

**沃克森（北京）国际资产评估有限公司关于  
中国证监会对多喜爱集团股份有限公司出具的  
《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》中  
评估意见之反馈意见回复**

**中国证券监督管理委员会：**

贵单位对我公司出具的沃克森评报字(2019)第 0637 号《多喜爱集团股份有限公司拟进行重大资产重组涉及的置出资产价值评估项目资产评估报告》进行审核，提出如下意见：“根据评估报告，截至 2018 年 12 月 31 日，置出资产采用资产基础法评估值为 71,958.31 万元，增值率 2.59%，其中，无形资产评估增值 1,611.23 万元，增值率 41.7%。长期股权投资多喜爱信息技术有限公司评估增值 3,818.88 万元，增值率 76.38%。请你公司：（1）补充披露置出资产中无形资产、多喜爱信息技术有限公司评估增值的原因及合理性。（2）结合置出资产生产经营和盈利状况，补充披露对置出资产采用资产基础法评估结果作为计价依据的合理性，资产基础法评估低于收益法估值的原因及合理性，是否存在关联方利益输送。（3）结合浙建集团受让陈军、黄娅妮上市公司股份时多喜爱的估值情况，补充披露与本次交易作价是否存在重大差异，并说明本次交易置出资产评估的合理性。” 我公司回复如下：

**（一）补充披露置出资产中无形资产、多喜爱信息技术有限公司评估增值的原因及合理性**

1、无形资产评估增值1,611.23万元，增值率41.70%，其中：

（1）土地使用权账面价值3,441.24万元，评估价值4,360.74万元，评估增值919.50万，增值率26.72%，评估增值的主要原因是由于待估宗地取得日期较早，近年待估宗地所在区域地价上涨以及基础设施得到改善（此次基准日相比取得时增加通天然气），基于以上原因导致评估增值。

评估机构充分分析了土地评估方法的适用性，采用市场比较法和成本逼近法的平均结果测算土地单位地价，用单位地价乘以土地面积确定土地总价，再加上交易契税、挂牌交易服务费后确定土地评估总价。市场比较法中选取的交易案例合理，成本逼近法中依据的征地补偿标准有文件可依。土地使用权评估增值具备

合理性。

(2) 其他无形资产账面价值422.48万元，评估价值1,114.22万元，评估增值691.74万元，增值率163.73%。

其中：①外购软件账面价值418.44万元，评估价值418.44万元，无评估增减值；②账面已记录的专利技术账面价值为4.04万元，账面已记录的专利技术和账面未记录的专利技术合计评估价值为57.28万元，账面未记录的营销网络评估价值为343.67万元，账面未记录的著作权评估价值为106.52万元，账面未记录的商标及域名评估价值为188.31万元，上述账面已记录的专利技术和账面未记录的专利技术、营销网络、著作权、商标及域名等无形资产合计评估价值为695.78万元，评估增值691.74万元。评估增值的主要原因为对于企业述账面已记录的专利技术和账面未记录的专利技术、营销网络、著作权、商标及域名等无形资产采用收益法进行评估导致评估增值。

评估机构采用销售收入分成法测算无形资产未来收益，即首先预测无形资产相应产品未来经济寿命年限内可实现的销售收入，乘以无形资产在销售收入中的贡献率得出未来各年的无形资产收益额，再折现加总得出评估价值。评估机构充分分析了置出资产历史经营状况、行业发展状况、宏观经济发展状况，未来无形资产收益额、折现率等有依据支撑。其他无形资产评估增值具备合理性。

2、多喜爱信息技术有限公司（以下简称“多喜爱信息”）评估增值的原因系：多喜爱以成本法核算对多喜爱信息的长期股权投资，多喜爱信息实现利润、发生亏损时，多喜爱未对其长期股权投资做账务处理。故多喜爱对多喜爱信息的长期股权投资评估增值系多喜爱信息自成立来发生的经营盈利所致。截至评估基准日，多喜爱信息的净资产账面价值为8,721.48万元，评估价值为8,818.88万元，评估增值97.40万元，增值率为1.12%，评估增值较小。

**(二) 结合置出资产生产经营和盈利状况，补充披露对置出资产采用资产基础法评估结果作为计价依据的合理性，资产基础法评估低于收益法估值的原因及合理性，是否存在关联方利益输送。**

置出资产采用收益法得出的评估结果是 61,205.26 万元，采用资产基础法得出的评估结果是 71,958.31 万元，资产基础法评估结果比收益法高 10,753.05 万元。

