

申万宏源证券承销保荐有限责任公司
关于深圳市创富港商务服务股份有限公司
股份回购相关合法合规意见

主办券商

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

住所:新疆乌鲁木齐市高新区(新市区)北京南路358号

大成国际大厦20楼2004室

二〇二五年二月

目 录

一、关于本次回购股份符合《全国中小企业股份转让系统挂牌公司回购股份实施细则》有关规定的意见	2
二、关于本次回购股份必要性的意见	6
三、关于本次回购价格合理性的意见	7
四、关于本次回购股份方案可行性的意见	9
五、关于本次回购股份完成后是否可能触发降层情形及相关风险应对措施 的合理性	10
六、其他应说明的事项	10

深圳市创富港商务服务股份有限公司（以下简称“创富港”、“公司”），证券简称：创富港，证券代码：836090，于2016年4月18日在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。申万宏源证券承销保荐有限责任公司（以下简称：“申万宏源承销保荐”）于2020年3月9日承接并担任创富港持续督导工作的主办券商。

根据《深圳市创富港商务服务股份有限公司回购股份方案》（以下简称“《回购股份方案》”），创富港拟通过要约回购方式，以自有资金回购公司股份，用于实施股权激励或员工持股计划并减少注册资本。

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》（以下简称“《回购实施细则》”），申万宏源承销保荐对创富港本次回购股份相关事项进行了核查，现就其申请回购股份事项的合法合规性出具如下意见：

一、关于本次回购股份符合《全国中小企业股份转让系统挂牌公司回购股份实施细则》有关规定的意见

（一）公司股票挂牌时间已满 12 个月

经核查，创富港于 2016 年 4 月 18 日起在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让，公司股票挂牌时间已满 12 个月，符合《回购实施细则》第十一条第一款“公司股票挂牌满 12 个月”的规定。

（二）回购方式符合规定的说明

经核查，公司目前交易方式为集合竞价交易，本次要约回购价格为固定价格 5.00 元/股，公司拟采用要约回购方式面向全体股东回购部分公司股份至公司回购专用证券账户，并以现金方式支付要约回购股份的价款，符合《回购实施细则》第三十九条“挂牌公司实施要约回购，应当公平对待公司所有股东”、第四十一条“要约回购应当以固定价格实施”、第四十二条“挂牌公司应当采用现金方式支付要约回购股份的价款”等相关规定。

（三）回购股份后，公司具备债务履行能力和持续经营能力

创富港本次拟回购股份数量预计不超过 16,000,000 股，截至本合法合规性意见出具日，占公司总股本的比例不高于 17.35%，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。本次要约回购价格为 5.00 元/股，预计拟回购资金总额不超过 8,000 万元，具体回购资金总额以回购

期满时实际回购资金为准，资金来源为公司自有资金。

根据公司披露的2023年年报（财务数据经审计）、2024年半年度报告（财务数据未经审计），创富港2023年度及2024年1-6月营业收入分别为74,842.71万元、38,691.20万元，挂牌公司经营规模2024年上半年公司营业收入同比增加7.53%，公司经营情况良好，稳中有升。2023年度和2024年1-6月，公司经营产生的现金流量净额分别为47,671.78万元和23,122.75万元，公司经营现金流充裕，抵御风险能力较强。

公司2023年末和2024年6月末主要资产负债项目情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
资产总额 (A=B+C)	179,625.58	100.00%	187,272.01	100.00%
流动资产合计 (B)	16,669.11	9.28%	17,877.49	9.55%
其中：货币资金 (B1)	1,766.30	0.98%	2,705.03	1.44%
交易性金融资产 (B2)	10,206.00	5.68%	9,648.00	5.15%
其他应收款 (B3)	2,590.49	1.44%	3,407.57	1.82%
非流动资产合计 (C)	162,956.47	90.72%	169,394.52	90.45%
其中：投资性房地产 (C1)	11,292.99	6.29%	11,625.88	6.21%
使用权资产 (C2)	107,845.98	60.04%	112,656.53	60.16%
商誉 (C3)	1,825.74	1.02%	1,825.74	0.97%
长期待摊费用 (C4)	24,722.51	13.76%	26,191.97	13.99%
其他非流动资产 (C5)	13,024.09	7.25%	13,074.19	6.98%
其中：大额存单 (C51)	7,285.66	4.06%	7,181.19	3.83%
负债总额 (D=E+F)	161,995.88	100.00%	167,808.34	100.00%
流动负债合计 (E)	63,582.22	39.25%	63,888.63	38.07%
其中：短期借款 (E1)	3,053.24	1.88%	3,098.18	1.85%
合同负债 (E2)	17,818.06	11.00%	17,758.54	10.58%
其他应付款 (E3)	13,811.13	8.53%	13,295.70	7.92%
其中：客户押金备用金 (E31)	13,495.14	8.33%	12,966.58	7.73%
一年内到期的非流动负债 (E4)	26,787.70	16.54%	26,390.95	15.73%
其中：一年内到期的租赁负债 (E41)	26,787.70	16.54%	26,390.95	15.73%
非流动负债合计 (F)	98,413.66	60.75%	103,919.72	61.93%

