

证券代码：836090

证券简称：创富港

主办券商：申万宏源承销保荐

## 深圳市创富港商务服务股份有限公司

### 回购股份方案公告

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、 审议及表决情况

2023年10月30日，公司召开第三届董事会第十七次会议，审议通过《关于公司回购股份方案的议案》，表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票，本次回购方案尚需提交股东大会审议。

#### 二、 回购用途及目的

本次回购股份主要用于：实施股权激励或员工持股计划 注销并减少注册资本。

基于对公司未来发展前景的信心和内在价值的认可，为了促进公司长期健康发展，在综合考虑公司经营情况、财务状况及未来盈利能力等因素的基础上，公司拟以自有资金进行股份回购。回购的股份将依法予以注销并相应减少公司注册资本。

#### 三、 回购方式

本次回购方式为要约方式回购。

#### 四、 回购价格、定价原则及合理性

为保护投资者利益，结合公司目前的财务状况、经营状况及近期公司股价，确定本次回购价格为1.85元/股。

公司董事会审议通过回购股份方案前60个交易日（不含停牌日）存在交易均价，交易均价为6.26元，拟回购价格低于上述价格，不高于上述价格的200%。

本次拟回购价格的合理性分析如下：

### 1、公司股票二级市场交易情况

公司股票存在二级市场交易情况，最近60个交易日中有交易的交易日共15个，交易均价为6.26元，平均成交量为3,813股，平均成交额为23,326.93元，平均换手率为0.01%。公司股票二级市场交易不活跃，未形成连续交易，股价不能代表公司股票公允价值，因此二级市场交易价格参考意义较小，存在差异具有合理性。

### 2、公司每股净资产价格

根据公司已披露的经审计的2022年年度报告以及最近一期未经审计的2023年第三季度报告，公司每股净资产分别为1.56元、1.68元。在综合考虑股东利益和公司每股净资产的基础上，本次回购价格高于公司每股净资产价格，不存在损害公司股东利益的情形，具有合理性。

### 3、公司前期发行价格

公司自挂牌以来实施过1次定向增发，股票发行具体情况为：

2016年7月13日，经全国中小企业股份转让系统同意（股转系统函[2016]5142号），公司共发行普通股股票1,026,400股，发行价格为每股25元人民币，实际募集资金金额为人民币25,660,000元。

公司自挂牌以来已完成2次权益分派。2018年6月，公司以资本公积向全体股东每10股转增10股，每10股派5元人民币现金；2019年7月，公司以资本公积向全体股东每10股送红股5股，每10股转增4股。除权除息后前次股票发行价格为每股6.58元人民币。

鉴于前期股票发行与本次回购时间间隔较长，期间公司所处行业发展状况、证券市场状况均发生了较大变化，因此前期股票发行价格参考意义较小。

### 4、同行业可比公司

根据《上市公司行业分类指引》（2012年修订）和《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于租赁和商务服务业，公司同行业可比挂牌或上市公司基本情况如下：

证券代码	证券简称	每股市价(元)	每股净资产(元)	市净率(倍)
300947	德必集团	14.01	8.85	1.63
603682	锦和商管	5.59	2.56	2.18
平均值		-	-	1.91

注：每股净资产为2023年最新数据，德必集团为2023年三季报数据，锦和商管为2023年半年报数据。每股市价为2023年10月23日收盘价，单日没有收盘价的按最近交易日收盘价。

根据公司披露的2022年年度报告(经审计)和2023年第三季度报告(未经审计)，截至2022年12月31日和2023年9月30日，公司每股净资产分别为1.56元和1.68元，以1.85元/股的拟回购价格计算，公司市净率分别为1.19倍和1.10倍。

公司为国内联合办公空间服务提供商之一，目前国内本土联合办公行业内服务企业普遍规模偏小，暂无境内上市公司，公司同行业竞争对手优客工场、堂堂加、筑梦之星、IWG集团和WeWork等均为境外或拟境外上市的公司，境内外上市公司适用的会计准则和信息披露程度不完全一致，缺乏可比性。

德必集团和锦和商管均为商务服务行业内从事产业园运营管理的上市公司，其经营模式与公司具有相似性，因此公司选择上述公司作为同行可比上市公司，但由于上述公司从事产业园运营管理，与公司从事联合办公空间服务有所差异，同时资产、营收、利润规模等差异较大，且所处资本市场板块不同，同行业可比上市公司财务指标参考意义有限。

综上，本次回购定价综合参考股票交易价格、每股净资产、前期发行价格、同行可比公司等因素确定本次回购价格。结合公司回购目的、交易价格和价格公允性等，本次股份回购定价合理，不存在损害挂牌公司和股东利益的情况。

