

证券代码：873329

证券简称：嘉邻物业

主办券商：开源证券

嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司

购买资产暨关联交易的公告

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。

一、交易概况

(一) 基本情况

1、嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司（以下简称“公司”）拟向深圳市深城投投资控股集团有限公司以 5,000,000.00 元的价格购买其所持有的深圳市嘉邻嘉寓商务服务有限公司（以下简称“嘉寓”）100.00%股权。

2、公司拟向深圳市鹏尚科技有限公司以 5,000,000.00 元的价格购买其所持有的上海高准实业发展有限公司（以下简称“高准”）100.00%股权。

3、公司拟向深圳市嘉邻嘉寓商务服务有限公司以 10,000,000.00 元的价格购买其所持有的深圳市鹏昇实业投资有限公司（以下简称“鹏昇”）100.00%股权。本次交易完成后，公司将直接持有嘉寓、高准、鹏昇 100.00%股权，嘉寓、高准、鹏昇成为公司的全资子公司。

(二) 是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

根据《非上市公司重大资产重组管理办法》第二条规定：

“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

(一) 购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之五十以上；

（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之三十以上。”

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第四十条规定：

“购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准。”、“公众公司在十二个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照本办法的规定履行相应程序的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围。”

公司经审计 2023 年度合并财务会计报表期末资产总额为 69,565,759.00 元，净资产为 47,432,024.94 元。

截至 2023 年 12 月 31 日，嘉寓资产总额为 10,487,410.04 元，净资产为 4,327,165.79 元；高准资产总额为 3,043,804.14 元，净资产为 728,970.32 元；鹏昇资产总额为 3,980,051.53 元，净资产为 1,024,294.85 元。

经交易双方协商确定的本次交易价格合计为 20,000,000.00 元，其中嘉寓 100%股权价格为 5,000,000.00 元、高准 100%股权价格为 5,000,000.00 元、鹏昇 100%股权价格为 10,000,000.00 元。

一、资产总额指标	金额（元）/比例
嘉寓 2023 年 12 月 31 日的资产总额	10,487,410.04
高准 2023 年 12 月 31 日的资产总额	3,043,804.14
鹏昇 2023 年 12 月 31 日的资产总额	3,980,051.53
标的资产 2023 年 12 月 31 日的资产总额合计①	17,511,265.71
嘉寓成交金额	5,000,000.00
高准成交金额	5,000,000.00
鹏昇成交金额	10,000,000.00
标的资产成交金额合计②	20,000,000.00
公司 2023 年 12 月 31 日经审计的资产总额③	69,565,759.00
占比④=②/③	28.75%

二、资产净额指标	金额（元）/比例
嘉寓 2023 年 12 月 31 日的资产净额	4,327,165.79
高准 2023 年 12 月 31 日的资产净额	728,970.32
鹏昇 2023 年 12 月 31 日的资产净额	1,024,294.85
标的资产 2023 年 12 月 31 日的资产净额合计⑤	6,080,430.96
嘉寓成交金额	5,000,000.00
高准成交金额	5,000,000.00
鹏昇成交金额	10,000,000.00
标的资产成交金额合计⑥（同②）	20,000,000.00
公司 2023 年 12 月 31 日经审计的资产净额⑦	47,432,024.94
占比⑧=⑥/⑦	42.17%

根据《非上市公司重大资产重组管理办法》，本次交易购买资产的资产总额占公司最近一个会计年度经审计总资产的 28.75%，本次交易购买资产的资产净额占公司最近一个会计年度经审计归属于挂牌公司股东净资产的 42.17%。因此，本次交易不构成重大资产重组。

（三）是否构成关联交易

本次交易构成关联交易。

（四）审议和表决情况

2024 年 10 月 23 日，公司召开第三届董事会第三次会议，审议了《关于拟以现金购买资产暨关联交易的议案》。董事长王峰先生、董事龙爱女士、董事李树财先生回避表决。因非关联董事不足三人，本议案直接提交股东大会审议。

（五）交易标的是否开展或拟开展私募投资活动

本次交易标的不涉及开展或拟开展私募投资活动，不是已在中国证券投资基金业协会登记为私募基金管理人，不会将公司主营业务变更为私募基金管理业务。

（六）交易标的不属于其他具有金融属性的企业

本次交易标的不属于小额贷款公司、融资担保公司、融资租赁公司、商业保理公司、典当公司、互联网金融公司等其他具有金融属性的企业。

二、交易对方的情况

1、法人及其他经济组织

名称：深圳市深城投投资控股集团有限公司

住所：深圳市罗湖区滨河东路鹿丹大厦三楼 318

注册地址：深圳市罗湖区滨河东路鹿丹大厦三楼 318

注册资本：3,000 万元

主营业务：以自有资金从事投资活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；国内贸易代理；住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