其中：租赁负债（F1）	98,413.36	60.75%	103,918.80	61.93%
净资产（G=A-D）	17,629.70	100.00%	19,463.67	100.00%
流动比率	0.26		0.28	
资产负债率（H=D/A）	90.19%		89.61%	
剔除一年内到期的租赁负债、租赁负债、使用权资产后的资产负债率（I=（D- E41- F1）/（A- C2））	51.26%		50.26%	

如上表所示，公司 2023 年末和 2024 年 6 月末的总资产分别为 187,272.01 万元和 179,625.58 万元，净资产分别为 19,463.67 万元和 17,629.70 万元，流动资产分别为 17,877.49 万元和 16,669.11 万元，公司 2024 年 6 月末总资产、净资产和流动资产较 2023 年末有所下降，主要系公司 2024 年初以自有资金进行了要约回购，回购数量为 1,845.01 万股，回购金额为 3,413.26 万元。公司本次拟回购资金不高于 8,000 万元（含），回购所需资金上限占公司 2024 年 6 月末总资产、净资产、流动资产的比例分别为 4.45%、45.38%、47.99%。公司 2023 年末和 2024 年 6 月末的货币资金余额分别为 2,705.03 万元和 1,766.30 万元，交易性金融资产余额分别为 9,648.00 万元和 10,206.00 万元，其他非流动资产中的大额存单余额分别为 7,181.19 万元和 7,285.66 万元，货币资金、交易性金融资产和其他非流动资产中的大额存单余额合计分别为 19,534.23 万元和 19,257.96 万元，资金规模总体较高且比较稳定。

公司 2023 年末和 2024 年 6 月末资产负债率分别为 89.61%和 90.19%，流动比率分别为 0.28 和 0.26，资产负债率较高和流动比率较低的财务结构特点与公司经营模式和执行新租赁准则相关，具体分析为：公司从事联合办公空间运营服务主要以租赁物业为依托，同时持有有一定规模的投资性房地产，相关物业涉及空间改造的装修工程，2023 年末和 2024 年 6 月末使用权资产余额分别为 112,656.53 万元和 107,845.98 万元，投资性房地产余额分别为 11,625.88 万元和 11,292.99 万元，长期待摊费用余额分别为 26,191.97 万元和 24,722.51 万元，导致资产结构上非流动资产高于流动资产，2023 年末和 2024 年 6 月末流动资产占总资产比例分别为 9.55%和 9.28%，非流动资产占总资产比例分别为 90.45%和 90.72%；负债结构上因存在金额较高的预收客户租金、服务费以及租赁押金，导致流动负债整体规模较大，叠加新租赁准则确认租赁负债影响，流动负债及非流动负债规模大幅上升，2023 年末和 2024 年 6 月末合同负债余额分别为

17,758.54 万元和 17,818.06 万元，其他应付款中客户押金备用金余额分别为 12,966.58 万元和 13,495.14 万元，一年内到期的租赁负债余额分别为 26,390.95 万元和 26,787.70 万元，租赁负债余额分别为 103,918.80 万元和 98,413.36 万元。剔除一年内到期的租赁负债、租赁负债、使用权资产后公司 2023 年末、2024 年 6 月末的资产负债率分别为 50.26%、51.26%。按照回购所需资金上限 8,000 万元模拟测算，回购后 2024 年 6 月末的资产负债率为 94.39%，剔除一年内到期的租赁负债、租赁负债、使用权资产后的资产负债率为 57.69%。根据公司提供的 2024 年末银行账户余额明细表和主要银行对账单，截至 2024 年 12 月 31 日，公司货币资金及交易性金融资产余额为 22,453.36 万元（未经审计），按照回购所需资金上限 8,000 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 14,453.36 万元，公司可用于回购的资金充足，可以覆盖回购所需资金，本次回购不会造成公司资金短缺的情况，不会对公司财务状况造成重大不利影响。

综上所述，公司经营情况良好，2024 年上半年的销售规模稳中有升；公司资产负债率较高系公司经营模式和执行新租赁准则较高所致，与公司经营模式相匹配；公司自有资金充足，可以覆盖回购所需资金上限，公司经营现金流充裕，抵御风险能力较强，不存在无法偿还债务风险。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。

