广发证券股份有限公司

关于

康美药业股份有限公司有关情况的专项核查意见

声　明

广发证券股份有限公司（以下简称“广发证券”、“本保荐机构”）作为康美药业股份有限公司（以下简称“康美药业”）2011年配股和公司债项目的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》规定和广东证监局《关于要求对康美药业股份有限公司有关情况进行专项核查的函》（广东证监函【2012】1051号）的有关要求，对康美药业的相关事项进行了核查，并出具核查意见。为此，特作以下声明：

1、本核查意见所依据的文件、材料由康美药业及其相关股东提供。有关资料提供方已对本保荐机构做出承诺：其所提供的为出具本核查意见所依据的所有文件、资料、意见、承诺均真实、准确、完整，不存在任何可能导致核查意见失实或产生误导的虚假记载、重大遗漏及误导性陈述，并对其提供资料的真实性、准确性和完整性承担全部责任。

2、本核查意见不对为康美药业提供的审计、评估等其他中介机构所出具意见的真实性、准确性和完整性负责。

一、康美药业在2008年可转债募集说明书、2010年配股说明书中，是否存在伪造土地使用权证号的情况。

核查情况：

1、核查方式

（1）查阅康美药业2008年可转债募集说明书、2010年配股说明书；

（2）查阅康美药业土地使用权的相关资料；

（3）查阅康美药业土地购买的相关合同、财务入账凭证、土地款支付的银行转账凭证；

（4）到普宁市国土资源局（以下简称“普宁国土局”）进行查询并进行了访谈；

（5）与康美药业董事长、副董事长、董事会秘书、财务人员进行访谈，询问康美药业相关土地购买和信息披露的有关情况。

2、核查意见

经向普宁国土局核实，普宁国土局曾经向康美药业核发过编号为普府国用(2008)第特00098号和普府国用(2010)第特02106号的国有土地使用权证，后因规划调整和土地用途变更，上述两证先后被普宁国土局收回并注销。因此，康美药业在2008年可转债募集说明书、2010年配股说明书中，不存在伪造土地使用权证号的情况。

二、逐一核实康美药业在普宁市持有土地资产的详细情况，包括所购买的每块土地的面积、成交价格、价款支付、土地使用权证、是否存在重复购买等情况。

核查情况：

1、核查方式

（1）查阅康美药业土地使用权的相关资料；

（2）核查康美药业所持有的土地使用权证原件、土地购买的相关合同、财务入账凭证、土地款支付的银行转账凭证等资料，并与招股说明书、募集说明书以及配股说明书等文件进行详细核对；

（3）实地核查康美药业目前所持有的土地资产的具体位置；

（4）访谈普宁国土局，询问康美药业相关土地购买的有关情况，取得普宁国土局出具的有关证明；

（5）与康美药业董事长、副董事长、财务负责人、董事会秘书以及负责土地使用权证件管理的人员进行访谈，询问康美药业相关土地购买和信息披露的有关情况。

2、核查意见

截至 2012 年 12 月 31 日，康美药业在普宁拥有的土地资产详细情况如下表：

序号	土地位置	土地面积（平方米）	成交价格（万元）	土地使用权证	土地用途
1	普宁市流沙市区长春路北侧	6,425.00	1,426.00	普府国用（2011）第特 02275 号	其他商服用地
2	普宁市流沙市区赵华路西侧	1,669.00	202.00	普府国用（2011）第特 02276 号	其他商服用地
3	普宁市流沙揭神路东侧	80,913.00	58,040.50	普府国用(2010)第特 02184 号	商住用地
4	普宁市流沙揭神路东侧	218,870.90		普府国用(2011)第特 02314 号	商住用地
5	普宁市普宁大道北侧	738.00	1,310.00	普府国用(2012)第特 02385 号	其他商服用地
6	普宁市普宁大道北侧	2,852.00		普府国用(2012)第特 02386 号	其他商服用地
7	普宁市大南山镇镇区揭神公路东侧	319,600.00	33,600.00	普府国用(2010)第特 02198 号	仓储 物流 办公 宿舍
8	普宁市大南山镇镇区揭神公路东、麒大线南	146,884.60		普府国用(2008)第特 01727 号	仓储 办公 宿舍
9	普宁市池尾街道普宁大道（贵政山路段）北侧	111,585.00	36,000.00	普府国用(2011)第特 02231 号	其他普通商品住房

10	普宁市池尾街道普宁大道(贵政山路段）北侧	15,054.20		普府国用(2011)第特 02295 号	其他普通商品住房
11	普宁市池尾街道市科技工业园内	92,714.00	5,600.00	普府国用（2007）第特 01659 号	厂房
12	普宁市流沙市区新河西路西侧	27,387.00	5,635.30	普府国用（2010）第特 02151 号	医卫慈善
13	下架山镇卫生院后	14,000.00	420.00	普府国用[2004]第特 00956 号	厂房
14	普宁市流沙市区文竹北路东环市北路南	19,305.60	注 1	普府国用（2010）第特 02091 号	医卫慈善
15	普宁大道南侧	67,167.00	11,000.00	正在办理过程中	-

