

广东铂美物业服务股份有限公司

关于对全国中小企业股份转让系统问询函的回复

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

广东铂美物业服务股份有限公司（以下简称“铂美物业”或“公司”）于2020年11月12日收到全国中小企业股份转让系统有限责任公司监管一部《关于对广东铂美物业服务股份有限公司的问询函》（问询函【2020】第36号）（以下简称“《问询函》”），公司立即对《问询函》所列问题进行了认真核实，现将问询函内容及回复公告如下：

问题1、关于2020年上半年业绩

根据你公司披露的半年度报告，2020年上半年营业收入为504,945,132.06元，同比增长32.53%，原因为承接新项目及滚动开发项目新增交付面积，导致收入增加；毛利率由上年同期的19.86%下降为12.96%，原因为收入结构发生变动，本期受疫情影响，毛利率较高的前期销售配合收入比例下降，同时毛利率较低的零售业务规模增大，收入占比提升，拉低了整体毛利率。

1、在收入大幅度上升情况下，营业成本同比增长43.94%的具体原因，净利润同比仅增长1.63%的具体原因

回复：

2020年1-6月，随着公司业务规模的扩大、新增交付面积的纳入管理，公司收入、成本同比均有所上升。在营业收入同比增长32.53%的情况下，公司营业成本的增长幅度较收入增长幅度略高，主要原因为受疫情影响，公司2020年1-6月业务收入结构发生变化，具体详见下文“2、结合业务的结构变化，量化分析毛利率

下降的原因”。2020年1-6月公司毛利为6,545.48万元，较上年同期减少1,022.99万元，变化率为-13.52%。

而在公司2020年1-6月毛利同比下降的情况下，净利润仍同比实现了1.63%的增长，主要原因为公司今年上半年的理财产品收益等投资收益较去年同期增加974.38万元，以及今年上半年的政府补贴等其他收益较去年同期增加341.30万元。因此，公司毛利下降及投资收益增长使得公司净利润较上年同期净增长1.63%。

2、结合业务的结构变化，量化分析毛利率下降的原因

回复：

2019年1-6月及2020年1-6月，公司分业务类型收入及毛利率对比情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月			2020年1-6月			
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	毛利率变动
常规物业管理服务	18,070.14	47.43%	16.67%	27,200.13	53.87%	14.13%	-2.54%
前期销售配合服务	18,289.23	48.00%	21.58%	17,804.45	35.26%	11.17%	-10.41%
物业增值服务	1,741.50	4.57%	35.06%	5,489.94	10.87%	13.01%	-22.05%
合计	38,100.87	100.00%	19.86%	50,494.51	100.00%	12.96%	-6.90%

公司的主营业务包括常规物业管理服务、前期销售配合服务、物业增值服务。其中，物业增值服务包括家电销售、社区家政、维修服务等多元化业务。

公司2020年1-6月综合毛利率下降的主要原因为受疫情影响，公司业务收入结构发生变动：

(1) 今年上半年受疫情影响，房地产开发商的现场销售行为有所放缓，导致公司毛利率较高的前期销售配合收入比例下降，由48.00%下降至35.26%。而该项业务毛利率亦有所下降，主要系人工成本等刚性成本持续支出但收入减少，以及销售现场的疫情物资投入成本增加所致。

(2) 受疫情影响，家电零售业务规模增大，导致物业增值服务收入占比有所提升，由4.57%增加至10.87%。而毛利率较低的家电零售收入增加，导致今年上半年物业增值服务的整体毛利率处于相对较低水平。

3、结合行业发展情况以及可比同行业公司情况，分析公司上半年增收不增利的合理性

回复：

近年来，我国物业管理行业在管面积及经营收入总体保持稳定增长。2020年1-6月，公司以及同行业挂牌企业的营业收入整体仍呈同比上升趋势。但受2020年初以来新冠肺炎疫情影响，物业管理企业的收入及成本费用结构均发生了一定变化，导致行业中部分企业出现了“增收不增利”的情况。

按照 WIND 行业房地产服务分类，结合同行业挂牌公司实际业务经营情况，共计 11 家挂牌公司与公司业务较为可比，其中 2 家的营业收入和毛利均发生同比下滑，另有 3 家的毛利增幅小于收入增幅，即“增收不增利”。综上，公司 2020 年 1-6 月净利润增幅相对较低的情况具有合理性。

问题 2、关于做市商退出

2020 年 7 月 14 日，你公司做市商中信证券退出做市，同时公司因做市商不足两家而停牌。

1、中信证券退出做市的原因，退出做市的流程是否合规；

回复：

2020 年 7 月，中信证券出于做市业务开展计划等业务因素考量，主动终止为公司提供做市报价服务。中信证券内部已对此履行了退出做市的相应流程。经向全国中小企业股份转让系统有限责任公司申请，并经全国中小企业股份转让系统有限责任公司同意，中信证券于 2020 年 7 月 13 日出具并披露了《中信证券股份有限公司关于退出为广东美的物业管理股份有限公司股票提供做市报价服务的公告》，自 2020 年 7 月 14 日起，退出为公司提供做市报价服务。

