

西安宝德自动化股份有限公司拟转让西安市高新区锦业
一路16号1幢10101室的房地产、附属设施
所涉及的相关债权债务评估项目
资产评估报告

仁达评报字[2021]第 2021121049 号

(共一册, 第一册)

资产评估机构名称: 北京仁达房地产土地资产评估有限公司

资产评估报告日: 二〇二一年五月三十一日

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 ..	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型.....	6
五、评估基准日	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明	122
十二、资产评估报告的使用限制说明	122
十三、资产评估报告日	133
十四、资产评估机构和资产评估师签章	144
资产评估报告附件.....	155

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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

五、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。

六、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人暨产权持有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、本资产评估机构及其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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

西安宝德自动化股份有限公司拟转让西安市高新区锦业 一路16号1幢10101室的房地产、附属设施 所涉及的相关债权债务评估项目 资产评估报告摘要

仁达评报字（2021）第2021121049号

北京仁达房地产土地资产评估有限公司接受西安宝德自动化股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对西安宝德自动化股份有限公司拟转让西安市高新区锦业一路16号1幢10101室的房地产、附属设施所涉及的相关债权债务在2020年12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、评估目的：根据《西安宝德自动化股份有限公司关于进行资产转让的通知》（2021年4月25日），西安宝德自动化股份有限公司拟转让西安市高新区锦业一路16号1幢10101室的房地产、附属设施，委托北京仁达房地产土地资产评估有限公司对转让上述资产所涉及的相关债权债务进行评估，为委托方转让资产提供价值参考。

二、评估对象：西安宝德自动化股份有限公司拟转让西安市高新区锦业一路16号1幢10101室的房地产、附属设施所涉及的相关债权债务市场价值。

三、评估范围：西安宝德自动化股份有限公司拟转让西安市高新区锦业一路16号1幢10101室的房地产、附属设施所涉及的相关债权债务。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020年12月31日。

六、评估方法：成本法。

七、评估结论：本资产评估报告采用成本法，得出以下评估结论。即：经评估，西安宝德自动化股份有限公司评估基准日申报评估的债权资产账面价值102.81万元，评估价值102.81万元，无增减值；申报评估的债务账面价值458.82万元，评估价值458.82万元，无增减值。

八、特别事项说明：

在评估过程中未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素及重大期后事项可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。即自2020年12月31日起至2021年12月30日止。

资产评估报告使用人应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

西安宝德自动化股份有限公司拟转让西安市高新区锦业 一路16号1幢10101室的房地产、附属设施 所涉及的相关债权债务评估项目 资产评估报告

仁达评报字（2021）第2021121049号

西安宝德自动化股份有限公司：

北京仁达房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对西安宝德自动化股份有限公司拟转让西安市高新区锦业一路16号1幢10101室的房地产、附属设施所涉及的相关债权债务在2020年12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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估委托人和产权持有单位均为西安宝德自动化股份有限公司。

（一）委托人概况

1. 基本信息

统一社会信用代码：91610131726288402L

名称：西安宝德自动化股份有限公司

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：西安市高新区草堂科技产业基地秦岭大道西付6号

法定代表人：王伟

注册资本：叁亿壹仟陆佰壹拾万陆仟柒佰柒拾伍元人民币

成立日期：2001年04月12日

经营期限：长期

营业范围：一般经营项目：微电子及光机电一体化产品的设计、生产、销售、

维修、改造及服务；能源设备及石油机械自控系统的设计、生产、销售、维修、改造及服务；电气、机械、液压控制系统的设计、生产(以上不含国家专项审批)、销售、维修、改造及技术服务；机电安装；软件设计；节能减排整体解决方案的提供、系统集成及技术服务；工业设计、工程设计；货物和技术的进出口经营(国家禁止和限制的进出口货物、技术除外)；房屋租赁及物业管理；商务信息咨询服务及企业管理咨询服务。(以上经营范围除国家专控及前置许可项目)

2. 历史沿革

西安宝德自动化股份有限公司(以下简称“宝德股份”)是由西安宝德自动化技术有限公司以 2009 年 3 月 31 日为基准日采用整体变更方式设立的股份有限公司,公司设立时注册资本为 4,500.00 万元,股本 4,500.00 万股。

根据宝德股份 2009 年第四次股东大会决议和中国证券监督管理委员会《关于核准西安宝德自动化股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的批复》(证监许可[2009]1035 号),宝德股份向社会公众公开发行股份 1,500.00 万股,股票于 2009 年 10 月 30 日在深圳证券交易所创业板挂牌上市交易,股票代码:300023;发行后宝德股份注册资本变更为 6,000.00 万元,股本 6,000.00 万股。

根据 2009 年年度股东大会决议,宝德股份以 2009 年 12 月 31 日总股本 6,000.00 万股为基数,以资本公积金转增股本,按每 10 股转增 5 股,共计转增 3,000.00 万股,转增后宝德股份注册资本变更为 9,000.00 万元,股本 9,000.00 万股。

