



本报告依据中国资产评估准则编制

陕西煤业股份有限公司及其关联单位拟股权转让

项目涉及的陕煤集团神南产业发展有限公司

股东全部权益价值

# 资产评估报告

正衡评报字[2021]第 423 号

(共 1 册 第 1 册)



正衡房地产资产评估有限公司

ZENITH ASSETS & REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

二〇二一年九月二十四日





# 本 册 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	7
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.....	7
二、评估目的.....	18
三、评估对象和评估范围.....	18
四、价值类型.....	28
五、评估基准日.....	29
六、评估依据.....	29
七、评估方法.....	34
八、评估程序实施过程和情况.....	49
九、评估假设.....	55
十、评估结论.....	57
十一、特别事项说明.....	60
十二、资产评估报告使用限制说明.....	60
十三、资产评估报告日.....	63
十四、签字盖章.....	64
附件.....	65



## 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、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、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、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、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、资产评估师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。根据《资产评估对象法律权

属指导意见》对资产评估对象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。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

# 陕西煤业股份有限公司及其关联单位拟股权转让项目涉及的陕煤集团神南产业发展有限公司

## 股东全部权益价值

# 资产评估报告

正衡评报字[2021]第 423 号

### 摘 要

正衡房地产资产评估有限公司接受陕西煤业股份有限公司的委托，就陕西煤业股份有限公司、陕西煤业化工集团有限责任公司、陕西陕煤陕北矿业有限公司拟股权转让事宜，对所涉及的陕煤集团神南产业发展有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：为陕西煤业股份有限公司、陕西煤业化工集团有限责任公司、陕西陕煤陕北矿业有限公司拟股权转让事宜所涉及陕煤集团神南产业发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

评估对象：陕煤集团神南产业发展有限公司股东全部权益价值。

评估范围：陕煤集团神南产业发展有限公司全部资产及负债，具体包括：流动资产合计 1,918,479,424.33 元；非流动资产合计 2,125,885,701.41 元；资产总计 4,044,365,125.74 元；流动负债合计 2,382,159,106.22 元；非流动负债合计 15,718,247.00 元；负债总计 2,397,877,353.22 元。

上述数据业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，评估是在经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估基准日：2021年6月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：最终选择资产基础法评估结果作为本项目最终评估结论。得出陕煤集团神南产业发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值为人民币贰拾亿陆仟贰佰壹拾陆万壹仟捌佰元整（¥206,216.18万元），具体评估结论如下：

于评估基准日，资产账面值为404,436.51万元，评估后总资产为445,969.91万元，增值额为41,533.40万元，增值率为10.27%；

负债账面值为239,787.74万元；评估后总负债为239,753.73万元，增值额为-34.00万元，增值率为-0.01%；

净资产账面价值为164,648.78万元，评估后净资产为206,216.18万元，增值额为41,567.40万元，增值率为25.25%。

特别事项说明：

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

1、纳入评估范围内位于榆神工业园清水工业园的陕北矿山救护基地工程项目土地，于2013年8月取得，土地性质为工业用地，使用权面积为83,367.53 m<sup>2</sup>，剩余使用年限为43.52年，截止基准日，仍未取得不动产权证书，本次评估对该宗地按照账面价值列示。

2、本次陕煤集团神南产业发展有限公司账面存在5年以上的积压原材料，截至评估基准日账面价值5585.61万元，经询问，该部分原材料为



因设备更新不再使用的备品备件，经与企业管理人员沟通，该部分备品备件，后续将寻求备件配套的使用方面向市场进行出售，原材料购买时期较长，虽然钢材价格波动较大，但综合仓储等成本，账面平均价格与市场价值差异不大，故本次按照账面价值确认。

3、本次评估范围内房屋建筑物共 33 项，建筑面积 281,527.64 m<sup>2</sup>；构筑物共 42 项，面积 324,900.87 m<sup>2</sup>，截止评估基准日，暂未办理不动产权证书。本次评估房屋建（构）筑物面积以企业申报，评估人员现场进行了核实，但因评估机构并非专业测量机构，本次评估未考虑申报面积与后期证载面积的差异对评估结果的影响。

4、2021 年 7 月，陕煤集团神南产业发展有限公司投资成立陕西煤亮子网络科技有限公司，神南产业公司持 51%。根据《陕西煤业股份有限公司关于神南产业涉及“煤亮子”生产综合服务平台公司的批复》（陕西煤业发【2021】135 号），神南产业公司出资 7650 万元（以资产出资为主，不足部分以货币出资），拟以“煤亮子”平台及其配套的各类无形资产进行出资，截止目前尚未出资，本次评估未考虑该期后事项。

5、其他权益工具投资为陕煤集团神南产业发展有限公司持有的神南矿业煤炭科技孵化有限公司 16.67% 股权，对于非控股的股权投资，由于被评估单位对投资单位持股比例小，不具有控制权，无法对其进行整体的评估，故本次评估采用被投资企业评估基准日未经过审计的财务报表净资产数据确定其他权益工具投资评估价值。

6、本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

7、本报告未考虑本次经济行为实现尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。本报告未考虑申报评估资产权属资料瑕疵等因素对评估结论的影响。

8、本次评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

9、由委托人及被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估人员对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告仅对陕西煤业股份有限公司及其关联单位拟股权转让之目的有效。评估报告使用权归委托人所有，未经评估机构同意，不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 29 日使用有效。

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，应当阅读资产评估报告正文。

# 陕西煤业股份有限公司及其关联单位拟股权转让项目涉及的陕煤集团神南产业发展有限公司 股东全部权益价值

## 资产评估报告

正衡评报字[2021]第 423 号

陕西煤业股份有限公司：

正衡房地产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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司、陕西煤业化工集团有限责任公司、陕西陕煤陕北矿业有限公司拟股权转让事宜所涉及的陕煤集团神南产业发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 6 月 30 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

本次资产评估的委托人为陕西煤业股份有限公司（以下简称“陕煤股份”），被评估单位为陕煤集团神南产业发展有限公司（以下简称“神南产业公司”），资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人为陕西煤业化工集团有限责任公司、陕西陕煤陕北矿业有限公司。

#### （一）委托人概况

企业名称：陕西煤业股份有限公司

统一社会信用代码：91610000681585170N

住 所：陕西省西安市高新区锦业一路 2 号

法定代表人：杨照乾

注册资本：969500 万人民币

成立日期：2008-12-23

营业期限：长期

经营范围：煤炭开采、经营、销售、加工和综合利用（限分支机构凭许可证在有效期内经营）；煤炭铁路运输（限自营铁路）；新能源项目的投资、开发、经营和管理。（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）。

## （二）被评估单位概况

企业名称：陕煤集团神南产业发展有限公司

统一社会信用代码：91610821675105396U

住 所：陕西省榆林市神木市滨河新区广顺路中段

法定代表人：乔少波

注册资本：壹拾叁亿柒仟捌佰叁拾壹万捌仟肆佰元人民币

成立日期：2008 年 5 月 6 日

营业期限：长期

经营范围：一般项目：煤炭洗选；工程塑料及合成树脂制造；金属表面处理及热处理加工；电镀加工；淬火加工；喷涂加工；金属切削加工服务；机械零件、零部件加工；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；机械电气设备制造；通用设备修理；专用设备修理；电气设备修理；通信传输设备专业修理；通信交换设备专业修理；工业机器人安装、维修；对外承包工程；普通机械设备安装服务；煤炭及制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；非金属矿及制品销售；金属材料销

售；金属矿石销售；建筑材料销售；橡胶制品销售；机械设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属制品销售；仪器仪表销售；电线、电缆经营；机械零件、零部件销售；矿山机械销售；紧固件销售；金属密封件销售；机械电气设备销售；齿轮及齿轮减、变速箱销售；软件销售；轴承、齿轮和传动部件销售；轴承销售；电器辅件销售；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；互联网安全服务；互联网数据服务；区块链技术相关软件和服务；网络技术服务；大数据服务；软件开发；软件外包服务；网络与信息安全软件开发；物联网技术服务；信息技术咨询服务；5G通信技术服务；物业管理；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；机械设备租赁；运输设备租赁服务；餐饮管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；安全咨询服务；会议及展览服务；招投标代理服务；采购代理服务；企业管理咨询；紧急救援服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；采矿行业高效节能技术研发；新材料技术推广服务；新材料技术研发；咨询策划服务；教育教学检测和评价活动；特种作业人员安全技术培训(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)。许可项目：电线、电缆制造；发电、输电、供电业务；建筑智能化工程施工；电气安装服务；建筑劳务分包；道路货物运输（不含危险货物）；住宿服务；餐饮服务；检验检测服务；特种设备检验检测服务；建设工程质量检测；建设工程勘察(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，具体经营项目以审批结果为准)。

## 2、企业历史沿革

### (1) 有限公司设立（2008年5月）

陕煤集团神南产业发展有限公司前身为神府南区生产服务有限公司

司，于2008年5月在陕西省神木县工商行政管理局核准依法设立。有限公司系由陕煤集团神木红柳林矿业有限公司、陕煤集团神木柠条塔矿业有限公司、陕西冯家塔矿业有限公司、陕煤集团神木张家峁矿业有限公司、陕西煤业化工集团孙家岔龙华矿业有限公司、陕西中能煤田有限公司、陕西陕北矿业有限责任公司以货币出资方式设立，设立时公司注册资本20000万元，法定代表人徐冉忠。

2008年4月14日，陕西瑞源联合会计师事务所出具陕瑞源验字【2008】070号《验资报告》。经验证，截至2008年4月14日止，有限公司已收到股东货币出资20000万元，其中陕煤集团神木红柳林矿业有限公司出资5200万元、陕煤集团神木柠条塔矿业有限公司出资5000万元、陕西冯家塔矿业有限公司出资2800万元、陕煤集团神木张家峁矿业有限公司出资2600万元、陕西煤业化工集团孙家岔龙华矿业有限公司出资1800万元、陕西中能煤田有限公司出资1800万元、陕西陕北矿业有限责任公司出资800万元，公司股东出资已全部到位。

有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	陕煤集团神木红柳林矿业有限公司	5200	26
2	陕煤集团神木柠条塔矿业有限公司	5000	25
3	陕西冯家塔矿业有限公司	2800	14
4	陕煤集团神木张家峁矿业有限公司	2600	13
5	陕西煤业化工集团孙家岔龙华矿业有限公司	1800	9
6	陕西中能煤田有限公司	1800	9
7	陕西陕北矿业有限责任公司	800	4
8	合计	20000	100

## （2）股东变更（2009年11月）

根据陕西神南区生产服务有限公司第五次股东大会决议，同意陕西陕北矿业有限责任公司与陕西陕煤陕北矿业有限公司对公司4%的股权转让，同意陕西陕北矿业有限公司退出公司股东，同时接纳陕西陕煤陕

