

中瑞国际房地产土地资产评估有限公司

关于万方城镇投资发展股份有限公司重大资产重组拟置出资产情形 相关事项之专项评估意见

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。

中瑞国际房地产土地资产评估有限公司（以下简称“中瑞国际”或“本评估机构”）作为本次交易的资产评估机构，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评估，具体评估意见如下：

本评估机构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。

对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，我们认为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，因此本报告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。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中瑞国际房地产土地资产评估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拟置出资产情形相关事项之专项评估意见》之签章页）

签字资产评估师：

张燕

赵浪

中瑞国际房地产土地资产评估有限公司

2021 年 10 月 13 日