创业板风险提示

本次股票发行后拟在创业板市场上市，该市场具有较高的投资风险。创业板公司具有创新投入大、新旧产业融合成功与否存在不确定性、尚处于成长期、经营风险高、业绩不稳定、退市风险高等特点，投资者面临较大的市场风险。投资者应充分了解创业板市场的投资风险及本公司所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

武侯高新
WUHOU HIGH-TECH

成都武侯高新技术产业发展股份有限公司

（成都市武侯区武兴三路 30 号 46 栋）

首次公开发行股票并在创业板上市
招股说明书
（申报稿）

本公司的发行尚需经深圳证券交易所和中国证监会履行相应程序。本招股说明书（申报稿）不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书作为投资决定的依据。

保荐机构（主承销商）

国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

发行人声明

中国证监会、交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的盈利能力、投资价值或者对投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责；投资者自主判断发行人的投资价值，自主作出投资决策，自行承担股票依法发行后因发行人经营与收益变化或者股票价格变动引致的投资风险。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其他信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

发行人控股股东、实际控制人承诺本招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书中财务会计资料真实、完整。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员、发行人的控股股东、实际控制人以及保荐人、承销的证券公司承诺因发行人招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。

保荐人及证券服务机构承诺因其为发行人本次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

本次发行概况

发行股票类型	人民币普通股（A 股）
发行股数	不超过 9,000 万股，占发行后总股本的 25.22%，全部为公司公开发行新股，不安排公司股东公开发售股份。
每股面值	人民币 1.00 元
每股发行价格	人民币【】元
预计发行日期	【】年【】月【】日
拟上市的交易所和板块	深圳证券交易所创业板
发行后总股本	不超过 35,685.85 万股
保荐人（主承销商）	国泰君安证券股份有限公司
招股说明书签署日期	2020 年 6 月 22 日

重大事项提示

公司经营发展面临诸多风险。公司特别提请投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读招股说明书“风险因素”章节的全部内容，并特别关注以下重要事项：

一、股份锁定及限售承诺

本次发行前公司股东所持股份的限售安排、股东对所持股份自愿锁定的承诺如下：

（一）控股股东的承诺

公司控股股东西部智谷公司承诺：

“一、自发行人股票上市之日起 36 个月内，本公司不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人首次公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购本公司直接或间接持有的发行人首次公开发行股票前已发行的股份。

二、发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于首次公开发行股票时的发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于首次公开发行股票时的发行价，本公司持有的发行人股票的锁定期限将自动延长 6 个月。如发行人因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，应按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定作相应价格调整。

上述承诺内容系本公司的真实意思表示，本公司自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺，本公司将依法承担相应责任。”

（二）公司股东武侯资本的承诺

公司股东武侯资本承诺：

“一、自发行人股票上市之日起 36 个月内，本公司不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人首次公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购本公司直接或间接持有的发行人首次公开发行股票前已发行的股份。

二、发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于首次公开发行股票时的发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于首次公开发行股票时的发行价，本公司持有的发行人股票的锁定期限将自动延长 6 个月。如发行人因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，应按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定作相应价格调整。

上述承诺内容系本公司的真实意思表示，本公司自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺，本公司将依法承担相应责任。”

（三）公司股东武侯教投的承诺

公司股东武侯教投承诺：

“一、自发行人股票上市之日起 36 个月内，本公司不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人首次公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购本公司直接或间接持有的发行人首次公开发行股票前已发行的股份。

二、发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于首次公开发行股票时的发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于首次公开发行股票时的发行价，本公司持有的发行人股票的锁定期限将自动延长 6 个月。如发行人因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，应按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定作相应价格调整。

上述承诺内容系本公司的真实意思表示，本公司自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺，本公司将依法承担相应责任。”

（四）公司持股低于 5%的非关联法人股东的承诺

公司持股低于 5%的非关联法人股东科乐泰阅、科迪投资、中泰证券、华金证券、第一创业、浙商证券、中山证券承诺：

“一、自发行人股票上市之日起 12 个月内，本公司/企业不转让或者委托他人管理本公司/企业直接或间接持有的发行人首次公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购本公司/企业直接或间接持有的发行人首次公开发行股票前已发行的股份。

二、本公司/企业承诺，本公司/企业减持发行人股份行为将严格遵守《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》（中国证券监督管理委员会公告〔2017〕9 号）、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》以及届时有效的相关法律、法规、规范性文件的有关规定以及证券交易所相关规则的有关要求。

上述承诺内容系本公司/企业的真实意思表示，本公司/企业自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺，本公司/企业将依法承担相应责任。”

（五）公司持股低于 5%的非关联自然人股东的承诺

公司持股低于 5%的非关联自然人股东郭炳凌承诺：

“一、自发行人股票上市之日起 12 个月内，本人不转让或者委托他人管理本人直接持有的发行人首次公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购本人直接或间接持有的发行人首次公开发行股票前已发行的股份。

二、本人承诺，本人减持发行人股份行为将严格遵守《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》（中国证券监督管理委员会公告〔2017〕9 号）、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》以及届时有效的相关法律、法规、规范性文件的有关规定以及证券交易所相关规则的有关要求。

上述承诺内容系本人的真实意思表示，本人自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺，本人将依法承担相应责任。”

二、发行人及其控股股东、公司董事及高级管理人员关于上市后三年内稳定股价的预案及承诺

公司第二届董事会第二次会议及 2020 年第一次临时股东大会审议通过了《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司上市后三年内稳定公司股价预案》，预案及承诺主要内容如下：

“为维持成都武侯高新技术产业发展股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）上市后股票价格的稳定，保护广大投资者尤其是中小投资者的利益，公司上市后三年内，如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于公司最近一期经审计的每股净资产（最近一期审计基准日后，因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等情况导致公司净资产或股份总数出现变化的，每股净资产相应进行调整），非因不可抗力因素所致，公司及控股股东、董事（独立董事以及不从发行人领薪的董事除外）、高级管理人员就稳定公司股价措施作出以下承诺：

一、实施主体

发行人及其控股股东、公司董事（独立董事以及不从发行人领薪的董事除外）及高级管理人员，包括上市后三年内新聘的董事及高级管理人员。

二、启动稳定股价措施的条件和程序

1、启动条件及程序：当发行人股票连续 20 个交易日的收盘价低于每股净资产时，应当在 10 日内召开董事会、30 日内召开股东大会，审议稳定股价具体方案，明确该等具体方案的实施期间，并在股东大会审议通过该等方案后的 10 个交易日内启动稳定股价具体方案的实施。

2、停止条件：在上述稳定股价具体方案的实施期间内，如发行人股票连续 20 个交易日收盘价高于每股净资产时，将停止实施股价稳定措施。上述稳定股价具体方案实施期满后，如再次触发启动条件，则再次启动稳定股价措施。

三、发行人稳定股价的具体措施

当触发前述股价稳定措施的启动条件时，发行人应依照法律、法规、规范性文件、发行人章程及发行人内部治理制度的规定，及时履行相关法定程序后采取以下部分或全部措施稳定发行人股价，并保证股价稳定措施实施后，发行人的股权分布仍符合上市条件：

1、发行人的稳定股价措施

（1）在不影响发行人正常生产经营的情况下，经董事会、股东大会审议同意，通过交易所集中竞价交易方式回购发行人股票。发行人回购股份的价格不超

过上一个会计年度经审计的每股净资产，用于回购股份的资金金额不高于回购股份事项发生时上一个会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 30%。回购期间如遇除权除息，回购价格作相应调整。

（2）在保证发行人经营资金需求的前提下，经董事会、股东大会审议同意，通过实施利润分配或资本公积金转增股本的方式稳定发行人股价。

（3）通过削减开支、限制高级管理人员薪酬、暂停股权激励计划等方式提升发行人业绩、稳定发行人股价。

（4）法律、行政法规、规范性文件规定以及中国证监会认可的其他方式。

2、发行人控股股东的稳定股价措施

（1）控股股东在符合股票交易相关规定的前提下，按照发行人关于稳定股价具体方案中确定的增持金额和期间，通过交易所集中竞价交易方式增持发行人股票。控股股东用于增持发行人股票的资金金额不高于自发行人上市后累计从发行人所获得的税后现金分红额的 30%。

（2）除因继承、被强制执行或发行人重组等情形必须转让股份或触发前述股价稳定措施的停止条件外，在股东大会审议稳定股价具体方案及方案实施期间，控股股东不转让其持有的发行人股份。

3、发行人董事及高级管理人员的稳定股价措施

（1）发行人董事（独立董事以及不从发行人领薪的董事除外）、高级管理人员在符合股票交易相关规定的前提下，按照发行人关于稳定股价具体方案中确定的增持/买入金额和期间，通过交易所集中竞价交易方式增持/买入发行人股票。董事（独立董事以及不从发行人领薪的董事除外）、高级管理人员用于购入发行人股票的资金金额不超过上一会计年度获得的税后薪酬的 30%。

（2）除因继承、被强制执行或上市公司重组等情形必须转让股份或触发前述股价稳定措施的停止条件外，在股东大会审议稳定股价具体方案及方案实施期间，持有发行人股票的董事和高级管理人员不转让其持有的发行人股份。

四、约束措施

1、公司承诺，在启动条件触发后，公司未按照本方案采取稳定股价措施的，董事会应向投资者说明公司未采取稳定股价措施的具体原因，向股东大会提出替代方案。独立董事、监事会应对替代方案发表意见。

股东大会审议替代方案前，公司应通过接听投资者电话、公司公共邮箱、网络平台、召开投资者见面会等多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

2、控股股东如应按稳定股价具体方案要求增持公司股票，但未按本方案规定提出增持计划和/或未实际实施增持股票计划的，公司有权责令控股股东在限期内履行增持股票义务，控股股东仍不履行的，每违反一次，应按如下公式向公司计付现金补偿：控股股东按照本方案规定应增持股票金额减去其实际增持股票金额（如有）。控股股东拒不支付现金补偿的，公司有权扣减其应向控股股东支付的现金分红。控股股东多次违反上述规定的，现金补偿金额累积计算。

3、发行人董事（独立董事以及不从发行人领薪的董事除外）、高级管理人员如应按稳定股价具体方案要求增持公司股票，但未按本方案的规定提出增持计划和/或未实际实施增持计划的，公司有权责令上述董事和高级管理人员在限期内履行增持股票义务，上述董事和高级管理人员仍不履行，应按如下公式向公司计付现金补偿：每名董事（独立董事以及不从发行人领薪的董事除外）、高级管理人员最低增持金额（上一会计年度获得的税后薪酬的 30%）减去其实际增持股票金额（如有）。

董事（独立董事以及不从发行人领薪的董事除外）和高级管理人员拒不支付现金补偿的，公司有权扣减应向其支付的报酬。上述人员拒不履行本方案规定股票增持义务且情节严重的，控股股东或董事会、监事会、半数以上的独立董事有权提请股东大会同意更换相关董事，公司董事会有权解聘相关高级管理人员。”

三、股份回购、依法承担赔偿或者补偿责任的承诺

（一）发行人的承诺

发行人承诺：

“公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，公司对招股说明书的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

若公司在投资者缴纳股票申购款后且股票尚未上市流通前，因招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定后，对于公司首次公开发行的全部新股，公司将按照投资者所缴纳股票申购款加算该期间银行同期活期存款利息，对已缴纳股票申购款的投资者进行退款，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。

若公司首次公开发行的股票上市流通后，因招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，公司将在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定之日起 10 个工作日内，召开董事会，拟定股份回购方案并提交股东大会审议，回购价格不低于公司股票发行价格加上股票发行后至回购期间银行同期活期存款利息。如公司上市后有送配股份、利润分配等除权、除息行为，上述价格根据除权除息情况相应调整。若因招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失，严格履行生效司法文书认定的赔偿方式和赔偿金额，并接受社会监督，确保投资者合法权益得到有效保护。有权获得赔偿的投资者资格、投资者损失的范围认定、赔偿主体之间的责任划分和免责事由按照相关法律法规的规定执行。”

“本次发行上市申请文件不存在任何虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，本公司对本次发行上市申请文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。”

（二）控股股东的承诺

控股股东西部智谷公司承诺：

“发行人首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本公司对招股说明书的真实性、准确性和完整性承担个

别和连带的法律责任。

若发行人在投资者缴纳股票申购款后且股票尚未上市流通前，因招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定后，本公司将督促发行人就其首次公开发行的全部新股，按照投资者所缴纳股票申购款加算该期间银行同期活期存款利息，对已缴纳股票申购款的投资者进行退款，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。

若发行人首次公开发行的股票上市流通后，因首次公开发行并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定后，本公司将督促发行人依法回购公司首次公开发行的全部新股，回购价格不低于发行人股票发行价格加上股票发行后至回购期间银行同期活期存款利息。如发行人上市后有送配股份、利润分配等除权、除息行为，上述价格根据除权除息情况相应调整。若因招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将督促发行人依法赔偿投资者损失，确保投资者合法权益得到有效保护。在发行人及其董事、监事、高级管理人员未履行相关赔偿义务的情况下，本公司承诺将代其向投资者先行支付赔偿款项。”

“本次发行上市申请文件不存在任何虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，本公司对本次发行上市申请文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。”

（三）实际控制人的承诺

实际控制人武侯区国资和金融局承诺：

“发行人首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本单位对招股说明书的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

若发行人在投资者缴纳股票申购款后且股票尚未上市流通前，因招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定后，本单位将督促发行人就其首次公开发行的全部新股，按照投资者所缴纳股票申购款加算该期间银行同期活期存款利息，对已缴纳股票申购款的投资者进行退款，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。

若发行人首次公开发行的股票上市流通后，因首次公开发行并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定后，本单位将督促发行人依法回购公司首次公开发行的全部新股，回购价格不低于发行人股票发行价格加上股票发行后至回购期间银行同期活期存款利息。如发行人上市后有送配股份、利润分配等除权、除息行为，上述价格根据除权除息情况相应调整。若因招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本单位将督促发行人依法赔偿投资者损失，确保投资者合法权益得到有效保护。在发行人及其董事、监事、高级管理人员未履行相关赔偿义务的情况下，本单位承诺将代其向投资者先行支付赔偿款项。”

“本次发行上市申请文件不存在任何虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，本单位对本次发行上市申请文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。”

（四）公司董事、监事、高级管理人员的承诺

公司董事、监事、高级管理人员承诺：

“发行人首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本人对招股说明书的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

若因发行人招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者

在证券交易中遭受损失的，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定后，本人将本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失或有权机关认定的赔偿金额通过与投资者和解、通过第三方与投资者调解、设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失，并接受社会监督，确保投资者合法权益得到有效保护。”

“本次发行上市申请文件不存在任何虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，本公司全体董事、监事、高级管理人员对本次发行上市申请文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。”

（五）本次发行相关中介机构的承诺

1、保荐机构承诺

发行人本次公开发行股票并在创业板上市的保荐机构（主承销商）国泰君安证券股份有限公司承诺：

“保荐人承诺因其为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。”

2、发行人律师承诺

发行人律师北京市重光律师事务所承诺：

“若因本所为发行人首次公开发行并上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。”

3、审计机构承诺

审计机构天健会计师事务所（特殊普通合伙）承诺：

“因本所为成都武侯高新技术产业发展股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失，如能证明本所没有过错的除外。”

4、验资机构承诺

验资机构天健会计师事务所（特殊普通合伙）承诺：

“因本所为成都武侯高新技术产业发展股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失，如能证明本所没有过错的除外。”

5、验资复核机构承诺

验资复核机构天健会计师事务所（特殊普通合伙）承诺：

“因本所为成都武侯高新技术产业发展股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失，如能证明本所没有过错的除外。”

6、资产评估机构承诺

资产评估机构北京中天华资产评估有限责任公司承诺：

“本公司为成都武侯高新技术产业发展股份有限公司首次发行制作、出具的文件中资产评估报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的情形，若因本公司为成都武侯高新技术产业发展股份有限公司首次发行股票事宜制作、出具的文件中资产评估报告存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，赔偿投资者损失。”

四、发行前持股 5%以上的股东的持股意向及减持意向承诺

公司控股股东西部智谷公司，以及关联股东武侯资本、武侯教投承诺：

“在 36 个月限售期届满后两年内，若本公司减持发行人股份，则减持股份的条件、方式、价格及期限如下：

1、减持股份的条件：将按照招股说明书以及出具的各项承诺载明的限售期限要求，并严格遵守法律法规的相关规定，在限售期限内不减持持有的发行人股票。在上述限售条件解除后，可作出减持股份的决定。

2、减持股份的数量及方式：减持所持有的发行人股份应符合相关法律、法

规、规章的规定，包括但不限于二级市场竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等。

3、减持股份的价格：在限售期满后两年内减持的，减持价格不低于发行人首次公开发行股票时的发行价。如发行人因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，应按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定作相应价格调整。

4、减持股份的期限：减持所持有的发行人股份前，应提前三个交易日予以公告，自公告之日起 6 个月内完成，并按照深圳证券交易所的规则履行信息披露义务。

本公司承诺，本公司减持发行人股份行为将严格遵守《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》（中国证券监督管理委员会公告〔2017〕9 号）、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》以及届时有效的相关法律、法规、规范性文件的有关规定以及证券交易所相关规则的有关要求。

上述承诺内容系本公司的真实意思表示，本公司自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺，本公司将依法承担相应责任。”

五、发行人、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员对公司本次发行摊薄即期回报采取填补措施切实履行的承诺

（一）发行人的承诺

发行人承诺：

“1、规范募集资金使用提高募集资金的使用效率

本公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等法律法规、规范性文件的规定，制订和完善了《募集资金管理制度》，规范募集资金使用，提高募集资金使用效率。

根据《募集资金管理制度》和公司董事会决议，实行募集资金专项存储制度，募集资金将存放于董事会决定的专项账户。公司使用上述募集资金时，将严格按照募集资金管理制度履行必要的审批程序，严格募集资金使用。同时，公司已对本次发行募集资金投资项目的可行性进行了充分论证，募投项目符合产业发展趋势和国家产业政策，具有较好的市场前景和盈利能力。公司将加快推进募集资金投资项目建设，争取募投项目早日实现预期效益，提高募集资金使用效率，增强股东回报。

2、进一步加强园区运营能力，提升公司竞争力

公司将进一步深耕细化园区运营管理的主营业务，除现有内江、三台园区之外，继续延伸“走出去”的发展方向，力争在成都市、四川省乃至整个西南地区将“智谷汇”打造成为为具有较高知名度和竞争力的园区运营品牌。

3、完善公司治理，加强内部控制

公司将严格遵循相关法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理等内部控制，确保公司股东能够充分行使权利；确保董事会认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益；确保监事会能够独立有效地行使监督权和检查权，为公司发展提供制度保障。

4、进一步完善利润分配政策，强化投资者回报机制

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等相关文件的规定，公司在《公司章程》（草案）对发行后的股利分配计划进行了详细规定；同时公司结合实际情况制定了未来三年股利分配计划。公司未来将实施积极的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报，并保证利润分配的持续性、稳定性。

5、关于后续事项的承诺

公司承诺将根据中国证监会、深圳证券交易所后续出台的实施细则，持续完善填补被摊薄即期回报的各项措施。”

（二）控股股东的承诺

公司控股股东西部智谷公司承诺：

“1、作为控股股东，不越权干预发行人经营管理活动，不侵占发行人利益；

2、本公司承诺切实履行发行人制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺或拒不履行该等承诺，本公司同意中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则对本公司作出相关处罚或采取相应监管措施，并对此承担法律责任。”

（三）实际控制人的承诺

公司实际控制人武侯区国资和金融局承诺：

“1、作为实际控制人，不越权干预发行人经营管理活动，不侵占发行人利益；

2、本单位承诺切实履行发行人制定的有关填补回报措施以及本单位对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本单位违反该等承诺或拒不履行该等承诺，本单位同意中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则对本单位作出相关处罚或采取相应监管措施，并对此承担法律责任。”

（四）公司董事、高级管理人员的承诺

公司董事、高级管理人员承诺：

“1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不得采用其他方式损害发行人利益；

2、承诺对本人的职务消费行为进行约束；

3、承诺不动用发行人资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；

4、承诺由董事会或薪酬与考核委员会制订的薪酬制度与发行人填补回报措

施的执行情况相挂钩；

5、承诺发行人未来拟公布的股权激励（如有）的行权条件与发行人填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、本承诺出具后，如监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，本人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。

本人将切实履行发行人制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给发行人或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担相应的补偿责任。”

六、发行人、控股股东、实际控制人对欺诈发行上市的股份购回承诺

（一）发行人的承诺

发行人拟向深圳证券交易所申请首次公开发行股票并在创业板上市，就欺诈发行上市的股份购回承诺如下：

“（1）保证本公司本次公开发行股票并在创业板上市不存在任何欺诈发行的情形；

（2）如本公司不符合发行上市条件，以欺骗手段骗取发行注册并已经发行上市的，本公司将在中国证监会等有权部门确认后 5 个工作日内启动股份购回程序，购回本公司本次公开发行的全部新股。”

（二）发行人控股股东、实际控制人的承诺

发行人控股股东西部智谷公司、实际控制人武侯区国资和金融局就欺诈发行上市的股份购回承诺如下：

“（1）本公司/单位保证发行人本次公开发行股票并在创业板上市不存在任何欺诈发行的情形；

（2）如发行人不符合发行上市条件，以欺骗手段骗取发行注册并已经发行上市的，本公司/单位将在中国证监会等有权部门确认后 5 个工作日内启动股份购回程序，购回发行人本次公开发行的全部新股。”

七、股份回购和股份购回的措施和承诺

承诺内容详见“重大事项提示”之“二、发行人及其控股股东、公司董事及高级管理人员关于上市后三年内稳定股价的预案及承诺”、“三、股份回购、依法承担赔偿或者补偿责任的承诺”以及“六、对欺诈发行上市的股份购回及赔偿承诺”。

八、未履行承诺的约束措施的承诺

本公司及控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员对公司本次发行上市作出的相关承诺如未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，将采取如下措施：

一、本公司将在股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

二、及时、充分披露相关承诺未能履行、确已无法履行或无法按期履行的具体原因；

三、向投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益；并同意将上述补充承诺或替代承诺提交股东大会审议；

四、如违反相关承诺给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者的损失；

五、本公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员因未履行上述承诺事项而获得相关收益的，所得的收益全部将归公司所有；若因未履行上述承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的，将依法向公司或者其他投资者赔偿损失。

九、本次发行前公司滚存未分配利润的安排

根据公司 2020 年第一次临时股东大会决议，公司首次公开发行股票前的滚

存利润由发行后的新老股东按照发行后的股份比例共同享有。

十、本次发行上市后的股利分配政策

公司第二届董事会第二次会议及 2020 年第一次临时股东大会审议通过了上市后适用的《公司章程》（草案），公司本次发行后的股利分配政策如下：

“（一）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报。公司利润分配政策应保持连续性和稳定性，公司管理层、董事会应根据公司盈利状况和经营发展实际需要等因素制订利润分配预案，利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

（二）公司利润分配可采取现金、股票、现金股票相结合或者法律许可的其他方式；公司原则上每年进行一次年度利润分配，公司董事会可以根据公司的经营状况提议公司进行中期分红。公司分配现金股利，以人民币计价和宣布。

（三）公司在当年盈利、累计未分配利润为正，且不存在影响利润分配的重大投资计划或重大现金支出事项的情况下，可以采取现金方式分配股利。现金分配不得低于当年分配利润总额的 30%，具体分配预案由公司股东大会审议通过。

（四）在制定现金分红分配方案过程中，公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，提出差异化的现金分红政策，决定现金分红在单次利润分配中所占比例：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

重大资金支出安排是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备等交易的累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 30%。

（五）在保证公司股本规模和股权结构合理的前提下，基于回报投资者和分享企业价值考虑，当公司股票估值处于合理范围内，公司可以发放股票股利，具体方案需经公司董事会审议后提交公司股东大会批准。

（六）公司如遇到战争、自然灾害等不可抗力因素、或公司外部经营环境变化并对公司生产经营状况造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化时，公司可对利润分配政策进行调整。公司调整利润分配政策应由董事会作出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告后提交股东大会以特别决议通过（经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过）。

（七）公司在制定利润分配具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司利润分配的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，并通过多种渠道与股东特别是中小股东进行沟通和交流，独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出利润分配提案，并直接提交董事会审议。”

十一、保荐机构对发行人持续盈利能力的核查意见

报告期内，发行人经营状况良好，销售收入和盈利水平保持稳定增长的态势，不存在下列对持续盈利能力构成重大不利影响的因素：

1、发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

2、发行人的行业地位或发行人所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

3、发行人在用的商标等重要资产或者技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；

4、发行人最近一年的营业收入或净利润对关联方或者有重大不确定性的客户存在重大依赖；

5、发行人最近一年的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；

6、其他可能对发行人持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

公司存在影响未来持续盈利能力的风险因素，已在本招股说明书“第四节 风险因素”进行了分析和披露。

保荐机构经核查后认为：发行人已披露了其面临的风险因素，发行人不存在对持续盈利能力构成重大不利影响的情形，发行人具备持续盈利能力。

十二、本公司提醒投资者仔细阅读招股说明书第四节“风险因素”全文，并特别关注如下风险因素

（一）客户集中度较高风险

报告期内，公司前五名客户合计收入占当期营业收入的比例分别为 64.65%、55.75%和 47.25%，虽然呈稳步下降趋势，但仍处于较高水平。报告期内公司整体保持了主要客户的稳定，并不断开发新客户，但如果现有主要客户出现变动，则会对公司业绩产生较大影响，公司面临客户集中度较高的风险。

（二）项目收入集中度较高风险

报告期内，电子信息产业园是公司收入贡献最大的产业园。2017 年、2018 年、2019 年，电子信息产业园分别实现收入 5,514.10 万元、7,038.83 万元和 8,418.10 万元，占公司主营业务收入的比例分别为 47.83%、50.40%和 47.24%，占比较高。尽管电子信息产业园的收入贡献与其面积占比、公司整体行业布局相匹配，且呈现下降趋势，但公司仍面临项目收入集中度较高的风险。

（三）成长性风险

目前，公司运营的产业园区整体出租率较高，存量产业园未来收入增长空间有限。公司未来的业绩增长点是围绕四川省成都市两小时经济圈的新建产业园和园区运营服务的输出。关于公司未来成长性的判断，系基于现有的行业前景、市场地位、业务模式及持续扩张能力等因素的分析结果。若未来影响上述环境的因素发生不利变化，且公司不能及时做出调整，则可能出现公司无法按照预期情况实现成长的风险。

目 录

发行人声明 1

本次发行概况 2

重大事项提示 3

一、股份锁定及限售承诺 3

二、发行人及其控股股东、公司董事及高级管理人员关于上市后三年内稳定股价的预案及承诺 5

三、股份回购、依法承担赔偿或者补偿责任的承诺 8

四、发行前持股 5%以上的股东的持股意向及减持意向承诺 13

五、发行人、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员对公司本次发行摊薄即期回报采取填补措施切实履行的承诺 14

