

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



齐重数控装备股份有限公司拟接受
齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司
以持有的房产抵偿债务所涉及的
58 套房产市场价值

资产评估报告

鹏信资评报字[2025]第 S466 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2025 年 10 月 31 日

资产评估报告日: 2025 年 11 月 26 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel): +86755-8240 6288

传真(Fax): +86755-8242 0222

直线(Dir): +86755-8240 3555

邮政编码(Postcode): 518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4747020050202504133
合同编号：	PXAL-B/SN2025-JBJ3480
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	鹏信资评报字[2025]第S466号
报告名称：	齐重数控装备股份有限公司拟接受齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司以持有的房产抵偿债务所涉及的58套房产市场价值资产评估报告
评估结论：	37,788,900.00元
评估报告日：	2025年11月26日
评估机构名称：	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员：	李菲菲（资产评估师） 正式会员 编号：11200303 骆亮（资产评估师） 正式会员 编号：11030137
李菲菲、骆亮已实名认证可	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年11月27日

ICP备案号京ICP备2020034749号



资产评估报告目录

声明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告正文	1
一、委托人及其他资产评估报告使用人	1
二、评估目的	2
三、评估对象和评估范围	2
四、价值类型	4
五、评估基准日	4
六、评估依据	4
七、评估方法	5
八、评估程序实施过程 and 情况	7
九、评估假设	8
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	9
十二、资产评估报告使用限制说明	11
十三、资产评估报告日	12
资产评估报告附件	14

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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本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，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本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。

五、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明，且评估结论是关于评估对象于评估基准日特定价值意见，不是关于评估对象或评估对象所包括的资产是否减值的意见。

六、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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、本资产评估报告的签字资产评估师(或者受其指派协助其工作的资产评估专业人员)已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，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关联方完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



齐重数控装备股份有限公司拟接受
齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司
以持有的房产抵偿债务所涉及的 58 套房产市场价值

资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2025]第 S466 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之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和合理理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受齐重数控装备股份有限公司委托，就齐重数控装备股份有限公司拟接受齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司以持有的房产抵偿债务所涉及的 58 套房产市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：齐重数控装备股份有限公司拟接受齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司以持有的房产抵偿债务，特委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对该经济行为所涉及的 58 套房产市场价值进行评估。

二、评估对象与评估范围：评估对象为齐重数控装备股份有限公司拟接受齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司以持有的房产抵偿债务所涉及的 58 套房产的市场价值；评估范围为齐重数控拟接受欣豪润成以持有的房产抵偿债务所涉及的 58 套房产。

三、评估基准日：2025 年 10 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：采用市场法形成的评估结果如下：

于评估基准日 2025 年 10 月 31 日，齐重数控装备股份有限公司拟接受齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司以持有的房产抵偿债务所涉及的 58 套房产评估价值为 3,778.89 万元（大写：人民币叁仟柒佰柒拾捌万捌仟玖佰元整）。本报告评估结论包含增值税。

本资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及本资产评估报告使用限制说明。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 10 月 31 日起至 2026 年 10 月 30 日止。



齐重数控装备股份有限公司拟接受
齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司
以持有的房产抵偿债务所涉及的 58 套房产市场价值

资产评估报告正文

鹏信资评报字[2025]第 S466 号

齐重数控装备股份有限公司：

本公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规、中国资产评估准则和企业会计准则的有关规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，实施必要的评估程序，对贵公司拟接受齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司以持有的房产抵偿债务所涉及的 58 套房产于 2025 年 10 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

(一)委托人概况

企业名称：齐重数控装备股份有限公司(以下或称“齐重数控”)

统一社会信用代码：912302007028544733

注册地址：黑龙江省齐齐哈尔市龙沙区新城路 66 号

法定代表人：王俊峰

注册资本：54,460 万(元)

企业类型：其他股份有限公司(非上市)

成立日期：1999 年 7 月 12 日

经营范围：加工中心、数控机床、普通机床、数控成套设备、重大机械装备、核能辅助机械装置、数控系统软硬件的开发、研制、生产、销售，相关技术开发、技术服务；经营进出口业务（按外经贸部的批准文件执行）；冶金、矿山设备制造，机床及机械设备大修、改造，结构件焊接；废旧金属回收；动力设备安装、维修（特种设备除外）；普通货物运输；吊装搬运服务；汽车整车修理（以上三项分支机构经营）。

