

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747020050202502252
合同编号:	PXAL-B/SN2025-A011816
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鹏信资评报字[2025]第S308号
报告名称:	深圳达实智能股份有限公司拟股权转让所涉及的江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司股东全部权益资产评估报告
评估结论:	230,931,731.09元
评估报告日:	2025年06月13日
评估机构名称:	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	陈德铭 (资产评估师) 见习会员 编号: 47240014 吴小敏 (资产评估师) 见习会员 编号: 47240170
陈德铭、吴小敏已实名认证	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年06月13日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



深圳达实智能股份有限公司
拟股权转让所涉及的
江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司
股东全部权益
资产评估报告

鹏信资评报字[2025]第 S308 号

评估基准日：2025 年 5 月 31 日

资产评估报告日：2025 年 6 月 13 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



目 录

第一册、资产评估报告

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、 委托方概况	5
二、 被评估企业的概况	6
三、 其他资产评估报告使用人	7
四、 评估目的	8
五、 评估对象和评估范围	8
六、 价值类型	9
七、 评估基准日	9
八、 评估依据	9
九、 评估方法	11
十、 评估程序实施过程和情况	14
十一、 评估假设	15
十二、 评估结论	17
十三、 特别事项说明	18
十四、 资产评估报告使用限制说明	20
十五、 评估报告日	21
资产评估报告附件	23



第二册、评估明细表

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产明细表，与评估对象相关的经营数据和财务数据、财务报告和其他重要资料等均由委托人及其关联方提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了抽查查验。对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关方完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



深圳达实智能股份有限公司
拟股权转让所涉及的
江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司
股东全部权益

资产评估报告摘要

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳达实智能股份有限公司（以下简称达实智能）的委托，对江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司（以下简称洪泽湖达实）的股东全部权益于 2025 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文中的主要内容摘要如下：

评估目的：本次评估系对洪泽湖达实于 2025 年 5 月 31 日的股东全部权益进行评估，为达实智能拟股权转让提供价值参考依据。

评估对象：洪泽湖达实的股东全部权益。

评估范围：洪泽湖达实申报的截至 2025 年 5 月 31 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了《审计报告》。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：洪泽湖达实股东全部权益于评估基准日 2025 年 05 月 31 日的评估结果为：23,093.17 万元人民币（大写：人民币贰亿叁仟零玖拾叁万壹仟柒佰元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2025 年 5 月 31 日至 2026 年 5 月 30 日止。

特别事项说明摘要：

1. 关于 PPP 项目所涉及的资产组估值事宜

根据洪泽湖达实公司提供的专项说明：

1) 洪泽湖达实公司依照相关 PPP 协议，通过融资、建设、运营洪泽区人民医院异地新建工程，该 PPP 项目已于 2023 年 7 月建成并投入运营。

2) 根据淮安市洪泽区卫生和计划生育委员会与江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司及相关方达成的初步框架协议：基于债务重整及综合解决方案之前提下，由政府聘请相关专业机构对所涉及的工程结算价进行审定，并采用股权收购及债务重整的方式解除 PPP 协议。现洪泽人民医院异地新建工程 PPP 项目对应的工程其初步结算价为含税价 14 亿元左右，惟最终的结算报告尚未出具。

本次评估根据上述初步审定的结算金额对所涉及的 PPP 项目资产组进行相应估测，

并将其换算为不含税价。

因最终的结算审计报告尚未出具，若最终确定的金额与前述金额存在较大差异，将对评估结果产生影响，提请报告使用者关注。

2. 应付股东达实智能的相关债务之估值

基于：

1)江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司与深圳达实智能股份有限公司于2019年签订《洪泽湖医养融合体项目机电及医疗专项工程、建筑智能化工程、装饰装修工程》合同。达实智能依合同对工程建设完工后，双方根据相关工程结算单并考虑到政府审计的合理审减率，初步确定项目总价为6亿元整，惟最终尚需以政府相关部门的审计结果为准。截止评估基准日，工程累计已付款448,491,093.22元，剩余未付工程款为151,508,906.79元。