六、发行人、控股股东、实际控制人对欺诈发行上市的股份购回承诺 17

七、股份回购和股份购回的措施和承诺 18

八、未履行承诺的约束措施的承诺 18

九、本次发行前公司滚存未分配利润的安排 18

十、本次发行上市后的股利分配政策 19

十一、保荐机构对发行人持续盈利能力的核查意见 20

十二、本公司提醒投资者仔细阅读招股说明书第四节“风险因素”全文，并特别关注如下风险因素 21

目 录 22

第一节 释义 27

第二节 概览 29

一、发行人及本次发行的中介机构基本情况 29

二、本次发行概况 29

三、发行人主要财务数据及财务指标 31

四、发行人主营业务情况 31

五、发行人的创新、创造、创意特征，科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合情况 32

六、发行人选择的具体上市标准 33

七、发行人公司治理特殊安排等重要事项.....33
八、募集资金用途.....33
第三节 本次发行概况.....35
一、本次发行的基本情况.....35
二、本次发行有关机构.....36
三、发行人与本次发行有关中介机构及人员的权益关系.....38
四、与本次发行上市有关的重要日期.....38
第四节 风险因素.....39
一、创新风险.....39
二、经营风险.....39
三、内控风险.....41
四、财务风险.....41
五、发行失败的风险.....42
六、募集资金投资项目风险.....42
第五节 发行人基本情况.....44
一、发行人基本情况.....44
二、发行人设立情况.....44
三、发行人报告期内股本和股东变化情况.....49
四、发行人报告期内的重大资产重组情况.....56
五、发行人在全国中小企业股份转让系统挂牌情况.....56
六、发行人的股权结构和内部组织机构.....56
七、发行人控股子公司、参股公司情况.....59
八、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人基本情况.....72
九、发行人的股本情况.....88
十、董事、监事与高级管理人员的基本情况.....91
十一、董事、监事及高级管理人员与发行人签订的协议及履行情况.....102
十二、董事、监事及高级管理人员近两年内的任职变动情况.....103
十三、董事、监事及高级管理人员持有本公司股份情况.....104
十四、董事、监事及高级管理人员对外投资情况.....104

十五、董事、监事及高级管理人员薪酬情况 104
十六、发行人正在执行的股权激励及其他制度安排 106
十七、发行人员工及其社会保障情况 106
第六节 业务与技术 111
一、发行人主营业务、主要产品或服务及变化情况 111
二、发行人所处行业的基本情况 143
三、发行人在行业中的竞争地位 175
四、发行人销售情况及主要客户 187
五、发行人采购情况及主要供应商 194
六、发行人主要固定资产、无形资产 197
八、发行人境外生产经营情况 207
第七节 公司治理与独立性 208
一、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的运作及履职情况 208
二、内部控制 211
三、发行人最近三年违法违规情况 212
四、发行人报告期内资金占用和对外担保的情况 212
五、发行人资金管理、对外投资与担保事项的政策及制度 212
六、发行人独立性情况 217
七、同业竞争 219
八、关联方与关联关系 234
九、关联交易 239
十、对关联交易决策权力与程序的安排 260
十一、报告期内关联交易制度的执行情况以及独立董事意见 260
十二、规范和减少关联交易的措施 263
十三、报告期内关联方的变化情况 265
第八节 财务会计信息与管理层分析 267
一、财务报表 267
二、审计意见 276

三、影响公司业绩的主要因素和指标.....277
四、审计基准日后主要经营状况.....279
五、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况.....279
六、主要会计政策和会计估计.....280
七、公司主要税项.....304
八、分部信息.....306
九、非经常性损益.....306
十、最近三年的主要财务指标.....307
十一、盈利预测.....309
十二、会计报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项.....309
十三、经营成果分析.....314
十四、财务状况分析.....348
十五、偿债能力、流动性与持续经营能力的分析.....381
十七、本次发行对即期回报的影响.....390
第九节 募集资金运用与未来发展规划.....393
一、募集资金运用的基本情况.....393
二、募集资金投资项目的必要性和可行性分析.....394
三、募集资金投资项目的具体情况.....401
四、募集资金数额和投资项目与企业现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力相适应的依据.....413
五、公司发展战略及规划.....414
第十节 投资者保护.....418
一、投资者关系的主要安排.....418
二、股利分配政策.....419
三、本次发行完成前滚存利润的分配安排和已履行的决策程序.....421
四、股东投票机制的建立情况.....421
五、发行人、发行人的股东、实际控制人、发行人的董事、监事、高级管理人员及其他核心人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构等作出的重要承诺、履行情况以及未能履行承诺的约束措施.....423

第十一节 其他重要事项 426
一、发行人重大合同及履行情况 426
二、对外担保情况 431
三、重大诉讼与仲裁 433
四、控股股东或实际控制人、控股子公司、董事、监事、高级管理人员涉及的重大诉讼或仲裁 436
五、公司控股股东、实际控制人重大违法行为 436
第十二节 声明 437
一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明 437
二、发行人控股股东声明 438
三、发行人实际控制人声明 439
四、保荐人（主承销商）声明 440
五、保荐人（主承销商）董事长、总裁声明 441
六、发行人律师声明 442
七、审计机构声明 443
八、验资机构声明 444
九、评估机构声明 446
十、验资复核机构声明 447
第十三节 附件 448
一、备查文件 448
二、查阅地点及时间 448

第一节 释义

本招股说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

公司、本公司、发行人、武侯高新	指	成都武侯高新技术产业发展股份有限公司
有限公司、武侯工投	指	成都武侯工业园投资开发有限公司，系公司前身
新创公司	指	成都新创创业孵化器服务有限公司，系公司全资子公司
西部智谷公司	指	成都西部智谷建设开发有限公司，系公司控股股东
武侯区国资办、武侯区国资和金融局	指	成都市武侯区国有资产和金融管理办公室，系公司实际控制人，已于 2019 年 3 月 1 日更名为成都市武侯区国有资产监督管理和金融工作局
武侯资本	指	成都市武侯城建投资集团有限责任公司，自 2017 年 1 月起更名为成都武侯资本投资管理集团有限公司
武侯教投	指	成都市武侯教育投资有限责任公司
武侯卫投	指	成都市武侯区卫生投资发展有限公司
武侯产业发展	指	成都武侯产业发展投资管理集团有限公司
内江运营管理公司	指	内江聚源智谷汇产业园运营管理有限公司
内江聚缘	指	内江聚缘新创商务秘书服务有限公司
智汇恒科技	指	成都武侯智汇恒科技有限公司
绵阳飞地公司	指	绵阳市智谷飞地园区管理有限公司
绵阳智汇三新	指	绵阳市智汇三新实业有限公司
武侯中科人才协会	指	成都市武侯区中科科技创新人才协会
三台工投	指	三台县工投建设发展有限公司
内江建工	指	内江建工集团有限责任公司
科乐泰阅	指	苏州科乐泰阅投资合伙企业（有限合伙）
科迪投资	指	芜湖科迪投资管理合伙企业（有限合伙）
中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
华金证券	指	华金证券股份有限公司
第一创业	指	第一创业证券股份有限公司
浙商证券	指	浙商证券股份有限公司
中山证券	指	中山证券有限责任公司
武侯中小担	指	成都武侯中小企业融资担保有限责任公司

武侯创新创业投资	指	成都武侯区创新创业股权投资有限公司
武侯智创源科技	指	成都武侯智创源科技有限公司
武侯新城建设	指	成都市武侯区新城建设投资有限责任公司
武科实业	指	成都武科实业有限公司
五花公司	指	成都市五大花园地区基础设施建设投资有限公司
武侯城市发展	指	成都市武侯城市发展投资有限责任公司
武侯武兴小贷	指	成都武侯武兴小额贷款有限责任公司
创业中心	指	成都武侯高新技术创业服务中心
京东集团	指	北京京东世纪贸易有限公司及其附属公司
中国移动	指	中国移动通信有限公司及其附属公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《创业板首发办法》	指	《创业板首次公开发行股票注册管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所创业板股票上市规则》
《公司章程》	指	发行人曾经生效以及现行有效的公司章程
武侯区税务局	指	国家税务总局成都市武侯区税务局
保荐人、保荐机构、主承销商、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
发行人律师	指	北京市重光律师事务所
发行人会计师	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期、最近三年	指	2017 年、2018 年和 2019 年
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
全国中小企业股份转让系统、股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本招股说明书所列示表格中，合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在差异，这些差异是因四舍五入造成的。

第二节 概览

声明：本概览仅对招股说明书全文做扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、发行人及本次发行的中介机构基本情况

（一）发行人基本情况			
发行人名称	成都武侯高新技术产业发展股份有限公司	成立日期	2007 年 10 月 9 日
注册资本	266,858,514 元	法定代表人	谢勇
注册地址	成都市武侯区武兴三路 30 号 46 栋	主要生产经营地址	成都市武侯区武兴三路 30 号 46 栋
控股股东	成都西部智谷建设开发有限公司	实际控制人	成都市武侯区国有资产监督管理和金融工作局
行业分类	商务服务业	在其他交易场所（申请）挂牌或上市的情况	自 2017 年 4 月 11 日起在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让，证券代码：871326
（二）本次发行的有关中介机构			
保荐人	国泰君安证券股份有限公司	主承销商	国泰君安证券股份有限公司
发行人律师	北京市重光律师事务所	其他承销机构	无
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	资产评估机构	北京中天华资产评估有限责任公司
验资机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	验资复核机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二、本次发行概况

（一）本次发行的基本情况			
股票种类	人民币普通股（A 股）		
每股面值	人民币 1.00 元		
发行股数	不超过 9,000 万股，最终发行数量由公司和主承销商根据发行时市场状况及投资者的认购意向等具体情况并结合公司的筹资需求来确定。本次发行不涉及老股转让	占发行后总股本比例	25.22%
其中：发行新股数量	不超过 9,000 万股	占发行后总股本	25.22%

		比例	
股东公开发售股份数量	无	占发行后总股本比例	-
发行后总股本	不超过 35,685.8514 万股		
每股发行价格	【】元		
发行市盈率	【】倍（发行价格除以每股收益，每股收益按【】年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以本次发行后总股本计算）		
发行前每股净资产	【】元/股	发行前每股收益	【】元/股
发行后每股净资产	【】元/股	发行后每股收益	【】元/股
发行市净率	【】倍（发行价格除以每股净资产，每股净资产按截至【】年【】月【】日经审计归属于母公司的股东权益加上本次发行募集资金净额后除以本次发行后总股本计算）		
发行方式	采用网下向询价对象配售和网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式或监管部门认可的其他方式		
发行对象	符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开设 A 股股东账户的中国境内自然人、法人及其他投资者（中国法律或法规禁止者除外）		
承销方式	余额包销		
拟公开发售股份股东名称	无		
发行费用的分摊原则	【】		
募集资金总额	【】万元		
募集资金净额	【】万元		
募集资金投资项目	智 C8 文化创意产业园		
	三台县智谷智能制造产业园		
发行费用概算	总计【】万元，其中保荐与承销费用【】万元，审计费用【】万元，律师费用【】万元，发行手续费及材料制作费用【】万元，本次发行信息披露费用【】万元		
（二）本次发行上市的重要日期			
刊登发行公告日期	【】年【】月【】日		
开始询价推介日期	【】年【】月【】日		
刊登定价公告日期	【】年【】月【】日		
申购日期和缴款日期	【】年【】月【】日		
股票上市日期	【】年【】月【】日		

三、发行人主要财务数据及财务指标

项目	2019 年度/ 2019 年 12 月 31 日	2018 年度/ 2018 年 12 月 31 日	2017 年度/ 2017 年 12 月 31 日
资产总额（万元）	283,926.37	271,883.42	282,325.10
归属于母公司所有者权益（万元）	256,428.96	249,227.52	244,191.76
资产负债率（母公司）	13.12%	7.59%	13.23%
营业收入（万元）	17,846.51	14,122.26	11,536.13
净利润（万元）	7,254.52	5,062.16	3,017.60
归属于母公司所有者的净利润（万元）	7,195.03	5,035.76	3,017.60
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	6,744.52	4,142.48	2,757.83
基本每股收益（元）	0.27	0.19	0.32
稀释每股收益（元）	0.27	0.19	0.32
加权平均净资产收益率	2.85%	2.04%	3.69%
经营活动产生的现金流量净额（万元）	16,120.99	9,142.65	7,048.12
现金分红（万元）	-	-	-
研发投入占营业收入的比例	-	-	-

四、发行人主营业务情况

公司的主营业务为产业园区运营与管理，致力于为客户提供高端办公场所租赁和综合服务。公司通过自主运营、承租运营、联合运营等模式，建立多个产业园区项目，为客户提供商务办公基础设施。此外，公司作为园区专业运营商，自主打造“智谷汇”园区标准化管理和企业服务平台体系，涵盖载体运营管理、企业服务、社群服务三大内容，采用线上和线下联动方式，为客户提供“科技+载体+金融+人才”的一站式服务。

公司是西南地区知名产业园区运营商，已在成都、内江、绵阳成功实现产业园区业务布局，主要客户包括成都市武侯区机关事务管理局、京东集团、中国移

动等政务机构和知名企业。未来公司将利用先发优势，围绕四川省成都市两小时经济圈，加快对西南地区的规划布局，进一步打破行政区划限制，实现跨区域产业园区协同发展，力争成为西南地区产业园区运营与管理行业龙头企业。

公司目前不存在房地产销售业务，亦不存在未来从事房产销售业务的计划。本次募集资金投资项目与房地产业务无关，不存在变相用于房地产业务的情形。公司生产经营与募集资金投资项目符合国家产业政策，本次发行上市符合国务院关于加强房地产调控政策的精神。

五、发行人的创新、创造、创意特征，科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合情况

（一）模式创新

同行业上市公司产业园区多以园区“房产销售+租赁”的方式运营。公司自2015 年 5 月起运营产业园区项目内所有房屋均不再对外销售，仅开展产业园区房屋租赁和入驻企业综合服务，有利于保持产业园区客户活性，实现产业园区可持续经营。

（二）业态创新

与同行业公司相比，公司重视产业园区企业服务，通过“载体+金融+科技+人才”的运营模式，为客户提供经营场地租赁的同时，还提供了包括工商财税、网络通信、办公装修、人才招培、金融撮合、知识产权、政策申报、法律顾问、宣传推广、技术研发、上市咨询、健康保养、物业管理、广告制作、会议会展、人文社群、创业辅导、专题培训、安全管理、市场推介等 20 项服务内容，为各生命周期企业提供丰富的园区服务，护航企业稳定成长，加速形成产业集群。相应的，相比同行业可比上市公司，公司企业综合服务费收入占比较高。

（三）新旧产业融合

公司依托“智谷汇”智能化服务平台，打造数字、科技、金融、服务一体化云服务共享平台，将传统的产业园区招商运营与人工智能、大数据分析等新兴业

态融合，实现园区服务智能化和园区管理智能化。

未来，公司将以科技服务业为主导方向，融合办公、商务、研发、展示、休闲、体验等多维功能，升级物联网、人工智能、智慧城市等在园区的一系列应用，为入驻企业营造更加便捷高效的营商环境，进一步打造“智慧园区”。

六、发行人选择的具体上市标准

（一）《上市规则》规定的具体上市标准

《上市规则》第 2.1.2 条中所规定的具体上市标准如下：

“（一）最近两年净利润均为正，且累计净利润不低于 5000 万元；

（二）预计市值不低于 10 亿元，最近一年净利润为正且营业收入不低于 1 亿元；

（三）预计市值不低于 50 亿元，且最近一年营业收入不低于 3 亿元。”

（二）发行人具体适用的具体标准

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（天健审〔2020〕11-47 号，2018 年和 2019 年，发行人扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润分别为 4,142.48 万元和 6,744.52 万元，两年合计净利润为 10,887.00 万元，符合发行人选择的《上市规则》第 2.1.2 条中第（一）项具体上市标准，即“最近两年净利润均为正，且累计净利润不低于 5000 万元”。

七、发行人公司治理特殊安排等重要事项

截至本招股说明书签署日，发行人不存在公司治理特殊安排等重要事项。

八、募集资金用途

经发行人于 2020 年 3 月 26 日召开的 2020 年第一次临时股东大会审议通过，公司本次拟发行不超过 9,000 万股人民币普通股（A 股）股票，所募集资金在扣除发行费用后将全部投资于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	预计投资金额	拟使用募集资金投资金额	投资备案号
1	智 C8 文化创意产业园	73,737.53	73,000.00	川投资备【2019-510107-75-03-391405】FGQB-0334 号
2	三台县智谷智能制造产业园	16,777.04	14,000.00	川投资备【2019-510722-72-03-380146】FGQB-0089 号
合计		**90,514.58**	**87,000.00**	-

本次公开发行募集资金尚未到位之前，公司可以按计划启动上述投资项目；公司以自有资金或银行贷款垫付项目建设所需资金，再以实际募集资金置换前期投入的自有资金或归还银行贷款。本次公开发行募集资金到位之后，若实际募集资金不能满足上述项目投资需要，资金缺口通过公司自筹解决；若实际募集资金满足上述项目投资后尚有剩余，将用于补充公司流动资金。

第三节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

股票种类	人民币普通股（A 股）
每股面值	人民币 1.00 元
发行股数	不超过 9,000 万股，最终发行数量由公司和主承销商根据发行时市场状况及投资者的认购意向等具体情况并结合公司的筹资需求来确定。本次发行不涉及老股转让
占发行后总股本的比例	25.22%
每股发行价格	【】元
发行人高管、员工拟参与战略配售情况	无
保荐人相关子公司拟参与战略配售情况	【】
发行前市盈率	【】倍（发行价格除以发行前每股收益）
发行后市盈率	【】倍（发行价格除以发行后每股收益）
发行后每股收益	【】元/股（根据【】年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以发行后总股本计算）
发行前每股净资产	【】元/股（根据【】年【】月【】日经审计的归属于母公司的股东权益除以本次发行前总股本计算）
发行后每股净资产	【】元/股（根据【】年【】月【】日经审计归属于母公司的股东权益加上本次发行募集资金净额后除以本次发行后总股本计算）
发行前市净率	【】倍（根据发行价格除以发行前每股净资产计算）
发行后市净率	【】倍（根据发行价格除以发行后每股净资产计算）
发行方式	采用网下向询价对象配售和网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式或监管部门认可的其他方式
发行对象	符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开设 A 股股东账户的中国境内自然人、法人及其他投资者（中国法律或法规禁止者除外）
承销方式	余额包销
预计募集资金总额	【】万元
预计募集资金净额	【】万元
发行费用概算	【】万元
其中	保荐与承销费用：【】万元； 审计费用：【】万元； 律师费用：【】万元； 发行手续费及材料制作费用：【】万元；

	本次发行信息披露费：【】万元

二、本次发行有关机构

（一）发行人：成都武侯高新技术产业发展股份有限公司

法定代表人	谢勇
住所	成都市武侯区武兴三路 30 号 46 栋
电话	028-61069553
传真	028-61069553
联系人	文慧

（二）保荐机构及主承销商：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人	贺青
住所	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号
电话	010-83939259
传真	010-66162609
保荐代表人	赵鑫、马玉苹
项目协办人	原浩然
项目经办人	冯健、杨赫

（三）发行人律师：北京市重光律师事务所

负责人	黄海
住所	北京市西城区广安门内 338 号维景国际大酒店写字楼 8 层
电话	010-83557500
传真	010-83557560
经办律师	郭伟、祝阳

（四）会计师事务所/验资复核机构：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

单位负责人	胡少先
住所	浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼
电话	0571-88216888
传真	0571-88216999
经办注册会计师	李元良、田建勇

（五）验资机构：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

单位负责人	胡少先
住所	浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼
电话	0571-88216888
传真	0571-88216999
经办注册会计师	邱鸿、陈洪涛

（六）资产评估机构：北京中天华资产评估有限责任公司

单位负责人	李晓红
住所	北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 单元 1303 室
电话	010-88395166
传真	010-88395661
经办注册评估师	付浩、孙彦君

（七）股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所	广东省深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼
电话	0755-21899999
传真	0755-21899000

（八）申请上市交易所：深圳证券交易所

住所	广东省深圳市福田区深南大道 2012 号
电话	0755-88668888
传真	0755-82083295

（九）保荐人（主承销商）收款银行

账户名称	国泰君安证券股份有限公司
银行名称	招商银行上海分行营业部
账号	216089114110001

三、发行人与本次发行有关中介机构及人员的权益关系

截至本招股说明书签署日，发行人与本次发行有关的各中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

四、与本次发行上市有关的重要日期

刊登发行公告日期	【】年【】月【】日
开始询价推介日期	【】年【】月【】日
刊登定价公告日期	【】年【】月【】日
申购日期和缴款日期	【】年【】月【】日
股票上市日期	【】年【】月【】日

第四节 风险因素

投资者在评价发行人本次发行的股票时，除本招股说明书提供的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。以下风险因素可能直接或间接对发行人生产经营状况、财务状况和持续盈利能力产生不利影响。下述风险是根据重要性原则或可能影响投资者决策的程度大小排序，但该排序并不表示风险会依次发生。

一、创新风险

公司在产业园区运营管理过程中，积极探索“租赁+服务”的模式创新和业态创新，并运用“智谷汇 APP”实现智能化园区服务与管理，打造“智慧园区”。近年来，产业园区运营逐渐完成从“重资产”到“重服务”的过渡，原有园区运营商的转型升级以及新兴运营商的飞速成长，使得行业处于激烈竞争和整合阶段。若公司未能精准把握未来行业发展方向，或自身商业模式创新未能取得市场认可，则可能对公司未来的持续经营能力及市场竞争力造成一定不利影响。

二、经营风险

（一）宏观经济风险与政策风险

公司所处的商务服务业与宏观经济增长速度呈现较强的正相关关系。目前，中国宏观经济形势依然不明朗。因此，受经济增长速度及结构调整、区域发展环境、城市开发与投资环境等因素的影响，公司未来业务发展存在一定的不确定性。若我国经济形势、市场需求、行业情况发生较大波动，宏观环境不景气，中小企业发展速度放缓，则将直接影响发行人下游客户的租金和综合服务费承受能力，进而对公司及产业园区的发展造成不利影响。

当前，公司所面临的政策风险主要为产业政策、土地政策、财政税收政策等风险。随着改革的不断深入，上述相关政策的出台及实施将存在更多的不确定性，若公司不能依据政策导向不断调整业务发展方向，做好政策风险的应对工作，可能将导致公司的运营成本大幅上升，对持续盈利能力造成负面影响。

（二）行业竞争加剧风险

公司通过多年发展，已在区位、品牌、服务、经营、招商、人才等方面积累了大量优势经验，取得了区域领先的市场地位。但是，截至目前，成都市及所属相关区县已设立了多个产业园，仅在成都市内，与公司定位较为接近的产业园的竞争也较为激烈，不利于公司品牌优势的保持，对公司构成潜在竞争风险。

另外，产业园行业竞争加剧可能导致公司在招商时放低企业进入门槛，造成园区内产业类型混杂、产业集聚效应不够明显的情况，难以形成核心产业和联动效应。因此，若公司不能保持较高的经营水平和创新水平，不断提高自身竞争力，则将面临行业竞争加剧的风险。

（三）客户集中度较高风险

报告期内，公司前五名客户合计收入占当期营业收入的比例分别为 64.65%、55.75%和 47.25%，虽然呈稳步下降趋势，但仍处于较高水平。报告期内公司整体保持了主要客户的稳定，并不断开发新客户，但如果现有主要客户出现变动，则会对公司业绩产生较大影响，公司面临客户集中度较高的风险。

（四）人力资源风险

产业园区的定位、改造、招商和后期管理均需要专业管理团队进行统一运营，公司可能面临同行业竞争对手给出更高待遇以吸引公司专业人才，或受其他因素影响导致公司专业人才流失的风险。

此外，在当前的经营模式下，随着运营管理项目数量的增加，公司对所配备的专业运营管理团队人员数量及质量要求有所提高，特别是后期招商管理团队。随着公司经营规模的快速扩张，公司仍有可能面临人力资源不足的风险。

（五）成长性风险

目前，公司运营的产业园区整体出租率较高，存量产业园未来收入增长空间有限。公司未来的业绩增长点是围绕四川省成都市两小时经济圈的新建产业园和园区运营服务的输出。关于公司未来成长性的判断，系基于现有的行业前景、市

场地位、业务模式及持续扩张能力等因素的分析结果。若未来影响上述环境的因素发生不利变化，且公司不能及时做出调整，则可能出现公司无法按照预期情况实现成长的风险。

三、内控风险

（一）控股股东控制不当的风险

公司控股股东为西部智谷公司，持有公司 87.75%的股份。虽然公司已经建立了较为完善的法人治理结构和规章制度体系，在组织结构和制度体系上对控股股东的行为进行了规范，最大程度地保护了公司、中小股东、债权人及其他第三方的合法权益。但不排除控股股东利用其特殊地位，通过行使表决权或其他方式对公司的发展战略、人事任免、生产经营决策、利润分配、对外投资等重大问题施加决定性影响，进而对公司、中小股东、债权人及其他第三方的合法利益产生不利影响，公司面临控股股东控制不当的风险。

（二）公司业务扩张引致的业绩下滑及管理风险

经过多年的稳步发展，发行人已建立了规范的组织管理体系，业务发展与经营情况良好。上市完成后，随着募集资金的到位和募投项目的实施，公司资产规模、人员规模、客户范围、业务区域将进一步扩大，有可能出现营业收入的增幅不及成本费用的增幅，进而导致业绩下滑的风险。此外，公司业务扩张可能导致经营决策和风险控制难度有所增加，从而要求公司组织结构和管理体系向更有效率的方向发展。因此，如公司的管理模式、管理制度和管理人员不能适应未来发展，公司经营业绩将会受到影响，存在资产及业务规模迅速扩大带来的业绩下滑及管理风险。

四、财务风险

（一）项目收入集中度较高风险

报告期内，电子信息产业园是公司收入贡献最大的产业园。2017 年、2018 年、2019 年，电子信息产业园分别实现收入 5,514.10 万元、7,038.83 万元和

8,418.10 万元，占公司主营业务收入的比例分别为 47.83%、50.40%和 47.24%，占比较高。尽管电子信息产业园的收入贡献与其面积占比、公司整体行业布局相匹配，且呈现下降趋势，但公司仍面临项目收入集中度较高的风险。

（二）向参股公司提供借款对公司财务指标带来不利影响及违约的风险

公司于 2019 年与参股公司绵阳智汇三新签订《最高额借款合同》，按项目建设进度向绵阳智汇三新提供总额不超过人民币 4.9 亿元的借款，用于建设梓州织造产业园。截至 2019 年末，公司已向参股公司绵阳智汇三新提供 9,000 万元委托贷款，贷款期限为 144 个月，绵阳智汇三新及其控股股东三台工投分别与公司签订《最高额抵押合同》和《最高额保证担保合同》，为公司向绵阳智汇三新的借款提供担保。上述借款金额较高，期限较长，可能导致公司流动比率、速动比率降低，并可能出现参股公司绵阳智汇三新违约，进而导致公司借款无法收回的风险。

（三）即期回报被摊薄的风险

本次发行完成后，公司的股本和净资产将大幅增长，随着本次发行募集资金的陆续投入，将显著增加公司的营运资金，扩大业务规模，促进业务发展，对公司未来经营业绩产生积极影响。但考虑募集资金投资项目建设需要一定的时间，且预期产生的效益存在一定不确定性，难以在短期内产生可观的经济效益。因此，本次发行完成后，公司的每股收益、净资产收益率等指标短期内可能出现一定幅度的下降，公司存在股东即期回报被摊薄的风险。

五、发行失败的风险

本次发行的股票拟在深圳证券交易所创业板上市，可能存在发行认购不足的风险。

六、募集资金投资项目风险

公司本次募集资金投资项目包括“智·C8 文化创意产业园”项目与“三台

县智谷智能制造产业园”项目，项目建成后，对公司园区运营管理面积和规模经济效益的提升以及跨区域协同发展战略目标的实现具有较大的推动作用，有利于公司经营规模的扩大和盈利能力的增强。公司结合对未来市场的预测，已对本次募集资金投资项目进行了审慎、充分的可行性研究、论证，凭借公司成熟的经营经验和多年来积累的市场基础，预期本次募集资金投资项目将具有良好的投资收益水平。但是，募投项目在实施过程中，可能存在因建设进度、投资成本变化而导致的风险，同时，宏观经济形势变化、产业政策变动、市场情况变化、建设进度、投资成本变化等因素，均可能导致募投项目无法按期实施或实际投资收益水平低于预期，并可能对公司经济效益造成一定的不利影响。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司中文名称：成都武侯高新技术产业发展股份有限公司

公司英文名称：Chengdu Wuhou High-Tech Industry Development Co. Ltd.

