

本报告根据中国资产评估准则编制

依米康科技集团股份有限公司拟股权转让  
涉及的腾龙资产（北京）投资管理有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

天源评报字〔2021〕第 0545 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇二一年十月二十日

## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象及评估范围.....	7
四、价值类型.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程及情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、资产评估报告使用限制说明.....	17
十三、资产评估报告日.....	18
附 件.....	20

## 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和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示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为评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与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。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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查验。

## 摘 要

天源资产评估有限公司接受依米康科技集团股份有限公司的委托,根据有关法律、行政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,对依米康科技集团股份有限公司拟实施股权转让涉及的腾龙资产(北京)投资管理有限公司的股东全部权益在2021年8月31日的市场价值进行了评估,现将评估情况及结论摘要如下:

- 一、 委托人:依米康科技集团股份有限公司(以下简称:依米康)
- 二、 被评估单位:腾龙资产(北京)投资管理有限公司(以下简称:腾龙资产)
- 三、 评估目的:为依米康转让腾龙资产股权提供价值参考。
- 四、 评估对象和评估范围

评估对象为腾龙资产的股东全部权益价值。评估范围为腾龙资产申报的全部资产和负债,具体包括流动资产、非流动资产及流动负债。

截至评估基准日,腾龙资产(母公司口径)账面资产总额165,001,540.62元,账面负债总额165,115,681.00元,所有者权益-114,140.38元。

- 五、 价值类型:市场价值
- 六、 评估基准日:2021年8月31日
- 七、 评估方法:资产基础法
- 八、 评估结论

本次评估选取了资产基础法的评估结果作为评估结论。

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的评估结论为9,849.58万元(大写:人民币玖仟捌佰肆拾玖万伍仟捌佰元),具体如下:

资产账面价值为16,500.15万元,评估价值为26,361.15万元,评估增值9,861.00万元,增值率59.76%;

负债账面价值为16,511.57万元,评估价值为16,511.57万元,无评估增减值;

所有者权益账面价值为-11.42万元,评估价值为9,849.58万元,评估增值9,861.00万元。

## 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	0.15	0.15		
非流动资产	16,500.00	26,361.00	9,861.00	59.76
其中：长期股权投资	16,500.00	26,361.00	9,861.00	59.76
<b>资产总计</b>	<b>16,500.15</b>	<b>26,361.15</b>	<b>9,861.00</b>	<b>59.76</b>
流动负债	16,511.57	16,511.57		
非流动负债				
<b>负债合计</b>	<b>16,511.57</b>	<b>16,511.57</b>		
<b>所有者权益</b>	<b>-11.42</b>	<b>9,849.58</b>	<b>9,861.00</b>	

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为2021年8月31日至2022年8月30日。

## 九、特别事项说明

特别事项说明详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。为了正确使用评估结论，提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论和本次经济行为的影响。

## 十、资产评估报告日：2021年10月20日。

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、使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 资产评估报告

天源评报字〔2021〕第 0545 号

依米康科技集团股份有限公司：

天源资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政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涉及的腾龙资产（北京）投资管理有限公司股东全部权益在 2021 年 8 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、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

### （一）委托人概况

1. 企业名称：依米康科技集团股份有限公司（以下简称：依米康）
2. 企业住所：成都高新区科园南二路二号
3. 注册资本：43,747.0194 万元人民币
4. 法定代表人：张菀
5. 企业性质：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)
6. 统一社会信用代码：91510100740327535Y
7. 经营业务范围：生产、销售、维修及安装制冷设备、空调、不间断电源、电池及相关产品、环境保护专用设备、空气净化器、电子产品；计算机系统集成；提供环境工程技术咨询及相关工程服务（工程类凭相关资质证书从事经营）；节能技术的研发、应用、推广；节能工程设计、工程施工（工程类凭相关资质证书从事经营）、技术咨询和技术服务；合同能源管理；房屋租赁；物业管理服务（凭资质证书从事经营）；货物、技术进出口业务。（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）。

