

证券简称：通策医疗

证券代码：600763

编号：临 2022-001

## **通策医疗股份有限公司**

### **关于入驻浙江大学校友企业总部经济园购买相关物业 的补充公告**

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

#### **一、 交易标的基本情况**

本次交易事项为购买浙江大学创新创业研究院有限公司(以下简称“浙大创业研究院”)物业资产,地处 2021 年 3 月新设立的杭州市余杭区核心区块,地址位于杭州市城西未来科技城绿汀路与仓兴街交汇处,距离高铁杭州西站 800 米,园区内规划有地铁 3 号线龙舟路站,距离浙江大学附属第一医院(余杭院区)1.5 公里,与浙江大学紫金港校区相距 12 公里。

本次交易标的共 3 份物业,合计面积为 40800 m<sup>2</sup>,其中分为独栋建筑 2948.87 平方米,规划地上建筑 4 层,地下建筑 2 层;高层建筑 34733.54 平方米,规划建设 18 层;配套物业 3117.59 平方米,为 C4 幢 5 层用房与 6 层部分用房(即本次公司将购买一个在建的 4 层独栋建筑,一个在建的 18 层高层建筑,以及一个高层建筑中的 5 层和 6 层的部分区域)。目前 3 份物业在规划建设当中,建设方为浙大创业研究院,交付时间不迟于 2023 年 12 月 31 日,根据协议双方约定公司将与交易对方完成物业产权分割登记手续,取得对本次交易标的独立的产权凭证。

#### **二、 交易价格与付款方式**

**交易价格：**本次交易标的 3 份物业交易价格为 1.2 万元/m<sup>2</sup>,周边区域同性性质物业,例如奥克斯时代未来之城与本交易标的直线距离约 1 公里,交易均价 27000 元/m<sup>2</sup>;华夏之心与本交易标的直线距离约 1.2 公里,交易均价 27000 元/m<sup>2</sup>。与周边区域对比,本次交易价格具有优势。

**付款方式：**本次交易价款将按行业结算惯例分 3 个阶段支付。

1) 公司于 2021 年 12 月 31 日预付款 8000 万元，2021 年 4 月预付款 6688 万元，合计 14688 万元，即合同金额的 30%作为首付款。

2) 公司于本次交易的 3 份物业均结顶，浙大创业研究院发出结顶通知后 30 日内支付合同金额的 20%，即 9792 万元。

3) 公司于浙大创业研究院提供物业交付资料清单，我方验收合格后 30 日内支付剩余合同金额的 50%，即 24480 万元。

本次交易款项将支付至浙大创业研究院账户，研究院公司是浙江大学教育基金会全资子公司，账户里的钱均用于工程建设，公司亦将在标的建设施工过程中进行监督，保障公司资金安全。

### 三、 项目必要性与可行性

#### 1. 必要性

公司于 2018 年年底正式启动蒲公英计划，计划在未来的 3-5 年内完成在全浙江省各个县市区以及重点乡镇的口腔医疗机构布局，其中浙江省杭州市作为公司口腔医院建设的重点城市，计划未来在杭州区域牙椅数达到 5000 张。本次交易购买物业建设杭州未来科技城口腔医院是公司战略布局的重要部分，填补了公司在新余杭区市场的空白。目前公司在杭州区域牙椅数为 1007 张牙椅，已在建设中的城西口腔医院新院区、紫金港医院、滨江院区等新院将增加近 1000 张牙椅。公司规划继续增加在杭州区域牙椅数量，萧山院区、城北院区均将增容为 200 张牙椅以上的大型口腔医院，目标在进一步提升市场份额的同时使杭州成为最快接近发达国家口腔市场水平的城市。

#### 2. 可行性

1) 区域可行性。本次交易标的所在区域公司还未有布局，距离公司杭州口腔医院城西分院 16 公里、杭州口腔医院平海路院区 27 公里，距离规划中的杭州口腔医院紫金港院区 13 公里。在标的区域建设口腔医院将辐射余杭区，填补对于该区域口腔市场的空白，满足周边居民的口腔诊疗需求。

2) 市场可行性。本次交易标的周边无其他大型口腔专科医院，仍有大量的口腔需求未被开发；项目周边五公里内有众多中高端住宅小区，潜在就诊客户量有保障；地址周边停车方便，且位于地铁上盖，附近公交站便利，交通便利性有保障。

#### 四、 医院建设规划

本次交易标的物业面积合计 40800 m<sup>2</sup>，将用于建设口腔专科医院，其中高层建筑与独栋建筑将作为医院诊疗区域使用，配套物业将作为医院后勤保障区域、学术交流区域使用。医院拟设置床位数 80 张，牙椅 500 台，规划设置门诊区、急诊区、医技区、手术区、住院区、消毒供应中心、设备用房、洁净配套用房等。

建设规划：本次交易 3 份物业将由浙大创业研究院承建，于 2023 年 12 月 31 日前交付公司使用，物业交付后由公司装修、安装设备等完成医院筹建，项目取得医疗执业许可证难度较小。

资金筹措：截止 2021 年 9 月 30 日，本公司货币资金余额 10.51 亿，资产总额 42.38 亿，资产负债率为 28.46%，经营活动现金净流量 6.80 亿。待本次交易标的物业交付后，后续医院建设资金预计投入 2.4 亿元。本公司目前自有资金充裕，经营活动现金流稳定，本项目建设资金需求计划通过自有资金及银行贷款予以解决，以保证项目正常建设。

#### 五、 风险提示

1. 本次交易标的 3 份物业目前还未建设完成，距离交付还有较长时间，由于施工建设过程中存在环境、天气等因素变化的可能，标的物业有延迟交付的可能，敬请广大投资者注意投资风险。

2. 本次交易目的是用于后续满足医院建设运营需要以及蒲公英计划的开展。后续医院建设运营中存在多种因素可能影响计划开展，例如口腔耗材集中采购等行业政策变化，口腔市场增速不及预期，建设、运营情况不及预期等风险，敬请广大投资者注意投资风险。

公司将对此项目后续建设情况及时予以公告披露。

特此公告。

通策医疗股份有限公司董事会

2022 年 1 月 4 日