

开源证券股份有限公司

关于万方城镇投资发展股份有限公司重大资产重组前业绩变脸或存在拟置出资产情形相关事项之专项核查意见

万方城镇投资发展股份有限公司（以下简称“万方发展”、“公司”或“上市公司”）拟出售成都信通网易医疗科技发展有限公司55.30%股权（以下简称“本次交易”），根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次交易构成上市公司重大资产重组。

开源证券股份有限公司（以下简称“独立财务顾问”、“开源证券”）作为本次交易的独立财务顾问，按照中国证券监督管理委员会2020年7月31日发布的《监管规则适用指引——上市类第1号》第十一项的要求对上市公司相关事项进行了专项核查，具体核查意见如下：

（如无特别说明，本核查意见中的简称与《万方城镇投资发展股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》中的释义相同）

一、上市后的承诺履行情况，是否存在不规范承诺、承诺未履行或未履行完毕的情形

（一）上市后的承诺履行情况

根据万方发展公开披露的公告文件，公司于1996年11月26日在深圳证券交易所上市。2008年10月23日，公司控股股东变更为北京万方源房地产开发有限公司（以下简称“万方源”），实际控制人变更为张晖。2021年8月26日，公司控股股东万方源与惠德实业签署了《表决权委托协议》，公司的控股股东由万方源变更为白山市惠德实业有限责任公司（以下简称“惠德实业”），实际控制人由张晖变更为白山市江源区财政局。

根据万方发展历年年度报告等公开披露文件，并经查询深交所网站上市公司“监管措施”、“承诺事项及履行情况”等公开信息以及证券期货市场失信记录查

询平台，截至本核查意见出具之日，公司及其原控股股东万方源及原实际控制人张晖、现控股股东惠德实业及现实际控制人白山市江源区财政局及相关主体作出的主要承诺及承诺履行情况（不包括本次交易中相关方作出的承诺）如下：

承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
万方源	(1) 承诺在恢复上市后 6 个月内向上市公司提出首次定向增发议案，并且将形成同业竞争的产业转给第三方。 (2) 承诺万方源及其关联企业将不再从事与公司相同或相似的房地产开发业务。 (3) 承诺对于万方源正在从事的“北京顺义区平各庄旧村改造土地一级开发一期项目”在该项目完成后，万方源承诺将不再从事土地一级开发业务。 (4) 承诺如前述首次定向增发事宜未获中国证监会批准，万方源将把拟认购定向增发股份的资产及股权经评估作价后全部出售给上市公司，并暂不要求上市公司支付相应款项，待上市公司获得开发收益并具备支付能力时，再行支付。	2008/5/15	至履行承诺内容完毕时	万方源于 2009 年 12 月 4 日如期向上市公司提出首次定向增发预案，但由于受到宏观调控政策的影响，一直无法实施。 为了既能储备兑现承诺所需资产，又不增加大股东和公司之间的同业竞争，公司于 2013 年 3 月 4 日、2013 年 4 月 24 日分别与万方源签订了《委托管理协议书》，将其为实施定向增发储备的资产全部委托给公司管理。 公司分别于 2013 年 4 月 23 日、11 月 7 日，召开了第六届董事会第二十四次会议及第七届董事会第五次会议，会议审议通过了《关于发行股份购买资产并配套融资暨关联交易方案的预案》等议（预）案，公司拟通过发行股份向万方源、北京新星景天商贸有限公司、华夏新天投资控股有限公司、北京万和投资有限公司发行股份购买万方盛宏 95%股权、秦皇岛鼎骏 90%股权、张家口宏础 100%股权、义林义乌 97.12%股权、延边龙润 100%股权（内容详见 2013 年 11 月 13 日在公司指定媒体披露的《发行股份购买资产并配套融资暨关联交易报告书（草案）》）。2013 年 11 月 28 日，公司召开 2013 年第四次临时股东大会，审议通过了上述议案，2013 年 12 月 5 日公司收到

