

浙江广天日月集团股份有限公司拟资产转让所涉及的浙江广天日月
集团股份有限公司持有的宁波兴宁路46号房地产

资产评估报告

大学评估[2017]NB0004号

第1册（共1册）

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

2017年10月30日

浙江广天日月集团股份有限公司拟资产转让所涉及的浙江广天日月 集团股份有限公司持有的宁波兴宁路 46 号房地产评估报告

目录

声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	4
一、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、资产评估报告使用限制说明.....	16
十三、资产评估报告日.....	17
附件.....	19
附件一资产评估汇总表或明细表.....	20
附件二其他与评估有关的文件.....	21

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。委托人或者其他评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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该正确理解评估结论，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、本资产评估机构及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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有者（或者产权持有单位）申报并经其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限定条件的影响或限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

浙江广天日月集团股份有限公 司拟资产转让所涉及的浙江广 天日月集团股份有限公司持有 的宁波兴宁路 46 号房地产 评估报告

摘要

大学评估[2017]NB0004号

重要提示

以下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。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受浙江广天日月集团
股份有限公司的委托，对浙江广天日月集团股份有限公司持有的宁波兴宁路46
号房地产在评估基准日的价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：拟资产转让。

评估对象：浙江广天日月集团股份有限公司持有的宁波兴宁路46号房地产。

评估范围：浙江广天日月集团股份有限公司申报的宁波兴宁路46号房地产。

评估基准日：2017年10月20日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场法和收益法。

评估结论：在公开市场和持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，
在本报告特别事项说明和使用限制下，选取市场法评估结果作为最终评估结论，
纳入本次评估范围的浙江广天日月集团股份有限公司持有的宁波兴宁路46号房
地产的评估值为人民币壹亿叁仟壹佰肆拾玖万陆仟贰佰元整

(RMB¥131,496,200.00)。

对评估结论产生影响的特别事项：

1、委估物业已抵押，提供的产权证为复印件，设定委估资产为产权人所有，不存在权属纠纷。

2、委估物业所在的土地使用权上建有无证房屋约 1240.25 平方米、无产权证的委估物业地下一层（面积约 1327 平方米），均未包含在本次评估范围内。

3、委估物业已整体出租，本次评估不考虑房地产租赁事项对房地产评估结果的影响。

本评估报告使用人在应用本评估结果时应当充分考虑和判断评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结果的影响。

本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，并且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本报告评估结果的有效期通常为一年，从评估基准日起计算，即从2017年10月20日至2018年10月19日。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的市场价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为 2017 年 10 月 30 日。

浙江广天日月集团股份有限公司拟资产转让所涉及的浙江广 天日月集团股份有限公司持有的宁波兴宁路46号房地产 资产评估报告

正文

大学评估[2017]NB0004号

浙江广天日月集团股份有限公司：

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市价法、收益法，按照必要的评估程序，对浙江广天日月集团股份有限公司拟实施的拟资产转让行为涉及的宁波兴宁路46号房地产在2017年10月20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、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

（一）委托人概况

企业名称：浙江广天日月集团股份有限公司（以下简称“广天日月集团”）

统一社会信用代码：91330200144076098E

住所：宁波市兴宁路46号

法定代表人：徐卫长

注册资本：15268万人民币元

企业性质：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

经营范围：实业项目投资；企业管理咨询；房地产开发、经营、租赁；工程技术研究、开发、转让及咨询服务；金属材料、五金、交电、纺织品及原料、化工原料及产品（除危险化学品）、木材、橡胶的批发、零售；广告服务。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理

财、向社会公众集（融）资等金融业务）。

2、委托人基本情况

广天日月集团是一家从事实业投资的企业，其为宁波百强企业之一。

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同无约定的其他评估报告使用人。

（三）产权所有者概况

产权所有者与委托方为同一家企业。

二、评估目的

根据浙江广天日月集团股份有限公司的办公会议会议纪要，拟转让其持有的房地产：宁波市兴宁路46号。

本评估结果仅供委托人拟资产转让这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用宁波兴宁路46号房地产价值，不得拆零使用，不得使用评估结果对应的中间过程或中间内容。

三、评估对象和评估范围

（一）根据浙江广天日月集团股份有限公司的委托，本次评估对象为宁波兴宁路46号房地产。

（二）本次评估范围仅以委托人及产权所有者提供的评估申报表为准。评估范围具体包括：浙江广天日月集团股份有限公司持有的宁波兴宁路46号房地产。

（三）上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的拟资产转让行为涉及的资产对象和范围一致。

（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）

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

(五) 委估资产概况

1、区位因素

评估对象位于浙江省宁波市兴宁路46号，北临兴宁路，东侧为宁波市交警支队、宁波市交通局，西侧为金汇大厦，南侧与河接近。附近有多条公交线路经过，同时宁波在建4号地铁线正经过兴宁路，交通便捷；周边有金汇大厦、时代华庭、亚太四季酒店、格林豪泰酒店、宁蔬果品市场、中国农业银行、中国工商银行、宁波市交警支队等，配套设施齐全。