根据《全国中小企业股份转让系统股票交易方式确定及变更指引》之规定，采取做市转让方式的股票，做市商不足 2 家时，全国中小企业股份转让系统有限责任公司于相关情形发生当日收市后在股转系统网站公告相关情形，自上述情形发生次一转让日起，该股票暂停转让。因此，公司股票自 2020 年 7 月 14 日起暂停转让。

公司分别于2020年7月20日、2020年7月27日、2020年8月3日、2020年8月10日及2020年8月17日披露了《关于因做市商不足两家被停牌的进展公告》（公告号：2020-043、2020-050、2020-051、2020-052及2020-056）。

根据股转系统相关规定，如果股票未在三十个转让日内恢复为两家以上做市商，且如果公司未提出股票转让方式变更申请，股票转让方式将强制变更为集合竞价交易方式。截至2020年8月24日，公司股票停牌期满30个转让日。鉴于停牌期间为公司股票提供做市报价服务的做市商未恢复为2家以上，且公司未提出股票转让方式变更申请，自2020年8月25日起，公司股票强制变更为集合竞价转让方式并恢复转让。

综上，中信证券退出做市的流程合规，公司亦根据相关规定履行了相应的披露及停复牌程序。

2、结合二级市场交易情况，说明转为集合竞价交易方式并复牌至公司因主动摘牌而停牌，期间共有多少交易日，以及大致的交易情况，在摘牌公告披露后是否给予股东时间进行交易；

回复：

根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司申请股票终止挂牌及撤回终止挂牌业务指南》，挂牌公司向全国股转公司主动申请终止挂牌，应当申请其股票自审议终止挂牌事项的股东大会股权登记日的次一转让日起暂停转让。

2020年8月25日，公司股票强制变更为集合竞价转让方式并恢复转让。2020年9月4日，公司召开董事会审议通过了关于公司申请股票在全国中小企业股份转让系统终止挂牌的议案。2020年9月10日，为公司股东大会股权登记日的次一转让日，公司股票暂停转让。

公司股票自转为集合竞价交易方式并复牌至公司因主动摘牌而停牌期间共12个交易日。期间合计成交额1,537万元，具体交易情况如下：

日期	收盘价（元）	成交额（百万元）	成交量（股）
2020-08-25	74.50	3.57	48,299
2020-08-26	73.00	1.00	13,477
2020-08-27	72.00	0.15	2,100
2020-08-28	75.10	0.21	2,700
2020-08-31	69.95	0.96	13,600

2020-09-01	65.05	1.44	21,700
2020-09-02	65.05	3.65	57,562
2020-09-03	69.00	0.16	2,300
2020-09-04	69.00	0.07	1,000
2020-09-07	79.00	2.77	39,060
2020-09-08	77.79	0.81	10,400
2020-09-09	78.00	0.58	7,417

注：数据来源为 WIND

公司股票自转为集合竞价交易方式并复牌至公司因主动摘牌而停牌期间共 12 个交易日，公司已严格按照股转系统相关停复牌业务指南的指引，给予股东充分时间进行交易。为维护投资者利益，保证信息披露公平，避免公司股票价格异常波动，经公司向全国中小企业股份转让系统有限责任公司申请，公司股票自股东大会股权登记日的次一转让日开市起暂停转让。

3、公司因做市商退出以及主动摘牌而停牌的规则依据，是否合规。

公司因做市商退出及主动摘牌而停牌的规则依据详见上文 1 和 2 所述，公司因做市商退出以及主动摘牌而停牌的行为符合股转系统相关规则的要求，程序合规。

问题 3、关于控股股东回购的定价依据

2020 年 11 月 5 日，你公司披露承诺公告，控股股东针对异议股东的回购价格为回购相对人取得公司股票的买入成本价格。

请你公司向控股股东了解，并结合停牌前二级市场价格与同行业公司情况，说明控股股东按照成本价回购的定价依据，以及定价的合理性。

回复：

1、公司已积极与异议股东进行沟通，大部分异议股东已接受公司的解决方案

自本次股东大会召开日至本回复出具之日，公司通过电话、手机短信、微信、邮件等方式已与全体异议股东取得联系，并积极与异议股东沟通，提出包括股份回购及签署继续持股确认函在内的解决方案。根据公司于 2020 年 9 月 21 日披露的控股股东美的置业集团所出具的回购承诺，对异议股东持有公司股份的回购价格为不低于股东的成本价格及 2019 年公司归属于挂牌公司股东的每股净资产孰高者，并

以双方协商为准进行确定。共有 56 名异议股东已接受了公司的回购方案，经双方友好协商确定了合理的回购价格并签署了股份转让协议，另有 56 名异议股东同意签署继续持股确认函。

