院；投资25个肿瘤治疗中心项目；设立了7家肿瘤医生集团。

记者注意到，在其半年报的核心竞争力分析中，强调公司专注于肿瘤、心脑血管、妇科等多个治疗领域，但报告中丝毫没有提及要建立骨科专科医院。

自身现金流大幅下降

值得关注的是，11月16日，公司公告称，窦啟玲女士办理了股票质押延期购回业务。

事实上，益佰制药自身的现金流并不乐观。

根据益佰制药第三季度报表显示，2018年1~9月经营活动产生的现金流量净额达到0.98亿元，同去年相比，增减率达到-120.62%。原因则显示为主要系本期公司销售资金收入回笼放缓所致。对此，益佰制药表示，由于相关政策、市场环境的影响，导致本公司经营性现金流同比下降。公司将采取各种措施，积极催收，在未来经营中加强经营性现金流的管理。

如果说企业设立骨科专科医院符合公司整体战略方向，可以令投资者信服。那么，在公司经营现金流大幅下降的情况下还依然坚持购置控股股东房产，投资者直呼看不懂。

在业内看来，益佰制药此番关联交易或是为实控人救急。

显然，益佰制药的做法与半年报的说法并不一致。在益佰制药购买房产的相关公告中，公司提到，目前，贵阳市内的几家大医院，虽然具有一定规模的骨病诊治能力，但人满为患，超负荷的就诊量使其无法提供更高质量的服务。贵阳益佰骨科医院项目定位为国家级高水平骨科医疗服务，项目规划骨科等相关学科床位150张，项目建成后可缓解贵阳地区骨科医疗资源紧缺的局面。

面对记者的质疑，益佰制药董秘办回应，近年来公司一直在积极布局医疗健康服务行业，截至目前，公司已经布局数家综合医院和专科医院，包括但不限于：灌南县人民医院、淮南朝阳医院和绵阳富临医院等。截至2017年年报，公司医疗服务板块营业收入已占总收入的18.87%。本次设立骨科专科医院符合公司整体战略方向。

值得关注的是，11月16日，公司公告称，窦啟玲女士办理了股票质押延期购回业务。其中，窦啟玲女士分别将61,340,000股和48,807,636股公司股票与海通证券股份有限公司办理了股票质押延期购回业务，约定购回交易日期分别为2019年7月19日和2019年8月16日。

当中提及，窦啟玲女士累计质押股份为185,457,636股，其一致行动人窦雅琪女士无质押；窦啟玲女士累计质押股份占其所持公司股份的100.00%，占窦啟玲女士及其一致行动人窦雅琪女士合计所持公司股份的99.86%，占公司总股本的23.42%。

对于大股东将股权质押背后的风险，益佰制药董秘办回应称，窦啟玲女士为本公司控股股东，上述问题均为其个人资产信息，本公司不了解相关情况。

欧普康视经销商涉非法经营 角膜塑形镜市场亟待规范

本报记者 阎俏如北京报道

随着我国近视患病人数不断增加，更加简便、有效的近视防治方式越来越受到人们关注。

今年6月，国家卫健委发布《近视防治指南》，指出角膜塑形镜可以暂时性降低一定量的近视度数，是一种可逆性非手术的物理矫形方法。作为国内目前唯一获得角膜塑形镜产品注册证的生产企业，欧普康视科技股份有限公司(300595.SZ，以下简称“欧普康视”)近年来业绩实现稳定增长。

然而，随着市场不断扩大，这一行业乱象频出。记者查询相关资料了解到，多地出现违法经营角膜塑形镜的案件，主要原因多为不具备《医疗器械经营企业许可证》《医疗机构执业许可证》，或从业人员不具备资质等，欧普康视少部分经销商也牵涉其中。

11月28日，欧普康视方面在接受《中国经营报》记者采访时表示，公司在向经销商供货前会审核其是否具有经营许可证，但在供货后其经营行为是由当地食药监部门进行监管。作为生产企业，欧普康视将进一步加强加强对经销商合法合规经营的培训，同时配合当地监管部门进行督察，对于确认发生违法违规行为的经销商进行包括停止供货在内的处理。

经销商涉违法经营

据了解，角膜塑形镜是指通过改变角膜的形态来矫正屈光不正的医疗器械，属于Ⅲ类医疗器械，在验配过程中需要使用角膜地形图仪等专业仪器对患者眼部进行检测，是一项专业性、风险性较高的活动。

欧普康视是中国大陆地区目前唯一获得原国家食药监总局颁发的角膜塑形镜产品注册证的生产企业，也是首家眼视光研发、生产上市企业。2018年前三季度，欧普康视实现营业收入3.30亿元，归属净利润1.65亿元，同比均实现40%以上的增长。

据欧普康视相关公告，公司采用经销和直销相结合的模式，目前

“验配”不等于“销售”

无独有偶，2017年12月13日，甘肃省卫生计生委综合监督局公布了2起行政处罚案件。其中，甘肃欧普康视医疗科技有限公司未取得《医疗机构执业许可证》，工作人员杨某和周某未取得相关医学资质从事角膜塑形镜验配诊疗活动，依据《医疗机构管理条例》相关规定处罚7000元。

