

# 深圳市创富港商务服务股份有限公司

## 关于 2023 年年报问询函的回复

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：

根据贵部 2024 年 6 月 27 日出具的《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）的要求，深圳市创富港商务服务股份有限公司（以下简称“创富港”或“公司”）会同信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）就所提问题逐项进行认真核查与落实，现回复如下：

### 问题 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。

## 一、公司说明

(一) 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；

### 1、公司商业模式

公司是一家业内领先的联合办公空间服务提供商，以自主研发的 BCMS 系统为核心，以信息化建设和智能化技术为基础，致力于为中小型企业、创业企业及自由职业者等提供经济、高效的一站式创新创业服务整体解决方案。

联合办公空间及服务为公司的核心业务，公司运用互联网、物联网、人工智能等技术及自主开发的智能化管理系统，为客户提供经济、实用、智能化的物理空间。此外，公司围绕企业早期及成长期阶段的特征与需求，提供创业者日常运营所需的商事代理、财税代理、日常行政、社群及创业咨询服务等专业服务，并对大型产业园输出公司丰富的数字化运营经验，提供数字化系统服务，助力园区提效降本。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司在全国 9 个城市北京、上海、广州、深圳、杭州、宁波、成都、长沙、香港提供联合办公空间服务，在运营空间共 262 个，其中 144 家商务中心获得了政府授予的众创空间、创业基地或孵化器等认证。公司直营门店面积达 34.08 万平方米，2023 年营业收入为 7.48 亿元，近三年累计服务创业企业超过 10 万家。

随着公司运营面积的增加，客户数量快速增长，2023 年公司平均客户数量 5 万家左右，单日收付款超过 3,000 笔，运营管理难度呈指数级增长。为实现全



方位多层次的精细化管理，公司将科技创新融入日常经营管理中，构建了完善的联合办公运营管理系统，公司不断迭代升级自主研发的 BCMS 系统，集成选址设计管理、资源销控管理、人力资源管理、客户/合同/收款管理、财务及内控管理、营销管理等六大核心模块，并采用交易识别技术、数字合同管理技术、业财税银一体化提升日常业务和财务处理的信息化和数字化水平。

截至 2023 年末，公司共有 1,050 名员工，其中销售人员 783 名，占比 74.57%；管理人员 135 名，占比 12.86%；技术人员 56 名，占比 5.33%。公司为员工提供了系统、优质、定制化的培养计划，通过提升员工队伍整体素质，使其发挥最大效能，从而提升人力资源管理效率。

## 2、行业主要业绩评价指标

2023 年度/末，公司自营门店面积、出租率、坪效比情况如下：

区域	门店面积 (万平方米) (A)	平均出租率 (%)	营业收入 (万元) (B) (注 1)	坪效比 (元/平 方米) (C=B/A)
深圳	14.09	88.33%	27,126.12	1,925.19
广州	7.40	91.74%	15,341.05	2,073.17
北京	4.09	88.76%	12,121.64	2,964.95
上海	3.55	90.43%	7,613.72	2,147.35
杭州	2.94	91.04%	4,943.07	1,679.76
长沙	0.68	93.81%	1,189.46	1,746.34
成都	0.53	88.85%	947.39	1,797.40
香港	0.44	89.39%	2,767.41	6,291.54 (注 2)
宁波	0.37	89.50%	714.09	1,947.63
合计	<b>34.08</b>	<b>89.70%</b>	<b>72,763.96</b>	<b>2,135.01</b>

注 1：上表营业收入合计数小于公司 2023 年营业收入，主要系上述营业收入为直接计入自营门店的收入，公司管理输出店、数字化及财税系统输出等产生的收入未纳入统计导致；  
注 2：香港地区坪效比显著高于其他地区，主要系香港地区物业单位面积租金高导致。

## 3、变更管理型行业分类原因

公司于 2016 年 4 月挂牌，但公司业务在挂牌时属于新型业态，当时有效的《挂牌公司管理型行业分类指引》（2015 年发布版本）尚无直接匹配公司业务类型的行业分类。可选的管理型行业分类中，与公司业务具有一定相关性的行业分类为“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（L7294）”，指“为商务、公务及个人提供的各种办公服务”。

2023年5月，全国中小企业股份转让系统有限责任公司顺应时代变化，结合市场最新动态修订了《挂牌公司管理型行业分类指引》（2023年发布版本），新增了部分行业分类，其中包括“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）”，指“顺应新科技革命和产业变革新趋势、有效满足网络时代大众创新创业需求的新型创业服务平台，它是针对早期创业的重要服务载体，主要为创业者提供低成本的工作空间、网络空间、社交空间和资源共享空间，包括众创空间、孵化器、创业基地等”。

公司自成立以来，一直以创业群体为主要服务对象，为其提供经济、实用、智能化的工作空间，并围绕企业早期及成长期阶段的特征及需求，提供创业者日常运营所需的日常行政、商务、财税、社群及创业咨询等服务，超过一半的运营空间获政府授予的众创空间、创业基地或孵化器等认证，近三年累计服务创业企业超过10万家，《挂牌公司管理型行业分类指引》中新增的“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）”分类更切合公司的业务模式，故公司申请更新管理型行业分类。

因此，公司结合业务实质选择将行业分类由“办公服务”变更为“创业空间服务”，使得公司的行业分类更为精准，本次行业分类变更具备合理性。

**（二）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；**

**1、营业收入与经营性现金流入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**

2023年度，公司营业收入为74,842.71万元，较上年度增长4,961.10万元，增长幅度为7.10%；经营性现金流入为82,920.24万元，较上年度增长8,658.64万元，增长幅度为11.66%。



2023 年度，公司经营活动现金流入及同比变动情况如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	变动金额	变动幅度
销售商品、提供劳务收到的现金	<b>81,181.96</b>	<b>73,140.98</b>	<b>8,040.98</b>	<b>10.99%</b>
其中：营业收入	74,842.71	69,881.62	4,961.10	7.10%
增值税销项税额	4,675.08	3,980.66	694.42	17.44%
本期应收账款减少额	154.70	-374.12	528.82	NA
本期合同负债增加额	1,509.47	-347.17	1,856.64	NA
收到其他与经营活动有关的现金	<b>1,738.28</b>	<b>1,120.61</b>	<b>617.66</b>	<b>55.12%</b>
其中：利息收入	4.60	5.96	-1.36	-22.86%
政府补助	200.53	467.44	-266.91	-57.10%
收到的客户押金保证金净额	1,088.72	622.22	466.50	74.97%
收回业主押金保证金净额	44.42	24.98	19.44	77.82%
冻结资金解除	400.00	-	400.00	NA
经营活动现金流入小计	<b>82,920.24</b>	<b>74,261.60</b>	<b>8,658.64</b>	<b>11.66%</b>

注：变动幅度若为“NA”，表示 2022 年度数据为负数或 0，计算结果无意义

公司 2023 年度经营性现金流入增幅高于营业收入增幅，主要原因为：

(1) 公司采取先付后用的方式对外提供服务，其中：①联合办公空间服务采取的结算模式为按月结算，结算时点为合同约定的起租日对应的日期；②其他商务服务分为在某一时间段内提供服务和某一时点提供服务，针对在某一时间段内提供服务的收入，将收到的服务收入总额在整个合同期内按直线法进行分配，确认商务服务收入的实现；针对在某一时点提供服务的收入，在相关商务服务办结时一次性确认收入；会计期末确认收入时，尚未到结算时点期间所对应的收入计入合同负债。由于各会计期末客户起租日或服务期间的分布存在变化，导致该类合同负债相应变动，由于起租日或服务期间的分布具有随机性，合同负债与营业收入的变动不同步，2023 年度公司合同负债的增加额同比增长 1,856.64 万元；同时，由于开票时间存在差异，导致各期开具发票金额与营业收入的变动不同步，2023 年度增值税销项税额同比增加 694.42 万元。

(2) 2023 年度公司收到的客户押金保证金同比增加 1,088.72 万元，主要系随营业收入增长而同步增长，2023 年末公司其他应付款之客户押金备用金余额同比增长 9.12%。

