

房地产估价报告

估价项目名称： 深圳市迪海投资发展有限公司名下位于汕头市南澳县牛郎岬的国有建设用地（南府国用 2014 特 1399、1400 号）及地上在建工程整体价值以及该在建工程中的 504 套房产市场价值评估

估价委托人： 广东省深圳市福田区人民法院

房地产估价机构： 深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

注册房地产估价师： 余伟（注册号：4420050073）

邹雪兵（注册号：4420060043）

估价报告出具日期： 2021 年 01 月 18 日

估价报告编号： 深国誉评字[2021]SF01001 号

致估价委托人函

广东省深圳市福田区人民法院：

本公司接受委托，对深圳市迪海投资发展有限公司名下位于汕头市南澳县牛郎岬的国有建设用地（南府国用 2014 特 1399、1400 号）及地上在建工程整体价值以及该在建工程中的 504 套房产（详见报告附件各户明细）市场价值进行了评估，价值时点是 2021 年 01 月 13 日，估价目的是为估价委托人进行司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，仔细查勘估价对象，认真分析市场信息，选择成本法、假设开发法为估价方法，综合分析影响估价对象房地产价格的各种因素，经过全面细致地测算和判断，并结合估价经验和市场行情，确定估价对象在价值时点且满足本报告估价假设和限制条件下的估价结果如下：

汕头市南澳县迪海·蔚蓝海湾项目土地及其地上在建工程评估总值为人民币叁亿零叁佰陆拾柒万叁仟壹佰元整（¥303,673,100 元）；

其中：（1）汕头市南澳县迪海·蔚蓝海湾项目未建设部分土地的评估价值为人民币肆仟肆佰捌拾伍万贰仟叁佰元整（¥44,852,300 元）；（2）汕头市南澳县迪海·蔚蓝海湾国际公馆一期在建工程的评估价值为人民币贰亿伍仟捌佰捌拾贰万零捌佰元整（¥258,820,800 元）；

另外根据委托方要求，需要评估该在建工程中 504 套房产的评估价值为人民币壹亿肆仟玖佰叁拾柒万伍仟柒佰元整（¥149,375,700 元）。

详见《估价结果汇总表》。

法定代表人：



深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

二〇二一年一月十八日



估价结果汇总表

序号	估价对象	计容面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	汕头市南澳县迪海·蔚蓝海湾项目未建设部分土地	20,959.02	2,140	44,852,300
2	汕头市南澳县迪海·蔚蓝海湾国际公馆一期在建工程	53,513.26	-	258,820,800
合计	汕头市南澳县迪海·蔚蓝海湾项目土地及其地上在建工程	74,472.28		303,673,100

备注：1、序号 1 估价结果仅包含估价对象未建设用地国有出让土地使用权价值；序号 2 包括在建工程建筑物价值及其分摊的土地使用权价值；

2、根据委托方要求，需要评估在建工程中 504 套房产的评估价值为人民壹亿肆仟玖佰叁拾柒万伍仟柒佰元整（¥149,375,700 元）；

目 录

第一部分 估价师声明.....	1
第二部分 估价假设和限制条件.....	2
第三部分 估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、区位状况.....	11
六、价值时点.....	11
七、价值类型.....	11
八、估价原则.....	12
九、估价依据.....	12
十、估价方法.....	14
十一、估价结果.....	14
十二、注册房地产估价师.....	16
十三、实地查勘期.....	16
十四、估价作业期.....	16
第四部分 附件.....	17
一、《广东省深圳市福田区人民法院重新评估委托书》	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象外观和内部状况照片	
四、估价对象权属证明复印件	
五、迪海·蔚蓝海湾国际公馆一期 504 套房产明细表	
六、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件	
七、注册房地产估价师注册证书复印件	

第一部分 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在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；


二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、我们与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、我们是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告；

五、估价人员已于 2019 年 07 月 25 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘；

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	日期
余伟	4420050073		2021 年 01 月 18 日
邹雪兵	4420060043		2021 年 01 月 18 日

第二部分 估价假设和限制条件

一、本次估价的各项假设前提

(一) 一般假设

1、假定估价对象在价值时点的房地产市场状况为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 交易双方是自愿地进行交易的；

(2) 交易双方是出于利己动机进行交易的，即交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；

(3) 交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易，交易对象在市场上进行了合理时间的展示，交易程序符合国家法律规定；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价。

2、假设估价对象没有产权纠纷，手续齐全，而且已付清取得产权所需要的全部费用，没有本次估价报告内容已披露以外的他项权利限制，可在公开市场上自由转让。

3、假设估价对象不会受到政府规划及其实施的影响，在可预计的未来不会因公共利益而被征收。

4、假设市场供求关系稳定，不考虑政治、经济、社会环境的重大变化或实质性改变，也未考虑消费者偏好突然变化，估价对象价值稳定变化。

5、假设估价对象周边关联房地产不发生重大变化，所在片区不会受到城市规划整体调整的实质性影响，也不会受到重大基础设施及公共服

务设施规划实施的影响。

6、对于估价对象的权属、面积、用途等，以估价委托人提供的《国有土地使用证》、《不动产产权情况表》等复印件记载为依据，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

7、我们关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定估价对象能正常安全使用。

8、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

9、本次估价以估价对象继续开发利用为前提，并假定估价对象在其房屋耐用年限和批准土地使用年限内能够正常持续使用。

（二）未定事项假设

估价对象房屋尚未完工、且未办理办理产权登记，本次估价对象建筑面积以委托方提供的相关资料记载内容为准，实际面积以最终产权登记记载面积为准。

（三）背离事实假设

至价值时点，估价对象深圳市迪海投资发展有限公司名下位于汕头市南澳县牛郎岬的土地（南府国用 2014 特 1399、1400 号）均已抵押、查封；迪海·蔚蓝海湾国际公馆一期的 504 套房产已预查封；本次估价不考虑抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价价值时点与实地查勘之日不一致，本次估价设定估价对象于价值时点的房地产状态与实地查勘之日一致。

（五）依据不足假设

1、由于估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》等相关证件原件，本次评估关于估价对象的权属情况描述，系根据估价委托人提供的《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》等相关复印件进行确定。若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估。

2、由于估价对象在建工程尚未取得竣工验收报告，因此本次估价设定估价对象在建工程地上计容积率建筑面积依据根据委托方提供的《广东省南澳县商品房预售许可证》（编号：南预售字[2014]02号）设定为53513.26平方米，其中住宅46719.71平方米，商业用房为6219.72平方米，则物业等配套用房为 $53513.26 - 46719.71 - 6219.72 = 573.83$ 平方米。地下室建筑面积则参考《建设工程规划许可证》中记载“地下室3至4层12048.57 m²”而设定地下室建筑面积（不计容积率建筑面积）为12048.57 m²。根据总经济技术指标：估价对象项目总计容建筑面积为74472.28 m²，则未开发部分土地计容建筑面积为： $74472.28 - 53513.26 = 20959.02$ m²。根据委托方提供相关资料，估价设定各类面积数据等详见下表：

估价设定各类数据指标		
用地面积 (m ²)	26666.67	
容积率	2.793	
计容积率建筑面积 (m ²)	74472.28	
在建工程计容积率建筑面积 (m ²)	53513.26	
其中	住宅建筑面积 (m ²)	46719.71
	商业用房建筑面积 (m ²)	6219.72
	物业配套建筑面积 (m ²)	573.83
在建工程不计容积率建筑面积 (m ²)	12048.57	
未开发部分土地计容积率建筑面积 (m ²)	20959.02	

二、估价报告使用限制

1、房地产估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”，“估价结果报告”提供给估价委托人和行业主管部门审查使用，“估价技术报告”不提供给估价委托人，仅供估价机构存档及行业主管部门审查使用。

2、本估价报告由若干部分组成，估价报告使用人应明确本次估价的价值类型和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部内容完整地应用，估价人员不对任何割裂使用的行为负责，由此引起的后果与本公司无关。

3、本估价报告按照既定估价目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现个别等式左右不完全相等的情况，但最终以合计结果为准。

5、必须经本公司加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用本估价报告，本公司只对估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

6、未经本公司书面同意，本估价报告内容不得发表于任何公开刊物和新闻媒体上。

7、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生较大变化或者国家相关政策发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：广东省深圳市福田区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

住 所：深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路 18 号

深圳湾科技生态园 12 栋裙楼 711

法定代表人：余伟

备案等级：壹级

证书编号：粤建房估深备[2020]0001 号(有效期限 2023 年 08 月 12 日止)

三、估价目的

为委托人进行司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

深圳市迪海投资发展有限公司名下位于汕头市南澳县牛郎崛的土地（南府国用 2014 特 1399、1400 号）及地上在建工程整体价值及该在建工程中的 504 套房产市场价值。

(二) 估价对象基本状况

1、产权状况

估价对象房屋均未办理产权登记，现状为在建工程。根据所有权人提供的资料及估价人员现场查勘，估价对象土地登记且已取得《国有土

地使用证》 [证号：南府国用（2014）第特 1399 号、1400 号]、《建设用地规划许可证》 [证号：地字第 201110 号]、《建设工程规划许可证》 [证号：建字第 201204 号]、《建筑工程施工许可证》 [编号：440523201304080101]、《广东省南澳县商品房预售许可证》（编号：南预售字[2014]02 号）。

记载状况如下：

《国有土地使用证》				
土地证号	南府国用（2014）第特 1399 号			
土地使用权人	深圳市迪海投资发展有限公司			
座落	南澳县牛郎堀			
地号	-	图号	-	
地类（用途）	住宅	取得价格	-	
使用权类型	出让	终止日期	2062 年 4 月 29 日	
使用权面积	10589.00 m ²	其中	独用面积	8854.86 m ²
			分摊面积	1734.14 m ²

《国有土地使用证》				
土地证号	南府国用（2014）第特 1400 号			
土地使用权人	深圳市迪海投资发展有限公司			
座落	南澳县牛郎堀			
地号	-	图号	-	
地类（用途）	住宅	取得价格	-	
使用权类型	出让	终止日期	2062 年 4 月 29 日	
使用权面积	16077.67 m ²	其中	独用面积	16077.67 m ²
			分摊面积	-m ²

建设用地规划许可证	
证号	地字第 201110 号
用地单位	深圳市迪海投资发展有限公司
用地项目名称	迪海·蔚蓝海湾国际公馆
用地位置	后宅镇牛郎堀
用地性质	住宅（兼容商业服务）用地
用地面积	贰万陆仟陆佰柒拾平方米
建设规模	约八万平方米



附图及附件名称	1、用地规划红线图；2、建设用地规划审批表； 注：补办
---------	--------------------------------

建设工程规划许可证	
证号	地字第 201204 号
建设单位	深圳市迪海投资发展有限公司南澳分公司
建设项目名称	南澳迪海蔚蓝海湾国际公馆一期
建设位置	南澳县后宅镇牛郎岬
建设规模	二幢二十三层 (66126.82 m ² , 其中地下室 3 至 4 层 12048.57 m ²)
附图及附件名称	1、国有土地使用证； 2、建设用地规划许可证、用地规划红线图； 3、建筑规划红线图； 4、县发改局、环保局审批文件； 5、建设工程规划管理审批表。