法定代表人：石颖

控股股东：无

实际控制人：无

关联关系：系公司控股股东、王峰担任董事、龙爱担任董事、李树财担任董事

信用情况：不是失信被执行人

2、法人及其他经济组织

名称：深圳市鹏尚科技有限公司

住所：深圳市罗湖区滨河东路鹿丹大厦三楼

注册地址：深圳市罗湖区滨河东路鹿丹大厦三楼

注册资本：4,500 万元

主营业务：从事计算机科技、信息技术、网络科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让及上门维修服务；通讯设备、计算机、软件及辅助设备的销售；企业管理咨询、信息咨询（不含网络信息服务、人才中介服务、证券及其它限制项目）；企业形象策划；国内贸易。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）

法定代表人：李志平

控股股东：深圳市深城投投资控股集团有限公司

实际控制人：无

关联关系：系公司控股股东直接持股 66.67%的企业、前海深城投直接持股 33.33%的企业、龙爱担任董事、李树财担任监事

信用情况：不是失信被执行人

3、法人及其他经济组织

名称：深圳市嘉邻嘉寓商务服务有限公司

住所：深圳市罗湖区桂园街道滨河大道 1011 号鹿丹大厦 7 楼 701

注册地址：深圳市罗湖区桂园街道滨河大道 1011 号鹿丹大厦 7 楼 701

注册资本：500 万元

主营业务：投资兴办实业（具体项目另行申报）；企业管理咨询、商务信息咨询（不含人才中介服务、证券、期货、保险、金融业务及其它限制项目）。

房屋租赁。

法定代表人：王峰

控股股东：深圳市深城投投资控股集团有限公司

实际控制人：无

关联关系：系公司控股股东直接持股 100%的企业、王峰担任董事长、龙爱担任监事

信用情况：不是失信被执行人

三、交易标的情况

（一）交易标的基本情况

- 1、交易标的名称：深圳市嘉邻嘉寓商务服务有限公司
- 2、交易标的类别： 固定资产 无形资产 股权类资产 其他
- 3、交易标的所在地：深圳市罗湖区桂园街道滨河大道 1011 号鹿丹大厦 7 楼 701
- 4、交易标的其他情况

深圳市嘉邻嘉寓商务服务有限公司为深圳市深城投投资控股集团有限公司全资子公司。

成立日期：2017 年 8 月 14 日

注册资本：500 万人民币

实缴资本：500 万人民币

主营业务：投资兴办实业（具体项目另行申报）；企业管理咨询、商务信息咨询（不含人才中介服务、证券、期货、保险、金融业务及其它限制项目）。房屋租赁。

1、交易标的名称：上海高准实业发展有限公司

2、交易标的类别：固定资产 无形资产 股权类资产 其他

3、交易标的所在地：上海市闵行区益梅路 91 号 43 幢 5-101 室

4、交易标的其他情况

上海高准实业发展有限公司为深圳市鹏尚科技有限公司全资子公司。

成立日期：2020 年 11 月 19 日

注册资本：500 万人民币

实缴资本：500 万人民币

主营业务：许可项目：餐饮服务；食品经营；酒类经营；食品生产；酒制品生产；货物进出口；技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准），一般项目：餐饮管理；组织文化艺术交流活动；日用百货销售；服装服饰零售；日用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；鞋帽零售；针纺织品销售；箱包销售；皮革制品销售；软件开发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

1、交易标的名称：深圳市鹏昇实业投资有限公司

2、交易标的类别：固定资产 无形资产 股权类资产 其他

3、交易标的所在地：深圳市罗湖区桂园街道滨河东路 1011 号深城投中心 6 楼 602

4、交易标的其他情况

深圳市鹏昇实业投资有限公司为深圳市嘉邻嘉寓商务服务有限公司全资子公司。

成立日期：2016 年 12 月 12 日

注册资本：1000 万人民币

实缴资本：1000 万人民币

主营业务：一般经营项目是：投资兴办实业(具体项目另行申报)；企业管理咨询、信息咨询(不含人才中介服务、证券、期货、保险、金融业务及其它限制项目)；为酒店提供管理服务；会务服务；非居住房地产租赁。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)，许可经营项目是：宾馆服务；西餐制售；糕点、面包零售；预包装食品销售。