北矿业有限公司为公司的股东。

此次变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	陕煤集团神木红柳林矿业有限公司	5200	26
2	陕煤集团神木柠条塔矿业有限公司	5000	25
3	陕西冯家塔矿业有限公司	2800	14
4	陕煤集团神木张家峁矿业有限公司	2600	13
5	陕西煤业化工集团孙家岔龙华矿业有限公司	1800	9
6	陕西中能煤田有限公司	1800	9
7	陕西陕煤陕北矿业有限公司	800	4
8	合计	20000	100

### （3）有限公司第一次变更注册资本（2010年4月）

2010年9月15日，陕西煤业化工集团有限责任公司增资20000万元，公司名称由陕西神府南区生产服务有限公司改为陕煤集团神南产业发展有限公司，注册资本变更为40000万元。

2010年8月31日，陕西瑞源联合会计师事务所出具陕瑞源会字（2010）160号《验资报告》。经验证，截至2010年8月18日止，有限公司已收到股东陕西煤业化工集团有限责任公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币20000万元。股东陕西煤业化工集团有限责任公司以货币出资20000万元。

2010年9月15日，公司完成了此次变更注册资本的登记备案。

本次变更完成后，有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	陕西煤业化工集团有限责任公司	20000	50
2	陕煤集团神木红柳林矿业有限公司	5200	13
3	陕煤集团神木柠条塔矿业有限公司	5000	12.5
4	陕西冯家塔矿业有限公司	2800	7
5	陕煤集团神木张家峁矿业有限公司	2600	6.5

6	陕西煤业化工集团孙家岔龙华矿业有限公司	1800	4.5
7	陕西中能煤田有限公司	1800	4.5
8	陕西陕煤陕北矿业有限公司	800	2
9	合计	40000	100

(4) 有限公司第二次变更注册资本 (2010 年 12 月)

2010 年 12 月 28 日, 陕西煤业股份有限公司向神南产业公司增资 15000 万元, 注册资本变更为 55000 万元。

2010 年 12 月 24 日, 希格玛会计师事务所有限公司出具希会验字 (2010) 130 号《验资报告》。经验证, 截至 2010 年 12 月 24 日止, 有限公司已收到股东陕西煤业股份有限公司缴纳的新增注册资本 (实收资本) 合计人民币 15000 万元。股东陕西煤业股份有限公司以货币出资 15000 万元。

2010 年 12 月 28 日, 公司完成了此次变更注册资本的登记备案。

本次变更完成后, 有限公司股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额 (万元)	股权比例 (%)
1	陕西煤业化工集团有限责任公司	20000	36.4
2	陕西煤业股份有限公司	15000	27.3
3	陕煤集团神木红柳林矿业有限公司	5200	9.4
4	陕煤集团神木柠条塔矿业有限公司	5000	9.1
5	陕西冯家塔矿业有限公司	2800	5.1
6	陕煤集团神木张家峁矿业有限公司	2600	4.7
7	陕西煤业化工集团孙家岔龙华矿业有限公司	1800	3.3
8	陕西中能煤田有限公司	1800	3.3
9	陕西陕煤陕北矿业有限公司	800	1.4
10	合计	55000	100

(5) 有限公司第三次变更注册资本 (2013 年 10 月)

2013 年 10 月 24 日, 陕西煤业股份有限公司向神南产业公司增资 19268.84 万元, 注册资本变更为 74268.84 万元。

2013 年 10 月 23 日, 希格玛会计师事务所有限公司出具希会验字



(2013) 0094 号《验资报告》。经验证，截至 2013 年 10 月 24 日止，有限公司已收到股东陕西煤业股份有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 19268.84 万元。股东陕西煤业股份有限公司以货币出资 19268.84 万元。

2013 年 10 月 24 日，公司完成了此次变更注册资本的登记备案。

本次变更完成后，有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	陕西煤业化工集团有限责任公司	20000	26.93
2	陕西煤业股份有限公司	34268.84	46.15
3	陕煤集团神木红柳林矿业有限公司	5200	7.00
4	陕煤集团神木柠条塔矿业有限公司	5000	6.73
5	陕西冯家塔矿业有限公司	2800	3.77
6	陕煤集团神木张家峁矿业有限公司	2600	3.50
7	陕西煤业化工集团孙家岔龙华矿业有限公司	1800	2.42
8	陕西中能煤田有限公司	1800	2.42
9	陕西陕煤陕北矿业有限公司	800	1.08
10	合计	74268.84	100

(6) 有限公司第四次变更注册资本（2014 年 6 月）

2014 年 6 月 12 日，陕西煤业股份有限公司向神南产业公司增资 63563 万元，注册资本变更为 137831.84 万元。

2014 年 7 月 25 日，公司完成了此次变更注册资本的登记备案。

本次变更后神南产业公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	陕西煤业化工集团有限责任公司	20000	14.51
2	陕西煤业股份有限公司	97831.84	70.98
3	陕煤集团神木红柳林矿业有限公司	5200	3.77
4	陕煤集团神木柠条塔矿业有限公司	5000	3.63
5	陕西冯家塔矿业有限公司	2800	2.03
6	陕煤集团神木张家峁矿业有限公司	2600	1.89
7	陕西煤业化工集团孙家岔龙华矿业有限公司	1800	1.31

8	陕西中能煤田有限公司	1800	1.31
9	陕西陕煤陕北矿业有限公司	800	0.57
10	合计	137831.84	100

### (7) 股东变更 (2015 年 11 月)

根据 2015 年 10 月陕煤集团神南产业发展有限公司第十三次股东大会决议, 同意陕西冯家塔矿业有限公司在陕煤集团神南产业发展有限公司所持 2800 万股的股权由陕西清水能源股份有限公司承继。

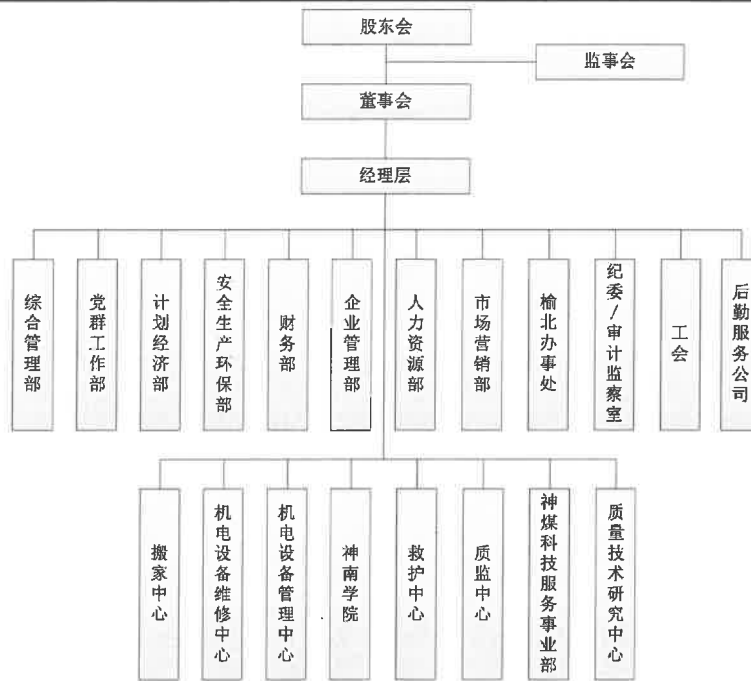
此次变更后, 股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额 (万元)	股权比例 (%)
1	陕西煤业化工集团有限责任公司	20000	14.51
2	陕西煤业股份有限公司	97831.84	70.98
3	陕煤集团神木红柳林矿业有限公司	5200	3.77
4	陕煤集团神木柠条塔矿业有限公司	5000	3.63
5	陕西清水川能源股份有限公司	2800	2.03
6	陕煤集团神木张家峁矿业有限公司	2600	1.89
7	陕西煤业化工集团孙家岔龙华矿业有限公司	1800	1.31
8	陕西中能煤田有限公司	1800	1.31
9	陕西陕煤陕北矿业有限公司	800	0.57
10	合计	137831.84	100

截止评估基准日, 公司股权结构未发生变化。

### 3. 公司经营情况

神南产业公司下设五个专业化生产中心、一个学院和两个平台, 分别为搬家中心、机电设备维修中心、机电设备管理中心、救护中心、质监中心、神南学院、“煤亮子”煤炭生产综合服务平台和煤炭科技孵化转化平台, 主要从事煤炭生产专业化服务业务, 能够全方面的保障煤矿生产, 为其进行专业服务。神南产业公司组织结构如下图所示:



#### 4、近年的资产、财务、经营状况

神南产业公司财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定编制。

神南产业公司近年及评估基准日经审计后的资产、财务状况见下表：

##### (1) 企业近年的资产负债状况

表 1 母公司资产负债表

单位：人民币元

科目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
资产总额	4,017,085,234.25	3,655,597,712.62	4,140,325,137.09	4,044,365,125.74
负债总额	2,504,764,119.77	2,080,700,361.66	2,501,510,575.09	2,397,877,353.22
净资产	1,512,321,114.48	1,574,897,350.96	1,638,814,562.00	1,646,487,772.52

##### (2) 企业近年的损益状况

表 2 母公司利润表

单位：人民币元

科目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-6月

营业收入	1,877,627,866.01	1,853,675,599.14	1,813,500,024.81	429,445,640.52
营业成本	1,626,397,672.31	1,576,489,468.50	1,480,916,033.42	323,651,834.95
净利润	33,006,356.81	58,850,388.95	74,293,958.34	1,978,627.74

备注：2018、2019 年度数据分别摘自希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具的希会审字（2019）2125 号》、《希会审字（2020）1026 号》无保留意见的审计报告；2020 年度和 2021 年 1-6 月数据摘自天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的审计报告《天职业字[2021]40607 号》。

## 5、长期投资单位情况

### （1）榆林市榆神检测技术有限公司

榆林市榆神检测技术有限公司，成立于 2015 年 06 月 19 日，经营范围包括工程质量检测、机电产品检测、煤矿特种设备检测、油脂化验、水质检测、室内环境检测等。基本情况如下：

名称：榆林市榆神检测技术有限公司

统一社会信用代码：91610821305549272D

类型：有限责任公司

住所：陕西省榆林市神木市新村陕煤集团神南产业发展有限公司二期综合办公楼

法定代表人：邸文博

注册资本：叁佰万元人民币

成立日期：2015 年 06 月 19 日

营业期限：长期

经营范围：工程质量检测、机电产品检测、煤矿特种设备检测、油脂化验、水质检测、室内环境检测。（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）委托人与被评估单位之间的关系