建筑工程施工许可证	
编号	440523201304080101
建设单位	深圳市迪海投资发展有限公司南澳分公司
工程名称	迪海·蔚蓝海湾国际公馆公寓 (一期)
建设地址	南澳县后宅镇牛郎岬
建设规模	66126.82 m ²
合同价格	9126.768 万元
设计单位	广东智海建筑设计有限公司
施工单位	深圳市银广夏建筑工程公司
监理单位	广东恒胜建设监理有限公司
合同开工日期	2012-11-01
合同竣工日期	2015-01-18
备注	建设规模为：总面积 66126.82 m ² ，2 幢地下 4 层，地上 23 层； 项目经理：宣敏，证书编号：粤 144050810350； 监理工程师：黄小勇，证书编号：44011456。

总经济技术指标				
项目	数量	单位	备注	
用地面积	26670	m ²		
总建筑面积	96965.94	m ²		
计容总建筑面积	74472.28	m ²		
一期	公寓 (1-23 层)	43417.4	m ²	客房 706 间
	公寓 A1 层 (会议)	4684.5	m ²	
	主题餐厅	2001.47	m ²	

总经济技术指标				
	公寓屋顶楼梯间	245.6	m ²	
二期	酒店 (A1-10 层)	23285.67	m ²	客房 134 间
	蜜月房	629.64	m ²	客房 5 间
	酒店屋顶楼梯间	208	m ²	
不计容总建筑面积		22493.66	m ²	
一期	公寓地下层	12308.6	m ²	
	主题餐厅地下层	1199.47	m ²	
二期	酒店地下层	8985.59	m ²	
建筑占地面积		8314.45	m ²	
建筑密度		31.2	%	
绿地率		42	%	
容积率		2.793		
总车位		328	辆	
其中	酒店车位	136	辆	
	公寓车位	192	辆	
	建筑高度	88.8	m	

《广东省南澳县商品房预售许可证》(编号: 南预售字[2014]02号)					
开发企业名称	深圳市迪海投资发展有限公司南澳分公司	开发资质证书号	粤南澳房开证字第 0100015 号	备注	
项目名称	迪海·蔚蓝海湾国际公馆一期(暂定名)	项目坐落	南澳县后宅镇牛郎堀	-	
预售房屋建筑面积	53513.26 平方米, 867 套	土地使用权证号及用途	南国用(2007)字第特 871 号; 住宅		
其中	住宅	46719.71 平方米, 794 套	预售房屋栋号及楼层		公寓楼二幢 23 层(不包含地下停车场)
	商业用房	6219.72 平方米, 73 套	发证时各栋已建层数		二幢 23 层公寓楼已建至第 17 层
		预售房屋占用土地是否抵押	否		
预收款专用账户	中国工商银行股份有限公司汕头南澳支行: 2003025029200078447				
根据国家和省法律、法规和有关规定, 以上所列房屋经审核已符合预售条件, 准予预售。本证使用时须附上项目平面图, 并注明预售房屋各栋位置。					
发证机关查询、投诉电话		0754-86815108			
发证机关		南澳县住房和城乡建设局			
有效期		自 2014 年 01 月 22 日至 2015 年 04 月 18 日			
发证日期		二〇一四年一月二十二日			
广东省住房和城乡建设厅监制					

2、实物状况

(1) 土地状况

估价对象土地为两宗住宅用地[南府国用(2014)第特1399、1400号]合并使用,使用权类型均为出让,土地用途均为住宅用地,使用权面积合计为26666.67平方米,其中[南府国用(2014)第特1399号]宗地分摊公路面积为1734.14平方米。土地终止日期均为2062年4月29日。土地四至为:东至支路,南至海滩,西至山海汇海景公寓,北至隆云路。据现场查勘,估价对象土地形状为较规则多边形,一面临路,临路条件较好,估价对象所在土地地势有一定坡度,地质条件对地上建筑物无不良影响。

估价对象红线内土地开发程度达到“五通一平”(通上水、通下水、通讯、通电、通路、场地平整)。红线外土地基础设施完备程度达到“五通”(通上水、通下水、通讯、通电、通路)。

(2) 建筑物状况

根据估价人员现场查勘,估价对象迪海·蔚蓝海湾国际公馆(一期)现状为2幢建筑物,地上23层,地下4层。估价对象现状主体结构已封顶,已处于停工状态。根据委托方提供的资料,估价对象建筑物规划楼层为地上23层,地下4层。2015年4月,因该楼盘销售渠道不畅、资金链断裂等原因,在一期项目主体建筑基本完工后于2015年4月申请停工。根据委托方提供的《广东省南澳县商品房预售许可证》广东省南澳县商品房预售许可证》{编号:南预售字[2014]02号}记载内容:预售房屋建筑面积为53513.26平方米,其中住宅46719.71平方米,商业用房为6219.72平方米。

五、区位状况

(1) **位置状况:** 估价对象位于汕头市南澳县后宅镇牛郎岬，距离南澳县政府约 4 公里路程。

(2) **交通状况:** 估价对象周边有龙云路、环城东路等，道路通达度一般。估价对象距离南澳环城东路总站、进港路总站、明珠海滨大厦等公交车站约 1.5 公里，有 161K、162、602 等多路公交线路途经，交通便捷度一般。

(3) **外部配套设施状况:** 小区周边道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施较完备。小区周边生活服务配套设施较为完善，有美宜佳（南岸华庭店）、爽客连锁便利（信誉店）等。周边公共配套设施日趋完备，有明珠幼儿园、后宅镇中心小学、南澳县第二中学、南澳县第三中学。银行有广东农信南澳商业银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行等。医院有南澳县妇幼保健院、南澳县人民医院等。

(4) **周围环境状况:** 小区周边环境较优美、整洁，无空气、噪声、水、辐射、固体废等污染，环境卫生状况较好。周边无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所等。周边有保科海尚海、印象悦景花园、山海汇等住宅小区，社区治安良好，周边居民整体素质高。估价对象南朝大海，景观较好。

六、价值时点

本次估计以《广东省深圳市福田区人民法院重新评估委托书》重新委托之日 2021 年 01 月 13 日作为本次估价的价值时点。

七、价值类型

本次估价的价值类型是市场价值。

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。

八、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则，包括独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

（一）独立、客观、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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

九、估价依据

本次估价的依据主要内容如下：

（一）本次估价的行为依据

《广东省深圳市福田区人民法院重新评估委托书》（2021）粤 0304 执恢 165-167 号。

（二）本次估价的法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会

于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施)；

- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日修正)；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日修正)；
- 4、《中华人民共和国民法典》(2021 年 1 月 1 日施行)；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》(2007 年中华人民共和国主席令
第 74 号)；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
(1990 年中华人民共和国国务院令 第 55 号)；
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》
(法释[2011]21 号)；
- 8、《房地产估价机构管理办法》(2013 年 10 月 16 日修正)；

(三) 本次估价的估价标准依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》
(GB/T50899-2013)。

(四) 本次估价的权属依据。

- 1、《国有土地使用证》[南府国用(2014)第特 1399、1400 号]；
- 2、《建设用地规划许可证》[证号：地字第 201110 号]；
- 3、《建设工程规划许可证》[证号：建字第 201204 号]；
- 4、《建筑工程施工许可证》[编号：440523201304080101]；
- 5、《总经济技术指标》；
- 6、《南澳县自然资源局复函》。

(五) 本次估价的其它依据

- 1、估价人员实地查勘所得资料；

- 2、估价委托人提供的涉及估价对象的其它有关资料；
- 3、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

十、估价方法

根据《房地产估价规范》，主要估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价人员应根据估价对象和估价对象所在地的房地产市场状况，对上述估价方法进行适用性分析后，选用其中一种或多种方法对估价对象进行估价。

在实地查勘和对邻近地区房地产的市场调查后，通过分析有关资料，根据估价对象的特点和实际情况，采用成本法、假设开发法作为本次估价的基本方法，对估价结果进行综合分析，最终求取估价对象房地产的市场价值。

成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。重新购建价格是指假设在估价时点重新取得全新状态的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状态的估价对象的必要支出和应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。

假设开发法是在测算完成开发后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

十一、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，仔细查勘估价对象，认真分析市场信息，选择科学合理估价方法，

综合分析影响估价对象房地产价格的各种因素，经过全面细致地测算和判断，并结合估价经验和市场行情，确定估价对象在价值时点且满足本报告估价假设和限制条件下的估价结果如下：

汕头市南澳县迪海·蔚蓝海湾项目土地及其地上在建工程评估总价值为人民币叁亿零叁佰陆拾柒万叁仟壹佰元整（¥303,673,100元）；

其中：（1）汕头市南澳县迪海·蔚蓝海湾项目未建设部分土地的评估价值为人民币肆仟肆佰捌拾伍万贰仟叁佰元整（¥44,852,300元）；（2）汕头市南澳县迪海·蔚蓝海湾国际公馆一期在建工程的评估价值为人民币贰亿伍仟捌佰捌拾贰万零捌佰元整（¥258,820,800元）；

另外根据委托方要求，需要评估该在建工程中504套房产的评估价值为人民币壹亿肆仟玖佰叁拾柒万伍仟柒佰元整（¥149,375,700元）。

详见《估价结果汇总表》。


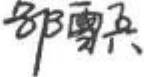
估价结果汇总表

序号	估价对象	计容面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总值（元）
1	汕头市南澳县迪海·蔚蓝海湾项目未建设部分土地	20,959.02	2,140	44,852,300
2	汕头市南澳县迪海·蔚蓝海湾国际公馆一期在建工程	53,513.26	-	258,820,800
合计	汕头市南澳县迪海·蔚蓝海湾项目土地及其地上在建工程	74,472.28	-	303,673,100

备注：1、序号1估价结果仅包含估价对象1国有出让土地使用权价值；序号2包括在建工程建筑物价值及其分摊的土地使用权价值；

2、根据委托方要求，需要评估在建工程中504套房产的评估价值为人民币壹亿肆仟玖佰叁拾柒万伍仟柒佰元整（¥149,375,700元）。

十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
余伟	4420050073		2021年01月18日
邹雪兵	4420060043		2021年01月18日

十三、实地查勘期

2019年07月25日。

十四、估价作业期

自2021年01月13日起至2021年01月18日止。

第四部分 附件

- 一、《广东省深圳市福田区人民法院重新评估委托书》
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象外观和内部状况照片
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、迪海·蔚蓝海湾国际公馆一期 504 套房产明细表
- 六、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件

广东省深圳市福田区人民法院 重新评估委托书

(2021)粤0304执恢165-167号

深圳市国誉房地产土地估价顾问有限公司:

我院因审判、执行工作需要,根据法律、法规及我院的有关规定,于2019年7月25日以(2018)粤0304执43837-43839号案件委托你单位对深圳市迪海投资发展有限公司名下位于汕头市南澳县牛郎岬的土地(南府国用2014特1399、1400号)及地上在建工程整体价值以及该在建工程中的504套房产市场价值评估。你司于同年12月6日出具了《房地产估价报告》(深国誉评字[2019]SF12001号)。现由于你司做出的《房地产估价报告》(深国誉评字[2019]SF12001号)已过有限期限。根据相关法律、法规及我院的有关规定,现请你司对深圳市迪海投资发展有限公司名下位于汕头市南澳县牛郎岬的土地(南府国用2014特1399、1400号)及地上在建工程整体价值以及该在建工程中的504套房产进行重新评估,并出具新的《房地产估价报告》。

1、我院委托你单位对上述标的物评估的目的是: 拍卖参考
2、有关评估的资料由我单位提供,并根据需要提供相应协助。
院向你

3、你单位应在决定接受委托评估之日起七日内作出评估报告。(含电子版,并作成PDF格式,并将附件扫描做进报告里,标的物照片五张)。超过委托时限未作出评估报告,经催办无正当理由仍未作出的,我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用,并取消你单位接受我院委托的资格。

4、你单位必须严格遵守国家有关法律、法规和行业规章的规定,按照特定的评估目的,遵循法定或公允的标准和程序,运用科学的方法,对评估物的现时价格进行评定和估算,并按照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告书。

5、你单位必须自行完成评估业务,不得转委托其他评估机构;必须指定具有相应资格的评估人员进行评估,并就评估的内容承担出庭作证的义务。

6、评估工作只向我院负责,不得向其他人泄露评估的有关情况和当事人的商业秘密;向当事人收集评估所需资料、询问有关情

况或进行现场勘察，事先须征得我院相关审判业务部门的同意，不得擅自接触当事人。

7、当事人对评估报告有异议，你单位应在十日内对评估报告进行修正或作出书面答复。经我院催办仍不作答复的，视为未作评估，我院取消此次委托。你单位不得收取费用，并取消接受我院委托资格。

8、当事人对评估结论或复议结论有异议，且经庭审或审理查明有证据证明评估结论确有错误的，该评估结论无论证力或不作拍卖依据，我院将另行委托评估机构进行评估，你单位不得收取此次评估费用。

9、评估费用按我院适用的有关规定执行。无法拍卖、变卖的，你单位不得收取评估费。

10、评估费由我单位直接向你单位支付。

11、因当事人的责任重新评估的，评估费用由负有责任的当事人支付；因评估机构的责任撤销委托的，不支付评估费用。

12、你单位如有违法或违规，我院将依据法律、法规和我院《委托评估、拍卖工作细则》的规定，作出处理，直至取消接受我院委托的资格，追究法律责任。

13、如你单位接受委托，请将签妥的评估委托书一式两份交给承办人。你单位如不接受委托，应当在三日内具理由书面通知我院。如在受到本委托书五日内没有明示接受委托，视为拒绝接受委托。

委托人：深圳市福田区人民法院
住所地：深圳市福田区福民路123号
邮政编码：518048
开户行：民生银行深圳科苑支行
户名：深圳市福田区人民法院
帐号：9902001449994076
案号：(2021)粤0304执恢165-167号
案件承办人：林涛
电话：0755-21981300

委托方签字(盖章)

二〇二一年一月十三日



受托人：

住所地：

邮政编码：

开户行：

户名：

帐号：

联系人：郭阳

电话：



受托方签名(盖章)

广东省深圳市福田区人民法院
委托评估书

(2018)粤0304执43837-43839号

深圳市国誉房地产土地估价顾问有限公司:

我院因审判、执行工作需要,根据法律、法规及我院的有关规定,决定委托你单位评估下列标的物:1) 深圳市迪海投资发展有限公司名下位于南澳县牛郎岙的土地(南府国用2014第特1400、1399)以及地上深圳市迪海投资发展有限公司名下位于南澳县后宅镇迪海蔚蓝海湾国际公馆一期的504套房产(详见附表)总体价值;2) 上述土地整体项目价值。

1、我院委托你单位对上述标的物评估的目的是: 拍卖参考

2、有关评估的资料由我院向你单位提供,并根据需要提供相应协助。

3、你单位应在决定接受委托评估之日起七日内作出评估报告。(含电子版,并作成PDF格式,并将附件扫描做进报告里,标的物照片五张)。超过委托时限未作出评估报告,经催办无正当理由仍未作出的,我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用,并取消你单位接受我院委托的资格。

4、你单位必须严格遵守国家有关法律、法规和行业规章的规定,按照特定的评估目的,遵循法定或公允的标准和程序,运用科学的方法,对评估物的现时价格进行评定和估算,并按照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告书。

5、你单位必须自行完成评估业务,不得转委托其他评估机构;必须指定具有相应资格的评估人员进行评估,并就评估的内容承担出庭作证的义务。

6、评估工作只向我院负责,不得向其他人泄露评估的有关情况和当事人的商业秘密;向当事人收集评估所需资料、询问有关情况或进行现场勘察,事先须征得我院相关审判业务部门的同意,不得擅自接触当事人。

7、当事人对评估报告有异议,你单位应在十日内对评估报告进行修正或作出书面答复。经我院催办仍不作答复的,视为未作评估。

我院取消此次委托。你单位不得收取费用，并取消接受我院委托资格。

8、当事人对评估结论或复议结论有异议，且经庭审或审理查明有证据证明评估结论确有错误的，该评估结论无论证力或不作拍卖依据，我院将另行委托评估机构进行评估，你单位不得收取此次评估费用。

9、评估费用按我院适用的有关规定执行。无法拍卖、变卖的，你单位不得收取评估费。

10、评估费由我单位直接向你单位支付。

11、因当事人的责任重新评估的，评估费用由负有责任的当事人支付；因评估机构的责任撤销委托的，不支付评估费用。

12、你单位如有违法或违规，我院将依据法律、法规和我院《委托评估、拍卖工作细则》的规定，作出处理，直至取消我院委托的资格，追究法律责任。

13、如你单位接受委托，请将签妥的评估委托书一式两份交给承办人。你单位如不接受委托，应当在三日内具理由书面通知我院。如在受到本委托书五日内没有明示接受委托，视为拒绝接受委托。

委托人：深圳市福田区人民法院
住所地：深圳市福田区福民路123号
邮政编码：518048
开户行：民生银行深圳科苑支行
户名：深圳市福田区人民法院
帐号：1821014210000466
案号：(2018)粤0304执43837-43839号
案件承办人：林涛
电话：0755-21981300
委托方签名(盖章)

二〇一八年七月二十五日

受托人：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司
住所地：
邮政编码：
开户行：交通银行股份有限公司深圳分行
户名：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司
帐号：0202100322579
联系人：郭强
电话：1588967953
受托方签名(盖章)



估价对象位置示意图

(南澳县迪海·蔚蓝海湾项目)



估价对象外观和内部状况照片（一）

（南澳县迪海·蔚蓝海湾项目）



在建工程外观



未开发部分土地



在建工程外观



在建工程外观

估价对象外观和内部状况照片（二）

（南澳县迪海·蔚蓝海湾项目）



物业内景



物业内景



景观



景观

南澳县自然资源局

复函

深圳市福田区人民法院：

贵院 2019 年 11 月 6 日的《函》收悉。现就协助查询南澳县“迪海蔚蓝海湾项目”一期项目的规划建筑设计方案等情况函告如下：

深圳市迪海投资发展有限公司及其南澳分公司开发建设的“迪海蔚蓝海湾项目”，位于南澳县后宅镇牛郎岬环岛公路沿海一侧，总用地面积 26666.67 m²（土地使用证号：南国用[2007]字第特 871 号）。该项目工程的规划建筑设计方案（包括：项目整体设计规划、建设容积率、附属配套设施、绿地等）均是整体报批并于 2011 年 6 月 25 日由南澳县原城乡建设规划局批准，建设规模为总建筑面积约 96965.94 m²。该项目一期建设为 2 幢 23 层公寓，总面积 66126.82 m²，其中地下室 3 至 4 层 12048.58 m²。二期规划建筑面积约 30839.12 m²（主要是酒店及地下层等配套设施）。

深圳市迪海投资发展有限公司及其南澳分公司当时为方便贷款抵押等融资需要，于 2014 年 8 月将“南国用[2007]字第特 871 号”整块土地（设计规划等已整体获批准）拆分为两块，即南府国用[2014]第特 1399 号（用地面积 10589

m²)和南府国用[2014]第特1400号(用地面积16077.67 m²)两块土地。

2015年4月,因该楼盘销售渠道不畅、资金链断裂等原因,在二期项目主体建筑基本完成后于2015年4月申请停工。后因一系列债权债务纠纷等因素,自2015年起,深圳市福田区、南山区和南澳县等多家法院分别查封或轮候查封了“迪海蔚蓝海湾项目”一期工程全部建筑物及其二期项目土地(即南府国用[2014]第特1400号)。

由于“迪海蔚蓝海湾项目”一期拟建设的主题餐厅及地下层均位于地块二(南府国用[2014]第特1400号)范围内,而主题餐厅及地下层部分又交叉在地块一(南府国用[2014]第特1399号)范围内。同时,整个项目一期、二期规划的道路交通互为一体,即原设计批准的二期项目道路交通需在一期工程建成后方可通行。

鉴于“迪海蔚蓝海湾项目”为行政审批的整个规划建设项目,该项目虽被分割为两块土地,但实为同一产权人,且在地块分割时没有明确规划设计条件,更没有申请变更规划方案等行政审批。若将本属一个整体的地块拆分后单独处置则违反了已批准的规划行政许可,且存在“地块二”无法实际通行使用的尴尬情况,届时也将必然引发原购房人的强烈反对而产生新的社会不稳定问题。

为此,建议贵院在处置涉及该项目土地及在建工程时,应充分考虑上述实际情况,尤其是该项目地块二(南府国用

[2014]第特 1400 号)土地并不具备单独处置的条件, 而应优先考虑与其他法院的执行案件合并处置, 将该项目的在建工程连同全部土地整体处置, 既合法合规, 又可取得各方共赢的局面, 共同维护社会和谐稳定。

南澳县自然资源局
2019年11月22日

南澳县自然资源局

复函

深圳市福田区人民法院：

贵院关于（2018）粤 0304 执 43837-43839 号之四和（2018）粤 0304 执 43837-43839 号之五《协助查询通知书》收悉，经我局不动产登记中心查询，现函复如下：

一、深圳市迪海投资发展有限公司名下 575 套房产情况

深圳市迪海投资发展有限公司（统一社会信用代码 9144030019232421X3），法定代表人郝智海，身份号码 440504196611100433）名下 575 套房产在我局不动产登记中心查无登记信息。

