

嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司

关于问询函的回复

全国中小企业股份转让系统有限责任公司挂牌公司管理一部

嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司（以下简称“公司”）于 2024 年 11 月 8 日收到了全国中小企业股份转让系统有限责任公司挂牌公司管理一部发出的《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）（以下简称“问询函”）。收到《问询函》后，公司积极组织相关部门对《问询函》中涉及的问题逐项落实，现将《问询函》内有关事项回复如下：

一、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；

【公司回复】

1、交易目的及必要性

（1）业务整合与协同效应

公司是物业管理服务企业，旨在为住宅、商业物业及其他机构、资产提供物业管理服务。嘉寓、高准、鹏昇分别在长租公寓、精酿啤酒体验馆、酒店式服务公寓等领域有所布局。这些业务与公司的物业管理服务存在一定的互补性，通过收购控股股东控制企业嘉寓、高准、鹏昇可以实现业务整合，形成更强的协同效应。

公司在住宅领域有着丰富的物业管理服务经验和服务体系，嘉寓的长租公寓业务与公司的物业管理服务形成互补，可以将公司在住宅领域的物业服务经验应用于嘉寓的长租公寓业务中，以提升长租公寓的品质和租户满意度。

公司在商业物业领域具备专业的运营和维护能力，高准的精酿啤酒体验馆业务作为商业物业的一种，可以通过公司的物业管理服务实现更好的运营效果。

公司可以通过给鹏昇的酒店式服务公寓业务提供综合物业管理服务，提升酒店式服务公寓的居住体验和品牌形象。

通过整合，公司可以进一步丰富物业管理服务内容，实现多元化经营，这有助于降低对单一业务的依赖，提高公司的抗风险能力，还可以为公司带来新的增

长点，提高整体盈利水平。除此之外，通过整合这些业务，可以实现优势互补，有助于提升整体服务质量，满足业主和租户更加多元化的需求，从而增强客户粘性，提升市场竞争力。

（2）市场拓展与品牌提升

收购嘉寓、高准、鹏昇后，公司可以借助这些公司在各自领域的市场地位和品牌影响力，快速拓展新市场，实现跨区域发展。这将有助于公司打破地域限制，扩大市场份额，进一步提升公司在物业服务行业的竞争力。

嘉寓、高准、鹏昇在各自领域拥有一定的品牌知名度和美誉度。收购后，这些品牌将成为公司品牌体系的一部分，有助于提升公司的整体品牌知名度和美誉度。这将有助于公司吸引更多的客户和合作伙伴，为公司带来更多的业务机会和收入来源。

2、对公司日常经营和经营业绩的具体影响

（1）日常经营方面

收购后，公司与嘉寓、高准、鹏昇之间可以实现资源共享，包括人力资源、客户资源等，这有助于降低公司的运营成本，提高整体运营效率。如公司可以将自身在物业管理方面的经验和资源应用于嘉寓、高准、鹏昇的业务中，提升其管理水平和运营效率；同时，嘉寓、高准、鹏昇的客户和资源也可以为公司带来新的业务机会和收入来源。

通过收购整合，公司可以对嘉寓、高准、鹏昇的业务流程进行优化和重构，消除冗余环节，提高业务处理效率和客户满意度。这将有助于提升公司的整体运营效率和服务质量，进一步巩固和提升公司在物业服务行业的竞争地位。

（2）经营业绩方面

嘉寓、高准、鹏昇各自在其业务领域拥有稳定的客户和收入来源，收购后，这些收入将直接并入公司的财务报表，从而增加公司的整体收入规模。

嘉寓预计 2024 年可实现收入约 150 万元，净利润约 20 万元；高准预计 2024 年可实现收入约 1,000 万元，净利润约 150 万元；鹏昇预计 2024 年可实现收入约 440 万元，净利润约 80 万元。这些收入将成为公司未来业绩增长的重要支撑。

公司有着一定基础的住宅小区业主、商写及产业园租户资源，可对接给嘉寓、高准、鹏昇以实现客户资源共享和业务增长。随着嘉寓、高准、鹏昇业务的持续

发展，其盈利能力有望进一步提升。公司可以通过优化管理、提升服务质量、拓展市场等方式，进一步挖掘这些业务的利润增长潜力。同时，公司可以利用自身在物业服务领域的经验和资源，为嘉寓、高准、鹏昇提供更有力的支持，促进其业务的快速发展和盈利能力的提升。

