

关于对嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司的问询函

公司一部问询函【2024】第 076 号

嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司（嘉邻物业）董事会：

我部在挂牌公司日常监管中关注到以下情况：

你公司于 2024 年 10 月 23 日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》，拟进行下述交易：

（1）向深圳市深城投投资控股集团有限公司（公司控股股东）以 500 万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（控股股东直接持股 100%、公司董事长王峰担任董事长、公司董事龙爱担任监事，以下简称“嘉寓”）100%股权。

（2）向深圳市鹏尚科技有限公司（控股股东直接持股 66.67%、间接持股 33.33%，公司董事龙爱担任董事、公司董事李树财担任监事）以 500 万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%股权。

（3）向嘉寓以 1,000 万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%股权。

本次交易完成后，你公司将直接持有嘉寓、高准、鹏昇 100%股权，嘉寓、高准、鹏昇成为你公司的全资子公司。上述交易标的未进行资产评估；截至 2023 年 12 月 31 日，嘉

寓、高准、鹏昇净资产（未经审计）分别为 432.72 万元、72.90 万元、102.43 万元，合计 505.61 万元（剔除嘉寓子公司鹏昇）。拟购买嘉寓、高准、鹏昇 100% 股权的交易对价合计 2,000 万元，为上述交易标的未审计净资产的 395.56%。

你公司披露：（1）嘉寓经营长租公寓，自成立以来陆续投入公寓装修改造费用约 250.1 万元，目前已处于经营稳定期，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，净利润约 25 万元。本次股权转让交易价格按照实缴资本 500 万元确定。

（2）高准建设力波精酿啤酒体验馆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。自开业以来，销售额年复合增长率超 50%，预计 2024 年可实现收入约 1,000 万元，净利润约 150 万元；预计 2025 年可实现收入约 1,500 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 万元确定。

（3）鹏昇经营酒店式服务公寓，自设立以来陆续投入装修、改造费用合计约 1,261.52 万元，目前前期投入已基本完成，经营处于稳定期，公寓入住率稳步提升，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 1,000 万元确定（以 2024 年和 2025 年净利润平均值计算约 10 倍 PE）。

请你公司：

（1）结合公司现有业务结构、经营情况及战略规划，嘉寓、高准、鹏昇与你公司主营业务的相关性，说明收购控股股东控制企业嘉寓、高准、鹏昇的交易目的及必要性，对公司日常经营和经营业绩的具体影响；

（2）说明向控股股东以 500 万元价格购买其所持有的嘉寓 100% 股权，又向嘉寓以 1,000 万元价格购买其 100% 全资子公司鹏昇股权的原因，相关安排是否具备商业合理性；

（3）说明嘉寓、高准、鹏昇的基本信息及经营情况，包括成立时间、注册资本、员工规模、主要客户情况，以及近三年营业收入、净利润、净资产等主要财务数据；

（4）说明未对交易标的股权价值进行评估的原因，依据实缴资本定价的合理性及公允性，并结合交易标所处市场环境、竞争状况、业绩预测具体依据、你公司具体经营情况等，说明高溢价收购控股股东资产的原因，未安排业绩承诺和补偿的合理性，资产定价是否审慎、合理；

（5）说明上述交易具体资金流向及安排，嘉寓实际收购对价是否为 1,500 万元，是否存在利用资产交易向控股股东等相关方输送资金的情形，是否损害挂牌公司利益，自查

是否存在其他应披露未披露的利益安排或约定。

请公司收到此函后及时披露，并就上述问题做出书面说明，于5个交易日之内将有关说明材料发送至监管员邮箱。

特此函告。

挂牌公司管理一部

2024年11月8日