

西安国际医学投资股份有限公司 关于关联交易事项的补充公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

经西安国际医学投资股份有限公司（以下简称“公司”）第十一届董事会第十二次会议审议通过，2020年4月28日公司与西安自在置业有限公司（以下简称“自在置业”）签署了《房屋买卖合同》，拟以自有资金人民币23,896.90万元购买自在置业开发的自在苑小区28套商品房（精装现房）作为公司医疗领军人才专家住宅。相关公告（公告编号：2020-015）已于2020年4月29日进行了披露。

为了使广大投资者进一步了解本次交易的相关情况，现对前述事宜补充公告如下：

一、关联交易标的情况

公司本次收购的自在置业房产位于西安高新区唐兴路5号自在苑小区，共28户，交付标准为精装现房，建筑面积共计7,777.31平方米。交易房产明细见下表：

序号	面积（平方米）	销售单价 （元/平方米）	房屋成交总价（元）
1	269.45	30,760.00	8,288,282.00
2	269.45	30,960.00	8,342,172.00
3	269.45	30,880.00	8,320,616.00
4	269.45	30,800.00	8,299,060.00
5	269.45	30,720.00	8,277,504.00
6	269.45	30,640.00	8,255,948.00
7	265.61	30,160.00	8,010,797.60

8	267.60	32,480.00	8,691,648.00
9	267.60	32,400.00	8,670,240.00
10	265.61	31,740.00	8,430,461.40
11	265.61	32,080.00	8,520,768.80
12	265.61	30,160.00	8,010,797.60
13	317.44	30,320.00	9,624,780.80
14	315.20	30,240.00	9,531,648.00
15	315.20	30,160.00	9,506,432.00
16	315.20	30,080.00	9,481,216.00
17	299.95	30,220.00	9,064,489.00
18	299.95	30,140.00	9,040,493.00
19	299.95	30,460.00	9,136,477.00
20	298.20	30,820.00	9,190,524.00
21	298.20	30,060.00	8,963,892.00
22	257.90	30,840.00	7,953,636.00
23	257.90	30,760.00	7,933,004.00
24	257.90	30,680.00	7,912,372.00
25	257.90	30,600.00	7,891,740.00
26	257.90	30,360.00	7,829,844.00
27	256.28	30,900.00	7,919,052.00
28	257.90	30,520.00	7,871,108.00
合计	7,777.31	—	238,969,003.20

二、资产评估情况

本次购买房产，公司聘请具有从事证券业务资格的正衡房地产资产评估有限公司（以下简称“正衡评估”）对上述房产进行了资产评估，并出具《资产评估报告》（正衡评报字[2020]第065号），《资产评估报告》选择比较法（即市场法）评估结果作为最终评估结论。得出于评估基准日2020年4月22日，自在置业开发的上述房产市场价值为26,058万元。

（一）评估对象与评估范围的类型

本报告评估对象为公司拟收购资产的市场价值；评估范围为公司拟收购的自在置业开发的位于西安市高新区唐兴路5号“自在山”项目

房产28套，其中5号楼16套，6号楼7套，7号楼5套，建筑面积共7,777.31平方米。

（二）委估资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的资产为位于西安市高新区唐兴路5号“自在山”项目房产28套，由自在置业开发建设，建成于2016年，层高3.5m，均为两梯两户，四室三厅四卫的户型。评估人员已取得自在置业提供的国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、预售许可证复印件，并取得西安市不动产信息档案管理中心提供的西安市不动产登记簿，自在置业承诺所有资产产权清晰，无抵押担保事项，资产全部处于正常待售状态。

（三）取价依据

- 1、西安市搜房网等网站查询数据；
- 2、当地政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知；
- 3、估价人员现场勘察、调查、咨询、收集的相关价格资料。

（四）评估方法

根据《资产评估执业准则-不动产》规定，执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

《房地产估价规范》规定有条件选用市场法进行评估的，应当以市场法为主要的评估方法。本次评估对象是住宅用途房地产，其所在区域类似房地产市场较发达，周边存在类似的销售案例。根据评估目的并结合资产特点，通过实地勘察和对周边区域的房地产实测调查并分析有关资料之后，最终采用市场法进行评估。

（五）评估结论

正衡评估根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用市场法对自在置业28套房产价值进行了评估，通过对评估结果的分析，最终得出在被评估资产持续使用、公开市场和适当的假设前提下，采用市场价值类型，在评估基准日2020年4月22日的评估结论如下：

纳入本次评估范围的自在置业的资产在评估基准日2020年4月22日所表现的市场价值为26,058万元。

本次公司收购自在置业房产涉及资产评估事项,公司对聘请的评估机构正衡评估进行了全面了解,该评估机构具有从事证券业务的资格,董事会认为该评估机构具有充分的独立性,有能力胜任本次的评估工作。该评估机构所采用的评估方法适当,评估假设前提合理,参数选择合理,出具的评估结论是合理、公允的。

三、交易的定价政策及定价依据

交易各方均根据自愿协商、互惠互利、公平公正的原则达成交易协议。

本次交易资产是高档精装商品现房,基础设施完善,配套设施良好。小区位于西安高新技术产业开发区核心地段,交通生活条件便利,周边分布学校、医院、酒店、商超、银行、地铁等生活服务设施,该区域房地产市场发达,有充足的交易案例可供参考。

此次购买自在置业部分商品房的交易价格,根据正衡评估出具的《资产评估报告》,选择市场法评估结果作为最终评估结论,以得出的评估值26,058万元为基础,结合该小区其他在售商品房市场销售价格及近期已售商品房成交价格,经交易双方充分协商,确定交易价格为23,896.90万元,该成交价格在资产评估值以内,平均销售单价低于该小区其他在售商品房平均销售单价。

特此公告。

西安国际医学投资股份有限公司董事会

二〇二〇年五月六日