注册资本：266,858,514 元

法定代表人：谢勇

成立日期：2007 年 10 月 9 日

注册地址：成都市武侯区武兴三路 30 号 46 栋

办公地址：成都市武侯区武兴三路 30 号 46 栋

邮编：610041

互联网网址：http://cdwhgx.com/

电子邮箱：wuhougaoxin@126.com

负责信息披露和投资者关系的部门：董事会办公室

负责信息披露和投资者关系的部门负责人：文慧

电话：028-61069553

传真：028-61069553

经营范围：科技服务；科技运营建设及管理；企业管理咨询及服务；高新技术项目研发及成果转让；财务咨询、产业管理、物业管理、房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

二、发行人设立情况

（一）武侯工投设立情况

根据成都市武侯区机构编制委员会办公室 2006 年 12 月 13 日下发的《关于

印发<成都市武侯区国有资产监督管理办公室职能配置内设机构和人员编制规定>的通知》（成武机编〔2006〕49 号）“区政府授权国有资产监督管理办公室代表国家履行出资人职责，负责监督管理国有资产。”成都市武侯区国有资产监督管理办公室具有代表国资出资的主体资格。2007 年 9 月 25 日，成都市武侯区国有资产监督管理办公室签署《成都武侯工业园投资开发有限公司章程》，决定出资 10,000 万元成立成都武侯工业园投资开发有限公司。2007 年 9 月 29 日，四川武达会计师事务所有限公司出具“川武会验〔2007〕46 号”《验资报告》，确认截至 2007 年 9 月 29 日，有限公司已收到成都市武侯区国有资产监督管理办公室缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 1 亿元，占注册资本比例为 100%，出资方式为货币。

2007 年 10 月 9 日，经成都市武侯工商行政管理局登记注册，有限公司取得注册号为 5101072029838 的《企业法人营业执照》。有限公司设立时股东的出资额及股权比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	武侯区国资办	10,000.00	100.00
合计		**10,000.00**	**100.00**

有限公司的设立是合法合规的。

（二）发行人整体变更设立情况

1、整体变更履行的程序

2016 年 9 月 22 日，武侯工投召开临时股东会，决议公司由有限责任公司变更为股份有限公司；原有限责任公司股东为变更后的股份有限公司的发起人，发起人的持股比例不变；公司名称由成都武侯工业园投资开发有限公司变更为成都武侯高新技术产业发展股份有限公司，公司为永久存续的股份有限公司；同意公司以 2016 年 8 月 31 日为审计基准日，并以经审计的净资产值折股整体变更为股份有限公司。公司全体股东共 3 方作为股份公司发起人。根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“天健审〔2016〕11-189 号”《审计报告》，截至 2016 年 8 月 31 日公司经审计的账面净资产为 636,922,961.73 元。根据北京中天华资

产评估有限责任公司出具的“中天华资评报字〔2016〕第 1495 号”《评估报告》，截至 2016 年 8 月 31 日公司经审计后的净资产评估价值为 86,213.79 万元。全体股东决定以账面净资产折为股份公司的股本，折股比例为 1.59:1。股份公司注册资本为人民币 400,000,000 元，股份总数为 400,000,000 股，每股面值 1 元。上述股本总额不高于经审计的净资产值。

2016 年 9 月 30 日，武侯工投全体发起人签署了《发起人协议》，一致同意以发起方式设立成都武侯高新技术产业发展股份有限公司。

2016 年 10 月 8 日，发行人召开创立大会暨第一次股东大会，全体发起人出席了股东大会。经审议，股东大会通过了以下决议：决定以上述股改方案折股发起设立股份公司；通过股份公司《公司章程》，选举产生了董事会 6 名非职工董事成员和监事会 2 名非职工监事；审议通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》及《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》等公司治理及内部管理制度。

2016 年 10 月 17 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具“天健验〔2016〕11-67 号”《验资报告》，根据该报告，截至 2016 年 10 月 8 日止，发行人（筹）已收到全体出资者所拥有的截至 2016 年 8 月 31 日止成都武侯工业园投资开发有限公司经审计的净资产 636,922,961.73 元，按照发行人的折股方案，将上述净资产折合实收资本 400,000,000.00 元，资本公积 236,922,961.73 元。

2016 年 10 月 17 日，成都市工商行政管理局向公司核发了《营业执照》。

2016 年 11 月 3 日，武侯区国资办出具《关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司国有股权管理方案及国有股东确认和标识的批复》（成武国资和金融办〔2016〕103 号），同意武侯高新的国有股权管理方案，确认武侯高新的股东性质均为国有股东，股东标识为“SS”。

2016 年 12 月 6 日，四川省政府国有资产监督管理委员会出具《关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司国有股东标识有关问题的批复》（川国资产权〔2016〕81 号），确认武侯高新的股东性质均为国有股东，股东标识为“SS”。

整体变更设立股份公司后，武侯高新的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	西部智谷公司	30,000.00	75.00
2	武侯资本	5,000.00	12.50
3	武侯教投	5,000.00	12.50
合计		**40,000.00**	**100.00**

发行人改制为股份公司经公司股东会决议，已履行了审计、评估程序，并获得武侯区国资办的批复，发行人股份制改制合法有效。

2、整体变更为股份公司时存在未分配利润为负的情形

（1）未分配利润为负的形成原因

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“天健审〔2016〕11-189 号”《审计报告》，截至 2016 年 8 月 31 日公司经审计的账面净资产为 63,692.30 万元，其中实收资本 40,000 万元、资本公积 29,092.43 万元、未分配利润-5,400.13 万元。未分配利润为负的主要原因为股改时园区建设完成时间较短，园区出租率尚处于较低水平，房租收入无法覆盖园区房产折旧、土地摊销及相关运营成本，2016 年以前未能实现盈利，导致公司在整体变更时点存在累计未弥补亏损。

报告期内园区出租率不断提升，2018 年园区平均出租率已经达到 75.12%，房租收入已经能够覆盖房产折旧、土地摊销及相关运营成本，当年母公司实现盈利。

（2）整体变更后的变化情况和发展趋势，与报告期内盈利水平变动的匹配关系

整体变更后，公司出租率已处于相对较高水平。由于公司全资子公司新创公司为全部自主运营园区入驻客户提供企业综合服务并收取服务费收入，但 IT 软件动漫创意产业园、电子信息产业园、中小企业创业孵化中心园区房屋及土地产权由武侯高新持有，新创公司仅持有成都武侯高新技术创业服务中心房屋及土地产权，因此新创公司承担房产折旧及土地摊销较少，盈利情况较好。合并报表口径 2017 年初公司未分配利润为 1,798.39 万元，公司未分配利润为负的情形已消除。

报告期内，公司合并口径累计未分配利润与报告期内盈利水平变动的匹配关

系具有合理性，具体如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
年初未分配利润	9,829.72	4,815.99	1,798.39
加：本年度归属于母公司股东净利润	7,195.03	5,013.73	3,017.60
减：利润分配	64.25	22.03	-
年末未分配利润	16,960.50	9,829.72	4,815.99

（3）对未来盈利能力的影响

公司重视园区招商能力培养，园区内产业聚集效应不断加强，吸引更多企业入驻，报告期内产业园区平均出租率分别为 61.35%、75.12%和 85.05%，相应的营业收入和净利润稳步提升，公司盈利能力良好。

（4）整体变更的具体方案及相应的会计处理

2016 年 10 月 8 日，发行人召开创立大会暨第一次股东大会，全体发起人出席了股东大会，经审议，股东大会通过了以下决议：决定以下述股改方案折股发起设立股份公司：

同意公司以 2016 年 8 月 31 日为审计基准日，并以经审计的净资产值折股整体变更为股份有限公司。截至 2016 年 8 月 31 日公司经审计的账面净资产为 636,922,961.73 元。全体股东决定以账面净资产折为股份公司的股本，折股比例为 1.59:1。股份公司注册资本为人民币 400,000,000 元，股份总数为 400,000,000 股，每股面值 1 元，资本公积为人民币 236,922,961.73 元。

公司整体变更时母公司的会计处理为：

单位：万元

借	实收资本	40,000.00
	资本公积	29,092.43
	未分配利润	-5,400.13
贷	股本	40,000.00
	资本公积-股本溢价	23,692.30

三、发行人报告期内股本和股东变化情况

（一）2018 年 1 月，发行人第一次股票发行

1、股票发行概况

2017 年 10 月 10 日，武侯区国资办出具《关于向成都武侯高新技术产业发展股份有限公司增资相关事项的批复》（成武国资和金融办〔2017〕68 号），同意公司控股股东西部智谷公司以其持有的 1,637,186,016.88 元债权进行债转股，认购武侯高新发行的股份。

2017 年 10 月 20 日，公司召开第一届董事会第九次会议，审议通过《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司 2017 年第一次股票发行方案》。2017 年 10 月 24 日，武侯区国资办出具《关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司股票定向发行相关事项的批复》（成武国资和金融办〔2017〕77 号），同意公司 2017 年第一次股票发行。

2017 年 11 月 17 日，公司召开 2017 年第三次临时股东大会，审议通过了《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司 2017 年第一次股票发行方案》，详见《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司股票发行认购公告》。本次股票发行认购对象共 10 名，合计认购 934,292,571 股，发行价格为人民币 1.88 元/股，募集资金总额 1,756,470,033.48 元。其中，控股股东西部智谷公司以其持有的对公司 1,637,186,016.88 元的债权认购 870,843,626 股；7 家做市商以现金 36,284,000.00 元认购 19,300,000 股；其他投资者以现金 83,000,016.60 元认购 44,148,945 股。除西部智谷公司以债转股形式出资外，本次增资其他投资人均以自有资金认购发行人股份，公司及其发起人股东、实际控制人均未向各投资人提供资金支持。

各投资人与公司之间不存在对赌协议等特殊协议或安排，并已做出相应说明：“截至本承诺函出具日，本承诺人及其关联方与发行人的其他股东之间，不存在对赌协议等特殊协议或安排。本承诺人为本承诺函内容的真实性、准确性和完整性，承担相应的法律责任。”

本次增资共 10 名投资者，募集资金总额 1,756,470,033.48 元，具体发行情况

如下：

序号	发行对象	认购股数（股）	认购金额（元）
1	西部智谷公司	870,843,626	1,637,186,016.88
2	科乐泰阅	29,255,325	55,000,011.00
3	科迪投资	14,893,620	28,000,005.60
4	中泰证券	13,000,000	24,440,000.00
5	华金证券	2,000,000	3,760,000.00
6	第一创业证券	1,000,000	1,880,000.00
7	浙商证券	1,000,000	1,880,000.00
8	中山证券	1,000,000	1,880,000.00
9	五矿证券	800,000	1,504,000.00
10	东莞证券	500,000	940,000.00
合计		**934,292,571**	**1,756,470,033.48**

上述投资者中，西部智谷公司、中泰证券、浙商证券、华金证券、五矿证券、东莞证券为国有控股企业，中山证券、第一创业证券为非国有控股企业。科乐泰阅和科迪投资为非国有控股的合伙企业。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）已于 2017 年 12 月 14 日出具“天健验〔2017〕11-40 号”《验资报告》，公司本次定向增发募集资金总额为 1,756,470,033.48 元，减除发行费用 849,056.60 元后，实际募集资金为 1,755,620,976.88 元，其中 934,292,571.00 元计入实收资本，821,328,405.88 元计入资本公积（股本溢价）。本次股票发行完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	西部智谷公司	1,170,843,626	87.75
2	武侯资本	50,000,000	3.75
3	武侯教投	50,000,000	3.75
4	科乐泰阅	29,255,325	2.19
5	科迪投资	14,893,620	1.12
6	中泰证券	13,000,000	0.97
7	华金证券	2,000,000	0.15
8	浙商证券	1,000,000	0.07
9	中山证券	1,000,000	0.07
10	第一创业	1,000,000	0.07

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
11	五矿证券	800,000	0.06
12	东莞证券	500,000	0.04
合计		**1,334,292,571**	**100.00**

2、股票发行背景、原因及定价依据

该次股票发行系为优化武侯高新资产负债结构，完成债务剥离，提高公司盈利能力和抗风险能力。

发行人于 2017 年 4 月在全国中小企业股份转让系统挂牌，根据武侯区国资办出具的《关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司股票定向发行相关事项的批复》（成武国资和金融办〔2017〕77 号），武侯高新作为武侯区国资办实际控制的新三板挂牌企业，拟通过引入做市商作为投资者以达到做市商家数不少于 6 家的标准晋级新三板创新层，同时，根据《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》和武侯区政府关于探索混合所有制改革的精神，发行人拟通过本次定增引入投资基金作为投资者完成公司所有制混合改革。经发行人主要做市商中泰证券推荐并经调研后，经武侯区国资办批准，发行人最终确定 7 家做市券商（中泰证券作为主做市商、其他做市商包括浙商证券、中山证券、五矿证券、华金证券、第一创业证券、东莞证券）及由天阅财富（北京）投资有限公司作为管理人发起设立的私募基金作为投资者参与发行人本次股票定向发行。发行人通过第一次股票发行引入做市商及投资者共 9 名机构投资人。发行人改制为股份有限公司时，西部智谷公司承接了武侯高新作为政府融资平台期间的负债本息，因部分借款银行不同意更换债务主体，在股改时未能完全剥离，为推进发行人在全国中小企业股份转让系统挂牌进度，西部智谷公司拟在发行人完成新三板挂牌后进行债转股。2017 年 11 月，发行人拟定向发行股票，为优化发行人债务结构，西部智谷公司以 1,637,186,016.88 元的债权认购发行人本次发行的股份。

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告和湖北众联资产评估有限公司出具的评估报告，截至 2017 年 8 月 31 日，归属于武侯高新股东的每股净资产账面价值为 1.69 元，评估值为 1.82 元。

该次发行价格每股人民币 1.88 元，以武侯高新截至 2017 年 8 月 31 日经审计、评估的每股净资产为基础，综合考虑武侯高新所处行业、成长性、融资规模、

同行业可比公司的平均市盈率等多种因素，并与投资者沟通后确定，发行价格合理、公允，不低于公司每股净资产评估值、不存在股份支付情形，并已取得国有资产管理部门核准。

全国中小企业股份转让系统相关规则未对股票发行价格做出特殊规定，本次股票发行时董事会决议确定具体发行对象，已按照股票发行时点有效的《全国中小企业股份转让系统股票发行业务细则（试行）》的规定在董事会决议中应当明确具体发行对象及其认购价格、认购数量等事项，本次股票发行价格的确定符合全国中小企业股份转让系统相关规则的规定，不存在利益输送的情形。

该次股票发行经发行人股东董事会、股东大会决议，获得成都市武侯区国有资产和金融管理办公室的批复；该次股票发行已履行了审计、评估程序，发行价格依据审计及评估结果确定，股票发行价格不低于每股净资产评估值；该次股票发行中涉及的非货币财产出资已进行评估作价，且经西部智谷董事会审议通过；发行人该次股票发行取得了全国股转系统相关批复；并获得成都市武侯区国有资产和金融管理办公室的批复，发行人该次股票发行合法有效。符合当时有效的国有资产管理法律法规和地方政策的规定。

（二）2019 年 9 月，发行人实施缩股

1、缩股概况

2019 年 5 月 14 日，公司召开第一届董事会第二十一次会议，审议通过《关于实施缩股的议案》。公司拟以现有总股本 1,334,292,571 股为基数，按 5:1 的比例对实施缩股方案股权登记日登记在册的全体股东进行等比例缩股。缩股完成后，公司总股本为 266,858,514 股，每股面值仍为人民币 1 元。公司总股本减少 1,067,434,057 股，减少的股本计入公司的资本公积。

2019 年 5 月 14 日，公司收到成都市武侯区国有资产监督管理和金融工作局《关于同意成都武侯高新技术产业发展股份有限公司等比例缩股相关事项的批复》（成武国资和金融局〔2019〕34 号），同意公司按照 5:1 的比例实施等比例缩股，缩股减少的股本计入公司的资本公积。

2019 年 5 月 14 日，公司召开第一届董事会第二十一次会议，审议通过《关

于实施缩股的预案》，并于 2019 年 5 月 15 日对外公告了《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司第一届董事会第二十一次会议决议公告》、《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司关于实施缩股预案的公告》、《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司关于收到国资监管机构同意公司开展缩股减资工作的批复的公告》、《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司关于召开 2019 年第三次临时股东大会通知公告》。

2019 年 5 月 30 日，公司召开 2019 年第三次临时股东大会审议《关于实施缩股的议案》，并于 5 月 31 日对外公告了《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司 2019 年第三次临时股东大会决议公告》、《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司关于实施缩股通知债权人的公告》，通知债权人进行相关债权申报。

2019 年 6 月 1 日，公司在四川日报刊登了《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司减少注册资本公告》。公司于 2019 年 6 月 6 日通过中国邮政向债权人以挂号信的形式递送了债权人通知，通知中阐述了减资事项并告知可以书面形式提出要求公司清偿债务或提供相关担保。截止 2019 年 7 月 15 日即最晚有效申报期，无债权人要求公司清偿债务或提供相关担保。

2019 年 8 月 7 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）、北京市重光律师事务所、国泰君安证券股份有限公司针对公司缩股事宜分别出具了《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司专项核查报告》、《重光律师事务所关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司实施缩股方案之法律意见书》、《国泰君安证券股份有限公司关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司拟实施缩股的合法合规性意见》。2019 年 8 月 29 日，武侯高新收到全国股份转让系统《关于同意成都武侯高新技术产业发展股份有限公司实施缩股的函》（股转系统函〔2019〕4109 号），同意公司实施本次缩股方案。

2019 年 5 月 22 日、5 月 29 日、6 月 5 日、6 月 13 日、6 月 20 日、6 月 27 日、7 月 4 日、7 月 11 日、7 月 18 日、7 月 25 日、8 月 1 日、8 月 8 日、8 月 15 日、8 月 22 日、8 月 29 日、9 月 5 日、9 月 12 日，公司按规定分别对外公告了《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司关于拟实施缩股的进展公告》。

截止 2019 年 9 月 20 日下午全国中小企业股份转让系统收市后，在中国证券

登记结算有限责任公司北京分公司登记在册的本公司股东全部参加本次缩股方案的实施。全体股东减少的股份由中国证券登记结算有限责任公司北京分公司根据方案实施股份变更登记日登记在册的全体股东持股数，按比例自动从账户扣除。缩股的股份扣减及零碎股的处理由中国证券登记结算有限责任公司北京分公司统一按照缩股比例自动扣减每个股东的所持股份，由缩股所产生的零碎股参照权益分配所产生的零碎股处理。

公司股票停牌前最近有成交转让日（2019 年 1 月 25 日）的收盘价为 7.80 元/股，实施缩股前公司原总股本为 1,334,292,571 股，公司完成缩股后公司的总股本为 266,858,514 股，根据相关规定，公司股票缩股完成后的股票参考价为 39.00 元/股。

2019 年 9 月 23 日，发行人就上述事项在成都市市场监督管理局办理了变更登记。缩股完成后，武侯高新的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	西部智谷公司	234,168,725	87.75
2	武侯资本	10,000,000	3.75
3	武侯教投	10,000,000	3.75
4	科乐泰阅	5,851,065	2.19
5	科迪投资	2,978,724	1.12
6	中泰证券	2,923,600	1.10
7	华金证券	399,200	0.15
8	第一创业	200,200	0.07
9	浙商证券	198,600	0.07
10	中山证券	138,400	0.05
合计		**266,858,514**	**100.00**

2、缩股的背景、原因及定价依据

为改善武侯高新股本规模和盈利能力不匹配的情况，提高公司的每股收益和每股净资产，经武侯高新经营管理层、武侯资本相关领导研究并上报武侯区国资和金融局批准，武侯高新实施等比例缩股，并将其减少的注册资本转为公司的资本公积。

公司本次缩股经公司股东董事会、股东大会决议，并取得成都市武侯区国有资产和金融管理办公室的批复；公司就本次缩股已履行了评估程序；公司本次缩股取得了全国股转系统相关批复；公司本次缩股合法有效。

（三）公司于全国中小企业股份转让系统挂牌期间的股权变动情况

从 2018 年 1 月 25 日起，公司股票以做市方式在股转系统公开转让，挂牌期间除定向增发股票及实施缩股外，郭炳凌通过二级市场股票交易成为公司新增股东，根据中国登记结算有限责任公司北京分公司出具的《证券持有人名册（合并同一持有人多个账户）》，截至权益登记日 2020 年 6 月 10 日，公司股东总户数为 11 户，具体情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	西部智谷公司	234,168,725	87.75
2	武侯资本	10,000,000	3.75
3	武侯教投	10,000,000	3.75
4	科乐泰阅	5,851,065	2.19
5	科迪投资	2,978,724	1.12
6	中泰证券	2,923,600	1.10
7	华金证券	399,200	0.15
8	第一创业	200,200	0.07
9	浙商证券	197,600	0.07
10	中山证券	138,400	0.05
11	郭炳凌	1,000	0.00
合计		**266,858,514**	**100.00**

公司在全国中小企业股份转让系统挂牌期间，不存在被中国证监会或全国股转公司处以行政处罚或自律监管措施的情形，期间信息披露与本次申报招股说明书不存在实质性差异。

截至本招股说明书签署日，公司股本结构未发生任何变化。公司与其股东之间未签署过对赌协议，不存在代持或其他形式的利益安排。

四、发行人报告期内的重大资产重组情况

发行人在报告期内，不存在重大资产重组的情况。

五、发行人在全国中小企业股份转让系统挂牌情况

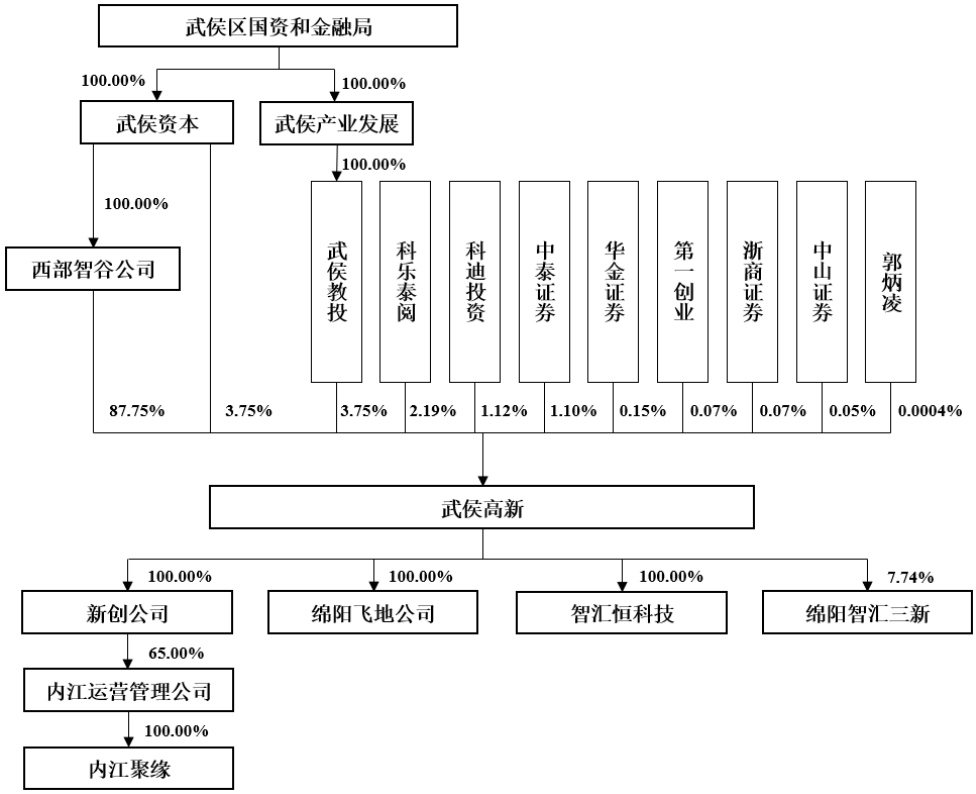
根据全国中小企业股份转让系统于 2017 年 3 月 24 日出具的《关于同意成都武侯高新技术产业发展股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函〔2017〕1695 号），武侯高新于 2017 年 4 月 11 日起正式在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。股票简称：武侯高新，股票代码：871326。