采用两种评估方法得出评估结果出现差异的主要原因是：

1、采用资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投

入(购建成本)所耗费的社会必要劳动,这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

由于企业资产的取得成本(主要是固定资产、土地使用权)相对较低,评估基准日较资产取得日的资产购建成本上涨,故资产基础法评估会有所增值。

2、收益法评估是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小,这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

由于置出资产历史净利润水平较低,盈利能力较差,被评估单位尚无明显改善生产经营的有利举措,故采用收益法评估估值会较低。

两种评估方法估算出的评估结果对企业价值内涵对象解释不同,从而造成两种评估方法下评估结果的差异。

鉴于本次评估目的是为多喜爱集团股份有限公司拟进行重大资产重组涉及的置出资产价值提供价值参考依据,资产基础法从资产购建角度反映股东投入资本的市场价值,多喜爱资产配置较为完整,土地、知识产权等资产价值在资产基础法中均已体现;而收益预测是基于对未来宏观政策和市场的预期及判断的基础上进行的,由于现行经济及市场环境的不确定因素较多,因此,本次采用资产基础法的评估结果能够较为合理地反映了拟置出资产的市场价值,也与本次资产评估的目的更为匹配。

综上所述,对置出资产采用资产基础法评估结果作为计价依据具备合理性,资产基础法评估结果高于收益法,不存在关联方利益输送。

**(三) 结合浙建集团受让陈军、黄娅妮上市公司股份时多喜爱的估值情况,补充披露与本次交易作价是否存在重大差异,并说明本次交易置出资产评估的合理性。**

置出资产采用收益法得出的评估结果是61,205.26万元,采用资产基础法。浙建集团受让陈军、黄娅妮持有的上市公司股份(以下简称“前次股份转让”)系二级市场交易。2019年4月12日,多喜爱原控股股东陈军、黄娅妮与浙建集团签订《股份转让协议》,约定陈军、黄娅妮向浙建集团转让其合计持有的多喜爱29.83%的股份。前次股份转让完成后,陈军、黄娅妮不再为上市公司实际控制人,浙建集团成为上市公司第一大股东。

前次股份转让按照公开市场交易价格定价,充分考虑了股票价格波动的影

响。该次股份转让价格为20.5882元/股（多喜爱2018年度利润分配后，转让价格为12.0989元/股），较协议签署日前一个交易日（2019年3月29日）二级市场股票收盘价19.83元/股溢价3.82%，定价依据合理。

本次交易系上市公司的重大资产重组与彻底转型。本次交易前，多喜爱的主营业务为家纺用品的研发设计生产、委托加工、品牌推广、渠道建设和销售业务，以及新材料面料的应用研发和生产业务。在复杂的行业环境、激烈的市场化竞争等多重背景影响下，上市公司原有主营业务发展增长乏力，未来的盈利成长性一般，公司积极寻求业务转型。本次交易完成后，多喜爱将承继及承接浙建集团的全部资产、负债、合同及其他一切权利与义务，浙建集团的资产业务将整体注入上市公司，上市公司的原有业务将置出，上市公司的主营业务将变更为建筑施工以及与建筑主业产业链相配套的工业制造、工程服务、基础设施投资运营等业务，转型为一家大型国有建筑施工类企业。

本次交易置出资产交易作价系根据评估值定价。资产基础法从资产购建角度反映股东投入资本的市场价值，多喜爱资产配置较为完整，土地、知识产权等资产价值在资产基础法中均已体现；而收益预测是基于对未来宏观政策和市场的预期及判断的基础上进行的，由于现行经济及市场环境的不确定因素较多，因此，本次评估采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。根据《置出资产评估报告》，截至2018年12月31日，置出资产经审计的母公司口径净资产账面价值为70,139.10万元，资产基础法评估价值为71,958.31万元，增值1,819.21万元，增值率2.59%，评估值合理。

综上，前次股份转让系二级市场交易，价格较公开市场价格略溢价3.82%；交易完成后，上市公司主营业务和净资产不变，仅涉及上市公司股东发生变更，浙建集团由此成为上市公司第一大股东。本次交易系上市公司的重大资产重组与彻底转型，将置出上市公司全部资产和负债，交易完成后上市公司的主营业务和净资产均发生大幅变化。由于两次交易的性质、目的与内容均不同，因此浙建集团受让陈军、黄娅妮上市公司股份时多喜爱的估值与本次交易作价之间的差异合理，本次交易置出资产评估具备合理性。

（本页以下无正文）

(此页无正文，为沃克森（北京）国际资产评估有限公司关于中国证监会对多喜爱集团股份有限公司出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》中评估意见之反馈意见回复的签章页)

沃克森(北京)国际资产评估有限公司