承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
				中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《中国证监会行政许可申请受理通知书》（131628 号），因参与本次重组的有关方面涉嫌违法被稽查立案，公司并购重组申请被暂停审核。 此承诺处于履行过程中。
万方源	本公司及下属企业与上市公司及下属企业之间尽可能避免发生关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司承诺将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签定协议，履行合法程序，保证交易价格的透明、公开、公允，严格按照中国证监会的有关法律法规和证券交易所的规定履行信息披露义务和办理相关报批程序，保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益。	2008/5/15	至履行承诺内容完毕时	履行中
万方源	根据万方源与公司于 2008 年 8 月 1 日签订的《关于解决中国辽宁国际合作集团股份有限公司原大股东违规担保的协议》约定，鉴于公司为原大股东辽宁国际集团的下属公司北方公司贷款提供担保尚有 67.5 万元担保责任未解除，万方源将无偿承担该担保责任的偿付义务。上述协议的签订经过了公司第五届董事会第十一次会议审议批准，并及时予以披露。	2008/8/1	至履行承诺内容完毕时	履行中
万方源	2016 年 2 月 23 日，公司部分董事、监事、高级管理人员承诺通过证券公司、定向资金管理计划等方式，待公司申请重大资产重组股票复牌后的 6 个月内实施部分董事、监事及高级管理人员增持公司股票计划（具体增持时间以资管计划的实施为准），增持股票金额不低于 3,000 万元，并承诺增持后 6 个月内不减持。 2016 年 7 月 29 日，公司董事会秘书、常务副总经理刘戈林女士以及公司董事刘玉女士通过深圳证券交易所交易系统在二级市场以个人名义增持了公司股票共计 1,099,700 股（占公司总股本的 0.36%），增持金额 2,000.24	2016/2/23	至履行承诺内容完毕时	已完成

承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	万元，鉴于本次承诺增持金额不低于 3,000 万元，不足部分将在承诺期限内择机增持。 2016 年 9 月 21 日，公司接到公司总经理刘戈林女士以及公司董事刘玉女士的通知，上述人员于 2016 年 9 月 19 日、9 月 20 日通过深圳证券交易所交易系统在二级市场以个人名义增持了公司股票共计 554,900 股（占公司总股本的 0.18%），增持金额 1,000.96 万元，本次增持后，公司部分董事、监事、高级管理人员已履行完成其于 2016 年 2 月 23 日所作出的增持承诺。			
易刚晓	根据上市公司与易刚晓签署的《业绩承诺与补偿协议之补充协议》，易刚晓承诺信通网易 2016 年度、2017 年度及 2018 年度预计实现的净利润分别为 1,718.66 万元、2,368.66 万元和 3,423.38 万元。信通网易 2016-2018 年各会计年度累计实现的扣除非经常性损益后的净利润不低于信通网易同期的累计承诺净利润数。即 2016 年度累计实现净利润不低于人民币 1,718.66 万元，2016 年度及 2017 年度信通网易累计实现净利润不低于人民币 4,087.32 万元，2016 年度、2017 年度及 2018 年度信通网易累计实现净利润不低于人民币 7,510.70 万元。	2016/1/1	2019/5/31	已完成
万方源	公司于 2016 年 8 月 17 日召开第七届董事会第三十四次会议，会议审议通过了《关于对外投资并授权法定代表人签署相关协议的议案》，上市公司董事会同意本次由 Twenty-First Century Fox, Inc.（以下简称“福克斯”）作为领投方，上市公司作为跟投方认购美国公司 Osterhout Group, Inc（以下简称“标的公司”）拟增发的 A 轮优先股中的 3,000,000 股股份的对外投资。为充分保护公司的利益，保证此次对外投资的顺利进行，不给公司带来压力，公司第一大股东万方源作出如下承诺：“1）承诺在公司正式签署此次对外投资相关协议后，向公司无偿提供约人民币 9,900 万元（具体金额将根据协议约定价格 1,500 万美元按股价支付当日人民币对美元汇率折算）	2016/8/29	至履行承诺内容完毕时	已完成

承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	的资金支持，作为该项目的投资资金。2) 为了降低公司对外投资的风险，万方源愿意并承诺承担此次对外投资所产生的相关风险。当分红金额已经大于或等于投资本金，公司方可归还万方源的无偿借款；或未来在出售该股权时，出售金额小于投资本金时，万方源将从此次投资借款中减免相应差额的部分。”			
张晖、万方控股、万方源	“鉴于万方城镇投资发展股份有限公司（股票代码：SZ000638）系股票依法在深圳证券交易所上市交易的股份有限公司，上市公司拟进行重大资产出售及重大资产购买（以下简称“本次重大资产重组”），本次重大资产重组方案的主要内容：上市公司拟将其持有的绥芬河市盛泰经贸有限公司90%的股权转让给刘志峰，并拟以现金方式购买成都信通网易医疗科技发展有限公司60%的股权。为了保护上市公司的合法利益及其独立性，维护广大投资者特别是中小投资者的合法权益，作为上市公司实际控制人、控股股东，张晖、万方投资控股集团有限公司、万方源不可撤销地承诺，在本人/本公司作为上市公司的间接控股股东期间，本人/本公司将维护上市公司的独立性，保证上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面与本人/本公司及本人/本公司所控制的企业彼此间独立，并具体承诺如下： （一）人员独立 1、保证上市公司的高级管理人员不在本公司及本人/本公司所控制的企业中担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本公司及本人/本公司所控制的企业中领薪。 2、保证上市公司的财务人员不在本公司及本人/本公司所控制的企业中兼职或领取报酬。 3、保证上市公司的劳动、人事及薪酬管理体系与本人/本公司及本人/本公司所控制的企业之间相互独立。 （二）资产独立	2017/1/16	至履行承诺内容完毕时	履行中

