

关于对我爱我家控股集团股份有限公司的 重组问询函

非许可类重组问询函（2019）第 5 号

我爱我家控股集团股份有限公司董事会：

4 月 17 日，你公司直通披露了《重大资产购买报告书（草案）》（以下简称“报告书”）。我部对上述披露文件进行了事后审查，现将意见反馈如下：

1. 报告书显示，标的公司在最近三年进行过多次股权转让及增资，股权转让及增资价格差异较大，2017 年 4 月，公司股东股权转让价格为 118.85 元/股，标的公司的估值为 30,000 万元，较前次股权转让估值增加 69.20%；2017 年 5 月，公司股东股权转让价格为 160.58 元/股，标的公司估值为 57,419.84 万元；2018 年 10 月，公司两位股东股权转让价格分别为 30.05 元/股和 31.71 元/股，标的公司估值分别为 9,027.44 万元和 9,523.81 万元；2019 年 3 月，标的公司估值为 47,944.36 万元。请你公司：（1）详细说明最近三年股权转让及增资的原因，是否存在或曾经存在股权代持的情形，如存在，请补充披露相关风险及应对措施，请独立财务顾问及律师进行核查并发表明确意见；（2）结合标的公司最近三年的主营业务情况、主要财务数据、估值时间间隔等因素，补充披露标的公司最近三年历次估值差异较大的原因及合理性，并请独立财务顾问进行核查并发表明确意见；（3）核对报告书“第四节标的资产情况”之“三、最近三年增减资及股权转

让情况”之“(一)最近三年涉及的增减资及股权转让”中，价格与估值之间的对应关系，是否存在披露错误。

2. 报告书显示，截至 2017 年和 2018 年末，标的公司应收账款余额分别为 4,695.48 万元和 10,635.79 万元，占公司总资产比例的 24.82% 和 39.48%。请你公司：(1) 结合标的公司的销售模式、结算方式、付款与回款周期、信用政策等因素，详细说明标的资产报告期内应收账款较高的原因，以及与业务经营变化和收入确认方式是否具有逻辑关系；(2) 补充披露截至本问询函回复日的应收账款回款情况，并结合同行业公司情况说明应收账款的坏账准备计提比例是否存在差异，坏账准备计提是否充分。

请独立财务顾问及会计师对上述问题进行核查并发表明确意见。

3. 报告书显示，标的公司的主营业务为社区商业及商业公寓销售运营服务业务。根据我爱我家 2019 年 4 月 9 日披露的《2018 年年度报告》，我爱我家的主营业务为房地产综合服务，包含房地产经纪业务、住宅和商业资产管理业务以及新房业务，其中房地产经纪业务为爱我家的核心业务。请你公司：(1) 结合标的公司的主营业务、目标客户、竞争市场等方面，补充披露标的公司的主营业务与我爱我家主营业务之间的协同效应的具体体现，并详细说明本次交易的必要性；(2) 结合标的资产的经营模式、盈利模式、业务规模、主要竞争对手、市场占有率等情况，对标的公司进行核心竞争力分析；(3) 补充披露本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划、整合风险及相应的管理控制措施；(4) 补充披露保持标的公司核心人员稳定性的具体安排。

请独立财务顾问对上述问题进行核查并发表明确意见。

4. 报告书显示，业绩承诺方承诺，自 2019 年 1 月 1 日起，蓝海购截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日累积实现的扣除非经常性损益后的合并报表口径下归属于母公司所有者的净利润分别不低于 7,000 万元、15,000 万元及 24,000 万元。标的公司在报告期内净利润分别为 4,282.51 万元和 5,585.65 万元，如完成 2019 年承诺业绩，则标的公司 2019 年的净利润增长率达到 25.32%，超过 2018 年增长率，且标的公司承诺业绩与收益法下预测的净利润存在差异。请你公司：（1）结合标的公司的历史业绩情况、在手订单情况、未来各业务增长预测情况等，详细说明标的公司业绩承诺的可实现性；（2）补充披露承诺业绩与收益法下预测的净利润存在差异的原因及合理性。

请独立财务顾问对上述问题进行核查并发表明确意见。

5. 报告书显示，本次交易的业绩承诺方及补偿义务人仅为谢照、黄磊、胡洋及湖南玖行，根据报告书中披露的应补偿金额的计算公式，补偿义务人将在全部交易对价的范围内承担补偿责任，请你公司结合补偿义务人的资信情况说明其是否具备履行业绩补偿的能力，是否设置履约保障措施，以及未来发生业绩补偿情况下的纠纷解决措施。请独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

