

西安宝德自动化股份有限公司
拟转让资产交割及过渡期损益
专 项 审 计 报 告

希会审字（2021）4989 号

目录

一、专项审计报告	(1-3)
二、拟转让资产交割日资产负债表	(4-5)
三、拟转让资产过渡期利润表	(6)
三、财务报表附注	(7-25)
四、证书复印件	
(一) 注册会计师资质证明	
(二) 会计师事务所营业执照	
(三) 会计师事务所执业证书	

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

XigemaCpas(Special General Partnership)

希会审字（2021）4989 号

西安宝德自动化股份有限公司

拟转让资产交割及过渡期损益专项审计报告

西安宝德自动化股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了西安宝德自动化股份有限公司（以下简称贵公司）按照附注二所述的编制基础编制的拟转让资产交割日财务报表，包括拟转让资产交割日资产负债表、拟转让资产过渡期利润表及附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照附注二所述财务报表编制基础编制，公允反应了贵公司拟转让资产交割日财务状况及过渡期的经营成果。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对拟转让资产交割日财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对拟转让资产交割日财务报表的责任

贵公司管理层（以下简称管理层）负责按照附注二所述的编制基础编制拟转让资产交割日财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使拟转让资产交割日财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

治理层负责监督贵公司的拟转让资产交割日财务报表编制过程。

四、注册会计师对拟转让资产交割日财务报表审计的责任

我们的目标是对拟转让资产交割日财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响拟转让资产交割日财务报表使用者依据拟转让资产交割日财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的拟转让资产交割日财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）评价拟转让资产交割日财务报表的总体列报、结构和内容，并评价拟转让资产交割日财务报表是否公允反映相关交易和事项。

五、编制基础和对分发的限制

我们提醒拟转让资产交割日财务报表使用者关注拟转让资产交割日财务报表附注二对编制基础的说明。本报告仅供贵公司为满足与相关方履行资产交割之目的使用，不得用作任何其他用途，因使用本报告不当造成的后果，与注册会计师及本事务所无关。

（本页无正文，系希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）2021年9月18日出具的《西安宝德自动化股份有限公司拟转让资产交割及过渡期损益专项审计报告》之签章页）

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王铁军
（项目合伙人）

中国西安市

中国注册会计师：晏焕勇

2021 年 9 月 18 日

拟转让资产交割日资产负债表

编制单位：西安宝德自动化股份有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	2021 年 8 月 31 日 (交割日) 余额	2020 年 12 月 31 日 (基准日) 余额
流动资产：			
货币资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款			1,028,134.42
存货			
合同资产			
持有待售资产	五、（一）	89,415,954.46	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		89,415,954.46	1,028,134.42
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			52,937,086.77
固定资产			30,739,590.88
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			4,367,886.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			88,044,564.32
资产总计		89,415,954.46	89,072,698.74

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

拟转让资产交割日资产负债表（续）

编制单位：西安宝德自动化股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2021 年 8 月 31 日 (交割日) 余额	2020 年 12 月 31 日 (基准日) 余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			2,888,240.13
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费			
其他应付款			1,700,000.00
持有待售负债	五、（二）	3,489,628.13	
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		3,489,628.13	4,588,240.13
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		3,489,628.13	4,588,240.13
交割资产负债净值		85,926,326.33	84,484,458.61

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

拟转让资产过渡期利润表

编制单位：西安宝德自动化股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021 年 1-8 月
一、营业收入	五、（三）	5,330,261.51
减：营业成本	五、（三）	668,896.74
税金及附加	五、（四）	1,053,255.71
销售费用		
管理费用	五、（五）	1,147,521.19
研发费用		
财务费用		
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,460,587.86
加：营业外收入		
减：营业外支出	五、（六）	54,222.54
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,406,365.32
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,406,365.32
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,406,365.32
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
六、综合收益总额		2,406,365.32

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

拟转让资产交割日财务报表附注

（除非特别说明，以下币种为人民币，货币单位为元）

一、公司基本情况

（一）公司概况

西安宝德自动化股份有限公司（以下简称“宝德股份”、“本公司”或“公司”）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。