承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	1、保证本人/本公司及本人/本公司所控制的企业不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。 2、保证不以上市公司的资产为本人/本公司及本人/本公司所控制的企业债务违规提供担保。 （三）财务独立 1、不干预上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。 2、不干预上市公司规范、独立的财务会计制度和其子公司的财务管理制度。 3、不干预上市公司独立在银行开户，保证本人/本公司及本人/本公司所控制的企业不与上市公司共用银行账户。 4、不干预上市公司作出独立的财务决策，保证本人/本公司及本人/本公司所控制的企业不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用、调度。 （四）机构独立 1、不干预上市公司依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。 2、不干预上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。 3、不干预上市公司拥有独立、完整的组织机构，保证本人/本公司及本人/本公司所控制的企业与上市公司间不存在机构混同的情形。 （五）业务独立 1、不干预上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力以及具有面向市场独立自主持续经营的能力。 2、保证尽量减少本人/本公司及本人/本公司所控制的企业与上市公司的交易，对于无法避免或有合理原因的交易则按照“公开、公平、公正”的原则依法进行。			

承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	(六) 保证上市公司在其他方面与本人/本公司及本人/本公司所控制的企业保持独立。”			
张晖、万方控股、万方源	为确保公司的持续经营及持续盈利能力、避免同业竞争,公司实际控制人、控股股东作出如下承诺: 为充分保护上市公司的利益,针对同业竞争事项,作为上市公司实际控制人、控股股东,张晖、万方控股、万方源不可撤销承诺如下: 鉴于万方控股从事土地一级开发业务的下属子公司的部分土地一级开发项目尚未完毕,收入尚未结转,为保障上市公司及中小股东利益,本人/本公司将以维护上市公司利益为出发点,择机协助上市公司将天源房地产、香河东润、沧州广润及万方天润置出上市公司。上市公司将天源房地产、香河东润、沧州广润及万方天润置出后,上市公司业务中不再含有土地一级开发业务。 为从根本上避免和消除占用上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性,作为上市公司的实际控制人、控股股东,万方控股、万方源及张晖不可撤销地承诺如下: “1) 在上市公司发布收购信通网易的报告书之前,将北京万方云健科技有限公司、北京万方云医信息技术有限公司、北京万方云药互联科技有限公司委托给上市公司管理,由上市公司全权行使对上述三家公司的全部资产负债的经营权、管理权和决策权,委托期限直至上市公司取得上述三家公司的控股权为止。 2) 在上市公司将天源房地产、香河东润、沧州广润及万方天润等置出后,本人/本公司将不会以任何方式(包括但不限于独资经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益)直接或间接从事与上市公司主营业务构成竞争的业务。 3) 本人/本公司将采取合法及有效的措施,促使本人/本公司现有或将来成	2017/2/27	至履行承诺内容完毕时	履行中

承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	立的全资子公司、控股子公司和其它受本人/本公司控制的企业不从事与上市公司主营业务构成竞争的业务。 4) 如本人/本公司（包括本人/本公司现有或将来成立的子公司和其它受本人/本公司控制的企业）获得的任何商业机会与上市公司主营业务有竞争或可能构成竞争，则本人/本公司将立即通知上市公司，并优先将该商业机会给予上市公司。 5) 对于上市公司的正常生产、经营活动，本人/本公司保证不利用控股股东地位损害上市公司及上市公司中小股东的利益。 6) 如出现因本人/本公司违反上述承诺而导致上市公司的权益受到损害的情况，本人/本公司将依法承担相应的赔偿责任。”			
万方发展	“1、本公司依法设立并有效存续，不存在依据有关法律、行政法规或公司章程需要终止的情形。 2、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，未受到中国证监会的行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任，不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组情形。”	2017/1/16	至履行承诺内容完毕时	已完成
万方发展及全体董事、监事及高级管理人员	“一、本公司及本公司全体董事、监事及高级管理人员保证本报告书的内容真实、准确和完整，并对本报告书中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别或连带的法律责任。 二、与本次重大资产重组相关的审计、评估工作已经完成，本公司及本公司全体董事、监事及高级管理人员保证本报告书所引用的相关数据的真实性和合理性。 三、本报告书所述事项并不代表中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等监管部门对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批	2017/1/16	至履行承诺内容完毕时	已完成