二、特 1399、1400《国有土地使用证》及出让合同情况

深圳市迪海投资发展有限公司现在拥有的宗地为原县政府 1992 年出让给香港顺程国际有限公司与汕头市金凤城实业发展公司的出让土地，1993 年 4 月 12 日当事人凭 92010、92028 号出让合同及相关资料办理了特 04 号土地证

2005 年 12 月 30 日，汕头金凤城实业发展公司凭法院裁定书等资料将特 04 号土地证再转为汕头金凤城实业发展公司，证

号为特 771 号。

2007 年 3 月 29 日，深圳市迪海投资发展有限公司再凭土地房产权属转移证、交易税费等资料将特 771 号土地证转为深圳市迪海投资发展有限公司，证号为特 871 号。

2014 年 8 月 8 日，深圳市迪海投资发展有限公司凭规划部门同意分割的图纸、申请书等资料，再将特 871 号土地证分割为特 1399 号，特 1400 号两本证件。使用权人：深圳市迪海投资发展有限公司。

特此函复

- 附件 1、南府国用（2014）第特 1399《国有土地证》复印件
- 2、南府国用（2014）第特 1400《国有土地证》复印件
- 3、92028 号出让合同
- 4、92010 号出让合同



高府 国用 (2014) 第 1399 号

土地使用权人	深圳市迪海投资发展有限公司		
座 落	南溪县牛郎坝		
地 号		图 号	
地类 (用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2062年4月29日
使用权面积	10589.00M ²	其中	
		独用面积	8854.86 M ²
		分摊面积	1734.14 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



记 事



登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



粤地国用(2014)第1400号

土地使用权人	深圳市迪海投资发展有限公司		
座落	南澳县牛郎坑		
地号		图号	
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2062年4月29日
使用权面积	16077.67 M ²	其中	独用面积 16077.67 M ²
			分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



记 事



登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



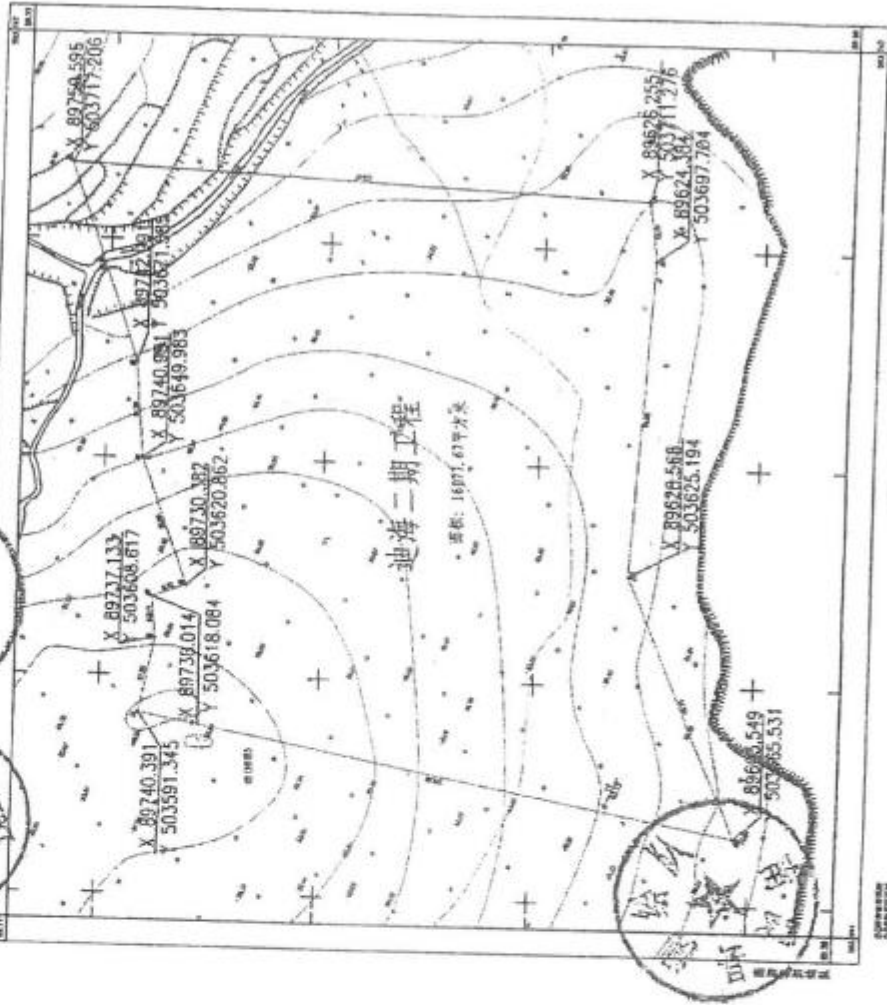
私房 国用 (2014) 第 特1400 号

土地使用权人	深圳市地海投资发展有限公司		
座落	西乡区牛围村		
地号	图号		
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2052年4月29日
使用权面积	共	独用面积	16077.67 M ²
	中	分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



记事



土地证专用

测量员: 周国平
 日期: 2014年8月2日

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 201110 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本项目符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期 二〇一一年二月一日

用地单位	深圳市迪海投资发展有限公司
用地项目名称	迪海·蔚蓝海湾国际公馆
用地位置	后屯镇、牛郎岛
用地性质	住宅兼容商业(服务)用地
用地面积	贰万陆仟陆佰柒拾平方米
建设规模	约八万平方米
附图及附件名称	1. 用地规划红线图 2. 建设用地规划审批表

注：补办

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

国有土地使用权出让合同书

No: 92010

出让方: 南溪县国土局 (下称甲方)

地 址: 隆溪新街

受让方: 辛凯利 (下称乙方)

地 址: 玻利维亚, 圣塔克鲁斯, 乌拉加街709号

经甲乙双方协商，现就土地使用权出让事宜达成协议如下：

一、甲方同意将位于 隆云公路下牛郎场东侧 (地类等级为 010) 的国有土地 30 亩 (折合 19998 M²，其四至界址见用地红线图) 的使用权出让给乙方使用。乙方只拥有土地的使用权，没有所有权。其合法的土地使用权受国家法律保护。

二、本合同出让的土地使用权，乙方用于建设 别墅、高级住宅及其配套设施。投资总额 1000 万元。投资期限：二年。

三、土地使用权出让年限为 70 年。从 1992 年 4 月 30 日起至 2062 年 4 月 30 日止。

四、乙方应向甲方支付地价款 每年 41800 元/亩，总额为 125.4 万元 (人民币)。
(注：合同中有“林正章”印章)

五、乙方使用土地期间还应按县政府有关规定缴纳土地使用税。

六、乙方在出让地块范围内开发兴建第二款所限定用途的建筑物，须符合下列要求：

1. 容积率 为：编制小区规划报县建委审批。
(注：合同中有“林正章”印章)
2. 建筑密度 率：

3. 建筑层数须建 自东至西 层以上

4. 自东至西

七、乙方愿意于合同签订之日向甲方交付土地 自东至西 万元，
土地使用权出让金的20%，即 25万元（人民币），

余出让金于合同生效之日起六十日内付清。如分期付款，按银行整存整取年利息 自东至西 厘计付。各期付款：

第一期 自东至西 万元，于 自东至西 年 自东至西 月 自东至西 日交付；

第二期 自东至西 万元，于 自东至西 年 自东至西 月 自东至西 日交付；

第三期 自东至西 万元，于 自东至西 年 自东至西 月 自东至西 日交付；

最后一期 自东至西 万元，于 自东至西 年 自东至西 月 自东至西 日交付。

如果 自东至西 付清余款，则相应 自东至西 的利息。

八、乙方可凭本合同书和“非农建设用地许可证”到城建部门
报建，全部付清土地使用权出让金后三十日内，到当地国土局办理
土地使用权登记手续，领取土地使用证，确认其使用权。

九、乙方必须于合同生效后一年内完成工程设计并进行施工。

十、乙方在本地块范围内建设，必须按规定经城建或环保、消
防、管线、交通等有关主管部门批准，所需费用由乙方负担。

十一、在土地使用期内，乙方如需改变土地用途，必须报经甲
方批准，并按有关规定签订补充合同，补足地价款，办理变更登记
手续。

十二、乙方持有本地块《国有土地使用证》，并除土地开发费

和土地使用权出让金外，投入开发建设资金已达到总额的25%计250万元（人民币）进行开发的，才可将其拥有的土地使用权余期转让给他人。

十三、乙方须于转让合同签订后十五日内到当地国土局办理转让登记手续，换领土地使用证。转让地块发生增值的，转让人应向市政府缴付土地增值费。

本合同所规定乙方的权利义务，随土地使用权转让而转移给新的受让人。

十四、乙方所拥有的土地使用权可以按差出租。乙方须于出租合同签订后三十日内到当地国土局办理租赁登记，并按规定缴纳有关税费。土地使用权出租不改变本合同所规定的权利义务关系。

十五、乙方持有《国有土地使用证》后，可将其拥有的土地使用权进行债务抵押。乙方必须于抵押合同签订后十日内到当地国土局办理抵押登记。不经登记的土地使用权抵押无效。地上建筑物抵押时，其相应的土地使用权也一同抵押。

原批准规划的建筑物、附着物未全部竣工之前，土地使用权只能用以开发建设本地块所引起的债务抵押。

在处分被抵押的土地使用权时，取得土地使用权的抵押人或第三者，应按规定办理土地使用权转让登记，并按规定缴付土地增值费。

十六、土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、附着物

由甲方无偿收回县政府所有。土地使用者应于期满后十日内交还该地块的《国有土地使用证》，办理注销登记。

十七、乙方需要续期使用的，应于期满前180日内向甲方提出申请。经同意后与甲方签订续用合同，缴付地价款和办理使用权登记手续。

十八、在土地使用权出让有效年限内，县政府可根据社会公众利益需要，依照法律程序提前收回土地使用权，但应按乙方已使用的年期和开发利用土地的实际状况，给予合理补偿。

十九、乙方逾期未缴付本合同规定的任何费用时，甲方将按日以拖欠款总额的1%加罚滞纳金。地价款连续拖欠一年的，甲方有权解除合同，无偿收回土地使用权，其地上属乙方建设的建筑物，由乙方清除。

二十、乙方不按第九条规定使用的，甲方应予以警告；逾期可处罚款。闲置超过二年的，甲方有权解除合同，收回其土地使用权，退还土地使用权出让金，其余金额概不退回。

二十一、本合同自签订之日起生效，双方应共同遵守执行。如有未尽事宜，由双方另行协商解决。

合同正本一式二份，甲乙双方各执一份。合同副本六份，分送各有关部门存查。

出让方：(盖章)



代表：(签名)



受让方：(盖章)

代表：(签名)

合同签订地点：南和县国土局

合同签订日期：一九九二年四月三十日

国有土地使用权出让合同书

No: 92008

出让方: 南澳县国土局 (下称甲方)