发行人在全国中小企业股份转让系统挂牌期间，不存在被中国证监会或全国股转公司处以行政处罚或自律监管措施的情形，期间信息披露与本次申报招股说明书不存在实质性差异。

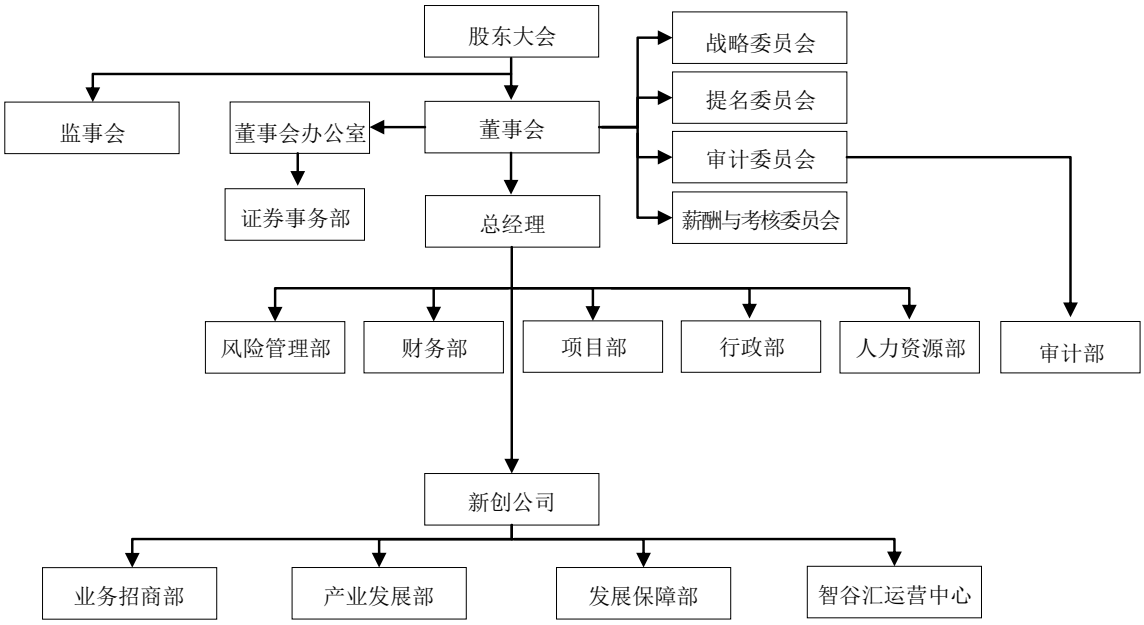
六、发行人的股权结构和内部组织机构

（一）发行人股权结构图

截至本招股说明书签署日，公司的股权结构图如下所示：



（二）发行人内部组织结构图



（三）发行人的职能部门设置及职责

公司各个部门的主要职能如下表所示：

部门	主要职能
董事会办公室	主要负责公司“三会”筹备、组织、会务相关工作；负责公司信息披露、证券事务等相关工作。负责保持与证券监督管理部门、证券交易所及各中介机构的联系；及时、规范、准确披露有关信息；负责或参与公司拟投资项目的方案初拟，汇报或申报工作；负责或参与董事会决定的有关资产重组、兼并收购、资产出售、证券投资等项目的可行性研究、方案设计、监督等工作。
风险管理部	主要负责公司风险梳理、审查和管理；负责处理公司法律事务等。
财务部	主要负责公司财务预决算、日常财务管理、会计记录与核算等工作；负责向董事会反馈公司资金的运营预警和提示，做好资金的统筹管理工作，负责投资项目的财务监管与管理；负责税务申报等工作。
项目部	主要负责公司融资和对外投资等工作。负责对公司项目进度、成本、质量等进行管理，对项目进行跟进，并根据项目的风险及时组织评审，并做好与客户的协调工作。
行政部	主要负责公司相关法律事务；负责公司公文的起草、签发及档案管理等相关工作；负责公司后勤服务等相关工作。
人力资源部	主要负责公司人力资源规划和管理，负责公司的员工配置、任用、培训、绩效、薪酬福利、劳动关系处理等工作，负责员工活动的组织等工作，为公司提供人力资源保障。
证券事务部	主要负责公司资本运作工作；负责公司市值管理和投资者关系管理。
审计部	按审计委员会要求完成各项审计工作目标和任务；对本公司各内部机构、子公司以及具有重大影响的参股公司的内部控制制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行检查和评估；对本公司各内部机构、控股子公司以及具有重大影响的参股公司的会计资料及其他有关经济资料，以及所反映的财务收支及有关的经济活动的合法性、合规性、真实性和完整性进行审计；建立反舞弊机制；至少每季度向审计委员会报告一次，内容包括但不限于内部审计计划的执行情况以及内部审计工作发现的问题等。

新创公司各个部门的主要职能如下表所示：

子公司部门	主要职能
业务招商部	主要负责园区的招商工作，引入与园区定位一致的企业入驻。
产业发展部	主要负责“智谷汇”品牌推广，负责拓展项目招商引资项目对接；负责营销策划、宣传推广、资源统筹等。
发展保障部	主要负责园区日常维护、园区物业管理、园区安全保障与运营等。
智谷汇运营中心	主要为入驻园区的企业提供服务及对接第三方服务提供商，并对第三方服务提供商所提供的服务进行评价和监督。

七、发行人控股子公司、参股公司情况

（一）发行人全资子公司情况

截至本招股说明书签署日，公司直接拥有 3 家境内全资子公司，具体情况如下：

1、成都新创创业孵化器服务有限公司

注册地址：成都市武侯区武青南路 33 号（武侯新城管委会内）

主要经营地址：成都市武侯区武兴三路 30 号 46 栋

成立日期：2015 年 12 月 24 日

注册资本：12,000 万元

实收资本：12,000 万元

持股比例：100%

法定代表人：许焰

经营业务：企业孵化服务；产业技术孵化服务；科技孵化器的运营建设及管理；孵化企业管理咨询及服务；高新技术项目研发及成果转化；高新技术项目投资；科技项目投资管理服务及咨询；企业孵化基地的建设；计算机软件开发及系统服务；网络技术开发；技术开发；技术转让及服务；科技交流与推广服务；投资管理及咨询；资产管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；物业管理；会议及展览服务；广告制作及代理发布。不动产租赁；集群企业住所托管服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（1）历史沿革

①公司成立

2015 年 12 月 24 日，武侯区国资办与武侯工投签署《成都新创创业孵化器服务有限公司章程》，决定共同出资 12,000 万元，其中武侯区国资办以房产出资 11,199.03 万元，武侯工投以货币出资 800.97 万元。

成都泰宇房地产交易评估有限公司于 2015 年 12 月 18 日出具的《房地产价格评估报告》（泰宇房评〔2015〕Z018 号），确认新创公司股东所出资资产的评估价值为 11,199.03 万元。

新创公司于 2015 年 12 月 24 日取得了成都市工商行政管理局颁发统一社会信用代码为 91510107MA61T2D56P 的《企业法人营业执照》，注册资本为 12,000 万元。

新创公司设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	武侯工投	800.97	6.67	货币
2	武侯区金融办	11,199.03	93.33	房产
合计		**12,000.00**	**100.00**	**-**

②股权无偿划转

2016 年 5 月 13 日，武侯区国资办下发《关于对成都武侯工业园投资开发有限公司注入股权事项的批复》（成武国资和金融办〔2016〕40 号）：同意将武侯区国资办持有的新创公司 93.33%的股权（出资额 11,199.03 万元）无偿划转给武侯工投。

2016 年 5 月 26 日，新创公司召开股东会，确认公司股权结构变更为：武侯工投持股 100%。同日，武侯区国资办与武侯工投签订《股权划转协议》。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 7 月 13 日出具的《验资报告》（天健川验〔2016〕4 号）确认，截至 2016 年 7 月 12 日，新创公司已收到股东缴纳的出资 12,000.00 万元，原股东武侯区国资办用于出资的房屋和土地已办妥所有权过户手续。

2016 年 5 月 30 日，新创公司就上述事项进行了工商变更登记。

为促进发行人经营发展，使发行人主营业务完整、突出，成都市武侯区国有资产和金融管理办公室持有的成都新创创业孵化器服务有限公司 93.33%的股权划转到武侯工投，新创公司成为发行人全资子公司。

本次股权无偿划转已取得经成都市武侯区国有资产和金融管理办公室批复，并办理了工商变更登记手续，符合当时有效的国有资产管理法律法规和地方政策的规定，本次股权无偿划转合法有效。

本次变更后，新创公司的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	武侯工投	12,000.00	100.00	货币、房产
合计		**12,000.00**	**100.00**	-

2016 年 10 月，武侯工投整体变更为股份有限公司，新创公司的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	武侯高新	12,000.00	100.00	货币、房产
合计		**12,000.00**	**100.00**	-

（2）最近一年简要财务数据

新创公司最近一年经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的主要财务数据如下表所示：

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产（万元）	30,863.31
净资产（万元）	27,683.46
营业收入（万元）	8,103.60
净利润（万元）	6,487.20

（3）主营业务及其与发行人主营业务的关系

新创公司主要从事产业园区的综合服务。新创公司与公司主营业务一致。

2、成都武侯智汇恒科技有限公司

注册地址：成都市武侯区机投桥街道半边街社区永康路 300 号

主要经营地址：成都市武侯区武兴三路 30 号 46 栋

成立日期：2019 年 6 月 13 日

注册资本：1,000.00 万元

实收资本：850.00 万元

持股比例：100.00%

法定代表人：许焰

经营范围：科技中介服务；科技交流与推广服务；计算机软件开发及系统服务；网络技术开发；技术转让及服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

（1）历史沿革

①公司成立

2019 年 5 月 31 日，武科实业决定以货币出资 1,000 万元，成立智汇恒科技。武科实业的控股股东为武侯资本，实际控制人为武侯区国资和金融局，武侯区国资和金融局间接持股比例为 100%。

智汇恒科技于 2019 年 6 月 13 日取得了成都市武侯区行政审批局颁发的统一社会信用代码为 91510107MA6BJEFT2Y 的《营业执照》。智汇恒科技设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	武科实业	1,000.00	100.00	货币
合计		**1,000.00**	**100.00**	**-**

②股权转让

2019 年 7 月 24 日，智汇恒科技出具股东决定书，同意将武科实业持有的智汇恒科技 100%股权转让给公司。

2019 年 7 月 24 日，武科实业与公司签订《股权转让协议》，武科实业将其持有的智汇恒科技 100%股权转让给公司，转让对价以 2019 年 7 月 4 日作为评估基准日的《评估报告》（国众联评报字〔2019〕第 2-0720 号）确定的智汇恒科技 100%股权评估值为依据，转让价格为 843.59 万元。

2019 年 7 月 26 日，智汇恒科技针对上述事项办理工商变更登记。

本次变更后，智汇恒科技的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	武侯高新	1,000.00	100.00	货币
合计		**1,000.00**	**100.00**	**-**

武科实业负责 C8 地块的前期相关土地工作，公司拟将 C8 地块用于募投项目“智·C8 文化创意产业园”，因此公司收购了智汇恒科技股权，以办理 C8 地块的土地使用权证相关手续并取得项目建设用地，鉴于此，公司收购智汇恒科技 100%股权具有必要性。

本次股权转让，武科实业的控股股东武侯资本履行了党委会和董事会审议程序。天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《审计报告》（天健川审〔2019〕712 号）；国众联资产评估土地房地产评估有限公司出具了《评估报告》（国众联评报字〔2019〕第 2-0720 号），并经武侯区国资和金融局备案（备案编号：2019002）。

智汇恒科技自成立之日即与公司同受武侯资本控制，智汇恒科技主要从事智·C8 文化创意产业园项目的运营和管理，与公司业务具有相似性。公司采用股权收购方式进行重组，重组方式遵循市场化原则。收购符合《证券期货法律适用意见第 3 号》的规定和《深圳证券交易所创业板股票首次公开发行上市审核问答》的要求。

（2）最近一年简要财务数据

智汇恒科技成立于 2019 年 6 月 13 日，在武科实业 2019 年 7 月向公司转让智汇恒科技 100%股权前，智汇恒科技由其母公司武科实业代管，智汇恒科技未配置专职工作人员，且未发生实际经营，因此自设立至被收购期间没有经营性财务数据。

最近一年经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的主要财务数据如下表所示：

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产（万元）	8,809.46
净资产（万元）	797.44
营业收入（万元）	0
净利润（万元）	-52.56

（3）主营业务及其与发行人主营业务的关系

智汇恒科技主要从事智·C8 文化创意产业园项目的运营和管理，与公司主营业务一致。

3、绵阳市智谷飞地园区管理有限公司

注册地址：四川省绵阳市三台县工业园区梓州产城新区南北干道

主要经营地址：四川省绵阳市三台县工业园区梓州产城新区南北干道

成立日期：2019 年 7 月 29 日

注册资本：1,000.00 万元

实收资本：1,000.00 万元

持股比例：100.00%

法定代表人：许焰

经营范围：园区管理服务；物业管理；自有房地产租赁服务；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（1）历史沿革

①公司成立

2019 年 7 月 8 日，武侯高新召开第一届董事会第二十三次会议，决定以货币出资 1,000 万元，成立绵阳飞地公司。

绵阳飞地公司于 2019 年 7 月 29 日取得了三台县市场监督管理局颁发统一社会信用代码为 91510722MA699XTMX3 的《营业执照》，认缴注册资本 1,000 万元人民币。

绵阳飞地公司设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	武侯高新	1,000.00	100.00	货币
合计		**1,000.00**	**100.00**	**-**

（2）最近一年简要财务数据

最近一年经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的主要财务数据如下表所示：

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产（万元）	2,486.52
净资产（万元）	1,007.44
营业收入（万元）	0
净利润（万元）	7.44

（3）主营业务及其与发行人主营业务的关系

绵阳飞地公司主要从事三台县智谷智能制造产业园项目的运营和管理，与公司主营业务一致。

（二）发行人控股和全资孙公司情况

1、内江聚源智谷汇产业园运营管理有限公司

注册地址：四川省内江市东兴区兰桂大道 369 号川南电商中心 A 栋一楼

主要经营地址：四川省内江市东兴区兰桂大道 369 号川南电商中心 A 栋一楼

成立日期：2018 年 8 月 1 日

注册资本：1,000.00 万元

实收资本：300.00 万元

持股比例：新创公司持股 65.00%，内江建工集团有限责任公司持股 35.00%

法定代表人：魏亮

经营范围：产业园的运营管理；创业指导服务；企业管理咨询服务；大型活动组织、市场营销策划、会议策划、品牌策划、展览展示策划服务；教育咨询服务；广告的设计、制作、代理发布；应用软件技术开发、技术服务及销售；货物或技术进出口；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（1）历史沿革

①公司成立

2018 年 7 月 12 日，内江龙腾电商经营管理有限公司与新创公司召开股东会，决定共同出资 1,000 万元，成立内江运营管理公司，其中内江龙腾电商经营管理有限公司以货币出资 350 万元，新创公司以货币出资 650 万元。

内江运营管理公司于 2018 年 3 月 1 日取得了内江市工商行政管理局颁发统一社会信用代码为 91511000MA624UKP58 的《企业法人营业执照》，认缴注册资本 1,000 万元人民币。

内江运营管理公司设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	内江龙腾电商经营管理有限公司	350.00	35.00	货币
2	新创公司	650.00	65.00	货币
合计		**1,000.00**	**100.00**	-

②股权转让

根据《内江市人民政府办公室印发<关于进一步推进内投、内江建工、内江路桥三大集团公司转型发展的工作方案>的通知》（内府办发〔2019〕38 号），拟注销内江龙腾电商经营管理有限公司，相关股权转由内江建工持有。

2020 年 4 月 23 日，内江运营管理公司召开股东会，同意内江龙腾电商经营管理有限公司将其持有的内江运营管理公司 35%股权转让给内江建工。

2020 年 4 月 23 日，内江龙腾电商经营管理有限公司与内江建工签署《股权转让协议》，将其持有的内江运营管理公司 35%股权转让给内江建工。

2020 年 5 月 14 日完成工商变更，股权转让后，内江运营管理公司的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	内江建工	350.00	35.00	货币
2	新创公司	650.00	65.00	货币
合计		**1,000.00**	**100.00**	-

（2）最近一年简要财务数据

最近一年经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的主要财务数据如下表所示：

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产（万元）	609.36
净资产（万元）	551.48
营业收入（万元）	274.06
净利润（万元）	174.26

（3）主营业务及其与发行人主营业务的关系

内江运营管理公司主要从事内江川南电商中心项目的运营和管理，与公司主营业务一致。

2、内江聚缘新创商务秘书服务有限公司

注册地址：四川省内江市东兴区兰桂大道 371 号

主要经营地址：四川省内江市东兴区兰桂大道 369 号川南电商中心 A 栋一楼

成立日期：2018 年 10 月 11 日

注册资本：10.00 万元

实收资本：7.00 万元

持股比例：内江运营管理公司持股 100.00%

法定代表人：魏亮

经营范围：为企业提供集中注册地址及受委托提供代理登记、代理记帐、代理年度报告申报、代理收发各类法律文件及代理申办其他法律手续等秘书式服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（1）历史沿革

①公司成立

2018 年 9 月 27 日，内江运营管理公司召开股东会，决定以货币出资 10 万元，成立内江聚缘。

内江聚缘于 2018 年 10 月 11 日取得了内江市东兴区工商行政管理局颁发统一社会信用代码为 91511011MA6956D025 的《企业法人营业执照》，认缴注册资本 10 万元人民币。

内江聚缘设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	内江运营管理公司	10.00	100.00	货币
合计		**10.00**	**100.00**	**-**

（2）最近一年简要财务数据

最近一年经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的主要财务数据如下表所示：

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产（万元）	1.97
净资产（万元）	0.94
营业收入（万元）	1.98
净利润（万元）	-4.28

（3）主营业务及其与发行人主营业务的关系

内江聚缘为发行人运营的内江川南电商中心的入驻企业提供设立工商登记服务。

（三）发行人参股公司情况

截至本招股说明书签署日，公司拥有 1 家境内参股公司，即绵阳市智汇三新实业有限公司，具体情况如下：

注册地址：四川省绵阳市三台县潼川镇马望路中段招商运营中心二楼

主要经营地址：四川省绵阳市三台县潼川镇马望路中段招商运营中心二楼

成立日期：2019 年 2 月 26 日

注册资本：12,928.00 万元

实收资本：12,928.00 万元

公司持股比例：三台县工投建设发展有限公司持股比例为 92.26%，发行人持股比例为 7.74%

法定代表人：赵志勇

经营范围：自有商业房屋租赁服务；自有住房租赁服务；建筑工程机械与设备经营租赁；销售建材；销售钢材；物业管理；住宿；普通货运；会议、展览及相关服务；广告设计服务；广告制作服务；广告代理服务；广告发布服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

（1）历史沿革

①公司成立

2019 年 2 月 26 日，三台工投与武侯高新召开股东会，决定共同出资 12,928 万元，成立绵阳智汇三新公司，其中三台工投以土地使用权出资 11,928.0192 万元，武侯高新以货币出资 999.9808 万元。

绵阳智汇三新于 2019 年 2 月 26 日取得了三台县食品药品和工商质监管理局颁发统一社会信用代码为 91510722MA66BRU24J 的《企业法人营业执照》，认缴注册资本 12,928 万元人民币。

绵阳智汇三新设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	三台工投	11,928.0192	92.265	土地使用权
2	武侯高新	999.9808	7.735	货币
合计		**12,928.00**	**100.00**	**-**

（2）最近一年简要财务数据

最近一年未经审计的主要财务数据如下表所示：

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产（万元）	23,138.00
净资产（万元）	12,924.00
营业收入（万元）	0.00
净利润（万元）	-4.00

注：未经审计

（3）主营业务及其与发行人主营业务的关系

绵阳智汇三新作为梓州织造产业园项目的建设主体和产权持有方，发行人为梓州织造产业园提供园区运营管理服务。

（四）发行人转让控股子公司、参股公司股权情况

1、发行人转让成都武侯中小担企业融资担保有限责任公司 97.56%股权

2016 年 8 月 17 日，成都市武侯区国有资产和金融管理办公室作出《关于转让成都武侯工业园投资开发有限公司所持有成都武侯中小企业融资担保有限责任公司股权事项的批复》（成武国资和金融办〔2016〕62 号），同意武侯工投将所持武侯中小担 97.56%股权转让给西部智谷公司，转让价格以武侯中小担截至 2016 年 6 月 30 日经审计的净资产 229,039,716.47 元为依据，转让价格为 223,451,147.39 元。

2016 年 9 月 13 日，四川省人民政府金融办公室下发《关于同意成都武侯中小企业融资担保有限责任公司股权变更等事项的批复》（川府金发〔2016〕196 号），同意上述股权变更。

2016 年 9 月 20 日，武侯工投与西部智谷公司签订《股权转让协议》。2016

年 9 月 22 日，武侯中小担就股权转让事宜办理了工商变更登记手续。

2、发行人转让成都武侯区创新创业股权投资有限公司 95%股权

成都武侯区创新创业股权投资有限公司（原名成都武侯区创新创业股权投资基金有限公司）成立于 2016 年 6 月 14 日，注册资本为 10,000 万元，成立时股权结构为武侯工投持股 95%、成都武侯区卫生投资发展有限公司持股 5%。

2016 年 8 月 17 日，成都市武侯区国有资产和金融管理办公室作出《关于转让成都武侯工业园投资开发有限公司所持有成都武侯区创新创业股权投资有限公司股权事项的批复》（成武国资和金融办〔2016〕66 号），同意武侯工投将所持成都武侯区创新创业股权投资有限公司 95%股权转让给西部智谷公司，转让价格以成都武侯区创新创业股权投资有限公司截至 2016 年 6 月 30 日经审计的净资产 0 元为依据确定，转让价格为 0 元。

2016 年 8 月 22 日，成都武侯区创新创业股权投资有限公司就股权转让事宜办理了工商变更登记手续。

3、发行人转让成都武侯科技产业发展股权投资基金管理有限公司 10%股权

成都武侯科技产业发展股权投资基金管理有限公司成立于 2015 年 11 月 6 日，注册资本为 1,000 万元，成立时股权结构为武侯工投持股 10%、京西（天津）资产管理中心（有限合伙）持股 40%、深圳市润峰资产管理有限公司持股 50%。

2016 年 8 月 26 日，成都市武侯区国有资产和金融管理办公室作出《关于同意成都武侯科技产业发展股权投资基金管理有限公司国有股权转让事项的批复》（成武国资和金融办〔2016〕77 号），同意武侯工投将所持成都武侯科技产业发展股权投资基金管理有限公司 10%股权转让给西部智谷公司，转让价格以科技产业发展基金截至 2016 年 6 月 30 日经审计净资产值为依据，转让价格为 118,419 元。

2016 年 8 月 29 日，武侯工投与西部智谷公司签订《股权转让协议》，武侯工投将持有的科技产业基金 10%的股权，以人民币 118,419 元的价格转让给西部智谷公司。

2016 年 9 月 22 日，科技产业发展基金就股权转让事宜办理了工商变更登记手续。

八、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人基本情况

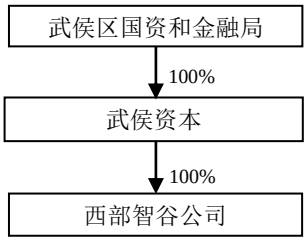
（一）持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人

1、控股股东

公司的控股股东是西部智谷公司，截至本招股说明书签署日，公司控股股东西部智谷公司持有公司 234,168,725 股股份，占公司总股本的 87.75%，其基本情况如下：

公司名称	成都西部智谷建设开发有限公司
统一社会信用代码	915101076845581004
注册资本	50,000 万元
实收资本	50,000 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	赵兵红
成立日期	2009 年 1 月 15 日
住所	成都市武侯区武科西五路 360 号 10 栋 1 单元 7 楼 713 号
主要经营地址	成都市武侯区武科西五路 360 号 10 栋 1 单元 7 楼 713 号
经营范围	城市基础设施、公共设施开发建设；物业管理、土地开发、土地整理、城市基础设施项目的投资、咨询及投资管理；房地产开发及经营。不动产租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
主要从事业务	城市基础设施建设与地产开发

西部智谷公司主营业务为城市基础设施建设与地产开发，与公司主营业务不存在相关性。截至本招股说明书签署日，西部智谷公司的股权结构如下：



西部智谷公司最近一年经审计的主要财务数据如下表所示：

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产（万元）	1,003,940.13
净资产（万元）	361,998.21
营业收入（万元）	9,505.56
净利润（万元）	8,992.17

2、实际控制人

公司控股股东西部智谷公司系武侯资本 100%持有的公司，武侯资本由武侯区国资和金融局 100%持有，因此，公司的实际控制人系武侯区国资和金融局。截至本招股说明书签署日，武侯区国资和金融局通过西部智谷公司、武侯资本、武侯教投间接持有本公司合计 95.25%的股份。

（二）发行人其他股东情况

截至本招股说明书签署日，公司共有 11 名股东，发行人股权结构中不存在契约型基金、资管计划或信托计划。除西部智谷公司外，其余 10 名股东的基本情况如下：

1、成都市武侯教育投资有限责任公司

企业名称	成都市武侯教育投资有限责任公司
统一社会信用代码	91510107677180840K
注册资本	9,000 万元
实收资本	9,000 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	薛运良
成立日期	2008 年 7 月 30 日
住所	成都市武侯区郭家桥西街 11 号
主要经营地址	成都市武侯区郭家桥西街 11 号
经营范围	教育投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；学校规划、建设；教育咨询服务；后勤管理服务；蔬菜种植；畜牧养殖；物业管理；翻译服务；组织与策划文化艺术交流活动；人力资源服务；计算机软件研发、销售并提供技术服务；玩具、体育器材、服装的设

	计、销售；户外活动策划与组织；房地产经纪；开发、销售、安装及维护（仅限分支机构在工业园区内从事修理）：计算机设备及系统、网络产品、打印机、办公设备、公共安全技术方法设施系统、空调制冷设备、直饮水设备、有线电视、音响设备、电子产品、通讯设备；多媒体设备；音、视频设备工程、建筑楼宇智能化系统。销售：教学设备、仪器仪表、办公设备、音乐器材、美术器材、厨房设备、通用技术设备。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

武侯教投系成都武侯产业发展投资管理集团有限公司的全资子公司，实际控制人为武侯区国资和金融局。目前，武侯教投主要从事教育产业和优质教育品牌的引进和输出，积极进行资源整合、招商引资、扩大对外合作，打造以教育为核心的产业集群。

2、成都武侯资本投资管理集团有限公司

企业名称	成都武侯资本投资管理集团有限公司
统一社会信用代码	91510107780108898F
注册资本	200,000 万元
实收资本	30,000 万元
企业类型	有限责任公司（国有独资）
法定代表人	黄一平
成立日期	2005 年 9 月 19 日
住所	成都市武侯区武科西五路 360 号
主要经营地址	成都市武侯区武科西五路 360 号
经营范围	市政基础设施与环境治理的投资、建设和管理；土地整理开发；房地产开发与经营；配套设施建设的投资及投资管理；旧城改造；物业管理；不动产租赁；项目招标、项目投资咨询；对外投资；国有资产经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
主要从事业务	城市建设与地产开发、投资与新兴金融业、国有资产运营和管理、园区建设与运营管理

武侯资本系武侯区国资和金融局的全资子公司，目前已初步搭建起“园区建设与运营管理、城市开发建设与土地整理、新兴金融业、国有资产运营和管理”四大主业体系。

3、苏州科乐泰阅投资合伙企业（有限合伙）

企业名称	苏州科乐泰阅投资合伙企业（有限合伙）
统一社会信用代码	91320500MA1MPRCY3C
注册资本	5,534.00128 万元
企业类型	有限合伙企业
执行事务合伙人	天阅财富（北京）投资有限公司
委派代表	许晗
基金类型	创业投资基金
管理人登记编号	P1020228
成立日期	2016 年 7 月 13 日
主要经营场所	苏州吴中经济开发区越溪街道吴中大道 2588 号 5 幢 428 室
经营范围	对外投资；投资咨询；企业管理咨询；经济贸易咨询；会议服务；承办展览展示活动；组织文化艺术交流活动（不含经营性演出）；财务顾问；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