(3) 2023 年度因万达广场诉讼案终审判决，解除前期冻结资金 400.00 万元，经营性现金流入相应增加。

公司自 2021 年开始执行新租赁准则，相关会计政策变动对公司 2023 年度经营活动现金流入无影响。

因此，2023 年度公司经营性现金流流入的规模和增长幅度大于营业收入的规模和增长幅度具备商业合理性。

## 2、营业收入与员工数量的规模和变动幅度不匹配的原因，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

2023 年度，公司营业收入、管理规模及同比变动情况如下：

项目	2023 年度/年末	2022 年度/年末	变动金额	变动幅度
营业收入（万元）	<b>74,842.71</b>	<b>69,881.62</b>	<b>4,961.10</b>	<b>7.10%</b>
其中：深圳	28,125.61	26,403.75	1,721.86	6.52%
广州	15,610.22	14,219.25	1,390.97	9.78%
北京	12,398.38	12,062.61	335.77	2.78%
上海	7,727.59	7,175.45	552.13	7.69%
杭州	5,104.37	4,619.23	485.14	10.50%
香港	2,769.65	2,414.76	354.88	14.70%
长沙	1,322.37	1,303.22	19.15	1.47%
成都	985.30	880.81	104.49	11.86%
宁波	799.24	802.53	-3.30	-0.41%
管理规模（平方米）	<b>367,916.98</b>	<b>345,807.21</b>	<b>22,109.77</b>	<b>6.39%</b>
其中：直营店	340,812.99	329,662.93	11,150.06	3.38%
管理输出店	27,103.99	16,144.28	10,959.71	67.89%
员工数量（人）	<b>1,050</b>	<b>1,026</b>	<b>24</b>	<b>2.34%</b>
其中：技术人员	56	52	4	7.69%

2023 年度，公司实现营业收入 74,842.71 万元，同比增长 7.10%，高于管理规模和员工数量增幅，主要系深圳、广州、上海、杭州等区域 2022 年新开门店收入逐步释放及 2022 年 8 月杭州辛研田商务服务有限公司纳入合并范围产生收入贡献所致，其中：（1）深圳、广州、上海区域营业收入分别同比增长 6.52%、9.78%、7.69%，主要系 2022 年新开门店出租率逐步爬升，导致 2023 年收入规



模同比上升；（2）杭州区域营业收入同比增长 10.50%，主要系公司 2022 年 7 月完成收购杭州辛研田商务服务有限公司，相关门店在 2022 年仅合并 6 个月收入、在 2023 年合并全年收入，且公司 2022 年下半年新开门店的出租率逐步爬升，导致 2023 年收入规模同比上升。

此外，2023 年度公司员工数量低于管理规模增幅，主要系公司加大研发投入，通过技术创新提升公司的数字化和信息化运营能力，提高管理效率。2023 年度公司技术人员同比增幅为 7.69%，而公司员工整体增幅为 2.34%，技术人员增幅高于员工整体增幅。

因此，2023 年度公司营业收入与员工数量的规模和变动幅度不匹配，具备商业合理性。

### 3、与同行业可比公司比较情况

公司的 A 股可比上市公司为德必集团和锦和商管，对比情况如下：

公司名称	2023 年营业收入 同比变动	2023 年经营性现 金流入同比变动	2023 年管理规模 同比变动	2023 年员工数量 同比变动
德必集团	50.12%	51.54%	14.40%	7.18%
锦和商管	17.04%	26.79%	6.87%	-4.57%
创富港	<b>7.10%</b>	<b>11.66%</b>	<b>3.38%</b>	<b>2.34%</b>

注 1：在可比公司选择时，由于非上市公司未公开披露详细的财务及业务数据，难以获取所需比较数据，基于数据可得性原则，剔除非上市可比公司；另考虑到境外上市公司会计准则及会计年度期间差异较难获得适用的可比数据，剔除境外同行业可比公司或行业竞争对手。公司选择德必集团和锦和商管作为可比公司，主要是原因上述公司均提供运营管理商务服务，经营模式与发行人具有相似性

注 2：数据来源于同行业可比公司年度报告

如上表所示，同行业可比公司 2023 年度营业收入与经营性现金流入、管理规模、员工数量的变动幅度存在一定差异，其中：（1）德必集团 2023 年度营业收入同比增长 50.12%，与经营性现金流入增幅相当、高于管理规模和员工数量增幅，主要系 2023 年新项目进入招商运营期收入逐步释放，以及 2023 年 5 月圣博华康纳入合并范围产生收入贡献所致；（2）锦和商管 2023 年度营业收入同比增长 17.04%，低于经营性现金流入增幅、高于管理规模和员工数量增幅，主要系本期并购新项目及爬坡期项目收入增加，以及收缴率提升导致回款增强。

因此，2023 年度公司经营性现金流流入大于营业收入、营业收入与员工数量的规模和变动幅度不匹配，与同行业公司相比不存在较大差异，具备商业合

理性。

**（三）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。**

2022年末、2023年末，公司资产负债率别为90.59%、89.61%，资产负债率较高，主要系会计政策所致。公司从事的联合办公空间服务所需物业以租赁为主，公司与业主签订长期租赁合同取得物业的使用权。根据自2021年度开始执行新租赁会计准则的规定，公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产和租赁负债。2023年末，公司一年内到期的租赁负债、租赁负债金额分别为26,390.95万元、103,918.80万元，占负债总额的比例分别为15.73%、61.93%，使用权资产金额为112,656.53万元，占资产总额的比例为60.16%；剔除一年内到期的租赁负债、租赁负债、使用权资产的影响，公司2023年末的资产负债率为50.26%。

从公司业务模式上看，公司根据与业主签订的长期租赁合同支付租金是公司经营活动的一部分，非直接的融资行为，租赁负债的偿还来源主要为所租物业未来对应的联合办公空间服务收入。公司向业主支付租金的结算模式主要按月支付，同时主要按月向客户收取联合办公空间服务费用；同时，公司与客户按月结算，提前收取相关费用，并在签订合同时收取一定金额的押金，确保了公司现金收入的实现，以2023年为例，公司支付的业主租金与联合办公空间服务收入的比例约为58.67%，公司的联合办公空间服务收入能充分保障当期租赁负债的偿还。公司多年来经营稳定，客户分散度大，若外部经营环境不发生重大变化，公司联合办公空间服务收入不存在大幅度下滑的情形，租赁负债的偿还风险较低。

2023年度，经营活动产生的现金流量净额为47,671.78万元，需向业主支付的租金为32,334.79万元，公司经营活动产生的现金收入远高于当期需偿还的租赁负债。

2023年末，公司流动资产为17,877.49万元，流动负债为63,888.63万元，营运资本为-46,011.13万元，其中：（1）流动负债中一年内到期的租赁负债26,390.95万元、合同负债17,758.54万元，合同负债系预收客户租金和服务费，将伴随公司提供相应空间和服务结转收入，实质并不构成公司承担的短期资金



偿付义务。剔除一年内到期的租赁负债和合同负债，公司营运资本为-1,861.64万元，其中流动负债主要为公司收取的客户押金 12,966.58 万元。公司经营稳定、整体出租率情况良好、门店分散程度较高且客户众多，单个客户押金金额极低，客户押金不断循环，不存在短期集中偿付风险和偿付压力。（2）流动资产中货币资金为 2,705.03 万元、交易性金融资产为 9,648.00 万元；此外，公司其他非流动资产中包含大额存单 7,181.19 万元，相关资产流动性较高、变现能力较强。

综上，公司资产负债率水平较为合理，流动性风险较低。

## 二、年审会计师说明

### （一）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。

年审会计师针对公司收入真实性执行了如下审计程序：

（1）了解及评价租赁收入确认有关的内部控制设计的有效性，并测试了关键控制执行的有效性；

（2）对营业收入执行 IT 审计，具体包括客户合同签订流程以及收款流程、收入分摊测试、业务数据与财务收入核对、业务数据与收款数据核对、用户真实性与变动的合理性核查、收入分布合理性等；