地 址: 隆澳新街

受让方: 嘉境顺程国际有限公司 (下称乙方)

地 址: 油麻地渡船街文苑楼13号字楼

经甲乙双方协商，现就土地使用权出让事宜达成协议如下：

一、甲方同意将位于牛部堰公路南侧及北侧牛部堰旁（地块编号为 008，）的国有土地 50 亩（折合 39960 M²，其四至界址见用地红线图）的使用权出让给乙方使用。乙方只拥有土地的使用权，没有所有权。其合法的土地使用权受国家法律保护。

二、本合同出让的土地使用权，乙方用于建设 别墅 住宅。投资总额 2000 万元。投资期限：2 年。

三、土地使用权出让年限为 70 年。从 2002 年 01 月 21 日起至 2072 年 01 月 21 日止。

四、乙方应向甲方支付地价款每平方 41800 元，总额为 25.820 万元（人民币）。

五、乙方使用土地期间还应按县政府有关规定缴纳土地使用税。

六、乙方在出让地块范围内开发兴建第二款所限定用途的建筑物，须符合下列要求：编制小区规划报县建设局审批。

- 1、容积率
- 2、建筑密度

3. ~~建筑物层数~~ ~~须建~~ ~~层以上~~
~~按五层~~ ~~按五层~~
4. ~~绿化率~~ ~~为~~ ~~按五层~~

七、乙方愿意于合同签订之日向甲方交付土地开发费 ~~一~~ 万
~~元~~ 土地使用权出让金的20%，即 50 万元（人民币），
余出让金于合同生效之日起六十日内付清。如分期付款，按银行整
存整取年利息 ~~为~~ 计付。各期付款：

- 第一期 ~~一~~ 万元，~~一~~ 年 ~~一~~ 月 ~~一~~ 日交付。
- 第二期 ~~一~~ 万元，~~一~~ 年 ~~一~~ 月 ~~一~~ 日交付。
- 第三期 ~~一~~ 万元，~~一~~ 年 ~~一~~ 月 ~~一~~ 日交付。
- 最后 ~~一~~ 期 ~~一~~ 万元，~~一~~ 年 ~~一~~ 月 ~~一~~ 日交付。

如果乙方提前付清余款，则相应扣减已计付的利息。

八、乙方可凭本合同书和“非农建设用地许可证”到城建部门
报建，全部付清土地使用权出让金后三十日内，到当地国土局办理
土地使用权登记手续，领取土地使用证，确认其使用权。

九、乙方必须于合同生效后一年内完成工程设计并进行施工。

十、乙方在本地块范围内建设，必须按规定经城建或环保、消
防、管线、交通等有关主管部门批准，所需费用由乙方负担。

十一、在土地使用期内，乙方如需改变土地用途，必须报经甲
方批准，并按有关规定签订补充合同，补足地价款，办理变更登记
手续。

十二、乙方持有本地块《国有土地使用证》，并除土地开发费

和土地使用权出让金外，投入开发建设资金已达到总额的25%计500万元(人民币)进行开发的，才可将其所拥有的土地使用权余期转让给他人。

十三、乙方须于转让合同签订后十五日内到当地国土局办理转让登记手续，换领土地使用证。转让地块发生增值的，转让人应向市政府缴付土地增值费。

本合同所规定乙方的权利义务，随土地使用权转让而转移给新的受让人。

十四、乙方所拥有的土地使用权可以依法出租。乙方须于出租合同签订后三十日内到当地国土局办理租赁登记，并按规定缴纳有关税费。土地使用权出租不改变本合同所规定的权利义务关系。

十五、乙方持有《国有土地使用证》后，可将其拥有的土地使用权进行债务抵押。乙方必须于抵押合同签订后十日内到当地国土局办理抵押登记。不经登记的土地使用权抵押无效。地上建筑物抵押时，其相应的土地使用权也一同抵押。

原批准规划的建筑物、附着物未全部竣工之前，土地使用权只能用以开发建设本地块所引起的债务抵押。

在处分被抵押的土地使用权时，取得土地使用权的抵押权人或者第三者，应按规定办理土地使用权转让登记，并按规定缴付土地增值费。

十六、土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、附着物

由甲方无偿收回县政府所有。土地使用者应于期满后十日内交还该地块的《国有土地使用证》，办理注销登记。

十七、乙方需要续期使用的，应于期满前180日内向甲方提出申请。经同意后与甲方签订续用合同，缴付地价款和办理使用权登记手续。

十八、在土地使用权出让有效年限内，县政府可根据社会公众利益需要，依照法律程序提前收回土地使用权，但应按乙方已使用的年期和开发利用土地的实际情况，给予合理补偿。

十九、乙方逾期未缴付本合同规定的任何费用时，甲方将按日以拖欠款总额的1%加罚滞纳金。地价款连续拖欠一年的，甲方有权解除合同，无偿收回土地使用权，其地上属乙方建设的建筑物，由乙方清除。

二十、乙方不按第九条规定使用的，甲方应予以警告；逾期可处罚款。闲置超过二年的，甲方有权解除合同，收回其土地使用权，退还土地使用权出让金，其余金额概不退回。

二十一、本合同自签订之日起生效，双方应共同遵守执行。如有未尽事宜，由双方另行协商解决。

合同正本一式二份，甲乙双方各执一份。合同副本六份，分送各有关部门存查。

第 号 周用 (2007) 字第 特671 号

中华人民共和国 国有土地使用证



Nº 010355549

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一节

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。


——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

南澳县

人民政府(章)

2007年 月

深圳市迪海投资发展有限公司			
土地使用者	南澳县牛脚嶼		
座落	图号	89.588-503.548	
地号	土地等级		
用途	住宅		
使用权类型	转让	终止日期	2062年4月29日
使用权面积	贰万肆仟玖佰叁拾贰点伍叁平方米		
分摊面积	分摊：壹仟柒佰叁拾肆点壹肆平方米		
填证机关	 (章) 2007年3月30日		

日期	内容
	<p>已于2007年10月29日办理抵押登记, 设定期限自2007年4月29日起至2017年10月29日止</p> <p>已于2007年10月29日办理抵押登记, 设定期限自2007年4月29日起至2017年10月29日止</p> <p>已于2007年10月29日办理抵押登记, 设定期限自2007年4月29日起至2017年10月29日止</p> <p>已于2007年10月29日办理抵押登记, 设定期限自2007年4月29日起至2017年10月29日止</p> <p>已于2007年10月29日办理抵押登记, 设定期限自2007年4月29日起至2017年10月29日止</p> <p>已于2007年10月29日办理抵押登记, 设定期限自2007年4月29日起至2017年10月29日止</p> <p>已于2007年10月29日办理抵押登记, 设定期限自2007年4月29日起至2017年10月29日止</p>

引

中

不动产产权情况表

现状数据。已被查封。

受理编号: BLTD22018042000003

权证号		南府国用(2014)字第特1399号		档案号	DD201400035		
权属人		深圳市迪海投资发展有限公司		身份证号	440301103661083		
座落		南澳县牛郎嶼					
地号	\		单元号	\			
土地性质	国有建设用地使用权		土地批准文号	\			
土地来源	出让		登记日期	2014-08-13			
独自使用面积	\m²		建筑结构				
建筑占地面积	\m²		房屋取得方式	\		总层数	\
分摊面积	\m²		建筑面积	\m²			
共用地面积	10589m²		竣工日期				
终止日期	2062/4/29		房产面积	\m²			
土地用途	城镇住宅用地		房屋用途				
共有人							
附记		\					
预告	受理编号			证明号	\		
	义务人	\		权利人	\		
异议	权利人	\		受理编号	\		
	登记时间	\		证明号	\		
地役权	权利人	\		受理编号	\		
	登记时间	\		证明号	\		
抵押情况							
查封情况	受理编号: BLCF2018042000008-1; 查封文号: (2015)深福法民一初字第7118号; 来文单位: 广东省深圳市福田区人民法院; 登记日期: 2015-09-25; 查封期限: 2015-09-29 至 2018-09-28;						
	受理编号: NA201805170001-1; 查封文号: (2015)深福法民一初字第3210号; 来文单位: 深圳市福田区人民法院; 登记日期: 2018-05-17; 查封期限: 2018-05-28 至 2021-05-27;						
	受理编号: NA201809100005-1; 查封文号: (2017)粤0304执795号; 来文单位: 广东省深圳市福田区人民法院; 登记日期: 2018-09-10; 查封期限: 2018-08-30 至 2021-08-30;						

(本表无登记部门盖章无效)

汕头市南澳县不动产登记中心
查询日期: 2019-04-19

不动产产权情况表

现状数据。已被查封。已被抵押。

受理编号: BLTD22018042000004

权证号		南府国用(2014)字第特1400号		档案号	DD201400036		
权属人		深圳市迪海投资发展有限公司		身份证号	440301103661083		
座落		南澳县牛郎岬					
地号	\		单元号	\			
土地性质	国有建设用地使用权		土地批准文号	\			
土地来源	出让		登记日期	2014-08-13			
独自使用面积	\m ²		建筑结构	\			
建筑占地面积	\m ²		房屋取得方式	\			
分摊面积	\m ²		建筑面积	\m ²		总层数	\
共用地面积	16077.67m ²		竣工日期	\			
终止日期	2062/4/29		房产面积	\m ²			
土地用途	城镇住宅用地		房屋用途	\			
共有人		\					
附记		\					
预告	受理编号	\		证明号	\		
	义务人	\		权利人	\		
异议	权利人	\		受理编号	\		
	登记时间	\		证明号	\		
地役权	权利人	\		受理编号	\		
	登记时间	\		证明号	\		
抵押情况	受理编号: BLDY2018042300001; 抵押权人: 钟勇光; 债权数额: 5000000元; 抵押范围: ; 他项权证号: 南府他项(2015)第土抵322号; 登记日期: 2015-01-30; 抵押期限: 2015-08-01止;						
查封情况	受理编号: BLCF2018042000007-1; 查封文号: (2015)深南法民一初字第735号; 来文单位: 深圳市南山区人民法院; 登记日期: 2015-07-29; 查封期限: 2015-07-29 至 2018-07-28;						
	受理编号: BLCF2018042000008-2; 查封文号: (2015)深福法民一初字第7118号; 来文单位: 广东省深圳市福田区人民法院; 登记日期: 2015-09-25; 查封期限: 2015-09-29 至 2018-09-28;						
	受理编号: NA201805170002-1; 查封文号: (2015)深福法民一初字第3210号; 来文单位: 深圳市福田区人民法院; 登记日期: 2018-05-17; 查封期限: 2018-05-28 至 2021-05-27;						
	受理编号: NA201809100005-2; 查封文号: (2017)粤0304执795号; 来文单位: 广东省深圳市福田区人民法院; 登记日期: 2018-09-10; 查封期限: 2018-08-30 至 2021-08-30;						

(本表无登记部门盖章无效)