科乐泰阅的普通合伙人为天阅财富（北京）投资有限公司，实际控制人为自然人孙建波。科乐泰阅已于 2017 年 10 月 31 日于中国证券投资基金业协会完成备案程序，备案编号 SX5972；科乐泰阅的基金管理人天阅财富（北京）投资有限公司已办理私募基金管理人登记，登记编号为 P1020228，均按照《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关法律、法规的规定履行登记或备案程序。

截至本招股说明书签署日，科乐泰阅实缴出资额 55,340,012.80 元，其合伙人信息如下：

序号	合伙人姓名/名称	类型	出资额（万元）	占比
1	李一东	有限合伙人	301.80006	5.45%
2	张迎春	有限合伙人	201.20004	3.64%
3	胡勇	有限合伙人	201.20004	3.64%
4	周燕	有限合伙人	201.20004	3.64%
5	熊培	有限合伙人	201.20004	3.64%

序号	合伙人姓名/名称	类型	出资额（万元）	占比
6	兰跃	有限合伙人	201.20004	3.64%
7	金冬琳	有限合伙人	201.20004	3.64%
8	黄盛平	有限合伙人	201.20004	3.64%
9	邵陈蒙	有限合伙人	201.20004	3.64%
10	李朋洪	有限合伙人	201.20004	3.64%
11	徐玉华	有限合伙人	201.20004	3.64%
12	樊灵	有限合伙人	201.20004	3.64%
13	王述芝	有限合伙人	201.20004	3.64%
14	王立新	有限合伙人	201.20004	3.64%
15	韩丹	有限合伙人	201.20004	3.64%
16	唐依然	有限合伙人	100.60002	1.82%
17	罗小刚	有限合伙人	100.60002	1.82%
18	吴杰	有限合伙人	100.60002	1.82%
19	吴开琼	有限合伙人	100.60002	1.82%
20	李爱辉	有限合伙人	100.60002	1.82%
21	朱红伟	有限合伙人	100.60002	1.82%
22	朱兴波	有限合伙人	100.60002	1.82%
23	刘婷	有限合伙人	100.60002	1.82%
24	邹岚	有限合伙人	100.60002	1.82%
25	余敏俊	有限合伙人	100.60002	1.82%
26	姜凤	有限合伙人	100.60002	1.82%
27	张安生	有限合伙人	100.60002	1.82%
28	赵鸿年	有限合伙人	100.60002	1.82%
29	吴墨恒	有限合伙人	100.60002	1.82%
30	余利华	有限合伙人	100.60002	1.82%
31	刘华	有限合伙人	100.60002	1.82%
32	张果	有限合伙人	100.60002	1.82%
33	李建萍	有限合伙人	100.60002	1.82%

序号	合伙人姓名/名称	类型	出资额（万元）	占比
34	张峰	有限合伙人	100.60002	1.82%
35	曹伟	有限合伙人	100.60002	1.82%
36	肖盛铭	有限合伙人	100.60002	1.82%
37	李明	有限合伙人	100.60002	1.82%
38	高远华	有限合伙人	100.60002	1.82%
39	刘晓辉	有限合伙人	100.60002	1.82%
40	天阅财富（北京）投资有限公司	普通合伙人	1.00000	0.02%
合计		-	**5,534.00128**	**100.00%**

4、芜湖科迪投资管理合伙企业（有限合伙）

企业名称	芜湖科迪投资管理合伙企业（有限合伙）
统一社会信用代码	91340202MA2N46G1XP
注册资本	2,817.80092 万元
企业类型	有限合伙企业
执行事务合伙人	天阅财富（北京）投资有限公司
委派代表	王梦溪
基金类型	创业投资基金
管理人登记编号	P1020228
成立日期	2016 年 11 月 18 日
主要经营场所	芜湖市镜湖区观澜路 1 号滨江商务楼 17 层 1736 室
经营范围	项目投资、投资管理（涉及前置许可的除外）（未经金融等监管部门的批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

科迪投资的普通合伙人为天阅财富（北京）投资有限公司，实际控制人为自然人孙建波。科迪投资已于 2017 年 11 月 2 日于中国证券投资基金业协会完成备案程序，备案编号 SX6448；科乐泰阅的基金管理人天阅财富（北京）投资有限公司已办理私募基金管理人登记，登记编号为 P1020228，均按照《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关法律、法规的规定履行登记或备案程序。

截至本招股说明书签署日，科迪投资实缴出资额 28,178,009.20 元，其合伙人信息如下：

序号	合伙人姓名/名称	类型	出资额（万元）	占比
1	陈勇	有限合伙人	201.20004	7.14%
2	赵友金	有限合伙人	201.20004	7.14%
3	吴德胜	有限合伙人	201.20004	7.14%
4	陈英	有限合伙人	201.20004	7.14%
5	田孟冰	有限合伙人	201.20004	7.14%
6	邬玉君	有限合伙人	201.20004	7.14%
7	李云甫	有限合伙人	100.60002	3.57%
8	卢薏	有限合伙人	100.60002	3.57%
9	夏莉	有限合伙人	100.60002	3.57%
10	徐惠哲	有限合伙人	100.60002	3.57%
11	杨婉秋	有限合伙人	100.60002	3.57%
12	张晓容	有限合伙人	100.60002	3.57%
13	胡华	有限合伙人	100.60002	3.57%
14	苏红江	有限合伙人	100.60002	3.57%
15	赵晨	有限合伙人	100.60002	3.57%
16	毛晓东	有限合伙人	100.60002	3.57%
17	李洪祥	有限合伙人	100.60002	3.57%
18	邹正	有限合伙人	100.60002	3.57%
19	张学谦	有限合伙人	100.60002	3.57%
20	巴美林	有限合伙人	100.60002	3.57%
21	谭明富	有限合伙人	100.60002	3.57%
22	王小萍	有限合伙人	100.60002	3.57%
23	天阅财富（北京）投资有限公司	普通合伙人	1.00000	0.04%
合计		-	**2,817.80092**	**100.00%**

5、中泰证券股份有限公司

企业名称	中泰证券股份有限公司
统一社会信用代码	91370000729246347A
注册资本	627,176.318 万元
企业类型	股份有限公司（非上市、国有控股）
法定代表人	李玮
成立日期	2001 年 5 月 15 日
住所	济南市市中区经七路 86 号
经营范围	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品；股票期权做市；证券投资基金托管。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注：中泰证券股份有限公司已于 2020 年 6 月 3 日于上海证券交易所上市。截至本招股说明书出具日，中泰证券股份有限公司尚未完成工商变更登记

中泰证券的实际控制人为山东省国有资产监督管理委员会。中泰证券为公司新三板挂牌期间合作的做市商之一，相关交易通过中泰证券股份有限公司作市专用账户进行。

6、华金证券股份有限公司

企业名称	华金证券股份有限公司
统一社会信用代码	91310000132198231D
注册资本	345,000 万元
企业类型	其他股份有限公司（非上市）
法定代表人	宋卫东
成立日期	2000 年 9 月 11 日
住所	中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 759 号 30 层
经营范围	证券经纪，证券投资咨询，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问，证券自营，证券承销与保荐，代销金融产品，证券资产管理，融资融券，证券投资基金销售，为期货公司提供中间介绍业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

华金证券的实际控制人为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。华金证券为公司新三板挂牌期间合作的做市商之一，相关交易通过华金证券股份有限公

司作市专用账户进行。

7、第一创业证券股份有限公司

企业名称	第一创业证券股份有限公司
统一社会信用代码	91440300707743879G
注册资本	350,240 万元
企业类型	股份有限公司（上市）
法定代表人	刘学民
成立日期	1998 年 1 月 12 日
住所	深圳市福田区福华一路 115 号投行大厦 20 楼
经营范围	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券（不含股票、中小企业私募债券以外的公司债券）承销；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券；代销金融产品。

第一创业无控股股东及实际控制人。第一创业为公司新三板挂牌期间合作的做市商之一，相关交易通过第一创业证券股份有限公司作市专用账户进行。

8、浙商证券股份有限公司

企业名称	浙商证券股份有限公司
统一社会信用代码	91330000738442972K
注册资本	333,334.6474 万元
企业类型	股份有限公司（上市、国有控股）
法定代表人	吴承根
成立日期	2002 年 5 月 9 日
住所	浙江省杭州市江干区五星路 201 号
经营范围	经营证券业务（范围详见《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

浙商证券的实际控制人为浙江省交通投资集团有限公司。浙商证券为公司新三板挂牌期间合作的做市商之一，相关交易通过浙商证券股份有限公司作市专用账户进行。

9、中山证券有限责任公司

企业名称	中山证券有限责任公司
统一社会信用代码	91440300282072386J
注册资本	170,000 万元
企业类型	有限责任公司
法定代表人	林炳城
成立日期	1993 年 4 月 20 日
住所	深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层
经营范围	一般经营项目是：，许可经营项目是：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品业务。

中山证券的实际控制人为自然人杨志茂。中山证券原为公司新三板挂牌期间合作的做市商之一，相关交易通过中山证券有限责任公司作市专用账户进行。中山证券自 2019 年 4 月 1 日起退出为武侯高新提供做市报价服务。

2018 年 1 月 23 日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具《关于同意股票变更为做市转让方式的函》（股转系统函〔2018〕359 号），同意公司股票自 2018 年 1 月 25 日起变更为做市转让方式。中泰证券、华金证券、第一创业证券、浙商证券、中山证券为公司新三板挂牌期间合作的做市商。

东莞证券股份有限公司及五矿证券有限公司两家做市商已经分别于 2018 年 6 月 19 日、2019 年 1 月 8 日退出做市，并通过全国中小企业股份转让系统以做市交易方式转让完毕其所持有的全部公司股票，股权受让人不存在代其持股的情形。

10、公司前十名自然人股东及其在发行人处担任的职务

本次发行前，发行人只有一名自然人股东，其所持股份及其在发行人担任的职务情况如下：

序号	股东姓名	持股数量（股）	占总股本的比例	在公司任职
1	郭炳凌	1,000	0.0004%	无

发行人股权结构中不存在契约型基金、资管计划或信托计划。

发行人股东均以合法自有资金对发行人进行投资，不存在通过协议、信托或其他任何方式为他人代为持有发行人股份的情形，也不存在通过协议、信托或任何其他安排将本公司持有的发行人股份所对应的表决权授予他人行使的情形。

（三）控股股东和间接控股股东控制的其他企业情况

1、成都武侯中小企业融资担保有限责任公司

成立时间：2008 年 10 月 17 日

注册地址：成都市武侯区武青南路 33 号（武侯新城管委会内）

主要经营地址：成都市武侯区武科西五路 360 号西部智谷 B 区 2 栋 4 单元 4 楼

注册资本：50,500.00 万元

实收资本：50,500.00 万元

股权及控制关系：西部智谷公司持股 99.01%

法定代表人：何长见

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保和信用证担保、诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务。（以上经营范围国家法律法规规定限制的除外，需许可证的凭许可证在有效期内经营）

成都武侯中小企业融资担保有限责任公司主要从事融资担保及其他非融资担保业务，与公司主营业务不存在相关性。最近一年未经审计的主要财务数据如下表所示：

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产（万元）	65,235.44
净资产（万元）	54,514.62
营业收入（万元）	4,523.48
净利润（万元）	1,732.41

注：未经审计

2、成都武侯区创新创业股权投资有限公司

成立时间：2016 年 6 月 14 日

注册地址：成都市武侯区武兴四路 166 号 9 栋

主要经营地址：成都市武侯区武科西五路 360 号 10 栋 1 单元

注册资本：10,000.00 万元

实收资本：2,000.00 万元

股权及控制关系：西部智谷公司持股 95.00%

法定代表人：许焰

经营范围：对非上市企业的股权、上市公司非公开发行的股权等非公开交易的股权投资以及相关咨询服务（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

成都武侯区创新创业股权投资有限公司主要从事股权投资及咨询服务，与公司主营业务不存在相关性。最近一年未经审计的主要财务数据如下表所示：

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产（万元）	3,521.10
净资产（万元）	2,014.50
营业收入（万元）	0.00
净利润（万元）	10.02

注：未经审计

3、成都武侯智创源科技有限公司

成立时间：2019 年 6 月 13 日

注册地址：四川省成都市武侯区机投桥街道半边街社区永康路 300 号

主要经营地址：四川省成都市武侯区机投桥街道半边街社区永康路 300 号

注册资本：1,000.00 万元

实收资本：0.00 万元

股权及控制关系：西部智谷公司持股 100.00%

法定代表人：李晨曦

经营范围：科技中介服务、科技交流与推广服务、计算机软件开发及系统服务、网络技术开发、技术转让及服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

成都武侯智创源科技有限公司主要从事建设项目开发，与公司主营业务不存在相关性。最近一年未经审计的主要财务数据如下表所示：

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产（万元）	0.00
净资产（万元）	0.00
营业收入（万元）	0.00
净利润（万元）	0.00

注：未经审计

4、成都市武侯新城建设投资有限责任公司

成立时间：2009 年 2 月 26 日

注册地址：成都市武侯区武科西五路 360 号 10 栋 1 单元 7 楼 715 号

主要经营地址：成都市武侯区武科西五路 360 号 10 栋 1 单元 7 楼 715 号

注册资本：100,000.00 万元

实收资本：8,000.00 万元

股权及控制关系：武侯资本持股 100.00%

法定代表人：李晨曦

经营范围：城镇基础设施及公益配套设施的建设；旅游景区规划及管理、土地开发整理、项目包装、策划、投资与资产管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

成都市武侯新城建设投资有限责任公司主要从事城市基础设施及公益配套

设施建设，与公司主营业务不存在相关性。最近一年未经审计的主要财务数据如下表所示：

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产（万元）	527,881.27
净资产（万元）	106,614.49
营业收入（万元）	30.00
净利润（万元）	-69.57

注：未经审计

5、成都武科实业有限公司

成立时间：2002 年 3 月 6 日

注册地址：成都市武侯区武侯新城管委会武科西五路 360 号 10 栋 3 单元 521 号

主要经营地址：成都市武侯区武侯新城管委会武科西五路 360 号 10 栋 3 单元 521 号

注册资本：30,000.00 万元

实收资本：30,000.00 万元

股权及控制关系：武侯资本持股 100.00%

法定代表人：李晨曦

经营范围：自有资产及受托管理资产运营管理服务；物业管理；营销策划、企业管理咨询；展览展示服务；市政公用工程施工及清洁服务；电子产品及计算机软件研发、生产（仅限分支机构在工业园区内从事生产加工经营活动）、销售；房地产开发及销售；土地整理；项目投资、投资咨询（不含金融、证券、期货）及投资管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

成都武科实业有限公司主要从事国有资产运营管理，最近一年未经审计的主要财务数据如下表所示：

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产（万元）	583,005.76
净资产（万元）	240,054.62
营业收入（万元）	1,146.47
净利润（万元）	515.61

注：未经审计

6、成都市五大花园地区基础设施建设投资有限公司

成立时间：2005 年 5 月 26 日

注册地址：四川省成都市武侯区武科西五路 360 号 10 栋 1 单元 6 楼 610 号

主要经营地址：成都市武侯区武科西五路 360 号 10 栋 1 单元

注册资本：30,000.00 万元

实收资本：10,000.00 万元

股权及控制关系：武侯资本持股 100.00%

法定代表人：罗成

经营范围：城市基础设施、公共设施的开发建设；土地开发、房地产开发、园林绿化工程设计、施工、物业管理、工程监理、代办拆迁、投资咨询及管理、城市基础设施项目的投资及投资管理、项目招标、项目投资咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；销售装饰材料（不含油漆）、建筑材料、五金交电、日用百货；房屋租赁；运动场管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

成都市五大花园地区基础设施建设投资有限公司主要从事城市基础设施和公共设施开发建设，土地开发，代办拆迁，与公司主营业务不存在相关性。最近一年未经审计的主要财务数据如下表所示：

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产（万元）	53,305.04
净资产（万元）	34,096.42
营业收入（万元）	478.64
净利润（万元）	-1,199.20

注：未经审计

7、成都市武侯城市发展投资有限责任公司

成立时间：2004 年 11 月 19 日

注册地址：成都市武侯区龙腾东路七号楼六楼

主要经营地址：成都市武侯区龙腾东路 7 号

注册资本：10,000.00 万元

实收资本：10,000.00 万元

股权及控制关系：武侯资本持股 70.00%

法定代表人：辛焰

经营范围：土地开发投资、城市化居住社区的建设投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、城市基础设施、公共设施建设投资、房屋拆迁、物业管理、社区服务、房地产开发。（以上经营范围国家法律法规规定限制除外，需许可证的凭许可证在有效期内经营）

成都市武侯城市发展投资有限责任公司主要从事土地整理、安置房和基础设施建设、房地产开发，与公司主营业务不存在相关性。最近一年未经审计的主要财务数据如下表所示：

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产（万元）	1,016,367.60
净资产（万元）	438,437.32
营业收入（万元）	2,481.71
净利润（万元）	948.91

注：未经审计

8、成都武侯武兴小额贷款有限责任公司

成立时间：2019 年 8 月 26 日

注册地址：成都市武侯区武科西五路 360 号西部智谷 B 区 2 栋 3 单元 10 楼

主要经营地址：成都市武侯区武科西五路 360 号西部智谷 B 区 2 栋 4 单元

附楼 4 楼

注册资本：50,000.00 万元

实收资本：50,000.00 万元

股权及控制关系：武侯资本持股 100.00%

法定代表人：黄一平

经营范围：发放贷款（不含委托贷款）及相关咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

成都武侯武兴小额贷款有限责任公司主要从事发放贷款及相关咨询服务，与公司主营业务不存在相关性。最近一年未经审计的主要财务数据如下表所示：

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产（万元）	50,294.57
净资产（万元）	50,207.35
营业收入（万元）	366.22
净利润（万元）	207.35

注：未经审计

（四）控股股东和实际控制人直接或间接持有发行人的股份是否存在质押或其他有争议的情况

截至本招股说明书签署日，控股股东西部智谷公司、实际控制人武侯区国资和金融局直接或间接持有发行人的股份不存在质押、冻结或其他有争议的情况。

九、发行人的股本情况

（一）本次发行前后的股本情况

本次发行前，公司的总股本为 266,858,514 股，本次拟公开发行 90,000,000 股股票，不涉及老股转让，公开发行的股份占发行后公司总股本的比例不低于 25%。发行后公司总股本 356,858,514 万元，本次发行前后公司的股本结构如下：

序号	股东名称/姓名	发行前	发行后

		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
1	西部智谷公司（SS）	234,168,725	87.75	234,168,725	65.62
2	武侯资本（SS）	10,000,000	3.75	10,000,000	2.80
3	武侯教投（SS）	10,000,000	3.75	10,000,000	2.80
4	科乐泰阅	5,851,065	2.19	5,851,065	1.64
5	科迪投资	2,978,724	1.12	2,978,724	0.83
6	中泰证券（SS）	2,923,600	1.10	2,923,600	0.82
7	华金证券（SS）	399,200	0.15	399,200	0.11
8	第一创业	200,200	0.07	200,200	0.06
9	浙商证券（SS）	197,600	0.07	197,600	0.06
10	中山证券	138,400	0.05	138,400	0.04
11	郭炳凌	1,000	0.00	1,000	0.00
本次发行社会公众股		-	-	90,000,000	**25.22**
总股本		**266,858,514**	**100.00**	**356,858,514**	**100.00**

注：SS 代表 State-owned shareholder，即国有股股东。

（二）本次发行前后的前十名股东情况

本次发行前后公司前十名股东情况详见本节“九、发行人的股本情况”之“（一）本次发行前后的股本情况”。

（三）公司前十名自然人股东及其在发行人处担任的职务

本次发行前，发行人有一名自然人股东，其所持股份及其在发行人担任的职务情况如下：

序号	股东姓名	持股数量（股）	占总股本的比例	在公司任职
1	郭炳凌	1,000	0.0004%	无

（四）公司的国有股股东情况

武侯区国资和金融局已于 2020 年 3 月 26 日出具《关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司国有股权管理方案及国有股东确认和标识的批复》（成武国

资和金融局〔2020〕20 号），对武侯高新的国有股东性质进行明确，国有股东标识为“SS”。

根据武侯区国资和金融局的批复文件及发行人的《股东名册》，本次发行前，公司国有股股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	西部智谷公司（SS）	234,168,725	87.7501
2	武侯资本（SS）	10,000,000	3.7473
3	武侯教投（SS）	10,000,000	3.7473
4	中泰证券股份有限公司（SS）	2,923,600	1.0956
5	华金证券股份有限公司（SS）	399,200	0.1496
6	浙商证券股份有限公司（SS）	197,600	0.0740
合计		**257,689,125**	**96.5639**

注：SS 代表 State-owned shareholder，即国有股股东。

2017 年 11 月 9 日，国务院发布《关于印发〈划转部分国有资本充实社保基金实施方案〉的通知》（国发〔2017〕49 号），停止执行《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企〔2009〕94 号）规定的国有股转（减）持政策。按照前述要求，在本次发行上市时，公司上述国有股东不再根据《关于印发<境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法>的通知》（财企〔2009〕94 号）转持本公司的相关股份。公司上述国有股东将按照《国务院关于印发<划转部分国有资本充实社保基金实施方案>的通知》（国发〔2017〕49 号）及后续颁布的相关配套规则的规定，依法履行相关义务。

（五）最近一年发行人新增股东、战略投资者情况

1、最近一年发行人新增股东情况

公司为全国中小企业股份转让系统挂牌公司，最近一年内，自然人郭炳凌于 2019 年 10 月通过全国中小企业股份转让系统买入股份成为公司新增股东。根据公司股东名册，该新增自然人股东的情况如下：

姓名	持有人类别	身份证号	国籍	持股数量（股）	持股比例

					（%）
郭炳凌	境内自然人	37110219730818****	中国	1,000	0.0004

新增股东股份均系在全国中小企业股份转让系统做市转让方式取得，取得股份的价格及定价依据系根据交易系统的做市报价确定。

2、最近一年发行人新增战略投资者情况

截至本招股说明书签署日，发行人股东中无战略投资者。发行人最近一年不存在新增战略投资者的情况。

（六）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

本次发行前，公司股东合计 11 名，各股东之间的关联关系情况如下：

1、公司的控股股东西部智谷公司持有公司 234,168,725 股股份，占公司股本总额的 87.75%。

2、武侯资本持有公司 10,000,000 股股份，占公司股本总额的 3.75%，武侯资本持有西部智谷公司 100%的股份。

3、武侯教投持有公司 10,000,000 股股份，占公司股本总额的 3.75%，公司的实际控制人武侯区国资和金融局间接持有武侯教投 55%的股份。

十、董事、监事与高级管理人员的基本情况

（一）董事会成员

1、基本情况

本公司第二届董事会由 9 名董事组成，均具有符合法律、法规及规范性文件规定的任职资格。具体情况见下表：

序号	姓名	性别	职务	出生年月	学历	任职日期
1	谢勇	男	董事长	1971 年 5 月	本科	2019 年 10 月 9 日
2	黄一平	男	董事	1962 年 7 月	本科	2019 年 10 月 9 日
3	薛运良	男	董事	1965 年 1 月	本科	2019 年 10 月 9 日

4	何长见	男	董事	1967 年 6 月	博士	2019 年 10 月 9 日
5	许焰	女	董事、副总经理、代总经理	1971 年 7 月	本科	2019 年 10 月 9 日
6	文慧	女	董事、董事会秘书	1981 年 11 月	本科	2019 年 10 月 9 日
7	鹿奎	男	独立董事	1979 年 2 月	硕士	2019 年 10 月 9 日
8	罗永明	男	独立董事	1962 年 5 月	博士	2019 年 10 月 9 日
9	苏翊	男	独立董事	1981 年 1 月	硕士	2019 年 10 月 9 日

2、董事简历

谢勇先生，出生于 1971 年 5 月，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1997 年 9 月至 1999 年 12 月，就读于四川省委党校函授学院经济管理专业。1990 年 12 月至 1992 年 2 月，就职于凉山州宁南县供销社；1992 年 2 月至 1995 年 12 月，就职于凉山州宁南县劳动局；1995 年 12 月至 2007 年 1 月，就职于成都市武侯区人事局；2007 年 2 月至 2007 年 8 月，担任武侯科技园管委会综合部部长；2007 年 8 月至 2015 年 4 月，历任有限公司行政部部长、财务运营部部长，担任有限公司监事；2014 年 9 月至 2017 年 9 月，担任西部智谷公司董事兼总经理；2015 年 4 月至 2016 年 10 月，担任有限公司总经理；2016 年 10 月至今，任武侯高新董事长；2017 年 1 月至今，担任武侯资本董事兼总经理。

黄一平先生，出生于 1962 年 7 月，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1995 年 8 月至 1997 年 12 月，就读于四川省委党校经济管理专业。1981 年 8 月至 1987 年 2 月，就职于攀枝花市仁和区统计局；1987 年 2 月至 1991 年 4 月，就职于成都市西城区财政局；1991 年 4 月至 1994 年 9 月，担任成都市武侯区财政局副局长；1994 年 9 月至 1995 年 6 月，担任成都市武侯区地方税务局局长、财政局副局长；1995 年 6 月至 1998 年 1 月，担任成都市武侯区财政局局长、地方税务局局长；1998 年 1 月至 2000 年 8 月，担任成都市武侯区财政局局长；2000 年 8 月至 2004 年 10 月，担任成都市武侯区国土局局长；2004 年 10 月至 2014 年 9 月，担任成都市武侯城市发展投资有限责任公司执行董事兼总经理；2014 年 9 月至 2015 年 4 月，担任成都市武侯城建投资集团有限责任公司、成都市武侯发展有限公司董事长兼总经理，武侯教投董事长；2015 年 4 月至 2017 年

3 月，担任武侯教投董事长；2015 年 4 月至 2017 年 9 月，担任成都市武侯城建投资集团有限责任公司总经理，成都市武侯发展有限公司董事长兼总经理，西部智谷公司董事长；2015 年 4 月至 2016 年 10 月，担任有限公司董事长；2016 年 9 月至今，担任成都诚道交通科技研发有限公司董事长；2016 年 10 月至今，任武侯高新董事；2017 年 1 月至今，任武侯资本董事长；2017 年 9 月至今，任成都市武侯发展有限公司董事长；2019 年 8 月至今，担任武侯武兴小贷董事长。