（3）对营业收入执行分析程序，包括收入、毛利率和出租率变动的合理性；

（4）抽取合同样本，检查业务系统录入合同信息的准确性；

（5）对公司的营业收入进行重新测算；

（6）选取样本对公司收入确认相关的主要合同信息、合同收款金额等执行函证程序，核实收入的真实性；

（7）选取样本对客户进行实地走访；

（8）从公司 BCMS 业务系统中筛选出客户预收款明细与银行流水进行核对，检查客户缴款的真实性，并分析第三方回款的合理性。

通过执行上述程序，我们获取了公司与客户签订的合同、银行流水、函证回函、走访记录等，同时结合 IT 审计，年审会计师认为：公司营业收入是真实

的、准确的。

## 问题 2、关于租赁业务会计确认

你公司 2023 年年报显示，公司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。

## 一、公司说明

(一) 作为承租人。请公司：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。

### 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

公司与业主签订的租赁合同中仅约定续租选择权但未约定终止租赁选择权。关于续租选择权，租赁合同约定：“公司如需要在合同租赁期限届满后续租，则应于合同租赁期届满前不少于三个月书面通知业主方，经双方协商一致后签订新的房屋租赁合同。在同等条件下，公司享有优先续租权”等类似条款。由于租赁合同中不存在明确的续租期间，没有其他因素表明公司合理确定将行使续租选择权。公司需结合未来业务发展和经营情况来确定是否选择续租，因此，租赁期不包含续租选择权涵盖的期间，不会对租赁期初始确认产生影响。

### 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

#### (1) 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

公司与业主签订的租赁合同除涉及出租人提供免租期外，不涉及其他租赁激励和可变租赁付款额条款。

业主提供免租期的，公司在租赁负债的初始计量时已扣除了该租赁激励相关金额。

## **(2) 折现率的具体选择过程和依据**

折现率的选择，根据《企业会计准则第21号——租赁》的相关规定：“在计算租赁付款额的现值时，承租人应当采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，应当采用承租人增量借款利率作为折现率”。租赁内含利率，是指出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。

由于计算租赁内含利率使用的是业主方信息，其中租赁资产公允价值很难合理估计，实务工作中公司很难从业主方获取以上信息，因此，公司无法确定租赁内含利率，故采用增量借款利率作为折现率。公司选择自身的银行贷款加权利率作为折现率的基数与同年限的国债利率计算融资利差，通过不同年限的国债利率调整不同租赁年限的折现率，用来计算不同租赁年限业主合同的租赁负债。

## **(3) 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**

2023年公司存在实质固定付款额发生变动对租赁负债重新计量的情况，公司个别业主租赁合同有签订补充协议的情况，对未来租赁期间的租赁付款额已进行了变更，变更金额共23.05万元，公司对其租赁负债重新计量，并相应调整使用权资产的账面价值。

**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；**

### **(1) 开店中介佣金及印花税的初始计量**

公司在对新店选址过程中利用外部中介服务完成签约的，需支付一定的中介费，公司对新店选址中介佣金计入该店的在建工程，待开店后转入长期待摊费用进行后续摊销；印花税由于金额较小直接计入当期损益。



公司采用 BCMS 系统的租赁测算模型对使用权资产和租赁负债进行初始确认和后续计量，推送给金蝶系统记账。初始确认时，公司考虑到该部分初始直接费用对单个合同的影响金额较小，对该部分初始直接费用按上述的核算方式进行处理。

从 2021 年度执行新租赁准则，初始直接费用的影响：

单位：万元

年份	初始直接费用		合计	使用权资产	占比情况
	开店中介佣金	印花税			
2021 年	98.30	36.60	134.90	119,594.82	0.11%
2022 年	38.33	21.52	59.86	120,973.68	0.05%
2023 年	-	14.62	14.62	112,656.53	0.01%

#### **(2) 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**

公司在 2021 年至 2023 年期间共发生 60.10 万元的拆卸及移除、复原费用，由于金额较小且在合同签订时对未来拆卸及移除、复原的要求存在不确定性等特点，公司将该部分可能发生的支出在实际发生时计入当期损益。

#### **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。**

于 2023 年度，公司不存在租赁合同签订后发生租赁范围变更的情况，但存在租赁对价条款的变更及两份租赁合同之租赁期限变更的情况。

其中：租赁对价条款的变更主要分为两种情况：

情况一：本期存在个别业主租赁合同，通过签订补充协议重新商议了未来期间租金，公司对此类合同变更按照租赁准则的要求重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

情况二：与业主签订补充协议，考虑公共卫生事件影响、预付租金等因素，业主给予一定的租金减免。公司将租金减免金额按减免月份进行分摊冲减当期房租成本。

于 2023 年度的租赁期限合同变更，对使用权资产的影响金额为 857.38 万元，公司已于 2024 年按照租赁准则的要求重新计量租赁负债，并相应调整使用权资

产的账面价值。

(二) 作为出租人。请公司：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；

### 1、说明是否存在融资租赁以及识别和判断过程

根据新租赁准则对融资租赁的判断标准与公司实际业务情况进行比对，公司办公室租赁业务不属于融资租赁，具体判断过程如下：

融资租赁的确认条件	公司实际业务情况	是否满足融资租赁确认条件
1、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人	公司的办公房间所有权归原业主所有，因此不满足融资租赁的确认条件。	否
2、承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权	与客户签订的空間服务合同中，不存在购买办公房间的选择权条款，因此不满足融资租赁的确认条件。	否
3、即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分	公司作为承租人与业主签订的房屋租赁合同期限主要为5年以上；公司将装修、改造后将办公房间与客户签订服务合同，期限主要为1年及1-2年，客户签订服务合同租赁期限远小于业主合同租赁期限，不满足融资租赁的确认条件。	否
4、承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。	公司客户支付办公空间服务的付款额现值远低于服务开始日办公房间的公允价值。因此不满足融资租赁的确认条件。	否
5、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用	公司的办公房间无需特殊改造也可供其他客户使用，其资产性质无特殊性，因此不满足融资租赁的确认条件。	否

### 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

办公室出租及办公卡位出租业务均系公司的联合办公空间服务的服务内容，其中办公室出租业务的服务内容包含办公空间及配套商务服务，办公卡位出租



业务的服务内容包含办公卡位资源及配套商务服务。公司所提供的服务是基于企业办公需求设计的整体服务方案，不仅为客户提供了办公空间，还提供配套商务服务（如物业管理、办公家具、空调、宽带服务、行政支持、商务接待等），从而满足企业日常经营管理所需的基本办公条件。

办公室、办公卡位与其对应的配套商务服务组合在一起才能构成一个完整产品，故按产品维度进行收入核算。在考虑对办公室出租及办公卡位出租业务对已识别资产的判断时，主要根据会计准则的要求对办公空间进行识别，准则规定与公司情况比对如下：

项目	准则规定	公司情况
1、对资产的指定	已识别资产通常由合同明确指定，也可以在资产可供客户使用时隐性指定	租赁合同中会约定房间号或可使用的办公卡位空间。
2、物理可区分	如果资产的部分产能在物理上可区分(例如，建筑物的一层)，则该部分产能属于已识别资产。如果资产的某部分产能与其他部分在物理上不可区分(例如，光缆的部分容量)，则该部分不属于已识别资产，除非其实质上代表该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益的权利。	办公室位置和办公卡位空间在物理上可区分。
3、实质性替换权	如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产。同时符合下列条件时，表明供应方拥有资产的实质性替换权：（一）资产供应方拥有在整个使用期间替换资产的实际能力；（二）资产供应方通过行使替换资产的权利将获得经济利益。企业难以确定供应方是否拥有对该资产的实质性替换权的，应当视为供应方没有对该资产的实质性替换权。	公司在整个使用期间不拥有对该办公室及办公卡位空间的实质性替换权。

### 3、对于包含租赁和服务的合同，具体的分拆过程及依据

公司根据客户的需求制定了多种服务套餐合同，具体包括实体办公系列套餐（办公房间、企业托管服务、收件传真等组合）、开放卡位系列套餐（固定/移动办公卡位、企业托管服务、收件传真等组合）、注册地址系列套餐（包括专享注册地址和共享注册地址）、虚拟服务系列套餐（秘书接电、收件传真等

组合)、工商代理系列套餐、财税代理系列套餐、创业无忧系列套餐等。

每种服务套餐包含多个服务产品,公司对每个产品制定了标准价格,并将标准价格维护到 BCMS 业务系统内,系统会根据与客户最终签订的合同总额按照各类产品的标准价格占比进行各类服务产品金额的分拆。