承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	准。本报告书所述本次重大资产重组相关事项尚待取得公司股东大会的审议通过。 四、如本次重大资产重组因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的,在案件调查结论明确之前,全体董事、监事及高级管理人员将暂停与本公司相关的一切权益,包括但不限于领取薪酬、转让在公司拥有权益的股份等。 五、本次重大资产重组完成后,本公司经营与收益的变化,由本公司自行负责;因本次重大资产重组引致的投资风险,由投资者自行负责。 六、本承诺函自签字、盖章之日起生效。”			
万方源、 万方控 股、张晖	“1、本公司依法设立并有效存续,不存在依据有关法律、行政法规或公司章程需要终止的情形。 2、本人/本公司及本公司董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况,未受到中国证监会的行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任,不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组情形。”	2017/1/16	至履行承诺 内容完毕时	已完成
张晖、万 方控股、 万方源	“一、为充分保护上市公司的利益,针对同业竞争事项,作为上市公司实际控制人、控股股东,张晖、万方控股、万方源不可撤销承诺如下: 鉴于万方控股从事土地一级开发业务的下属子公司的部分土地一级开发项目尚未完毕,收入尚未结转,为保障上市公司及中小股东利益,本人/本公司将以维护上市公司利益为出发点,择机协助上市公司将天源房地产、香河东润、沧州广润及万方天润置出上市公司。上市公司将天源房地产、香河东润、沧州广润及万方天润置出后,上市公司业务中不再含有土地一级开发业务。	2017/1/16	至履行承诺 内容完毕时	履行中

承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	二、为从根本上避免和消除占用上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，作为上市公司的实际控制人、控股股东，万方控股、万方源及张晖不可撤销地承诺如下： 1、在上市公司发布收购成都信通网易医疗科技发展有限公司和四川执象网络有限公司的报告书之前，将北京万方云健科技有限公司、北京万方云医信息技术有限公司、北京万方云药互联科技有限公司委托给上市公司管理，由上市公司全权行使对上述三家公司的全部资产负债的经营权、管理权和决策权，委托期限直至上市公司取得上述三家公司的控股权为止。 2、在上市公司将天源房地产、香河东润、沧州广润及万方天润等置出后，本人/本公司将不会以任何方式（包括但不限于独资经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接从事与上市公司主营业务构成竞争的业务。 3、本人/本公司将采取合法及有效的措施，促使本人/本公司现有或将来成立的全资子公司、控股子公司和其它受本人/本公司控制的企业不从事与上市公司主营业务构成竞争的业务。 4、如本人/本公司（包括本人/本公司现有或将来成立的子公司和其它受本人/本公司控制的企业）获得的任何商业机会与上市公司主营业务有竞争或可能构成竞争，则本人/本公司将立即通知上市公司，并优先将该商业机会给予上市公司。 5、对于上市公司的正常生产、经营活动，本人/本公司保证不利用控股股东地位损害上市公司及上市公司中小股东的利益。 6、如出现因本人/本公司违反上述承诺而导致上市公司的权益受到损害的情况，本人/本公司将依法承担相应的赔偿责任。”			
易刚晓、彭朝海、	“1、本次重大资产重组完成后，本人与信通网易保持劳动关系不少于五年； 2、本人将不会以任何方式（包括但不限于独资经营、通过合资经营或拥	2017/8/4	至履行承诺内容完毕时	履行中

承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
杨廷刚	有另一公司或企业的股份及其它权益)直接或间接从事与上市公司、信通网易主营业务构成竞争的业务。3、未经上市公司同意,在信通网易离职后五年内,不受聘于任何与上市公司、信通网易业务相类似或与上市公司、信通网易有竞争关系之经济组织,从事与上市公司、信通网易业务相竞争的业务,无论在该经济组织内系担任任何职位,亦不论其是全职或兼职;不以任何形式经营任何与上市公司、信通网易直接或间接竞争的业务。4、未经上市公司同意,在信通网易离职后五年内,不直接或间接、独自或与他人共同教唆或怂恿上市公司、信通网易之员工离开上市公司、信通网易或替任何与上市公司、信通网易具竞争关系之人士工作,否则视为连带违反竞业限制义务,应承担违约金和损失赔偿责任。5、未经上市公司同意,在信通网易离职后五年内,不直接或间接、独自或与他人共同教唆、怂恿或以任何方式使市公司、信通网易之客户或供货商转与市公司、信通网易之具竞争关系之任何企业进行商业交易。6、以上承诺是本人的真实意思表示,本人同意对该等承诺承担法律责任。”			
惠德实业	1、截至本承诺函签署日,本公司未投资于任何与上市公司从事相同或类似业务的企业或其他经营实体,自身未经营、亦没有为他人经营与上市公司相同或类似的业务,与上市公司不存在同业竞争的情形。 2、除上市公司外,本公司自身将不从事与上市公司生产经营有相同或类似业务的投资,不会新设或收购与上市公司有相同或类似业务的经营性机构,不在中国境内或境外成立、经营、发展或协助成立、经营、发展任何与上市公司业务直接或间接可能竞争的业务、企业、项目或其他任何活动,以避免与上市公司的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争。 3、如本公司控制的其他企业进一步拓展业务范围,本公司控制的其他企业将以优先维护上市公司的权益为原则,采取一切可能的措施避免与上市公司及其下属企业产生同业竞争。	2021/9/3	至履行承诺内容完毕时	正在履行