根据本公司 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），本公司向社会公众公开发行股份 1,500.00 万股，公司股票于 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；发行后公司注册资本变更为 6,000.00 万元，股本 6,000.00 万股。

根据 2009 年年度股东大会决议，本公司以 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，转增后本公司注册资本变更为 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），本公司于 2015 年 6 月 5 日增加注册资本人民币 36,442,710.00 元。本次增资后公司注册资本变更为 126,442,710.00 元，股本 126,442,710.00 股。

根据 2015 年年度股东大会决议，本公司以 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，转增后公司注册资本变更为 316,106,775.00 元，股本 316,106,775.00 股。

报告期本公司的实际控制人为赵敏、邢连鲜夫妇。

注册地址：西安市高新区草堂科技产业基地秦岭大道西付 6 号

注册资本：316,106,775.00 元人民币

法定代表人：王伟

统一社会信用代码：91610131726288402L

主要业务及产品：油田自动化业务

经营范围：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。

二、拟转让资产交割日财务报表的编制基础和方法

(一) 拟转让资产交割日财务报表的编制背景

2021年6月21日，公司召开了2021年第二次临时股东大会，会议审议通过了《关于公司出售研发中心标的资产暨关联交易的议案》等议案，公司以2020年12月31日为基准日，将位于西安高新区锦业一路16号1幢10101室的房产（不动产权证号：陕（2021）西安市不动产权第0095217号）（简称“研发中心”）及附属设施及相关的债权债务（以下简称“标的资产”）转让给西安顺亨新智能控制有限公司，与标的资产相关的人员亦转移至西安顺亨新智能控制有限公司。

根据公司与西安顺亨新智能控制有限公司签订的《资产及相关债权债务转让协议》约定：标的资产交割日为受让方支付标的资产交易价款满85%之日所在月的最后一日。自交易基准日次日至交割日止的过渡期内，标的资产在过渡期间正常运营，在过渡期间，标的资产相关的收入和支出的净额如为正值，正值部分由公司享有；相关收入和支出的净额如为负值，差额由西安顺亨新智能控制有限公司补偿给公司。截至2021年8月13日西安顺亨新智能控制有限公司按照转让协议的约定支付了标的资产转让价款的85%。鉴于此，标的资产交割日为2021年8月31日，2021年1月1日至2021年8月31日为过渡期损益计算期间。

(二) 拟转让资产交割日财务报表的编制基础和方法

本公司编制的拟转让资产交割日财务报表系根据前述资产出售方案，以研发大楼实际发生的业务为基础，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

1. 拟转让资产交割日资产负债表

根据前述标的资产的出售方案，考虑到拟转让资产交割日财务报表编制的特殊目的及用途，按照交割日与研发大楼房产、附属设施机器及相关的债权债务为基础编制拟转让资产交割日资产负债表。同时，在编制资产负债表时，股东权益未区分股东权益具体明细项目，按照拟转让资产与负债交割日的差额以“交割资产负债净值”列示。

2. 拟转让资产过渡期利润表

在编制拟转让资产过渡期利润表时，以资产转让过渡期期间研发大楼实际发生的经营活动为基础编制，其中对于股份公司本部自用部分房产不计算租赁收入，出租给子公司西安宝德智能科技有限公司（简称“宝德智能”）部分房产按照双方签订的《租赁协议》的约定计算租金收入，其中宝德智能对外转租赁房地产业务涉及的母子公司内部收入予以抵消。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司声明按照本附注“二、拟转让资产交割日财务报表的编制基础和方法”、下列重要会计政策及会计估计所述的编制基础和会计政策、会计估计编制的财务报表，符合企业会计准则的要求，真实完整地反映了拟转让资产交割日财务状况及过渡期间的经营成果。

（二）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（三）金融工具

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1. 金融资产的分类、确认依据和计量方法

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

（1）摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：A. 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；B. 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、部分以摊余成本计量的应收票据及应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：A. 管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；B. 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