委托人与陕煤股份，被评估单位为神南产业公司，委托方为被评估

单位的控股股东。

### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为陕西煤业化工集团有限责任公司、陕西陕煤陕北矿业有限公司，概况如下：

#### 其他报告使用人一

名称：陕西煤业化工集团有限责任公司

统一社会信用代码：916100007625687785

类型：有限责任公司(国有独资)

住所：陕西省西安市高新区锦业路1号都市之门B座

法定代表人：杨照乾

注册资本：1000000万人民币

成立日期：2004年02月19日

经营范围：煤炭开采、销售、加工和综合利用；煤化工产品、化学肥料和精细化工产品的研发、生产及销售；电力生产与供应；煤炭铁路运输（限自营铁路）；机械加工；煤矿专用设备、仪器及配件制造与修理；煤炭、化工、煤机的科研设计；煤田地质勘探；咨询服务；煤及伴生矿物深加工；矿山工程及工业和民用建筑；机电设备安装；矿井（建筑）工程设计；工程监理；建材销售；气体产品的制造和销售；火工、公路运输；物资仓储；高科技产业；农林业；自营代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（其中煤炭开采、电力生产与供应、煤田地质勘察、气体产品制造、公路运输项目由集团公司所属企业凭许可证在有效期内经营）。（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）。

#### 其他报告使用人二

名称：陕西陕煤陕北矿业有限公司

统一社会信用代码：916100006815933307

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：陕西省榆林市高新技术产业园区桃花园小区

法定代表人：郭佐宁

注册资本：26100 万人民币

成立日期：2008 年 12 月 31 日

经营范围：煤炭的销售；煤矿设备、物资采供；矿建及矿山设备安装；煤炭的开采（限分公司凭许可证在有效期内经营）。（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）。

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

本次评估目的是为陕煤股份、陕西煤业化工集团有限责任公司、陕西陕煤陕北矿业有限公司拟股权转让事宜所涉及的神南产业公司股东全部权益在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

**本项目经济行为文件及批准情况：**

- 1、《陕西煤业股份有限公司关于对神南产业发展有限公司股权调整及增资的通知》（陕西煤业发【2021】234 号）
- 2、《陕西煤业化工集团有限责任公司关于对神南产业发展有限公司股权调整及增资的批复》（陕煤司发【2021】371 号）

## 三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为神南产业公司股东全部权益价值。

本项目评估范围为神南产业公司全部资产及负债，具体包括：流动资产合计 1,918,479,424.33 元；非流动资产合计 2,125,885,701.41 元；资

产总计 4,044,365,125.74 元；流动负债合计 2,382,159,106.22 元；非流动负债合计 15,718,247.00 元；负债总计 2,397,877,353.22 元。

表 3 评估范围分类汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	1,918,479,424.33
2	货币资金	406,224,544.75
3	应收票据	20,680,000.00
4	应收账款	524,292,192.58
5	应收款项融资	23,792,683.68
6	预付账款	680,067,764.94
7	其他应收款	16,318,858.54
8	存货	241,434,874.43
9	其他流动资产	5,668,505.41
10	二、非流动资产合计	2,125,885,701.41
11	长期股权投资	500,000.00
12	其他权益工具投资	500,000.00
13	固定资产	1,595,952,365.77
14	在建工程	206,650,481.61
15	无形资产	309,881,121.08
16	递延所得税资产	12,401,732.95
17	三、资产总计	4,044,365,125.74
18	四、流动负债合计	2,382,159,106.22
19	短期借款	1,291,361,666.67
20	应付票据	188,043.36
21	应付账款	653,004,804.06
22	合同负债	278,440,381.51
23	应付职工薪酬	88,365,891.08
24	应交税费	10,996,496.82
25	其他应付款	24,222,281.14
26	其他流动负债	35,579,541.58
27	五、非流动负债合计	15,718,247.00
28	租赁负债	15,318,247.00
29	递延收益	400,000.00
30	六、负债总计	2,397,877,353.22
31	七、净资产（所有者权益）	1,646,487,772.52

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对此次经济行为涉及的神

南产业公司进行了专项审计，并出具了无保留意见的审计报告（报告号：天职业字[2021]40607号），神南产业公司是以经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的报表进行申报的，上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### （一）主要资产情况

神南产业公司主要资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、存货、长期股权投资、其他权益工具、固定资产-房屋建（构）筑物、固定资产-设备类、在建工程等，具体情况如下：

1、纳入本次评估范围的货币资金包括现金和银行存款。企业现金存放于出纳室保险柜内，评估人员进行了盘点；银行存款包括神南产业公司在陕西煤业化工集团财务有限公司开设的5个专项账户，在陕西煤业股份有限公司开设的结算户和提存户，在中国银行神木支行、中国银行西安鼓楼支行营业部、长安银行神木市广场支行等金融机构开设的4个银行基本账户或一般账户存款，全部为人民币存款。

2、纳入本次评估范围的应收账款为应收客户的钢材款、培训费、搬家工程款和设备管理费等。评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、欠款形成原因、账龄及欠款方信用状况和支付能力进行了分析和了解。

3、纳入本次评估范围的预付账款主要包括预付上游公司的配件款、钢材款等。评估人员通过查看预付账款明细账、相关合同和原始凭证了解预付账款的款项内容、形成原因、账龄等情况，并对大额款项进行了函证。

4、纳入本次评估范围的存货包括原材料、库存商品、在产品及低值易耗品。其中，原材料主要为用于企业在提供劳务服务及工程施工过



程中设备的零、备件等，包括齿轮、破碎机电机及变频器和其它一般材料；库存商品为外购的钢材；在产品为企业提供设备安装及回撤、设备维修等服务产生的未结转成本；低值易耗品为企业在经营过程中周转使用的各类材料。上述存货存放于神南产业公司的仓库内及各个中心。

5、纳入本次评估范围的长期股权投资为神南产业公司投资的全资子公司：榆林市榆神检测技术有限公司。对长期股权投资形成的原因、账面值进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

6、纳入本次评估范围的其他权益工具投资为股权投资，为神南产业公司持有的神南矿业煤炭科技孵化有限公司 16.67%的股权。对其他权益工具投资，评估人员对其账面值、形成的原因进行了核实，并查阅了投资协议、股东会决议、被投资单位营业执照、章程和基准日财务报表等资料。

7、纳入本次评估范围的房屋建筑物账面原值 1,369,880,185.02 元，账面净值 1,059,696,401.21 元；构筑物账面原值 246,567,850.16 元，账面净值 147,944,690.13 元；管道沟槽账面原值 0 元，账面净值 0 元；未计提减值准备。分为一期、二期房屋建筑物和救援基地房屋建筑物。其中一期、二期房屋建筑物位于神木市广顺路以北，滨河大道以西，云川大道以东，开平路以南的陕煤产业公司厂区内；救援基地房屋建筑物位于清水工业园救援基地厂区内。

纳入评估范围的一期房屋建筑物于 2012 年 5 月建成并投入使用、二期房屋建筑物于 2014 年 7 月建成并投入使用，救援基地房屋建筑物于 2017 年 12 月建成并投入使用，总体房屋建筑物施工质量较好，现场勘测未发现基础不均匀沉陷及墙体开裂风化等现象，总体看使用情况较好。

8、纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆、电子设

备，其中：机器设备 1684 项，主要有煤矿生产及搬运设备如采煤机、液压支架、支架搬运车、铲车、叉车、绞车、起重机，机电维修设备如车床、磨床、钻床、焊接、切割、打磨、喷漆等金工设备，以及矿山救护设备、教学实验设备、光伏发电设备、供电配电设备等。神南产业公司主要设备为 2008 年开始购建，后续有少量技改及完善项目；车辆 148 项，主要有生产检修用的皮卡货车，还有少量轿车、越野车、中型客车、场内车辆等，车辆启用日期为 2005 年至 2021 年，使用维护状况良好；电子设备 8140 项，主要有电脑、打印机、复印机、传真机、空调、洗衣机、检测仪器、会议系统、监控系统、办公家具等。上述设备目前使用状况良好，能够继续使用。

9、纳入本次评估范围的在建工程包括土建工程和设备安装工程。其中，土建工程为神南产业公司三号公寓楼工程，账面金额 52,887,058.00 元，于 2018 年 12 月开工，2020 年 7 月竣工并于 2021 年 8 月转为固定资产。设备安装工程内容为正在建设的设备购置和安装工程项目，工程建设项目内容包括煤亮子贸易平台、新组建榆基地新购的设备、前期可研及财务费用等。截止评估基准日，各项在建工程项目进展正常。在建工程账面价值是已经支出的部分设备购置成本。

#### 10、抵押担保情况

##### ①资产被抵押、质押的情况

无。

##### ②关联担保情况

无。

### （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、神南产业公司申报的账面记录的无形资产为土地使用权和其他无形资产。无形资产的类型及特点如下：

1) 土地使用权：土地使用权为位于神木新村的两宗国有土地使用权，土地使用证号分别为神国用(2012)第 WG002937 号、神国用(2013)第 WG004471 号，土地性质均为工业用地，使用权面积分别为 423,000.00 m<sup>2</sup> 和 120,200.00 m<sup>2</sup>，剩余使用年限分别为 40.75 年和 42.5 年。土地使用权还包括位于榆神工业园清水工业园的陕北矿山救护基地工程项目，无土地使用证号，土地性质为工业用地，使用权面积为 83,367.53 m<sup>2</sup>，剩余使用年限为 43.52 年。

2) 其他无形资产：截止评估基准日 2021 年 6 月 30 日，神南产业公司申报范围内账面记录的无形资产为 4 项外购定制软件、10 项商标权和 62 项专利权。其中账面记录的 35 项专利权，已经放弃维护，该部分不在下表中罗列。

表 4 外购软件

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	OA 办公系统	2019-12-1	5.00	304,000.00	207,733.27
2	市场营销软件	2016-12-1	5.00	77,669.90	6,472.40
3	设备全寿命管理系统	2018-5-1	5.00	4,969,859.59	1,822,281.85
4	正版办公软件	2016-4-1	5.00	243,247.87	-
	合计			5,594,777.36	2,036,487.52

表 5 注册商标概况

序号	商标	注册日期	注册号	类别	状态	原始入账价值	账面价值
1	神南服务	2017/1/7	18466785	35	商标已注册	42,000.00	666.67
2	神南服务	2017/1/7	18466870	36	商标已注册		
3	神南服务	2017/1/7	18466871	37	商标已注册		
4	神南服务	2017/1/7	18466910	39	商标已注册		
5	神南服务	2017/1/7	18466998	40	商标已注册		
6	神南服务	2017/1/7	18466972	41	商标已注册		