承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	4、如上市公司及其下属企业或相关监管部门认定本公司控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司及其下属企业存在同业竞争，本公司将放弃或将促使相关企业放弃可能发生同业竞争的业务或业务机会，或将促使该业务或业务机会按公平合理的条件优先提供给上市公司或其全资及控股子公司，或转让给其他无关联关系的第三方。			
惠德实业	1、截止本承诺函出具日，本公司与上市公司不存在关联交易。 2、本承诺函出具日后，本公司将尽可能避免与上市公司之间的关联交易。 3、对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司及本公司控制的其他企业将与上市公司依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件 and 公司章程的规定履行批准程序，在审议涉及与本公司及本公司控制的其他企业间的关联交易时，切实遵守在上市公司董事会和股东大会上进行关联交易表决时的回避程序。关联交易价格依照公允、合理的市场价格确定，保证关联交易价格具有公允性。保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务。保证不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司及其他股东的利益。	2021/9/3	至履行承诺内容完毕时	正在履行

（二）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：自上市公司控股股东变更为万方源以及由万方源变更为惠德实业之后至本核查意见出具之日，除上表提及的超期履行承诺事项外，上市公司及其控股股东、实际控制人、相关主体所作出的公开承诺已履行完毕或正在履行，符合《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关要求，不存在承诺不规范、承诺未履行或到期未履行完毕的情形。

二、最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被我会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被我会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

（一）最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）于2019年4月28日出具的大信专审字[2019]第4-00043号《控股股东及其他关联方占用资金情况的审核报告》与大信审字[2019]第4-00163号《审计报告》、于2020年6月23日出具的大信专审字[2020]第4-00061号《万方城镇投资发展股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况审核报告》与大信审字[2020]第4-00412号《审计报告》，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）于2021年4月12日出具的中兴财光华审专字（2021）第215028号《关于万方城镇投资发展股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项说明》与中兴财光华审会字（2021）第215052号《审计报告》，及上市公司披露的2018年年度报告、2019年年度报告、2020年年度报告，及独立董事关于公司资金占用、对外担保、日常关联交易的独立意见，并通过查阅上市公司2017年至今的相关公告，获取上市公司出具的相关说明，同时经查询中国证监会、深圳证券交易所等证券监管机构网站，截至本核查意见出具日，最近三年上市公司不存在被控股股东、实际控制人及其关联方违规资金占用的情形，亦不存在违规对外提供担保的情形。

（二）关于最近三年上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员曾受到行政处罚、刑事处罚，曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被证监会派出机构采取行政监管措施，正被司法机关立案侦查、被证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

根据万方发展及其控股股东、实际控制人出具的声明和承诺，万方发展现任董事、监事及高级管理人员出具的书面文件（调查表）和声明，并经登录中国证监会、深圳证券交易所等证券监管机构网站，及信用中国网站、中国裁判文书网及全国法院被执行人信息查询网站进行核查：

1、万方发展及其控股股东、实际控制人最近三年收到深交所出具的监管函、关注函、问询函、警示函情况如下：

序号	监管机关	监管措施	监管对象	采取监管措施时间	事由
1	吉林证监局	警示函	上市公司	2021年9月10日	关于关联交易未及时履行决策程序及披露义务的警示函
2	深交所	关注函	上市公司	2021年8月26日	关于控股股东及实际控制人变更的关注函
3	深交所	关注函	上市公司	2021年8月25日	2020年年度报告披露事项的监管函
4	深交所	问询函	上市公司	2021年4月14日	2020年年度报告披露事项的问询函
5	深交所	关注函	上市公司	2021年3月1日	关于变更会计师事务所的关注函
6	深交所	问询函	上市公司	2020年7月10日	2019年年度报告披露事项的问询函
7	深交所	问询函	上市公司	2019年5月24日	2018年年度报告披露事项的问询函
8	深交所	监管函	原控股股东	2019年2月13日	原控股股东在知悉或理应知悉公司股份被多处司法冻结事项时未及时通知上市公司披露的监管函
9	深交所	关注函	上市公司	2018年11月13日	股票价格近期连续4个交易日涨停，自2018年11月2日以来累计涨幅与同期深证A指上涨幅度偏离较大事项关注函
10	深交所	问询函	上市公司	2018年5月31日	2017年年度报告披露事项