(二)产权持有人概况

企业名称：齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司（以下或简称：欣豪润成）

统一社会信用代码：91230202MA1BXCXH0P

注册地址：黑龙江省齐齐哈尔市龙沙区永安大街西侧欣豪金玉府 3 号楼 1 单元 101 室

法定代表人：王鑫

注册资本：2,000 万(元)

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2019 年 12 月 12 日

经营范围：一般项目：房地产开发经营（国家禁止投资项目除外），房地产咨询服务，房地产经纪服务，建材、钢材销售。

(三)委托人与产权持有人的关系

委托人齐重数控的控股股东汇洲智能技术集团股份有限公司，通过其全资附属机构徐州慕铭信息科技有限公司持有欣豪润成 25%股权。

(四)其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

齐重数控装备股份有限公司拟接受齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司以持有的房产抵偿债务，特委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对该经济行为所涉及的 58 套房产市场价值进行评估。

三、评估对象和评估范围

本次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)评估对象

根据本次评估目的，评估对象为齐重数控装备股份有限公司拟接受齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司以持有的房产抵偿债务所涉及的 58 套房产的市场价值。

(二)评估范围

评估范围为齐重数控拟接受欣豪润成以持有的房产抵偿债务所涉及的 58 套房产。上述房产位于由欣豪润成开发的欣豪金玉府二期 19 号楼，用途为普通住宅，目前是现房毛坯待售的状态。上述房产信息如下表所示：

序号	房屋编号	朝向	面积 (m ²)	用途	目前状态
1	19-1-0201	南北	104.50	住宅	毛坯待售
2	19-1-0202	南北	118.52	住宅	毛坯待售
3	19-1-0301	南北	104.50	住宅	毛坯待售
4	19-1-0302	南北	118.52	住宅	毛坯待售
5	19-1-0401	南北	104.50	住宅	毛坯待售
6	19-1-0402	南北	118.52	住宅	毛坯待售
7	19-1-0501	南北	104.50	住宅	毛坯待售



8	19-1-0502	南北	118.52	住宅	毛坯待售
9	19-2-0201	南北	118.52	住宅	毛坯待售
10	19-2-0202	南北	118.52	住宅	毛坯待售
11	19-2-0301	南北	118.52	住宅	毛坯待售
12	19-2-0302	南北	118.52	住宅	毛坯待售
13	19-2-0401	南北	118.52	住宅	毛坯待售
14	19-2-0402	南北	118.52	住宅	毛坯待售
15	19-2-0501	南北	118.52	住宅	毛坯待售
16	19-2-0502	南北	118.52	住宅	毛坯待售
17	19-3-0201	南北	118.52	住宅	毛坯待售
18	19-3-0202	南北	118.52	住宅	毛坯待售
19	19-3-0301	南北	118.52	住宅	毛坯待售
20	19-3-0302	南北	118.52	住宅	毛坯待售
21	19-3-0401	南北	118.52	住宅	毛坯待售
22	19-3-0402	南北	118.52	住宅	毛坯待售
23	19-3-0501	南北	118.52	住宅	毛坯待售
24	19-3-0502	南北	118.52	住宅	毛坯待售
25	19-4-0201	南北	118.52	住宅	毛坯待售
26	19-4-0202	南北	104.50	住宅	毛坯待售
27	19-4-0301	南北	118.52	住宅	毛坯待售
28	19-4-0302	南北	104.50	住宅	毛坯待售
29	19-4-0401	南北	118.52	住宅	毛坯待售
30	19-4-0402	南北	104.50	住宅	毛坯待售
31	19-4-0501	南北	118.52	住宅	毛坯待售
32	19-4-0502	南北	104.50	住宅	毛坯待售
33	19-4-0601	南北	118.52	住宅	毛坯待售
34	19-4-0602	南北	104.50	住宅	毛坯待售
35	19-4-0701	南北	118.52	住宅	毛坯待售
36	19-4-0702	南北	104.50	住宅	毛坯待售
37	19-4-0801	南北	118.52	住宅	毛坯待售
38	19-4-0802	南北	104.50	住宅	毛坯待售
39	19-4-0901	南北	118.52	住宅	毛坯待售
40	19-4-0902	南北	104.50	住宅	毛坯待售
41	19-4-1001	南北	118.52	住宅	毛坯待售
42	19-4-1002	南北	104.50	住宅	毛坯待售
43	19-4-1101	南北	118.52	住宅	毛坯待售
44	19-4-1102	南北	104.50	住宅	毛坯待售
45	19-4-1201	南北	118.52	住宅	毛坯待售