序号	商标	注册日期	注册号	类别	状态	原始入账价值	账面价值
7	神南服务	2017/1/7	18467048	42	商标已注册		
8	神南服务	2017/1/7	18467069	43	商标已注册		
9	神南服务	2017/1/7	18467119	44	商标已注册		
10	神南服务	2017/1/7	18467140	45	商标已注册		

表 6 专利权概况

序号	名称	类型	申请日	授权公告日	专利号/公告号	专利权人	入账价值	账面价值	专利权是否有效
1	一种连采机人员监测方法	发明	2016/6/28	2019/9/3	ZL201610488699.X	神南产业公司	3,303.01	275.49	是
2	一种调整梭车轮毂间隙的装置	实用新型	2015/4/23	2015/10/21	ZL201520252686.3	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
3	一种立柱导向套拆解组装置	实用新型	2015/4/24	2015/10/21	ZL201520255472.1	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
4	一种电磁阀试验台	实用新型	2015/4/24	2015/10/21	ZL201520258161.0	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
5	一种盘式螺纹自动车削器	实用新型	2015/4/28	2015/10/21	ZL201520265968.7	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
6	一种循环水测试装置	实用新型	2015/4/28	2015/10/21	ZL201520265967.2	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
7	一种轴瓦研磨机	实用新型	2015/4/28	2015/10/21	ZL201520265966.8	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
8	一种设备列车防跑车装置	实用新型	2015/4/29	2015/10/21	ZL201520269284.4	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
9	一种立柱吊装装置	实用新型	2015/4/28	2015/10/21	ZL201520265745.0	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
10	一种链轮测试装置	实用新型	2015/4/29	2015/10/21	ZL201520270280.8	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
11	筛砂机	实用新型	2016/6/7	2016/12/07	ZL201620546563.5	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
12	一种改进的除尘机	实用新型	2016/6/7	2016/11/09	ZL201620546963.6	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
13	一种改进的焊枪	实用新型	2016/6/7	2016/11/09	ZL201620545510.1	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
14	一种电动装销器	实用新型	2016/6/7	2016/11/09	ZL201620546447.3	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
15	一种手动液管卷扬机	实用新型	2016/6/7	2016/12/07	ZL201620546419.1	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
16	一种油缸缸筒支撑架	实用新型	2016/6/7	2016/11/09	ZL201620547038.5	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
17	一种电缆夹的拆卸工具	实用新型	2016/6/7	2016/11/09	ZL201620546448.8	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
18	一种立柱装缸机	实用新型	2016/6/7	2016/12/07	ZL201620546802.7	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
19	一种煤矿井下排水装置	实用新型	2016/6/7	2016/11/09	ZL201620546804.6	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
20	一种起底油缸安装装置	实用新型	2016/6/7	2016/11/09	ZL201620546803.1	神南产业公司	2,142.09	25.59	是

序号	名称	类型	申请日	授权公告日	专利号/公告号	专利权人	入账价值	账面价值	专利权是否有效
21	一种转载破碎机操作手柄互锁装置	实用新型	2016/6/7	2016/11/09	ZL201620545992.0	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
22	一种牵引箱行星减速器的安装工装	实用新型	2016/6/7	2016/11/09	ZL201620547389.6	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
23	一种安装雷波泵连杆铜套的装置	实用新型	2016/6/8	2016/11/09	ZL201620555745.9	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
24	一种单体液压支柱试验台	实用新型	2016/6/8	2016/11/09	ZL201620555265.2	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
25	一种拆装滑轮的工具	实用新型	2016/6/8	2016/11/09	ZL201620555349.6	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
26	一种单体液压支柱的存放装置	实用新型	2016/6/8	2016/12/07	ZL201620555626.3	神南产业公司	2,142.09	25.59	是
27	一种油缸导向套拆解卡盘	实用新型	2016/6/24	2016/12/07	ZL201620647440.0	神南产业公司	2,142.09	25.59	是

2、神南产业公司申报的账面未记录的无形资产为其他无形资产。

具体包括 6 项商标权、3 项软件著作权、7 项作品著作权和 82 项专利权。

具体如下：

表 7 注册商标概况

序号	商标	注册日期	注册号	类别	状态
1	鹏云管家	2021/5/21	48308357	9	商标已注册
2	鹏云管家	2021/5/28	48299858	42	商标已注册
3	鹏云大管家	2021/5/21	48315576	9	商标已注册
4	鹏云大管家	2021/5/28	48299842	42	商标已注册
6	鹏云智慧管家	2021/5/21	40851201	9	商标已注册
6	鹏云智慧管家	2021/6/7	48299814	42	商标已注册

表 8 著作权概况

序号	名称	类型	登记号	证载权利人	登记日期
1	鹏云智慧管家总系统及子系统 (V1.0)	软件著作权	2020SR0933157	陕煤集团神南产业发展有限公司	2020/8/14
2	煤亮子商城 app 平台 (V1.0)	软件著作权	2019SR0232986		2019/3/11
3	全面预算考核管理系统 (V1.0)	软件著作权	2018SR549811		2018/7/13
4	鹏云智慧管家 1	作品著作权	国作登字 -2020-F-01170962		2020/11/20

5	鹏云智慧管家 2	作品著作权	国作登字 -2020-F-01170961	2020/11/20
6	鹏云管家 1	作品著作权	国作登字 -2020-F-01170959	2020/11/20
7	鹏云管家 2	作品著作权	国作登字 -2020-F-01170960	2020/11/20
8	鹏云大管家 1	作品著作权	国作登字 -2020-F-01170957	2020/11/20
9	鹏云大管家 2	作品著作权	国作登字 -2020-F-01170958	2020/11/20
10	鹏云智慧管家 logo	作品著作权	国作登字 -2020-F-01170963	2020/11/20

表 9 专利权概况

序号	名称	类型	申请日	授权公告日	专利号/公告号	专利权人	专利权是否有效
1	变压器辅助搬运装置	发明	2017-9-27	2020-9-22	ZL201710887849.9	神南产业公司	是
2	一种煤矿用自行走二运转载机	发明	2018-4-26	2020-3-20	ZL201810385107.0	神南产业公司	是
3	一种用于煤矿车辆的便捷阻车器	实用新型	2018-2-27	2018-11-6	ZL201820277759.8	神南产业公司	是
4	焊机焊接高度自适应装置	实用新型	2018-3-16	2019-2-5	ZL201820362629.4	神南产业公司	是
5	一种小型减速器测试装置	实用新型	2018-6-11	2019-4-9	ZL201820897744.1	神南产业公司	是
6	一种链轮拆解装置	实用新型	2018-6-11	2019-2-5	ZL201820898228.0	神南产业公司	是
7	一种绞车摆线装置	实用新型	2018-6-11	2019-4-9	ZL201820898247.3	神南产业公司	是
8	一种采煤机行走箱补油装置	实用新型	2018-11-29	2019-9-24	ZL201821988026.1	神南产业公司	是
9	一种电磁阀测试装置	实用新型	2018-11-29	2020-1-7	ZL201821989381.0	神南产业公司	是
10	一种立式油缸拆装机	实用新型	2018-11-29	2019-8-13	ZL201821989397.1	神南产业公司	是
11	一种可调节油缸导向套活塞拆装工装	实用新型	2018-11-29	2020-1-7	ZL201821988027.6	神南产业公司	是
12	一种连采机运输机快速接链装置	实用新型	2018-11-29	2019-11-12	ZL201821988030.8	神南产业公司	是
13	一种煤机喷雾水过滤器	实用新型	2018-11-29	2019-9-24	ZL201821989385.9	神南产业公司	是
14	一种煤机齿套更换器	实用新型	2018-11-29	2019-9-24	ZL201821989578.4	神南产业公司	是
15	一种胶带输送机防跑偏装置	实用新型	2018-11-29	2020-1-7	ZL201821989583.5	神南产业公司	是
16	一种泵站阀芯拉拔器工装	实用新型	2018-11-29	2019-8-13	ZL201821989585.4	神南产业公司	是
17	一种特种车辆黄油枪便捷头	实用新型	2018-11-29	2019-9-24	ZL201821988482.6	神南产业公司	是
18	一种拆设备列车专用工具	实用新型	2018-11-29	2019-9-24	ZL201821989587.3	神南产业公司	是
19	一种强力增压拔销器	实用新型	2018-11-30	2019-9-24	ZL201821997442.8	神南产业公司	是
20	一种自制小型剪板机	实用新型	2018-11-30	2019-9-24	ZL201821997417.X	神南产业公司	是
21	一种侧护弧板压制工装	实用新型	2018-11-30	2019-9-24	ZL201821997863.0	神南产业公司	是
22	一种螺纹弹性装夹工装	实用新型	2018-11-30	2019-9-24	ZL201821997830.6	神南产业公司	是
23	一种自制液压拉马	实用新型	2018-11-30	2020-1-7	ZL201821997836.3	神南产业公司	是
24	一种自制井下测量棱镜配件	实用新型	2018-11-30	2019-9-24	ZL201821997422.0	神南产业公司	是
25	一种自制更换托辊器	实用新型	2018-11-30	2020-1-7	ZL201821997387.2	神南产业公司	是
26	一种氧气呼吸器风干设备	实用新型	2018-11-30	2019-11-12	ZL201821997882.3	神南产业公司	是
27	一种销轴装卸装置	实用新型	2018-3-29	2019-2-5	ZL201820436597.8	神南产业公司	是
28	一种用于综采设备底链铺设的装置	实用新型	2018-4-13	2018-11-6	ZL201820532887.2	神南产业公司	是
29	一种链轮拆解机	实用新型	2018-4-19	2018-11-6	ZL201820561261.4	神南产业公司	是
30	一种车辆蓄能器的充气装	实用新型	2018-4-24	2019-4-9	ZL201820589941.7	神南产业公司	是