2)江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司与深圳达实智能股份有限公司于2020年签订《洪泽湖医养融合体项目传染中心二层负压病房净化工程》合同。双方约定由深圳达实智能股份有限公司按照合同金额94万元进行负压病房净化工程建设。截止评估基准日该项工程已完工交付，工程累计已付款0元，剩余未付工程款为940,000.00元。

3)江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司与深圳达实智能股份有限公司于2022年签订《洪泽湖医养融合体数据中心建设项目》合同。双方约定由深圳达实智能股份有限公司按照合同金额1348.46万元进行数据中心建设。截止评估基准日该项工程已完工交付，工程累计已付款1213.61万元，剩余未付工程款为1,348,458.00元。

4)截止评估基准日，洪泽湖达实账上存在应付股东借款利息为3,820,393.88元。

5)上述应付股东达实智能的债务合计金额为157,617,758.67元。

根据洪泽湖达实公司及达实智能共同提供的专项说明：根据淮安市洪泽区卫生和计划生育委员会、江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司以及深圳达实智能股份有限公司等各方截至目前协商达成的债务重整意向，为保障洪泽湖达实持续运营，保证当地民生服务不受影响，综合考虑项目经济价值及社会价值，经过多轮磋商，对上述债务合计金额157,617,758.67元仅支付606,800.00元。

本次评估按照前述债务重整所达成的意向，对应付达实智能的157,617,758.67元估值为606,800.00元。

惟有关债务重整的相关协议尚未最终签署，若最终确定的不需支付的债务金额与前述金额存在较大差异，将对评估结果产生影响，提请报告使用者关注。

3. 应收账款质押事项

江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司于 2019 年 9 月 10 日签订编号为 0111000013-2019 年（洪泽）字 00128 号《中国银行业协会银团贷款合同》，其中中国工商银行股份有限公司江苏省分行作为牵头行，中国工商银行股份有限公司淮安分行、上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行作为贷款人，贷款合同授信金额 110,000.00 万元，中国工商银行股份有限公司淮安洪泽支行作为代理行。截至 2025 年 5 月 31 日，贷款余额为 816,555,315.57 元。同时签订编号为 201909110111000244619560 号最高额质押合同，约定以洪泽区人民医院异地新建工程 PPP 项目协议中洪泽区人民医院支付的资产使用费以及政府可行性缺口补助额的应收账款，作为债权的质押担保。江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司的股东深圳达实智能股份有限公司于 2019 年 9 月 10 日签订编号为 0111000013-2019 洪泽（保）字 091001 号《中国银行业协会银团贷款保证合同》，保证方式为连带责任保证，保证期间为本合同生效日起至洪泽区人民医院及当地政府按 PPP 合同约定支付完第一年相关费用后止。根据达实智能关于备忘录的公告，卫健委和洪泽湖建投将配合提供解除达实智能担保手续，本次未考虑应收账款质押和股东保证对评估值的影响，特提请报告使用者关注。

4. 根据相关各方截至目前协商达成的 PPP 项目终止和债务重整意向，深圳达实智能股份有限公司拟同时转让所持股权和对应的债权，二者是相辅相成的。提请报告使用者关注。

谨提请本资产评估报告使用人注意：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当全面阅读资产评估报告正文。



鹏信资评报字[2025]第 S308 号

深圳达实智能股份有限公司
拟股权转让所涉及的
江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司
股东全部权益

资产评估报告

深圳达实智能股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让所涉及的洪泽湖达实股东全部权益于 2025 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方概况