薛运良先生，出生于 1965 年 1 月，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1982 年 9 月至 1986 年 7 月就读于西南师范大学数学系获得学士学位；1989 年 9 月至 1991 年 7 月就读于电子科技大学管理工程系获得第二学士学位。1986 年 7 月至 1989 年 9 月，就职于四川省畜牧医学院担任助教；1991 年 7 月至 1999 年 5 月，就职于四川省国防科技工业办公室担任秘书；1999 年 5 月至 2000 年 8 月，就职于成都市武侯区区委办公室担任副局级秘书；2000 年 8 月至 2003 年 3 月，就职于成都高新技术产业开发区武侯科技园管理委员会担任综合部部长；2000 年 11 月至今，担任成都鑫鼎实业发展有限公司执行董事兼总经理；2003 年 3 月至 2012 年 5 月，担任武科实业总经理；2012 年 5 月至今，历任武侯教投副总经理、总经理、董事长；2014 年 12 月至今，担任成都华益教育实业开发总公司总经理；2016 年 10 月至今，任武侯高新董事；2017 年 3 月至 2019 年 3 月，担任武侯产业发展董事；2018 年 1 月至今，担任成都市教于乐企业管理有限责任公司执行董事兼总经理；2018 年 4 月至今，担任成都三勒浆药业集团四川华美制药有限公司董事；2018 年 5 月至今，任成都武侯农业投资有限公司执行董事兼总经理；2019 年 3 月至今，任武侯产业发展董事兼总经理；2019 年 8 月至今，任四川鑫旅望房地产开发有限责任公司董事长；2020 年 3 月至今，任成都武侯文旅投资有限公司董事长。

何长见先生，出生于 1967 年 6 月，中国国籍，无境外永久居留权，博士学历。1983 年 9 月至 1987 年 7 月就读于西南农业大学园艺专业；1989 年 9 月至 1992 年 7 月就读于西南农业大学土壤学专业。1987 年 7 月至 1989 年 9 月就职于华南热带作物大学担任助教；1992 年 7 月至 2001 年 10 月就职于四川省农业厅担任高级农艺师；2001 年 11 月至 2011 年 4 月就职于成都武侯科技园管委会担任副主任；2011 年 5 月至今，任武侯中小担董事长；2013 年 5 月至今，任成都

武兴投资有限责任公司执行董事兼总经理；2016 年 10 月至今，任武侯高新董事；2017 年 1 月至今，任武侯资本董事兼副总经理。

许焰女士，出生于 1971 年 7 月，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1991 年 9 月至 1993 年 7 月，就读于成都军医学校；1994 年 9 月至 1997 年 7 月，就读于西南政法大学法律专业；1998 年 9 月至 2001 年 7 月，就读于中国人民解放军第三军医大学预防医学专业。1990 年 6 月至 1991 年 9 月，就职于成都军医学校；1993 年 7 月至 2003 年 8 月，就职于成都军区联勤部门诊部；2003 年 9 月至 2005 年 5 月，就职于成都武侯区科技局信息化工作科；2005 年 6 月至 2014 年 8 月，就职于成都武侯区经济与科技信息化局信息产业科；2014 年 9 月至 2016 年 9 月，担任有限公司副总经理；2015 年 1 月至今，担任成都武侯城乡统筹建设开发有限公司监事；2016 年 6 月至 2016 年 11 月，担任武侯创新创业投资执行董事兼总经理；2016 年 10 月至今，任武侯高新董事、副总经理、新创公司执行董事兼总经理；2016 年 11 月至今，任武侯创新创业投资执行董事；2017 年 9 月至今，任成都市武侯发展有限公司监事、成都诚道交通科技研发有限公司监事；2019 年 4 月至今，任武侯高新代总经理；2019 年 7 月至今，任绵阳飞地公司执行董事、智汇恒科技执行董事兼总经理；2019 年 12 月至今，任武侯资本董事。

文慧女士，出生于 1981 年 11 月，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2001 年 9 月至 2005 年 7 月就读于四川师范大学法学专业获得本科学位。2005 年 7 月至 2008 年 7 月就职于成都高新技术产业开发区武侯科技园管理委员会；2008 年 8 月至 2016 年 9 月就职于有限公司，历任行政部主管、副部长、部长；2015 年 4 月至 2016 年 10 月，任有限公司监事；2016 年 10 月至 2017 年 12 月，任武侯高新职工代表董事、行政法务部部长；2017 年 12 月至 2019 年 10 月，任武侯高新职工代表董事兼董事会秘书；2019 年 10 月至今，任武侯高新董事兼董事会秘书。

鹿奎先生，出生于 1979 年 2 月，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历，注册会计师，税务师。1997 年 9 月至 2001 年 7 月，就读于西南财经大学财税专业获得本科学历；2009 年 9 月至 2011 年 7 月，就读于西南财经大学工商管理专业获得硕士学历。2001 年 7 月至 2009 年 3 月，就职于重庆天健会计师事务所历

任审计专员、审计经理、部门副经理；2009 年 4 月至 2017 年 4 月，就职于蓝光发展股份有限公司历任财务经理、财务总监助理、财务副总经理；2018 年 1 月至 2019 年 4 月，就职于华派生物工程集团有限公司担任财务总监；2019 年 8 月至今，任成都兴城人居地产投资集团股份有限公司资本运营主任；2020 年 4 月至今，任兴信置业发展（成都）有限责任公司董事长；2019 年 10 月至今，任武侯高新独立董事。

罗永明先生，出生于 1962 年 5 月，中国国籍，无境外永久居留权，博士学历，副教授，高级经济师。1981 年 9 月至 1985 年 8 月，就读于北方交通大学运输经济专业获得学士学位；1985 年 8 月至 1988 年 7 月，就读于西南财经大学统计学专业获得硕士学位；2006 年 9 月至 2011 年 7 月，就读于西南财经大学产业经济专业获得博士学位。1988 年 7 月至今，就职于西南财经大学，担任教师；1990 年 1 月至 2000 年 9 月，兼任成都通德实业有限公司副总经理；1995 年 6 月至 1997 年 5 月，兼任四川济生制药有限责任公司副总经理、总经理；1997 年 5 月至 2000 年 9 月，兼任成都通德药业有限公司总经理；2000 年 10 月至 2008 年 10 月，兼任四川美科制药有限公司总经理；2019 年 4 月至今，兼任成都三方数据处理有限公司法人代表、执行董事；2019 年 10 月至今，任武侯高新独立董事。

苏翊先生，出生于 1981 年 7 月，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历，高级经济师。1999 年 9 月至 2003 年 7 月，就读于西南政法大学法学专业获得学士学位；2003 年 6 月至 2006 年 7 月，就读于西南政法大学国际法专业获得硕士学位。2006 年 7 月至 2008 年 9 月，就职于中国农业银行成都蜀都支行，历任综合柜员、客户经理；2008 年 9 月至 2016 年 12 月，就职于中国农业银行四川省分行，历任风险管理部风险经理、法律事务部法律顾问；2017 年 1 月至 2018 年 10 月，就职于四川天府银行，历任总行法律合规部总经理助理、分行风险管理部总经理；2018 年 11 月至 2019 年 3 月，就职于北京市中银（成都）律师事务所担任律师；2019 年 3 月至今，就职于广东德纳（成都）律师事务所担任副主任；2019 年 10 月至今，任武侯高新独立董事。

（二）监事会成员

1、基本情况

本公司第二届监事会由 3 名监事组成。截至本招股说明书签署日，本公司共有 3 名监事，其中职工监事 1 名，均具有符合法律、法规及规范性文件规定的任职资格。具体情况见下表：

序号	姓名	性别	职务	出生年月	学历	任职日期
1	王凯	男	监事会主席	1963 年 11 月	本科	2019 年 10 月 9 日
2	贺光春	男	监事	1963 年 12 月	本科	2019 年 10 月 9 日
3	陈露伊	女	职工监事	1991 年 2 月	本科	2019 年 10 月 9 日

2、监事简历

王凯先生，出生于 1963 年 11 月，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1983 年 9 月至 1985 年 7 月就读于四川财政学校企财专业；1998 年 9 月至 2001 年 7 月就读于四川省委党校经济管理专业获得学士学位。1985 年 7 月至 1990 年 11 月，就职于成都市金牛区财政局；1990 年 11 月至 1994 年 9 月，就职于武侯区财政局；1994 年 9 月至 1996 年 6 月，历任武侯区桂溪乡乡长助理、党委委员、副乡长；1996 年 6 月至 2001 年 9 月，担任武侯区火车南站街道办事处副主任；2001 年 9 月至 2005 年 2 月，历任武侯区簇桥乡副乡长、簇桥街道办事处主任；2005 年 3 月至 2006 年 11 月，担任武侯区人民政府办公室副主任；2006 年 11 月至 2007 年 2 月，担任武侯区玉林街道党工委书记；2007 年 2 月至 2014 年 2 月，担任武侯区簇桥街道党工委书记、人大工委主任；2013 年 1 月至今担任成都武侯环城生态建设有限公司执行董事兼总经理；2014 年 2 月至 2014 年 8 月，担任武侯区火车南站街道党工委书记、人大工委主任；2014 年 8 月至 2017 年 1 月，担任成都武侯城乡建设投资发展有限公司董事长；2014 年 8 月至 2018 年 5 月，担任成都武侯农业投资有限公司董事长兼总经理；2016 年 10 月至今，任武侯高新监事会主席；2017 年 1 月至 2019 年 1 月，担任武侯产业发展董事长；2019 年 8 月至今，担任成都武侯武兴小额贷款有限责任公司监事。

贺光春先生，出生于 1963 年 12 月，中国国籍，无境外永久居留权，本科学

历。1983 年 9 月至 1986 年 7 月，就读于成都体育学院体育教育专业。1987 年 7 月至 1991 年 7 月，就职于成都亚光电工厂子弟校担任团支部书记；1991 年 7 月至 1998 年 12 月，就职于武侯区总工会；1998 年 12 月至 2003 年 2 月，就职于武侯区科技局；2003 年 2 月至 2005 年 6 月，担任武侯区跳伞塔街道办事处副主任；2005 年 6 月至 2012 年 5 月，担任武侯区科技局副局长；2012 年 5 月至 2013 年 10 月，担任武侯区区委统战部副部长、武侯区民宗局局长；2013 年 10 月至 2014 年 8 月，担任武侯区卫生局党工委副书记、武侯卫投董事长兼总经理；2014 年 8 月至今，担任武侯卫投董事长兼总经理；2016 年 10 月至今，任武侯高新监事；2017 年 1 月至今，担任武侯产业发展董事兼副总经理；2018 年 11 月至今，担任四川省中医药大健康产业投资有限责任公司董事；2019 年 8 月至今，担任成都大合仓大健康管理有限公司执行董事。

陈露伊女士，出生于 1991 年 2 月，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2009 年 9 月至 2012 年 6 月，就读于四川现代职业学院会计电算化专业；2012 年 9 月至 2014 年 6 月，就读于西南财经大学会计电算化专业。2012 年 6 月至 2012 年 12 月，就职于天津银行股份有限公司成都分行担任客户经理；2012 年 12 月至 2013 年 5 月，自由职业；2013 年 5 月至 2017 年 4 月，就职于有限公司及武侯高新担任财务部出纳。2015 年 11 月至今，担任成都武侯科技产业发展股权投资基金管理有限公司监事。2016 年 10 月至今，任武侯高新职工代表监事；2017 年 4 月至今，担任财务部副部长；2019 年 7 月至今，担任智汇恒科技监事。

（三）高级管理人员

1、基本情况

截至本招股说明书签署日，由公司董事会聘任的高级管理人员共 3 名，其中副总经理 1 名、董事会秘书 1 名、财务总监 1 名。本公司现有高级管理人员均具有符合法律、法规及规范性文件规定的任职资格。具体情况见下表：

序号	姓名	性别	职务	出生年月	学历
1	许焰	女	副总经理、代总经理	1971 年 7 月	本科
2	文慧	女	董事会秘书	1981 年 11 月	本科

序号	姓名	性别	职务	出生年月	学历
3	王荣	男	财务总监	1969 年 2 月	硕士

2、高级管理人员简历

许焰女士，简历见董事简历。

文慧女士，简历见董事简历。

王荣先生，出生于 1969 年 2 月，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历，高级经济师。1989 年 9 月至 1991 年 6 月就读于成都电子高等专科学校财务管理专业，1995 年 9 月至 1999 年 8 月就读于西南财经大学财务管理专业，2003 年 1 月至 2005 年 12 月就读于四川大学工商管理专业（MBA），1991 年至 1993 年在成都轻工局成都微型电机厂财务科工作；1993 年至 1997 年在新加坡立胜投资股份有限公司工作，历任财务经理和财务总监；1997 年至 2000 年创业并组建投资管理公司，经营工程投资、股票、债券和基金；2000 年 8 月至 2001 年 2 月在奇力公司集团负责投资管理；2001 年 2 月至 2006 年 12 月在奇力同心制药有限公司任公司总经理；2007 年 3 月至 2012 年 4 月任广汉市玻璃制瓶有限公司总经理，2012 年 5 月至 2016 年 12 月为自由投资人，2017 年 1 月至 2017 年 12 月在成都市金鼓药用包装股份有限公司任董事长助理；2017 年 12 月至今，任武侯高新财务总监；2019 年 12 月至今，任绵阳智汇三新董事。

3、选聘情况

序号	姓名	选聘情况	选聘时间
1	许焰	第一届董事会第一次会议	2016 年 10 月 8 日
		第二届董事会第一次会议（续聘）	2019 年 10 月 9 日
2	文慧	第一届董事会第十次会议	2017 年 12 月 29 日
		第二届董事会第一次会议（续聘）	2019 年 10 月 9 日
3	王荣	第一届董事会第十次会议	2017 年 12 月 29 日
		第二届董事会第一次会议（续聘）	2019 年 10 月 9 日

（四）董事、监事及高级管理人员兼职情况

截至本招股说明书签署日，本公司董事、监事和高级管理人员兼职情况如下表所示：

姓名	本公司职务	在其他单位担任职务情况		
		兼职单位	担任职务	兼职公司 与本公司关系
谢勇	董事长	武侯资本	董事兼总经理	公司间接控股股东
黄一平	董事	武侯资本	董事长	公司间接控股股东
		武侯武兴小贷	董事长	公司间接控股股东武侯资本的全资子公司
		成都市武侯发展有限公司	董事长	公司实际控制人武侯区国资和金融局的全资子公司
		成都诚道交通科技研发有限公司	董事长	公司实际控制人武侯区国资和金融局的全资子公司
薛运良	董事	武侯教投	董事长	公司股东
		武侯产业发展	董事兼总经理	公司股东武侯教投的控股股东
		成都武侯农业投资有限公司	执行董事兼总经理	公司股东武侯教投的控股股东的全资子公司
		成都市教于乐企业管理有限责任公司	执行董事兼总经理	公司股东武侯教投的全资子公司
		成都鑫鼎实业发展有限公司	执行董事兼总经理	无
		成都华益教育实业开发总公司	总经理	公司股东武侯教投的全资子公司
		四川鑫旅望房地产开发有限责任公司	董事长	公司股东武侯教投的控股股东的全资子公司的参股公司
		成都三勒浆药业集团四川华美制药有限公司	董事	无
		成都武侯文旅投资有限公司	董事长	公司股东武侯教投的控股股东的全资子公司
何长见	董事	武侯资本	董事兼副总经理	公司间接控股股东
		武侯中小担	董事长兼总经理	公司控股股东西部智谷公司的子公司

姓名	本公司职务	在其他单位担任职务情况		
		兼职单位	担任职务	兼职公司 与本公司关系
		成都武兴投资有限责任公司	执行董事兼总经理	公司控股股东西部智谷公司的参股公司
王凯	监事会主席	成都武侯城乡统筹建设开发有限公司	董事长兼总经理	公司股东武侯教投的控股股东的全资孙公司
		成都武侯环城生态建设有限公司	执行董事兼总经理	公司实际控制人武侯区国资和金融局的全资子公司
		武侯武兴小贷	监事	公司股东武侯资本的全资子公司
贺光春	监事	武侯产业发展	董事兼副总经理	公司股东武侯教投的控股股东
		武侯卫投	董事长兼总经理	公司股东武侯教投的控股股东的全资子公司
		成都大合仓大健康管理有限公司	执行董事	公司股东武侯教投的控股股东的全资孙公司
		四川省中医药大健康产业投资有限责任公司	董事	公司股东武侯教投的控股股东的全资子公司的参股公司
鹿奎	独立董事	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司	资本运营主任	无
		兴信置业发展（成都）有限责任公司	董事长	无
罗永明	独立董事	西南财经大学	教师	无
		成都三方数据处理有限公司	执行董事	无
苏翊	独立董事	广东德纳（成都）律师事务所	副主任	无
许焰	董事、副总经理、代总经理	绵阳飞地公司	执行董事	公司全资子公司
		智汇恒科技	执行董事兼总经理	公司全资子公司
		武侯创新创业投资	执行董事	公司控股股东西部智谷公司的子公司
		新创公司	执行董事兼总经理	公司全资子公司
		成都市武侯发展有限公司	监事	公司实际控制人武侯区国资和金融局的全资子公司
		成都武侯城乡统筹建设开发有限	监事	公司股东武侯教投的控股股东的全资孙公司

姓名	本公司职务	在其他单位担任职务情况		
		兼职单位	担任职务	兼职公司 与本公司关系
		公司		
		武侯中小担	监事	公司控股股东西部智谷公司的子公司
		成都诚道交通科技研发有限公司	监事	公司实际控制人武侯区国资和金融局的全资子公司
		武侯资本	董事	公司间接控股股东
陈露伊	职工监事	智汇恒科技	监事	公司全资子公司
		成都武侯科技产业发展股权投资基金管理有限公司	监事	公司控股股东西部智谷公司的参股公司
王荣	财务总监	绵阳智汇三新	董事	公司参股公司
文慧	董事、董事会秘书	武侯资本	监事	公司间接控股股东

除公司监事贺春光在武侯卫投担任董事长兼总经理，在成都大合仓大健康管理有限公司担任执行董事，由武侯卫投持有产权，成都大合仓大健康管理有限公司运营管理的大合仓健康产业园与公司从事业务存在一定相似性外，董事、监事、高级管理人员兼职的其他企业经营范围不存在与公司及子公司、分公司业务相同或相似的情形。除已披露的关联交易外，报告期内董事、监事、高级管理人员兼职的企业与发行人不存在交易或资金往来，不存在为公司承担成本费用、利益输送等情形。

武侯卫投、成都大合仓大健康管理有限公司从事业务的具体情况详见本招股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“七、同业竞争”之“（一）同业竞争情况”。武侯卫投和成都大合仓大健康管理有限公司不存在对发行人构成重大不利影响的同业竞争。

（五）董事、监事及高级管理人员相互之间的亲属关系

截至本招股说明书签署日，本公司董事、监事和高级管理人员之间不存在配偶关系、三代以内的直系和旁系亲属关系。

（六）发行人董事、监事的选聘和提名情况

1、董事提名和选聘情况

序号	姓名	提名情况	选聘情况	提名人
1	谢勇	第一届董事会第二十五次会议	2019 年第六次临时股东大会	西部智谷公司
2	黄一平	第一届董事会第二十五次会议	2019 年第六次临时股东大会	西部智谷公司
3	薛运良	第一届董事会第二十五次会议	2019 年第六次临时股东大会	西部智谷公司
4	何长见	第一届董事会第二十五次会议	2019 年第六次临时股东大会	西部智谷公司
5	许焰	第一届董事会第二十五次会议	2019 年第六次临时股东大会	西部智谷公司
6	文慧	第一届董事会第二十五次会议	2019 年第六次临时股东大会	西部智谷公司
7	鹿奎	第一届董事会第二十五次会议	2019 年第六次临时股东大会	西部智谷公司
8	罗永明	第一届董事会第二十五次会议	2019 年第六次临时股东大会	西部智谷公司
9	苏翊	第一届董事会第二十五次会议	2019 年第六次临时股东大会	西部智谷公司

2、监事提名和选聘情况

序号	姓名	提名情况	选聘情况	提名人
1	王凯	第一届监事会第九次会议	2019 年第六次临时股东大会	西部智谷公司
2	贺光春	第一届监事会第九次会议	2019 年第六次临时股东大会	西部智谷公司
3	陈露伊	2019 年第一次职工代表大会	2019 年第一次职工代表大会	职工代表大会

（七）董事、监事及高级管理人员与发行人签订的协议及履行情况

公司已与董事、监事及高级管理人员签订劳动合同、聘用合同和保密协议。除上述协议外，公司的董事、监事、高级管理人员与公司未签有其他协议。截至本招股说明书签署日，上述合同、协议等均正常履行，不存在违约情形。

（八）董事、监事及高级管理人员近两年内的任职变动情况

1、董事变动情况及原因

2016 年 9 月 30 日，有限公司职工代表大会选举文慧为公司职工董事，2016 年 10 月 8 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举产生了谢勇、黄一平、薛运良、何长见、许焰、邓宪雪 6 名董事，与职工董事文慧组成董事会，第一届董事会第一次会议选举谢勇为董事长。

2019 年 4 月 10 日，公司第一届董事会收到董事、总经理邓宪雪女士递交的辞职报告，邓宪雪女士因个人原因离职，即日起，由董事、副总经理许焰代行总经理职责，邓宪雪女士的离职未对公司产生不利影响。

2019 年 10 月 9 日，公司召开 2019 年第六次临时股东大会，选举产生了由谢勇、黄一平、薛运良、何长见、许焰、文慧等 6 名董事，以及鹿奎、罗永明、苏翊等 3 名独立董事组成董事会，第二届董事会第一次会议选举谢勇为董事长。

近两年内，公司除因董事邓宪雪离职和选举 3 名独立董事组成第二届董事会外，未发生其他董事变动的情况。

2、监事变动情况

2016 年 9 月 30 日，有限公司职工代表大会选举陈露伊为公司职工监事，2016 年 10 月 8 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举产生了王凯、贺光春 2 名监事，与职工监事陈露伊组成监事会，第一届监事会第一次会议选举王凯为监事会主席。

2019 年 9 月 20 日，发行人召开职工代表大会，推选陈露伊为公司职工代表监事。2019 年 9 月 23 日，发行人召开第一届监事会第九次会议，提名王凯、贺光春为发行人由股东代表担任的监事，与职工代表监事陈露伊共同组成发行人第二届监事会。2019 年 10 月 9 日，发行人召开第二届监事会第一次会议，选举王凯为公司第二届监事会主席。

近两年内，公司监事未发生变动。

3、高级管理人员变动情况及原因

2017 年 11 月 20 日，公司第一届董事会收到财务总监兼董事会秘书张霞女士递交的辞职报告，因个人原因向公司提出离职。2017 年 12 月 29 日，公司召开第一届董事会第十次会议，聘任文慧担任公司董事会秘书，王荣担任公司财务总监。2019 年 4 月 10 日，公司第一届董事会收到董事、总经理邓宪雪女士递交的辞职报告，因个人原因向公司提出离职，即日起，由董事、副总经理许焰代行总经理职责。经发行人与其电话联系，张霞女士离职后在境外从事自由职业，邓宪雪未告知目前工作情况。

4、董事、高级管理人员变动对公司的影响

公司上述董事、高级管理人员的变更均履行了必要的法定程序，符合相关法律、法规和《公司章程》的规定，且对本公司的持续经营未造成不利影响。

（九）董事、监事及高级管理人员持有本公司股份情况

截至本招股说明书签署日，本公司董事、监事及高级管理人员无直接或间接持有本公司股份的情况。

（十）董事、监事及高级管理人员对外投资情况

截至本招股说明书签署日，本公司董事、监事及高级管理人员无对外投资。

（十一）董事、监事及高级管理人员薪酬情况

2019 年度，公司现任董事、监事及高级管理人员从本公司领取薪酬的情况如下表所示：

单位：万元

序号	姓名	在本公司担任的职务	2019 年从公司领取薪酬的情况	2019 年是否从关联方领取薪酬
1	谢勇	董事长	无	是
2	黄一平	董事	无	是
3	薛运良	董事	无	是
4	何长见	董事	无	是

序号	姓名	在本公司担任的职务	2019 年从公司领取薪酬的情况	2019 年是否从关联方领取薪酬
5	许焰	董事、副总经理、代总经理	43.38	否
6	文慧	董事、董事会秘书	44.99	否
7	鹿奎	独立董事	1.00	否
8	罗永明	独立董事	1.00	否
9	苏翊	独立董事	1.00	否
10	王凯	监事会主席	无	是
11	贺光春	监事	无	是
12	陈露伊	职工监事	15.23	否
13	王荣	财务总监	43.22	否

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员（包括已离职人员）在公司领取的薪酬总额如下：

单位：万元

年度	2019 年	2018 年	2017 年
薪酬总额	190.27	189.31	151.28
利润总额	8,631.74	6,024.98	3,637.83
薪酬占当年利润总额的比例（%）	2.20	3.14	4.16

公司依据相关薪酬管理制度，制定员工的薪酬。公司董事（独立董事除外）、监事及高级管理人员薪酬由基本工资和绩效奖金两部分构成。基本工资具有一定的稳定性，主要根据岗位、任职人员资历等因素，结合目前公司效益和发展情况确定；绩效奖金根据个人履职情况计发。

公司的高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务并领薪。

根据公司于 2019 年 10 月 9 日召开的 2019 年第六次临时股东大会决议，独立董事年度津贴为 6 万元（税前）。本公司独立董事除领取独立董事津贴外，不享有其他福利待遇。

在公司任职领薪的上述董事、监事及高级管理人员，按国家和地方的有关规

定享受社会保险和公积金，除此之外，上述人员未在公司享受其他待遇和退休金计划。

十一、发行人正在执行的股权激励及其他制度安排

截至本招股说明书签署日，发行人不存在正在执行的对其董事、监事、高级管理人员、其他核心人员、员工实行的股权激励（如员工持股计划、限制性股票、股票期权）及其他制度安排。

十二、发行人员工及其社会保障情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人及子公司在册员工合计 54 人，其构成情况如下：

（一）员工人数及变化情况

主体	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
武侯高新	25	25	22
新创公司	25	20	17
内江公司	4	6	-
合计	**54**	**51**	**39**

注：内江公司的员工人数包含内江运营管理公司及内江聚缘。

（二）员工专业结构

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人员工专业结构情况如下：

专业类别	人数	比例
管理及行政人员	24	44.44%
财务人员	9	16.67%
销售人员	8	14.81%
综合服务人员	13	24.07%
合计	**54**	**100.00%**

（三）员工受教育程度

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人员工受教育情况如下：

专业类别	人数	比例
大学本科及以上	43	79.63%
大学专科	10	18.52%
中专及以下	1	1.85%
合计	**54**	**100.00%**

（四）劳务派遣情况

报告期内，发行人及其下属公司不存在劳务派遣、临时用工的情况，用工情况合法合规，未因劳务派遣受到行政处罚。

（五）员工社保、公积金缴纳情况

1、缴纳人数

（1）社会保险缴纳人数

报告期内，发行人及子公司的员工人数对比社会保险缴纳人数如下：

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	劳动合同人数	缴纳人数	劳动合同人数	缴纳人数	劳动合同人数	缴纳人数
养老保险	54	54	51	50	39	39
医疗保险	54	54	51	50	39	39
失业保险	54	54	51	50	39	39
工伤保险	54	54	51	50	39	39
生育保险	54	54	51	50	39	39

（2）住房公积金缴纳人数

报告期内，发行人及子公司的员工人数对比住房公积金缴纳人数如下：

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日

	劳动合同人数	缴纳人数	劳动合同人数	缴纳人数	劳动合同人数	缴纳人数
住房公积金	54	54	51	49	39	37

（3）社保及住房公积金未缴情况

2017 年末和 2018 年末，发行人少量在册员工未缴纳社会保险或住房公积金的主要原因为新员工或试用期员工入职时间较短，截至该报告期末尚在办理相关手续。具体情况如下：