### （二）被评估单位概况

1. 企业名称：腾龙资产（北京）投资管理有限公司(以下简称：腾龙资产)
2. 企业住所：北京市北京经济技术开发区博兴七路 20 号 3 号楼 3 层 304

3. 注 册 资 本：100 万人民币
4. 法 定 代 表 人：李志
5. 企 业 性 质：有限责任公司（法人独资）
6. 统一社会信用代码：91110105MA001Y0N3F
7. 历史沿革：

腾龙资产于 2015 年 11 月 18 日由自然人股东吴悦、任少龙、魏佳琳共同出资设立，注册资本为 100.00 万元，其中：吴悦以货币认缴出资 30.00 万元，占注册资本 30%；任少龙以货币认缴出资 40.00 万元，占注册资本的 40%；魏佳琳以货币认缴出资 30.00 万元，占注册资本的 30%。

经多次股权转让，截至评估基准日，腾龙资产的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	实缴金额	实缴占认缴出资比例(%)
依米康科技集团股份有限公司	100.00	0.00	0.00
合计	100.00	0.00	0.00

截至评估基准日，腾龙资产股东依米康科技集团股份有限公司尚未实缴出资。

#### 8. 经营业务范围：

投资管理；投资咨询；资产管理；经济贸易咨询；企业管理咨询；出租商业用房；企业策划；应用软件开发（不含医用软件）；计算机系统服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.5 以上的云计算数据中心除外）；设计、制作、代理、发布广告；会议服务；承办展览展示活动；销售汽车、计算机、软件及辅助设备、通讯设备、化工产品（不含危险化学品）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

#### 9. 近三年及一期腾龙资产的资产、财务及经营状况（合并口径）：

金额单位：人民币元

项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-8 月
主营业务收入	63,672,822.79	19,088,782.25	19,468,759.08	13,652,225.20
主营业务成本	43,795,326.40	20,902,172.31	9,957,443.09	8,995,947.97
利润总额	11,377,802.63	-22,570,542.39	-13,166,351.02	-9,305,545.17
净利润	12,496,542.69	-21,105,333.73	-10,421,192.22	-7,465,722.26
项目名称	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 8 月 31 日
总资产	311,264,634.02	350,446,681.30	324,937,650.79	316,368,309.35

项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-8 月
总负债	251,847,145.55	312,134,526.56	297,046,688.27	295,943,069.09
净资产	59,417,488.47	38,312,154.74	27,890,962.52	20,425,240.26

近三年及一期腾龙资产的资产、财务及经营状况（母公司口径）：

金额单位：人民币元

项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-8 月
主营业务收入				
主营业务成本				
利润总额		-3,893.02	-3,961.83	-3,597.15
净利润		-3,893.02	-3,961.83	-3,597.15
项目名称	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 8 月 31 日
总资产	165,000,992.62	165,003,099.60	165,002,137.77	165,001,540.62
总负债	165,103,681.00	165,109,681.00	165,112,681.00	165,115,681.00
净资产	-102,688.38	-106,581.40	-110,543.23	-114,140.38

上述会计数据业经注册会计师审计，其中：2018 年数据摘自北京坤泰融和会计师事务所有限公司出具的坤泰融和审字【2019】3051 号无保留意见审计报告；2019 年数据摘自北京坤泰融和会计师事务所有限公司出具的坤泰融和审字【2020】3035 号无保留意见审计报告；2020 年及 2021 年 8 月 31 日数据摘自信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 XYZH/2021CDAA10326 号无保留意见审计报告。

#### 10. 长期股权投资情况：

截至评估基准日，腾龙资产拥有 1 家全资子公司，被投资单位投资金额及持股比例见下表：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	注册资本	投资日期	投资成本	持股比例 (%)	账面价值	核算方法
1	华延芯光（北京）科技发展有限公司	20,000.00	2016/5/9	16,500.00	100	16,500.00	成本法

