



关于上海证券交易所上证公函【2018】2778 号
《关于对通策医疗投资股份有限公司收购杭州捷木股权
投资管理有限公司 50%股权事项的二次问询函》
有关评估相关问题的回复

上海证券交易所：

贵所下发的《关于对通策医疗投资股份有限公司收购杭州捷木股权投资管理有限公司 50%股权事项的二次问询函》（上证公函【2018】2778 号）（以下简称二次问询函）奉悉。按照二次问询函的要求，通策医疗投资股份有限公司和杭州捷木股权投资管理有限公司管理层研究后，已对相关事项进行了核实，本公司承办资产评估师已经认真复核，现将二次问询函中涉及资产评估方面的问题核查情况汇报如下：

二次问询函第 1 条：根据公告，公司收购杭州捷木股权投资管理有限公司（以下简称捷木投资）50%股权后，将享有捷木投资 50%资产权益，包括对应 50%的债权。另外，规划建筑（目前处于准备建设阶段）共 4 幢，A、B、C 楼为 12 层，建筑面积分别为 11543.20 平方米、11543.20 平方米、19983.40 平方米，D 楼为 3 层，建筑面积为 3102.90 平方米。规划楼宇面积分配基于股权比例及捷木公司股东间约定。

本次交易价格的确定是以捷木投资 50%股权的评估价值为基础协商确定的，



且公司未取得捷木投资控制权。

请公司补充披露：

公司在本次交易完成后将取得的具体规划建筑地块，以及相应地块的价值是否与捷木投资整体估值的 50%相适应，请评估师发表意见。

答复：

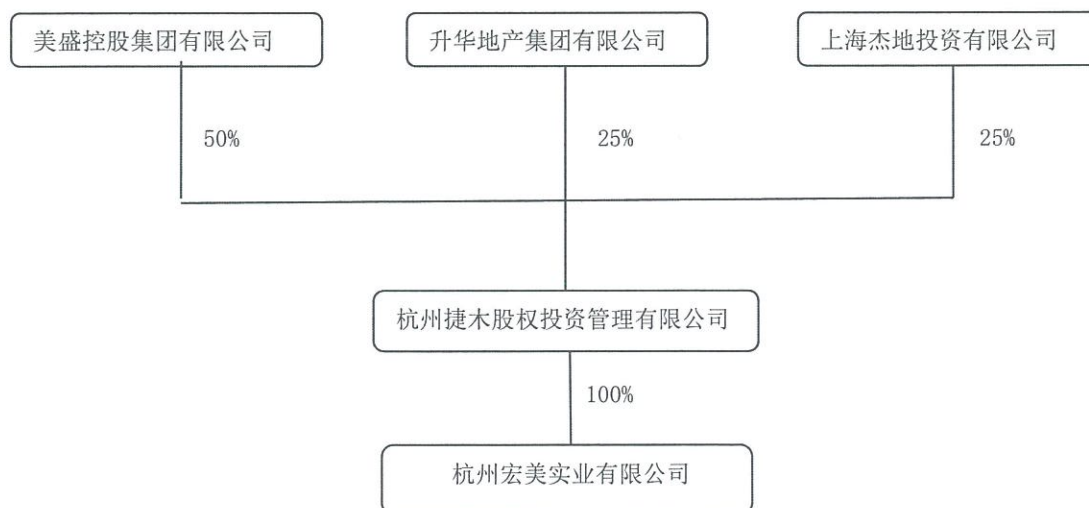
一、本次评估的评估对象及评估范围

本次评估对象为浙江通策健康管理服务有限公司（以下简称通策健康公司）拟收购杭州捷木股权投资管理有限公司（以下简称捷木投资公司）的股权而涉及的捷木投资公司股东全部权益价值。

评估范围为捷木投资公司申报的并经过中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至 2018 年 11 月 30 日捷木投资公司全部资产及相关负债。

截至评估基准日，捷木投资公司主要资产为其持有的长期股权投资——杭州宏美实业有限公司（以下简称宏美实业公司）100%的股权，宏美实业公司的主要资产系其持有的处于开发前期的杭政储出[2015]31 号地块的商务金融大楼建造项目。故捷木投资公司的股东全部权益价值主要通过上述地块的价值来体现。

捷木投资公司股权架构详见下图：



在对杭政储出[2015]31 号地块的评估过程中，我们在对委估宗地现场勘查的基础上，调查了杭州市近年来周边类似土地市场价值及成交情况，采用适当的



评估方法对上述委估宗地进行了评估，评估程序履行到位，评估结果客观合理。

二、地块的价值是否与捷木投资整体估值的 50%相适应

本次评估对象为捷木投资公司在评估基准日的股东全部权益价值。本次交易完成后通策健康公司将取得的具体规划建筑地块及相关地上建筑物由捷木投资公司股东约定，评估时未考虑该约定事项。期后划分后的地块并不是本次评估对象，其价值与捷木投资公司 50%的股权价值之间无对应关系。

经核查，评估师认为：通策健康公司在本次交易完成后将取得的具体规划建筑地块及相关地上建筑物由捷木投资公司股东约定，评估时未考虑该约定事项。期后划分后的地块并不是本次评估对象，其价值与捷木投资公司 50%的股权价值无对应关系。

坤元资产评估有限公司

二〇一八年十二月二十九日