2、权益因素

根据委托方提供的产权证，委估房地产已取得相关的权证，具体如下：

房权证	房屋所有权人	坐落	结构	总层数	建筑面积 (平方米)	设计用途
甬房权证江 东字第 200711321号	浙江广天日月集团股 份有限公司	宁波兴宁路46号	钢混	17	16941.01	其他

土地使用权证	土地使用权人	坐落	地类(用途)	使用权性质	使用权面积 (平方米)	终止日期
甬国用(2007) 第0101172号	浙江广天日月 集团股份有限 公司	宁波兴宁 路46号	办公用地	国有出 让	4790.10	2044年9月 15日

委估房地产已抵押给银行。

3、实物因素

委估对象所在的房屋建筑物为钢混结构，总楼层共17层，其中10-11层中间为设备层，有地下层一层。部分2层已被打通，与1层合并成一个整体，装修成酒店大堂，1层主要为大堂及酒店食堂，2层为酒店包厢，3层为酒店会议厅，4-5层出租后作为KTV使用，6层出租后作为办公楼使用，7层出租后作为棋牌室使用，8-16层为酒店客房，17层作为机房使用。

委估房地产整体外观如下图：



四、价值类型及其定义

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。

投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

在用价值是指将评估对象作为企业组成部分或者要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业的贡献的价值估计数额。

清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

残余价值是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

本次评估选择市场价值作为评估结果的价值类型，主要考虑了以下因素：

- (1) 评估目的：本次评估的目的为仅供委托人拟资产转让这一经济行为作价值参考，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易能为交易各方所接受；
- (2) 市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；
- (3) 评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；
- (4) 价值类型与评估假设的相关性：本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的，设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2017年10月20日。

选择现场勘查日作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产在现场勘查日这一时点的具体情况。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部申报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

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、资产评估委托合同；

2、浙江广天日月集团股份有限公司的办公会议会议纪要。

(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日第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议通过,自2016年12月1日起施行);

2、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员第十一次会议修订)及实施条例;

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订);

4、房地产转让价格评估,依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第45号)及当地制定的实施细则和其他有关规定;

(三)准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》(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—评估程序》(中评协〔2017〕31号);

4、《资产评估执业准则—评估报告》(中评协〔2017〕32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〔2017〕34号);

7、《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);

8、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

10、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

11、《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号);

12、参考《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

13、参考《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

(四)资产权属依据

- 1、房屋所有权证：甬房权证江东字第 200711321 号；
- 2、国有土地使用证：甬国用(2007)第 0101179 号甬国用(2007)第 0101172 号；
- 3、其他权属证明文件。

(五) 取价依据

- 1、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；
- 2、本评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 3、《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社)；

(六) 其他参考资料

- 1、工程建设有关技术资料及地质勘查资料；
- 2、评估人员现场勘察、记录等；
- 3、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司收集的其他有关资料。

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》第十六条规定，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。

不动产评估中的市场法，是将评估对象和市场近期已销售的相类似房产进行对照比较，找出评估对象与每个参照物之间在房产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定评估对象评估值。因委估房地产周边有成熟的房地产交易市场，有同种类数量较多且经常发生交易的房地产交易案例，资产评估专业人员可以获取适当的可比案例，委估房地产可以采用市场法。

不动产评估中的收益法，是由于可用于出租，具有潜在收益能力，并能用金额将预期收益表示出来，故对其采用收益现值标准，按收益现值法进行评估，具体是通过预测该部分房地产所能产生的预期总收益和所要发生的总支出，得出预期纯收益，以一定的还原利率（资本化率）将预期纯收益折算为现值之和，从而确定该部分房产的采用收益法得出的评估值。因委估房地产的评估的房地产现出租使用中，具有收益，具有独立获利能力，收益法所需获取评估资料可充分取得，委估房地产可以采用收益法。

不动产价值评估中的成本法，是求取估价时点评估对象的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。成本法适作的评估对象包括：新开发的房地产、在建工程或可以重新开发建设的房地产、可以独立开发建设的整幢房地产，对交易很少不适用市场法、没有收益或收益不明确的房地产，也可以采用成本法评估。

综上，本次选择采用市场法和收益法进行评估。并确定市场法评估结果为最终评估结论。

（二）市场法介绍

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估房地产与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格作适当修正，以此估算待估房地产客观合理价格的方法。

（三）收益法介绍

收益法的评估思路是利用物业的租金价值采用收益还原法计算出物业的市场价值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2017年10月10日开始进行前期工作，2017年10月20日进驻现场，最终于2017年10月30日形成评估结论。整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估前期准备工作阶段：接受项目委托、确定评估目的、评估对象及