#### （三）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

依米康拟转让腾龙资产股权，本次评估目的系为该经济行为提供腾龙资产股东全部权益价值参考。



### 三、评估对象及评估范围

评估对象为腾龙资产的股东全部权益价值。评估范围为腾龙资产申报的全部资产和负债，具体包括流动资产、非流动资产及流动负债。

截至评估基准日，腾龙资产（母公司口径）账面资产总额 165,001,540.62 元，账面负债总额 165,115,681.00 元，所有者权益-114,140.38 元。财务报表反映如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
流动资产		1,540.62
非流动资产		165,000,000.00
其中：长期股权投资	165,000,000.00	165,000,000.00
<b>资产总计</b>		<b>165,001,540.62</b>
流动负债		165,115,681.00
非流动负债		
<b>负债合计</b>		<b>165,115,681.00</b>
<b>所有者权益(净资产)</b>		<b>-114,140.38</b>

腾龙资产于评估基准日财务报表业经注册会计师审计，并由信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具 XYZH/2021CDAA10326 号无保留意见审计报告。

腾龙资产未申报其他账外资产、负债。

### 四、价值类型

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用的价值类型为市场价值。

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。

### 五、评估基准日

本资产评估报告的评估基准日为 2021 年 8 月 31 日。

### 六、评估依据

#### (一)法律、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. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国证券法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
9. 《关于建筑服务等营改增试点政策的通知》；
10. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》；
11. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》；
12. 《中华人民共和国土地管理法》；
13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
14. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
15. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》；
16. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》；
17. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

## (二) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》；
9. 《资产评估执业准则—不动产》；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》；
11. 《资产评估执业准则—资产评估方法》；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》；
13. 《资产评估价值类型指导意见》；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》；

15. 《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》；
16. 《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》。

### (三) 权属依据

1. 腾龙资产及其子公司（华延芯光（北京）科技发展有限公司）《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 子公司（华延芯光（北京）科技发展有限公司）的机动车行驶证；
3. 有关产权转让合同；
4. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；
5. 其他产权证明文件。

### (四) 取价依据

1. 腾龙资产及其子公司提供的评估申报明细表及相关财务资料；
2. 评估基准日财务报表及前两年审计报告；
3. 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具 XYZH/2021CDAA10326 号无保留意见审计报告；
4. 《企业会计准则》；
5. 互联网查询价格信息；
6. 相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料；
7. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
8. 同花顺 iFinD 中国金融数据库；
9. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估的基本方法

企业价值评估的基本方法分为市场法、收益法与资产基础法。

#### 1. 市场法

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。其使用的基本前提有:

- (1) 必须有一个充分发展、活跃的资本市场;
- (2) 公开市场上存在可比的交易案例或可比上市公司;

(3) 交易案例或可比上市公司与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

## 2. 收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有：

(1) 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值；

(2) 能够对企业未来收益进行合理预测；

(3) 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

## 3. 资产基础法

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，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有：

(1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；

(2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

### (二) 评估方法的选择

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，分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

经查询国内资本市场和股权交易信息，由于难以找到足够的与腾龙资产所在行业、发展阶段、资产规模、经营情况等方面类似可比公司股权交易案例，更不具有与上市公司的可比性，不宜采用市场法。另一方面，根据访谈了解，腾龙资产截至评估基准日无实质性主营业务，公司管理层预计主营业务收入及收益率均存在很大的不确定性，无法提供未来经营收益的合理预测资料，因此，本次评估不宜采用收益法。

在评估基准日财务审计的基础上，腾龙资产提供的委估资产及负债范围明确，可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估，因此本次评估适用资产基础法。

综上分析，本次评估采用资产基础法对腾龙资产的股东全部权益价值进行评估。

### (三) 资产基础法简介

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

业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据资产基础法的原理，具体资产及负债评估过程如下：

### 1. 流动资产

#### (1) 货币资金

对各项货币资金未发现影响净资产的重大未达账项，以核实后的账面金额确定评估价值。

### 2. 长期股权投资

根据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与评估申报表所列内容进行核对，以核实评估基准日实际出资和股权比例；了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况。

根据被投资单位的实际情况，对被投资单位采用收益法进行整体评估，以被投资单位整体评估后的股东全部权益乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