汕头市南澳县不动产登记中心
查询日期: 2019-04-19

建设用地批准书

根据《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》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》规定，本项建设用地业经有权机关批准，现准予使用土地。特发此书。

本批准书在颁发之日起至 2011 年 12 月 期间有效。



填发机关

2011 年 04 月 01 日

No 00605904

用地单位名称	河源市(县)2007 河源市建设字第 2007010-5#				
建设项目名称	深圳中地通投资有限公司				
批准用地机关及批准文号	河源市地籍管理分局 河源市(县)学基字第 771 号				
批准用地面积	平方米	公顷	构筑物占地面积	平方米	平方米
土地所有权性质	国有		土地取得方式	转让	划拨、协议
土地座落	河源县牛桥墟				
四至	东 南 西 北				
批准的建设工期	自 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日				
本批准书有效期	自 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日				
备注	1. 进地规划红线，同意在红线范围内建设。 2. 进地规划红线，同意在红线范围内建设。 3. 进地规划红线，同意在红线范围内建设。				



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 201110 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本项目符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期

2011年11月1日

用地单位	深圳市迪海投资发展有限公司
用地项目名称	迪海·蔚蓝海湾国际公馆
用地位置	后宅镇、牛栏岭
用地性质	住宅兼容商业(服务)用地
用地面积	贰万陆仟陆佰柒拾平方米
建设规模	约八万平方米
附图及附件名称	1. 用地规划红线图 2. 建设用地规划审批表

注：补办。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

证字第 201204 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期 二〇一二年十二月二十五日

建设单位(个人)	深圳中远海投发展集团有限公司
建设项目名称	南通中远蔚蓝湾国际公寓一期
建设位置	南通市后总镇中远山墅
建设规模	占地面积(66126.82m ²),其中地上建筑面积(208857m ²)
附图及附件名称	1. 国有土地使用证 2. 建设用地规划许可证. 用地规划红线图 3. 建筑规划许可证 4. 县发改函. 环保函. 消防意见书 5. 建筑规划控制管理建设表

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 440523201304080101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本
建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



发证机关

日期 2013年04月08日

建设单位	深圳市迪海投资发展有限公司南澳分公司		
工程名称	迪海·蔚蓝海湾国际公馆公寓（一期）		
建设地址	南澳县后宅镇牛部埔		
建设规模	66126.82 m ²	合同价格	9126.768万元
设计单位	广东智海建筑设计有限公司		
施工单位	深圳市银厦建筑工程公司		
监理单位	广东恒胜建设监理有限公司		
合同开工日期	2012-11-01	合同竣工日期	2015-04-18
备注	建设规模为：总面积66126.82 m ² ，2幢地下4层，地上23层 项目经理：直敏，证书编号：粤144050810350 监理工程师：黄小勇，证书编号：44011456		

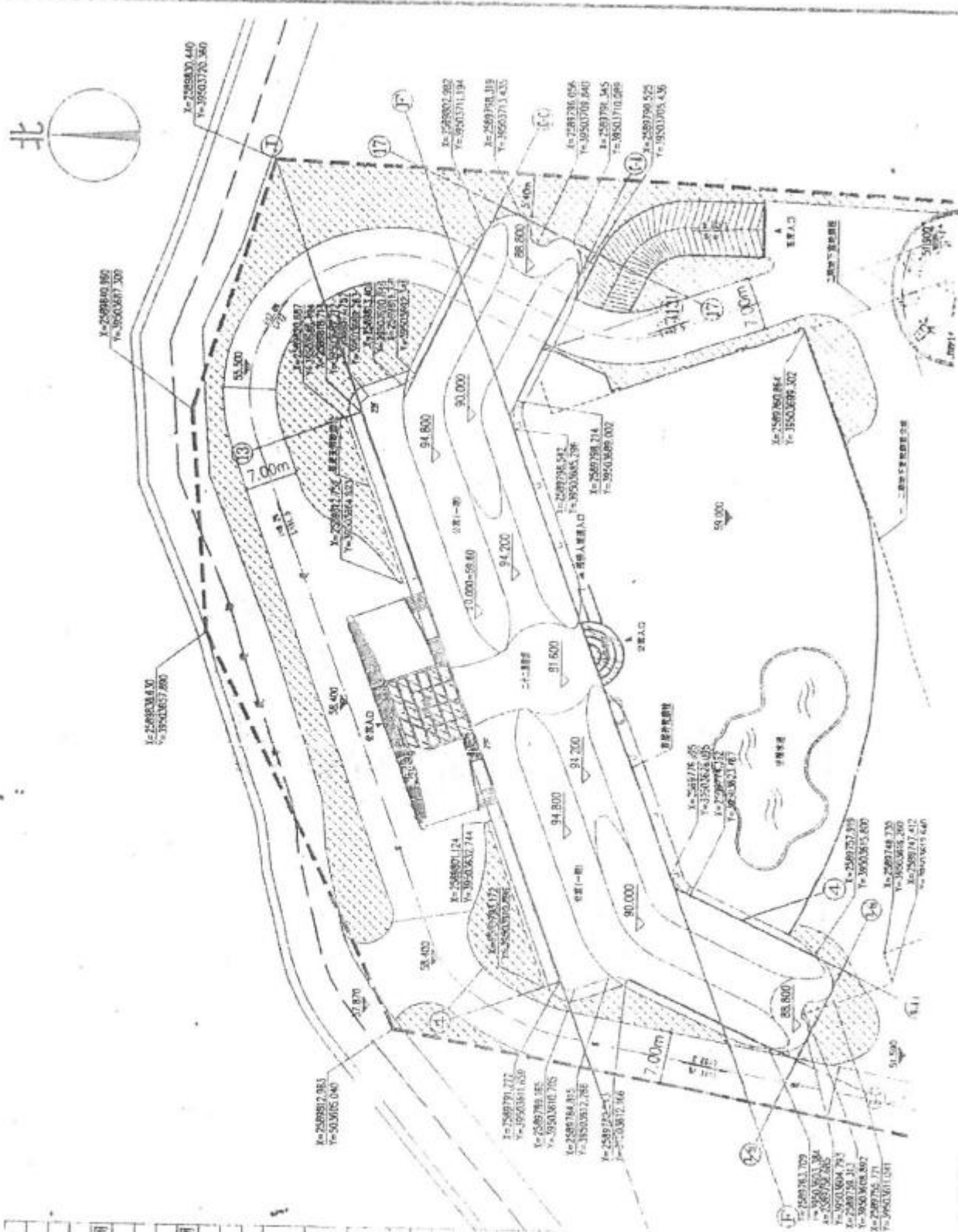
注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，
不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国
建筑法》的规定予以处罚。

Nº 501685

总经济技术指标

项目	数量	单位	备注
用地面积	26670	m ²	
总建筑面积	96965.94	m ²	
±0.00以上面积	74472.28	m ²	
公寓(173层)	43417.4	m ²	客房706间
公寓A1层(金茂)	4684.5	m ²	
主层营业厅	2001.47	m ²	
公寓裙楼裙房	246.6	m ²	
酒店(A1-10层)	22285.67	m ²	客房134间
宴会厅	829.64	m ²	客房5间
酒店屋顶楼座	208	m ²	
±0.00以下面积	22493.66	m ²	
公寓地下室	12308.6	m ²	
±0.00以下面积	1199.47	m ²	
酒店地下室	8985.59	m ²	
建筑占地面积	8314.45	m ²	
建筑密度	31.2	%	
绿地率	42	%	
容积率	2.793		
总套数	328	套	
酒店套数	138	套	
公寓套数	192	套	
建筑层数	88.8	层	



广东省 南澳县

商品房预售许可证

编号:南预售字[2014]02号

开发企业名称	深圳市迪海投资发展有限公司南澳分公司			资质证书号	粤南澳房开证字第0100015号	备注
项目名称	迪海·蔚蓝海湾国际公馆一期(暂定名)			坐落	南澳县后宅镇牛郎埔	
预售房屋建筑面积	53513.26	平方米	867	套	南国用(2007)字第特871号住宅	
住宅	46719.71	平方米	794	套	公寓楼二幢23层(不包含地下停车场)	
	6219.72	平方米	73	套		一幢23层公寓楼已建至第17层
商业用房		平方米		套		
预售款专用帐户	中国工商银行股份有限公司汕头高第支行, 2003025029200078447					

根据国家有关法律、法规和有关规定, 以上所列房屋经审核已符合预售条件, 准予预售。本证使用时须附上项目平面图, 并注明预售房屋各栋位置。

发证机关查询、投诉电话: 0754-86815108

有效期: 自 2014 年 01 月 22 日至 2015 年 04 月 18 日 (过期无效)



发证机关(盖章): 南澳县住房和城乡建设局
 发证日期: 二〇一四年一月二十二日

汕头市南澳县建设工程勘察成果报告审查合格书

项目名称：迪海·蔚蓝海湾国际公馆一期

报审日期：2012年9月19日

建设单位：深圳市迪海投资发展有限公司南澳分公司

勘察单位：广东核力工程勘察院

审查单位：汕头市澄海区建询工程咨询有限公司

合格书编号：南1203

由 广东核力工程勘察院 完成的 迪海·蔚蓝海湾国际公馆一期 勘察成果报告，已通过技术性审查。

请通知勘察单位，在勘察成果报告上注明本合格书编号后，正式出版勘察成果报告，并同时办理建设程序规定的报建相关手续。



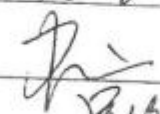
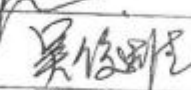
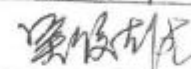

汕头市澄海区建询工程咨询有限公司

2012年11月30日

注：本表一式五份，一份存审查机构，一份送建设单位，一份送勘察单位，一份送监理部门，一份报主管部门备案。

汕头市澄海区建筑工程施工图设计文件审查报告

编号:南 1203

工程名称	迪海·蔚蓝海湾国际公馆	
建设单位	深圳市迪海投资发展有限公司南澳分公司	
审查意见:	<p>经审查,该项目的施工图设计文件达到国家的编制深度要求,地基基础与主体结构设计安全、可靠、符合规划、消防、节能、环保、抗震、卫生、人防等国家法律、法规和强制性标准,不损害公共安全和公众利益。</p> <p style="text-align: center;">审查机构名称:汕头市澄海区建询工程咨询有限公司  (公章) 2012年11月30日</p>	
审查人员名单		
专业名称	姓名(打印)	本人签名
建筑	庄大宽	
结构	李良	
给排水	吴俊雄	
电气	吴俊雄	
暖通	李伟	

本表一式三份,一份存审查机构,一份交建设单位,一份报建设行政主管部门。

中华人民共和国房地产开发企业

资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE

FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT ENTERPRISE
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

