



深圳达实智能股份有限公司拟转让债权所涉及
持有的江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司债权

价值分析报告

鹏信咨询字[2025]第 423 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

中国·深圳

二〇二五年六月十三日

目 录

声 明.....	1
债权价值分析报告摘要	2
债权价值分析报告正文	4
一、绪言.....	4
二、委托方、产权持有者、债务相关单位和委托方以外的报告使用者概况.....	4
三、债权价值分析目的.....	5
四、价值类型及定义.....	5
五、债权价值分析对象和分析范围.....	5
六、债权价值分析基准日.....	6
七、债权价值分析原则.....	7
八、债权价值分析依据.....	7
九、债权价值分析思路.....	7
十、分析人员的现场调查及勘察情况.....	8
十一、债权价值分析过程.....	8
十二、债权价值分析结论及使用提示.....	10
十三、特别事项说明.....	10
十四、债权价值分析报告有效期和法律效力.....	11
十五、债权价值分析报告日.....	11

声 明

一、本债权价值分析报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、意见和结论，仅在分析报告设定的假设及前提条件下成立。

二、我们参照国家有关资产评估法规进行分析估算，形成意见和结论，撰写本分析报告。分析人员恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规的规定。

三、债权价值分析工作中，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用分析报告是委托方和相关当事方的责任。分析结论不当被认为是分析对象可实现价格的保证。

四、本债权价值分析报告必须完整使用。报告使用者在使用本报告的分析结论时，须关注分析报告特别事项说明对分析结论的影响，须关注分析报告的使用限制。

五、本分析机构及分析人员具备执行本次债权价值分析业务所需的执业资质和相关专业分析经验，同时，已对债权价值分析对象履行了必要的分析程序。

六、分析机构在分析对象中没有现存的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

七、分析人员对分析对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对分析对象的法律权属做任何形式的保证。

八、本债权价值分析报告只能用于分析报告载明的分析目的和用途，分析报告只能由分析报告载明的报告使用者使用。

九、未征得本分析机构书面同意，本债权价值分析报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

深圳达实智能股份有限公司拟转让债权所涉及 持有的江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司债权 价值分析报告摘要

鹏信咨询字[2025]第423号

特别声明：以下内容摘自价值分析报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读价值分析报告书全文，并关注报告中披露的特别事项说明。

深圳达实智能股份有限公司：

贵公司分别于 2019 年、2020 年和 2022 年，与江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司签订了《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》、《洪泽湖医养融合体项目传染中心二层负压病房净化工程》、《洪泽湖医养融合体数据中心建设项目》三份合同，并完成了相应的工程项目；同时对江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司提供借款；截止分析基准日，贵公司对江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司的债权合计金额为 157,617,758.67 元。债权具体构成如下：

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。截止分析基准日，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。截止分析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、截止分析基准日，江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司账上存在应付借款利息为 3,820,393.88 元。

上述债权无抵质押物，无保证人。

经分析测算，达实智能拟转让债权所涉及持有的江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司债权价值为 606,800.00 元。

报告使用提示：

1.本报告结论以债权人、债务人等相关当事方提供的资料 and 情况介绍真实、完整为假设前提。

2.本次估值分析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。为保证江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司持续运营，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，债权人深圳达实智能股份有限公司对上述债权合计金额 157,617,758.67 元仅收回 606,800.00 元。故本次估值分析根据上述各方协商意向，分析债权价值为 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，债权分析值也会发生变动，提前报告使用者关注。

3.分析结论与拟转让债权时最终实现价格可能出现一定差距。本报告结论仅供深圳达实智能股份有限公司进行决策的参考，分析机构不能保证分析结论的实现。

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。

4、报告有效期：本报告自基准日后一年内有效，即有效期自 2025 年 5 月 31 日起至 2026 年 5 月 30 日止。

深圳达实智能股份有限公司拟转让债权所涉及 持有的江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司债权 价值分析报告正文

鹏信咨询字[2025]第423号

一、绪言

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）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，对达实智能拟转让债权所涉及持有的江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司债权价值进行了分析测算。参照国家关于资产评估指导意见的有关规定，本着独立、公正、客观的原则，对持有江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司的债权所涉及的相关合同、银行回单等资料进行了查阅，在可取得资料、可获取调查途径并实施调查的基础上，对债权价值进行了估算分析。现将债权价值分析过程及结果报告如下：

二、委托方、产权持有者、债务相关单位和委托方以外的报告使用者概况

（一）委托方

名称：深圳达实智能股份有限公司

（二）债权持有者

名称：深圳达实智能股份有限公司

（三）债务人

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”）

（四）债务责任关联方情况

保证人：无

出质人：无

（五）其他分析报告使用者

本债权价值分析报告的使用者为达实智能及其上级监管部门，除此之外未约定其他报告使用者。

三、债权价值分析目的

本次债权价值分析目的是为达实智能拟转让债权提供价值参考意见。

四、价值类型及定义

考虑本次债权价值分析目的为拟转让债权提供价值参考，本项目采用的是市场价值类型。

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，分析对象在分析基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、债权价值分析对象和分析范围

本次债权价值分析对象为达实智能与江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司签订的相关合同项下对应的债权。本次债权价值分析的范围为：债务人的偿债能力。具体情况如下：

1. 债权基本情况

截止分析基准日，达实智能持有江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司的债权合计金额为 157,617,758.67 元。具体如下：

1.1 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。截止分析基准日，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。

1.2 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。截止分析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。

1.3 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。

1.4 截止分析基准日，江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司账上存在应付借款利息为 3,820,393.88 元。

