

# 关于深圳市创富港商务服务股份有限公司的 年报问询函

公司一部年报问询函【2024】第 118 号

深圳市创富港商务服务股份有限公司（创富港）董事会、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）：

我部在挂牌公司 2023 年年报审查中关注到以下情况：

## 1、关于租赁业务经营情况

你公司 2023 年年报显示，本期实现营业收入 74,842.71 万元，同比增长 7.1%，销售商品、提供劳务收到的现金 81,181.96 万元，同比增长 10.99%，连续四年稳健增长。你公司资产负债率（合并）上年期末 90.59%、本期期末 89.61%、流动比率上年期末 0.24、本期期末 0.28。你公司本期期末共有员工 1,050 人，较期初净增 24 人，总体保持稳定。

你公司近期临时公告披露，所属行业由“租赁和商务服务业(L)-商务服务业(L72)-其他商务服务(L729)-办公服务(L7293)”变更为“科学研究和技术服务业(M)-科技推广和应用服务业(M75)-创业空间服务(M754)-创业空间服务(M7540)”。公司所属的投资型行业分类未变更，仍为“工业(12)-商业和专业服务(1211)-商业服务与商业用品(121110)-办公服务与用品(12111012)”。

请你公司：

（1）结合近期细分行业变动进一步说明你公司商业模式，包括但不限于经营区域、管理模式、人员情况等，按照地理区域列示你公

司出租面积、出租率、坪效比等行业主要业绩评价指标；

(2) 分析你公司营业收入、经营性现金流、一线员工数量的规模和变动幅度不匹配的原因,从新老租赁准则等角度分析经营性现金流流入远大于营业收入的商业合理性,从营业区域、管理规模等角度分析营业收入增长远大于一线员工数量增长的商业合理性,以上与同行业可比公司是否存在较大差异；

(3) 说明资产负债率较高的情况下,公司是否有流动性风险,结合租入租出的现金流、营运资本等分析公司的流动性情况。

请年审会计师：

说明公司租客范围广泛而分散的情况下,你所针对公司收入真实性设计并执行的审计程序,除 IT 审计外是否可以获得有力直接的审计证据。

## 2、关于租赁业务会计确认

你公司 2023 年年报显示,公司主要产品与服务项目为服务式办公室租赁及商务增值服务两类,其中服务式办公室租赁又分为办公室出租及办公卡位出租,商务增值服务又分为注册地址、商事登记代办、财税代理、收件传真、秘书接电等服务。

你公司 2023 年年报显示,收入确认、长期待摊费用、使用权资产和租赁负债为关键审计事项。

请你公司：

(1) 作为承租人

①说明租赁合同是否包含续租选择权及终止租赁选择权、以及对租赁期初始确认和重新评估的影响；

②租赁负债的初始计量是否涉及租赁激励、可变租赁付款额以及处理方式，折现率的具体选择过程和依据，是否存在实质固定付款额发生变动以及其他需对租赁负债重新计量的情况；

③使用权资产的初始计量是否考虑了初始直接费用（如佣金、印花税），以及拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本；

④是否存在租赁合同签订后发生的租赁范围、租赁对价、租赁期限等关键合同条款的变更，以及公司对租赁变更的处理方式。

## （2）作为出租人

①说明是否存在融资租赁以及识别和判断过程；

②办公室出租及办公卡位出租业务对于已识别资产的判断过程及依据；

③对于包含租赁和服务的合同，具体的分拆过程及依据；

④对于转租赁发生的空间功能改造、中央空调、消防改造、办公设施软装等费用是否为以出租人身份发生的与租赁有关的初始直接费用，是否应计入租赁的标的资产的成本以及依据；

请年审会计师针对上述事项发表明确意见。

## 3、关于收入与成本匹配

你公司公开转让说明书显示，公司按照业务套餐合同的约定以及

提供服务的不同，确认具体收入核算对象，即公司主营业务收入主要为服务式办公室租赁业务形成的租金收入和商务增值服务业务形成的商务增值服务收入。商务增值服务收入系在租赁业务基础上衍生而出的收入，其主要成本已在租赁业务成本中进行归集、结转和确认，商务增值服务的其他成本如人工工资，已在费用中进行归集。这就造成在通常情况下，商务增值服务无对应的成本项目。公司的主营业务成本包括房租、物业管理费、装修工程摊销、水电费、财税代理服务人工薪酬等，公司的业务特点决定其无法对主营业务成本按照租赁收入和商务增值服务收入的类别进行区分，但主营业务成本与主营业务收入相匹配。

你公司 2023 年年报显示，公司按照业务类型对营业收入、营业成本的分类仅为租赁及商务服务收入一类。

请你公司：

(1) 说明商务增值服务收入主要成本在租赁业务成本中进行归集、结转和确认，商务增值服务的其他成本如人工工资在费用中进行归集，造成商务增值服务无对应的成本项目，上述处理是否符合企业会计准则的规定；

(2) 说明公司 2023 年年报按照业务类型对营业收入、营业成本的分类仅为租赁及商务服务收入一类，参考最新版《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》，说明相关披露是否符合企业会计准则等相关要求。

请年审会计师针对上述事项发表明确意见。

#### 4、关于商誉

你公司 2023 年年报显示，2019 年 8 月 5 日，公司与上海辛金股东签订收购协议，约定公司以 769.44 万元作为对价购买上海辛金 100% 股权。本次收购形成非同一控制下合并，合并成本为 769.44 万元，合并日可辨认净资产公允价值为 -528.99 万元，确认商誉 1,298.43 万元。

你公司 2023 年年报显示，2022 年 6 月 30 日，公司与杭州辛研田签订收购协议，约定公司以 665.00 万元作为对价购买杭州辛研田 100% 股权。本次收购形成非同一控制下合并，合并成本为 665.00 万元，合并日可辨认净资产公允价值为 83.67 万元，确认商誉 581.33 万元。

你公司 2023 年年报显示，商誉所在资产组可收回金额按预计未来现金流量现值确定过程中预测期的关键参数折现率，上海辛金为 14.14%、杭州辛研田为 22.44%；杭州辛研田稳定期的关键参数及稳定期关键参数的确定依据为“不适用”。

请你公司：

(1) 说明高溢价收购上海辛金及杭州辛研田的作价依据及商业合理性，说明上海辛金和杭州辛研田适用折现率差异较大的原因及合理性，杭州辛研田稳定期关键参数及稳定期关键参数的确定依据为“不适用”的原因及依据；

(2) 说明 2022 年 6 月 30 日你公司以 665.00 万元作为对价购买杭州辛研田 100% 股权确认商誉 581.33 万元，至 2023 年即发生商誉

减值的原因及合理性,是否存在通过收购上海辛金及杭州辛研田股权进行不当利益输送的情况。

请年审会计师针对上述事项发表明确意见。

## 5、关于购买少数股权

你公司 2023 年年报显示,公司购买控股子公司长沙鑫港 12%少数股权、湖南诺港 12%少数股权和广州创励 42%少数股权,实际购买对价与按新增持股比例计算的应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额,冲减资本公积(股本溢价)合计 12,333,451.89 元;

请你公司说明高溢价收购少数股权的作价依据及商业合理性,是否存在通过收购少数股权进行不当利益输送的情况。

请年审会计师就上述事项发表明确意见。

请就上述问题做出书面说明,并在 2024 年 7 月 11 日前将有关说明材料报送我部(nianbao@neeq.com.cn),同时抄送监管员和主办券商;如披露内容存在错误,请及时更正。

特此函告。

挂牌公司管理一部

2024 年 6 月 27 日