（四）关于回购价格、回购规模、回购资金安排、回购实施期限安排合理的说明

根据创富港《回购股份方案》，本次回购价格、回购规模、回购资金安排、回购实施期限等情况安排如下：

1、回购价格

经核查，公司股票交易方式为集合竞价方式，公司董事会审议通过回购股份方案前 60 个交易日内股票仅有两次股票交易，总交易量为 8,309 股，总交易额为 54,656 元，交易均价为 6.58 元，公司二级市场盘内交易不活跃，未形成盘内连续交易，因此公司股票二级市场盘内交易价格参考意义较小。

公司本次回购价格综合考虑了公司2023年及2024年上半年的财务状况、经营状况以及公司前次发行价格、归属于公司股东的每股净资产及同业可比公司情况等因素，公司本次回购价格为5.00元/股，回购价格合理，具体分析详见“三、本次回购股份价格的合理性”，符合《回购实施细则》中第四十一条“要约回购应当以固定价格实施且符合本细则第十五条的规定”的规定。

2、回购规模

根据公司《回购股份方案》，本次拟回购股份数量不超过 16,000,000 股，占公司目前总股本的比例不高于 17.35%，预计回购资金总额不超过 8,000 万元，具体回购资金总额以回购期满时实际回购资金为准。

3、回购资金安排

本次回购股票所需资金总额不超过8,000万元，具体回购资金总额以回购期满时实际回购的资金为准，资金来源为公司自有资金。截至2024年6月30日，公司总资产为179,625.58万元（财务数据未经审计），截至2024年12月31日，公司货币资金及交易性金融资产余额为22,453.36万元（未经审计），公司自有资金较充足。

4、回购实施期限

本次回购股份的实施期限为自公司董事会审议通过本次回购股份方案之日起不超过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。

综上，公司本次回购股份的实施期限符合《回购股份实施细则》第四十条“挂牌公司实施要约回购，应当符合本细则第十一条、第十九条的规定。要约回购的要约期限不得少于 30 个自然日，并不得超过 60 个自然日。”

另外，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，公司董事会决定终止实施回购事宜，则回购期限自董事会决议生效之日起提前届满。

综上，创富港本次回购股份的回购价格、回购规模、回购资金安排及回购实施期限符合《回购股份实施细则》的相关规定。

二、关于本次回购股份必要性的意见

（一）本次回购的目的

基于对公司未来发展前景的信心和内在价值的认可，增强投资者信心，维护投资者利益，促进公司长期健康发展，同时为了进一步完善公司激励机制，吸引和留住优秀人才，充分调动公司员工的积极性，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，用于实施股权激励或员工持股计划、注销并减少公司注册资本。

（二）股价情况与公司价值分析

经核查，公司股票交易方式为集合竞价方式，公司董事会审议通过回购股份方案前 60 个交易日内股票仅有两次股票交易，总交易量为 8,309 股，总交易额为 54,656 元，交易均价为 6.58 元，公司二级市场盘内交易不活跃，未形成盘内连续交易，因此公司股票二级市场盘内交易价格参考意义较小。

公司 2023 年营业收入为 74,842.71 万元，归属于挂牌公司股东的净利润为 3,304.24 万元；2024 年 1-6 月营业收入为 38,691.20 万元，净利润为 2,826.00 万元。2024 年上半年公司净利润有所增长，公司经营情况良好。基于对公司未来发展前景的信心和公司价值的认可，进一步增强投资者对公司的信心，维护公司良好的资本市场形象，充分调动公司员工的积极性，拟实施本次股份回购。

综上，创富港实施本次股份回购有利于维护挂牌公司良好的资本市场形象，促进挂牌公司长期健康发展。因此，本次股份回购是必要的。

三、关于本次回购价格合理性的意见

公司本次回购综合参考了二级市场交易价格、每股净资产、前期历次发行价格等因素确定本次回购价格，具体如下：

（一）二级市场交易情况

经核查，公司股票交易方式为集合竞价方式，公司董事会审议通过回购股份方案前 60 个交易日内股票仅有两次股票交易，总交易量为 8,309 股，总交易额为 54,656 元，交易均价为 6.58 元，公司二级市场盘内交易不活跃，未形成盘内连续交易，因此公司股票二级市场盘内交易价格参考意义较小。

（二）每股净资产

根据公司已披露的经审计的 2023 年年度报告以及最近一期未经审计的 2024 年半年度报告，公司归属于挂牌公司股东的每股净资产分别为 1.75 元、1.89 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，且公司通过要约方式进行回购，信息公开透明，不存在通过“低价”回购排除相关股东参与回购机会的情形。

（三）历次股票发行价格

公司存在前次普通股股票发行情形，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2,566万元。

公司自挂牌以来已完成3次权益分派，具体情况如下：

日期	权益分派实施方案	实施前总股本 (股)	实施后总股本 (股)	除权除息后前次 股票发行价格 (元)
2018年6月	每10股转增10股， 每10股派5元人民币 现金	29,119,500	58,239,000	12.25
2019年7月	每10股送红股5股， 每10股转增4股	58,239,000	110,654,100	6.45
2024年3月	每10股派1.5元人民 币现金	92,204,036	92,204,036	6.30