上述债权无抵质押物，无保证人。

2.债务人基本情况

2.1 债务人登记信息

公司名称	江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司
统一社会信用代码	91320829MA1T7NGR9C
公司住所	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
企业类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
成立日期	2017-11-02
经营期限	2017-11-02 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）。

2.2 债务人经营情况

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。

3.保证人基本情况

无保证人。

4.截止分析基准日债权情况

截至 2025 年 5 月 31 日，洪泽湖达实尚欠达实智能合计金额 157,617,758.67 元。

六、债权价值分析基准日

本次债权价值分析基准日为 2025 年 5 月 31 日。

债权价值分析基准日由委托方根据该项目经济行为的性质确定，如此确定的

理由是使债权价值分析基准日与经济行为实现的日期尽可能接近,有利于保证分析结果有效地服务于分析目的。

七、债权价值分析原则

在本次债权资产价值分析中我们严格遵循客观性、独立性、公正性、科学性的工作原则。在实际操作中,我们还运用了系统性原则和重要性原则,对深圳达实智能股份有限公司持有的债权转让提供分析意见。

八、债权价值分析依据

(一) 行为依据

本公司与深圳达实智能股份有限公司签订的债权价值分析业务约定书。

(二) 法规、准则依据

1.《中华人民共和国公司法》(2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第五次修订);

2.《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日,十三届人大会议表决通过,自2021年1月1日起施行);

3.其他相关的法律法规文件。

(三) 产权依据

1.达实智能、洪泽湖达实提供的与债权债务有关的资料,如合同等。

(四) 取价依据

1.国家宏观经济、行业、区域市场及统计分析数据;

2.分析人员现场勘查记录及收集的其它相关信息资料。

(五) 参考资料及其他

1.相关凭证、付款发票等。

2.债权债务专项说明。

九、债权价值分析假设

(一) 假设分析对象或所有被分析资产于分析基准日处在市场交易过程中,估值分析专业人员根据分析基准日的市场环境和分析对象或所有被分析资产的

交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

(二)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。

十、债权价值分析思路

根据委托方提供的资料情况和我们的调查情况，同时结合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结果，本次价值分析按照初步达成的债务重整意向进行测算。

十一、分析人员的现场调查及勘查情况

1.查询情况

1.1 债务人查询情况

债务人江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司为 PPP 项目公司，债权人深圳达实智能股份有限公司持有债务人江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司 69.7673%股权。目前正常经营中。

1.2 保证人情况

无保证人。

1.3 抵押物情况

无抵押物。

十二、债权价值分析过程

1.接受委托

本公司分析人员根据本项目的特点与委托人就本次债权分析目的、分析范围以及分析基准日等事项协商一致，接受委托并签订了债权价值分析业务约定书。

2.拟定债权价值分析工作方案

根据对债权情况的初步了解，我们制订了初步债权价值分析工作方案，与达实智能对本次债权价值分析工作方案进行讨论，并形成了一致意见。

3.实施债权价值分析方案

3.1 调阅债权、债务关系形成及其维权情况的全部档案资料；

3.2 查验工商注册登记状态、是否有资产抵押登记状态等，核实债务人各项资产的权属关系；

3.3 搜集并分析调查资料，搜集当地宏观经济环境和相关当事人关于债务重组初步协商意向等情况，确定影响债权价值的主要因素并进行分析，经综合分析以上影响因素提出分析结果。

4.分析测算

(1) 债权基本情况：

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。

(2) 债权测算

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。

本次价值分析，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。

十三、债权价值分析结论及使用提示

截至 2025 年 5 月 31 日，洪泽湖达实尚欠达实智能债权合计金额为 157,617,758.67 元。

经分析，达实智能拟转让债权所涉及的江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司的债权价值为 606,800.00 元。

本债权价值分析结论的成立以委托方以及债务人等相关当事方提供的资料 and 情况介绍真实、完整为假设前提。

本报告结论仅供委托方在拟转让债权时进行价值参考，分析结论不应当被认为是为分析对象可实现价格的保证。

十四、特别事项说明

1.达实智能和相关当事人所提供的资料，是编制本报告的基础。达实智能和相关当事人应对其提供的资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本债权价值分析结论受到索取资料的限制和受本机构分析人员受现场调查客观环境的影响，其分析结论仅供委托方处置债权提供参考，对可能涉及的有关经济行为不具有强制约束力。

2.本次估值分析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。为保证江苏洪泽湖达实智慧医养有限公司持续运营，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，债权人深圳达实智能股份有限公司对上述债权合计金额 157,617,758.67 元仅收回 606,800.00 元。故本次估值分析根据上述各方协商意向，分析债权价值为

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，债权分析值也会发生变动，提请报告使用者关注。

3. 分析结论与拟转让债权时最终实现价格可能出现一定差距。本报告结论仅供深圳达实智能股份有限公司进行决策的参考，分析机构不能保证分析结论的实现。

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。

十五、债权价值分析报告有效期和法律效力

1. 本债权价值分析结果为 2025 年 5 月 31 日的分析意见，仅在分析意见设定的前提条件下成立，当假设前提及分析条件发生变化时，调查分析结果会失效；

2. 参照国家有关资产评估有效期的规定，本债权价值分析报告有效使用期为一年，自 2025 年 5 月 31 日起至 2026 年 5 月 30 日止；

3. 本债权价值分析报告仅供委托方为本次债权价值分析目的使用，不得用于其他目的；

4. 本债权价值分析报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本所保证不随意向其他人提供或公开。

十六、债权价值分析报告日

本债权价值分析报告于 2025 年 6 月 13 日完成并出具。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二五年六月十三日