除被指定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益；按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

此外，在初始确认时，本公司为了能够消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2. 金融负债的分类、确认依据和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影

响金额)计入当期损益。

(2) 以摊余成本计量的金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债,按摊余成本进行后续计量,终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产,予以终止确认:①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;②该金融资产已转移,且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;③该金融资产已转移,虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,且未放弃对该金融资产的控制的,则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度,是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产,或将持有的金融资产背书转让,需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产;既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则继续判断企业是否对该资产保留了控制,并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

4. 金融负债的终止确认

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的,本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)与借出方签订协议,以承担新金融负债的方式替换原金融负债,且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上是不同的,终止确认原金融负债,同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款作出实质性修改的,终止确认原金融负债,同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的,本公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现

金融资产或承担的负债)之间的差额,计入当期损益。

5. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的,同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

6. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具,采用估值技术确定其公允价值。在估值时,本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用不可观察输入值。

7. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理,与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利(含分类为权益工具的工具所产生的“利息”)的,作为利润分配处理。

8. 金融资产减值

结合拟转让资产交割日财务报表的特殊用途,对不存在回收风险的往来款项不计提信用减值损失。

(四) 持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别:

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例,在当前状况下即可立即出售;

(2) 出售极可能发生,即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺,预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的,已经获得批准。

(3) 持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不再计提折旧或摊销,持有待售的处置组中负债的利息和其他费用应当继续予以确认。

(五) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

（六）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	平均年限法	40	3	2.43
机器设备	平均年限法	3-10	3	9.70—32.33
电子及办公设备	平均年限法	3-5	3	19.40—32.33
运输设备	平均年限法	4-10	3	9.70—24.25
其他	平均年限法	3-5	3	19.40—32.33

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

(3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(七) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	土地证上规定的时间	土地使用证
专利	法律保护的时间	专利证书
非专利技术	10 年	技术协议
软件	10 年	外购之日起参考能为公司带来经济效益的期限确定使用寿命
著作权	10 年	软件著作权证书

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等确定。

4. 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5. 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日转为无形资产。

（八）职工薪酬

1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3. 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

（九）收入

1. 收入确认的一般原则

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；

（2）客户能够控制公司履约过程中在建的商品；

（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。公司按照投入法确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，公司会考虑下列迹象：

（1）公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

（2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

（3）公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

（5）客户已接受该商品。

2. 特定交易的收入处理原则

（1）附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。同

时，销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，按照所让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。

（2）附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。

（3）主要责任人与代理人

对于公司自第三方取得贸易类商品控制权后，再转让给客户，公司在向客户转让贸易类商品前能够控制该商品，因此公司是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

（4）向客户授予知识产权许可的合同

评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，则进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的，则在下列两项孰晚的时点确认收入：客户后续销售或使用行为实际发生；公司履行相关履约义务。

（十）租赁

1. 经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(十一) 重要会计政策和会计估计的变更

1. 报告期重要会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布《《企业会计准则 21 号—租赁》（财会[2018]35 号），根据公司第四届董事会第六次会议决议，本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始施行，并对公司会计政策进行了变更。

四、税项

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%
城市维护建设税	当期实际缴纳的流转税额及当期经审批免抵的增值税额之和	7%
教育费附加	当期实际缴纳的流转税额及当期经审批免抵的增值税额之和	3%
地方教育附加	当期实际缴纳的流转税额及当期经审批免抵的增值税额之和	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%

五、财务报表主要项目注释

(一) 持有待售资产

项目	2021 年 8 月 31 日余额
其他应收款	2,471,271.73
投资性房地产	52,268,190.03
固定资产	30,352,810.18
无形资产	4,323,682.52
合计	89,415,954.46

1. 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2021 年 8 月 31 日余额
应收租金	2,471,271.73
合计	2,471,271.73