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，且公司经过三次权益分派，该次发行价格不能代表公司目前股票价值，因此前期股票发行价格参考意义较小。

（四）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“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/股)	每股净资产 (元)	每股收益 (元)	市净率 (倍)	市盈率 (倍)
300947	德必集团	18.70	8.14	0.09	2.27	205.56
603682	锦和商管	6.05	2.42	0.05	2.50	121.00
836090	创富港	6.60	1.89	0.30	2.65	16.67

注：数据来源于 Wind。德必集团、锦和商管的每股净资产、每股收益为 2024 年最新数据，均采用 2024 年半年度报告数据。每股市价为 2025 年 2 月 21 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 2024 年半年度报告（未经审计），截至 2024 年 6 月 30 日，公司归属于挂牌公司股东的每股净资产为 1.89 元，以 5.00 元/股的拟回购价格计

算，公司市净率为 2.65 倍，与同行业公司市净率差别不大；2024 年 1-6 月，公司每股收益为 0.30，以 5.00 元/股的拟回购价格计算，公司市盈率为 16.67 倍，低于同行业公司市盈率。

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，股票交易活跃程度亦存在较大差异，同行业可比上市公司财务指标参考意义有限。

综上，本次回购定价综合考虑了公司经营状况、每股净资产价格、公司二级市场交易价格、同行业可比公司情况等因素，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，差异在合理范围内，不存在损害挂牌公司和股东利益的情况。

四、关于本次回购股份方案可行性的意见

本次拟回购股份数量预计不超过 16,000,000 股，截至本合法合规性意见出具日，占公司总股本的比例不高于 17.35%，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。本次要约回购价格为 5.00 元/股，预计拟回购资金总额不超过 8,000 万元，具体回购资金总额以回购期满时实际回购资金为准。

本次回购股份资金来源为公司自有资金，截至 2024 年 12 月 31 日，公司货币资金及交易性金融资产余额为 22,453.36 万元，可覆盖本次回购金额上限。创富港 2022 年度、2023 年度、2024 年半年度（财务数据未经审计）营业收入分别为 69,881.62 万元、74,842.71 万元、38,691.20 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 40,916.37 万元、47,671.78 万元和 23,122.75 万元，挂牌公司经营规模相对平稳，销售收入稳中有升，经营活动现金流比较稳定且相对充裕。按照回购所需资金上限 8,000 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 14,453.36 万元，公司可用于回购的资金充足，可以覆盖回购所需资金，实施回购不会对公司财务状况造成重大不利影响。

综上所述，截至本合法合规性意见出具日，创富港经营状况稳定，本次回购不会对公司财务状况、债务履行能力及持续经营能力构成重大不利影响。本次回购方案符合《全国中小企业股份转让系统挂牌公司回购股份实施细则》相关规定，具有可行性。

五、关于本次回购股份完成后是否可能触发降层情形及相关风险应对措施 的合理性

本次《回购股份方案》公告前，创富港系创新层挂牌公司，根据《全国中小企业股份转让系统分层管理办法》（2023 年 9 月修订），当创新层挂牌公司出现第十四条规定的情形之一时，全国股转公司将其调整至基础层。本次回购完成后，预计创富港不会触发创新层的降层情形。如触发上述情况，主办券商将及时督促公司办理调出创新层的相关事项并履行信息披露义务。

截至本意见出具日，公司不存在可能触发降层的有关情形。

六、其他应说明的事项

公司本次回购尚存在以下风险：

- 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重大事项而无法实施的风险。
- 4、本次回购股份方案存在因股权激励对象放弃认购股份等原因，导致已回购股票在三年内无法全部授出的风险。

主办券商已按照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司回购股份实施细则》核查创富港本次回购股份方案，并提请公司及控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员严格遵照《公司法》《证券法》《回购实施细则》等相关法律、法规、规范性文件的要求，不得滥用权利、利用公司回购股份实施内幕交易、操纵市场等损害挂牌公司及其他股东利益的违法违规行为，严格按照相关

规定执行本次回购股份的后续操作，并真实、完整、准确、及时地履行信息披露义务，切实保障中小股东合法权益。

主办券商于该项目中不存在直接或间接有偿聘请第三方行为的情形，亦不存在未披露的聘请第三方行为的情形。根据公司出具的情况说明，挂牌公司也不存在直接或间接有偿聘请除律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等依法需聘请的证券服务机构之外的第三方行为的情形。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《申万宏源证券承销保荐有限责任公司关于深圳市创富港商务服务股份有限公司股份回购相关合法合规意见》之盖章页）

申万宏源证券承销保荐有限责任公司



2025年2月26日