证书编号：粤南澳房开证字第 0100015

中华人民共和国住房和城乡建设部制

名称 深圳市迪海投资发展有限公司南澳分公司

住所 南澳县后宅镇前江码头水产品批发市场南侧三楼

法定代表人 郝智海

公司类型 有限责任公司

资质等级 四级



发证机关：

二〇一三年十一月十日

本证有效期至二〇一五年十一月九日

南澳. 蔚蓝海湾项目 (A栋) 未售部分 (237套)

序号	房号	房屋用途	建筑面积 (m ²)
1	201	产权式酒店	92.73
2	202	产权式酒店	60.38
3	203	产权式酒店	60.44
4	204	产权式酒店	60.44
5	205	产权式酒店	60.35
6	206	产权式酒店	89.63
7	207	产权式酒店	63.00
8	208	产权式酒店	63.13
9	209	产权式酒店	63.13
10	210	产权式酒店	62.57
11	211	产权式酒店	58.63
12	212	产权式酒店	53.02
13	214	产权式酒店	53.13
14	216	产权式酒店	53.42
15	301	产权式酒店	92.73
16	302	产权式酒店	60.38
17	304	产权式酒店	60.44
18	305	产权式酒店	60.35
19	306	产权式酒店	89.63
20	307	产权式酒店	63.00
21	308	产权式酒店	63.13
22	309	产权式酒店	63.13
23	310	产权式酒店	62.57
24	311	产权式酒店	58.63
25	315	产权式酒店	53.13
26	316	产权式酒店	53.42
27	401	产权式酒店	92.73
28	403	产权式酒店	60.44
29	404	产权式酒店	60.44
30	405	产权式酒店	60.35
31	406	产权式酒店	89.63
32	407	产权式酒店	63.00
33	408	产权式酒店	63.13
34	409	产权式酒店	130.20
35	410	产权式酒店	58.63
36	415	产权式酒店	53.42
37	501	产权式酒店	92.73
38	503	产权式酒店	60.44
39	504	产权式酒店	60.44
40	505	产权式酒店	60.35
41	506	产权式酒店	89.63
42	507	产权式酒店	63.00
43	508	产权式酒店	63.13

44	509	产权式酒店	
45	510	产权式酒店	130.20
46	513	产权式酒店	58.63
47	515	产权式酒店	53.13
48	601	产权式酒店	53.42
49	602	产权式酒店	92.73
50	604	产权式酒店	60.38
51	605	产权式酒店	60.44
52	606	产权式酒店	60.35
53	609	产权式酒店	89.63
54	610	产权式酒店	130.20
55	615	产权式酒店	58.63
56	701	产权式酒店	53.42
57	702	产权式酒店	92.73
58	703	产权式酒店	60.38
59	704	产权式酒店	60.44
60	705	产权式酒店	60.44
61	706	产权式酒店	60.35
62	707	产权式酒店	89.63
63	709	产权式酒店	63.00
64	710	产权式酒店	130.20
65	711	产权式酒店	58.63
66	712	产权式酒店	53.02
67	713	产权式酒店	53.13
68	714	产权式酒店	53.13
69	715	产权式酒店	53.13
70	801	产权式酒店	53.42
71	802	产权式酒店	92.73
72	803	产权式酒店	60.38
73	804	产权式酒店	60.44
74	805	产权式酒店	60.44
75	808	产权式酒店	60.35
76	809	产权式酒店	63.13
77	810	产权式酒店	130.20
78	901	产权式酒店	58.63
79	902	产权式酒店	92.73
80	903	产权式酒店	60.38
81	904	产权式酒店	60.44
82	905	产权式酒店	60.44
83	906	产权式酒店	60.35
84	907	产权式酒店	89.63
85	908	产权式酒店	63.00
86	909	产权式酒店	63.13
87	910	产权式酒店	130.20
88	911	产权式酒店	58.63
89	912	产权式酒店	53.02
90	914	产权式酒店	53.13

91	915	产权式酒店	53.42
92	1001	产权式酒店	92.73
93	1006	产权式酒店	89.63
94	1007	产权式酒店	63.00
95	1008	产权式酒店	63.13
96	1009	产权式酒店	130.20
97	1010	产权式酒店	58.63
98	1012	产权式酒店	53.13
99	1014	产权式酒店	53.13
100	1015	产权式酒店	53.42
101	1201	产权式酒店	92.73
102	1206	产权式酒店	89.63
103	1207	产权式酒店	63.00
104	1209	产权式酒店	130.20
105	1210	产权式酒店	58.63
106	1211	产权式酒店	53.02
107	1212	产权式酒店	53.13
108	1213	产权式酒店	53.13
109	1214	产权式酒店	53.13
110	1215	产权式酒店	53.42
111	1301	产权式酒店	92.73
112	1307	产权式酒店	63.00
113	1308	产权式酒店	63.13
114	1309	产权式酒店	130.20
115	1310	产权式酒店	58.63
116	1312	产权式酒店	53.13
117	1315	产权式酒店	53.42
118	1406	产权式酒店	89.63
119	1409	产权式酒店	130.20
120	1410	产权式酒店	58.63
121	1411	产权式酒店	53.02
122	1414	产权式酒店	53.13
123	1415	产权式酒店	53.42
124	1506	产权式酒店	89.63
125	1508	产权式酒店	63.13
126	1509	产权式酒店	130.20
127	1510	产权式酒店	58.63
128	1511	产权式酒店	53.02
129	1512	产权式酒店	53.13
130	1514	产权式酒店	53.13
131	1515	产权式酒店	53.42
132	1606	产权式酒店	89.63
133	1609	产权式酒店	130.20
134	1610	产权式酒店	58.63
135	1611	产权式酒店	53.02
136	1612	产权式酒店	53.13
137	1613	产权式酒店	53.13

138	1614	产权式酒店	53.13
139	1615	产权式酒店	53.42
140	1701	产权式酒店	92.73
141	1702	产权式酒店	60.38
142	1703	产权式酒店	60.44
143	1704	产权式酒店	60.44
144	1705	产权式酒店	60.35
145	1706	产权式酒店	89.63
146	1707	产权式酒店	63.00
147	1709	产权式酒店	130.20
148	1710	产权式酒店	58.63
149	1711	产权式酒店	53.02
150	1712	产权式酒店	53.13
151	1713	产权式酒店	53.13
152	1714	产权式酒店	53.13
153	1715	产权式酒店	53.42
154	1806	产权式酒店	89.63
155	1809	产权式酒店	130.20
156	1810	产权式酒店	58.63
157	1811	产权式酒店	53.02
158	1812	产权式酒店	53.13
159	1813	产权式酒店	53.13
160	1814	产权式酒店	53.13
161	1815	产权式酒店	53.42
162	1906	产权式酒店	89.63
163	1908	产权式酒店	63.13
164	1909	产权式酒店	130.20
165	1910	产权式酒店	58.63
166	1911	产权式酒店	53.02
167	1912	产权式酒店	53.13
168	1913	产权式酒店	53.13
169	1914	产权式酒店	53.13
170	1915	产权式酒店	53.42
171	2001	产权式酒店	92.73
172	2002	产权式酒店	60.38
173	2003	产权式酒店	60.44
174	2004	产权式酒店	60.44
175	2005	产权式酒店	60.35
176	2006	产权式酒店	89.63
177	2007	产权式酒店	63.00
178	2008	产权式酒店	63.13
179	2009	产权式酒店	130.20
180	2010	产权式酒店	58.63
181	2011	产权式酒店	53.02
182	2012	产权式酒店	53.13
183	2013	产权式酒店	53.13
184	2014	产权式酒店	53.13

185	2015	产权式酒店	
186	2101	产权式酒店	53.42
187	2102	产权式酒店	92.73
188	2103	产权式酒店	60.38
189	2104	产权式酒店	60.44
190	2105	产权式酒店	60.44
191	2106	产权式酒店	60.35
192	2107	产权式酒店	89.63
193	2108	产权式酒店	63.00
194	2110	产权式酒店	63.13
195	2111	产权式酒店	58.63
196	2112	产权式酒店	53.02
197	2113	产权式酒店	53.13
198	2114	产权式酒店	53.13
199	2115	产权式酒店	53.13
200	2204	产权式酒店	53.42
201	2205	产权式酒店	60.44
202	2206	产权式酒店	60.35
203	2207	产权式酒店	89.63
204	2208	产权式酒店	63.00
205	2209	产权式酒店	63.13
206	2210	产权式酒店	130.20
207	2211	产权式酒店	58.63
208	2212	产权式酒店	53.02
209	2213	产权式酒店	53.13
210	2214	产权式酒店	53.13
211	2215	产权式酒店	53.13
212	A312	产权式酒店	53.42
213	A314	产权式酒店	53.02
214	A603	产权式酒店	53.03
215	A607	产权式酒店	60.44
216	A608	产权式酒店	63.00
217	A611	产权式酒店	63.13
218	A612	产权式酒店	53.02
219	A806	产权式酒店	53.13
220	A1204	产权式酒店	89.63
221	A1404	产权式酒店	60.44
222	A1407	产权式酒店	60.44
223	A1505	产权式酒店	63.00
224	A1601	产权式酒店	60.35
225	A1602	产权式酒店	92.73
226	A1604	产权式酒店	60.38
227	A1605	产权式酒店	60.44
			60.35

228	A1607	产权式酒店	63.00
229	A1608	产权式酒店	63.13
230	A1708	产权式酒店	63.13
231	A1801	产权式酒店	92.73
232	A1803	产权式酒店	60.44
233	A1804	产权式酒店	60.44
234	A1805	产权式酒店	60.35
235	A2109	产权式酒店	130.24
236	A1002	产权式酒店	60.38
237	A1205	产权式酒店	60.35
小计	-	-	15,328.83

南澳. 蔚蓝海湾项目 (B栋) 未售部分 (267套)

序号	房号	房屋用途	建筑面积 (m ²)
1	401	产权式酒店	92.34
2	402	产权式酒店	60.14
3	403	产权式酒店	60.19
4	404	产权式酒店	60.19
5	405	产权式酒店	60.11
6	406	产权式酒店	89.27
7	407	产权式酒店	62.74
8	408	产权式酒店	62.88
9	409	产权式酒店	134.10
10	410	产权式酒店	58.39
11	411	产权式酒店	52.80
12	412	产权式酒店	52.92
13	413	产权式酒店	52.92
14	414	产权式酒店	52.92
15	415	产权式酒店	53.21
16	501	产权式酒店	92.34
17	502	产权式酒店	60.14
18	503	产权式酒店	60.19
19	504	产权式酒店	60.19
20	505	产权式酒店	60.11
21	506	产权式酒店	89.27
22	507	产权式酒店	62.74
23	508	产权式酒店	62.88
24	509	产权式酒店	134.10
25	510	产权式酒店	58.39
26	511	产权式酒店	52.80
27	512	产权式酒店	52.92
28	513	产权式酒店	52.92
29	514	产权式酒店	52.92
30	515	产权式酒店	53.21