范围、评估基准日，拟定评估计划；

(二)资产清查阶段：指导产权持有者清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料；

(三)评定估算阶段：选择评估方法、收集市场信息和估算；

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总、评估结果分析、撰写报告、内部审核。确认无误后，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

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，资产评估专业人员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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指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) 特殊假设

1、现时中国大陆或对产权持有者业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、 产权持有者的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

3、 产权持有者的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，产权持有者的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4、 委托人及产权持有者提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于产权持有者；产权持有者出具的资产权属证明文件合法有效。

5、 产权持有者已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；产权持有者资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

6、 产权持有者对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、 所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或产权持有者向我们充分揭示。

8、 不考虑通货膨胀因素的影响。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提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评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本评估机构对资产评估结果作相应调整。

十、评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用市场法和收益法评估，得出如下结论：

（一）市场法评估结果

采用市场法，截止于评估基准日2017年10月20日，浙江广天日月集团股份有限公司拟转让的宁波兴宁路46号房地产的评估值为人民币壹亿叁仟壹佰肆拾玖万陆仟贰佰元整(RMB¥131,496,200.00元)。

（二）收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日2017年10月20日，浙江广天日月集团股份有限公司拟转让的宁波兴宁路46号房地产的评估值为人民币壹亿壹仟壹佰肆拾捌万陆仟肆佰元整(RMB111,486,400.00元)。

（三）两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的评估值为111,486,400.00元，比市场法测算得出的委估房地产价值131,496,200.00元，低了20,009,800.00元，低17.85%。两种评估方法差异的原因主要是：委估房地产周边租金相对较低，利用收益法测算，其测算的时间较长，不确定性因素较多，从而造成两种评估方法产生差异。

（四）评估结果的最终选取

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量，采用衡量方式选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：（1）目前购房者投资购买不动产物业，其主要考虑的是房地产现行市场价值及未来的增值空间大小；（2）委估房地产周边租金相对较低，利用收益法测算，其测算的时间较长，不确定性因素较多。

基于上述原因，本次评估我们最终采用市场法的评估结果，即本报告最终评估结果表述如下：

经评估，截止于评估基准日2017年10月20日，在公开市场持续经营的前提

下,在本报告有关假设条件下,在本报告特别事项说明和使用限制下,并基于市场价的价值类型,经本报告程序和方法,纳入本次评估范围的浙江广天日月集团股份有限公司的宁波兴宁路46号房地产的评估值为人民币壹亿叁仟壹佰肆拾玖万陆仟贰佰元整(RMB¥131,496,200.00)。

本评估报告使用人在应用本评估结果时应注意特别事项对评估结果的影响。

十一、特别事项说明

本评估报告使用人应注意特别事项对评估结果的影响,并在此特别提请评估报告使用人予以关注。

(一) 权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估,委托人提供的委估房地产的产权复印件,我们设定委估资产为产权人所有,不存在权属纠纷。

(二) 评估程序受到限制的情形

评估过程中,评估人员观察所评估建(构)筑物的外貌,在尽可能的情况下察看了建(构)筑物内部装修情况和使用情况,未进行任何结构和材质测试。

受客观条件限制,对委估房地产,评估人员仅取得了产权证的复印件,没有核对原件。

(三) 重大期后事项

1、在评估基准日以后的报告有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

（四）其他需要说明的问题

1、本报告评估结果是对2017年10月20日这一基准日所评估房地产资产价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

2、委估物业所在的土地使用权上建有无证房屋约1240.25平方米、无产权证的委估物业地下一层（面积约1327平方米），均未包含在本次评估范围内。

3、委估物业已整体出租，本次评估不考虑房地产租赁事项对房地产评估结果的影响。

本评估报告使用人应注意特别事项对评估结果的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1、评估报告的使用人：

评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、资产评估报告的用途

委托人或者其他评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日2017年10月20日起计算，至2018年10月19日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

（1）未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资

产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

(2) 未征得资产评估机构同意，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、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人和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专业人员不承担责任。

(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该正确理解评估结论，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) 本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。此外，委托人须按国有资产相关规定，将本评估报告报有关部门核准或备案后，本评估报告方生效。

(六) 本次评估结果是反映评估对象在本报告所列示的评估假设条件下，为本次评估目的，根据公开市场的原则提出的公允估值意见，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价格的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时，评估结果一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(七) 本评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为2017年10月30日。

谨此报告！

【以下无正文】

(此页无正文，为浙江广天日月集团股份有限公司拟资产转让所涉及的浙江广天日月集团股份有限公司持有的宁波兴宁路46号房地产评估项目签字盖章页)

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司



资产评估师:



资产评估师:

