

关于对江苏五洋停车产业集团股份有限公司的 关注函

创业板关注函〔2022〕第 239 号

江苏五洋停车产业集团股份有限公司董事会：

2022年5月14日，你公司披露《关于对外投资购买股权的公告》，公司拟以3,000万元收购重庆帝维美丽之冠投资有限公司（以下简称“重庆帝维”）持有的重庆赢多多商业管理有限公司（以下简称“赢多多”）100%股权，赢多多持有重庆市“美丽之冠青年公寓”1-3层、负1至负3层停车场，合计435个车位的房地产所有权，并持有“美丽之冠青年公寓”1-3层、负1至负3层停车库的经营管理权。我部对此表示关注，请你公司核实说明以下事项：

1. 请结合赢多多的经营范围、主营业务及具体经营模式，所处区域的竞争情况，所持房地产所有权及停车库的经营管理权的期限，上述车位的建成及运营时间、目前出租情况，周边区域车位的主要经营模式、车位出租或出售均价情况等分析公司本次收购的必要性及合理性，量化分析“根据停车流量数据显示，该项目停车客群稳定，具有稳定的现金流”“因停车资产位置临近景区，未来的收入具有发展空间”的具体情况，相关依据及其合理性。

2. 请结合赢多多所持车位近三年的经营财务数据以及周边同等位置车位交易情况等说明本次的定价依据，分析本次交易价格的合理

性、公允性。

3. 请说明赢多多持有车位的房地产所有权及停车库的经营管理权是否属于其营业执照所载经营范围，上述业务是否需取得相关资质，如是，请说明具体情况。

4. 请说明重庆帝维股东三亚华创美丽之冠投资有限公司的股权结构，其股东、重庆帝维另一股东刘娣与公司、控股股东、实际控制人及董监高是否存在关联关系。

5. 拟签署的股权转让协议显示，“受让方已知悉标的车位中的 14 个配套车位只能依其规划批准的使用功能，按国家相关规定处置。”请说明上述事项的具体情况，前期标的车位的经营使用是否存在违规行为，后续的处置安排。

6. 拟签署的股权转让协议显示，“标的车位中配套车位同时剥离至标的公司，供转让方（或其指定物业方）使用，转让方承担相应的物业费。”请说明上述事项的具体安排，公司收购赢多多后对赢多多未来的经营管理安排，本次交易完成后将车位提供给重庆帝维使用的原因及合理性，是否已签署其他协议安排，详细论述“本次收购是公司在进行充分调研及论证的基础上作出的决策”的具体内容，进一步论述本次交易的必要性及合理性。

7. 请董事会成员说明针对公司本次交易是否根据《上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》第 3.3.3 条、第 3.3.8 条的规定勤勉尽责，并发表明确意见。

8. 公司认为应予以说明的其他事项及风险因素。

请你公司就上述事项做出书面说明，在 2022 年 5 月 19 日前将有关说明材料报送我部并对外披露，同时抄送江苏证监局上市公司监管处。

我部提醒你公司：上市公司必须按照国家法律、法规和《深圳证券交易所创业板股票上市规则》，认真和及时地履行信息披露义务。上市公司的董事会全体成员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并就其保证承担个别和连带的责任。

特此函告。

创业板公司管理部

2022 年 5 月 16 日