陕西煤业股份有限公司及其关联单位拟股权转让项目涉及的陕煤集团神南产业发展有限公司  
股东全部权益价值资产评估报告

序号	名称	类型	申请日	授权公告日	专利号/公告号	专利权人	专利权是否有效
	<b>置</b>						
31	一种电缆钩清洗装置	实用新型	2018-4-24	2019-2-5	ZL201820592993.X	神南产业公司	是
32	立柱导向套拔取装置	实用新型	2018-4-25	2019-1-15	ZL201820599979.2	神南产业公司	是
33	一种支撑掩护式液压支架	实用新型	2018-4-26	2019-1-15	ZL201820608752.X	神南产业公司	是
34	手动操纵阀防误操作装置	实用新型	2018-4-26	2019-2-5	ZL201820610290.5	神南产业公司	是
35	用于铲板式支架搬运车的L梁	实用新型	2018-6-11	2019-2-5	ZL201820896922.9	神南产业公司	是
36	钢板吊装夹具	实用新型	2018-6-29	2019-4-9	ZL201821021068.8	神南产业公司	是
37	联动式冲孔工装	实用新型	2018-6-29	2019-5-28	ZL201821021067.3	神南产业公司	是
38	支架侧护锁销快速拆解装置	实用新型	2018-6-29	2019-8-13	ZL201821021195.8	神南产业公司	是
39	采煤机摇臂间隙调整装置	实用新型	2018-7-4	2019-5-28	ZL201821054329.6	神南产业公司	是
40	轴类零部件自动补焊机	实用新型	2018-7-4	2019-4-9	ZL201821053827.9	神南产业公司	是
41	一种喷砂房的电控系统	实用新型	2018-7-17	2019-2-5	ZL201821131481.X	神南产业公司	是
42	一种瓦斯传感器	实用新型	2019-2-28	2020-4-24	ZL201920255260.1	神南产业公司	是
43	一种用于拆卸电机转子与轴承的装配工装	实用新型	2019-2-28	2019-9-24	ZL201920257490.1	神南产业公司	是
44	一种用于带式输送机的跑偏保护开关固定架	实用新型	2019-2-28	2019-11-12	ZL201920254969.X	神南产业公司	是
45	一种打磨钻头的辅助装置	实用新型	2019-2-28	2020-1-7	ZL201920258175.0	神南产业公司	是
46	一种齿轮泵测试装置	实用新型	2019-2-28	2020-1-31	ZL201920265260.X	神南产业公司	是
47	同轴度找正与中心孔钻取装置	实用新型	2019-2-26	2019-11-12	ZL201920239490.9	神南产业公司	是
48	油缸导向套顶取装置	实用新型	2019-2-26	2020-1-7	ZL201920239515.5	神南产业公司	是
49	一种翻转平台	实用新型	2019-2-25	2020-1-7	ZL201920236119.7	神南产业公司	是
50	一种斜孔加工装置	实用新型	2019-2-25	2019-11-12	ZL201920235458.3	神南产业公司	是
51	减速器齿侧间隙检测装置	实用新型	2019-2-25	2019-9-24	ZL201920235457.9	神南产业公司	是
52	一种JOY采煤机摇臂电机的辅助装配板	实用新型	2019-2-22	2019-11-12	ZL201920224847.6	神南产业公司	是
53	一种维修操作平台	实用新型	2019-2-22	2020-2-14	ZL201920224849.5	神南产业公司	是
54	一种巨力撞销器	实用新型	2019-2-22	2020-1-7	ZL201920225536.1	神南产业公司	是
55	触碰式测高仪	实用新型	2019-2-20	2019-9-24	ZL201920216025.3	神南产业公司	是
56	一种高压胶管快速拆卸、安装装置	实用新型	2019-2-18	2020-1-7	ZL201920206350.1	神南产业公司	是
57	一种便携式辅助加油工具	实用新型	2019-2-14	2019-11-12	ZL201920197677.7	神南产业公司	是
58	手持抛光装置	实用新型	2019-2-14	2019-11-12	ZL201920197371.1	神南产业公司	是
59	一种弧形工件加工装置	实用新型	2019-1-31	2019-11-12	ZL201920174486.9	神南产业公司	是
60	一种皮带纠偏装置	实用新型	2019-1-31	2020-1-7	ZL201920173971.4	神南产业公司	是
61	一种运输机链的张紧装置	实用新型	2019-3-29	2020-5-19	ZL201920428692.8	神南产业公司	是
62	一种分布式拔销钳	实用新型	2019-3-22	2020-1-7	ZL201920371546.6	神南产业公司	是
63	一种触发式拔销器	实用新型	2019-3-22	2020-1-31	ZL201920371547.0	神南产业公司	是
64	一种取卡器	实用新型	2019-3-14	2020-1-31	ZL201920324134.7	神南产业公司	是
65	一种手动刻度仪表标校装置	实用新型	2019-3-12	2019-11-12	ZL201920308852.5	神南产业公司	是
66	一种液压支架电控器件测试平台	实用新型	2019-4-1	2019-11-12	ZL201920429713.8	神南产业公司	是
67	一种用于乳化箱的混液器	实用新型	2019-6-4	2020-5-19	ZL201920833442.2	神南产业公司	是
68	一种雷波泵站喷雾泵外置单元	实用新型	2019-8-28	2020-11-10	ZL201921411902.9	神南产业公司	是
69	一种用于超前支架的运输机构	实用新型	2020-6-24	2021-4-20	ZL202021194585.2	神南产业公司	是
70	一种运输机刮板搬运专用工具	实用新型	2020-6-24	2021-4-20	ZL202021194584.8	神南产业公司	是
71	一种油缸起吊装置	实用新型	2020-6-30	2021-3-23	ZL202021232401.7	神南产业公司	是
72	可调式销轴铣槽定位器	实用新型	2020-6-30	2021-3-23	ZL202021234315.X	神南产业公司	是

序号	名称	类型	申请日	授权公告日	专利号/公告号	专利权人	专利权是否有效
73	一种油缸导向套拆装工装	实用新型	2020-6-30	2021-5-28	ZL202021232386.6	神南产业公司	是
74	厚钢板修复用卧式可调单臂压力机	实用新型	2020-6-30	2021-4-20	ZL202021234253.2	神南产业公司	是
75	便携式大型设备薄板件的液压校正修复装置	实用新型	2020-6-30	2021-4-20	ZL202021246566.X	神南产业公司	是
76	薄壁圆筒零件车削加工胀套夹具	实用新型	2020-6-30	2021-5-28	ZL202021232384.7	神南产业公司	是
77	一种无滑轮式液压支架回撤机构	实用新型	2020-6-30	2021-3-23	ZL202021240018.6	神南产业公司	是
78	一种电缆回收装置	实用新型	2020-6-30	2021-3-23	ZL202021238158.X	神南产业公司	是
79	一种转载机安装回撤升降平台	实用新型	2020-6-30	2021-6-1	ZL202021238130.6	神南产业公司	是
80	一种连采机行走轮打压测试工装	实用新型	2020-7-31	2021-5-4	ZL202021561561.6	神南产业公司	是
81	一种便携式起重架	实用新型	2020-8-31	2021-5-4	ZL202021861634.3	神南产业公司	是
82	一种可调流量式电动加油泵	实用新型	2020-8-31	2021-5-4	ZL202021859410.9	神南产业公司	是

### (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

神南产业公司申报评估的范围内除上述的 6 项商标权、3 项软件著作权、7 项作品著作权和 82 项专利权外，未申报其他表外资产。

### (四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本报告引用了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的审计报告。（报告号：天职业字[2021]40607 号）

除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估选取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

本项目资产评估的基准日是 2021 年 6 月 30 日。

该基准日是由委托方综合考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素确定的。

## 六、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，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）经济行为依据

- 1、《陕西煤业股份有限公司关于对神南产业发展有限公司股权调整及增资的通知》（陕西煤业发【2021】234号）
- 2、《陕西煤业化工集团有限责任公司关于对神南产业发展有限公司股权调整及增资的批复》（陕煤司发【2021】371号）

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第十一届第五号，2008年）；
- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年）；
- 5、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评

估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号，2001年）；

6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第12号令，2005年）；

7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274号，2006年）

8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第709号，2019年3月2日修订）；

9、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国资委 财政部令第32号）；

10、关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权〔2013〕64号）；

11、《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通过）；

12、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过）；

13、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

14、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

15、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过）

16、《中华人民共和国专利法》（2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修正）；

17、《中华人民共和国专利法实施细则》（中华人民共和国国务院令第306号，2009年）；

18、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全

国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过)；

19、《上市公司国有股权监督管理办法》(第36号令 国务院国有资产监督管理委员会、财政部、中国证券监督管理委员会,2018年)；

20、《证监会监管规则适用指引——评估类第1号》(中国证券监督管理委员会,2021年1月22日)；

21、《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第691号公布,2017年)；

22、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)；

23、《中华人民共和国车辆购置税法》(2018年12月29日,第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过)。

### (三) 评估准则依据

1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；

2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知(中评协[2017]30号)；

3、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知(中评协[2018]36号)；

4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知(中评协[2018]35号)；

5、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知(中评协[2017]33号)；

6、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知(中评协[2018]37号)；

7、中评协关于印发《资产评估执业准则——企业价值》的通知(中评协[2018]38号)；

- 8、 中评协关于印发《资产评估执业准则——无形资产》的通知（中评协[2017]37号）；
- 9、 中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协[2017]38号）；
- 10、 中评协关于印发《资产评估执业准则——机器设备》的通知（中评协[2017]39号）；
- 11、 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知（中评协[2019]35号）；
- 12、 中评协关于印发修订《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2017]42号）；
- 13、 中评协关于印发修订《知识产权资产评估指南》的通知（中评协[2017]44号）；
- 14、 中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协[2017]46号）；
- 15、 中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协[2017]47号）；
- 16、 中评协关于印发修订《专利资产评估指导意见》的通知（中评协[2017]49号）；
- 17、 中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协[2017]48号）；
- 18、 中评协关于印发修订《著作权资产评估指导意见》的通知（中评协[2017]50号）；
- 19、 中评协关于印发修订《商标资产评估指导意见》的通知（中评协[2017]51号）；
- 20、 中评协关于印发《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》的通知（中评协[2019]39号）；

21、中评协关于印发《资产评估准则术语 2020》的通知（中评协[2020]31号）；

22、中评协关于印发《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》（中评协[2020]38号）。

#### （四）权属依据

- 1、《国有土地使用权证》；
- 2、《机动车登记证》、《机动车行驶证》；
- 3、专利证（发明专利证书、实用新型专利证书）、注册商标证书、著作权（版权）相关权属证明；
- 4、重大资产购买合同、发票等；
- 5、委托人和被评估单位有关产权的承诺等。

#### （五）取价依据

- 1、《2021 年机电产品报价手册》机械部科技信息研究院机电产品价格信息中心、机械工业出版社；
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》北京中和明讯数据咨询有限公司组编，机械工业出版社；
- 3、太平洋汽车网及汽车之家网车辆报价信息；
- 4、中关村在线电子产品报价信息；
- 5、陕西省建设工程材料信息价（陕西省建筑经济定额办公室）；
- 6、类似工程预决算资料和工程造价指标；
- 7、财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）；
- 8、中国人民银行公布的（2021年6月一年期 LPR）；
- 9、国家建设部颁发的《房屋建筑物完损等级评定标准》及有关房屋折旧年限的规定文件；

- 10、 《地上建筑物、构筑物现场勘察表》；
- 11、 被评估单位提供的财务会计经营方面的资料；
- 12、 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 13、 同花顺金融终端；
- 14、 评估人员现场勘察及询证的相关资料；
- 15、 基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
- 16、 评估人员搜集的其他有关评估资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—企业价值》、《企业国有资产评估报告指南》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础。

