

房地产估价报告

估价项目名称：广东佳兆业佳云科技股份有限公司所有的位于东莞市横沥镇
村头村明家办公楼A栋等7处房地产市场价值估价

估价委托人：广东佳兆业佳云科技股份有限公司

房地产估价机构：广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：叶卓波（4420020178）、吴河儒（4420160186）

估价报告出具日期：2022年3月24日



估价报告编号：佛兴评字[2022]03127号

目 录

一、致估价委托人函.....	2
二、估价师声明.....	4
三、估价的假设和限制条件.....	5
四、估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价对象.....	7
(四) 估价目的.....	10
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业日期.....	14
(十四) 估价报告应用的有效期.....	14
五、附 件.....	15

一、致估价委托人函

广东佳兆业佳云科技股份有限公司：

贵方委托我公司对下述房地产价值进行了估价，为融资外部公示提供价值参考。估价的基本情况及估价结果摘要如下：

估价对象	东莞市横沥镇村头村明家办公楼 A 栋等 7 处房地产	
权属人	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	
建筑面积	合计为 35071.07 m²	
用 途	详见《房地产估价结果明细表》	
价值时点	2022 年 3 月 23 日	
价值类型	市场价值	
估价方法	收益法、成本法	
估价结果		
市场价值	总价（元）	¥87,774,457.00 (人民币捌仟柒佰柒拾柒万肆仟肆佰伍拾柒元整)
	评估单价(元/ m²)	详见《房地产估价结果明细表》
特别提示	无	

估价机构：广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司

法定代表人：



二〇二二年三月二十四日

房地产估价结果明细表

编号	估价对象座落	权属证明文件	权属人	建筑结构及层数	用途	建筑面积 (m²)	土地面积 (m²)	市场价值		备注
								单价 (元/m²)	总价 (元)	
1	东莞市横沥镇村头村明家办公楼 A 栋	粤 (2018) 东莞不动产权第 0333314 号	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	钢混 3 层	办公楼	1455	23381.7	2640	3841200	土地性质为国有, 土地使用权取得方式为出让, 终止日期 2055 年 9 月 29 日。
2	东莞市横沥镇村头村明家宿舍 A 栋	粤 (2018) 东莞不动产权第 0333317 号	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	钢混 5 层	宿舍	2351.4		2590	6090126	
3	东莞市横沥镇村头村明家宿舍 B、C、D 栋	粤 (2018) 东莞不动产权第 0333348 号	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	钢混 6 层	宿舍	8112.89		2590	21012385	
4	东莞市横沥镇村头村明家厂房 A 栋	粤 (2018) 东莞不动产权第 0333307 号	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	钢混 4 层	厂房	7149		2510	17943990	
5	东莞市横沥镇村头村明家厂房 B 栋	粤 (2018) 东莞不动产权第 0333325 号	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	钢混 3 层	厂房	6213		2430	15097590	
6	东莞市横沥镇村头村明家厂房 C 栋	粤 (2018) 东莞不动产权第 0333335 号	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	钢混 3 层	厂房	6236.52		2430	15154744	
7	东莞市横沥镇村头村明家厂房 D 栋	粤 (2018) 东莞不动产权第 0333341 号	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	钢混 2 层	厂房	3553.26		2430	8634422	
合计	—	—	—	—	—	35071.07	23381.7	—	87,774,457	—



二、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

5、我们已于2022年3月23日对估价对象进行了线上勘查；

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：  (吴河儒)

注 册 号： 4420160186

注册房地产估价师：  (叶卓波)

注 册 号： 4420020178

三、估价的假设和限制条件

（一）估价的假设条件

1、一般假设

- ① 在价值时点的房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场；
- ② 假设估价对象按设定的功能持续使用；
- ③ 假设委托方提供的资料 and 情况都是真实有效的，估价师并不保证资料和信息准确性；
- ④ 估价师应对影响房地产的法律和所有权问题给予必要的关注，但并不承担产权证明的责任。在无其他声明的情况下假定房地产权利界定清晰并可在市场销售；
- ⑤ 假定房地基地基、建筑结构、原材料不存在隐藏的或不明的情况。估价师对这些状况，或对要揭露这些隐藏状况需进行的调查不负任何责任；
- ⑥ 本估价报告中依据的与估价对象有关的权属、面积、用途是根据委托方提供的《不动产权证书》（复印件）等资料所记载的内容而确定的，我们已对此资料进行了检查，但未经权威部门鉴定，无法核实其合法、真实、准确和完整性。估价假定委托方提供的资料合法、真实、准确和完整；

2、未定事项假设

- ① 未调查确认权属人是否有欠缴地价款、房产税费、水电费、物业管理费等情况，本次估价假设是否存在欠缴费用对估价结果不产生影响；

3、背离事实假设

无

4、 不相一致假设

无

5、 依据不足假设

无。

（二）估价的限制条件

1. 本报告的估价结果是在本次估价特定的估价目的（为委托方进行融资外部公示而评估房地产市场价值）下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行评估；