自董事会决议至回购完成期间，如公司存在权益分派等事项，将自权益分派实施之日起，及时调整回购价格。

调整公式为：
$$P = (P_0 - V * Q / Q_0) / (1 + n)$$

其中：P<sub>0</sub>为调整前的回购每股股份的价格上限；V为每股的派息额；Q为扣除已回购股份数的公司股份总额；Q<sub>0</sub>为回购前公司原股份总额；n为每股公积金转增股本、派送股票红利、股票拆细的比率(即每股股票经转增、送股或股票拆细后增加的股票数量)；P为调整后的回购每股股份的价格上限。

## 五、 拟回购数量、资金总额及资金来源

本次拟回购股份数量不超过32,000,000股，占公司目前总股本的比例不高于28.92%。本次回购股份的数量及占总股本的比例以回购期满时公司实际回购的股份数量为准。预计拟回购资金总额不超过59,200,000元，具体回购资金总额以回购期满时实际回购资金为准，资金来源为自有资金。

要约期限届满，若股东同意接受回购要约（以下简称预受要约）的股份数量超出预定回购的股份数量，公司将按照相同比例回购股东预受的股份，若股东预受要约的股份数量不足预定回购的股份数量的，公司将全部回购股东预受的股份。

股份回购完成后，回购股份全部予以注销并减少注册资本。

自董事会决议至回购完成期间，如公司存在权益分派等事项，将自权益分派实施之日起，及时调整剩余应回购股份数量。

## 六、 回购实施期限

（一）本次回购股份的实施期限为自股东大会审议通过本次股份回购方案之日起不超过12个月。要约期限自要约公告披露的次一交易日起30个自然日。

公司董事会在股东大会授权范围内，在回购期限内根据市场情况择机作出回购决策并予以实施。要约期限内，公司将至少披露3次投资者可预受要约的提示性公告，内容包括预定回购股份数量及比例、回购价格、要约期限等，提示投资者关注回购机会。

如果触及以下条件，则回购期限提前届满：

1、如果在回购期限内，回购股份数或资金使用金额达到最高限额，则回购方案实施完毕，即回购期限自该日起提前届满；

2、如果在回购期限内，公司股东大会决定终止实施回购事宜，则回购期限自股东大会决议生效之日起提前届满。

公司不得在下列期间回购公司股票：

（1）公司定期报告、业绩预告或业绩快报披露前10个交易日内；

（2）自可能对本公司股票转让价格产生重大影响的重大事项发生之日或者在决策过程中，至依法披露后2个交易日内；

（3）全国股转公司规定的其他情形。

## 七、 预计回购完成后公司股本及股权结构的变动情况

根据拟回购股份数量区间及用途，如本次回购达到数量上限，公司股权结构变动情况为：

类别	回购实施前		回购完成后	
	数量（股）	比例（%）	数量（股）	比例（%）

1. 有限售条件股份	78,355,590	70.81%	78,355,590	70.81%
2. 无限售条件股份 (不含回购专户股份)	32,298,510	29.19%	298,510	0.27%
3. 回购专户股份	0	0%	32,000,000	28.92%
——用于股权激励或员工持股计划等	0	0%	0	0%
——用于减少注册资本	0	0%	32,000,000	28.92%
总计	110,654,100	100%	110,654,100	100%

注：上述回购实施前所持股份情况以 2023/10/20 在中国证券登记结算有限责任公司登记数据为准。

#### 八、 管理层关于本次回购股份对公司财务状况、债务履行能力和持续经营能力影响的分析

截至 2023 年 9 月 30 日，公司总资产为 183,392.34 万元，净资产为 18,750.52 万元，流动资产为 17,396.93 万元，公司本次拟回购资金不高于 5,920 万元（含），占公司 2023 年 9 月末总资产、净资产、流动资产的比例分别为 3.23%、31.57%、34.03%，本次回购对公司资产状况影响较小。

本次回购股份资金来源为公司自有资金，截至 2023 年 9 月 30 日，公司经营活动产生的现金流量净额为 35,650.96 万元，公司经营现金流充裕，抵御风险能力较强。同时公司资本公积为 3,673.41 万元，盈余公积为 1,679.63 万元，未分配利润为 2,858.80 万元，共计 8,211.84 万元，本次回购最高上限为 5,920 万元，按照截至 2023 年 9 月 30 日的公司货币资金及交易性金融资产余额 13,651.31 万元模拟测算，全部用于回购后货币资金及交易性金融资产余额为 7,731.31 万元。根据本次拟回购数量及拟回购价格上限，预计回购资金总额不超过 5,920 万元，因此公司可用于回购的自有资金充沛。