46	19-4-1202	南北	104.50	住宅	毛坯待售
47	19-4-1301	南北	118.52	住宅	毛坯待售
48	19-4-1302	南北	104.50	住宅	毛坯待售
49	19-4-1401	南北	118.52	住宅	毛坯待售
50	19-4-1402	南北	104.50	住宅	毛坯待售
51	19-4-1501	南北	118.52	住宅	毛坯待售
52	19-4-1502	南北	104.50	住宅	毛坯待售
53	19-4-1601	南北	118.52	住宅	毛坯待售
54	19-4-1602	南北	104.50	住宅	毛坯待售
55	19-4-1701	南北	118.52	住宅	毛坯待售
56	19-4-1702	南北	104.50	住宅	毛坯待售
57	19-4-1801	南北	118.52	住宅	毛坯待售
58	19-4-1802	南北	104.50	住宅	毛坯待售

注：房屋编号 19-1-0201 的含义为 19 号楼 1 单元 2 层 201 房间，其他房屋编号的含义以此类推。

（三） 引用其他机构报告

无。

（四） 其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本次评估基准日是 2025 年 10 月 31 日。

上述评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、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）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2、《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);

3、《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第二次修订);

4、《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年中华人民共和国财政部令第 86 号公布根据 2019 年中华人民共和国财政部令第 97 号修改);

5、其他与资产评估有关的法律法规。

(二)评估准则依据

1、《资产评估基本准则》(2017 年 8 月 23 日,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、《资产评估执业准则——不动产》(中评协【2017】38 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)。

(三)资产权属依据

委托人及产权持有人提供的与评估对象所对应评估范围有关不动产权证、商品房预售许可证等。

(四)取价依据

1、企业提供的资料

企业提供的商品房销售台账、售房合同及资产评估申报表;

2、资产评估机构收集的资料

(1) 资产评估专业人员现场勘查记录资料;

(2) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;

(3) 与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》第十六条，“执行不动产评估业务，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以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。”

1. 评估方法的适用性分析

(1) 评估方法适用条件

市场法是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

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。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。

(2) 评估方法的选择

根据本次项目的评估目的和评估对象具体情况，本次评估范围内资产的市场价值采用市场法进行评估。

新建住宅的价值核心是“房地产整体价值”。有一定成交量的新建住宅，其市场定价由供求关系决定，而非按“成本累加”定价。成本法所得评估结果难以准确体现评估对象的市场价值，所以此次评估不采用成本法。

有一定成交量的新建住宅，核心用途是“出售”而非“持有出租”，多数购房者是自住需求，不产生持续租金收益；即使少数用于出租，新建住宅租赁市场尚未形成（入住率低、租金水平未稳定），无法获取客观、持续的租金数据。所以此次评估不采用收益法。

新建住宅交易中，买卖双方的决策依据都是“同类房子卖多少钱”，而非“建造成本多少”和“租出去能赚多少”。欣豪金玉府二期为新建小区，目前正在销售过程中，有众多与评估对象在区位、户型、品质、配套等方面相似甚至相同的交易案例，能获取真实的成交价格、交易时间等关键数据，符合市场法的应用条件及适用范围。市场法评估结果，本质是“市场认可的合理价格”，和双方的心理预期、交易逻辑一致，能直接作为定价、议价的参考，故此次评估选用市场法。

(二) 评估方法介绍

此次评估拟采用的市场法具体介绍如下：

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

市场法主要是根据替代原则，将评估房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产中选取具有代表性的交易实例作为可比实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位、实物以及权益因素等差别，修正得出评估对象在价值时点的房地产价值。