注 1：该土地系经普宁市政府统筹“置换”取得。

经核查，截至本核查意见出具日，康美药业除 2012 年 10 月通过竞拍的方式购买的一宗位于普宁大道南侧总用地面积 67,167.00 平方米土地尚在办理国有土地使用证外，其余在普宁市所拥有的土地均有国有土地使用证，在普宁国土局查询并得到确认，不存在重复购买的情形。

三、康美药业中药物流配送中心、中药材专业市场是否存在虚增土地资产和虚增工程投资的行为。

核查情况：

1、核查方式

（1）核查中药物流配送中心、中药材专业市场土地购买的有关资料，包括所属地块的土地使用权证原件、土地购买的相关合同、财务入账凭证、土地款支付的银行转账凭证等，并参考当地土地评估机构的地价分析报告对土地的购买价格与同期、同类型地块的市场价格进行对比分析；

（2）实地考察中药物流配送中心、中药材专业市场；

（3）访谈普宁国土局，询问康美药业购买中药物流配送中心、中药材专业

市场土地的有关情况，取得普宁国土局出具的有关证明；

（4）核查中药物流配送中心、中药材专业市场项目的支出明细，核对有关的合同、发票（或有效单据）、付款凭证；

（5）与康美药业负责上述项目的高管人员及工程组进行访谈，询问中药物流配送中心和中药材专业市场项目投资的有关情况；

（6）与中药物流配送中心和中药材专业市场项目的施工单位、监理单位进行访谈，询问中药物流配送中心和中药材专业市场工程进展的有关情况。

2、核查意见

（1）中药物流配送中心项目

本保荐机构核查了中药物流配送中心的土地购买合同书、财务记账凭证、付款银行单据等资料；并核查了基建装修工程的施工合同、银行付款单据凭证、建筑业统一发票、工程结算书，以及设备采购合同、增值税发票、通用发票等资料，截至 2012 年 9 月 30 日，中药物流配送中心土地及固定资产、设备等方面的投入合计 756,953,344.98 元（不包括项目流动资金）。该项目位于康美药业共支付 336,000,000 元购买的两块土地上,这两块土地的国有土地使用证号分别为普府国用(2010)第特 02198 号和普府国用(2008)第特 01727 号，面积分别为 319,600 平方米和 146,884.60 平方米，合计约 700 亩，其中该项目规划用地约 500 亩，分摊计入该项目的土地价款为 240,000,000 元。另外，该项目的填土、管网安装、排污供水堤围工程、基建工程、装修配套设施、温控设施、冷库设备、仓储设备和运输车辆等方面的投入共 516,953,344.98 元。

该项目的土地位于即将开通的厦深高铁普宁火车站旁，土地的用途为仓储、物流、办公和宿舍，对应的单位土地价格为 48 万元/亩。最近三年普宁市一级土地市场每年成交约 26 宗，土地用途包括商业、商住、工业以及住宅等多种类型，其中，住宅用地成交数量最多，而仓储、物流、办公和宿舍用途的综合用地成交数量较少，缺乏可比样本。根据普宁市铁锋地价评估有限公司采用基准地价系数修正法对该地块价值进行分析，修正后该地块 2006 年底的价格约为 51 万元/亩，高于当时康美药业购买该地块的平均单价。

该项目基建投入 308,257,600 元，总建筑面积 69,900 平方米，包括仓库 42,000 平方米（层高为 10.3 米），综合大楼 11,500 平方米，宿舍楼 16,400 平

方米，项目基建投入较高的主要原因如下：一、该地块属于河流冲积层，地质结构比较复杂，需要大面积的清淤换填（土），基建施工难度和施工成本较高；二、为了最大程度地提高装卸效率和仓储容量，并方便车辆直接装卸药材，该中心仓库的地基和层高均远高于普通的仓库。

（2）中药材专业市场项目

本保荐机构核查了康美药业中药材专业市场项目的土地购买合同书、财务记账凭证、付款银行单据凭证、政府性基金（资金）通用票据、行政事业单位性收费统一票据及税收转账专用完税证等资料；并核查了基建装修工程的施工合同、付款银行单据凭证、建筑业统一发票等资料。截至 2012 年 9 月 30 日，中药材专业市场项目土地及基建投入合计 723,183,134.50 元。

中药材专业市场所拥有的国有土地证号分别为普府国用(2010)第特 02184 号和普府国用(2011)第特 02314 号，面积分别为 80,913 平方米和 218,870.90 平方米，康美药业就上述地块共支付土地出让金 580,405,000 元。另外，根据 2011 年 5 月，康美药业与普宁市政府签署的《关于收购中药材市场的框架协议》和《中药材市场的经营管理权移交合同》，康美药业竞得普宁市旧中药材市场的国有房地产。其中，土地使用权入账 17,608,780.00 元，房屋入账 2,275,611.40 元。因此，截至 2012 年 9 月 30 日，康美药业在中药材专业市场的土地方面投入合计 598,013,780 元。另外，为该项目，康美药业于 2012 年 10 月与普宁国土局签署了国有土地出让合同，共支付土地出让金 1,310 万元，购买了面积分别为 2,852 平方米和 738 平方米的土地，并分别取得普府国用(2012)第特 02386 号和普府国用(2012)第特 02385 号国有土地使用证。