#### **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**

公司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,依据《财政部会计司“会计准则实施问答-租赁准则实施问答”2021-04-25》及相关准则规定,公司作为承租人发生的租赁资产改良支出不属于使用权资产,应当计入“长期待摊费用”科目。

因此,上述费用不作为以出租人身份发生的与租赁有关的初始直接费用,不计入租赁的标的资产的成本。

## **二、年审会计师核查程序及核查意见**

年审会计师执行了如下核查程序:

- (1) 检查公司制定的使用权资产、租赁负债的确认和计量政策是否符合相关会计准则的规定;
- (2) 获取所有租赁合同汇总表及租赁合同,对租赁合同进行检查,判断公司对“租赁”的识别是否恰当;
- (3) 复核和评价管理层关于折现率的选择是否恰当;
- (4) 结合对租赁合同的审查,检查使用权资产和租赁负债的初始确认、使用权资产折旧的计提、租赁负债利息的确认、租赁变更等会计处理是否准确;
- (5) 选取样本,对租赁合同相关信息实施函证程序;
- (6) 取得客户合同,检查套餐产品的服务内容;
- (7) 根据公司实际业务情况,结合融资租赁的确认条件判断是否属于融资租赁。



通过执行上述程序，年审会计师认为：公司作为承租人和出租人的相关会计处理符合企业会计准则规定。

### 问题 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。

## 一、公司说明

**（一）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**

公司的营业成本分为租赁成本、物业及水电费、折旧及摊销、人工成本、其他费用等。

1、租赁成本：业主合同数据由 BCMS 平台生成新租赁测算表，系统将新租赁测算结果传递到金蝶系统，金蝶系统确认使用权资产、租赁负债、未确认融资费用、使用权资产摊销等信息。

2、物业及水电费：按月付款的，按照 BCMS 系统中的费用申报单确认成本；按季度付款的，按月进行分摊确认；未按合同进度付款的，按月进行计提。

3、折旧及摊销费：门店固定资产的折旧、长期待摊费用的摊销费用。

4、人工成本：与运营密切相关员工的职工薪酬、财税部员工的职工薪酬。

5、其他费用：如按合同约定，应由公司承担的房租租赁税、网络通讯费等，按照权责制原则应在当月确认的部分。

公司在 2021 年 4 月 23 日，发布了前期会计差错更正公告，对营业成本、销售费用中职工薪酬重分类调整，将公司部分与运营密切相关的人员职工薪酬从销售费用中重分类调整到营业成本，因此，商务增值服务对应的人工工资成本已在营业成本中进行归集，符合企业会计准则的规定。

**（二）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。**

1、公司的主营业务是基于共享空间为载体，进而衍生相关服务，公司已结合实际经营特点制定收入确认会计政策，按照业务类型(如联合办公空间服务、其他商务服务)披露具体收入确认方式及计量方法，针对不同服务类别及服务内容采用不同收入确认方式及计量方法的，分别进行了披露。



2、按主营业务列示营业收入、营业成本本期发生额、上期发生额。公司按照业务类型，即租赁及商务服务披露营业收入、营业成本。

3、公司主营业务收入为办公空间服务收入和商务增值服务收入。

办公空间服务收入包含办公空间、卡位空间、公寓服务及配套行政辅助服务。

商务增值服务收入包含地址托管服务和其他商务增值服务。地址托管服务是在办公空间基础上衍生的商务增值服务，用于企业注册、变更登记用途，不占用物理空间；其他商务增值服务主要包含商事代理服务、财税代理服务、行政支持服务的收发传真、秘书接电等，主要是对现有客户提供的增值服务。

根据公司的空间+服务的经营特点，商务增值服务是在办公空间业务基础上衍生而出的，具有较强的相关性。

公司的主营成本分为租赁成本、物业及水电费、折旧及摊销、人工成本、其他费用等，整体作为租赁及商务服务一类进行归集、结转和确认。

因此，营业收入、营业成本的分类仅为租赁及商务服务收入披露，符合公司实际经营管理情况。

## **二、年审会计师核查程序及核查意见**

年审会计师执行了如下核查程序：

(1) 检查公司与收入和成本相关的内部制度文件，查阅公司新三板的公开转让说明书，了解公司成本归集和分摊规则；

(2) 查阅前期会计差错更正的公告的报告，了解人工工资重分类调整的背景情况；

(3) 了解公司主营业务收入和成本的主要构成情况、各类成本的归集流程，检查收入确认政策在年度报告的披露的充分性；

通过执行上述程序，年审会计师认为：公司商务增值服务对应的人工工资成本已在营业成本中进行归集；公司结合其实际经营特点，将营业收入、营业成本按租赁及商务服务收入一类披露具有其合理性。

#### 问题 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。



## 一、公司说明

**（一）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；**

### **1、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**

#### **（1）高溢价收购上海辛金的作价依据及商业合理性**

根据中联国际评估咨询有限公司出具的《深圳市创富港商务服务股份有限公司拟进行股权收购涉及上海辛金企业管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中联国际评字【2019】第 VIGPD0381 号）评估报告，评估后截至 2019 年 3 月 31 日股东全部权益价值为 769.44 万元，公司参考评估出的全部权益价值，确定收购价格为 769.44 万元。

上海辛金由上海盘石投资管理有限公司 2016 年 100% 出资成立，2017 年开始与企业合作，合作内容主要是委托企业进行联合办公项目的管理输出。截至收购时点，上海辛金已经有 4 个项目委托企业进行管理输出，这 4 个项目分布在不同的城市：宁波、深圳、广州、长沙，且 4 个项目运营良好，收购上海辛金有利于公司未来的发展布局，高溢价收购上海辛金具有商业合理性。

#### **（2）高溢价收购杭州辛研田的作价依据及商业合理性**

根据中联国际评估咨询有限公司出具的《深圳市创富港商务服务股份有限公司拟实施股权收购涉及杭州辛研田商务服务有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中联国际评字【2022】第 VYMQB0480 号）评估报告，评估后截至 2021 年 12 月 31 日股东全部权益价值为 665.00 万元，公司参考评估出的全部权益价值，确定收购价格为 665.00 万元。

杭州辛研田的项目为杭州东方茂 6 楼，面积 3,868.90 平方米，该项目前期为公司的管理输出项目，杭州东方茂为甲级写字楼，地段良好，出租率保持在 90% 以上；杭州辛研田与业主签订的租赁合同周期为 2017 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日，公司管理输出期间运营状况良好，预期未来可以获得较好的财务回报，因此高溢价收购杭州辛研田具有商业合理性。

## 2、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

根据中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司出具的 2023 年末上海辛金和杭州辛研田两家公司的商誉评估报告，上海辛金商誉资产对应的税后折现率为 10.80%，税前折现率为 14.14%；杭州辛研田商誉资产对应的税后折现率为 10.32%，税前折现率为 22.44%。

上海辛金和杭州辛研田税后折现率基本一致，因无风险报酬率选取、资产组特性、风险系数等因素影响存在较小差异，因两者处于同一行业，税后折现率数值相近具有一定的合理性。

两者税前折现率差异较大的原因是其未来预测的收益期不一致。公司管理层考虑上海辛金是多处物业，预计上海辛金商誉资产组未来现金流量的收益期为永续期。杭州辛研田是单一物业，对未来续租可能存在较大不确定性，在对杭州辛研田商誉资产组未来现金流量的预计是基于在现有管理模式下可能产生现金流量的预测，即是基于 2027 年 8 月 31 日租赁期届满的概念，判断未来收益期持续至租赁期届满。

杭州辛研田和上海辛金适用的税前折现率均是通过税后折现结果与税前预计现金流通过单变量求解方式进行倒算得出，两者税前折现率差异较大具有合理性。

## 3、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

根据《资产评估专家指引第 11 号-商誉减值测试评估》第二十二条的规定，资产评估专业人员取得的经企业管理层批准的预计未来现金流量详细预测期通常涵盖 5 年，如涵盖更长期间，应当取得企业管理层的合理性说明。