运用市场法求取评估对象的房地产价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房

地产状况调整系数

其中：市场状况调整系数=价值时点价格指数/交易当时价格指数

房地产状况调整系数=（评估对象区位状况指数/可比案例区位状况指数）×
（评估对象实物状况指数/可比案例实物状况指数）×（评估对象权益状况指数/
可比案例权益状况指数）

运用市场法按下列基本步骤进行：

A 搜集交易实例的有关资料；

B 选取有效的可比市场交易实例，应从搜集的交易实例中选取三个或以上的

可比实例。选取的可比实例应符合下列要求：a 是评估对象的类似房地产；
b 成交

日期与评估时点相近；c 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

C 建立价格可比基础；

D 进行交易情况修正；

E 进行市场状况调整；

F 进行房地产状况调整，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整；

G 计算比较价值。

进行交易情况修正、交易期日调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整时一般应符合以下规定：第一：分别对可比实例市场价格的修正或调整幅度不宜超过 20%，共同对可比实例市场价格的修正或调整幅度不宜超过 30%；第二、经过修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价和最低价的比值不宜大于 1.2；第三、当幅度或比值超出本条规定时，宜更换可比实例；第四、当因评估对象或市场状况特殊，无更合适的可比实例替换时，应进行说明并陈述理由。

评估人员对上述评估方法形成的测算结果进行了综合分析，并依据本次评估目的、评估方法使用数据的质量和数量等因素采用市场法的结果作为本评估报告的评估结论。

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。具体实施过程如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估单位、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、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

（二）订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

1.指导委托人、产权持有人等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2.根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、勘查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(五)收集整理评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括从委托人、产权持有人等相关当事方获取资料，从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料，以及从市场等渠道独立获取资料。

(六)评定估算形成评估结论

1、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，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

(七)编制出具评估报告

1.资产评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2.根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3.在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4.资产评估机构及其资产评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

(一)基本假设

1.交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中,资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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.资产持续使用假设

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用,或者在有所改变的基础上使用,相应确定评估方法、参数和依据。

(二)一般假设

1.假设评估基准日后,产权持有人及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动;

2.假设评估基准日后产权持有人经营所涉及的利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其房地产市场产生重大影响;

3.假设评估基准日后不发生影响产权持有人经营的不可抗拒、不可预见事件;

4.假设委托人和产权持有人提供的资料真实、完整、可靠,不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

根据资产评估的要求,我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当资产评估报告日后评估假设发生较大变化时,我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)评估结果

本着独立、公正、客观的原则,在经过实施必要的资产评估程序,采用市场法形成的评估结果如下:

于评估基准日 2025 年 10 月 31 日,齐重数控装备股份有限公司拟接受齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司以持有的房产抵偿债务所涉及的 58 套房产评估价值为 3,778.89 万元(大写:人民币叁仟柒佰柒拾捌万捌仟玖佰元整)。本评估结果包含增值税。

(二)评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 10 月 31 日起至 2026 年 10 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

- 1.当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；
- 2.当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值。
- 3.评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

(一)引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任
无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估中，不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三)评估程序受到限制的情形

本次评估中，不存在评估程序受到限制的情形。

(四)评估资料不完整的情形

本次评估中，不存在评估资料不完整的情形。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估中，评估基准日不存在法律、经济等未决事项。

(六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估中，未发现与评估对象有关的担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(七)评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估中，未发现被评估企业存在评估基准日至资产评估报告日之间可能

对评估结论产生影响的事项。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次评估中，未发现经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

(九)2021 年 1 月，欣豪润成金玉府二期建设用地取得《不动产权证》(黑(2021)齐齐哈尔市不动产权第 0002884 号)；2021 年 8 月，欣豪金玉府二期 19 号楼取得《商品房预售许可证》(齐建预售〔2021〕第 0059 号)。截至评估基准日，此次评估范围所涉及的 58 套房产尚未办理分户《不动产权证》。

(十)截至报告日，根据产权持有人提供的信息，本次评估范围所涉及的欣豪金玉府二期 19 号楼竣工验收手续正在办理，目前处于单项验收阶段。截至目前，人防、消防、水土保持专项验收已完成，尚未完成的验收事项为规划土地核验、工程质量安全验收及城建档案预验收，上述未完成验收环节无后续成本投入。待各主管部门完成审批签章后，由住房和城乡建设局核发《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证》，完成全部竣工验收备案流程。