2. 本报告的估价结果是在正常市场状况下形成的，未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象评估价值的影响；

3. 报告应用有效期为自估价报告出具之日起一年内，如在此期间上述假设和限制条件或房地产市场发生较大变化，报告使用方应定期或在房地产价格变化较快时对房地产价值进行再评估；

4. 报告的全部或部分内容未经本评估机构书面同意，不得发表于任何公开媒体上。

（三）需要特殊说明的事项

本次评估，因疫情影响，评估人员未能对估价对象进行实地查勘。经与委托方沟通，本次采取线上视频模式对估价对象进行勘察。如与估价对象实际情况有不符，则估价结果需重新调整或需重新评估，提醒本报告使用者对此予以关注。

四、估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方名称：广东佳兆业佳云科技股份有限公司

(二) 房地产估价机构

估价方名称：广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司

法定代表人：叶卓波

地址：佛山市顺德区乐从镇乐从大道东星光国际商务大厦 13A01-04

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹 1300008

有效期：2022 年 6 月 11 日止

联系电话：(0757) 82360448 82362934

传真电话：(0757) 82362904

(三) 估价对象

1、估价对象范围

序号	产权证号	座落	产权人	建筑面积(m²)	土地面积(m²)	估价范围
1	粤(2018)东莞不动产权第0333314号	东莞市横沥镇村头村明家办公楼A栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	1455	共用地 23381.7	房地产价值
2	粤(2018)东莞不动产权第0333317号	东莞市横沥镇村头村明家宿舍A栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	2351.4	共用地 23381.7	房地产价值
3	粤(2018)东莞不动产权第0333348号	东莞市横沥镇村头村明家宿舍B、C、D栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	8112.89	共用地 23381.7	房地产价值
4	粤(2018)东莞不动产权第0333307号	东莞市横沥镇村头村明家厂房A栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	7149	共用地 23381.7	房地产价值

序号	产权证号	座落	产权人	建筑面积(m²)	土地面积(m²)	估价范围
5	粤(2018)东莞不动产权第0333325号	东莞市横沥镇村头村明家厂房B栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	6213	共用地23381.7	房地产价值
6	粤(2018)东莞不动产权第0333335号	东莞市横沥镇村头村明家厂房C栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	6236.52	共用地23381.7	房地产价值
7	粤(2018)东莞不动产权第0333341号	东莞市横沥镇村头村明家厂房D栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	3553.26	共用地23381.7	房地产价值

2、权益状况:

估价对象权益状况

序号	产权证号	座落	权属人(占有份额)	共有人(占有份额)	房屋所有权来源	所有权性质	房屋用途	房屋建筑面积(m²)
1	粤(2018)东莞不动产权第0333314号	东莞市横沥镇村头村明家办公楼A栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司(1/1)	无	自建	未见记载	办公楼	1455
2	粤(2018)东莞不动产权第0333317号	东莞市横沥镇村头村明家宿舍A栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司(1/1)	无	自建	未见记载	宿舍	2351.4
3	粤(2018)东莞不动产权第0333348号	东莞市横沥镇村头村明家宿舍B、C、D栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司(1/1)	无	自建	未见记载	宿舍	8112.89
4	粤(2018)东莞不动产权第0333307号	东莞市横沥镇村头村明家厂房A栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司(1/1)	无	自建	未见记载	厂房	7149
5	粤(2018)东莞不动产权第0333325号	东莞市横沥镇村头村明家厂房B栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司(1/1)	无	自建	未见记载	厂房	6213
6	粤(2018)东莞不动产权第0333335号	东莞市横沥镇村头村明家厂房C栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司(1/1)	无	自建	未见记载	厂房	6236.52
7	粤(2018)东莞不动产权第0333341号	东莞市横沥镇村头村明家厂房D栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司(1/1)	无	自建	未见记载	厂房	3553.26

估价对象所占土地权益状况

序号	土地使用权证号	座落	土地使用人	土地使用权类型	土地用途	地号	土地使用权面积(m²)	土地使用权终止日期
1	粤(2018)东莞不动产权第0333314号	东莞市横沥镇村头村明家办公楼A栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	国有出让	工业用地	无记载	共用地23381.7	终止日期2055年9月29日
2	粤(2018)东莞不动产权第0333317号	东莞市横沥镇村头村明家宿舍A栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	国有出让	工业用地	无记载	共用地23381.7	终止日期2055年9月29日
3	粤(2018)东莞不动产权第0333348号	东莞市横沥镇村头村明家宿舍B、C、D栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	国有出让	工业用地	无记载	共用地23381.7	终止日期2055年9月29日
4	粤(2018)东莞不动产权第0333307号	东莞市横沥镇村头村明家厂房A栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	国有出让	工业用地	无记载	共用地23381.7	终止日期2055年9月29日
5	粤(2018)东莞不动产权第0333325号	东莞市横沥镇村头村明家厂房B栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	国有出让	工业用地	无记载	共用地23381.7	终止日期2055年9月29日