委托方名称：深圳达实智能股份有限公司（以下简称达实智能）

注册地址：深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南一路 28 号达实大厦 1201

法定代表人：刘磅

注册资本：212058.1639 万元人民币

经营期限：1995 年 03 月 17 日至无固定期限

经营范围：互联网、云计算软件与平台服务；物联网系统研发与应用服务；智慧医疗信息系统研发与集成服务；医疗大数据开发与应用服务；医疗专业系统咨询、设计、集成服务；医疗投资管理；智能交通含轨道交通信号监控系统开发、技术咨询设计、销售与集成服务；智能建筑系统开发与集成、技术咨询设计；机电总包服务；智能卡、智能管控、安防监控等终端设备与软件的研发、销售及应用服务；能源监测与节能服务；合同能源管理服务；新能源技术开发和咨询设计服务；电力销售业务；电力网络增量配电网投资建设服务；相关领域境内及境外工程设计、安装及技术咨询；非居住房地产租赁。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）互联网医疗服务；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。



二、被评估企业的概况

（一）企业基本情况

1、注册情况

企业名称：江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司（以下简称洪泽湖达实）

注册地址：淮安市洪泽区高良涧街道鄱阳湖路南侧、临河东路东侧

法定代表人：邱佰平

注册资本：47142.41 万元人民币

经营期限：2017 年 11 月 02 日至无固定期限

经营范围：医养一体化健康服务，健康养生管理及咨询服务，医疗和健康养生项目投资、建设、运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、股东情况

评估基准日洪泽湖达实的各股东出资及持股比例如下：

序号	投资方名称	出资额（万元）	持股比例
1	深圳达实智能股份有限公司	32,890.00	69.77%
2	江苏洪泽湖建设投资集团有限公司	14,142.41	30%
3	中国江苏国际经济技术合作集团有限公司	100.00	0.21%
4	浙江省建筑设计研究院有限公司	10.00	0.02%
	合计		100.00%

（二）企业股权变更情况

洪泽湖达实自成立之日起至评估基准日间经过数次变更后，于评估基准日的股权结构详见前述。

（三）企业历史财务资料

洪泽湖达实三年一期的简要报表如下（单位：万元）：

科目/年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025/5/31
流动资产	18,781.75	32,406.24	49,423.55	60,639.24
非流动资产	136,699.22	138,560.61	119,883.03	110,693.23
资产合计	155,480.98	170,966.84	169,306.58	171,332.47
流动负债	34,735.32	47,823.86	67,255.80	74,923.87
非流动负债	74,001.00	76,678.00	56,226.00	51,113.00
负债合计	108,736.32	124,501.86	123,481.80	126,036.87
股东权益合计	46,744.66	46,464.98	45,824.78	45,295.60

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-5 月
一、营业收入	43.38	80,958.47	15,768.02	6,331.16
二、营业总成本	8.1	80,681.83	15,678.05	6,425.79
其中：营业成本	43.38	79,733.01	13,336.01	5,465.78
税金及附加	92.11	11.25	11.26	6.20
销售费用	40.51	14.19	-	-
管理费用	25.87	172.36	148.83	40.69
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-167.90	751.02	2,181.95	913.13
加：其他收益	0.75	-	0.33	0.07
投资收益	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-
信用减值损失	0.27	-361.98	-965.02	-506.61
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
三、营业利润	10.42	-84.82	-874.72	-601.17
加：营业外收入	-	0.00	-	-
减：营业外支出	26.59	285.35	6.74	54.66
四、利润总额	-16.17	-370.17	-881.46	-655.83
减：所得税费用	0.07	-90.49	-241.26	-126.65
五、净利润	-16.24	-279.68	-640.20	-529.18

注：上述财务数据中，2022、2023 年数据摘自企业年审报告；2024 年、基准日数据摘自中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)基于本次评估目的出具的《审计报告》。

(四) 委托人和被评估企业之间的关系

本项目委托人是被评估企业的股东。

三、其他资产评估报告使用人

本评估报告的其他使用者包括：依照相关规定，对评估报告及其所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的上级主管单位及监督管理部门。

四、评估目的

本次评估系对洪泽湖达实于 2025 年 5 月 31 日的股东全部权益进行评估，为达实智能拟股权转让提供价值参考依据。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