(二) 交易标的资产权属情况

本次交易标的类别为股权类资产，交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

(三) 购买股权导致挂牌公司合并报表范围变更

本次交易完成后，嘉寓、高准、鹏昇将成为公司的全资子公司，纳入合并报表范围。

(四) 购买、出售股权导致新增关联方

本次交易完成后，嘉寓、高准、鹏昇成为公司的全资子公司，新增关联方纳入合并报表范围。

四、定价情况

(一) 交易标的财务信息及审计评估情况

截至 2023 年 12 月 31 日，嘉寓资产总额为 10,487,410.04 元，净资产为 4,327,165.79 元；高准资产总额为 3,043,804.14 元，净资产为 728,970.32 元；鹏昇资产总额为 3,980,051.53 元，净资产为 1,024,294.85 元。

本次交易标的未经审计。本次转让的股权价值未经评估。

(二) 定价依据

嘉寓自成立以来为提升长租公寓品牌“Joyin 嘉寓”的品质和市场影响力，陆续投入公寓装修改造费用约 250.1 万元，该部分金额分别计入报表科目“长期待摊费用”和“固定资产”，由于每年度需计提折旧、摊销费用，对报表利润造成一定的影响。目前嘉寓公司已处于经营稳定期，前期折旧、摊销费用已基本计提完毕，后续对净利润影响较小。预计 2024 年可实现收入约 150 万元，净利润约 20 万元；预计 2025 年可实现收入约 160 万元（暂不考虑上海力波拟拓展的房间，净利润为 25 万元）。本次股权转让交易价格，按照实缴资本 500 万元，转让价格合理公允。

高准为打造上海特色力波精酿啤酒体验馆，分别建设旗舰店和体验店各一间，陆续投入改造费用约 251.7 万元，由于两间店均处于前期运营期，折旧、摊销费用较高，且前期推广的销售费用、人力成本均较高，随着经营的成熟，品牌价值提升，人效将快速增长。精酿啤酒体验馆属于消费品行业，随着经营的成熟，品牌价值提升，人效将快速增长。精酿啤酒体验馆属于消费品行业，轻资产运营业务，最重要的是品牌价值，其估值不能静态的看净资产价值，力波啤酒是上海第一个本土啤酒品牌，诞生于 1987 年，凭借其独特的酿造工艺，力波啤酒一上市便成为上海啤酒市场上的领军品牌，并且获得过布鲁塞尔啤酒节金奖。自开业以来，销售额快速增长，年复合增长率超 50%，客户对品牌认可度较高。预计 2024 年可实现收入约 1000 万元，净利润约 150 万元；预计 2025 年可实现收入约 1500 万元，净利润约 300 万元。本次股权转让交易价格，按照实缴资本 500 万元，转让价格合理公允。

鹏昇为全力打造高端酒店式服务公寓品牌，自设立以来，持续投入装修、改造费用合计约 1261.52 万元，该部分金额分别计入报表科目“长期待摊费用”和“固定资产”，由于每年度需计提折旧、摊销费用，对报表利润造成一定的影响。目前前期投入已基本完成，经营也处于稳定期，公寓的入住率也稳步提升，折旧、摊销费用已计提大部分，后续对利润的影响较小。预计 2024 年可实现收入约 440 万元，净利润约 80 万元；预计 2025 年可实现收入约 500 万元，净利润约 120 万元。本次股权转让交易价格，按照实缴资本 10,000,000.00 元（以 2024 年和 2025 年合计净利润平均值计算，约 10 倍 PE），转让价格合理公允。

（三）交易定价的公允性

本次交易公平、定价合理公允，不存在对公司生产经营产生重大不利影响的情形，不存在侵害公司和全体股东利益的情形。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

1、公司拟以 5,000,000.00 元收购深圳市深城投投资控股集团有限公司所持有的嘉寓 100.00%股权。

2、公司拟以 5,000,000.00 元收购深圳市鹏尚科技有限公司所持有的高准 100.00%股权。

3、公司拟以 10,000,000.00 元收购深圳市嘉邻嘉寓商务服务有限公司所持有的鹏昇 100.00%股权。

（二）交易协议的其他情况

股权转让协议签订后，交易双方将协同办理工商变更登记，过户时间以工商登记变更时间为准。

六、交易目的、存在的风险和对公司的影响

（一）本次交易的目的

本次收购基于公司未来整体发展战略考虑，是公司经营发展所需，意在优化公司战略布局，提高公司资源的有效配置，从而进一步提高公司盈利能力，为公司长期稳定发展助力。

（二）本次交易存在的风险

本次交易风险可控，不会对公司产生不利风险。

（三）本次交易对公司经营及财务的影响

本次交易不会对公司财务状况或者经营活动造成重大不利影响，不存在损害

公司及股东利益的情形。

七、备查文件目录

《嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司第三届董事会第三次会议决议》

嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司

董事会

2024年10月24日