序号	土地使用权证号	座落	土地使用人	土地使用权类型	土地用途	地号	土地使用权面积(m ²)	土地使用权终止日期
6	粤(2018)东莞不动产权第0333335号	东莞市横沥镇村头村明家厂房C栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	国有出让	工业用地	无记载	共用地23381.7	终止日期2055年9月29日
7	粤(2018)东莞不动产权第0333341号	东莞市横沥镇村头村明家厂房D栋	广东佳兆业佳云科技股份有限公司	国有出让	工业用地	无记载	共用地23381.7	终止日期2055年9月29日

他项权利状况：于价值时点，根据委托方提供的《不动产权证书》记载，估价对象无抵押、查封状况。

3、实地查勘状况：

待估房产现状描述

序号	产权证号	座落	建筑面积(m ²)	结构层数	建成年月	建筑质量	利用现状	保养程度	综合成新率	实地查勘状况
1	粤(2018)东莞不动产权第0333314号	东莞市横沥镇村头村明家办公楼A栋	1455	钢混3层	约2004年	良好	出租作办公楼	良好	70%	条形砖外墙，办公楼布局，北向，通风采光条件良好；室内为普通装修，地面铺地砖，墙面及天花刷乳胶漆，水电设施齐全，整体保养良好
2	粤(2018)东莞不动产权第0333317号	东莞市横沥镇村头村明家宿舍A栋	2351.4	钢混5层	约2004年	良好	出租作宿舍	良好	70%	均为条形砖外墙，室内均为宿舍布局，通风采光条件良好；室内为普通装修，地面铺地砖，墙面及天花刷乳胶漆，水电设施齐全，整体保养良好
3	粤(2018)东莞不动产权第0333348号	东莞市横沥镇村头村明家宿舍B、C、D栋	8112.89	钢混6层	约2004年	良好	出租作宿舍	良好	70%	
4	粤(2018)东莞不动产权第0333307号	东莞市横沥镇村头村明家厂房A栋	7149	钢混4层	约2004年	良好	出租作厂房	良好	70%	
5	粤(2018)东莞不动产权第0333325号	东莞市横沥镇村头村明家厂房B栋	6213	钢混3层	约2004年	良好	出租作厂房	良好	70%	
6	粤(2018)东莞不动产权第0333335号	东莞市横沥镇村头村明家厂房C栋	6236.52	钢混3层	约2004年	良好	出租作厂房	良好	70%	
7	粤(2018)东莞不动产权第0333341号	东莞市横沥镇村头村明家厂房D栋	3553.26	钢混2层	约2004年	良好	出租作厂房	良好	70%	

（四） 估价目的

为委托方进行融资外部公示而评估房地产市场价值。

（五） 价值时点

2022 年 3 月 23 日（价值时点为线上勘查日期）

（六） 价值类型

本报告评估的房地产价值为房地产在价值时点的市场价值。市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七） 估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

（3）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，于 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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人

民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过,自 2016 年 12 月 1 日起施行);

2. 技术标准、规程、规范

(1)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)(2015 年 12 月 1 日起实施);

(2)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)(2014 年 12 月 1 日起实施);

(3)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)(2014 年 2 月 1 日起实施);

3. 委托人提供的相关资料

(1)《不动产权证书》复印件;

4. 估价人员调查收集的相关资料

(1)估价人员实地勘查的资料;

(2)估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

(八) 估价原则

1、客观、独立、公正原则:要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则:要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则:要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则:要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（九） 估价方法

通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。按照评估的技术规程、估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价人员收集的有关资料，来确定估价方法。

成本法分析：估价对象属于工业厂房及其配套用房，周围类似物业建造成本等较为透明，可采用成本法进行测算，其中土地取得成本比较法测算；

比较法分析：近期周围类似物业（同等规模、同用途）的买卖成交案例少，难以采用比较法进行测算；

收益法分析：估价对象具有持续出租收益能力，故适用收益法作为估价方法；

假设开发法：估价对象没有适合的在目前状况基础上的再开发经营方案，因此不适用使用假设开发法评估。

综上所述，本次估价采用成本法和收益法作为估价方法。

成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产重置价格，扣除折旧，以此估算估价对象的公开市场价值。

适用于旧房地产的成本法计算公式为：

房地价格=土地重置成本+建筑物重置成本-建筑物的折旧

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

全剩余寿命模式下的收益价值计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：V—收益价值

A_i —未来第 i 年的净收益

R —未来第 i 年的报酬率（%）

n —收益期（年）

在每年的净收益递增和报酬率均稳定的前提下，公式可转换为：

$$V = A / (R - S) [1 - (1 + S)^n / (1 + R)^n]$$

其中：V—收益价值

A—首年净收益

R—报酬率（%）

n—收益期（年）

S—净收益年递增率（%）

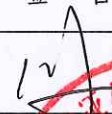
（十） 估价结果

房地产估价结果汇总表

估价对象	东莞市横沥镇村头村明家办公楼 A 栋等 7 处房地产
权属人	广东佳兆业佳云科技股份有限公司
建筑面积	合计为 35071.07 m ²
用 途	详见《房地产估价结果明细表》
价值时点	2022 年 3 月 15 日
价值类型	市场价值
估价方法	收益法、成本法
估价结果	

市场价值	总价(元)	¥87,774,457.00 (人民币捌仟柒佰柒拾柒万肆仟肆佰伍拾柒元整)
	评估单价(元/m ²)	详见《房地产估价结果明细表》
特别提示		无

(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
叶卓波	4420020178		2022 年 3 月 24 日
吴河儒	4420160186		2022 年 3 月 24 日
参与估价的其他人员		李进杰	2022 年 3 月 24 日



(十二) 线上查勘期

2022 年 3 月 23 日

(十三) 估价作业日期

2022 年 3 月 23 日至 2022 年 3 月 24 日

(十四) 估价报告应用的有效期

2022 年 3 月 24 日至 2023 年 3 月 23 日

五、附 件

- (一) 估价对象实地照片
- (二) 估价对象所在地理位置示意图
- (三) 《不动产权证书》(复印件)
- (四) 估价机构营业执照(复印件)
- (五) 估价机构备案证书(复印件)
- (六) 估价人员资格证书(复印件)

(以下无正文)



估价对象 1-7 相片

地址：东莞市横沥镇村头村明家办公楼 A 栋等 7 处房地产

	
图片 1、厂区大门	图片 2、门牌号
	
图片 3、估价对象 1 外观	图片 4、估价对象 1 现状
	
图片 5、估价对象 1 现状	图片 6、估价对象 1 现状





图片 7、估价对象 1 现状



图片 8、估价对象 2 外观



图片 9、估价对象 2 现状



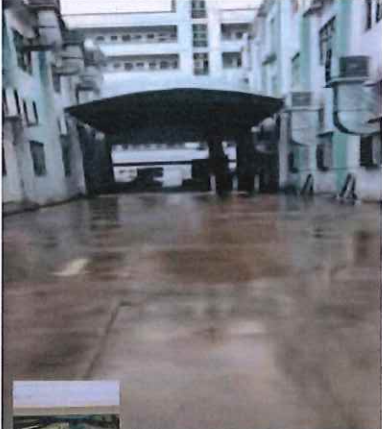
图片 10、景观



图片 11、估价对象 3 外观



图片 12、估价对象 3 现状

	
图片 13、估价对象 3 现状	图片 14、估价对象 3 现状
	
图片 15、厂区环境	图片 16、估价对象 4 外观
	
图片 17、估价对象 4 现状	图片 18、估价对象 4 现状

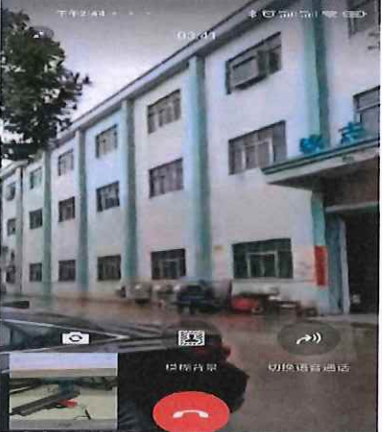


DEPARTMENT OF AGRICULTURE



UNITED STATES DEPARTMENT OF AGRICULTURE



	
图片 19、估价对象 4 现状	图片 20、估价对象 4 现状
	
图片 21、估价对象 4 现状	图片 22、估价对象 4 现状
	
图片 23、估计对象 5 外观	图片 24、估计对象 5 现状

	
图片 25、估计对象 5 现状	图片 26、估价对象 6 外观
	
图片 27、估价对象 6 现状	图片 28、估价对象 7 外观
	
图片 29、估价对象 7 现状	图片 30、周边环境

地址：东莞市横沥镇村头村明家办公楼 A 栋等 7 处房地产

地理位置示意图





不动产权证书



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。



2018 年 09 月 09 日

中华人民共和国国土资源部监制
编号 N0 D 44520658580

粤 (2018) 东莞 不动产权第 0333314 号

附 记

权利人	广东佳兆业佳云科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东莞市横沥镇村头村明家办公楼A栋
不动产单元号	441926006004GB01000F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让 / 房屋：自建房
用途	土地：工业用地 / 房屋：工业
面积	土地：宗地面积23381.70平方米 / 房屋：建筑面积1455.00平方米
使用期限	土地终止日期：2056年09月29日
权利其他状况	土地情况： 宗地面积：23381.70平方米 房屋情况： 建筑结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1455.00平方米，房屋总层数：3，房屋所在层：1-3 权利人情况： 广东佳兆业佳云科技股份有限公司：91441900738599734U， 单独所有，粤(2018)东莞不动产权第0333314号 所有权取得方式：自建 以下空白

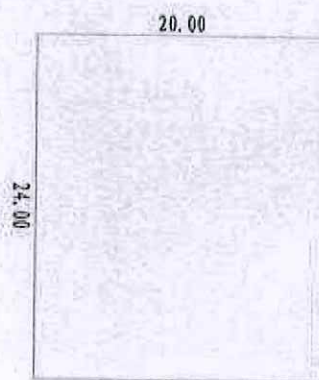
变更
曾用土地证号为东府国用(2005)第特1524号
建筑工程规划许可证的规划用途为办公楼

房 产 分 户 图

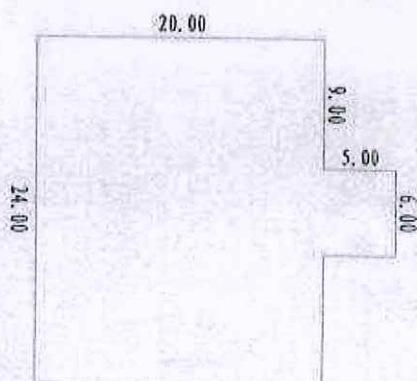
单位: m, m²

宗地代码	441926006004GB01000	结 构	钢筋混凝土	专有建筑面积	1455.00
幢 号	F0007	户 号	0001	总 层 数	3
门牌号		所在楼层	1-3	建 筑 面 积	1455.00
坐 落	东莞市横沥镇村头村明家办公楼 A 栋				

比例尺 1:500



二、三层

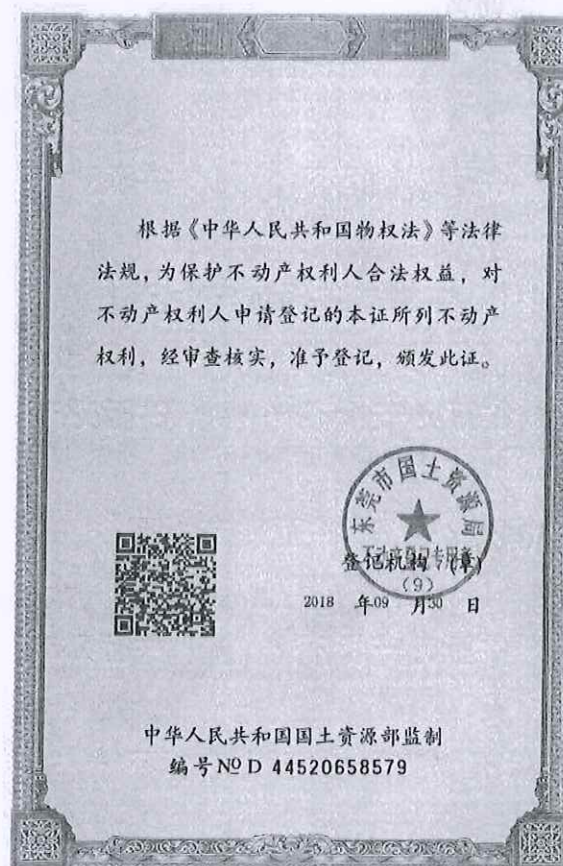
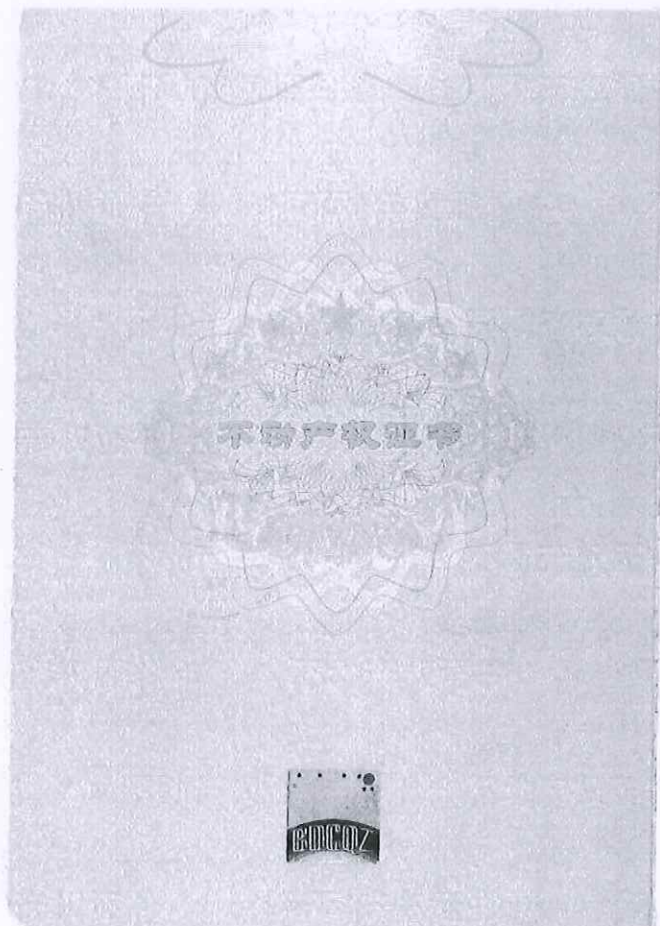


首层

单位: 米

备注





粤 (2018) 东莞 不动产权第 0333317 号

附 记

权利人	广东佳兆业佳云科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东莞市横沥镇村头村明家宿舍A栋
不动产单元号	441926006004GB01003F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让 / 房屋：自建房
用途	土地：工业用地 / 房屋：工业
面积	土地：宗地面积23381.70平方米 / 房屋：建筑面积2351.40平方米
使用期限	土地终止日期：2055年09月29日
权利其他状况	土地状况： 宗地面积：23381.70平方米 房屋状况： 建筑结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：5， 房屋所在层：1-5 权利人情况： 广东佳兆业佳云科技股份有限公司：91441900738599734U， 单独所有，粤(2018)东莞不动产权第0333317号 所有权取得方式：自建 以下空白

变更
 该用土地证号为东府国用(2005)第特1524号
 建筑工程规划许可证的规划用途为宿舍

房 产 分 户 图

单位: m, m²

宗地代码	441926006004GB01000	结 构	钢筋混凝土	专有建筑面积	2351.40
幢 号	F0005	户号	0001	总 层 数	5
门牌号		所在楼层	1-5	建 筑 面 积	2351.40

坐 落 东莞市横沥镇村头村明家宿舍A栋

比例尺 1:500



备注

单位: 米

不动产权证书



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。



2018 年 09 月 30 日

中华人民共和国国土资源部监制
编号 N0 D 44520658575

粤 (2018) 东莞 不动产权第 0333348 号

附 记

权利人	广东佳兆业佳云科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	东莞市横沥镇村头村明家宿舍B、C、D栋
不动产单元号	441926006004GB01000P00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让 / 房屋：自建房
用 途	土地：工业用地 / 房屋：工业
面 积	土地：宗地面积23381.70平方米 / 房屋：建筑正积8112.89平方米
使用期限	土地终止日期：2055年09月29日
权利其他状况	土地情况： 宗地面积：23381.70平方米 房屋情况： 建筑结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：8112.89平方米，房屋总层数：6，房屋所在层：1-6 权利人情况： 广东佳兆业佳云科技股份有限公司：9144190073859973411， 单独所有，粤(2018)东莞不动产权第0333348号 所有权取得方式：自建 以下空白

变更
曾用土地证号为东府国用(2005)第特1524号
建筑工程规划许可证的规划用途为宿舍

房产分户图

单位: 米, 百

宗地代码	441926096084GR01000	结构	钢筋混凝土	专有建筑面积	8112.89
幢号	F0001	户号	0001	总层数	6
门牌号		所在楼层	1-6	分摊建筑面积	
				建筑面积	8112.89