预计未来现金流量收益期通常以包含商誉资产组的核心资产(商誉)为依据确定。商誉未来收益期不可确定，但包含商誉资产组或资产组组合未来经营期限受法律、协议等因素影响的，如矿业企业资产组、签订经营期限企业资产组等，应当以法律、协议约定的年限为基础计算确定预计未来现金流量的收益期。

因杭州辛研田商誉资产组经营场所的租赁期限为 2017 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日，公司管理层因考虑对杭州辛研田对未来续租的不确定性，在对杭州



辛研田资产组进行减值测试时以租赁合同约定的年限为基础计算确定预计未来现金流量的收益期，故其预测收益期为有限期，不适用稳定期。

**(二) 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。**

**1、2023 年 12 月 31 日杭州辛研田发生商誉减值的原因及合理性**

(1) 商誉减值测试表

单位：万元

项目	杭州辛研田
包含整体商誉的资产组的账面价值	464.03
资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）	410.00
整体商誉减值损失	54.03

(2) 资产组预计未来现金流量的现值

单位：万元

项目	2023 年实际	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年 1-8 月
营业收入	654.12	690.84	718.48	743.41	480.39
营业收入增长率		6%	4%	3%	-35%
营业利润	<b>93.54</b>	<b>93.31</b>	<b>103.97</b>	<b>101.67</b>	<b>40.12</b>
税前折现率		22.44%	22.44%	22.44%	22.44%
各年现金流折现值		244.77	109.51	89.88	-36.14
商誉及相关资产组价值评估值（取整至十位）	410.00				

根据中联国际评估咨询有限公司关于收购杭州辛研田的评估报告，预测杭州辛研田 2023 年度应达到的营业利润为 113.58 万元，但是因市场原因 2023 年度实际的营业利润为 93.54 万元，未达收购时的预期，叠加后续对市场的谨慎判断，在 2023 年末对杭州辛研田进行评估时对增长率等做了谨慎调整，根据中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司评估出具的《深圳市创富港商务服务股份有限公司拟对合并杭州辛研田商务服务有限公司所形成的核心商誉进行减值测试涉及包含核心商誉资产组的可收回金额资产评估报告》（中联国际评字【2024】第 TKMQB0249 号），截至 2023 年 12 月 31 日，预计杭州辛研田项目未来现金流量的现值 410.00 万元，低于包含整体商誉的杭州辛研田资产组

的账面价值 54.03 万元，故在 2023 年 12 月 31 日计提商誉减值准备 54.03 万元。

## 2、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

公司收购上海辛金及杭州辛研田股权时，均是以第三方机构评估值为定价依据，收购事项经公司管理层审批通过，收购的交易定价公允、审议程序合法合规，交易对手方与公司、公司控股股东及实际控制人、董监高等均不存在关联关系，不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。

## 二、年审会计师核查程序及核查意见

年审会计师针对上述事项执行了如下核查程序：

- 1、对公司管理层进行访谈，了解收购上海辛金及杭州辛研田股权的背景、交易价格定价依据等情况；
- 2、了解公司收购股权的审批流程，获取公司《对外投资\收购\合作事项审批表》、《评估报告》、《股权转让协议》；
- 3、检查公司支付股权款项银行单据；
- 4、通过企查查等检索交易对手方情况，并核查交易对手方与公司、公司控股股东及实际控制人、董监高等是否存在关联关系；
- 5、对公司收购时点及商誉减值《评估报告》进行复核，评价估值模型中采用的关键假设的适当性及所引用参数的合理性；评价外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性；将预计未来现金流量现值时的基础数据与历史数据及其他支持性证据进行核对等。

通过执行上述程序，年审会计师认为：公司高溢价收购上海辛金及杭州辛研田具有商业合理性；上海辛金和杭州辛研田适用折现率差异较大具有合理性；公司收购上海辛金及杭州辛研田股权交易事项按照经恰当审批的文件、协议履行，不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。

## 问题 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。

## 一、公司说明

（一）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。

### 1、高溢价收购少数股权的作价依据及商业合理性

单位：万元

项目	长沙鑫港	湖南诺港	广州创励
现金	12.00	50.00	1,326.36
非现金资产的公允价值	-	-	-
购买成本/处置对价合计	12.00	50.00	1,326.36
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-12.77	-6.47	174.26
差额	24.77	56.47	1,152.10
其中：调整资本公积	24.77	56.47	1,152.10

（1）收购长沙鑫港 12%和湖南诺港 12%少数股权的作价依据及商业合理性

公司收购长沙鑫港 12%和湖南诺港 12%少数股权，参考少数股东刘勇在 2017 年/2018 年的原始投资额 360,000.00 元定价，与刘勇协商后确定收购价格为 620,000.00 元。

长沙鑫港的项目为旺德府国际大厦 4 楼，面积 2,551.71 平方米，湖南诺港的项目为银华大厦 4 楼，面积 1,261.00 平方米，长沙鑫港和湖南诺港少数股东刘勇因自身资金需要，主动提出希望股权全部转让退出，具有商业合理性。

（2）收购广州创励 42%少数股权的作价依据及商业合理性

公司收购广州创励 42%少数股权，经中联国际评估咨询有限公司评估，出具了《深圳市创富港商务服务股份有限公司拟实施股权收购涉及广州市创励商务管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中联国际评字【2023】第 VYMQB0509 号），评估基准日为 2023 年 5 月 31 日，采用收益法进行评估，评

估后的股东全部权益价值为 3,160.00 万元，确定广州市合励商业服务有限公司 22%股权收购价格为 695.00 万元、广州合创伟佳投资咨询服务有限公司 20%股权收购价格为 632.00 万元。

广州创励的项目为华丽苑 AB 栋 1 楼、2 楼，华丽苑 C 栋，华丽苑公寓，面积 8,100.47 平方米，项目出租率保持在 90%以上；广州创励与业主广东珠江投资股份有限公司签订的租赁合同周期为 2019 年 9 月 1 日至 2034 年 11 月 30 日，截至收购时点已经运营将近 5 年时间,该项目财务利润与现金流情况良好。公司现金流充足，广州创励项目运营状况良好，与业主的租赁合同还有 10 年多的时间，预计可以获得很好的财务回报，同时通过收购也可以更有效的发挥账面现金价值，具有商业合理性。

## **2、是否存在通过收购少数股权进行不当利益输送的情况**

公司收购长沙鑫港、湖南诺港和广州创励少数股权时，通过协商或以第三方机构评估值为定价依据，收购事项经公司管理层审批通过，收购的交易定价公允、审议程序合法合规，交易对手方与公司、公司控股股东及实际控制人、董监高等均不存在关联关系，不存在通过收购少数股权进行不当利益输送的情况。

## **二、年审会计师核查程序及核查意见**

年审会计师针对上述事项执行了如下核查程序：

1、对公司管理层进行访谈，了解收购少数股权的背景、交易价格定价依据等情况；

2、了解公司收购股权的审批流程，获取公司《对外投资\收购\合作事项审批表》、《评估报告》、《股权转让协议》；

3、检查公司支付股权款项银行单据；

4、通过企查查等检索交易对手方情况，并核查交易对手方与公司、公司控股股东及实际控制人、董监高等是否存在关联关系；

5、对公司收购少数股权《评估报告》进行复核，评价估值模型中采用的关键假设的适当性及所引用参数的合理性；评价外部估值专家的胜任能力、专业



素质和客观性；将预计未来现金流量现值时的基础数据与历史数据及其他支持性证据进行核对等。

通过执行上述程序，年审会计师认为：公司上述收购少数股权交易事项按照经恰当审批的文件、协议履行，不存在通过收购少数股权进行不当利益输送的情况。

（以下无正文）

（本页无正文，为《深圳市创富港商务服务股份有限公司关于 2023 年年报问询  
函的回复》之盖章页）

深圳市创富港商务服务股份有限公司

2024年7月18日





## 关于深圳市创富港商务服务股份有限公司 2023 年年报问询函的回复

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:

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“本所”或“我们”)作为深圳市创富港商务服务股份有限公司(以下简称“创富港”或“公司”)2023 年度财务报表的审计机构,于2024年6月27日收到公司转来的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《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),对其中需要年审会计师发表意见的问题,答复如下:

### 问题 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。

#### 一、年审会计师说明

年审会计师针对公司收入真实性执行了如下审计程序：

(1) 了解及评价租赁收入确认有关的内部控制设计的有效性，并测试了关键控制执行的有效性；

(2) 对营业收入执行 IT 审计，具体包括客户合同签订流程以及收款流程、收入分摊测试、业务数据与财务收入核对、业务数据与收款数据核对、用户真实性与变动的合理性核查、收入分布合理性等；

(3) 对营业收入执行分析程序，包括收入、毛利率和出租率变动的合理性；

(4) 抽取合同样本，检查业务系统录入合同信息的准确性；

(5) 对公司的营业收入进行重新测算；

(6) 选取样本对公司收入确认相关的主要合同信息、合同收款金额等执行函证程序，核实收入的真实性；

(7) 选取样本对客户进行实地走访；

(8) 从公司 BCMS 业务系统中筛选出客户预收款明细与银行流水进行核对，检查客户缴款的真实性，并分析第三方回款的合理性。

通过执行上述程序，我们获取了公司与客户签订的合同、银行流水、函证回函、走访记录等，同时结合 IT 审计，年审会计师认为：公司营业收入是真实的、准确的。

#### 问题 2、关于租赁业务会计确认

你公司 2023 年年报显示，公司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。

## 一、公司说明

（一）作为承租人。请公司：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。

### 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

公司与业主签订的租赁合同中仅约定续租选择权但未约定终止租赁选择权。关于续租选择权，租赁合同约定：“公司如需要在合同租赁期限届满后续租，则应于合同租赁期届满前不少于三个月书面通知业主方，经双方协商一致后签订新的房屋租赁合同。在同等条件下，公司享有优先续租权”等类似条款。由于租赁合同中不存在明确的续租期间，没有其他因素表明公司合理确定将行使续租选择权。公司需结合未来业务发展和经营情况来确定是否选择续租，因此，租赁期不包含续租选择权涵盖的期间，不会对租赁期初始确认产生影响。



**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**

**(1) 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**

公司与业主签订的租赁合同除涉及出租人提供免租期外，不涉及其他租赁激励和可变租赁付款额条款。

业主提供免租期的，公司在租赁负债的初始计量时已扣除了该租赁激励相关金额。

**(2) 折现率的具体选择过程和依据**

折现率的选择，根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的相关规定：“在计算租赁付款额的现值时，承租人应当采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，应当采用承租人增量借款利率作为折现率”。租赁内含利率，是指出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。

由于计算租赁内含利率使用的是业主方信息，其中租赁资产公允价值很难合理估计，实务工作中公司很难从业主方获取以上信息，因此，公司无法确定租赁内含利率，故采用增量借款利率作为折现率。公司选择自身的银行贷款加权利率作为折现率的基数与同年限的国债利率计算融资利差，通过不同年限的国债利率调整不同租赁年限的折现率，用来计算不同租赁年限业主合同的租赁负债。

**(3) 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**

2023 年公司存在实质固定付款额发生变动对租赁负债重新计量的情况，公司个别业主租赁合同有签订补充协议的情况，对未来租赁期间的租赁付款额已进行了变更，变更金额共 23.05 万元，公司对其租赁负债重新计量，并相应调整使用权资产的账面价值。

**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；**

**(1) 开店中介佣金及印花税的初始计量**

公司在对新店选址过程中利用外部中介服务完成签约的，需支付一定的中介费，公司对新店选址中介佣金计入该店的在建工程，待开店后转入长期待摊费用进行后续摊销；印花税由于金额较小直接计入当期损益。

公司采用 BCMS 系统的租赁测算模型对使用权资产和租赁负债进行初始确认和后续计量，推送给金蝶系统记账。初始确认时，公司考虑到该部分初始直接费用对单个合同的影响金额较小，对该部分初始直接费用按上述的核算方式进行处理。

从 2021 年度执行新租赁准则，初始直接费用的影响：

单位：万元

年份	初始直接费用		合计	使用权资产	占比情况
	开店中介佣金	印花税			
2021年	98.30	36.60	134.90	119,594.82	0.11%
2022年	38.33	21.52	59.86	120,973.68	0.05%
2023年	-	14.62	14.62	112,656.53	0.01%

**(2) 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**

公司在2021年至2023年期间共发生60.10万元的拆卸及移除、复原费用，由于金额较小且在合同签订时对未来拆卸及移除、复原的要求存在不确定性等特点，公司将该部分可能发生的支出在实际发生时计入当期损益。

**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。**

于2023年度，公司不存在租赁合同签订后发生租赁范围变更的情况，但存在租赁对价条款的变更及两份租赁合同之租赁期限变更的情况。

其中：租赁对价条款的变更主要分为两种情况：

情况一：本期存在个别业主租赁合同，通过签订补充协议重新商议了未来期间租金，公司对此类合同变更按照租赁准则的要求重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

情况二：与业主签订补充协议，考虑公共卫生事件影响、预付租金等因素，业主给予一定的租金减免。公司将租金减免金额按减免月份进行分摊冲减当期房租成本。

于2023年度的租赁期限合同变更，对使用权资产的影响金额为857.38万元，公司已于2024年按照租赁准则的要求重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

**(二) 作为出租人。请公司：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；**

**1、说明是否存在融资租赁以及识别和判断过程**

根据新租赁准则对融资租赁的判断标准与公司实际业务情况进行比对，公司办公室租赁业务不属于融资租赁，具体判断过程如下：

融资租赁的确认条件	公司实际业务情况	是否满足融资租赁确认条件
1、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人	公司的办公房间所有权归原业主所有，因此不满足融资租赁的确认条件。	否
2、承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权	与客户签订的空間服务合同中，不存在购买办公房间的选择权条款，因此不满足融资租赁的确认条件。	否
3、即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分	公司作为承租人与业主签订的房屋租赁合同期限主要为5年以上；公司将装修、改造后将办公房间与客户签订服务合同，期限主要为1年及1-2年，客户签订服务合同租赁期限远小于业主合同租赁期限，不满足融资租赁的确认条件。	否
4、承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。	公司客户支付办公空间服务的付款额现值远低于服务开始日办公房间的公允价值。因此不满足融资租赁的确认条件。	否
5、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用	公司的办公房间无需特殊改造也可供其他客户使用，其资产性质无特殊性，因此不满足融资租赁的确认条件。	否

## 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

办公室出租及办公卡位出租业务均系公司的联合办公空间服务的服务内容，其中办公室出租业务的服务内容包含办公空间及配套商务服务，办公卡位出租业务的服务内容包含办公卡位资源及配套商务服务。公司所提供的服务是基于企业办公需求设计的整体服务方案，不仅为客户提供了办公空间，还提供配套商务服务（如物业管理、办公家具、空调、宽带服务、行政支持、商务接待等），从而满足企业日常经营管理所需的基本办公条件。



办公室、办公卡位与其对应的配套商务服务组合在一起才能构成一个完整产品，故按产品维度进行收入核算。在考虑对办公室出租及办公卡位出租业务对已识别资产的判断时，主要根据会计准则的要求对办公空间进行识别，准则规定与公司情况比对如下：

项目	准则规定	公司情况
1、对资产的指定	已识别资产通常由合同明确指定，也可以在资产可供客户使用时隐性指定	租赁合同中会约定房间号或可使用的办公卡位空间。
2、物理可区分	如果资产的部分产能在物理上可区分(例如，建筑物的一层)，则该部分产能属于已识别资产。如果资产的某部分产能与其他部分在物理上不可区分(例如，光缆的部分容量)，则该部分不属于已识别资产，除非其实质上代表该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益的权利。	办公室位置和办公卡位空间在物理上可区分。
3、实质性替换权	如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产。同时符合下列条件时，表明供应方拥有资产的实质性替换权：（一）资产供应方拥有在整个使用期间替换资产的实际能力；（二）资产供应方通过行使替换资产的权利将获得经济利益。企业难以确定供应方是否拥有对该资产的实质性替换权的，应当视为供应方没有对该资产的实质性替换权。	公司在整个使用期间不拥有对该办公室及办公卡位空间的实质性替换权。