(十一)报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(十二)本评估结论中，资产评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

(十三)本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(十四)本评估报告是在委托人及产权持有人所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及产权持有人负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

(十五)评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当产权持有人生产经营依赖的经营环境发生重大变化，资产评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1.评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2.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。

3.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。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制:未经本公司书面同意,本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的,本公司及签字资产评估师不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.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。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件,当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时,通常情况下,评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明,并在实施评估目的所对应的会计行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师李菲菲、骆亮于 2025 年 11 月 26 日形成最终专业意见,并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件,系本资产评估报告的组成部分。

(以下无正文)



(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二五年十一月二十六日

资产评估师：



资产评估师：





资产评估报告附件

- 附件一：与评估目的相对应的经济行为文件(复印件)；
- 附件二：委托人和产权持有人营业执照；
- 附件三：评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件；
- 附件四：委托人及相关人的承诺函；
- 附件五：本公司及签字资产评估师的备案文件或者资格证明文件(复印件)；
- 附件六：资产评估结果汇总表和资产评估结果明细表。



附件一：与评估目的相对应的经济行为文件(复印件)；

总经理办公会会议纪要

参会人员：公司全体高管

会议时间：2025 年 11 月 19 日

一、会议核心议题

审议齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司（以下简称“欣豪润成”）抵债资产的评估事项。

二、债权及欣豪润成相关情况说明

我公司控股股东汇洲智能技术集团股份有限公司（以下简称“汇洲智能”），拟将其全资子公司徐州慕铭信息科技有限公司持有的对欣豪润成的债权转让至我公司。

欣豪润成自成立以来，受房地产行业整体低迷影响，其资金压力较大。鉴于欣豪润成当前的偿债能力及资产状况，汇洲智能拟接受欣豪润成以部分房产抵偿债务。

三、后续工作安排

为确保抵债资产价值的公允性，需尽快委托具备证券期货相关业务资格的资产评估机构，对相关房产开展专业评估，配合控股股东推进以房抵债相关事项的落实。

齐重数控装备股份有限公司

2025 年 11 月 19 日





附件二：委托人和产权持有人营业执照



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912302007028544738

名称 齐重数控装备股份有限公司
类型 股份有限公司
住所 黑龙江省齐齐哈尔市龙沙区新城路66号
法定代表人 王俊峰
注册资本 伍亿肆仟肆佰陆拾万圆整
成立日期 1999年07月12日
营业期限 长期
经营范围 加工中心、数控机床、普通机床、数控成套设备、重大机械装备、核能辅助机械装置、数控系统软硬件的开发、研制、生产、销售、相关技术开发、技术服务；经营进出口业务（按外经贸部的批准文件执行）；冶金、矿山设备制造，机床及机械设备大修、改造，结构件焊接；废旧金属回收；动力设备安装、维修（特种设备除外）；普通货物运输；吊装搬运服务；汽车整车修理（以上三项分支机构经营）。（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）



登记机关

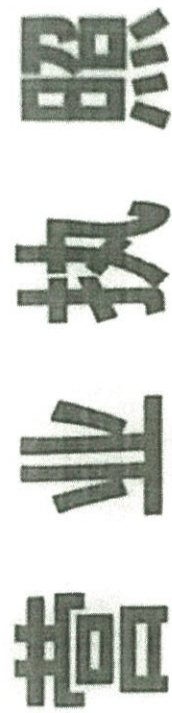
请于每年1月1日至6月30日登陆国家企业信用信息公示系统（黑龙江）
gsxt.hljaic.gov.cn报送年度报告，逾期不报将列入经营异常名录。

2018 年 06 月 20 日

企业信用信息公示系统网址：

gsxt.hljaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



91230202MA1HXCHOP



一般项目：房地产开发经营（国家禁止投资项目除外），房地产咨询服务，房地产经纪服务，房地产销售，建材、钢材销售。（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）