根据 2014 年第二次临时股东大会决议和中国证券监督管理委员会《关于核准西安宝德自动化股份有限公司向重庆中新融创投资有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2015]1008 号),宝德股份于 2015 年 6 月 5 日增加注册资本人民币 36,442,710.00 元。本次增资后宝德股份注册资本变更为 126,442,710.00 元,股本 126,442,710.00 股。

根据 2015 年年度股东大会决议,宝德股份以 2015 年 12 月 31 日总股本 126,442,710.00 股为基数,以资本公积金向全体股东每 10 股转增 15 股,共计转增 189,664,065.00 股,转增后宝德股份注册资本变更为 316,106,775.00 元,股本 316,106,775.00 股。

截止评估基准日,宝德股份的实际控制人为赵敏、邢连鲜夫妇。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人外，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《西安宝德自动化股份有限公司关于进行资产转让的通知》（2021 年 4 月 25 日），西安宝德自动化股份有限公司拟转让西安市高新区锦业一路 16 号 1 幢 10101 室的房地产、附属设施，委托北京仁达房地产土地资产评估有限公司对转让上述资产所涉及的相关债权债务进行评估，为委托方转让资产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

西安宝德自动化股份有限公司拟转让西安市高新区锦业一路 16 号 1 幢 10101 室的房地产、附属设施所涉及的相关债权债务的市场价值。

（二）评估范围

西安宝德自动化股份有限公司拟转让西安市高新区锦业一路 16 号 1 幢 10101 室的房地产、附属设施所涉及的相关债权债务，具体如下：

① 相关债权为其他应收款，账面价值 1,028,134.42 元；

② 相关债务包括应付账款及其他应付款，其中：应付账款账面价值 2,888,240.13 元；其他应付款账面价值 1,700,000.00 元。

委托人和产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具希会审字(2021)4215号无保留意见审计报告。

四、价值类型

根据本次评估目的确定本次评估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

本报告评估基准日为2020年12月31日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《西安宝德自动化股份有限公司关于进行资产转让的通知》（2021年4月25日）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》）；
3. 中华人民共和国民法典（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《中华人民共和国证券法》中华人民共和国主席令第三十七号
5. 其他相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

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——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估准则术语2020》（中评协[2020]31号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 相关资产及负债原始凭证、合同、往来询证函；
3. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
2. 产权持有单位提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 与此次资产评估有关的其他资料；
5. 产权持有单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

（六）其他参考依据

1. 希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
2. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

依据《资产评估基本准则》，资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性选择评估方法。

鉴于纳入本次评估范围的资产及负债为产权持有单位拟转让资产所涉及的相关债权债务，无独立获利能力，加之公开市场并未与之相同交易案例，不宜采用市场法及收益法进行评估，故本次选用成本法进行评估。

（二）具体评估方法介绍

1. 债权-其他应收款的评估

其他应收款：其他应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数

额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

2. 相关债务的评估

相关负债包括应付账款、其他应付款。

对相关负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账簿及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。评估人员于2021年05月08日至2021年05月12日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、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、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队，实施了项目培训。

1、对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司派专人对产权持有单位在资产评估材料准备及填报过程中碰到的问题进行解答。

2、对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求。

（三）现场调查

评估人员于2021年05月08日至2021年05月12日对评估对象涉及的相关资产和负债进行了必要的清查核实，对产权持有单位的生产经营管理状况等进行了必要的现场调查。

1、指导产权持有单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备相关文件资料等。

2、初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

（四）收集资料

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等

渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核，根据公司各级内部审核反馈意见修改后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

1. 交易假设

交易假设是假设所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3. 假设委托人暨产权持有单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

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，采用成本法，按照必要的评估程序，对西安宝德自动化股份有限公司拟转让西安市高新区锦业一路16号1幢10101室的房地产、附属设施所涉及的相关债权及债务在2020年12月31日的市场价值进行了评估，评估结论根据以上工作得出，评估结论如下：

（一）评估结果

经评估，西安宝德自动化股份有限公司在评估基准日申报评估的债权资产账面价值102.81万元，评估价值102.81万元，无增减值；申报评估的债务账面价值458.82万元，评估价值458.82万元，无增减值。

（二）评估结论的使用有效期

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效，即自2020年12月31日起至2021年12月30日止。

十一、特别事项说明

在评估过程中未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素及重大期后事项可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）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师不承担责任；

（三）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；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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评估对象可实现价格的保证。本评估意见仅作为资产评估报告使用人进行交易的价值参考依据，而不能取代资产评估报告使用人对交易价格的决定。

(五) 本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

(六) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(七) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日2020年12月31日至2021年12月30日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2021年05月31日。

十四、资产评估机构和资产评估师签章

资产评估师：

资产评估师：

北京仁达房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年五月三十一日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、产权持有单位专项审计报告（复印件）
- 三、委托人暨产权持有单位法人营业执照（复印件）
- 四、委托人暨产权持有单位承诺函
- 五、签字资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 七、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 八、资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）
- 九、资产评估委托合同（复印件）
- 十、资产评估汇总表或者明细表