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

### （二）评估方法的选择

按照《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—企业价值》、《企业国有资产评估报告指南》，评估需根据评估目的、价值类型、资

料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

三种企业价值评估方法的适用条件分析如下：

### 1、收益法

企业价值评估中的收益法，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。资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法的使用通常应具备三个前提条件：（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）未来预期收益的折现值；（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。

考虑本次评估目的，通过对神南产业公司历史期经营情况、所处行业发展情况、未来收益和风险的可预测情况、资料搜集情况等各方面综合分析以后，评估人员认为基于以下原因，本次评估具备采用收益法进行评估的条件：

#### A、被评估单位总体情况判断

（1）被评估单位的资产在预测期内能够带来相应收益且产权明晰。

（2）被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为被评估单位营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此被评估单位整体的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

（3）被评估单位承担的风险能够用货币衡量。被评估单位未来收益的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险在预测期内

能够以货币形式计量。

### B、评估目的判断

本项目评估目的是为陕煤股份及其关联单位拟股权转让事宜所涉及及神南产业公司股东全部权益提供在评估基准日市场价值参考意见，要对神南产业公司股东权益的市场价值予以客观真实的反映，评估应综合体现被评估单位经营规模、行业地位、管理模式等所蕴含的整体价值，即把被评估单位作为一个有机整体，通过对被评估单位整体资产预期获利能力的量化与现值化来体现股东权益价值。

### C、财务资料判断

被评估单位具有较为完整的财务会计核算资料，被评估单位经营正常、管理制度完善，被评估单位获利能力是可以合理预期的。

综合以上三方面因素的分析，评估人员认为本项目在理论上和操作上可以采用收益法。

## 2、市场法

企业价值评估中的市场法，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。资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性。

市场法的适用性主要体现在以下三个方面：（1）数据的充分性，是指资产评估师在选取了可比企业的同时，也应该能够获取进行各项分析比较的企业经营和财务方面的相关数据，包括企业规模、经营状况、资产状况和财务状况以及与所采用价值比率相关的数据。（2）数据的可靠性，主要是指数据来源是否通过正常渠道取得。（3）可比企业的数量，采用市场法评估企业价值，需选取三个及三个以上具有可比性的参考企业。

通过分析被评估单位规模、经营状况、资产状况和财务状况，以及



本项目资产评估人员搜集可比被评估单位数量、经营和财务数据的情况，经综合分析以后，评估人员认为在公开市场上很难找到与被评估单位在经营规模、资产状况、经营区域相同的可比公司，故不适合采用市场法对神南产业公司股东全部权益进行评估。

### 3、资产基础法

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。根据本次评估目的、被评估企业资产状况和评估资料收集情况，神南产业公司各项资产负债的会计核算健全，主要资产历史资料保存完好，且各项资产具备持续使用条件，具备采用资产基础法进行评估的条件。因此，本次评估可以采用资产基础法。

#### （三）资产基础法评估

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，其基本公式为：

评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债

在采用资产基础法评估过程中，对各单项资产，根据所具备的评估条件，分类选择相应的评估方法，具体如下：

#### 1、流动资产

##### （1）货币资金：

①现金：通过对现金进行实地盘点，填写现金盘点表，并根据现金日记账中的借、贷方发生额倒推出评估基准日的现金库存数，以核实后的金额确定评估值。

②银行存款：通过查对各开户银行对账单和银行余额调节表，并对银行账户进行函证核实，经核对无误后，以核实后的金额确定评估价值。

（2）应收票据：为企业集团内部公司转的票据，根据与企业了解，一般6个月后对其进行承兑，资金直接转入公司的资金账户。评估人员

首先核对了明细账、总账、财务报表和委估明细表内容和数据的一致性，核查了票据业务发生的真实性，查看了集团资金内部转让的凭证，经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值确认评估值。

(3) 应收款项包括应收账款和其他应收款。评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、欠款形成原因、账龄及欠款方信用状况和支付能力进行分析和了解，在核实无误的基础上，根据每笔款项性质及可收回的数额确定评估值。同时将应收款项坏账准备评估为零。

(4) 应收款项融资：为银行承兑汇票，评估人员首先核对了明细账、总账、财务报表和委估明细表内容和数据的一致性，核查了票据业务发生的真实性，并对库存应收银行承兑汇票进行盘点，根据盘点和评估基准日至盘点日的已变现应收票情况及财务记录倒推出评估基准日的票据情况。经核实应收款项融资真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值确认评估值。

(5) 预付账款：评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、形成原因、账龄等进行核实，借助于历史资料和现场调查了解的情况，以未来可享受权益作为评估值。

(6) 存货：存货分为原材料、库存商品、在产品和低值易耗品。

原材料：经现场抽查盘点，核实其数量及质量，经抽查核实，原材料大部分为单价小、可以正常使用的、其实际成本与基准日市价基本一致的材料，或为与采购商长期合作，价格稳定，评估基准日市场价格与账面价值差异不大的材料，评估人员根据清查核实后的数量，以核实后的账面成本确定评估值。

对于企业存在的积压原材料，经询问，该部分原材料为因设备更新不再使用的备品备件，由于时间较长，无公开市场价格，材质主要为金属（钢材）材料，经与企业管理人员沟通，该部分备品备件，后续将寻求备件配套的使用方面向市场进行出售，原材料购买时期较长，虽然钢

材价格波动较大，但综合仓储等成本，账面平均价格与市场价值差异不大，故本次按照账面价值确认。

库存商品：主要为钢材。根据清查核实情况，库存商品均可正常销售。库存商品为根据需求方定向采购的钢材，直接销售给需求方，销售价格按成本采购价的基础上考虑一定的税费、仓储费等销售费用，故本次评估对其以核实后的账面价值确认评估值。

在产品：评估人员翻阅了企业账簿，核实了各项成本入账的真实性、合理性，通过企业提供资料，核实账面值为企业提供设备安装及回撤、设备维修等服务产生的未结转成本，由于企业未按照具体服务工序进行核算，无法确认约当产量，故本次评估以核实后的账面成本确认评估值。

低值易耗品：经现场抽查盘点，核实其数量及质量，经抽查核实，低值易耗品主要为企业在经营过程中周转使用的各类材料，价值量小，周转速度快，市场价格变化不大，本次评估以核实后的账面金额确定评估值。

(7) 其他流动资产：其他流动资产为企业预交的增值税以及增值税留抵税额，评估人员通过核查纳税申报表及预缴税款记录进行核实，以核实后的账面值确定评估值。

## 2、非流动资产

### (1) 长期股权投资

纳入评估范围长期股权投资为榆林市榆神检测技术有限公司。评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据长期股权投资的具体情况，采取适当的评估方法进行评估。长期投资的具体评估方法如下：

鉴于神南产业公司对长期股权投资单位榆林市榆神检测技术有限公司持股 100%，且榆林市榆神检测技术有限公司未来收益可以预测，本次评估采用资产基础法和收益法对被投资单位按同一评估基准日进行了整体评估，将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以神南产业公司的持股比例计算确定评估值。

被投资单位整体评估详见资产评估说明。

## （2）其他权益工具投资

纳入评估范围的其他权益工具投资为持有的神南矿业煤炭科技孵化有限公司 16.67%的股权。评估人员首先对其他权益工具投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定其资产真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据其他权益工具投资的具体情况，采取适当的评估方法进行评估。具体评估方法如下：

鉴于神南产业公司对神南矿业煤炭科技孵化有限公司持股 16.67%，对于非控股的股权投资，由于被评估单位对投资单位持股比例小，不具有控制权，无法对其进行整体的评估，故本次评估采用被投资企业评估基准日未经过审计的财务报表净资产数据确定其他权益工具投资评估价值，计算公式如下：

其他权益工具投资评估值=被投资企业评估基准日净资产账面价值  
×持股比例

## （3）房屋建（构）筑物类

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质对自建的生产及办公性房屋采用成本法进行评估。

成本法是根据评估对象所在区域各种结构房屋建筑物的社会平均建造成本、前期工程及其他费用、投资利息、开发利润来计算评估对象重置价值的一种方法。

成本法公式：

重置价值=建安工程费+前期工程及其他费用+投资利息+开发利润

评估价值=重置价值×综合成新率

### ①重置全价

#### I、建安工程费的确定

本次被评估项目的建安工程费包括土建工程费（含结构及一般装修）、装饰、电气（配电线路、照明器材）的价值。但不包括变配电设备属于设备的价值。按照待估建筑物概算或决算造价和当地相关部门发布的建筑工程造价信息，或类似工程的概算指标经过条件修正后求取评估建筑物的建安工程费。

#### II、前期工程及其他费用的确定

前期工程及其他费用包括地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价以外的其他费用两个部分，本次评估按照建设规模估算其费用标准如如下：

前期工程费费率

序号	费用名称	费率（含税）	费率（不含税）	取费基数
一	可行性研究费	0.10%	0.09%	工程费用
二	勘察设计费	2.44%	2.30%	工程费用
三	工程招投标代理服务费	0.03%	0.03%	工程费用
四	建设单位管理费	0.58%	0.58%	工程费用
五	工程监理费	1.10%	1.04%	工程费用
六	环境影响评价费	0.02%	0.02%	工程费用
合计		4.27%	4.06%	

#### III、投资利息

投资利息即建设期为工程建设所投入的资金贷款利息，本次评估采用的利息率按评估基准日中国人民银行公布的一年期 Lpr(2021 年 6 月) 计算，该区域类似工程的建设期一般为三年即：贷款利息经过调整后取 4.20%，假设资金在建设期均匀投入：

投资利息 = (含税建安工程费 + 含税前期工程及其他费用) × 投资建

设期×贷款利率×50%。

#### IV、开发利润

本次根据《资产评估执业准则—不动产》第二十九条规定“在企业价值评估中，应当关注企业经营方式及不动产实际使用方式对不动产价值的影响。”纳入本次评估范围内的房屋建（构）筑物资产，为企业自用房产等，因此不计取开发利润。

#### ②综合成新率

以现场勘查结果，结合房屋建筑物、构筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%+完好分值法成新率×60%

#### I、年限法成新率的确定

根据建筑物的尚可使用年限、已使用年限，确定建筑物的年限法成新率，本次评估不考虑土地剩余年期影响，按照房屋建（构）筑物剩余使用年限计算年限成新率。

年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

#### II、完好分值法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。对建筑物进行现场勘查后，依据现场勘查评分标准，分别对建筑的结构、装修、设备的成新率进行计算。计算公式：

完好分值法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S  
+设备部分成新率×B

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备评分修正系数。

#### III、综合成新率的确定

年限法成新率和现场勘查成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{完好分值法成新率} \times 60\%$$