本 資 金 注 冊 資 本 貳 仟 萬 圓 整

成立日期 2019年12月12日

营 业 期 限 长 期

黑龙江省齐齐哈尔市龙沙区永安大街
西侧欣豪金玉府3号楼1单元101室



美
美
记
机
登

2020年12月14日



附件三：评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2021

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO 23005380737

不动产权证书



黑 (2021) 齐齐哈尔市 不动产权第 0002384

权利人	齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	龙沙区永安大街西侧				
不动产单元号	230202 003004 6B00044 W000000000				
权利类型	国有建设用地使用权				
权利性质	出让				
用途	城镇住宅用地、其他商服用地				
面积	91630.00㎡				
使用期限	城镇住宅用地:2019年12月27日起2089年12月26日止 其他商服用地:2019年12月27日起2059年12月26日止				
权利其他状况					



附 记

业务编号: 02021004034

契

宗地图

契

单位: 米

宗地代码: 230202030040800044

土地权利人: 齐齐哈尔欣豪润房地产开发有限公司

所在图幅号: 43.50-69.75 43.50-70.00 43.50-70.25 43.25-69.75
43.25-70.00 43.25-70.25 43.00-70.00

宗地面积: 91630.00



齐齐哈尔市不动产登记中心

齐齐哈尔市国土资源勘测规划设计院有限公司

2020年1月解析法测绘界址点

1:2000

制图者: 杨春新

制图日期: 2020年1月6日

审核者:

审核日期: 2020年1月8日

商品房预售许可证

齐建预售【2021】第0059号

售房单位：齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司

项目名称：欣豪金玉府二期19号楼

房屋座落：龙沙区永安大街西侧

图测总建筑面积：16394.28

房屋用途：住宅

可预售房屋面积：16394.28

共 144 套。

不予预售房屋面积：0.00 平方米。

预售资金监管银行：

专用账户名称：

专用账户账号：

龙江银行股份有限公司齐齐哈尔分行营业部 齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司

22030120001001762

齐齐哈尔市住房和城乡建设局



2021 年 08 月 11 日



附件四：委托人及相关人的承诺函

委托人承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

我公司拟接受齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司以持有的房产抵偿债务，特委托贵公司对该经济行为涉及的齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司所持有的58套房产于基准日的市场价值进行评估。为上述经济行为提供价值参考依据。

为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 二、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 三、对所提供资料的真实性、完整性和合法性负责。

委托人（签章）：齐重数控装备股份有限公司



法定代表人（签章）：



年 月 日

产权持有人承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

齐重数控装备股份有限公司拟接受齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司以持有的房产抵偿债务，特委托贵公司对该经济行为涉及的我公司所持有的58套房产于基准日的市场价值进行评估。为上述经济行为提供价值参考依据。

为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

二、本公司所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

三、纳入资产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；

四、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

五、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

六、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

产权持有人（签章）：齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司



法定代表人（签章）：



年 月 日



附件五：本公司及签字资产评估师的的备案文件或者资格证明文件(复印件)

1.深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的营业执照(复印件)



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401
法定代表人 聂竹青
成立日期 1998年07月06日

重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016 年 05 月 27 日





2.深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的登记备案文件(复印件)

深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕41号

深圳市财政委员会关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告

(深财资备案[2017]003)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为聂竹青。

三、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020050，序列号：00011780，发证时间1998年12月21日）已由我委收回。

特此公告。

深圳市财政委员会

2017年10月27日

信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017年10月31日印发



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码：47020050

设立备案机关：深圳市国有资产监督管理局

设立公函编号：国资评深字第066号

设立公函日期：1998年12月21日



扫码查看详细信息

机构名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：914403007084267362

组织形式：有限责任公司

法定代表人：聂竹青

注册资本：5,000.00 万元

办公场所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处
瑰丽福景大厦 3#楼 14 层 1401

成立日期：1998 年 07 月 06 日

资产评估师数：82 人

年检信息：通过 (2025 年)

有效期：2026 年 04 月 30 日





3. 签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 11200303

会员姓名: 李菲菲

证件号码: 140225*****3



所在机构: 深圳市鹏信资产评估土地房地产估
价有限公司北京分公司



年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

李菲菲



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 11030137

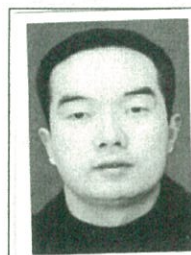
会员姓名: 骆亮

证件号码: 370802*****6

所在机构: 深圳市鹏信资产评估土地房地产估
价有限公司北京分公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