二、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；

【公司回复】

1、购买嘉寓 100%股权及其全资子公司鹏昇 100%股权的原因

嘉寓和鹏昇各自均有业务在经营，其中嘉寓的主营业务为面向年轻人的长租公寓运营管理，鹏昇的主营业务为面向高端客户的酒店式服务公寓。公司购买嘉寓 100%股权及其全资子公司鹏昇 100%股权，能够为公司带来多元化的业务组合，使公司能够进入新的业务领域或市场细分，这将有助于降低公司对单一市场的依赖，分散经营风险，并寻求新的增长点。

当公司购买嘉寓和鹏昇 100%股权后，由于其长租公寓和酒店式服务公寓资产已经处于经营稳定期，因此后期的折旧摊销会相对较低。公司可以通过优化管理、提高运营效率、降低运营成本等方式，进一步降低折旧摊销对利润的影响。此外，公司可以通过提高出租率和租金水平来增加收入。同时，公司还可以利用自身的品牌优势和管理经验，提升嘉寓和鹏昇主营业务的品质和服务水平，从而吸引更多的客户和提高客户满意度。

收购流程上，公司先向嘉寓以 1,000 万元的价格购买其全资子公司鹏昇 100%股权，嘉寓收到该 1,000 万元股权转让款后，因自身过往业务经营中有产生相应的资产或负债，该 1,000 万元需用于向供应商支付货款、偿还借款等相关负债约 616.02 万元，偿还后预计嘉寓净资产约 1,432.72 万元。嘉寓在转让鹏昇 100%股权后，仍有相应的净资产用于其他业务或投资。在成功收购鹏昇后，公司再向控股股东以 500 万元的价格购买其所持有的嘉寓 100%股权，公司分先后顺序收购鹏昇和嘉寓 100%股权后，鹏昇和嘉寓成为公司的全资子公司，利于平行管理和财务单独核算，对管理上具有现实意义。

2、是否具备商业合理性

购买嘉寓 100%股权及鹏昇 100%股权符合公司的长期发展战略和规划，能够助力公司实现长期发展目标，提高整体竞争力和盈利能力，因此此次交易具备商业合理性。

三、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；

【公司回复】

1、深圳市嘉邻嘉寓商务服务有限公司

成立日期：2017 年 8 月 14 日

注册资本：500 万人民币

主营业务：长租公寓运营管理

员工规模：2 人

主要客户情况：18 岁-40 岁的职场人士

近三年主要财务数据：

单位：元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
营业收入	1,435,595.21	1,451,850.11	1,389,213.36
净利润	-110,768.32	26,721.27	-9,190.57
净资产	4,309,635.09	4,336,356.36	4,327,165.79
负债	7,290,530.63	6,932,598.55	6,160,244.25
总资产	11,600,165.72	11,268,954.91	10,487,410.04

2、上海高准实业发展有限公司

成立日期：2020 年 11 月 19 日

注册资本：500 万人民币

主营业务：打造上海特色力波精酿啤酒体验馆

员工规模：23 人

主要客户情况：精酿啤酒爱好者、年轻社交群体、商务人士、家庭消费者

近三年主要财务数据：

单位：元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
营业收入	7,930,486.57	6,580,576.47	8,594,572.35
净利润	-819,088.22	-1,960,728.99	-1,491,212.47
净资产	2,180,911.78	220,182.79	728,970.32
负债	813,867.85	829,656.55	2,314,833.82
总资产	2,994,779.63	1,049,839.34	3,043,804.14

3、深圳市鹏昇实业投资有限公司

成立日期：2016 年 12 月 12 日

注册资本：1,000 万人民币

主营业务：酒店式服务公寓

员工规模：9 人

主要客户情况：商务人士、休闲旅游群体

近三年主要财务数据：

单位：元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
营业收入	3,918,879.79	3,007,916.88	4,410,963.58
净利润	-1,551,958.65	-1,989,337.01	-831,305.69
净资产	3,844,937.55	1,855,600.54	1,024,294.85
负债	5,219,428.67	5,903,162.32	2,955,756.68
总资产	9,064,366.22	7,758,762.86	3,980,051.53

四、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；

【公司回复】

1、未对交易标的股权价值进行评估的原因

公司与控股股东之间基于战略考量,对交易标的股权价值达成了一定的共识,因此未对交易标的股权价值进行评估。

2、高溢价收购控股股东资产的原因

(1) 交易标的所处市场环境、竞争状况、业绩预测方面

1) 交易标的一

嘉寓所处市场环境:

①政策推动:深圳市政府近年来积极推动租赁住房市场的发展,出台了一系列支持政策,如“保障性租赁住房”细则的征集与出台、国企下场收房规范公租房管控等。这些政策为长租公寓市场的发展提供了有力的政策保障。深圳市还取消了商品住房和商务公寓的转让限制,并允许已建成使用且符合条件的公寓用作保租房。这些措施进一步激活了市场,增强了公寓流转的积极性。

②市场需求:深圳市作为一线城市,人口流入量大,对租赁住房的需求持续旺盛。

嘉寓竞争状况:

深圳长租市场参与者众多,包括万科泊寓、招商伊敦、龙湖冠寓等大型房企旗下的长租公寓品牌,以及安居乐寓、鸿寓等腰部及以下企业。这些企业在市场中竞争激烈,不断推出新产品和服务以吸引租客。

嘉寓业绩预测:

深圳市集中式长租公寓的出租率持续上涨,整体出租率位居全国前列。这反映出市场对长租公寓的需求旺盛,尤其是高品质、高服务的公寓更受租客青睐。随着深圳市政府对租赁住房市场的持续支持和市场需求的不断增长,长租公寓市场的前景广阔。

2) 交易标的二

高准所处市场环境:

①消费升级:随着消费者生活水平的提高,对啤酒品质的要求也在不断提升。精酿啤酒作为啤酒的高端产品,契合了消费者对高品质生活的需求。

②政策支持:上海市政府及相关部门对文化产业和旅游业的发展给予了大力支持,包括提供财政补贴、税收减免等优惠政策。这为力波精酿啤酒体验馆的发展提供了良好的政策环境。

③地理位置优势：力波精酿啤酒体验馆位于上海市的核心区域，交通便利，周边商业氛围浓厚，吸引了大量游客和市民前来参观和消费。

高准竞争状况：

①品牌差异化：力波啤酒是上海第一个本土啤酒品牌，诞生于 1987 年，力波精酿啤酒体验馆凭借其独特的酿造工艺和品牌影响力，在市场中形成了差异化竞争优势。其精酿啤酒的口感和品质得到了消费者的广泛认可。

②市场需求旺盛：随着消费者对精酿啤酒的认知度和接受度不断提高，市场需求持续旺盛。力波精酿啤酒体验馆作为上海市知名的精酿啤酒品牌之一，市场需求量持续增长。

③竞争压力适中：虽然市场上存在其他精酿啤酒品牌，但力波精酿啤酒体验馆凭借其品牌影响力和市场口碑，在竞争中保持了优势地位。同时，随着市场的不断发展，新的竞争者进入市场的难度也在增加。

高准业绩预测：

①收入持续增长：根据力波精酿啤酒体验馆的历史业绩和 market 发展趋势，预计未来几年其收入将持续增长。随着消费者需求的不断提升和品牌影响力的不断扩大，其市场份额和盈利能力将得到进一步提升。

②品牌价值提升：随着力波精酿啤酒体验馆的不断发展和品牌影响力的扩大，其品牌价值也将得到提升。这将会为公司带来更大的品牌效应和商业价值。

3) 交易标的三

鹏昇所处市场环境：

①深圳市作为中国的一线城市，经济发达，人口密集，对高品质住宿服务的需求持续旺盛。

②鹏昇旗下的酒店式服务公寓位于罗湖区万象城商圈，靠近罗湖口岸，交通便利，周边商业氛围浓厚，地铁、公交等公共交通设施完善，便于消费者出行。罗湖口岸作为连接深圳与香港的重要通道，每天都有大量的人流往来。这种人流量的持续增长，为深圳的酒店行业带来了巨大的市场需求。随着深港合作的不断深入和两地人流量的持续增长，鹏昇旗下的酒店式服务公寓将会迎来更加广阔的发展前景。

鹏昇竞争状况：

①品牌优势

鹏昇旗下的酒店式服务公寓提供的 Loft 套房、现代化厨房及超五星级家具配套，满足了消费者对高品质住宿的需求。

②服务优势

鹏昇旗下的酒店式服务公寓提供管家服务、早餐送到房间等贴心服务，提升了消费者的住宿体验。其公共区域如健身房、书吧等设施完善，为消费者提供了丰富的休闲娱乐选择。

③市场定位明确

鹏昇旗下的酒店式服务公寓主要面向商务旅行人士和高端消费者，市场定位明确，避免了与低端住宿市场的竞争。

鹏昇业绩预测：

①收入增长潜力

随着深圳市经济的持续发展和消费者对高品质住宿需求的增加，鹏昇旗下的酒店式服务公寓的收入有望持续增长。

②盈利能力提升

通过优化管理、降低成本等措施，其盈利能力有望得到进一步提升。同时，随着市场需求的不断增加，其客房价格也有望上涨，从而提高盈利能力。

③品牌价值提升

随着鹏昇旗下的酒店式服务公寓的不断发展，其品牌价值将得到进一步提升。这将为公司带来更大的商业价值和市场竞争力。

综上所述，高溢价收购控股股东资产的原因主要在于交易标的所处的市场环境优越、竞争状况良好以及业绩预测乐观，这些因素共同推动了交易标的未来的快速发展和盈利能力的提升，收购后能够为公司带来稳定的收益来源和潜在的商业价值。