### 3. 流动负债

对于评估范围内的流动负债，在核对明细账、总账，抽查原始凭证及函证的基础上，以评估目的对应的经济行为实现后被评估单位预计需要承担的负债项目及金额确定评估价值。

## 八、评估程序实施过程及情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告，具体过程如下：

### (一) 接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同；

2. 委派项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

### (二) 核实资产

1. 结合项目具体情况，向腾龙资产提供所需资料明细清单；

2. 选派评估专业人员指导腾龙资产相关人员编制评估申报明细表；

3. 辅导腾龙资产财务和资产管理人員对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报,同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况、资产质量状况、收益预测资料(含溢余和非经营性资产、负债)及其他财务资料等相关评估资料;

4. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料

(1) 听取腾龙资产有关人員介绍被评估单位及所涉及的资产的历史和现状;

(2) 对腾龙资产提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实;

(3) 腾龙资产及有关人員对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认;

(4) 对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查,对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验,并通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查和验证。

(5) 收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈等方式对被评估单位的经营业务进行调查。

(三) 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理,并通过公开市场信息,或通过专业数据提供方、政府机关、供应商、中介机构、互联网、委托人、被评估单位及我公司数据库等渠道,开展市场调研和询价工作,根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型,评定估算评估对象价值。

(四) 编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿,对各分项说明进行汇总,得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告及评估明细表;资产评估机构内部分级审核,并在不影响评估专业人員独立判断的前提下,与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通,听取意见。

(五) 提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

## 九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中,根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

## 2. 公开市场假设

(1) 有自愿的卖主和买主,地位是平等的;

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间,交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下去进行的;

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让;

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

## 3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关,在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定,利率、汇率无重大变化,从而保证评估结论有一个合理的使用期。

## 4. 持续经营假设

假设腾龙资产及子公司的经营业务合法,在未来可以保持其持续经营状态,且其资产价值可以通过后续正常经营予以收回。

5. 假设纳入评估范围的实物资产原地原用途持续使用。

6. 不对相关资产的技术、结构和功能等进行专项技术检测,并假设通过可见实体所观察到的状况,与其预期经济使用寿命基本相符。

7. 委托人、被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

## (二) 腾龙资产子公司采用收益法的假设

1. 假设腾龙资产下属子公司华延芯光(北京)科技发展有限公司(以下简称:华延芯光)所属行业保持稳定发展态势,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. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他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。

4. 假设华延芯光可以保持持续经营状态,其各项与生产经营有关的资质在到期后均可以顺利获取延期。

5. 除非另有说明，假设华延芯光完全遵守所有有关的法律法规。
6. 假设华延芯光的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。
7. 假设华延芯光在现有的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。
8. 假设公司未来将采取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基本一致。
9. 假设华延芯光可以获取正常经营所需的资金。
10. 假设华延芯光的资本结构不发生重大变化。
11. 假设华延芯光保持现有生产规模，不考虑后续新增投入带来的生产能力。

根据资产评估准则的要求，资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

本次采用资产基础法对评估对象的市场价值进行了评估。评估结果如下：

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结论为 9,849.58 万元(大写:人民币玖仟捌佰肆拾玖万伍仟捌佰元)，具体如下：

资产账面价值为 16,500.15 万元，评估价值为 26,361.15 万元，评估增值 9,861.00 万元，增值率 59.76%；

负债账面价值为 16,511.57 万元，评估价值为 16,511.57 万元，无评估增减值；

所有者权益账面价值为-11.42 万元，评估价值为 9,849.58 万元，评估增值 9,861.00 万元。

### 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	0.15	0.15		
非流动资产	16,500.00	26,361.00	9,861.00	59.76
其中：长期股权投资	16,500.00	26,361.00	9,861.00	59.76



项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
资产总计	16,500.15	26,361.15	9,861.00	59.76
流动负债	16,511.57	16,511.57		
非流动负债				
负债合计	16,511.57	16,511.57		
所有者权益	-11.42	9,849.58	9,861.00	

