

福建新大陆电脑股份有限公司拟收购福州弘卓通
信科技有限公司 100%股权涉及到的其
股东全部权益

资 产 评 估 报 告

中联评报字（2015）第 2209 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一五年十二月

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	21
备查文件目录	23

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

福建新大陆电脑股份有限公司拟收购福州弘卓通信 科技有限公司 100%股权涉及到的其 股东全部权益 资产评估报告

中联评报字（2015）第 2209 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受福建新大陆电脑股份有限公司的委托，就福建新大陆电脑股份有限公司拟收购福州弘卓通信科技有限公司 100%股权之经济行为，对所涉及的福州弘卓通信科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为福州弘卓通信科技有限公司股东全部权益，评估范围是福州弘卓通信科技有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2015 年 12 月 10 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对福州弘卓通信科技有限公司进行整体价值评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出福州弘卓通信科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 12 月 10 日的评估结论如下：

福州弘卓通信科技有限公司在评估基准日 2015 年 12 月 10 日的股东全部权益评估值为 4402.45 万元，大写：人民币肆仟肆佰零贰万肆仟

伍佰元整。

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

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2015 年 12 月 10 日至 2016 年 12 月 09 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

福建新大陆电脑股份有限公司拟收购福州弘卓通信科技有限公司 100%股权涉及到的其 股东全部权益 资产评估报告

中联评报字（2015）第 2209 号

福建新大陆电脑股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对福建新大陆电脑股份有限公司拟收购福州弘卓通信科技有限公司 100%股权之经济行为所涉及的福州弘卓通信科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 12 月 10 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为福建新大陆电脑股份有限公司，被评估单位为福州弘卓通信科技有限公司。委托方系本次拟收购福州弘卓通信科技有限公司 100%股权的收购方，被评估单位为本次的被收购方，两者存在关联方关系。

（一）委托方概况

公司名称：福建新大陆电脑股份有限公司

公司地址：福州市马尾区儒江西路 1 号

法定代表人：胡钢

注册资本：玖亿叁仟捌佰陆拾贰万壹仟玖佰玖拾捌圆整

类 型：股份有限公司(上市)

营业执照注册号：350000100017027

经营范围：电子计算机技术服务及信息服务；电子计算机及其外部及其外部设备、税控收款机的制造、销售、租赁；移动通信及终端设备的开发、生产、销售；手机研发、设计、生产、销售及通讯产品咨询服务；电子产品的开发、生产、销售；公路计算机收费、监控、系统设计等。

(二) 被评估单位概况

企业名称：福州弘卓通信科技有限公司

住所：福建省福州市马尾区儒江西路 1 号

法定代表人：陈晓辉

营业执照注册号：91350105084331615U

注册资金：叁仟柒佰万圆整

经济性质：有限责任公司

1、公司简介

(1) 有限公司设立

2013 年 12 月 03 日，公司福州弘卓通信科技有限公司成立，由福建新大陆通信科技股份有限公司出资设立，设立时注册资本为 100 万元，投资总额 100 万元。

设立时，福州弘卓通信科技有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例%
1	福建新大陆通信科技股份有限公司	100	100
	合计	100	100

(2) 有限公司第一次增加注册资本

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，福州弘卓通信科技有限公司唯一股东福建新大陆通信科技股份有限公司于 2015 年 12 月 1 日作出如下决定：同意公司的注册资本由 100 万元人民币增加至 3700

万元人民币，福州弘卓通信科技有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例%
1	福建新大陆通信科技股份有限公司	3700	100
	合计	3700	100

上述数据摘自致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具致同审字[2015]第 31FC0383 号《审计报告》、《内资企业登记基本情况表》。

2、经营范围

研发、销售通信系统设备、终端设备、物联网产品并提供相关的技术、信息咨询服务；企业管理咨询；房屋租赁；物业管理；资产管理。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）。

3、公司的组织架构

公司实行总经理责任制，下设财务部、建审部、工程部、设计部、综合部。

4、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2015 年 12 月 10 日，公司资产总额为 3,600.77 万元，负债总额 4.30 万元，净资产额为 3,596.47 万元，实现营业收入 0.00 万元，净利润-103.45 万元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 10 日
总资产	100.026	3,600.77
负债	0.1010	4.30
净资产	99.925	3,596.47
	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 10 日
主营业务收入	0.00	0.00
利润总额	0.0509	-103.45
净利润	0.0509	-103.45
审计机构	福建众诚有限责任公司会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）