3、未安排业绩承诺和补偿的合理性

公司与控股股东之间已协商达成一致意见，无需安排业绩承诺和补偿。

4、资产定价是否审慎、合理

公司已对此次交易进行了充分的尽职调查，了解交易标的的财务状况、市场前景等方面的情况，确保了资产定价的合理性。公司建立了完善的内部决策机制，

对此次交易进行了充分的讨论和审议，确保了资产定价的审慎性和合理性。

五、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。

【公司回复】

1、具体资金流向及安排

向深圳市鹏尚科技有限公司支付 500 万元：用于购买其所持有的高准 100% 股权。

向嘉寓支付 1,000 万元：用于购买其所持有的鹏昇 100% 股权。

向深圳市深城投投资控股集团有限公司支付 500 万元：用于购买其所持有的嘉寓 100% 股权。

资金将从公司的自有账户中划出，具体取决于公司的资金状况。公司将确保交易资金按时、足额支付，并遵守相关法律法规和监管要求。

2、嘉寓实际收购对价

公司先向嘉寓购买鹏昇 100% 股权，收购对价为 1,000 万元，这是基于鹏昇的经营情况和未来盈利预测，预计鹏昇 2024 年的净利润约 80 万元，2025 年的净利润约 120 万元，2024 年和 2025 年合计净利润平均值为 100 万元，再按照 10 倍的市盈率（PE）计算得出的。因鹏昇的主营业务为面向高端客户的酒店式服务公寓，当前旅游业逐步恢复、酒店住宿需求强劲以及香港居民到深圳短途旅游和消费趋势的增强，这些因素都为鹏昇的业务增长提供了有力支撑，故收购鹏昇股权时以 10 倍的市盈率（PE）作价更具合理性。嘉寓的收购对价为 500 万元，这一价格是基于嘉寓的实缴资本确定的。嘉寓的主营业务为长租公寓，预计其业务的增长性相对平稳，嘉寓此前实缴的注册资本已投入到房屋装修中，形成了固定资产投资，故收购嘉寓股权时以实缴资本作价更具合理性。因此，嘉寓的实际收购对价仍然是 500 万元，不存在将其与向嘉寓购买鹏昇股权的对价合并计算为 1,500 万元的情况。

3、是否存在利用资产交易向控股股东输送资金的情形

2024 年 11 月 8 日，公司召开 2024 年第一次临时股东大会，公司非关联股东珠海市横琴笃行物业管理合伙企业（有限合伙）持股 1,299,883 股同意《关于

拟以现金购买资产暨关联交易的议案》，占本次股东大会有表决权股份总数的100%。公司股东深圳市深城投投资控股集团有限公司子公司与该议案存在关联关系，直接持股 9,100,351 股回避表决；公司股东深圳市前海深城投股权投资管理有限公司子公司与该议案存在关联关系，直接持股 2,599,766 股回避表决。公司于 2024 年 11 月 8 日披露了《2024 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-027），公司在进行本次交易时，已经按照相关法律法规和监管要求进行了充分的披露和审议。交易定价基于交易标的的经营情况和未来盈利预测，以实缴资本确定，具有一定的合理性和公允性。

同时，公司将严格按照交易协议的约定支付交易对价，确保资金安全、合规使用。因此，本次交易不存在利用资产交易向控股股东等相关方输送资金的情形。

4、是否损害挂牌公司利益

本次交易符合公司的战略规划和业务发展需求，有助于公司拓展业务领域、提升市场竞争力。交易完成后，嘉寓、高准、鹏昇将成为公司的全资子公司，其经营成果将并入公司的合并报表中，有望对公司的经营业绩产生积极影响。

因此，本次交易不存在损害公司利益的情形。

5、自查是否存在其他应披露未披露的利益安排或约定

公司已严格按照相关法律法规和监管要求，对本次交易进行充分的披露和审议。不存在其他应披露未披露的利益安排或约定。

特此回复。

嘉邻物业服务（深圳）股份有限公司

2024 年 11 月 15 日