五、评估对象和评估范围

本次评估对象为：洪泽湖达实的股东全部权益。

其对应的评估范围为：洪泽湖达实申报的截至 2025 年 5 月 31 日的全部资产以及相关负债，其中：资产总额账面值为 171,332.47 万元，负债总额账面值 126,036.87 万元，净资产账面值 45,295.60 万元。该等资产/负债业经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计并出具了《审计报告》。

洪泽湖达实于基准日的简要资产负债情况如下表所示（单位：万元）：

资产	2025 年 5 月 31 日	负债和股东权益	2025 年 5 月 31 日
流动资产合计	606,392,420.43	流动负债合计	749,238,686.48
非流动资产合计	1,106,932,291.91	非流动负债合计	511,130,000.00
资产总计	1,713,324,712.34	负债合计	1,260,368,686.48
股东权益合计			452,956,025.86

洪泽湖达实具体的资产负债情况详见资产评估明细表。

委托评估对象和评估范围与前述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

洪泽湖达实公司实际为深圳达实智能股份有限公司和政府单位采用 PPP 合作模式而成立的项目公司，建设、经营的 PPP 项目为洪泽人民医院异地新建工程 PPP 项目，该项目建筑面积约 18.62 万平方米，占地面积为 185626 平方米，坐落于淮安市鄱阳湖路南侧、临海东路东侧。该项目于 2019 年 3 月开工建设，于 2023 年 7 月建成并投入运营，设置住院中心病床 1000 张，康复中心病床 200 张。截止评估基准日，该项 PPP 资产及其权益所对应的资产组账面值汇总如下：

PPP 资产及其权益所对应的资产组账面值汇总		
		账面值（元）
1	应收账款净额	481,679,036.84
	1) 原值	499,973,983.19
	2) 计提的坏账准备	18,294,946.35
2	合同资产	88,848,213.94
3	其他流动资产	
4	无形资产	652,088,781.90
5	其他非流动资产	450,214,213.42
6	坏账计提递延所得税资产	4,573,736.59
	合计	1,677,403,982.69

（一）企业申报的表外资产情况

本次评估，企业声明不存在表外资产的情况。

（二）引用其他机构评估结论所涉及的资产

无。

六、价值类型

（一）本次评估的价值类型及其定义

本次评估的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

（二）价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关之交易，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

七、评估基准日

本项目评估基准日为 2025 年 5 月 31 日。

上述评估基准日与委托方和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托方确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

八、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》。
- 2、《中华人民共和国公司法》。
- 3、《中华人民共和国证券法》。
- 4、相关税收法规。

5、其他相关法律、法规和规范性文件。

(二) 专业规范

- 1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)。
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)。
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)。
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号)。
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)。
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)。
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号)。
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。
- 9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)。
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)。
- 12、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号)。
- 13、监管规则适用指引——评估类第1号(证监会)。
- 14、会计监管风险提示第5号——上市公司股权交易资产评估(证监会)。
- 15、其他相关专业规范文件。

(三) 产权依据

- 1、被评估企业提供的《出资证明》等。
- 2、被评估企业的《营业执照》、《公司章程》等资料。
- 3、设备：机动车行驶证。
- 4、其他有关产权证明。

(四) 取价依据及参考资料

- 1、企业提供的财务报表、审计报告。
- 2、企业提供的清查申报评估明细表。
- 3、企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。
- 4、《机动车强制报废标准规定》。
- 5、有关价格目录或报价资料。
- 6、《资产评估常用方法与参数手册》。

7、评估人员现场勘查及市场调查收集到的其他有关资料。

8、其他有关资料。

九、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产基础法、收益法和市场法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将被评估企业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。

（一）评估方法的适用性分析及选择

资产基础法将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得股东全部权益价值，能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，且被评估企业各项资产、负债等相关资料易于搜集，因此本次评估适宜采用资产基础法估值。