5、公司执行的主要税种及税率

公司 2014 年至 2015 年 12 月适用的主要税种及其税率列示如下：

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	17
营业税	应税收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托方为福建新大陆电脑股份有限公司，被评估单位为福州弘卓通信科技有限公司。委托方系本次拟收购福州弘卓通信科技有限公司 100%股权的收购方，被评估单位为本次的被收购方，两者存在关联方关系：新大陆科技集团股份有限公司控股委托方福建新大陆电脑股份有限公司和福建新大陆通信科技通信公司，被评估单位弘卓公司为福建新大陆通信科技通信公司全资子公司。

(四) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据委托方和我公司签订的业务约定书：福建新大陆电脑股份有限公司拟收购福州弘卓通信科技有限公司 100%股权。

本评估报告评估的目的是反映福州弘卓通信科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为委托方拟收购福州弘卓通信科技有限公司 100%股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是福州弘卓通信科技有限公司股东全部权益。评估范围为被评估单位在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 36,007,766.10 元、负债 43,005.40 元、净资产 35,964,760.70 元。具体包括流动资产 1,898,045.99 元；非流动资产 34,109,720.11 元；流动负债 43,005.40 元。

公司位于福建省福州市马尾区儒江西路 1 号。

上述资产与负债数据摘自经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2015 年 12 月 10 日的资产负债表，审计报告为无保留意见；本次评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产及非流动资产。

纳入评估范围的流动资产主要包括货币资金、预付账款、其他应收款；纳入评估范围的非流动资产主要包括在建工程、无形资产。

纳入评估范围内的实物资产账面值 14,332,195.04 元，占评估范围内总资产的 39.80%。主要为在建工程。这些资产具有以下特点：

(1)实物资产主要分布在福州市马尾区儒江西路西侧（福州市马尾区快安科技园区 70-5 号地块），目前正在施工。

(2)在建工程为弘卓通信生产中心建设工程发生的前期费用及桩基工程费、工程监理费、基坑支护、土方降水工程费等，据了解，该工程 2015 年 9 月开工，预计 2016 年 10 月竣工。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

纳入评估范围内的无形资产账面值 19,777,525.07 元，占评估范围

内总资产的 54.93%。主要为土地使用权 1 宗，已取得榕国用（2015）第 MD0001242 号《国有土地使用证》。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止 2015 年 12 月 10 日，企业申报评估范围内无申报的表外资产情况。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次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。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2015 年 12 月 10 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据

和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、委托方提供的《资产评估业务约定书》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日经十二届全国人大常委会第六次会议修正）；
- 2、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
- 4、《中华人民共和国证券法》（2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（自1986年6月25日第六届全国人民代表大会常委会第十六次会议通过，2004年8月28日十届全国人民代表大会常委会第十一次会议修订）；

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 4、《资产评估准则—业务约定书》（中评协〔2011〕230号）；
- 5、《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2007〕189号）；
- 6、《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
- 7、《资产评估准则—工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；
- 8、《资产评估准则—企业价值》（中评协〔2011〕227号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；

10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；

11、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

12、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

13、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

14、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；

15、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）。

（四）资产权属依据

1、榕国用（2015）第MD0001242号《国有土地使用权证》；

2、建设用地规划许可证（编号：地字第350105201400049号）、
建字第35010520150035号《建设工程规划许可证（附件）》复印件；

3、其他参考资料。

（五）取价依据

1、《中国人民银行贷款利率表》（2015年10月24日）；

2、被评估单位财务会计经营方面的资料；

3、其他参考资料。

（六）其它依据

1、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的福州弘卓通信科技有限公司2015年1-12月10日《审计报告》；（致同审字（2015）第351FC0383号）；

2、福建众诚有限责任会计师事务所（（2015）闽众会内查字054号）
《审计报告》；

3、评估人员现场勘验情况和搜集整理、调查询证取得的有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是本评估报告评估的目的是反映福州弘卓通信科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为委托方拟收购福州弘卓通信科技有限公司 100%股权提供价值参考。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

收益法其本质是通过对企业或资产在未来收益的估计而计算与该预期收益相匹配的现值，并将此现值作为资产的最终估值。由于被评估单位尚未开始经营，未来年度收益与风险很难可靠地估计，故本次评估不选用收益法。

从市场法角度，目前的资本市场虽充分发展，较活跃，且资本市场中存在一定数量的与评估对象相同或类似的可比企业，能够收集并获得可比企业的市场信息、财务信息及其他相关资料，并可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性及有效性。但是，市场实际交易行为中发现，金融市场的交易双方通常会受到情绪性偏见、交易习惯、偶发性因素的影响，从而间接影响了市场法估值的公正性。故本次评估不选用市场比较法。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

(1) 货币资金：全部为银行存款。

对银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在。同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况，银行存款以核实后账面值确定评估值。