(2) 其他应收款按账龄披露

款项性质	2021 年 8 月 31 日余额
1 年以内	2,471,271.73
1-2 年	
2-3 年	
3 年以上	
合计	2,471,271.73

(3) 截至 2021 年 8 月 31 日其他应收款明细

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款账面余额的比例(%)
西安亚丁湾羽安酒店有限公司	租金	1,990,291.73	1 年以内	80.54
西安宝德智能科技有限公司	租金	361,250.00	1 年以内	14.62
北京迈道科技有限公司	租金	102,000.00	1 年以内	4.13
西安宝德博润智能技术有限公司	租金	3,600.00	1 年以内	0.15
西安宝德凯瑞智能控制技术合伙企业	租金	3,240.00	1 年以内	0.13
西安宝德瑞通智能技术合伙企业	租金	3,240.00	1 年以内	0.13
西安瑞源厚控制技术有限公司	租金	2,700.00	1 年以内	0.11
西安顺亨新智能控制有限公司	租金	2,700.00	1 年以内	0.11
西安恒祥升智能技术有限公司	租金	1,350.00	1 年以内	0.05
西安隆益华控制技术有限公司	租金	900.00	1 年以内	0.04
合计		2,471,271.73		100.00

2. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	2021 年 8 月 31 日余额			
	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋建筑物	55,166,742.61	2,898,552.58		52,268,190.03
合计	55,166,742.61	2,898,552.58		52,268,190.03

3. 固定资产

项目	2021 年 8 月 31 日余额			
	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值

项目	2021年8月31日余额			
	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋建筑物及构筑物	31,578,853.70	1,226,043.52		30,352,810.18
合计	31,578,853.70	1,226,043.52		30,352,810.18

4. 无形资产

项目	2021年8月31日余额			
	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
土地使用权	5,304,500.00	980,817.48		4,323,682.52
合计	5,304,500.00	980,817.48		4,323,682.52

(二) 持有待售负债

项目	2021年8月31日余额
应付账款	1,776,003.13
其他应付款	1,713,625.00
合计	3,489,628.13

1. 应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

项目	2021年8月31日余额
1年以内	76,974.00
1-2年	125,242.72
2-3年	1,573,786.41
3年以上	
合计	1,776,003.13

(2) 截至2021年8月31日应付账款明细

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应付账款账面期末余额的比例(%)
陕西中机岩土工程有限责任公司	非关联方	1,699,029.13	1-2年/2-3年	95.67
雷卫平	非关联方	60,000.00	1年以内	3.38
陕西大润泽环保科技有限公司	非关联方	5,350.00	1年以内	0.30
陕西海旭科技发展有限公司	非关联方	7,400.00	1年以内	0.42
西安特种设备检验检测院	非关联方	4,224.00	1年以内	0.24
合计		1,776,003.13		100.00

2. 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示

款项性质	2021 年 8 月 31 日余额
1 年以内	13,625.00
1-2 年	100,000.00
2-3 年	
3 年以上	1,600,000.00
合计	1,713,625.00

(2) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	2021 年 8 月 31 日余额
押金及保证金	1,700,000.00
其他款项	13,625.00
合计	1,713,625.00

(3) 截至 2021 年 8 月 31 日其他应付款明细

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	款项性质
西安亚丁湾羽安酒店有限公司	非关联方	1,600,000.00	3 年以上	押金
北京迈道科技有限公司	非关联方	100,000.00	1 年以内	押金
李瑞	非关联方	8,625.00	1 年以内	物业服务费
冯永欢	非关联方	3,000.00	1 年以内	物业服务费
韩涛涛	非关联方	2,000.00	1 年以内	物业服务费
合计		1,713,625.00		

(三) 营业收入和营业成本

项目	2021 年 1-8 月发生额	
	收入	成本
主营业务		
其他业务	5,330,261.51	668,896.74
合计	5,330,261.51	668,896.74

注：根据 2021 年 6 月 21 日公司召开的 2021 年第二次临时股东大会相关决议文件，公司以 2020 年 12 月 31 日为基准日，将研发中心及附属设施及相关的债权债务转让给西安顺亨新智能控制有限公司，双方于 2021 年 6 月签订了《资产及相关债权债务转让协议》。公司根据会计准则的相关规定于 2021 年 6 月将前述资产及负债调整至“持有待售资产”列报。