### 3、对于包含租赁和服务的合同，具体的分拆过程及依据

公司根据客户的需求制定了多种服务套餐合同，具体包括实体办公系列套餐（办公房间、企业托管服务、收件传真等组合）、开放卡位系列套餐（固定/移动办公卡位、企业托管服务、收件传真等组合）、注册地址系列套餐（包括专享注册地址和共享注

册地址）、虚拟服务系列套餐（秘书接电、收件传真等组合）、工商代理系列套餐、财税代理系列套餐、创业无忧系列套餐等。

每种服务套餐包含多个服务产品，公司对每个产品制定了标准价格，并将标准价格维护到 BCMS 业务系统内，系统会根据与客户最终签订的合同总额按照各类产品的标准价格占比进行各类服务产品金额的分拆。

**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**

公司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，依据《财政部会计司“会计准则实施问答-租赁准则实施问答”2021-04-25》及相关准则规定，公司作为承租人发生的租赁资产改良支出不属于使用权资产，应当计入“长期待摊费用”科目。

因此，上述费用不作为以出租人身份发生的与租赁有关的初始直接费用，不计入租赁的标的资产的成本。

## **二、年审会计师核查程序及核查意见**

年审会计师执行了如下核查程序：

（1）检查公司制定的使用权资产、租赁负债的确认和计量政策是否符合相关会计准则的规定；

（2）获取所有租赁合同汇总表及租赁合同，对租赁合同进行检查，判断公司对“租赁”的识别是否恰当；

（3）复核和评价管理层关于折现率的选择是否恰当；

（4）结合对租赁合同的审查，检查使用权资产和租赁负债的初始确认、使用权资产折旧的计提、租赁负债利息的确认、租赁变更等会计处理是否准确；

（5）选取样本，对租赁合同相关信息实施函证程序；

（6）取得客户合同，检查套餐产品的服务内容；

（7）根据公司实际业务情况，结合融资租赁的确认条件判断是否属于融资租赁。

通过执行上述程序，年审会计师认为：公司作为承租人和出租人的相关会计处理符合企业会计准则规定。

## **问题 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。

#### 一、公司说明

(一) 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

公司的营业成本分为租赁成本、物业及水电费、折旧及摊销、人工成本、其他费用等。

1、租赁成本：业主合同数据由 BCMS 平台生成新租赁测算表，系统将新租赁测算结果传递到金蝶系统，金蝶系统确认使用权资产、租赁负债、未确认融资费用、使用权资产摊销等信息。

2、物业及水电费：按月付款的，按照 BCMS 系统中的费用申报单确认成本；按季度付款的，按月进行分摊确认；未按合同进度付款的，按月进行计提。

3、折旧及摊销费：门店固定资产的折旧、长期待摊费用的摊销费用。

4、人工成本：与运营密切相关员工的职工薪酬、财税部员工的职工薪酬。

5、其他费用：如按合同约定，应由公司承担的房租租赁税、网络通讯费等，按照权责制原则应在当月确认的部分。

公司在 2021 年 4 月 23 日，发布了前期会计差错更正公告，对营业成本、销售费用中职工薪酬重分类调整，将公司部分与运营密切相关的人员职工薪酬从销售费用中重分类调整到营业成本，因此，商务增值服务对应的人工工资成本已在营业成本中进行归集，符合企业会计准则的规定。



**（二）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。**

1、公司的主营业务是基于共享空间为载体，进而衍生相关服务，公司已结合实际经营特点制定收入确认会计政策，按照业务类型(如联合办公空间服务、其他商务服务)披露具体收入确认方式及计量方法，针对不同服务类别及服务内容采用不同收入确认方式及计量方法的，分别进行了披露。

2、按主营业务列示营业收入、营业成本本期发生额、上期发生额。公司按照业务类型，即租赁及商务服务披露营业收入、营业成本。

3、公司主营业务收入为办公空间服务收入和商务增值服务收入。

办公空间服务收入包含办公空间、卡位空间、公寓服务及配套行政辅助服务。

商务增值服务收入包含地址托管服务和其他商务增值服务。地址托管服务是在办公空间基础上衍生的商务增值服务，用于企业注册、变更登记用途，不占用物理空间；其他商务增值服务主要包含商事代理服务、财税代理服务、行政支持服务的收发传真、秘书接电等，主要是对现有客户提供的增值服务。

根据公司的空间+服务的经营特点，商务增值服务是在办公空间业务基础上衍生而出的，具有较强的相关性。

公司的主营成本分为租赁成本、物业及水电费、折旧及摊销、人工成本、其他费用等，整体作为租赁及商务服务一类进行归集、结转和确认。

因此，营业收入、营业成本的分类仅为租赁及商务服务收入披露，符合公司实际经营管理情况。

## **二、年审会计师核查程序及核查意见**

年审会计师执行了如下核查程序：

（1）检查公司与收入和成本相关的内部制度文件，查阅公司新三板的公开转让说明书，了解公司成本归集和分摊规则；

（2）查阅前期会计差错更正的公告的报告，了解人工工资重分类调整的背景情况；

（3）了解公司主营业务收入和成本的主要构成情况、各类成本的归集流程，检查收入确认政策在年度报告的披露的充分性；

通过执行上述程序，年审会计师认为：公司商务增值服务对应的人工工资成本已在营业成本中进行归集；公司结合其实际经营特点，将营业收入、营业成本按租赁及商务服务收入一类披露具有其合理性。

## **问题 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。

## 一、公司说明

(一) 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；

### 1、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

#### (1) 高溢价收购上海辛金的作价依据及商业合理性

根据中联国际评估咨询有限公司出具的《深圳市创富港商务服务股份有限公司拟进行股权收购涉及上海辛金企业管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中联国际评字【2019】第 VIGPD0381 号）评估报告，评估后截至 2019 年 3 月 31 日股东全部权益价值为 769.44 万元，公司参考评估出的全部权益价值，确定收购价格为 769.44 万元。

上海辛金由上海盘石投资管理有限公司 2016 年 100%出资成立，2017 年开始与公司合作，合作内容主要是委托公司进行联合办公项目的管理输出。截至收购时点，上海辛金已经有 4 个项目委托公司进行管理输出，这 4 个项目分布在不同的城市：宁波、深

圳、广州、长沙，且 4 个项目运营良好，收购上海辛金有利于公司未来的发展布局，高溢价收购上海辛金具有商业合理性。

## （2）高溢价收购杭州辛研田的作价依据及商业合理性

根据中联国际评估咨询有限公司出具的《深圳市创富港商务服务股份有限公司拟实施股权收购涉及杭州辛研田商务服务有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中联国际评字【2022】第 VYMQB0480 号）评估报告，评估后截至 2021 年 12 月 31 日股东全部权益价值为 665.00 万元，公司参考评估出的全部权益价值，确定收购价格为 665.00 万元。

杭州辛研田的项目为杭州东方茂 6 楼，面积 3,868.90 平方米，该项目前期为公司的管理输出项目，杭州东方茂为甲级写字楼，地段良好，出租率保持在 90%以上；杭州辛研田与业主签订的租赁合同周期为 2017 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日，公司管理输出期间运营状况良好，预期未来可以获得较好的财务回报，因此高溢价收购杭州辛研田具有商业合理性。

## 2、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

根据中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司出具的 2023 年末上海辛金和杭州辛研田两家公司的商誉评估报告，上海辛金商誉资产对应的税后折现率为 10.80%，税前折现率为 14.14%；杭州辛研田商誉资产对应的税后折现率为 10.32%，税前折现率为 22.44%。

上海辛金和杭州辛研田税后折现率基本一致，因无风险报酬率选取、资产组特性、风险系数等因素影响存在较小差异，因两者处于同一行业，税后折现率数值相近具有一定的合理性。

两者税前折现率差异较大的原因是其未来预测的收益期不一致。公司管理层考虑上海辛金是多处物业，预计上海辛金商誉资产组未来现金流量的收益期为永续期。杭州辛研田是单一物业，对未来续租可能存在较大不确定性，在对杭州辛研田商誉资产组未来现金流量的预计是基于在现有管理模式下可能产生现金流量的预测，即是基于 2027 年 8 月 31 日租赁期届满的概念，判断未来收益期持续至租赁期届满。