### ③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

#### (4) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以公开市场为前提，结合委估设备的特点和资料收集情况，本次设备类资产采用成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

#### 1) 重置全价的确定

##### ①机器设备、电子设备重置全价

根据本次评估范围内设备的特点，重置全价由现行市场购置价、运杂费、安装调试费等费用构成。同时，根据现行增值税有关法律法规规定，对于符合增值税抵扣条件的，设备重置全价应扣除相应的增值税额。公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} - \text{可抵扣增值税进项额}$$

#### I、设备购置价

主要是通过市场调查向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参照《2021年机电产品报价手册》确定其购置价；对无现行价格可询的设备，参考评估基准日近期设备的合同价依据其性能、特点及技术参数在与其类似的物品比较的基础上进行修正确定其购置价。

#### II、运杂费

运杂费由购买方负责的设备，根据运距及装卸的复杂程度确定安装费率。合同约定由供货方负责运输时，不再单独计取运杂费。

#### III、安装调试费

根据被评估设备安装材料消耗、安装的技术难度、设备基础情况等，参照同类工程建设安装费用比例及《资产评估常用数据与参数手册》中相关设备安装费率指标综合测算确定。

## ②车辆重置全价

根据车辆市场信息及《太平洋汽车报价》等车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆不含增值税价格，在此基础上计入车辆购置税，新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=车辆不含增值税价+车辆购置税+其他费用

其他费用主要为牌照费等其他杂费，根据车辆所在地该类费用的标准确定。

## 2) 成新率的确定

### ①机器设备、电子设备成新率

设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，计算成新率。

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

### ②车辆成新率

成新率=理论成新率+a

a: 车辆特殊情况调整系数

首先按使用年限成新率和行驶里程成新率孰低原则确定理论成新率，

理论成新率=Min(使用年限成新率&行驶里程成新率)

使用年限成新率=(1-已使用年限/规定或经济使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程/引导报废行驶里程)×100%

规定使用年限、引导报废行使里程根据依据国商发公环部[2012]12号《机动车强制报废标准规定》中的有关规定确定。



对待估车辆进行现场勘查，若勘查结果与理论成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

### 3) 评估值的计算

评估值=重置全价×成新率

#### (5) 在建工程

##### I 在建工程-土建工程

纳入本次评估范围内的在建工程主要为神南产业公司三号公寓楼工程，账面金额 52,887,058.00 元，于 2018 年 12 月开工，于 2020 年 7 月竣工，已与 2021 年 8 月转为固定资产。工程款未完全支付完成，应付账款中挂与在建工程相关的工程款 423,81 万元。本次按照固定在产-房屋建筑物评估，采用成本法，具体方法见房屋建筑物评估方法。

##### II 在建工程-设备工程

神南产业公司本次申报评估的在建工程-设备安装科目内容为正在建设的设备购置和安装工程项目，工程建设项目内容包括煤亮子贸易平台、新组建渝北产业发展公司新购的设备、一些项目的前期可研及财务费用等。截止评估基准日，各项在建工程项目进展正常，是已经支出的部分设备购置成本。

本次评估在建工程中煤亮子贸易平台价值一并在无形资产-其他无形资产中体现，评估值为零；其他在建项目为神南产业公司正在建设的设备安装工程，经核实属于在建周期的工程项目，以核实后账面价值作为其评估值。

#### (6) 无形资产

##### 1) 无形资产-土地使用权

根据中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》(GB/T18508-2014)，工矿仓储用地评估可采用的评估方法有基准地价系数修正法、市场比较法、成本逼近法等。按照《城镇土地评估规程》

的要求，结合评估对象的具体特点、评估目的等情况，经过比较分析，本次评估对宗地一、宗地二采用基准地价法和市场比较法两种方法测算土地使用权价格：

I、成本逼近法：宗地一、宗地二所在区域征地成本中，土地补偿标准和各种税费尚未明确，故宗地一、宗地二不选用成本逼近法。

II、市场比较法：对于宗地一、宗地二：与估价对象同一供需圈内的交易案例近3年内成交案例充足，故均可选用市场比较法。

III、基准地价法：对于宗地一、宗地二：神木市市政府已颁布了《神木市2017年中心城区基准地价制订和更新调整技术报告》，待估评估对象处于基准地价覆盖范围内，可采用基准地价系数修正法测算待估评估对象地价。

对于宗地三：根据产权持有单位提供的公证书（2015榆阳证经字第6号）、榆林市国土资源局国有建设用地使用权挂牌出让公告（榆政国土资高字[2014]9号），被评估单位已经取得宗地三的土地成交确认书，截止评估基准日，宗地三暂未办理《不动产权证书》，未签订《国有土地使用权出让合同》，故本次按照账面价值确认其评估值。

## 2) 无形资产-其他无形资产

1) 本次评估对购买的正版办公软件按照市场价格确认评估价值，对于无法询到相同版本的软件，按照升级后的版本市场价格考虑一定的贬值确定评估值；

本次评估对于集团OA办公系统、市场营销软件、设备全寿命管理系统等定制化软件，因无法采用市场法进行评估，本次评估按照账面摊余价值确认评估值。

## 2) 商标权

商标权的常用评估方法为收益法、市场法和成本法。

市场法：主要是通过商标市场或产权市场、资本市场上选择相同

或相近似的商标作为参照物，针对各种价值影响因素，将被评估商标与参照物商标进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果，确定商标的价值。

使用市场法评估商标，其必要的前提是市场数据比较公开化；需要存在着具有可比性的商标参照物；并且参照物的价值影响因素明确，应能够量化。由于我国商标市场交易目前尚处初级阶段，使得商标的公平交易数据采集较为困难，因此市场法在本次评估中不具备操作性。

收益法：以被评估无形资产未来所能创造的收益的现值来确定评估价值，对商标等无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者能通过销售商标产品从而带来收益。

其适用的基本条件是：商标具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。当对未来预期收益的估算较为客观公正、折现率的选取较为合理时，估值结果较能完整地体现无形资产的价值，易于为市场所接受。

成本法：成本法评估是依据商标权形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认商标权价值的一种方法。

经访谈，纳入评估范围内的商标主要作为其开展业务的识别性标志，对客户的购买选择并无直接、显著的影响力，因而被评估单位商标与其业绩的相关性较小，不适宜采用收益法评估，故采用成本法进行评估，具体如下：

$$P=C1+C2+C3$$

式中：

P-评估值

C1-设计成本

C2-注册及续延成本

C3-维护使用成本

### 3) 著作权

#### ①软件著作权

根据评估人员对被评估单位人员访谈了解，本次评估范围内软件著作权为企业在以前年度生产经营中研发的，所产生的产品均为定制产品，由于无法找到与委估资产相似的市场交易案例，不适合采用市场法评估；且软件著作权均为代码形式体现，在公司业务中或许有一定程度的应用，但是难以划分其带来的超额收益，不适合采用收益法评估。纳入评估范围内软件著作权的重置成本可以较为合理地估算，故本次对软件著作权采用成本法进行评估，具体如下：

评估值=重置成本×(1-贬值率)

$SDC = DHC + DNC + IHC + INC$

其中：

SDC —— 软件开发成本，单位为元；

DHC —— 直接人力成本，单位为元；

DNC —— 直接非人力成本，单位为元；

IHC —— 间接人力成本，单位为元；

INC —— 间接非人力成本，单位为元。

#### ②作品著作权

根据评估人员对被评估单位人员访谈了解，作品著作权主要为企业员工自己设计，聘请第三方代理机构进行申请登记的。由于无法找到与委估资产相似的市场交易案例，不适合采用市场法评估；且作品主要作为其开展业务的识别性标志，在公司业务中或许有一定程度的应用，但是难以划分其带来的超额收益，不适合采用收益法评估。故本次对作品著作权采用成本法进行评估，按登记作品著作权所需要发生的成本估算评估值。

### 4) 专利权

对于专利权，由于无法找到与委估专利相似的市场交易案例，不适合采用市场法评估；纳入评估范围内的专利权为企业日常经营为客户提供服务过程中产生的，未形成单独对外销售的产品，无法对其产生的超额收益进行量化，故无法采用收益法评估；纳入评估范围内专利权的重置成本可以较为合理地估算，故本次对各项专利权采用成本法进行评估，具体如下：

评估值=重置成本×(1-贬值率)

$P=C_1+C_2+C_3+C_4$

式中：P：评估值

C<sub>1</sub>：研发成本及设计成本

C<sub>2</sub>：注册及续延成本

C<sub>3</sub>：维护使用成本

C<sub>4</sub>：适当的利润

### (7) 递延所得税资产

递延所得税资产为企业计提的坏账准备和职工薪酬形成的应交所得税暂时性差异。评估人员对递延所得税资产进行了分析、核实。核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与申报表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以账面值确定为评估值。

## 3、负债

(1) 短期借款：核实时评估人员首先核对申报明细表与明细账、总账、报表余额是否相符，了解借款发生的原因；然后通过查阅借款合同、协议及贷款利率并进行函证进行核实，核实结果与账面一致。故以核实账面值作为评估值。

(2) 应付票据：评估人员首先核对了明细账、总账、财务报表和委估明细表内容、数据的一致性，核查了票据业务发生的真实性，并查

看了具体的票据及相关凭证资料。经核实应付票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值确认评估值。

(3) 应付款项：包括应付账款、合同负债和其他应付款。评估人员首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，选择金额较大的应付款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估值。

(4) 应付职工薪酬：评估人员结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额，确定应付职工薪酬的评估值。

(5) 应交税费：核查时，评估人员按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税金的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定应交税费的评估值。

(6) 应付股利：评估人员通过查阅利润分配文件，抽查相关凭证进行核实，核对无误。以核实后的账面值为评估值。

(7) 其他流动负债：为待转销项税额。评估人员查阅了会计凭证等资料，核对无误。以核实的账面值为评估值。

(8) 租赁负债：为企业在陕西蒲白矿山支护有限公司和北京道思克矿山装备技术有限公司租赁设备，尚未支付的租赁付款额的现值。评估人员查阅了会计凭证、租赁合同等资料，以核实的账面值为评估值。

(9) 递延收益：为技能大师工作室建设项目的专项补助资金。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实项目在评估基准日暂未建设。评估人员查阅了相关拨款凭证、政策文件等资料，核对无误，考虑到专项资金无须归还，故以核实的账面值乘以企业所得税率作为评估值。

## （四）收益法评估

### 1、收益法应用前提

收益法的使用通常应具备三个前提条件：（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）未来预期收益的折现值；（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

### 2、收益法的方法选择及模型

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

#### （1）股利折现法适用性分析

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。

本项目评估对象为股东全部权益价值，不存在缺乏控制权的现象，因此不适用股利折现法。

#### （2）现金流量折现法及具体模型的选取

本次采用现金流量折现法对神南产业公司股东全部权益价值进行估算，现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估师应当根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

本次采用现金流量折现法对神南产业公司股东全部权益价值进行估算，具体采用企业自由现金流折现模型评估企业价值，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。具体公式如下：

$$E=B-D$$

式中：

E：股东全部权益价值

B: 企业整体价值

D: 付息债务价值.