					的问询函
11	深交所	监管函	上市公司	2018 年 3 月 26 日	重大资产出售及重大资产购买付款逾期的监管函
12	深交所	关注函	上市公司	2018 年 3 月 9 日	上市公司对外投资设立大型金属构件增材制造参股子公司的重大事项关注函
13	深交所	关注函	上市公司	2018 年 1 月 18 日	重大资产重组未有实质进展事项关注函

2、万方发展的原控股股东北京万方源房地产开发有限公司、万方投资控股集团有限公司以及原实际控制人张晖因部分案件被列为失信被执行人。

3、万方发展及其控股股东、实际控制人最近三年处罚情况如下：

（1）2020 年 12 月 16 日，北京市朝阳区卫生健康委员会出具了对北京万方源房地产开发有限公司京朝卫水罚（2020）1019 号《行政处罚决定书》，因公司违反了《北京市生活饮用水卫生监督管理条例》第二十一条第（三）项“二次供水设备间地面不洁净”，予以警告处分。

（2）2020 年 4 月 30 日，吉林证监局签发了吉证监决（2020）5 号《关于对张朋起、万方投资控股集团有限公司采取责令改正措施的决定》，万方投资控股集团有限公司承诺在 2020 年 4 月 30 日前代张朋起向鹏起科技（600614）偿还张朋起占用的资金及利息，因未履行上述承诺，吉林证监局决定采取责令改正的监管措施。

（3）2021 年 9 月 6 日，吉林证监局签发了吉证监决（2021）15 号《关于对万方城镇投资发展股份有限公司、张晖、刘玉采取出具警示函监管措施的决定》，因关联交易未及时履行决策程序及披露义务，及重大诉讼未及时披露原因，吉林证监局决定采取出具警示函的监管措施。

（三）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：除上述所列明情况外，最近三年，上市公司不存在违规资金占用、违规对外担保等情形；上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员未曾受到其他行政处罚、刑事处罚，未曾被交易所采取监管措施、纪律处分或被中国证监会派出机构采取行政监管措施，不

存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

三、最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等。

（一）最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2018年度、2019年度财务报告进行了审计，并分别出具了大信审字[2019]第4-00163号《审计报告》、大信审字[2020]第4-00412号《审计报告》，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2020年度财务报告进行了审计，并出具了中兴财光华审会字（2021）第215052号《审计报告》。大信会计师事务所（特殊普通合伙）和中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告意见均为标准无保留意见。

经审计，大信会计师认为，万方发展2018年度和2019年度财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了万方发展的合并及公司财务状况以及合并及公司经营成果和现金流量。中兴财光华会计师认为，万方发展2020年度财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了万方发展的合并及公司财务状况以及合并及公司经营成果和现金流量。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）实施风险评估程序对公司财务报表可能存在重大错报的风险领域进行了识别，将万方发展销售收入和商誉减值确定为关键审计事项，并采取了特别的应对措施。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）实施风险评估程序对公司财务报表可能存在重大错报的风险领域进行了识别，将万方发展销售收入确定为关键审计事项，并采取了特别的应对措施。

通过查阅大信会计师事务所（特殊普通合伙）和中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》及公司公告，本独立财务顾问认为：上市公司不存在虚假交易、虚构利润的情况，不存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，上市公司的会计基础工作规范，会计处理严格按照会计准则和公司管理

层制定的会计政策执行，符合企业会计准则相关规定。

（二）是否存在关联方利益输送的情形

本独立财务顾问查阅了上市公司最近三年的年度报告、大信会计师事务所（特殊普通合伙）和中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》和《非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项审计说明》、关联交易公告、董事会决议、独立董事意见、股东会决议，核查上市公司关联交易情况，上市公司已完整披露最近三年的关联交易情况，关联交易定价公允。

经核查，独立财务顾问认为：上市公司最近三年不存在关联方利益输送的情形。

（三）相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）和中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2018年度、2019年度及2020年度《审计报告》（大信审字[2019]第4-00163号、大信审字[2020]第4-00412号和中兴财光华审会字（2021）第215052号）和公司定期报告，公司最近三年会计政策变更、会计差错更正和会计估计变更如下：

（1）执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》。

财政部于2018年6月15日发布了财会（2018）15号《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》，执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制2018年度及以后期间的财务报表。对上市公司财务报表的主要影响如下：

单位：元

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报的报表项目及金额
1、应收票据和应收账款合并列示	应收票据及应收账款	76,279,109.51	51,952,367.16	应 收 账 款： 51,952,367.16
2、应收利息、应收股利计入其他应收款项目列示	其他应收款	20,876,896.39	115,181,371.81	其他应收款:115,181,371.81
3、固定资产清理并入固定资产列示	固定资产	4,160,494.37	5,438,312.28	固 定 资 产： 5,438,312.28
4、应付票据和应付账款合并列示	应付票据及应付账款	12,849,095.24	12,849,095.24	应 付 账 款：