2001年11月，原卫生部发布《关于加强医疗机构验配角膜塑形镜管理的通知》，要求验配角膜塑形镜的医疗机构必须具有《医疗机构执业许可证》；为二级及以上的医疗机构；医疗机构执业登记的诊疗科目中有眼科；有接待室、检查室、验光室和佩戴室等，并有良好的卫生条件。

欧普康视回复记者采访时表示，该通知中要求的是患者需在二

级及以上医疗机构验配角膜塑形镜，而非销售，二级以下医疗机构及非医疗机构，可以在取得医疗器械经营许可证后销售。其进一步解释，患者可以首先在二级及以上医疗机构经专业验配后购买角膜塑形镜，也可以凭二级及以上医疗机构开具的处方到合法经销商处购买。

在验配人员方面，上述通知要求必须具有执业医师资格和中级以上医师职称，或具有中级以上技师职称，并均为参加省级卫生行政部门或省级卫生行政部门委托专业学术团体组织的相关培训并经考核合格者。同时，符合验配基本条件技师必须在眼科医生的配合下完成验配角膜塑形镜的工作。

欧普康视方面表示，目前政府

判决书显示，2011年11月，李

海勇以个体工商户形式设立黄石港区千里明视光康部，后变更字号名称为黄石港区青少年近视矫治中心，取得《医疗器械经营企业许可证》。2017年3月，李海勇设立的慧视公司取得《医疗器械经营企业许可证》。

2012年3月至2017年6月，李海勇先后以黄石港区千里明视光康部、黄石港区青少年近视矫治中心名义租赁黄石市中心医院11号楼三楼办公室，张贴自制的“黄石市中心医院角膜塑形室”门牌，利用黄石港区千里明视光康部和黄石港区青少年近视矫治中心所办理的《医疗器械经营企业许可证》销售角膜塑形镜。在

部门没有相关的从业资格证书要求。公司作为国内的生产厂家，为规范验配技术，制定了自己的技术应用体系，从2008年就定期开展技术培训，对考核合格者颁发合格证书，要求经销机构既有经销资质又有公司颁发的培训合格证书的技术人员才能供货。

公司开展的是技术培训，培训对象主要针对从事眼视光业务的技术人员，包括医生，以及视光专业、临床专业、护理专业的技术人员。他们是否能合法合规从事这一业务由药监部门和卫生管理部门认定。从实际业务开展来看，由眼科医生和视光师合作完成最佳，眼科医生负责眼病(如不良反应处理)相关的事务，视光师负责镜片适配性相关的事务。

值得关注的是，欧普康视经销

未取得《医疗机构执业许可证》的情况下，李海勇聘用无眼科医师资格及医师执业资格的人员，对外以黄石市中心医院名义对患者进行角膜塑形镜验配，并在经营活动中，为患者开具盖有“黄石市中心医院屈光治疗中心”公章的收款收据。

在此期间，李海勇销售从欧普康视订购的梦戴维品牌角膜塑形镜片共计1896片，销售金额162万元，获取毛利金额122万元。

同时，黄石市中心医院眼科主任李某利用职务之便，安排眼科医生、护士为李海勇介绍病人，配合李海勇进行角膜地形图检查，遇上级及相关单位检查时，提前通知李

海勇暂停业务等。李海勇为感谢李某提供的帮助，给予李某贿赂款4万元。李某予以收受。

欧普康视在向经销商供货之前是否考察其经销资质？欧普康视方面回复记者采访时表示，公司在供货前会核实经销商是否具有经销角膜塑形镜的许可证，并在合同中明确要求经销机构合法经营。在李海勇案中，因其黄石港区千里明视光康部和黄石港区青少年近视矫治中心具有角膜塑形镜经营许可证，经营产品是合法的，故公司向其供货。但角膜塑形镜验配活动的监管应当是由卫生行政部门依照医疗机构开展诊疗活动进行。

在此情况下，欧普康视如何向公立医疗机构销售产品？欧普康视回应称，公司向公立医院供货主要通过两种方式，一是作为医疗器械进入医院系统，二是供货给医院的视光中心，这些视光中心拥有相关产品的经营许可证。其并未听说国家层面上有公立医院不能经营视光中心的规定。

起合同纠纷并不了解，也不清楚其中提到的国家政策变化为何，因此不便置评。

记者了解到，魏则西事件发生后，2016年5月4日，原国家卫生计生委召开了关于规范医疗机构科室管理和医疗技术管理工作的电视电话会议。会议要求，医疗机构必须依法执业，禁止出租或变相出租科室，以及发布虚假医疗广告等违法违规行为。

在此情况下，欧普康视如何向公立医疗机构销售产品？欧普康视回应称，公司向公立医院供货主要通过两种方式，一是作为医疗器械进入医院系统，二是供货给医院的视光中心，这些视光中心拥有相关产品的经营许可证。其并未听说国家层面上有公立医院不能经营视光中心的规定。