6. 报告书显示，标的公司 2018 年和 2017 年前五大客户销售额占同期营业收入的比例分别为 61.69% 及 52.58%，且 2018 年前五大客户与 2017 年相比，存在较大变化。请你公司：（1）补充披露报告期各期前五大客户与标的公司之间是否存在关联关系；（2）结合同行业上市公司客户集中度情况，进一步披露标的公司报告期内客户集中的合理性，并提示相关风险；（3）结合标的公司业务模式、销售模式

和同行业公司情况补充披露报告期各期前五大客户变化的原因及合理性。

请独立财务顾问及会计师对上述问题进行核查并发表明确意见。

7. 报告书显示，标的公司报告期内毛利率分别 51.86% 及 58.15%。

(1) 结合同行业上市公司或相关收购案例，请你公司分析说明标的公司毛利率较高的原因及合理性；(2) 标的公司 2018 年营业收入较 2017 年增加的同时，营业成本下降，请你公司补充披露标的公司营业收入和营业成本变化趋势不一致的原因。

请独立财务顾问及会计师对上述问题进行核查并发表明确意见。

8. 报告书显示，以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日，标的公司收益法评估的全部权益价值为 58,159.00 万元，评估增值 38,621.40 万元，增值率 197.68%。(1) 请你公司结合标的公司在行业内地位、竞争优势、客户资源等情况补充披露本次评估增值较高的原因及合理性；(2) 标的公司在报告期内主营业务收入增长率分别为 14.06% 和 3.82%，收益法评估预测期内主营业务收入增长率分别为 25.55%，17.43%，12.00%，8.00% 和 5.00%，请你公司结合标的公司在手订单情况及标的公司所处行业的发展情况等因素，补充披露收益法预测期内主营业务收入增长率的预测依据及合理性；(3) 请你公司说明收益法预测标的公司 2019 年商业运营收入较 2018 年大幅增加的原因；(4) 你公司选取 4 家同行业公司、4 起同行业交易案例作为可比对象分析本次交易定价的公允性，请你公司补充披露上述可比对象选取的合理性。

请独立财务顾问及评估师对上述问题进行核查并发表明确意见。

9. 报告书显示，标的资产的无形资产账目价值 23.60 万元，资产

基础法下无形资产的评估价值为 816.80 万元，增值率 3360.80%。请你公司补充说明无形资产评估增值的具体依据及合理性，并请独立财务顾问及评估师进行核查并发表明确意见。

10. 报告书显示，报告期内，标的公司由于未在规定期限内办理纳税申报和报送纳税资料被国家税务总局长沙高新技术产业开发区税务局出具《税务行政处罚决定书（简易）》，请你公司结合标的资产被处罚的原因以及近期的整改情况等，补充披露标的资产是否存在被行政处罚的风险，是否建立了保障合法合规经营的内控制度、风险防范制度及其有效性，请独立财务顾问及律师进行核查并发表明确意见。

11. 报告书显示，蓝海购部分子公司未获取开展业务所需的经纪机构备案，且湖南楼家取得的《长沙市房地产经纪机构备案证书》将于 2019 年 6 月 1 日到期。请你公司：（1）补充披露标的公司及子公司经纪机构备案情况，未备案的原因、进展以及预计办理完成的时间；（2）详细说明未办理房地产经纪机构备案对标的资产运营稳定性是否会产生影响，是否存在被相关主管部门处罚的可能性以及应对措施；（3）补充披露湖南楼家资质即到期后的应对办法，结合相关规定说明湖南楼家是否满足继续取得经纪机构备案的条件。

请独立财务顾问及律师对上述问题进行核查并发表明确意见。

12. 请你公司根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》（以下简称“《26 号准则》”）的相关规定，补充披露标的资产最近两年扣除非经常性损益后的净利润情况。

13. 报告书“第四节 标的资产情况”之“十六、标的公司的重大会计政策及相关会计处理”之“（一）合并报表范围及其变化情况”

之“1、合并财务报表范围”显示，标的公司 2018 年共有四家原子公司移出合并报表范围，在“2、合并范围的变更”部分，仅披露三家原子公司的变更情况，请你公司进行核对并补充披露。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在 4 月 29 日前将有关说明材料报送我部。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2019 年 4 月 24 日