款合并列示	应付账款			12,849,095.24
5、应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示	其他应付款	328,952,798.02	375,220,421.49	应 付 利 息： 541,554.58 其 他 应 付 款： 374,678,866.91
6、管理费用列报调整	管理费用	45,214,324.82	25,564,930.30	管 理 费 用： 26,902,459.37
7、研发费用单独列示	研发费用	6,178,526.85	1,337,529.07	

（2）执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（上述四项准则以下统称“新金融工具准则”）。

财政部于 2017 年发布了修订后的新金融工具准则，将金融资产划分为三个类别：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产三个类别。新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。

本公司根据新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。

单位：元

合并报表项目	2018 年 12 月 31 日	影响金额	2019 年 1 月 1 日
资产：			
应收账款	76,279,109.51	-2,223,464.96	74,055,644.55
递延所得税资产	729,182.33	333,519.74	1,062,702.07
可供出售金融资产	14,205,148.08	-14,205,148.08	
其他权益工具投资		6,470,959.26	6,470,959.26
股东权益：			
其他综合收益	-21,292.54	-7,734,188.82	-7,755,481.36

合并报表项目	2018年12月31日	影响金额	2019年1月1日
未分配利润	-318,479,586.45	-1,133,967.13	-319,613,553.58
少数股东权益	64,372,829.83	-755,978.09	63,616,851.74

(3) 执行《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》

财政部于2019年4月发布了财会[2019]6号《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》，执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。

公司于2019年1月1日起执行上述修订后的准则和财务报表格式，对会计政策相关内容进行调整。根据财务报表格式的要求，公司将“应收票据及应收账款”拆分列示为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分列示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。本公司相应追溯调整了比较期间报表，该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

(4) 执行新收入准则

财政部2017年颁布了修订后的《企业会计准则14号—收入》（以下简称“新收入准则”），本公司2020年度财务报表按照新收入准则编制。根据新收入准则的相关规定，本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整2020年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，不对比较财务报表数据进行调整。执行新收入准则对2020年期初报表项目影响如下：

单位：元

报表项目	2019年12月31日	2020年1月1日
资产		
应收账款	94,797,250.23	52,713,827.62
存货	128,964,760.41	153,633,770.99
其他流动资产	46,946.56	2,170,910.44
递延所得税资产	1,572,690.42	1,368,892.26
负债		
预收款项	3,319,760.27	
合同负债		26,860,820.34
应交税费	53,680,274.21	48,973,356.45

报表项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日
其他流动负债	10,700,000.00	13,925,084.39
股东权益		
未分配利润	-310,255,363.39	-331,022,433.96
少数股东权益	74,394,535.76	57,608,133.32

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下：

A 对合并资产负债表的影响：

单位：元

报表项目	新准则下	原准则下
资产		
应收账款	48,194,366.03	97,465,667.51
存货	188,386,006.94	148,982,721.15
其他流动资产	6,411,384.90	765,666.42
递延所得税资产	1,868,837.13	2,238,666.87
负债		
预收款项		30,755,744.25
合同负债	56,378,800.74	
应交税费	49,005,981.40	50,963,982.56
其他流动负债	12,734,860.43	
股东权益		
盈余公积	4,855,407.80	4,855,407.80
未分配利润	-348,077,681.50	-325,409,081.88
少数股东权益	58,771,540.39	77,094,983.48

B 对合并利润表的影响：

单位：元

报表项目	新准则下 本期发生额	原准则下 本期发生额
营业收入	110,993,349.65	130,879,878.18
营业成本	80,174,833.71	94,909,108.92
信用减值损失	-3,153,222.58	-4,260,099.78
利润总额	-21,856,990.89	-17,811,614.77

所得税费用	-1,449,516.48	-842,710.06
净利润	-20,407,474.41	-16,968,904.71
综合收益总额	-20,748,127.18	-17,309,557.48

此外，公司最近三年应收账款、其他应收款、存货、在建工程、固定资产、无形资产、商誉计提减值准备计提政策符合企业会计准则规定及上市公司自身实际情况，不存在计提不合理的情形。公司最近三年因计提减值准备而产生的资产减值损失情况如下：

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款	3,235,769.79	3,447,035.18	2,354,619.86
其他应收款	-82,547.21	256,735.17	-2,988,987.79
存货	2,034.34	-	-
商誉	-	-	31,540,627.47

（四）独立财务顾问核查意见

经查阅上市公司的审计报告和公开披露资料后，本独立财务顾问认为：上市公司最近三年业绩真实，会计处理符合企业会计准则的规定，未发现存在虚假交易、虚构利润、关联方利益输送、调节会计利润以符合或规避监管要求以及滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，上市公司制定的资产减值准备计提政策符合企业会计准则的规定及公司自身实际情况。