骆亮



(有效期至 2026-04-30 日止)



附件六：资产评估结果汇总表和资产评估结果明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年10月31日

表1

被评估企业：齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项目	行号	账面值	评估值	评估增减值	增减率
		BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
流动资产	1	0.00	0.00	0.00	0.00%
非流动资产	2	0.00	3,778.89	3,778.89	0.00%
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00%
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00%
固定资产	5	0.00	3,778.89	3,778.89	0.00%
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00%
无形资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00%
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他非流动资产	9	0.00	0.00	0.00	0.00%
资产总计	10	0.00	3,778.89	3,778.89	0.00%
流动负债	11	0.00	0.00	0.00	0.00%
非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	0.00%
负债总计	13	0.00	0.00	0.00	0.00%
净资产总计	14	0.00	3,778.89	3,778.89	0.00%

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年10月31日

表2

被评估企业：齐齐哈尔欣豪润成房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

被评估企业申报评估信息			评估机构评估信息		
项目	行号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
一. 流动资产合计	1	0.00	0.00	0.00	0.00%
货币资金	2	0.00	0.00	0.00	0.00%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3	0.00	0.00	0.00	0.00%
衍生金融资产	4	0.00	0.00	0.00	0.00%
应收票据	5	0.00	0.00	0.00	0.00%
应收账款	6	0.00	0.00	0.00	0.00%
预付款项	7	0.00	0.00	0.00	0.00%
应收利息	8	0.00	0.00	0.00	0.00%
应收股利	9	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他应收款	10	0.00	0.00	0.00	0.00%
存货	11	0.00	0.00	0.00	0.00%
持有待售的资产	12	0.00	0.00	0.00	0.00%
一年内到期的非流动资产	13	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他流动资产	14	0.00	0.00	0.00	0.00%
	15				
二. 非流动资产合计	16	0.00	37,788,923.28	37,788,923.28	0.00%
可供出售金融资产	17	0.00	0.00	0.00	0.00%
持有至到期投资	18	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期应收款	19	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期股权投资	20	0.00	0.00	0.00	0.00%
投资性房地产	21	0.00	0.00	0.00	0.00%
固定资产	22	0.00	37,788,923.28	37,788,923.28	0.00%
在建工程	23	0.00	0.00	0.00	0.00%
工程物资	24	0.00	0.00	0.00	0.00%
固定资产清理	25	0.00	0.00	0.00	0.00%
生产性生物资产	26				
油气资产	27				
无形资产	28	0.00	0.00	0.00	0.00%
开发支出	29	0.00	0.00	0.00	0.00%
商誉	30				
长期待摊费用	31	0.00	0.00	0.00	0.00%
递延所得税资产	32	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他非流动资产	33	0.00	0.00	0.00	0.00%
	34				
三. 资产总计	35	0.00	37,788,923.28	37,788,923.28	0.00%
四. 流动负债合计	36	0.00	0.00	0.00	0.00%
短期借款	37	0.00	0.00	0.00	0.00%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	38	0.00	0.00	0.00	0.00%
衍生金融负债	39	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付票据	40	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付账款	41	0.00	0.00	0.00	0.00%
预收账款	42	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付职工薪酬	43	0.00	0.00	0.00	0.00%
应交税费	44	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付利息	45	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付股利	46	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他应付款	47	0.00	0.00	0.00	0.00%
持有待售的负债	48	0.00	0.00	0.00	0.00%
一年内到期的非流动负债	49	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他流动负债	50	0.00	0.00	0.00	0.00%
	51				
五. 非流动负债合计	52	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期借款	53	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付债券	54	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期应付款	55	0.00	0.00	0.00	0.00%
专项应付款	56	0.00	0.00	0.00	0.00%
预计负债	57	0.00	0.00	0.00	0.00%
递延收益	58	0.00	0.00	0.00	0.00%
递延所得税负债	59	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他非流动负债	60	0.00	0.00	0.00	0.00%
	61				
六. 负债总计	62	0.00	0.00	0.00	0.00%
七. 净资产总计	63	0.00	37,788,923.28	37,788,923.28	0.00%