公司实施本次股份回购预计不会对挂牌公司的经营、财务状况及未来发展产生重大不利影响，股份回购后，公司仍具备持续经营能力和债务履行能力，符合《全国中小企业股份转让系统挂牌公司回购股份实施细则》第十一条第二项“回购股份后，公司具备债务履行能力和持续经营能力”的规定。

## 九、 回购股份的后续处理

回购股份实施完毕，公司将在披露回购结果公告后及时向全国股转公司提交回购股份注销申请。回购股份注销申请经全国股转公司审查无异议后，公司将按照中国结算有关规定及时办理股份注销手续。回购股份注销完成后，公司将及时披露回购股份注销完成暨股份变动公告，并按有关规定办理工商变更登记手续。

## 十、 防范侵害债权人利益的相关安排

根据《公司法》的相关规定，公司将在股东大会审议通过回购股份并减少注册资本方案之日起十日内通知债权人，并于三十日内在报纸上公告。债权人通知情况将按相关规定予以披露。

## 十一、 公司最近 12 个月是否存在受到中国证监会及其派出机构行政处罚或刑事处罚情形的说明

公司最近 12 个月不存在受到中国证监会及其派出机构行政处罚或刑事处罚的情形。

## 十二、 公司控股股东、实际控制人最近 12 个月内是否存在因交易违规受到全国股转公司限制证券账户交易的自律监管措施或纪律处分，因内幕交易或操纵市场受到中国证监会及其派出机构行政处罚或刑事处罚情形的说明

公司控股股东、实际控制人最近 12 个月内不存在因交易违规受到全国股转公司限制证券账户交易的自律监管措施或纪律处分，因内幕交易或操纵市场受到中国证监会及其派出机构行政处罚或刑事处罚情形。

## 十三、 股东大会对董事会办理本次回购股份事宜的具体授权

为了配合本次回购股份，拟提请股东大会授权董事会在股东大会审议通过的框架与原则下，在法律法规规定范围内，在本次回购股份过程中全权办理回购相关事宜，授权内容及范围包括但不限于以下事宜：

1、在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的具体情况，具体实施本次回购股份方案；

2、如监管部门对于回购股份的政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法

律、法规及公司章程规定须由股东大会重新表决的事项外，授权董事会对本次回购股份的具体方案等相关事项进行相应调整；

3、办理公司本次股份回购过程中的申报及程序性工作，包括但不限于就本次股份回购向全国中小企业股份转让系统有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司北京分公司等机构办理申报、审批、登记、备案、核准、同意等手续；

4、决定聘请相关中介机构；

5、授权公司董事会办理设立股份回购专用证券账户或其他相关证券账户及其相关手续；

6、办理相关报批事宜，包括但不限于授权、签署、执行、修改、完成与本次回购股份相关的所有必要的文件、合同、协议、合约等；

7、根据本次股份回购方案的具体实施结果，办理企业变更登记等相关事宜；

8、根据实际情况决定具体的回购时机、价格和数量，具体实施回购方案；

9、授权公司董事会及董事会授权人士根据有关规定（即适用的法律、法规、监管部门的有关规定）办理与股份回购有关的必须、恰当或合适的其他事宜。

上述授权自公司股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

#### 十四、 预受要约的申报和撤回

同意接受回购要约的股东（以下简称“预受股东”）应当在要约回购期限内每个交易日的9:15至11:30、13:00至15:00通过交易系统办理预受要约的申报或撤回。

预受要约的申报要素包括：要约回购证券代码、要约回购公司的证券代码、证券账户、申报数量、股份性质、业务类别等（预受要约申报或撤回预受要约申报）。

在要约回购期限届满两个交易日前，预受股东可撤回已申报的预受要约；在要约回购期限届满前两个交易日内，预受股东仅可撤回当日申报的预受要约。

#### 十五、 回购方案的不确定性风险

1、本方案尚需提交公司股东大会审议，如果股东大会未能审议通过本方案，将导致本次回购股份无法实施。

2、本次回购经过股东大会审议通过后，尚存在没有股东接受回购要约，导致回购股份方案无法实施等不确定性风险。

3、本次回购存在因发生对公司股票交易价格产生重大影响的重大事项而无法实施的风险。

## 十六、 其他事项

若本次回购事项发生重大变化，公司将根据回购进展情况，依法履行相关审议程序和信息披露义务。

根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司回购股份实施细则》相关规定，要约期限开始后，公司不会变更或终止回购股份方案。

## 十七、 备查文件

《深圳市创富港商务服务股份有限公司第三届董事会第十七次会议决议》

深圳市创富港商务服务股份有限公司

董事会

2023年10月30日