(2) 预付账款

预付账款为预付福建省永泰建筑工程公司农民工工资保证金、保险等款项，评估人员查阅了相关付款凭证、汇款通知单、转账凭证等原始凭证，通过核实与分析，未发现账实不符的情况，通过对预付账款的账龄分析，该预付账款账龄在1年以内，预计能收回相应资产或权利，以核实后账面值作为评估值。

(3) 其他应收款

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其他应收款采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估。

对关联方往来和保证金等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0%。

2、非流动资产

(1) 在建工程

评估人员通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，按现行建筑、安装工程定额标准对在建工程中发生的各项工程支出进行核实，同时了解付款进度情况，并对本在建工程所耗用的主要工程物资的市场价格进行了调查，认为其账面支出金额较为合理、依据较为充分，支出比例与工程的完工形象进度基本一致，且开工时间离评估基准日半年以上，且属于正常建设的在建项目，在此期间工程项目涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，本次以审计后账面值作为评估值。

(2) 无形资产

评估范围内的无形资产为土地使用权，本次采用剩余法测试土地使用权价值。

剩余法又称假设开发法，是在预计开发完成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、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。估价对象土地用途为工业（通信设备、计算机及其他电子设备制造业、通信及广播电视设备制造），由于待估宗地周围有类似工业自用办公楼已经建成并出租，租金可以客观地把握，并可以通过租金测算出房地产总价值，扣除建造成本后，就可以得到土地价格。故我们选用剩余法进行估价。

基本计算公式为：

$$P=A-B-C$$

式中：P——待估宗地价格；

A——不动产总价；

B——开发项目整体的开发成本；

C——客观开发利润。

3、负债

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2015年12月18日，委托方召集本项目有关人员，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2015年12月21日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对流动资产、在建工程、无形资产进行了现场清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2015年12月24日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

本阶段的工作时间为2015年12月。

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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会

和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。
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、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、被评估单位所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

资产账面价值3,600.77万元，评估值4,406.75万元，评估增值805.98万元，增值率22.38%。

负债账面价值4.3万元，评估值4.3万元，无评估增减值。

净资产账面价值3,596.47万元，评估值4,402.45万元，评估增值805.98万元，增值率22.41%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年12月10日

被评估单位：福州弘卓通信科技有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	189.80	189.80	-	-
2 非流动资产	3,410.97	4,216.95	805.98	23.63
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
6 在建工程	1,433.22	1,433.22	-	-
7 无形资产	1,977.75	2,783.73	805.98	40.75
8 其中：土地使用权	1,977.75	2,783.73	805.98	40.75
9 其他非流动资产	-	-	-	-
10 资产总计	3,600.77	4,406.75	805.98	22.38
11 流动负债	4.30	4.30	-	-
12 非流动负债	-	-	-	-
13 负债总计	4.30	4.30	-	-
14 净资产(所有者权益)	3,596.47	4,402.45	805.98	22.41

资产基础法评估结论详细情况见《评估明细表》。

在确定福州弘卓通信科技有限公司股东全部权益价值时，评估师没有考虑控股权因素产生的溢价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

(二)、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

无形资产—土地使用权共1宗，土地面积为13,509.6平方米，原始入账价值为20,574,421.67元，账面价值为19,777,525.07元，评估值27,837,298.00元，评估增值8,059,772.93元，增值率40.75%；

增值的主要原因：该土地使用权于2011年06月03日取得，从取得至评估基准日期间，受惠于中央支持福建加快发展政策效应的不断释放，

福州市马尾区成为集福州新区、自贸试验区、“海丝”枢纽城市核心区、生态文明先行示范区等“四区叠加”的重点开发区域，对台、对外经贸往来日益频繁，推动着马尾经济的不断发展，在经济及政策的刺激下，该区域内的房地产迎来了高潮，刺激土地价值上升，故产生增值。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

本报告未发现产权瑕疵事项。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

本报告未发现重大期后事项

（四）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4、在评估基准日以后的有效期内，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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，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追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。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。

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。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或

者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2015年12月10日起计算，至2016年12月09日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一五年十二月二十八日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一五年十二月二十八日

备查文件目录

- 1、榕国用（2015）第 MD0001242 号《国有土地使用权证》（复印件）；
- 2、福州弘卓通信科技有限公司专项审计报告（2015 年 1-12 月）（复印件）；
- 3、委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、委托方及被评估单位承诺函；
- 5、资产评估业务约定书（复印件）；
- 6、中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 7、中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
- 9、签字注册资产评估师资格证书（复印件）
- 10、签字注册资产评估师承诺函。

现场查勘照片（一）



现场查勘照片（二）