坐落 东莞市横沥镇村头村明家宿舍B、C、D栋

比例尺 1:1000



备注

单位: 米

不动产权证书

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。



2018 年 09 月 30 日

中华人民共和国国土资源部监制
编号 N0 D 44520658581

2018) 东莞 不动产权第 0333307 号

广东佳兆业佳云科技股份有限公司

单独所有

东莞市横沥镇村头村明家厂房A栋

441926006004GB01000F00060001

国有建设用地使用权/房屋所有权

土地：出让 / 房屋：自建房

土地：工业用地 / 房屋：工业

土地：宗地面积23381.70平方米 / 房屋：建筑面积7149.00平方米

土地终止日期：2055年09月29日

土地情况：

宗地面积：23381.70平方米

房屋情况：

建筑结构：钢筋混凝土结构

房屋总层数：4，房屋所在层：1-4

权利人情况：

广东佳兆业佳云科技股份有限公司：91441900738599734U，

单独所有，粤(2018)东莞不动产权第0333307号

所有权取得方式：自建

以下空白

附 记

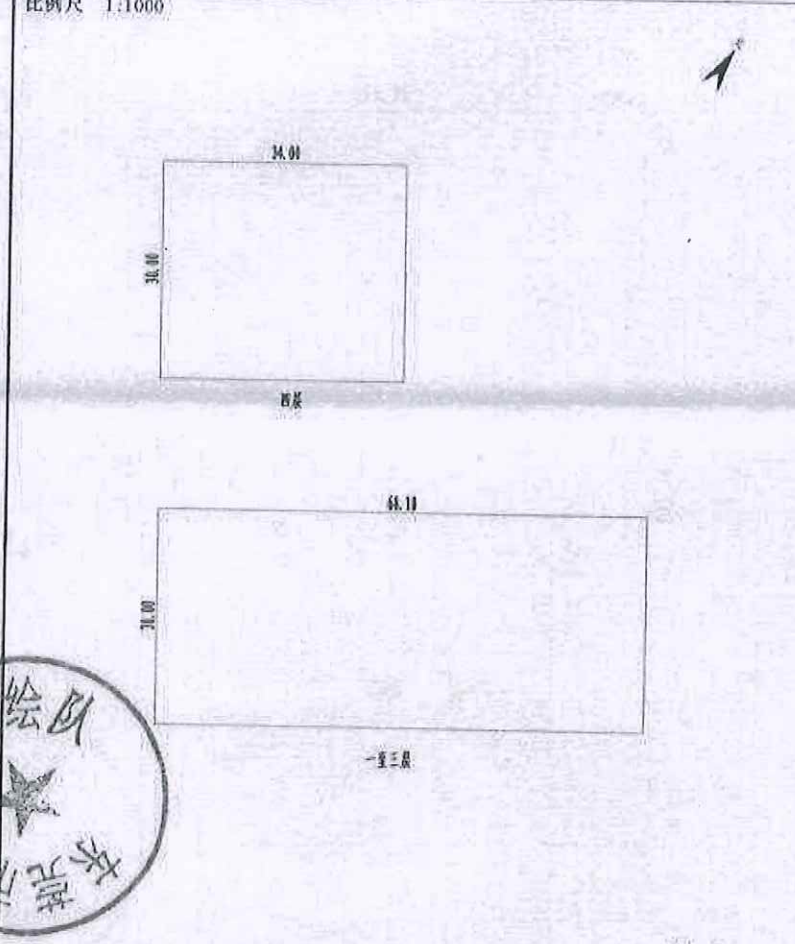
变更

曾用土地证号为东府国用(2005)第特1524号

建筑工程规划许可证的规划用途为厂房

房 产 分 户 图

单位: m、m²

宗地代码	441926006004GB01000			结 构	钢筋混凝土	专有建筑面积	7149.00
幢 号	F0006	户号	0001	总 层 数	4	分摊建筑面积	0
门牌号				所在楼层	1-4	建 筑 面 积	7149.00
坐 落	东莞市横沥镇村头村明家厂房A栋						
比例尺 1:1000							
							
备 注	单位: 米						

不动产权证书



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。



2018 年 09 月 09 日

中华人民共和国国土资源部监制
编号 N0 D 44520658578

粤 (2018) 东莞 不动产权第 0333325 号

附 记

权利 人	广东佳兆业佳云科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	东莞市横沥镇村头村明家厂房B栋
不动产单元号	441920C06C04E01000P00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让 / 房屋：自建房
用 途	土地：工业用地 / 房屋：工业
面 积	土地：宗地面积23381.70平方米 / 房屋：建筑面积6213.00平方米
使用期限	土地终止日期：2055年09月29日
权利其他状况	土地情况： 宗地面积：23381.70平方米 房屋情况： 建筑结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：6213.00平方米，房屋总层数：3，房屋所在层：1-3 权利人情况： 广东佳兆业佳云科技股份有限公司；91441900738599734U。 单独所有，粤(2018)东莞不动产权第0333325号 所有权取得方式：自建 以下空白

变更
曾用土地证号为东府国用(2005)第特1524号
建筑工程规划许可证的规划用途为厂房

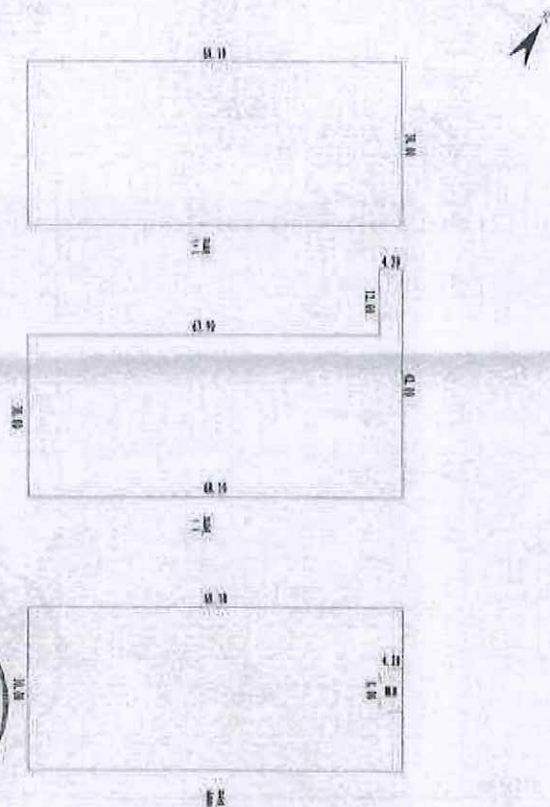
房产分户图

单位: m, m²

宗地代码	441926006004GB01000	结构	钢筋混凝土	专有建筑面积	6213.00
幢号	F0004	户号	0001	总层数	3
门牌号		所在楼层	1-3	建筑面积	6213.00