31	601	产权式酒店	
32	602	产权式酒店	92.34
33	603	产权式酒店	60.14
34	604	产权式酒店	60.19
35	605	产权式酒店	60.19
36	606	产权式酒店	60.11
37	607	产权式酒店	89.27
38	608	产权式酒店	62.74
39	609	产权式酒店	62.88
40	610	产权式酒店	134.10
41	612	产权式酒店	58.39
42	613	产权式酒店	52.92
43	614	产权式酒店	52.92
44	615	产权式酒店	52.92
45	701	产权式酒店	53.21
46	702	产权式酒店	92.34
47	703	产权式酒店	60.14
48	704	产权式酒店	60.19
49	705	产权式酒店	60.19
50	706	产权式酒店	60.11
51	707	产权式酒店	89.27
52	708	产权式酒店	62.74
53	709	产权式酒店	62.88
54	710	产权式酒店	134.10
55	711	产权式酒店	58.39
56	712	产权式酒店	52.80
57	713	产权式酒店	52.92
58	714	产权式酒店	52.92
59	715	产权式酒店	52.92
60	801	产权式酒店	53.21
61	802	产权式酒店	92.34
62	803	产权式酒店	60.14
63	804	产权式酒店	60.19
64	805	产权式酒店	60.19
65	806	产权式酒店	60.11
66	807	产权式酒店	89.27
67	808	产权式酒店	62.74
68	809	产权式酒店	62.88
69	810	产权式酒店	134.10
70	811	产权式酒店	58.39
71	812	产权式酒店	52.80
72	813	产权式酒店	52.92
73	814	产权式酒店	52.92
74	815	产权式酒店	52.92
75	902	产权式酒店	53.21
76	903	产权式酒店	60.14
77	904	产权式酒店	60.19
		产权式酒店	60.19

78	905	产权式酒店	60.11
79	911	产权式酒店	52.80
80	912	产权式酒店	52.92
81	913	产权式酒店	52.92
82	914	产权式酒店	52.92
83	915	产权式酒店	53.21
84	1002	产权式酒店	60.14
85	1006	产权式酒店	89.27
86	1007	产权式酒店	62.74
87	1008	产权式酒店	62.88
88	1009	产权式酒店	134.10
89	1010	产权式酒店	58.39
90	1011	产权式酒店	52.80
91	1012	产权式酒店	52.92
92	1014	产权式酒店	52.92
93	1015	产权式酒店	53.21
94	1101	产权式酒店	92.34
95	1104	产权式酒店	60.19
96	1106	产权式酒店	89.27
97	1107	产权式酒店	62.74
98	1108	产权式酒店	62.88
99	1109	产权式酒店	134.10
100	1110	产权式酒店	58.39
101	1111	产权式酒店	52.80
102	1112	产权式酒店	52.92
103	1113	产权式酒店	52.92
104	1114	产权式酒店	52.92
105	1115	产权式酒店	53.21
106	1201	产权式酒店	92.34
107	1202	产权式酒店	60.14
108	1203	产权式酒店	60.19
109	1204	产权式酒店	60.19
110	1205	产权式酒店	60.11
111	1206	产权式酒店	89.27
112	1207	产权式酒店	62.74
113	1208	产权式酒店	62.88
114	1210	产权式酒店	58.39
115	1211	产权式酒店	52.80
116	1212	产权式酒店	52.92
117	1213	产权式酒店	52.92
118	1214	产权式酒店	52.92
119	1215	产权式酒店	53.21
120	1301	产权式酒店	92.34
121	1304	产权式酒店	60.19
122	1306	产权式酒店	89.27
123	1307	产权式酒店	62.74
124	1308	产权式酒店	62.88

125	1309	产权式酒店	134.10
126	1310	产权式酒店	58.39
127	1311	产权式酒店	52.80
128	1312	产权式酒店	52.92
129	1313	产权式酒店	52.92
130	1314	产权式酒店	52.92
131	1315	产权式酒店	53.21
132	1401	产权式酒店	92.34
133	1403	产权式酒店	60.19
134	1404	产权式酒店	60.19
135	1405	产权式酒店	60.11
136	1406	产权式酒店	89.27
137	1407	产权式酒店	62.74
138	1408	产权式酒店	62.88
139	1409	产权式酒店	134.10
140	1410	产权式酒店	58.39
141	1411	产权式酒店	52.80
142	1412	产权式酒店	52.92
143	1413	产权式酒店	52.92
144	1414	产权式酒店	52.92
145	1415	产权式酒店	53.21
146	1501	产权式酒店	92.34
147	1504	产权式酒店	60.19
148	1505	产权式酒店	60.11
149	1506	产权式酒店	89.27
150	1507	产权式酒店	62.74
151	1508	产权式酒店	62.88
152	1509	产权式酒店	134.10
153	1510	产权式酒店	58.39
154	1511	产权式酒店	52.80
155	1512	产权式酒店	52.92
156	1513	产权式酒店	52.92
157	1514	产权式酒店	52.92
158	1515	产权式酒店	53.21
159	1601	产权式酒店	92.34
160	1602	产权式酒店	60.14
161	1603	产权式酒店	60.19
162	1604	产权式酒店	60.19
163	1605	产权式酒店	60.11
164	1607	产权式酒店	62.74
165	1608	产权式酒店	62.88
166	1609	产权式酒店	134.10
167	1610	产权式酒店	58.39
168	1611	产权式酒店	52.80
169	1612	产权式酒店	52.92
170	1613	产权式酒店	52.92
171	1615	产权式酒店	53.21

172	1701	产权式酒店	92.34
173	1702	产权式酒店	60.14
174	1703	产权式酒店	60.19
175	1704	产权式酒店	60.19
176	1705	产权式酒店	60.11
177	1706	产权式酒店	89.27
178	1707	产权式酒店	62.74
179	1708	产权式酒店	62.88
180	1709	产权式酒店	134.10
181	1710	产权式酒店	58.39
182	1711	产权式酒店	52.80
183	1712	产权式酒店	52.92
184	1713	产权式酒店	52.92
185	1714	产权式酒店	52.92
186	1715	产权式酒店	53.21
187	1803	产权式酒店	60.19
188	1804	产权式酒店	60.19
189	1805	产权式酒店	60.11
190	1806	产权式酒店	89.27
191	1807	产权式酒店	62.74
192	1808	产权式酒店	62.88
193	1809	产权式酒店	134.10
194	1810	产权式酒店	58.39
195	1811	产权式酒店	52.80
196	1812	产权式酒店	52.92
197	1813	产权式酒店	52.92
198	1814	产权式酒店	52.92
199	1815	产权式酒店	53.21
200	1901	产权式酒店	92.34
201	1902	产权式酒店	60.14
202	1903	产权式酒店	60.19
203	1904	产权式酒店	60.19
204	1905	产权式酒店	60.11
205	1906	产权式酒店	89.27
206	1907	产权式酒店	62.74
207	1908	产权式酒店	62.88
208	1909	产权式酒店	134.10
209	1910	产权式酒店	58.39
210	1911	产权式酒店	52.80
211	1912	产权式酒店	52.92
212	1913	产权式酒店	52.92
213	1914	产权式酒店	52.92
214	1915	产权式酒店	53.21
215	2001	产权式酒店	92.34
216	2002	产权式酒店	60.14
217	2003	产权式酒店	60.19
218	2004	产权式酒店	60.19

219	2005	产权式酒店	60.11
220	2006	产权式酒店	89.27
221	2007	产权式酒店	62.74
222	2008	产权式酒店	62.88
223	2009	产权式酒店	134.10
224	2010	产权式酒店	58.39
225	2011	产权式酒店	52.80
226	2012	产权式酒店	52.92
227	2013	产权式酒店	52.92
228	2014	产权式酒店	52.92
229	2015	产权式酒店	53.21
230	2101	产权式酒店	92.34
231	2102	产权式酒店	60.14
232	2103	产权式酒店	60.19
233	2104	产权式酒店	60.19
234	2105	产权式酒店	60.11
235	2106	产权式酒店	89.27
236	2107	产权式酒店	62.74
237	2108	产权式酒店	62.88
238	2109	产权式酒店	134.10
239	2110	产权式酒店	58.39
240	2111	产权式酒店	52.80
241	2112	产权式酒店	52.92
242	2113	产权式酒店	52.92
243	2114	产权式酒店	52.92
244	2115	产权式酒店	53.21
245	2201	产权式酒店	92.34
246	2202	产权式酒店	60.14
247	2203	产权式酒店	60.19
248	2204	产权式酒店	60.19
249	2205	产权式酒店	60.11
250	2206	产权式酒店	89.27
251	2207	产权式酒店	62.74
252	2208	产权式酒店	62.88
253	2209	产权式酒店	134.10
254	2210	产权式酒店	58.39
255	2211	产权式酒店	52.80
256	2212	产权式酒店	52.92
257	2213	产权式酒店	52.92
258	2214	产权式酒店	52.92
259	2215	产权式酒店	53.21
260	B906	产权式酒店	89.27
261	B907	产权式酒店	62.74
262	B908	产权式酒店	62.88
263	B909	产权式酒店	134.06
264	B910	产权式酒店	58.39
265	B1606	产权式酒店	89.27

266	B1102	产权式酒店	60.14
267	B1402	产权式酒店	60.14
小计			17,865.78
南澳. 蔚蓝海湾项目 (A栋、B栋) 未售部份面积合计 (m ²)			33,194.61



统一社会信用代码
914403007586258562

营业执照

(副本)



名称 深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 余伟

成立日期 2004年03月01日

住所 深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋裙楼711

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企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



2020年11月27日

登记机关

变更（备案）通知书

22005269394

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司：

我局已于二〇二〇年十一月二十七日对你企业申请的（名称）变更予以核准；对你企业的（章程、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前章程：

备案后章程：

章程备案

变更前名称： 深圳市国誉房地产土地资产估价顾问有限公司

变更后名称： 深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



变更（备案）通知书

22005182108

深圳市国誉房地产土地资产估价顾问有限公司：

我局已于二〇二〇年十一月九日对你企业申请的（住所）变更予以核准；对你企业的（升级换照、章程修正案、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

升级换照：

备案前章程修正案：

备案后章程修正案：

章程备案

变更前住所： 深圳市宝安区新安街道新安湖社区龙江一巷4号光电大厦1001-1010房

变更后住所： 深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋裙楼711

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤建房估深备
〔2017〕0001号

企业名称：深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

统一社会信用代码：914403007586258562

法定代表人：余伟

注册地址：深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋裙楼711

有效期：至2023年08月12日

备案等级：壹级



请关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年12月07日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00170778

姓名 / Full name

邹雪兵

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362222197909193719

注册号 / Registration No.

4420060043

执业机构 / Employer

深圳市国誉房地产土地资产评估顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-1-20

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批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00171742

姓名 / Full name

余伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440306196612064210

注册号 / Registration No.

4420050073

执业机构 / Employer

深圳市国誉房地产土地资产评估顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-1-18

持证人签名 / Bearer's signature