根据我们对洪泽湖达实经营现状、以及现场了解情况获悉，淮安市洪泽区卫生和计划生育委员会、江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司以及深圳达实智能股份有限公司等各方截至目前协商达成的终止 PPP 合作模式意向，江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司未来经营模式存在较大不确定性，对未来经营收益难以做出合理预测，故本项目不适宜采用收益法评估。

由于未能收集到与被评估企业在业务结构、资产规模、经营规模、盈利状况等诸多因素可比的上市公司或可比交易案例资料，本次评估不适宜采用市场法评估。

根据此次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用资产基础法对洪泽湖达实股东全部权益进行评估。

（二）资产基础法的介绍

在采用资产基础法评估时，根据其具体情况选用适当的评估方法进行评定估算，具体评估方法详见评估技术说明。

洪泽湖达实的重大资产主要为PPP资产及其权益所对应的资产组和固定资产—设备。以下简要介绍该等资产的具体估值方法。

1. PPP资产及其权益所对应的资产组

根据企业和审计师沟通确定的PPP资产及其权益所对应的资产组主要涉及应收账款、合同资产、无形资产、其他非流动资产和递延所得税资产等科目，本次评估将上述归属于PPP资产及其权益所对应的资产组合并一起评估。

本次评估根据PPP项目对应的工程初步结算含税价的结算金额对所涉及的PPP项目资产组进行相应估测，并将其换算为不含税价进行评估。

2. 各类设备类固定资产

该类设备主要为办公使用设备，不归集到PPP项目资产组。

设备类固定资产主要采用成本法评估，其中主要设备的评估值计算公式如下：

$$MV_E = V_{RE} \times \delta_{EZ} \quad (\text{式 3-2-6-1})$$

式 3-2-6-1 中：

MV_E ——某项设备的评估值

V_{RE} ——某项设备的重置全价

δ_{EZ} ——某项设备的综合成新率

(1) 对于不需要安装调试的通用设备，其重置价和成新率的估算方法

通用设备的重置全价 V_{RE} = 通用设备的购置价 (式 3-2-6-4)

综合成新率 δ_{EZ} = 理论成新率 δ_{E2} × 调整系数 θ (式 3-2-6-5)

(2) 对于通用运输设备，采用市场比较法、成本法进行评估。

市场比较法，是指通过已经在市场上成交的设备或正在交易的设备或报价为参照，对照被评估设备与参照设备，调整两者的差异对价格的影响而获得被评估设备市场价格的一种方法。

基本公式：

修正价格 = 可比实例价格 × 100 / (交易情况修正系数) × 100 / (交易时间修正系数) × 100 / (行驶里程修正系数) × 100 / (使用年限修正系数) × 100 / (综合车况修正系数)

评估值 = (可比案例 A + 可比案例 B + 可比案例 C) ÷ 3

a. 选择参照物

根据评估的特定目的，被评估设备的有关经济技术参数，按照可比性原则，从市场上已成交的交易案例的设备或有标价和报价的相同相似设备选择参照物。

b. 评估设备与参照物之间的差异比较、量化和调整。

c. 汇总各因素差异量化值，求取评估价值。

成本法：其重置价和成新率的估算方法

通用运输设备重置全价 V_{RE}

=车辆购置价+车辆购置税+牌照等费用

综合成新率 δ_{EZ} =理论成新率 δ_{EZ} ×调整系数 θ

理论成新率 $\delta_{EZ} = \text{Min}\{\delta_{EY}, \delta_{EM}\}$

上式中：

Min——取最小值

δ_{EY} ——年限法成新率

δ_{EM} ——里程法成新率

$$\delta_{EY} = \frac{Y_G - Y_Y}{Y_G} \times 100\%$$

$$\delta_{EM} = \frac{M_G - M_Y}{M_G} \times 100\%$$

上式中：

Y_G ——规定可行驶年限

Y_Y ——已行驶年限

M_G ——规定可行驶里程数

M_Y ——已行驶里程数

3. 对不归属 PPP 资产及其权益所对应资产组的流动资产及负债：主要是通过核实其业务内容、形成时间、账面金额等，再结合其在基准日后对应所享有的权利/权益或需承担的给付义务，相应进行估值。