四、拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等。

（一）本次拟出售资产的评估作价情况

中瑞国际房地产土地资产评估有限公司对万方城镇投资发展股份有限公司重大资产重组拟置出资产所涉及成都信通网易医疗科技发展有限公司股东全部权益价值进行了评估，并出具了中瑞国际资评报字[2021]第0025号资产评估报告。

置出的成都信通网易医疗科技发展有限公司股权采用了市场法和收益法，评

估结果及作价情况如下：

1、市场法评估结果

成都信通网易医疗科技发展有限公司评估基准日母公司口径总资产账面价值为18,732.49万元；母公司口径总负债账面价值为11,464.17万元；母公司口径净资产账面价值7,268.32万元。

市场法评估后的股东全部权益价值为29,310.00万元。评估增值22,041.68万元，增值率为303.26%。

2、收益法评估结果

成都信通网易医疗科技发展有限公司评估基准日母公司口径总资产账面价值为18,732.49万元；母公司口径总负债账面价值为11,464.17万元；母公司口径净资产账面价值7,268.32万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为30,991.00万元，增值额为23,722.68万元，增值率为326.38%。

3、评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为30,991.00万元，市场法评估后的股东全部权益价值为29,310.00万元，两者相差1,681.00万元，差异率为5.74%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，采用市场法对目标公司进行价值评估，公司的价值等于上市公司诸多公开数据进行合理修正后得出的结果，企业又处于一个快速扩张业务阶段，市场法相关指标不能准确反映企业价值。采用收益法评估，成都信通网易医疗科技发展有限公司为软件与服务的公司，评估基准日的近两年公司受整体市场经济环境的影响处于行业的快速上升阶段，由于企业主要从事智慧医疗领域相关的医疗平台技术解决方案的软件开发及软、硬件销售、软件技术服务及维护业务，业务相对单一，企业的经营规划比较清晰，使得未来经营损益预测可以合理计量，考虑到上述因素本次采用收益法结果比较合理，更能反映企业未来的实际经营情况。

综上所述，收益法的评估结果更为合理，更能客观反映成都信通网易医疗科

技发展有限公司的市场价值，因此采用收益法的评估结果作为最终评估结果。

经评估，于评估基准日2021年5月31日，本次评估最终结论采用收益法的评估结果，即股东全部权益价值为30,991.00万元。

（二）本次拟出售资产的相关评估方法、评估假设、评估参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况

1、评估方法的合理性

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次评估选用市场法、收益法进行评估，选择理由为：由于被评估单位为高科技企业，属于轻资产企业，以资产基础法无法将企业整体价值充分进行反映，所以本次评估不适用资产基础法。由于可以收集到与被评估单位可比上市公司或交易案例的市场数据，具备采用市场法评估的条件；被评估单位提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被评估单位所处行业的发展前景以及被评估单位自身经营现状的初步分析，被评估单位可持续经营且运用收益法评估的前提和条件均具备，根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择市场法和收益法进行评估。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：市场法、收益法。

2、评估假设的合理性

（1）一般假设

1. 假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设评估基准日后被评估单位持续经营。

3. 交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

4. 公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

5. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

6. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

7. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（2）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

2. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

3. 假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

4. 假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流。

5. 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

6. 假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平。

7.假设被评估单位已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止。

8.假设被评估单位高新技术企业资格到期可正常延续，以后年度企业所得税率为15%。

9.假设被评估单位加计扣除的税收优惠到期可正常延续，以后年度保持加计扣除为75%。

10.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

3、评估参数的合理性

评估参数的预测应建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估收集的信息包括产业经济信息、企业自身的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息等；获取信息的渠道包括现场调查、市场调查、专家咨询、委托方和相关当事方提供的资料、专业机构的资料以及评估机构自行积累的信息资料等；中瑞国际对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的有关要求，对资料的充分性、可靠性进行分析判断，在此基础上对评估参数的预测是合理的，并且符合资产的实际经营情况。

（三）履行的必要程序

本次估值结论已经上市公司董事会审议通过，且独立董事就估值机构独立性、估值假设前提合理性、估值方法与估值目的相关性及估值定价的公允性发表了独立意见。上市公司拟将相关内容提交公司股东大会逐项审议，履行必要的决策程序。

上述相关议案将提交至上市公司股东大会逐项审议，履行必要的决策程序。

（四）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易中拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数取值及评估结论合理，符合资产实际经营情况，本次评估履行了必

要的决策程序。

（本页无正文，为《开源证券股份有限公司关于关于万方城镇投资发展股份有限公司重大资产重组前业绩变脸或存在拟置出资产情形相关事项之专项核查意见》之签章页）

财务顾问主办人：

洪亮福

黄 可

开源证券股份有限公司

2021 年 10 月 13 日