截至 2012 年 9 月 30 日，康美药业在中药材专业市场的基建投入为 122,893,743.10 元，主要用于填土、管网安装、排污供水堤围工程等基础设施工程以及部分临街商铺建设。因为该项目的主要地块属于河流冲积层，地质结构比较复杂，需要大面积的清淤换填（土），且该地块地势较低，填土深度超过 1 米，部分区域填土深度达 4 米左右，所以前期的基建投入较大。

四、普宁市汇润地产有限公司是否康美药业关联方，双方是否存在关联交易，该公司在普宁市所开发的地块是否原来属于康美药业。康美药业原拥有的土地

使用权证号为普府国用（2008）第特00063号的土地于2010年8月协议转让给非关联方陈振新，该块土地的产权过户和土地转让款支付情况。

核查情况：

1、核查方式

（1）查阅普宁市汇润地产有限公司（以下简称“汇润地产”）的工商档案资料，包括营业执照、公司章程、股权变更材料等；

（2）抽查康美药业的有关财务资料，核查康美药业与汇润地产之间是否存在资金往来，并就此向会计师询问及确认相关事宜；

（3）对汇润地产的有关负责人、自然人陈振新进行访谈，了解其与康美药业的关联关系、项目土地来源以及开发楼盘的具体情况等；

（4）访谈普宁国土局，取得对有关事项的说明；

（5）与康美药业副董事长、汇润地产的实际控制人许冬瑾进行访谈，询问其投资汇润地产以及其他关联公司的有关情况。

2、核查意见

经核查，康美药业副董事长兼副总经理许冬瑾持有深圳市丰汇润投资有限公司70%的股权，汇润地产是深圳市丰汇润投资有限公司的全资子公司，所以汇润地产是许冬瑾间接控制的企业，为康美药业的关联方。汇润地产在普宁市所开发的房地产项目有“汇润雅苑”、“汇润吉祥里”和“汇润幸福里”，具体情况如下：

序号	项目名称	土地位置	地类（用途）	土地面积（平方米）	取得方式
1	汇润幸福里	普宁市流沙市区新河西路西侧	其他普通商品住房	12,653.00	竞拍所得
2	汇润雅苑	普宁市流沙广达东路东侧	其他普通商品住房	2,531.95	非关联方陈振新通过协议受让取得、与汇润合作开发
3	汇润吉祥里	普宁市占陇镇广汕公路南侧	商住楼	15,268.00	2010年由市政府统筹“置换”给汇润地产

上述房地产项目的土地情况说明如下：

2009年8月，普宁市汇润实业投资有限公司通过竞拍取得位于普宁市流沙市区新河西路西侧的地块，并与普宁国土局签订《国有建设用地使用权出让合同》，土地出让价款为14,800万元。2009年12月末，普宁市汇润实业投资有限

公司将上述土地交由其关联公司汇润地产进行房地产开发。

2009 年 12 月，康美药业股东大会决议通过调整康美医院的投资规模，床位由原计划的 450 张调整为 900-950 张。由于医院的投资规模大幅增加，与之配套的外聘专家、教授、医护人员以及后勤员工人数也将大幅增加，原有的院区用地已无法满足医院综合后勤要求。2010 年，为了支持康美医院项目的建设，争取医院尽早投入运营，经普宁市政府统筹，将康美药业拥有的位于占陇镇广汕公路南侧，占地面积 33 亩的地块（简称“占陇地块”）调整为位于文竹北路东侧、环市北路南侧面积为 34 亩的地块（简称“文竹路地块”，因规划红线图和蓝线图标示差异，国有土地使用证面积为 19,305.60 平方米），并由康美药业通过招拍挂的方式取得。经核查确认“文竹路地块”属于康美药业，土地使用权证号为普府国用（2010）第特 02091 号，2013 年 1 月 4 日，该块土地用途由“医卫慈善”变更为“商住用地”，国有土地证号也变更为普府国用（2013）第特 02410 号。

2010 年 8 月，康美药业与非关联方陈振新以订立协议的方式，将位于普宁市流沙广达东路东侧的面积共 2,531.95 平方米的两块土地进行协议转让，协议约定由陈振新于协议签订之日起一年内付款。康美药业已于 2011 年收到陈振新支付的该土地款项，取得转让款 1,228.75 万元。上述地块原值 947.05 万元，账面净值 825.45 万元，康美药业已于 2011 年报中确认“营业外收入-无形资产处置利得”403.30 万元，并已完成土地转让手续。

（此页无正文，为《广发证券股份有限公司关于康美药业股份有限公司有关情况的专项核查意见》的签字盖章页）

广发证券股份有限公司

年　月　日