截至本回复出具之日，尚有少数异议股东未接受公司控股股东回购其所持有的公司股份，亦未与公司签署继续持有公司股份的确认函，该等股东持有公司股份数量约占公司总股本的 0.75%。2020 年 11 月 5 日，公司披露控股股东补充承诺，承诺按回购相对人取得公司股票买入成本价格（若持股期间数量有增减，按照先进先出原则确定其目前持股数量的初始成本，不含交易手续费、资金成本等，若持股期间涉及除权除息的，回购价格做相应调整）及 2019 年公司经审计的归属于挂牌公司股东的每股净资产孰高者进行回购。

2、控股股东按照成本价为定价依据进行回购具有合理性

公司控股股东基于股东成本价格为基础且不低于公司每股净资产，并结合公司股票合理价值与异议股东进行协商定价。公司控股股东确定的定价原则具有合理性：自 2019 年年底以来，在三板市场总体稳定、公司经营业绩也总体稳定的情况下，受一些外部因素的影响，公司股价持续走高，于本次终止挂牌的停牌日前最后收盘价为 78 元/股，已远远高出了公司自 2017 年长期以来的稳定估值区间，亦远远超出了按同行业可比公司估值倍数进行估价的价格区间范围。具体情况如下：

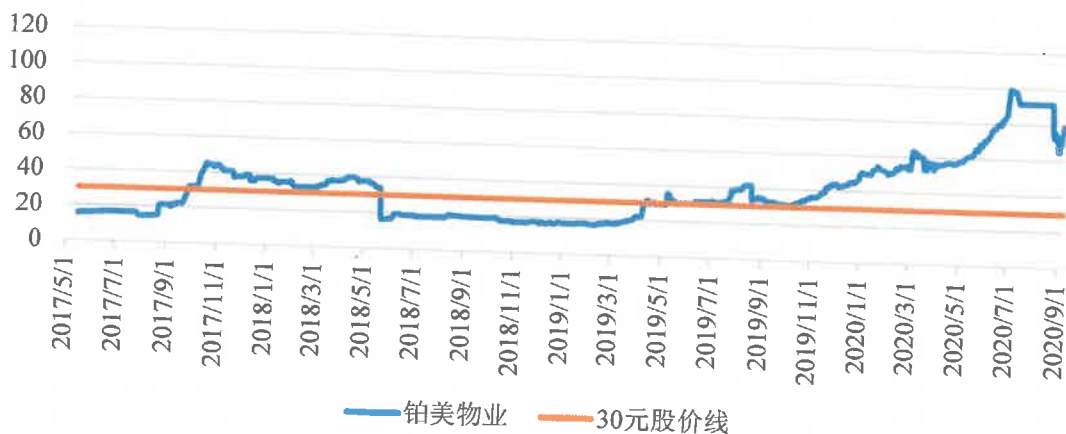
(1) 三板市场总体平稳，未存在系统性大幅上涨的情形。2017 年 5 月 16 日，公司股票由协议转让方式变更为做市转让方式。从三板指数来看，自 2017 年 5 月至 2020 年 10 月，指数并未出现大幅上涨（如下图所示）。



注：数据来源为 WIND

(2) 公司经营业绩平稳增长, 不存在业绩大幅提升的情形。公司 2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月的净利润分别为 8,762.61 万元、9,195.93 万元及 4,248.92 万元, 经营业绩稳定。

(3) 在三板市场总体稳定及公司经营业绩稳定的情况下, 自 2017 年 5 月至 2019 年年底, 公司股票于绝大部分交易日收盘价未超出 40 元/股, 而在 2019 年内股票交易收盘价亦长期处于 30 元/股左右水平 (如下图所示), 该股价水平所对应的市盈率倍数与 11 家同行业可比公司市盈率估值中枢也基本相当。



注: 数据来源为 WIND

综上, 在三板市场总体稳定及公司经营业绩稳定的情况下, 偏离公司股票合理公允价值的成交价格, 并非公司控股股东所能接受的回购价格。并且, 公司直接控股股东美的置业集团, 是香港联交所上市公司美的置业控股有限公司的子公司, 若以高于合理价格进行回购, 亦将损害香港联交所上市公司中小股东的利益。

自 2020 年 9 月 21 日公司召开股东大会后, 至 2020 年 11 月 5 日控股股东出具补充承诺前, 公司及控股股东积极与全体异议股东已进行友好协商沟通, 基于股东成本价格且不低于公司每股净资产, 并结合公司股票的合理价值, 与异议股东协商了回购事宜。

在给予了异议股东较长时间的考虑期及沟通期后, 公司与大部分异议股东已达成一致, 但与少量剩余异议股东尚未能达成一致。为满足与已签署协议的异议股东回购条件保持基本一致的要求, 控股股东于 2020 年 11 月 5 日补充承诺, 承诺按回购相对人取得公司股票的买入成本价格及 2019 年公司的每股净资产孰高者的确定性定价原则对剩余异议股东进行股票回购。

如上所述，公司控股股东的回购定价依据以及提出相关承诺条款的原因，具有合理性。

特此公告。



广东铂美物业服务股份有限公司

董 事 会

2020年11月19日