(四) 税金及附加

项目	2021 年 1-8 月发生额
房产税	934,685.64

项目	2021 年 1-8 月发生额
土地使用税	33,684.93
印花税	83,520.00
水利基金	1,365.14
合计	1,053,255.71

(五) 管理费用

项目	2021 年 1-8 月发生额
职工薪酬	193,594.59
低值易耗品	14,965.23
无形资产摊销	44,204.15
固定资产折旧	386,780.70
办公费	12,942.08
水电费	213,545.70
维保费	226,770.44
保洁服务费	43,406.00
垃圾清运费	10,500.00
其他	812.30
合计	1,147,521.19

(六) 营业外支出

项目	2021 年 1-8 月发生额
税收滞纳金	54,222.54
合计	54,222.54

六、关联方及关联交易**(一) 本公司的母公司情况**

本公司无母公司，本公司实际控制人为赵敏、邢连鲜夫妻二人，截至审计报告日二人合计持有公司 28.23%的股份。

(二) 本公司的子公司情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
西安宝德智能科技有限公司	西安	西安	销售和服务	100.00		投资设立
宝德九思(北京)管理咨询有限公司	北京	北京	商务服务业	100.00		投资设立
青岛天禄盛世投资有限公司	青岛	青岛	金融业	100.00		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
天禄盛世(北京)酒业有限公司	北京	北京	批发和零售业	100.00		投资设立

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
重庆中新融创投资有限公司	持有本公司 5%以上股份的股东
北京首拓融汇投资有限公司	持有本公司 5%以上股份的股东
西安顺亨新智能控制有限公司	控股股东控制的公司
西安恒祥升智能技术有限公司	控股股东控制的公司

(四) 关联交易情况

关联方	关联交易内容	2021 年 1-8 月发生额
西安宝德智能科技有限公司	房产租赁	290,980.84
西安顺亨新智能控制有限公司	房产租赁	2,488.75
西安恒祥升智能技术有限公司	房产租赁	1,245.55
合计		294,715.14

(五) 关联方往来

1. 应收项目

项目	关联方	2021 年 8 月 31 日余额
其他应收款	西安宝德智能科技有限公司	361,250.00
其他应收款	西安恒祥升智能技术有限公司	1,350.00
其他应收款	西安顺亨新智能控制有限公司	2,700.00
合计		365,300.00

七、其他事项

根据 2021 年 6 月 4 日公司与西安顺亨新智能控制有限公司（简称“顺亨新智能”）签订的《关于研发大楼资产及相关债权债务转让协议》约定：公司以 2020 年 12 月 31 日为基准日，将研发大楼、附属设施及相关债权债务转让给顺亨新智能。自交易基准日次日至交割日止的过渡期内，标的资产在过渡期间正常运营，在过渡期间，标的资产相关的收入和支出的净额如为正值，正值部分由公司享有；相关收入和支出的净额如为负值，差额由顺亨新智能补偿给公司。且过渡期间房产及附属设施的转让价值保持不变，对于基准日至交割日债权债务的变化以及房产运营业务新增债权债务的变化，双方同意以基准日债权债务净值为基准，交割日债权债务净值大于基准日债权债务净值的部分，由顺亨新智能补偿给公司，交割日债权债务净值小于基准日债权债务净

值的部分，由公司补偿给顺亨新智能。

基准日经资产评估机构评估的研发大楼及附属设施的评估值 17,011.00 万元，附属债权债务评估值-356.01 万元。

经审计，标的资产过渡期间净利润 240.64 万元，该部分收益由公司享有。交割日与研发大楼相关的债权债务净值-101.84 万元，较基准日债权债务净值-356.01 万元增加了 254.17 万元，按照前述协议约定交割日债权债务净值大于基准日债权债务净值的部分需由顺亨新智能补偿给公司。

西安宝德自动化股份有限公司