### 1) 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况, 企业整体价值的计算公式如下:

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

#### ①经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-0.5}} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^n}$$

其中:

P: 评估基准日的企业经营性资产价值;

$F_i$ : 评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量;

$F_n$ : 预测期末年预期的企业自由现金流量;

r: 折现率(此处为加权平均资本成本, WACC);

n: 预测期;

i: 预测期第*i*年。

其中, 企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额+财务费用×(1-所得税率)

### 3、收益法的运用实施过程

#### (1) 收益年限及预测期的确定

原则上预测到企业经营稳定的年度, 根据与企业管理层的沟通, 并



结合企业发展状况，预计至2025年，企业经营可趋于稳定，本次评估预测至2025年，确定预测期从2021年7月到2025年12月31日，以后年度的收益状况保持在2025年水平。

无特殊情况表明企业难以持续经营，收益期按永续确定。

## (2) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC),公式如下：

$$\text{公式： } WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$$

式中：

式中： $K_e$ ：权益资本成本；

$K_d$ ：债务资本成本；

$T$ ：所得税率；

$E / (D + E)$ ：股权占总资本比率；

$D / (D + E)$ ：债务占总资本比率；

其中： $K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$

$R_f$  = 无风险报酬率；

$\beta$  = 企业风险系数；

$R_{Pm}$  = 市场风险溢价；

$R_c$  = 企业特定风险调整系数。

## (3) 溢余资产价值及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，对该类资产单独评估。

## (4) 付息负债的价值

本次评估采用审计后付息负债的账面值作为付息负债的评估值。

#### **(5) 缺少流通折扣的确定**

本次评估未考虑缺少流通性折扣对评估结论的影响。

#### **(6) 控制权溢价**

本报告评估对象为股东全部权益价值，无需考虑控股权溢价或少数股权折价对评估结论的影响。

### **八、评估程序实施过程和情况**

整个评估工作分四个阶段进行：

#### **(一) 评估准备阶段**

与委托人洽谈，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，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，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

#### **(二) 收集评估资料阶段**

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行调查验证，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

#### **(三) 评定估算阶段**

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

#### **(四) 编制和提交评估报告阶段**

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，

依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便资产评估师进行价值判断是必须的。本项目评估假设分为前提假设、基本假设、具体假设。各项假设分述如下：

### （一）前提假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、持续经营假设

持续经营假设是假设被评估单位的经营活动在可预见的将来会继

续下去，不会也不必终止经营或破产清算，可以在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。

## （二）基本假设

1、假设影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，宏观经济形式不会出现重大变化；企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设国家现行的银行利率、汇率、税收政策、政策性征收费用等无重大改变。

3、假设被评估单位于基准日所执行的税率、会计政策在未来预测年度内无重大变化。

4、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

5、假设被评估单位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。

6、除评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守所有有关的法律法规。

7、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

## （三）具体假设

1、被评估企业核心人员的管理水平、能力、承袭等无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划，努力保持各主营业务在市场竞争中的核心竞争力，保持企业良好的经营态势。

2、被评估企业现有和未来的管理层是负责的，并能积极、稳妥地按照企业既定的发展战略推进公司发展计划，努力使企业保持良好的经营态势。

3、未来被评估企业保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

4、在预测期内，被评估企业不存在因对外抵押、担保、法律纠纷等事项导致企业发生损失或产生大额或有负债。

5、本次预测不考虑期后事项对评估结论的影响。

6、假设不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的经营能力、业务规模、业务结构等状况的变化，虽然这种变动是很有可能发生的，即本评估是基于基准日水平的生产经营能力、业务规模和经营模式持续。

7、假设收入的取得和成本的付出均为均匀发生。

8、假设企业借款到期后能够继续续展。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。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，当未来经济环境发生较大变化时，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

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法和收益法对神南产业公司股东全部权益价值进行了评估，通过对评估结果的分析，最终得出在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，采用市场价值类型，在评估基准日2021年6月30日的评估结论如下：

### （一）资产基础法评估结果

本报告评估范围的总资产账面值为 404,436.51 万元，评估后总资产

为 445,969.91 万元，增值额为 41,533.40 万元，增值率为 10.27%；

本报告评估范围的总负债账面值为 239,787.74 万元；评估后总负债为 239,753.73 万元，增值额为-34.00 万元，增值率为-0.01%；

本报告评估范围的净资产账面价值为 164,648.78 万元，评估后净资产为 206,216.18 万元，增值额为 41,567.40 万元，增值率为 25.25%。

**表 10 资产评估结果汇总表**

评估基准日：2021 年 6 月 30 日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	191,847.94	191,847.94	-	-
二、非流动资产	212,588.57	254,121.97	41,533.40	19.54
其中：长期股权投资	50.00	1,279.40	1,229.40	2,458.80
其他权益工具投资	50.00	104.00	54.00	108.00
固定资产	159,595.24	178,864.08	19,268.84	12.07
在建工程	20,665.05	19,190.70	-1,474.35	-7.13
无形资产	30,988.11	53,443.85	22,455.74	72.47
递延所得税资产	1,240.17	1,240.17	-	-
<b>三、资产总计</b>	<b>404,436.51</b>	<b>445,969.91</b>	<b>41,533.40</b>	<b>10.27</b>
四、流动负债	238,215.91	238,215.91	-	-
五、非流动负债	1,571.82	1,537.82	-34.00	-2.16
<b>六、负债总计</b>	<b>239,787.74</b>	<b>239,753.73</b>	<b>-34.00</b>	<b>-0.01</b>
<b>七、净资产</b>	<b>164,648.78</b>	<b>206,216.18</b>	<b>41,567.40</b>	<b>25.25</b>

评估详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

## （二）收益法评估结果

经实施实地查勘、历史资料核实和评定估算等评估程序，采用收益法对神南产业公司股东全部权益价值进行评估，神南产业公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 6 月 30 日的账面值为 164,648.78 万元，评估价值为 203,081.62 万元，评估增值 38,432.84 万元，增值率 23.34%。

收益法评估结果详细情况见《收益法评估测算结果表》及各项测算表。

### （三）评估结果的选取

神南产业公司股东全部权益价值的资产基础法评估结果为 206,216.18 万元，收益法评估结果为 203,081.62 万元，两者相差 3,134.56 万元，差异率 1.54%。

差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。综合考虑本项目评估目的，考虑以下因素，选择资产基础法评估结果：

1、企业业务主要来源于集团内部，从事煤炭生产专业化服务执行的是集团统一定价，且其业务受集团整体的发展规划的影响，例如 2019 年巷道掘进业务划转至各矿业公司。

2、企业未来期存在业务调整，2021 年 8 月已成立陕西煤亮子网络科技有限公司，后期煤亮子平台业务相关的收入预计将会出资至新公司。

综上所述，企业的业务板块、业务开展方向在未来期将存在较大的变化及不确定性，综合考虑，本次最终选择资产基础法评估结论作为本项目最终评估结论。

### （四）评估结论

神南产业公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 6 月 30 日所表现的市场价值为人民币贰拾亿陆仟贰佰壹拾陆万壹仟捌佰元整（¥206,216.18 万元）。

### （五）评估结论有效期

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 6

月 30 日起计算，至 2022 年 6 月 29 日止。

## 十一、特别事项说明

上述评估结论是在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，以评估过程中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项提请报告使用者特别关注：

1、纳入评估范围内位于榆神工业园清水工业园的陕北矿山救护基地工程项目土地，于 2013 年 8 月取得，土地性质为工业用地，使用权面积为 83,367.53 m<sup>2</sup>，剩余使用年限为 43.52 年，截止基准日，仍未取得不动产权证书，本次评估对该宗地按照账面价值列示。

2、本次神南产业公司账面存在 5 年以上的积压原材料，截至评估基准日账面价值 5585.61 万元，经询问，该部分原材料为因设备更新不再使用的备品备件，经与企业管理人员沟通，该部分备品备件，后续将寻求备件配套的使用方面向市场进行出售，原材料购买时期较长，虽然钢材价格波动较大，但综合仓储等成本，账面平均价格与市场价值差异不大，故本次按照账面价值确认。

3、本次评估范围内房屋建筑物共 33 项，建筑面积 281,527.64 m<sup>2</sup>；构筑物共 42 项，面积 324,900.87 m<sup>2</sup>，截止评估基准日，暂未办理不动产权证书。本次评估房屋建（构）筑物面积以企业申报，评估人员现场进行了核实，但因评估机构并非专业测量机构，本次评估未考虑申报面积与后期证载面积的差异对评估结果的影响。

4、2021 年 7 月，陕煤集团神南产业发展有限公司投资成立陕西煤亮子网络科技有限公司，神南产业公司持 51%。根据《陕西煤业股份有限公司关于神南产业涉及“煤亮子”生产综合服务平台公司的批复》（陕西煤业发【2021】135 号），神南产业公司出资 7650 万元（以资产出资



为主，不足部分以货币出资），拟以“煤亮子”平台及其配套的各类无形资产进行出资，截止目前尚未出资，本次评估未考虑该期后事项。

5、其他权益工具投资为陕煤集团神南产业发展有限公司持有的神南矿业煤炭科技孵化有限公司 16.67% 股权，对于非控股的股权投资，由于被评估单位对投资单位持股比例小，不具有控制权，无法对其进行整体的评估，故本次评估采用被投资企业评估基准日未经过审计的财务报表净资产数据确定其他权益工具投资评估价值。

6、本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

7、本报告未考虑本次经济行为实现尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。本报告未考虑申报评估资产权属资料瑕疵等因素对评估结论的影响。

8、本次评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

9、由委托人及被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估人员对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

**报告使用者在使用报告时应注意以上特别事项可能对评估结论产生的影响。**

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能由评估报告载明的资产评估报告使用者使用。资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

本资产评估报告包含的若干备查文件及评估明细表，亦构成本资产评估报告的组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与资产评估报告正文配套使用方为有效。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(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其评估对象可实现价格的保证。

(五) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者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。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 9 月 24 日。

(此页无正文)

#### 十四、签字盖章



正衡房地产资产评估有限公司

资产评估师：张科

资产评估师：柳牙佳

二〇二一年九月二十四日

地址：陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路 391 号正衡大厦 23 楼  
传真：029-87511349      电话：029-87516025