

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

2025年2月24日，公司召开第四届董事会第五次会议，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，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。

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5.00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6.58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，因此公司股票级市场盘内交易价格参考意义较小。

2、公司每股净资产价格

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。

3、公司前期发行价格

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25,660,000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。

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_0 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_0 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 16,000,000 股，占公司目前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。预计拟回购资金总额不超过 80,000,000 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。

本次股份回购完成后，不超过9,220,403股拟用于实施股权激励或员工持股计划，剩余股份拟用于减少注册资本。

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，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	22,298,235	24.18%	22,298,235	24.18%
2. 无限售条件股份 （不含回购专户股份）	69,905,801	75.82%	53,905,801	58.47%
3. 回购专户股份			16,000,000	17.35%
——用于股权激励或员工持股计划等			9,220,403	10.00%
——用于减少注册资本			6,779,597	7.35%
总计	92,204,036	100%	92,204,036	100%

注：上述回购实施前所持股份情况以 2025/2/10 在中国证券登记结算有限责任公司登记数据为准。

如拟用于股权激励、员工持股计划的股份后续全部注销，公司股权结构变动情况为：

类别	达到数量上限	
	数量（股）	比例（%）
1. 有限售条件股份	22,298,235	29.26%
2. 无限售条件股份 （不含回购专户股份）	53,905,801	70.74%

3. 回购专户股份	0	-
总计	76,204,036	100%

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

公司 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，公司经营活动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 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。

九、 回购股份的后续处理

1、股权激励或员工持股计划

回购股份实施完毕，公司将其中不超过 9,220,403 股用于实施股权激励或员工持股计划。具体股权激励方案将按照《公司法》、中国证监会和全国股转公司的相关规定办理。若股份回购完成后 3 年内无法完成股份划转，公司将于上述期限届满前依法注销上述所回购股份。

2、注销股份

回购股份实施完毕，公司除上述股权激励部分股份外的其他股份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，以及中国结算出具的回购专户持股数量查询证明。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。

回购股份实施完毕，若实际回购股份数量未超过上述拟用于股权激励或员工持股计划股份数量，则回购股份将全部用于股权激励或员工持股计划。

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。

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。

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四届董事会第五次会议决议》

深圳市创富港商务服务股份有限公司

董事会

2025年2月26日