1）未缴纳社保人数及原因

未缴纳社保原因	2017 年		2018 年		2019 年	
	人数	占比	人数	占比	人数	占比
退休返聘	0	0%	0	0%	0	0%
新入职（未满 1 个月）	0	0%	1	1.96%	0	0%
个人原因不愿意缴纳	0	0%	0	0%	0	0%
在其他单位缴纳	0	0%	0	0%	0	0%
其他原因	0	0%	0	0%	0	0%
合计	**0**	**0%**	**1**	**1.96%**	**0**	**0%**

公司员工张傲于 2018 年 12 月 14 日入职，因此 2018 年末入职未满一个月，未缴纳社保。

2）未缴纳住房公积金人数及原因

未缴纳社保原因	2017 年		2018 年		2019 年	
	人数	占比	人数	占比	人数	占比
退休返聘	0	0%	0	0%	0	0%
新入职（未满 2 个月）	2	5.13%	2	3.92%	0	0%
个人原因不愿意缴纳	0	0%	0	0%	0	0%
在其他单位缴纳	0	0%	0	0%	0	0%
其他原因	0	0%	0	0%	0	0%
合计	**2**	**5.13%**	**2**	**3.92%**	**0**	**0%**

2017 年末、2018 年末、2019 年末，公司少量在册员工未缴纳住房公积金的主要原因为新员工或试用期员工入职时间较短，尚在办理相关手续所致。

3）未缴部分对公司财务指标的影响

公司及其子公司已为符合条件的全体员工按规定缴纳社会保险及住房公积

金，对发行人财务指标无影响。

2、企业与个人的缴费比例、办理社保的起始日期

（1）社保缴费比例

发行人的社会保险企业和个人缴费比例如下：

主体	2019 年									
	养老保险		医疗保险		失业保险		工伤保险		生育保险	
	单位	个人	单位	个人	单位	个人	单位	个人	单位	个人
武侯高新	16%	8%	6.5%	2%	0.6%	0.4%	0.1%	0	0.8%	0
新创公司	16%	8%	6.5%	2%	0.6%	0.4%	0.1%	0	0.8%	0
内江公司	16%	8%	8.3%	2%	0.6%	0.4%	0.11%	0	0	0
主体	2018 年									
	养老保险		医疗保险		失业保险		工伤保险		生育保险	
	单位	个人	单位	个人	单位	个人	单位	个人	单位	个人
武侯高新	19%	8%	6.5%	2%	0.6%	0.4%	0.14%	0	0.8%	0
新创公司	19%	8%	6.5%	2%	0.6%	0.4%	0.14%	0	0.8%	0
内江公司	19%	8%	8.3%	2%	0.6%	0.4%	0.11%	0	0	0
主体	2017 年									
	养老保险		医疗保险		失业保险		工伤保险		生育保险	
	单位	个人	单位	个人	单位	个人	单位	个人	单位	个人
武侯高新	19%	8%	6.5%	2%	0.6%	0.4%	0.14%	0	0.6%	0
新创公司	19%	8%	6.5%	2%	0.6%	0.4%	0.14%	0	0.6%	0

注：根据《国务院办公厅关于印发降低社会保险费率综合方案的通知》（国办发〔2019〕13号）和《四川省人民政府办公厅关于印发四川省降低社会保险费率实施办法的通知》（川办发〔2019〕27 号），从 2019 年 5 月 1 日起，单位养老保险的缴纳比例从 19%调整至 16%，失业保险总费率按 1%执行，工伤保险的缴纳比例从 0.14%降低至 0.1%。

根据内江市人民政府关于印发《内江市生育保险和城镇职工基本医疗保险合并实施试点方案》的通知（内府发〔2017〕16 号），内江市对生育保险和职工基本医疗保险合并实施，内江公司生育保险并入职工基本医疗保险缴纳。

根据内江市医疗保障局关于印发《内江市城镇职工补充医疗保险暂行办法》的通知（内医保发〔2019〕68 号），内江市城镇职工补充医疗保险费按照每人每年 800 元的标准缴纳，内江公司按照规定为员工缴纳 800 元/年/人的补充医疗保险。

（2）住房公积金缴费比例

报告期内，发行人及其下属子公司的住房公积金缴纳比例如下：

名称	2019 年		2018 年		2017 年	
	单位	个人	单位	个人	单位	个人
武侯高新	12%	12%	12%	12%	12%	12%
新创公司	12%	12%	12%	12%	12%	12%
内江公司	8%	8%	8%	8%	8%	8%

（3）缴纳起始日期

发行人及其子公司缴纳社会保险和住房公积金的起始日期如下：

公司名称	社会保险	住房公积金
武侯高新	2008 年 2 月	2008 年 5 月
新创公司	2016 年 9 月	2016 年 9 月
内江运营管理公司	2018 年 9 月	2018 年 9 月
内江聚缘	2018 年 11 月	2018 年 11 月

报告期内，发行人按照社会保险及住房公积金相关法律法规的规定，为应缴纳社会保险、住房公积金员工缴纳了社会保险费用及住房公积金。发行人已经取得所在地人力资源及社保、住房公积金主管部门出具的不存在重大违法违规的相关文件。

第六节 业务与技术

一、发行人主营业务、主要产品或服务及变化情况

（一）发行人主营业务

公司的主营业务为产业园区运营与管理，致力于为客户提供高端办公场所租赁和综合服务。公司通过自主运营、承租运营、联合运营等模式，建立多个产业园区项目，为客户提供商务办公基础设施。此外，公司作为园区专业运营商，自主打造“智谷汇”园区标准化管理和企业服务平台体系，涵盖载体运营管理、企业服务、社群服务三大内容，采用线上和线下联动方式，为客户提供“科技+载体+金融+人才”的一站式服务。

公司是西南地区知名产业园区运营商，已在成都、内江、绵阳成功实现产业园区业务布局，主要客户包括成都市武侯区机关事务管理局、京东集团、中国移动等政务机构和知名企业。未来公司将利用先发优势，围绕四川省成都市两小时经济圈，加快对西南地区的规划布局，进一步打破行政区划限制，实现跨区域产业园区协同发展，力争成为西南地区产业园区运营与管理行业龙头企业。

（二）发行人的主要产品与服务

公司主要为客户提供产业园区房屋租赁、入驻企业综合服务和园区运营管理服务三大服务内容。

1、产业园区房屋租赁

公司对入驻园区的各类企业提供研发中心、办公楼、底层配套商用物业等产业载体资源，并按客户租赁面积、租赁期限收取房屋租金。公司为客户提供房屋租赁，使客户避免自行购买土地并建设办公场所产生的经营负担，实现轻资产运营，降低客户资本投入和经营风险。公司根据各个园区项目定位不同，形成差异化的客户群体，总体保持“10%全国总部、15%区域总部、75%初创企业”的客户结构，客户覆盖电子设备制造、电子商务、软件开发、建筑工程、能源、文化传媒、医药等多个行业。2019 年度全部园区平均出租率达到 85.05%。较高的园

区出租率为公司提供的企业综合服务带来稳定的客户资源。

2、入驻企业综合服务

公司依托自主打造的“智谷汇”园区标准化管理和企业服务平台体系，仅面向园区入驻客户提供综合服务，并按客户租赁面积、租赁期限收取综合服务费。综合服务可划分为企业服务、物管服务和个人服务三个类别，具体包括工商财税、网络通信、办公装修、人才招培、金融撮合、知识产权、政策申报、法律顾问、宣传推广、技术研发、上市咨询、健康保养、物业管理、广告制作、会议会展、人文社群、创业辅导、专题培训、安全管理、市场推介等 20 项服务内容，以满足入驻企业日益提升的服务需求、降低入驻企业经营风险和经营成本为目的，提升入驻企业市场竞争力。

（1）企业服务

企业服务面向入驻园区的法人客户，是园区服务最主要内容，主要通过对接公司资源库，向客户推介所需具体服务的专业机构的方式提供。公司凭借多年的园区运营经验积累了数个资源库，形成了能够满足初创、成长、成熟不同阶段的入驻企业需求的全方位企业服务体系，涵盖工商财税、网络通信、人才招培、金融撮合、知识产权、政策申报、法律顾问、宣传推广、技术研发、上市咨询、广告制作、会议会展、市场推介 13 项服务内容。具体的企业服务项目如下表所示：

服务类型	具体项目
工商财税	企业注册、财税代理、企业管理、银行开户等资源库对接服务
网络通信	固话、宽带、短信系统等基础设施及电信运营等资源库对接服务
人才招培	人才招聘、渠道对接、高管猎头、人力资源管理等资源库对接服务，组织校园招聘会
金融撮合	贷款、信用担保及抵押登记、创投评估、融资咨询、财税咨询、会计代理等资源库对接服务
知识产权	贯标、商标、专利、软件著作权等资源库对接服务
政策申报	协助申报国家、省、市、区各类政府扶持资金；组织企业申报火炬计划、创新基金、科技攻关、新产品等各类国家、省、市产业发展计划和基金；协助企业进行高新技术企业认定，开展科技成果鉴定和专利项目申报工作
法律顾问	合同拟写、诉讼代理、法律顾问、非诉业务等资源库对接服务
宣传推广	新媒体宣传推广、视频制作

服务类型	具体项目
技术研发	软件开发、互联网信息服务、小程序开发、APP 研发等资源库对接服务
上市咨询	上市咨询、上市顾问、上市辅导等资源库对接服务
广告制作	营销策划、广告制作、图文印刷等资源库对接服务
会议会展	活动策划、会议活动、行业展览；推荐企业参加相关会议会展活动
市场推介	推荐各地政府及企业到园区企业参观考察、业务洽谈、技术撮合

除上述服务外，公司还充分利用园区内科研院所、企业和企业服务机构的研究、生产等条件，发起成立了“智谷汇企业家俱乐部”，增加园区范围内各企业之间的了解，开展企业互动，进一步推动园区内各企业协同发展。

（2）物管服务

2019 年 10 月前，公司委托物业管理公司为园区提供物业管理服务。物业管理公司制定物业服务方案，选聘专业公司承担物业的专项服务业务，直接向园区入驻企业收取物业费。公司主要对物业管理公司提供的服务进行考核，并协助园区入驻企业与物业管理公司的对接与沟通。

2019 年 10 月以后，为提升园区物业管理服务质量，公司开始自行制定物业管理方案，对物业服务内容进行拆分，聘请并组织物业管理公司、专项服务机构为入驻企业提供物业管理服务。公司对物业管理公司和专项服务机构的服务品质进行考核，并与入驻企业签订《物业服务合同》，由公司向入驻企业收取物业费。物管服务主要包括办公装修、物业管理、安全管理 3 项服务内容，具体的物管服务项目如下表所示：

服务类型	具体项目
办公装修	房屋装修、消防施工方案审查、过程监督、设备设施维保及办公室、实验室装修等资源库对接服务
物业管理	后勤保洁、园林绿化等资源库对接或提供直接服务
安全管理	安全培训、企业入室检查、园区商务配套检查、设备设施维护；定期组织消防演练、汛期演练

（3）个人服务

个人服务面向园区内大量办公人群，主要通过对接公司资源库，为园区办公

人群推介所需具体服务的专业机构的方式提供，提升员工的工作效率和归属感。此外，园区不定期提供社群互动、访谈讲座等园区互动服务，在形式多样的团队活动和员工培训中，加强园区内企业的凝聚力，形成高科技产业创新创业社群。个人服务主要包括健康保养、人文社群、创业辅导、专题培训 4 项服务内容，具体的个人服务项目如下表所示：

服务类型	具体项目
健康保养	健康体检、入职检查等资源库对接服务
人文社群	举办创意集市、足球赛、羽毛球赛、团建活动
创业辅导	创业辅导、管理咨询、企业诊断等服务或资源库对接服务
专题培训	智谷课堂专题培训，包含企业管理、项目申报、资金融通、文化建设、人力资源管理等培训内容

3、园区运营管理服务

公司依托自主打造的“智谷汇”园区标准化管理和企业服务平台体系，与其他园区物业持有方或园区项目发起方签署运营合作协议，对外输出“智谷汇”品牌，提供招商、运营和管理服务，并向园区产权持有方或园区项目发起方收取园区运营管理服务费。截至本招股说明书签署日，公司为内江建工集团有限责任公司、绵阳市智汇三新实业有限公司、成都武侯资本投资管理集团有限公司提供上述运营管理服务。

（三）发行人主营业务的构成情况

报告期内，发行人的主营业务收入的具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋租金	8,611.65	48.33%	6,858.62	49.11%	6,129.89	53.17%
企业综合服务费	7,491.71	42.04%	6,124.08	43.85%	4,732.09	41.05%
园区运营服务费	769.12	4.32%	121.36	0.87%	-	-
其他	946.53	5.31%	863.14	6.17%	666.03	5.78%
合计	**17,819.01**	**100.00%**	**13,967.20**	**100.00%**	**11,528.02**	**100.00%**

公司主要为客户提供产业园区房屋租赁、企业综合服务和园区运营服务，

2017 年至 2019 年，公司主营业务收入呈现持续增长趋势，近三年公司主营业务营业收入复合增长率为 24.33%。公司收入持续增长主要是由于公司重视园区招商能力培养，园区内产业聚集效应不断加强，吸引更多企业入驻，带来园区出租率提升。报告期内，公司房屋租金和企业综合服务费收入合计占比超过 90%，是公司主营业务收入的主要来源，随着运营产业园区出租率的提升，房屋租金和企业综合服务费整体呈上升趋势。

（四）主要经营模式

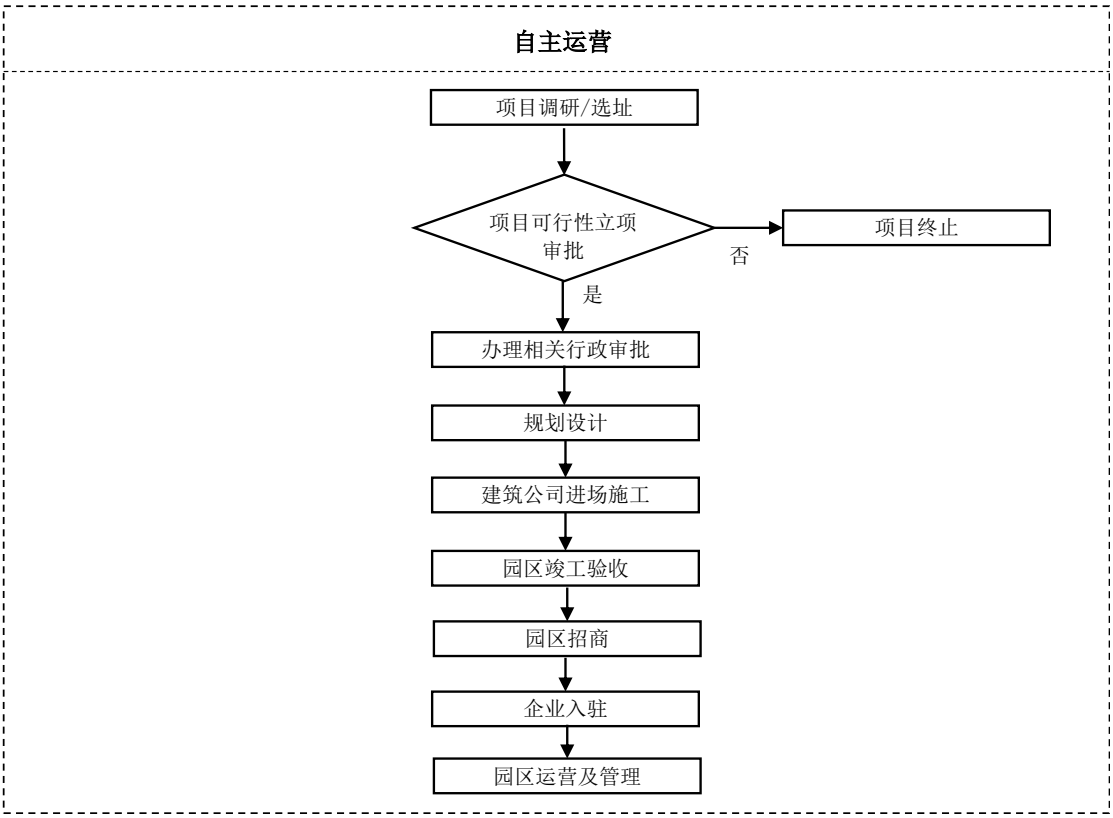
1、项目运营模式

公司项目运营模式可分为自主运营、承租运营和联合运营。目前公司项目以自主运营为主，承租运营及联合运营为辅。

（1）自主运营

自主运营是指公司经过前期调研、选址、可行性立项，完成监管部门对产业园区项目的行政审批手续，通过招投标程序外包产业园区建设工程，产业园区竣工验收后进入园区招商流程，待客户入驻后提供后续园区综合服务的运营模式。

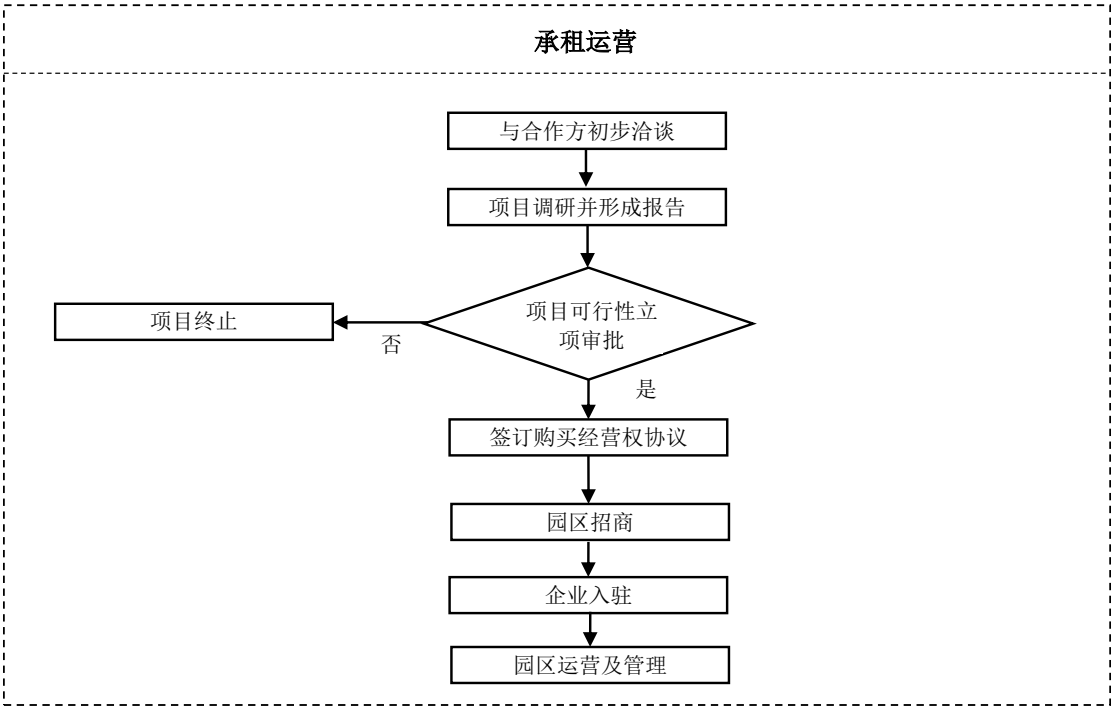
自主运营模式下，公司全部使用自有资金投入产业园区建设，并取得产业园区的全部产权，收入来源主要为向入驻客户收取的房屋租金和综合服务费。



（2）承租运营

承租运营是指公司先购买非自有产业园区的经营权，然后进行园区招商，待客户入驻后提供后续产业园区综合服务的运营模式。

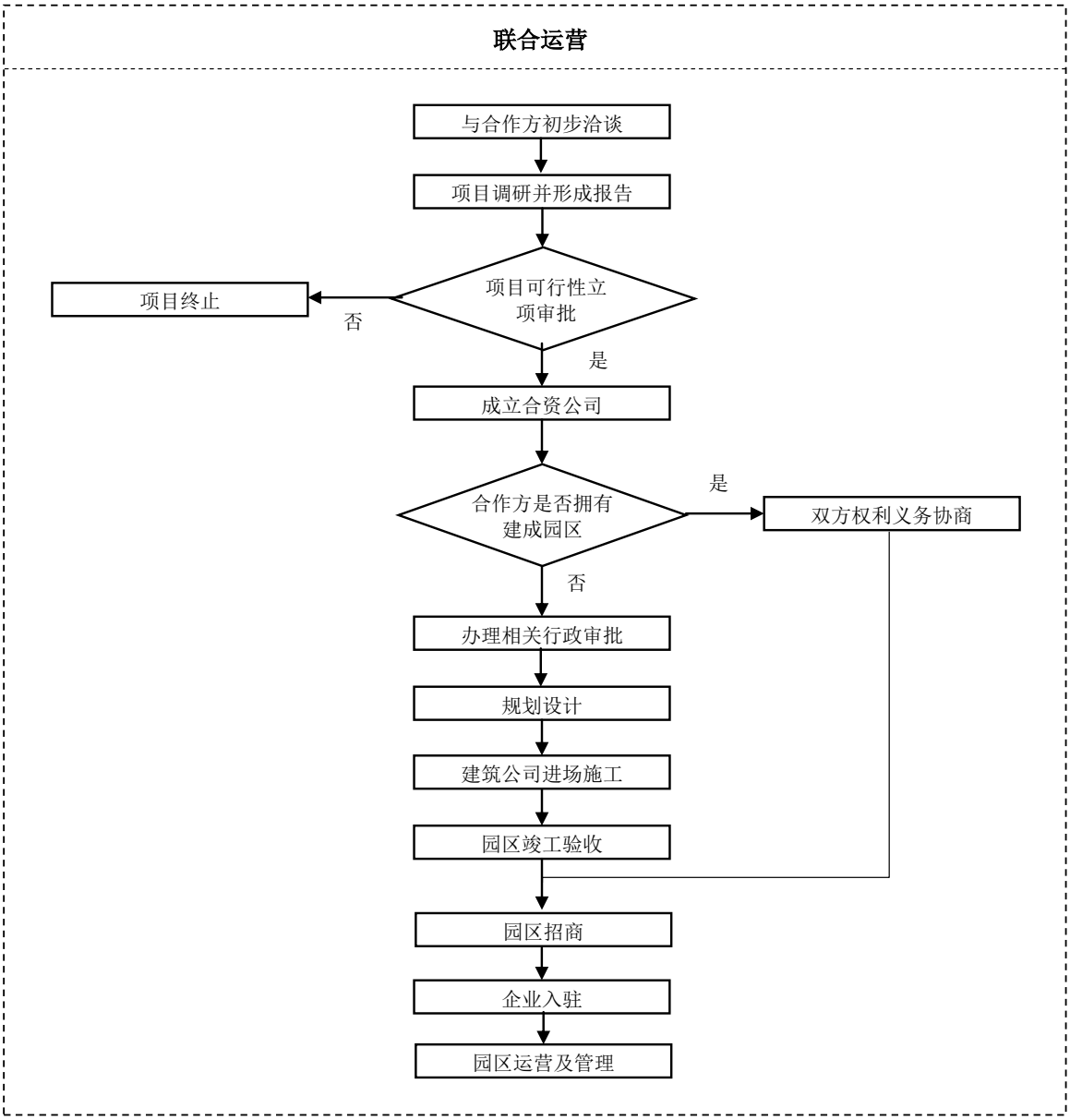
承租运营模式下，公司不拥有产业园区的产权，收入来源主要为向入驻客户收取房屋租金和综合服务费。



（3）联合运营

联合运营是指公司与其他公司成立合资公司，由合资公司作为产业园区规划、运营和管理实施主体的运营模式。若合作方已拥有建设完成的产业园，则公司通常提供招商服务，并输出成熟的“智谷汇”园区标准化管理和企业服务平台体系快速实现园区的良好运营管理；若合作方不拥有建设完成的产业园，则由合作双方共同规划新园区建设，按照合作协议的约定为新园区建设提供土地、资金等资源，并外包新园区建设工程，待新园区竣工验收后，公司提供招商服务，并输出“智谷汇”园区标准化管理和企业服务平台体系实现园区运营管理。

联合运营模式下，公司不拥有产业园区产权，收入来源主要为向园区产权持有方收取园区运营管理服务费。

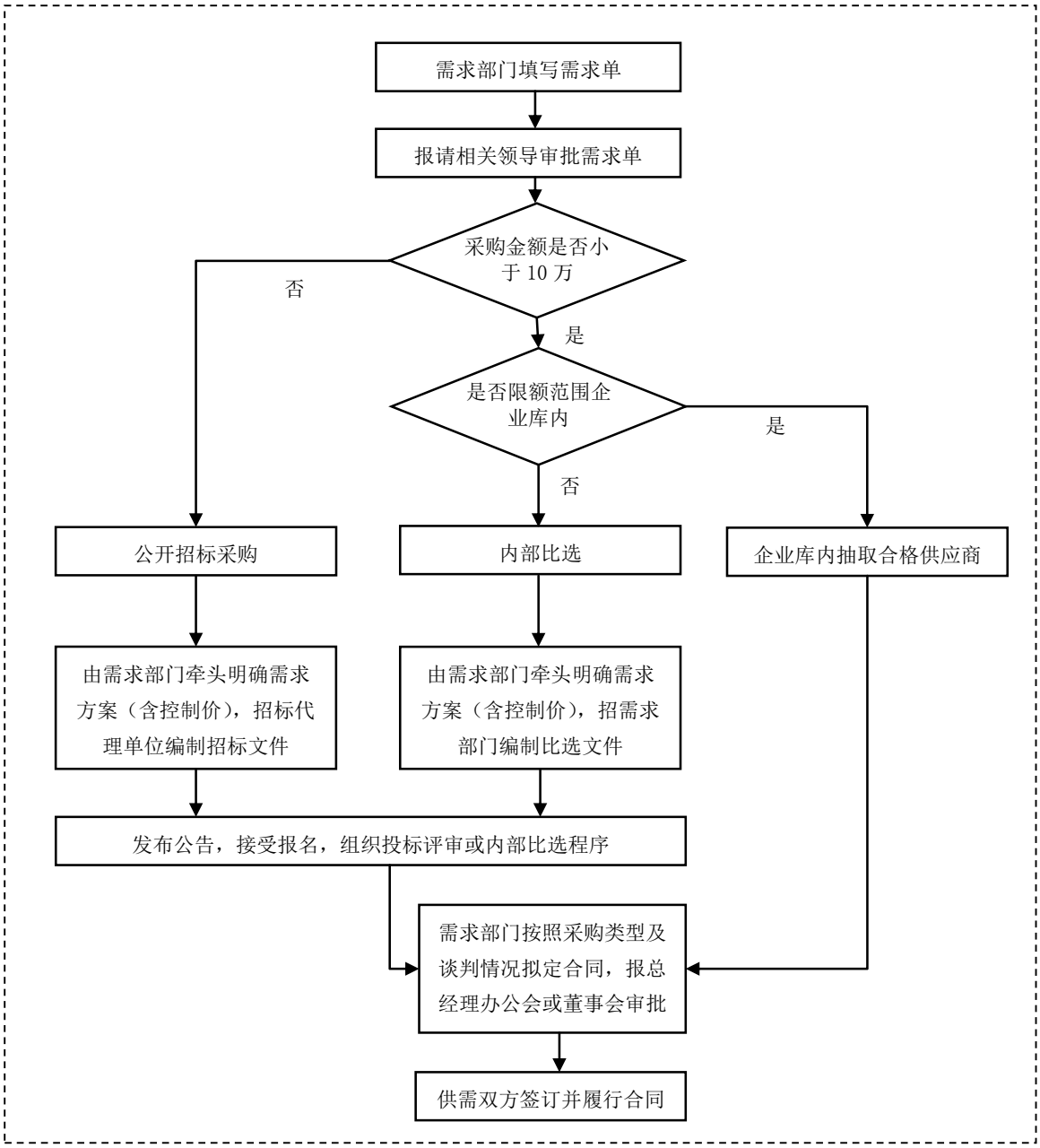


2、采购模式

报告期内公司主要向物业管理公司采购物业管理服务；向第三方专业机构采购软件开发、法律咨询、评估等服务；向园区规划及施工单位采购规划设计或建设施工等工程建设服务。

公司作为国有控股企业，建立了《武侯高新招标采购操作指引》，根据采购金额差异，采购模式主要包括如下三类：（1）单项合同估算价在 10 万元人民币以上的货物类和服务类，通过招标采购的方式进行；（2）单项合同估算价在 10 万元（不含）以下的货物类和服务类，若未设置限额范围企业库的，通过比选采购的方式进行；（3）单项合同估算价在 10 万元（不含）以下的货物类和服务类，