十、评估程序实施过程 and 情况

(一) 明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二) 订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三) 编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四) 现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解被评估企业的业务情况与财务情况等。

(五) 收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六) 评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

十一、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

（一）评估基准假设

1、交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2、公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：（1）市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（2）市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（3）市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；（4）市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；（5）市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；（6）市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。公司管理层是尽职尽责的；

（二）评估条件假设

1、评估外部条件假设

假设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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2、对委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和/或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实、完整、合法和有效的，且本公司评估人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、实地调查、查询等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3、对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4、有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5. 其他假设条件

(1) 除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

① 所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业的资产均被认为是正常的；

② 所有实物资产的内部结构、性能、品质、功能等均被假设是正常的；

③ 所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

十二、评估结论

1、资产基础法评估结果

采用资产基础法评估，洪泽湖达实股东全部权益评估值为：23,093.17 万元。其中，资产总额账面值 171,332.47 万元，评估值 133,428.95 万元，评估增值-37,903.53 万元，增值率-22.12%；负债总额账面值 126,036.87 万元，评估值 110,335.77 万元，评估增值-15,701.10 万元，增值率-12.46%；所有者权益账面值 45,295.60 万元，评估值 23,093.17 万元，评估增值-22,202.43 万元，增值率-49.02%。

具体评估结果如下表所示(金额单位为人民币万元)：

项目	账面值	评估值	评估增减值	增减率
流动资产	60,639.24	791.66	-59,847.59	-98.69%
非流动资产	110,693.23	132,637.29	21,944.06	19.82%
资产总计	171,332.47	133,428.95	-37,903.53	-22.12%
流动负债	74,923.87	59,222.77	-15,701.10	-20.96%
非流动负债	51,113.00	51,113.00	-	0.00%
负债总计	126,036.87	110,335.77	-15,701.10	-12.46%
股东权益总计	45,295.60	23,093.17	-22,202.43	-49.02%

洪泽湖达实股东全部权益于评估基准日 2025 年 05 月 31 日的评估结果为：

23,093.17 万元人民币（大写：人民币贰亿叁仟零玖拾叁万壹仟柒佰元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 5 月 31 日至 2026 年 5 月 30 日止。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响，也未考虑其股权用于质押对评估值的影响。

十三、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

1. 关于 PPP 项目所涉及的资产组估值事宜

根据洪泽湖达实公司提供的专项说明：

1) 洪泽湖达实公司依照相关 PPP 协议，通过融资、建设、运营洪泽区人民医院异地新建工程，该 PPP 项目已于 2023 年 7 月建成并投入运营。

2) 根据淮安市洪泽区卫生和计划生育委员会与江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司及相关方达成的初步框架协议：基于债务重整及综合解决方案之前提下，由政府聘请相关专业机构对所涉及的工程结算价进行审定，并采用股权收购及债务重整的方式解除 PPP 协议。现洪泽人民医院异地新建工程 PPP 项目对应的工程其初步结算价为含税价 14 亿左右，惟最终的结算报告尚未出具。

本次评估根据上述初步审定的结算金额对所涉及的 PPP 项目资产组进行相应估测，并将其换算为不含税价。

因最终的结算审计报告尚未出具，若最终确定的金额与前述金额存在较大差异，将对评估结果产生影响，提请报告使用者关注。

2. 应付股东达实智能的相关债务之估值

基于：

1) 江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司与深圳达实智能股份有限公司于 2019 年签订《洪泽湖医养融合体项目机电及医疗专项工程、建筑智能化工程、装饰装修工程》合同。达实智能依合同对工程建设完工后，双方根据相关工程结算单并考虑到政府审计的合理审减率，初步确定项目总价为 6 亿元整，惟最终尚需以政府相关部门的审计结果为准。截止评估基准日，工程累计已付款 448,491,093.22 元，剩余未付工程款