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为2021年8月31日至2022年8月30日。

## 十一、特别事项说明

(一) 截至评估基准日，腾龙资产股东依米康科技集团股份有限公司尚未实缴出资，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(二) 截至评估基准日，纳入评估范围内的腾龙资产下属子公司华延芯光（北京）科技发展有限公司（以下简称：华延芯光）存在以下抵押、质押事项：

1. 根据华延芯光与四川天府金融租赁股份有限公司于2018年8月20日签订的合同编号为201808-JZ-01—002-00000108-抵押-0800的《抵押合同》，华延芯光为确保与四川天府金融租赁股份有限公司签订的合同编号为201808-JZ-01—002-00000108的《融资租赁回租合同》及其全部附件的切实履行将持有的投资性房地产抵押给四川天府金融租赁股份有限公司。具体情况明细如下：

序号	不动产权证编号	土地使用权证编号	建筑物名称	坐落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	抵押权人	担保/抵押期限	被担保主债权金额(元)
1	京(2015)开发区不动产权第0021869号	京开有限国用(2011)第1号	门卫室	北京市经济开发区博兴七路20号4号楼1层01	41.07	14,321.00	四川天府金融租赁股份有限公司	2018年8月27日至2023年8月26日	180,000,000.00
2			门卫室	北京市经济开发区博兴七路20号5号楼1层01	41.07				
3			化学品库	北京市经济开发区博兴七路20号1号楼1层01	177.71				

4		生产 厂房	北京市经济 开发区博兴 七路 20 号 3 号楼-1 至 5 层 01	18,243.92				
合计				18,503.77	14,321.00			180,000,000.00

本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估结论的影响。

2. 根据华延芯光与四川天府金融租赁股份有限公司于 2018 年 8 月 20 日签订的合同编号为 201808-JZ-01—002-00000108-质押-0804 的《应收账款质押合同》，华延芯光为确保与四川天府金融租赁股份有限公司签订的合同编号为 201808-JZ-01—002-00000108 的《融资租赁回租合同》项下债务人的义务的切实履行，出质人（华延芯光）同意在融资租赁期限内以其基于与腾龙数据（北京）科技发展有限公司签订的《房屋租赁合同》产生的应收账款向质押权人提供质押，质押担保期限为 5 年，质押物清单明细如下：

应收账款债务人	应收账款金额（元）		出质人	质权人
腾龙数据（北京） 科技发展有限公司	2019 年	20,516,980.20	华延芯光（北京） 科技发展有限公司	四川天府 金融租赁 股份有限 公司
	2020 年	20,516,980.20		
	2021 年	21,542,829.24		
	2022 年	21,542,829.24		
	2023 年	22,619,970.60		

本次评估未考虑上述应收账款质押事项对评估结论的影响。

（三）截至评估基准日，腾龙资产子公司华延芯光主要资产为持有的位于北京经济技术开发区博兴七路 20 号腾龙产业园的投资性房地产，建筑面积共计 18,503.77 平方米、土地使用权面积共计 14,321.00 平方米。截至评估基准日，上述投资性房地产已全部由腾龙数据（北京）科技发展有限公司承租，用于“腾龙产业化”项目，现为北京亦庄数据中心。具体租赁情况明细如下：

承租人	用途	承租 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租金支付 方式	租赁起始日	租赁终止日	免 租 期	履约保证金 (3 个月首 期租金及物 业管理费) (元)	租金情况
腾龙 数据 (北 京) 科技 发展 有限 公司	腾 龙 产 业 化 项 目 (北 京 亦 庄 数 据 中 心)	18,503.77	每 半 年 末 支 付 下 一 个 半 年 租 金	2017/1/1	2036/12/31	无	4,884,995.28	租金及物业管理费自租赁之日起十年内，每两年上浮 5%，首年租金 54 元/m <sup>2</sup> /月，首年物业管理费 34 元/m <sup>2</sup> /月，后十年租金及物业管理费由双方届时根据市场情况另行协商，但不低于 2026 年度租金及月物