杭州辛研田和上海辛金适用的税前折现率均是通过税后折现结果与税前预计现金流通过单变量求解方式进行倒算得出，两者税前折现率差异较大具有合理性。

## 3、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

根据《资产评估专家指引第 11 号-商誉减值测试评估》第二十二条的规定，资产评估专业人员取得的经企业管理层批准的预计未来现金流量详细预测期通常涵盖 5 年，如涵盖更长期间，应当取得企业管理层的合理性说明。

预计未来现金流量收益期通常以包含商誉资产组的核心资产（商誉）为依据确定。商誉未来收益期不可确定，但包含商誉资产组或资产组组合未来经营期限受法律、协



议等因素影响的，如矿业企业资产组、签订经营期限企业资产组等，应当以法律、协议约定的年限为基础计算确定预计未来现金流量的收益期。

因杭州辛研田商誉资产组经营场所的租赁期限为 2017 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日，公司管理层因考虑对杭州辛研田对未来续租的不确定性，在对杭州辛研田资产组进行减值测试时以租赁合同约定的年限为基础计算确定预计未来现金流量的收益期，故其预测收益期为有限期，不适用稳定期。

（二）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。

### 1、2023 年 12 月 31 日杭州辛研田发生商誉减值的原因及合理性

#### （1）商誉减值测试表

单位：万元

项目	杭州辛研田
包含整体商誉的资产组的账面价值	464.03
资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）	410.00
整体商誉减值损失	54.03

#### （2）资产组预计未来现金流量的现值

单位：万元

项目	2023 年实际	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年 1-8 月
营业收入	654.12	690.84	718.48	743.41	480.39
营业收入增长率		6%	4%	3%	-35%
<b>营业利润</b>	<b>93.54</b>	<b>93.31</b>	<b>103.97</b>	<b>101.67</b>	<b>40.12</b>
税前折现率		22.44%	22.44%	22.44%	22.44%
各年现金流折现值		244.77	109.51	89.88	-36.14
商誉及相关资产组价值评估值（取整至十位）	410.00				

根据中联国际评估咨询有限公司关于收购杭州辛研田的评估报告，预测杭州辛研田 2023 年度应达到的营业利润为 113.58 万元，但是因市场原因 2023 年度实际的营业利润为 93.54 万元，未达收购时的预期，叠加后续对市场的谨慎判断，在 2023 年末对杭州辛研田进行评估时对增长率等做了谨慎调整，根据中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司评估出具的《深圳市创富港商务服务股份有限公司拟对合并杭州辛研田商务服务有限公司所形成的核心商誉进行减值测试涉及包含核心商誉资产组的可收回金额资产评估报告》（中联国际评字【2024】第 TKMQB0249 号），截至 2023 年 12 月 31 日，预计杭州辛研田项目未来现金流量的现值 410.00 万元，低于包含整体商誉的杭州辛研田资产组的账面价值 54.03 万元，故在 2023 年 12 月 31 日计提商誉减值准备 54.03 万元。

## 2、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

公司收购上海辛金及杭州辛研田股权时，均是以第三方机构评估值为定价依据，收购事项经公司管理层审批通过，收购的交易定价公允、审议程序合法合规，交易对手方与公司、公司控股股东及实际控制人、董监高等均不存在关联关系，不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。

### 二、年审会计师核查程序及核查意见

年审会计师针对上述事项执行了如下核查程序：

1、对公司管理层进行访谈，了解收购上海辛金及杭州辛研田股权的背景、交易价格定价依据等情况；

2、了解公司收购股权的审批流程，获取公司《对外投资\收购\合作事项审批表》、《评估报告》、《股权转让协议》；

3、检查公司支付股权款项银行单据；

4、通过企查查等检索交易对手方情况，并核查交易对手方与公司、公司控股股东及实际控制人、董监高等是否存在关联关系；

5、对公司收购时点及商誉减值《评估报告》进行复核，评价估值模型中采用的关键假设的适当性及所引用参数的合理性；评价外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性；将预计未来现金流量现值时的基础数据与历史数据及其他支持性证据进行核对等。

通过执行上述程序，年审会计师认为：公司高溢价收购上海辛金及杭州辛研田具有商业合理性；上海辛金和杭州辛研田适用折现率差异较大具有合理性；公司收购上海辛金及杭州辛研田股权交易事项按照经恰当审批的文件、协议履行，不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。

### 问题 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。

#### 一、公司说明

（一）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。

##### 1、高溢价收购少数股权的作价依据及商业合理性

单位：万元

项目	长沙鑫港	湖南诺港	广州创励
现金	12.00	50.00	1,326.36
非现金资产的公允价值	-	-	-
购买成本/处置对价合计	12.00	50.00	1,326.36
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-12.77	-6.47	174.26
差额	24.77	56.47	1,152.10
其中：调整资本公积	24.77	56.47	1,152.10

(1) 收购长沙鑫港 12%和湖南诺港 12%少数股权的作价依据及商业合理性

公司收购长沙鑫港 12%和湖南诺港 12%少数股权，参考少数股东刘勇在 2017 年/2018 年的原始投资额 360,000.00 元定价，与刘勇协商后确定收购价格为 620,000.00 元。

长沙鑫港的项目为旺德府国际大厦 4 楼，面积 2,551.71 平方米，湖南诺港的项目为银华大厦 4 楼，面积 1,261.00 平方米，长沙鑫港和湖南诺港少数股东刘勇因自身资金需要，主动提出希望股权全部转让退出，具有商业合理性。

(2) 收购广州创励 42%少数股权的作价依据及商业合理性

公司收购广州创励 42%少数股权，经中联国际评估咨询有限公司评估，出具了《深圳市创富港商务服务股份有限公司拟实施股权收购涉及广州市创励商务管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中联国际评字【2023】第 VYMQB0509 号），评估基准日为 2023 年 5 月 31 日，采用收益法进行评估，评估后的股东全部权益价值为 3,160.00 万元，确定广州市合励商业服务有限公司 22%股权收购价格为 695.00 万元、广州合创伟佳投资咨询服务有限公司 20%股权收购价格为 632.00 万元。

广州创励的项目为华丽苑 AB 栋 1 楼、2 楼，华丽苑 C 栋，华丽苑公寓，面积 8,100.47 平方米，项目出租率保持在 90%以上；广州创励与业主广东珠江投资股份有限公司签订的租赁合同周期为 2019 年 9 月 1 日至 2034 年 11 月 30 日，截至收购时点已经运营将近 5 年时间，该项目财务利润与现金流情况良好。公司现金流充足，广州创励项目运营状况良好，与业主的租赁合同还有 10 年多的时间，预计可以获得很好的财务回报，同时通过收购也可以更有效的发挥账面现金价值，具有商业合理性。

## 2、是否存在通过收购少数股权进行不当利益输送的情况

公司收购长沙鑫港、湖南诺港和广州创励少数股权时，通过协商或以第三方机构评估值为定价依据，收购事项经公司管理层审批通过，收购的交易定价公允、审议程序合法合规，交易对手方与公司、公司控股股东及实际控制人、董监高等均不存在关联关系，不存在通过收购少数股权进行不当利益输送的情况。



## 二、年审会计师核查程序及核查意见

年审会计师针对上述事项执行了如下核查程序：

- 1、对公司管理层进行访谈，了解收购少数股权的背景、交易价格定价依据等情况；
- 2、了解公司收购股权的审批流程，获取公司《对外投资\收购\合作事项审批表》、《评估报告》、《股权转让协议》；
- 3、检查公司支付股权款项银行单据；
- 4、通过企查查等检索交易对手方情况，并核查交易对手方与公司、公司控股股东及实际控制人、董监高等是否存在关联关系；
- 5、对公司收购少数股权《评估报告》进行复核，评价估值模型中采用的关键假设的适当性及所引用参数的合理性；评价外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性；将预计未来现金流量现值时的基础数据与历史数据及其他支持性证据进行核对等。

通过执行上述程序，年审会计师认为：公司上述收购少数股权交易事项按照经恰当审批的文件、协议履行，不存在通过收购少数股权进行不当利益输送的情况。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二四年七月十八日