为 151,508,906.79 元。

2) 江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司与深圳达实智能股份有限公司于 2020 年签订《洪泽湖医养融合体项目传染中心二层负压病房净化工程》合同。双方约定由深圳达实智能股份有限公司按照合同金额 94 万元进行负压病房净化工程建设。截止评估基准日该项工程已完工交付，工程累计已付款 0 元，剩余未付工程款为 940,000.00 元。

3) 江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司与深圳达实智能股份有限公司于 2022 年签订《洪泽湖医养融合体数据中心建设项目》合同。双方约定由深圳达实智能股份有限公司按照合同金额 1348.46 万元进行数据中心建设。截止评估基准日该项工程已完工交付，工程累计已付款 1213.61 万元，剩余未付工程款为 1,348,458.00 元。

4) 截止评估基准日，洪泽湖达实账上存在应付股东借款利息为 3,820,393.88 元。

5) 上述应付股东达实智能的债务合计金额为 157,617,758.67 元。

根据洪泽湖达实公司及达实智能共同提供的专项说明：根据淮安市洪泽区卫生和计划生育委员会、江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司以及深圳达实智能股份有限公司等各方截至目前协商达成的债务重整意向，为保障洪泽湖达实持续运营，保证当地民生服务不受影响，综合考虑项目经济价值及社会价值，经过多轮磋商，对上述债务合计金额 157,617,758.67 元仅支付 606,800.00 元。

本次评估按照前述债务重整所达成的意向，对应付达实智能的 157,617,758.67 元估值为 606,800.00 元。

惟有关债务重整的相关协议尚未最终签署，若最终确定的不需支付的债务金额与前述金额存在较大差异，将对评估结果产生影响，提请报告使用者关注。

3. 应收账款质押事项

江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司于 2019 年 9 月 10 日签订编号为 0111000013-2019 年（洪泽）字 00128 号《中国银行业协会银团贷款合同》，其中中国工商银行股份有限公司江苏省分行作为牵头行，中国工商银行股份有限公司淮安分行、上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行作为贷款人，贷款合同授信金额 110,000.00 万元，中国工商银行股份有限公司淮安洪泽支行作为代理行。截至 2025 年 5 月 31 日，贷款余额为 816,555,315.57 元。同时签订编号为 201909110111000244619560 号最高额质押合同，约定以洪泽区人民医院异地新建工程 PPP 项目协议中洪泽区人民医院支付的资产使用费以及政府可行性缺口补助额的应收

账款，作为债权的质押担保。江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司的股东深圳达实智能股份有限公司于 2019 年 9 月 10 日签订编号为 0111000013-2019 洪泽（保）字 091001 号《中国银行业协会银团贷款保证合同》，保证方式为连带责任保证，保证期间为本合同生效日起至洪泽区人民医院及当地政府按 PPP 合同约定支付完第一年相关费用后止。根据达实智能关于备忘录的公告，卫健委和 洪泽湖建投将配合提供解除达实智能担保手续，特提请报告使用者关注。根据达实智能关于备忘录的公告，卫健委和 洪泽湖建投将配合提供解除达实智能担保手续，本次未考虑应收账款质押和股东保证对评估值的影响，特提请报告使用者关注。

4. 根据相关各方截至目前协商达成的 PPP 项目终止和债务重整意向，深圳达实智能股份有限公司拟同时转让所持股权和对应的债权，二者是相辅相成的。提请报告使用者关注。

十四、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告的使用范围

1、本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2、本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3、本资产评估报告所载评估结论的使用有效期限限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4、本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

（二）超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。



(三) 本资产评估报告的其他使用限制说明

- 1、本资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 2、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。
- 3、本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十五、评估报告日

本公司签字资产评估师于 2025 年 6 月 13 日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）



(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



2025年6月13日

资产评估师



资产评估师