								业费标准
合计	18,503.77							

根据华延芯光提供的有关事项说明，上述租赁合同条款真实有效，且未来该房地产在土地使用权终止期内将持续出租给腾龙数据（北京）科技发展有限公司，本次评估以双方持续按合同条款执行为基础，若期后实际执行与合同约定发生变化将影响评估结论。

(四) 委托人和被评估单位提供了以下审计报告，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
北京坤泰融和会计师事务所有限公司	腾龙资产（北京）投资管理有限公司 2018 年度审计报告	坤泰融和审字【2019】3051 号	2019/4/28	无保留意见
北京坤泰融和会计师事务所有限公司	腾龙资产（北京）投资管理有限公司 2019 年度审计报告	坤泰融和审字【2020】3035 号	2020/3/28	无保留意见
北京坤泰融和会计师事务所有限公司	腾龙资产（北京）投资管理有限公司 2020 年度审计报告	坤泰融和审字【2021】3063 号	2018/4/28	无保留意见
信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	腾龙资产（北京）投资管理有限公司 2021 年 1-8 月、2020 年度审计报告	XYZH/2021CDA A10326	2021/10/15	无保留意见

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一，如上述报告失真将会影响评估结论。

(五) 本次资产基础法评估时未考虑非流动资产评估增减值可能涉及的所得税对评估结论的影响。

(六) 本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

(七) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制：

(一) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当认真阅读和正确理解本报告的各组成部分（包括声明、摘要、正文和附件等），单独或部分使用均无法全面、合理反映评估结论；并应特别关注本报告的价值类型、依据、假设、特别事项说明及委托人与被评估单位承诺函的相关提示。

(二) 资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(四) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(五) 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。

### 十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2021 年 10 月 20 日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：林勇

资产评估师：银川

天源资产评估有限公司

二〇二一年十月二十日

## 附 件

- (一) 被评估单位审计报告
- (二) 委托人和被评估单位营业执照
- (三) 评估对象涉及的主要权属证明资料
- (四) 委托人和其他相关当事人的承诺函
- (五) 资产评估机构备案文件
- (六) 资产评估机构营业执照
- (七) 签名资产评估师资格证明文件
- (八) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- (九) 资产评估汇总表及明细表

## 委托人承诺函

天源资产评估有限公司：

因我公司为转让腾龙资产（北京）投资管理有限公司股权的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的腾龙资产（北京）投资管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，评估基准日为 2021 年 8 月 31 日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我公司承诺如下并承担相应的法律责任和赔偿责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
4. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的产权证明文件合法、有效；
5. 负责委托具备合法资质的注册会计师对腾龙资产（北京）投资管理有限公司评估基准日的资产、负债进行了审计；
6. 负责协调腾龙资产（北京）投资管理有限公司为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
7. 腾龙资产（北京）投资管理有限公司评估明细表所载内容为经过我公司确认；
8. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
9. 在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：

委托人(盖章)：依米康科技集团股份有限公司

年 月 日

## 被评估单位承诺函

天源资产评估有限公司：

因依米康科技集团股份有限公司拟转让其持有的本公司股权的需要，同意接受依米康科技集团股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为 2021 年 8 月 31 日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任和赔偿责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 本次委托评估机构评估的资产为本公司合法拥有，权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件真实、完整、合法、有效；
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
4. 本公司所提供的财务会计及其他与评估工作相关的资料真实、完整、合法、有效；
5. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
6. 在评估工作整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：

被评估单位(盖章)：腾龙资产（北京）投资管理有限公司

年 月 日



## 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次评估以资产基础法确定的市场价值作为腾龙资产的股东全部权益价值的评估结论，评估结论与账面价值存在较大差异，原因说明如下：

### （一）资产账面价值与评估结论差异情况

腾龙资产的股东全部权益账面价值-11.42 万元，评估价值 9,849.58 万元，评估增值 9,861.00 万元。

### （二）存在较大差异的原因分析

增值的主要原因系长期股权投资单位华延芯光（北京）科技发展有限公司的收益法评估结果包含了账面未记录的长期租赁合同及房产出租收益所具有的权益价值所致。

## 资产评估结果汇总表及明细表