坐落 东莞市横沥镇村头村明家厂房B栋

比例尺 1:1000



单位:米



备注

不动产权证书



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。



2018 年 09 月 30 日

中华人民共和国国土资源部监制
编号 N0 D 44520658577

粤 (2018) 东莞 不动产权第 0333335 号

权利人	广东佳兆业佳云科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东莞市横沥镇村头村明家厂房C栋
不动产单元号	4419260080040301000F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让 / 房屋：自建房
用途	土地：工业用地 / 房屋：工业
面积	土地：宗地面积23381.70平方米 / 房屋：建筑面积6236.52平方米
使用期限	土地终止日期：2055年09月29日
权利其他状况	土地状况： 宗地面积：23381.70平方米 房屋状况： 建筑结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：6236.52平方米，房屋层数：3，房屋所在层：1-3 权利人状况： 广东佳兆业佳云科技股份有限公司：91441900738399734U 单独所有：粤(2018)东莞不动产权第0333335号 所有权取得方式：自建 以下空白

附 记

变更
曾用土地证号为东府国用(2005)第特1524号
建筑工程规划许可证的规划用途为厂房

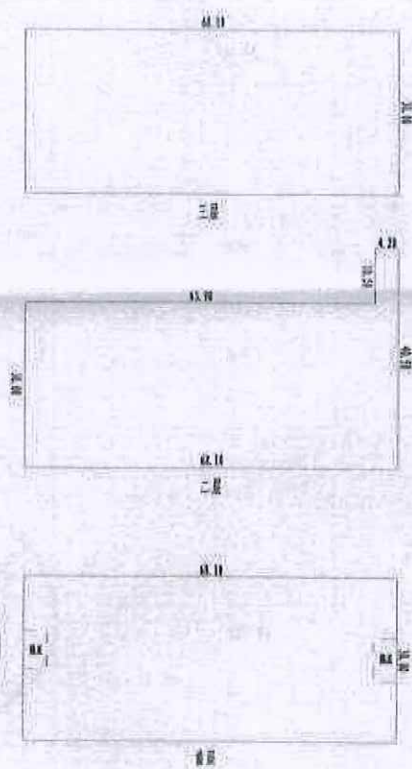
房产分户图

单位: m, m²

宗地代码	441924006004C801000	结构	钢筋混凝土	专有建筑面积	6236.52
幢号	F0003	户号	0001	总层数	3
门牌号		所在楼层	1-3	分摊建筑面积	
				建筑面积	6236.52

坐落 东莞市横沥镇村头村明家厂房C栋

比例尺 1:1000



单位: 米

备注

附图页

不动产权证书



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。



2018 年 09 月 30 日

中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 44520658576

粤 (2018) 东莞 不动产权第 0333341 号

附 记

权利人	广东佳兆业佳云科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东莞市横沥镇村头村明家厂房D栋
不动产单元号	441926006004GB01000F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让 / 房屋：自建房
用途	土地：工业用地 / 房屋：工业
面积	土地：宗地面积23381.70平方米 / 房屋：建筑面积3553.26平方米
使用期限	土地终止日期：2055年09月29日
权利其他状况	土地情况： 宗地面积：23381.70平方米 房屋情况： 建筑结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3553.26平方米，房屋总层数：2，房屋所在层：1-2 权利人情况： 广东佳兆业佳云科技股份有限公司：91441900738599734U， 单独所有，粤(2018)东莞不动产权第0333341号 所有权取得方式：自建 以下空白

变更
曾用土地证号为东府国用(2005)第特1524号
建筑工程规划许可证的规划用途为厂房

房 产 分 户 图

单位: m, m²

宗地代码	4419260060040801003	地 构	钢筋混凝土	专有建筑面积	3553.26
幢 号	F0002	户号	0001	总层数	2
门牌号		所在楼层	1-2	建筑面积	3553.26

坐 落 东莞市横沥镇村头村明家厂房D栋

比例尺 1:1000



备注

单位:米



营业执照

统一社会信用代码 91440606740845690F

名称 广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 佛山市顺德区乐从镇路州村委会乐从大道东B270号
星光广场A座13A01、13A02、13A03、13A04
法定代表人 叶卓波
注册资本 人民币伍佰万元
成立日期 2002年07月22日
营业期限 长期
经营范围 资产评估, 资产评估咨询; 土地评估; 地价咨询; 房地产评估, 房地
产咨询; 房地产项目可行性研究及投资估算编制; 房地产项目策
划及交易代理, 房地产工程造价咨询。(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

2018 年 7 月 26 日



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司

法定代表人：叶卓波
(执行事务合伙人)

住所：佛山市顺德区乐从镇路州村委会乐从大道东 B270 号星光广场 A 座 13A01、13A02、13A03、13A04

统一社会信用代码：91440606740845690F

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 13000008

有效期限：2022 年 06 月 11 日止



发证机关(公章)

2019 年 06 月 11 日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00212044

姓名 / Full name

叶卓波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440602197306290637

注册号 / Registration No.

4420020178

执业机构 / Employer

广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-06-16

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00189617

姓名 / Full name

吴河儒

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440882198503025012

注册号 / Registration No.

4420160186

执业机构 / Employer

广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-06-27

持证人签名 / Bearer's signature