若已设置限额范围企业库的，在限额范围内企业库内随机抽取供应商实施采购。由上述三类采购模式确定供应商后，公司与供应商签订合同，双方履行合同约定的权利和义务，具体采购流程如下：



3、销售模式

（1）产业园区招商

公司主要客户为园区内入驻企业，公司在园区投入运营前即以开展招商工作，并持续至园区达到满租状态。公司主要的招商渠道有五种：公司依据公开信息进

行客户挖掘，主动对接目标客户；通过公司网站和第三方平台实现客户导流；以商招商；公司组织社群活动实现营销推广；武侯区政府招商部门信息共享。具体情况如下：

①主动对接目标客户

公司招商团队依据互联网公开数据进行客户挖掘，综合考虑企业所处行业、规模、成长阶段等信息，形成目标客户群。招商团队对目标客户群通过电话、邮件、登门等方式进行拜访，沟通需求，吸引优质企业入驻园区。

②通过公司网站和第三方平台进行宣传

公司通过在公司网站、智谷汇 APP、微信公众号等自有营销平台发布租赁信息，实现客户导流。除自有营销平台外，公司亦会借助第三方平台来进行宣传和推广，包括委托第三方机构帮助寻找客户资源，以及在知名的专业网站上发布招商信息等渠道，以此吸引潜在客户主动联系。

③以商招商

公司已经拥有一批较为稳定的客户，现有客户对公司所提供的服务有着较高的评价，部分已经入驻的客户积极为公司介绍和推荐其他具有租赁需求的潜在客户。公司园区内已入驻包括京东集团、中国移动、四川能投等行业龙头企业或其子公司，上述企业能充分发挥带动效应，吸引产业链上下游及周边配套企业集聚。

④组织社群活动实现营销推广

公司通过组织智谷品活、智谷俱乐部、智谷金融汇、智谷课堂等园区特色的社群活动，为客户提供企业间交流互动、专业培训、撮合融资等服务。社群活动对客户经营发展具有积极意义，有效提升客户满意度，同时扩大园区知名度，吸引潜在客户入驻。

⑤武侯区政府招商部门信息共享

武侯区政府根据自身政策规划和产业布局需求引进各类企业。公司作为武侯区国资和金融局下属产业园区经营企业，积极吸引优质企业落户园区。

武侯区政府下属单位及武侯区国资和金融局通过招商引资对公司获取有一

定的帮助，但公司获取业务并不依赖政府主导招商方式，报告期内，公司增加在媒体投放广告、软文、宣传视频频次，举办多场园区社群活动，重视产业聚集效应，提升园区服务品质，园区出租率不断攀升，通过武侯区政府招商部门信息共享方式取得客户的占比逐年下降，公司具有独立获取业务的能力。

（2）房屋租金和综合服务费定价原则

公司园区参考周边园区市场价格制定定价政策，并上报武侯区国资管理部门备案。公司与客户签订合同，通常同时在合同中约定为客户提供办公场所和综合服务，并就房屋租金和综合服务分别定价。房屋租金和综合服务费价格均采用市场导向定价原则，以每平米每月为计价单位。租金参考园区地理位置、客户特点通过商务谈判的方式确定，综合服务费则根据客户类型及所选服务不同进行差异化收费，具体情况如下：

① 一般孵化类客户

一般孵化类客户需求园区综合服务较少，主要为影视、安防等专业度较高的细分行业企业，该类客户数量较少。原则上可享受网络通信、办公装修 2 项服务，按照房屋租金与综合服务费 9:1 的标准确定价格。

② 深度孵化类客户

深度孵化类客户对园区综合服务需求程度较高，园区大部分客户属于该类型客户。原则上可享受工商财税、网络通信、办公装修、人才招聘、金融撮合等全 20 项园区服务，按照房屋租金与综合服务费 4:6 的标准确定价格。

③ 一般配套类客户

一般配套类客户需求园区综合服务较少，主要为超市管理、公寓管理等园区配套企业。原则上可享受网络通信、办公装修 2 项服务，按照房屋租金与综合服务费 9:1 的标准确定价格。

④ 专业配套类客户

专业配套类客户对园区综合服务的部分类型服务有需求，主要为武侯区机关事务管理局等政务配套。原则上可享受网络通信、办公装修、人文社群、安全管

理、健康保养、物业管理六项园区服务，按照房屋租金与综合服务费 7:3 的标准确定价格。

⑤其他类

主要为园区餐厅、银行、电信运营商等客户，公司仅向上述客户收取房屋租金，不收取综合服务费。

报告期各期公司房屋租金收入高于综合服务费收入。

（3）输出“智谷汇”园区标准化管理

在联合运营模式下，公司客户为非自有园区产权持有方。公司向客户输出成熟的“智谷汇”园区标准化管理和企业服务平台体系快速实现园区的良好运营管理。在与合作方开展产业园区的联合运营前，公司首先对合作方进行多次走访和反复洽谈，深入交换产业布局意见，聘请中介机构就当地产业聚集、项目开展可行性等出具研究报告，遴选具有发展潜力的产业园区项目。园区运营管理收费根据园区产权持有方选择服务项目情况通过商业谈判确定。

4、采用目前经营模式的原因和影响经营模式的关键因素分析

公司采用目前的经营模式，是依据园区经营与管理行业的发展特点和所处地缘等因素，结合公司的发展战略、竞争优势、资产规模和运营经验等因素所作出的选择。

（1）重视企业服务，降低入驻企业经营风险

公司顺应入驻企业对园区服务需求日益增长的行业发展趋势，运营的产业园区定位于加速地方产业集聚，不仅仅为企业提供办公场地，还重视为企业提供经营发展所需的工商财税、金融撮合、政策申报等多项综合服务，提高入驻企业经营效率，降低入驻企业经营风险。

（2）土地价格及建安成本较低，为采用自主运营为主的经营模式提供条件

公司以自主运营的经营模式为主，使用自有资金投入产业园区建设，并取得产业园区的全部产权。采用自主运营的模式，可以随时根据入驻企业实际经营状况增加租赁面积或清退，保持园区活力，避免出现“僵尸园区”，同时公司持有

土地和房产，有利于公司融资，抗风险能力较强。公司地处成都市，土地价格和建安成本相比一线城市价格较低，降低公司建设新产业园区扩大经营规模的投入成本，为公司采用自主运营为主的经营模式提供条件。

5、经营模式和影响因素在报告期内的变化情况及未来变化趋势

影响公司目前经营模式的主要因素包括入驻企业需求、土地价格及建安成本变化、公司管理能力等。

报告期内，影响公司经营模式的关键因素未发生重大变化，预计未来一定期间内公司的经营模式不会发生重大变化。

6、发行人经营模式的创新性

同行业上市公司产业园区多以园区“房产销售+租赁”的方式运营。公司自 2015 年 5 月起运营产业园区项目内所有房屋均不再对外销售，仅开展产业园区房屋租赁和入驻企业综合服务，有利于保持产业园区客户活性，实现产业园区可持续经营。

（五）发行人主要运营项目情况

截至本招股说明书签署日，公司已运营了 7 个产业园区项目，分别为 IT 软件动漫创意产业园、电子信息产业园、中小企业创业孵化中心、成都武侯高新技术创业服务中心、川南电商中心、文创产业聚集区及综合配套服务区、三台梓州织造产业园，入驻企业约 350 家，运营管理产业园区可租赁面积 47.57 万平方米，项目所在地以成都市为主，2018 年以来逐步跨区域外拓，向外延伸至内江市和绵阳市。公司主要产业园区项目中 IT 软件动漫创意产业园、电子信息产业园、中小企业创业孵化中心、成都武侯高新技术创业服务中心为公司及子公司自有房产；文创产业聚集区及综合配套服务区为享有经营权的房产；川南电商中心和三台梓州织造产业园为联合运营资产，公司不存在租赁房产情况。最近一年公司产业园区运营情况如下：

序号	项目名称	项目所在地	开展运营时间	可租赁面积（万平方米）	2019 年平均出租率	项目运营模式
1	IT 软件动漫创意产业园	成都	2010 年	4.25	75.53%	自主运营

序号	项目名称	项目所在地	开展运营时间	可租赁面积（万平方米）	2019 年平均出租率	项目运营模式
2	电子信息产业园	成都	2015 年	19.29	84.45%	自主运营
3	中小企业创业孵化中心	成都	2010 年	13.03	89.19%	自主运营
4	成都武侯高新技术创业服务中心	成都	2000 年	2.52	85.33%	自主运营
5	文创产业聚集区及综合配套服务区	成都	2016 年	7.42	89.75%	承租运营
6	川南电商中心	内江	2018 年	1.06	49.24%	联合运营
7	三台梓州织造产业园	绵阳	-	-	-	联合运营
合计/平均				**47.57**	**85.05%**	

注：三台梓州织造产业园尚处于建设及预招商阶段。

1、IT 软件动漫创意产业园

项目名称	IT 软件动漫创意产业园（西部智谷 A 区）
项目地址	成都市武兴五路 355 号
产业定位	知名企业总部聚集区
知名企业	中国移动设计院、正恒威实业、唐源电气等
运营时点	2010 年

IT 软件动漫创意产业园于 2010 年正式投入运营，是公司运营的第一批产业园区项目，采用自主运营模式。产业园区定位为知名企业总部聚集区，主要引进世界 500 强、国内 100 强、国内行业前 10 强、上市公司等知名企业及其子公司入驻园区建立四川省或西南地区总部，打造总部经济。园区具有单层 1,800 平方米超大面积设置，适合总部基地和区域中心公司。目前已入驻客户包括中国移动通信集团设计院有限公司、四川正恒威实业有限公司、唐源电气（300789）等。

报告期内，IT 软件动漫创意产业园总收入分别为 988.52 万元、1,209.82 万元和 1,321.89 万元，呈稳定增长趋势，占主营业务收入的比例分别为 8.57%、8.66%和 7.42%。

2、电子信息产业园

项目名称	电子信息产业园（西部智谷 B 区）
项目地址	成都市武科西四路 360 号
产业定位	政务服务中心及新兴产业聚集区
知名企业	启迪数字医疗、软通动力、网银在线等
运营时点	2015 年

电子信息产业园于 2015 年正式投入运营，是公司运营的第二批产业园区项目，采用自主运营模式。产业园区定位为政务服务中心及新兴产业聚集区，主要引进武侯区政务服务中心和信息技术类企业。产业园区 1 栋和 2 栋引进武侯区政务服务中心，实现武侯区税务局、武侯区行政审批局、武侯区规划和自然资源局、武侯区社保局等 14 家与企业开展经营活动密切相关的行政中心统一入驻，同时园区在全省较早配套智能化工位系统以及无声呼号系统，为入驻园区的企业客户实现“一站式”办理的便捷服务。除 1 栋和 2 栋外其他区域为新兴产业聚集区，设置独栋独层，包含专属会议室、休息室，为电子信息行业企业提供开放式的办公环境。目前已入驻客户包括成都启迪数字医疗科技发展有限公司、成都软通动力科创科技有限公司、网银在线（北京）科技有限公司等。

报告期内，电子信息产业园总收入分别为 5,514.10 万元、7,038.83 万元和 8,418.10 万元，呈稳定增长趋势，占主营业务收入的比例分别为 47.83%、50.40%和 47.24%。

3、中小企业创业孵化中心

项目名称	中小企业创业孵化中心（西部智谷 D 区）
项目地址	成都市武侯区武兴四路 166 号
产业定位	电子商务集聚区
知名企业	京东集团、同方电子、天创微波等
运营时点	2010 年

中小企业创业孵化中心 2010 年投入使用，是公司投入运营的第一批产业园区项目，采用自主运营模式。产业园区定位为电子商务集聚区，重点引进电子商务类企业，围绕国家和四川省电子商务产业要素和发展方向，构筑电子商务供应链、生态链体系。产业园区也对中小企业进行孵化，打造满足初创团队发展众创空间。目前已入驻客户包括京东集团附属公司、同方电子科技有限公司、成都天创微波技术股份有限公司等。

报告期内，中小企业创业孵化中心总收入分别为 4,415.10 万元、4,765.78 万元和 5,273.47 万元，呈稳定增长趋势，占主营业务收入的比例分别为 38.30%、34.12%和 29.59%。

4、成都武侯高新技术创业服务中心

项目名称	成都武侯高新技术创业服务中心
项目地址	成都市武侯区武青南路 33 号
产业定位	国家级科技孵化器
知名企业	口口齿、兴泰普乐医疗科技、慧安云智能科技等
运营时点	2000 年

成都武侯高新技术创业服务中心 2000 年投入运营，采用自主运营模式。为支持武侯高新产业园区运营及管理业务的发展，使公司主营业务完整、突出，2016 年 5 月 13 日武侯区国资办出具《关于对成都武侯工业园投资开发有限公司注入股权事项的批复》（成武国资和金融办〔2016〕41 号），同意将武侯区国资办持有的新创公司 93.33%的股权（出资额 11,199.03 万元）无偿划转到武侯工投。通过本次股权无偿划转，武侯工投持有新创公司 100%股权，鉴于新创公司是“成都武侯高新技术创业服务中心”产权所有者及运营方，因此，武侯高新通过全资子公司新创公司间接持有了“成都武侯高新技术创业服务中心”的产权及运营权。

成都武侯高新技术创业服务中心是科技部认定的“国家级科技企业孵化器”，是成都科技企业孵化器协会常务理事单位，并取得了“四川省小企业创业示范基地”等荣誉。已成为武侯区科技研发服务业和新一代信息技术产业发展和创新的核心聚集区，是成都高新技术产业发展的重要载体，主要服务智能制造、大健康、电子商务等新兴产业创新项目。两幢孵化楼设有 30 至 1,500 平方米不同规格的科研、办公和生产用房，配备了电话、宽带、会议室、多媒体学术报告厅、商务中心、商务茶轩、公共食堂等共享服务设施。园区为入孵企业提供经营的场地、政策申报、经营管理、人才招聘、法律顾问、知识产权、财税会计、融资贷款、市场推广、专题培训等方面的服务，以降低企业的创业风险和创业成本，提高企业的成活率和成功率。目前入驻企业约 90 家，曾成功培育高新技术企业 18 家、新三板挂牌企业 2 家。入驻客户包括成都口口齿科技术有限公司、四川兴泰普乐

医疗科技有限公司、四川慧安云智能科技有限公司等。

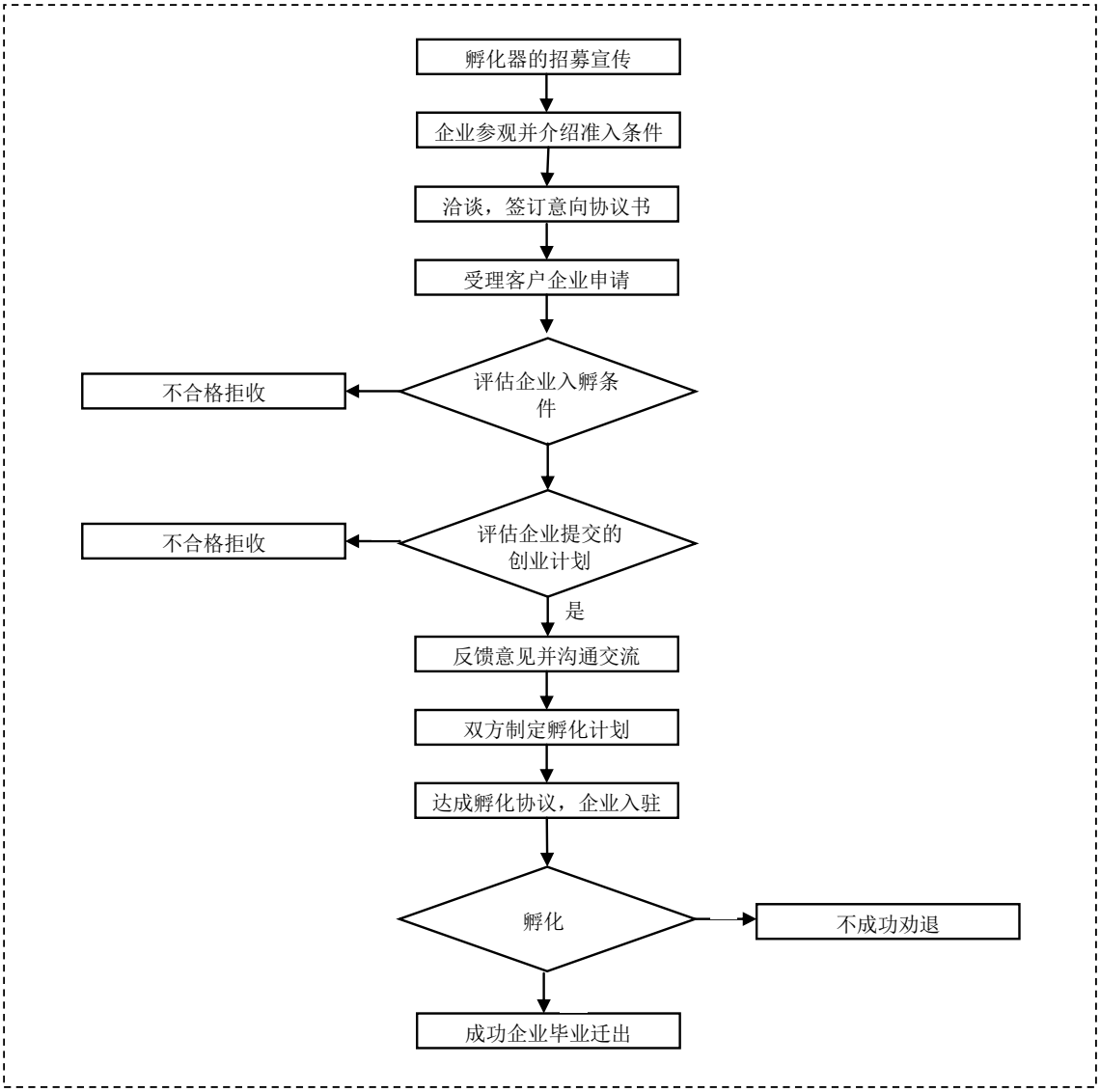
报告期内，成都武侯高新技术创业服务中心总收入分别为 587.47 万元、691.42万元和769.96万元，呈稳定增长趋势，占主营业务收入的比例分别为5.10%、4.95%和 4.32%。

公司为满足国家级科技孵化器的运营服务管理工作，提高孵化服务水平，明确企业的入孵、毕业标准和孵化程序，促进科技型中小企业健康成长发展，根据科技部办公厅颁布的《科技企业孵化器（高新技术创业服务中心）认定和管理办法》（国科发高字〔2006〕498 号）、《关于印发<中国科技企业孵化器“十一五”发展规划纲要>的通知》（国科发火字〔2006〕422 号）、《科技企业孵化器管理办法》（国科发区〔2018〕300 号）以及四川省科技厅颁布的《四川省科技企业孵化器（高新技术创业服务中心）认定和管理办法》等相关法规要求，制定了专门的国家级孵化器运营制度，如：

（1）入孵企业准入条件主要包括：①主要从事新技术、新产品的研发、生产和服务，应满足科技型中小企业相关要求；②企业注册地和主要研发、办公场所须在孵化器场地内，入孵时成立时间不超过 24 个月；③孵化时限原则上不超过 48 个月，入孵办公场地面积原则不超过 500 平方米。对于技术领域为生物医药、现代农业、集成电路、电子信息、智能制造等创新型领域的企业，孵化时限可延长至不超过 60 个月，办公场地面积可扩大至不超过 1,000 平方米。

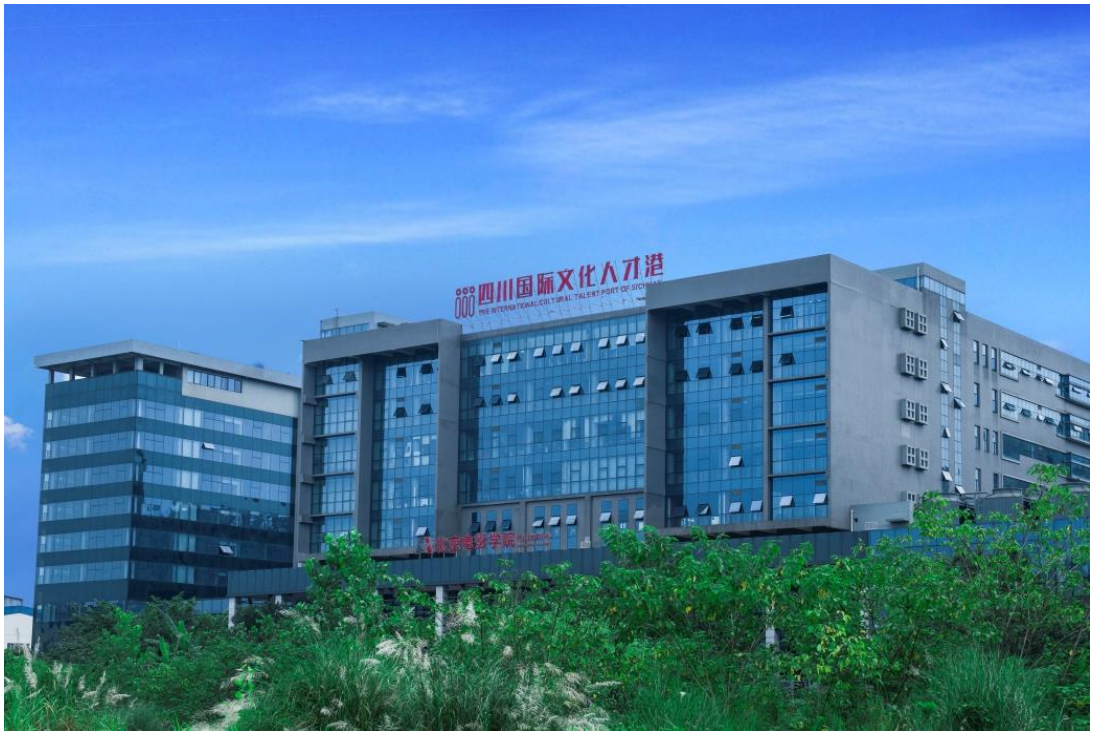
（2）孵化期届满，企业毕业评估条件主要包括：①经国家备案通过的高新技术企业；②累计获得天使投资或风险投资超过 500 万；③经营状况良好，在孵期间两年总收入超过 1,000 万；④在孵期间被兼并、收购获在国内外资本市场挂牌、上市。达到毕业标准的企业成功毕业迁出，未达到毕业标准的，园区对其进行劝退，结束孵化程序。

具体孵化流程如下图所示：



5、文创产业聚集区及综合配套服务区

项目名称	文创产业聚集区及综合配套服务区（西部智谷 C 区）
项目地址	武科西四路 128 号
产业定位	文创产业聚集区及综合配套服务区
知名企业	星声力量、智谷云尚酒店、成都银行等
运营时点	2016 年



文创产业聚集区及综合配套服务区园区产权由公司控股股东西部智谷公司所有。2016 年西部智谷公司与公司全资子公司新创公司签订《委托合同》，委托新创公司为入驻客户提供综合服务；2019 年西部智谷公司与公司签署《经营权转让协议》，公司受让西部智谷公司持有的文创产业聚集区及综合配套服务区地上建筑物经营权，采用承租运营模式。

文创产业聚集区及综合配套服务区园区定位主要为文化产业聚集区，主要引进广播电视电影、文化创意和设计等文创产业链企业，并引进银行、酒店等综合配套。2017 年园区引进北京电影学院组织的“四川国际文化人才港项目”，打造集“大型文化企业总部基地、中小型文化企业孵化平台、文化创意创业产业园、文化艺术教育培训中心” 为一体的文化创意创业综合体，同时作为北京电影学院在西南地区设立的培训基地以及招生考点。目前已入驻客户包括成都星声力量科技有限公司、智谷云尚酒店管理（成都）有限公司、成都银行股份有限公司等。

报告期内，文创产业聚集区及综合配套服务区园区总收入分别为 22.82 万元、128.03 万元和 1,311.45 万元，占主营业务收入的比例分别为 0.20%、0.92%和 7.36%。2019 年营业收入较前两年增长较快，主要系前两年公司仅向客户收取综合服务费，2019 年公司取得园区经营权后向入驻客户收取的房屋租金和综合服

务费。

文创产业聚集区及综合配套服务区项目涉及的土地、房产所有权人均为西部智谷公司，相关土地、房产均已办理权属证书。2018 年 8 月西部智谷公司与渝农商金融租赁有限责任公司签订了《融资租赁合同》，西部智谷公司将包括文创产业聚集区及综合配套服务区在内的房产作为租赁物进行融资租赁。西部智谷公司的经营情况良好，能够到期偿付相关融资本息，该事项亦不影响公司资产权属清晰，不会对本次申请发行上市构成实质性障碍。

6、川南电商中心

项目名称	川南电商中心
项目地址	四川省内江市兰桂大道 377 号
产业定位	电子商务
知名企业	圆木时代、勤为科技、千成电子商务等
运营时点	2018 年

根据《四川省人民政府办公厅 关于促进电子商务健康快速发展的实施意见》（川办发〔2013〕82 号）与《中共内江市委 内江市人民政府关于加快电子商务发展的实施意见》（内委发〔2014〕13 号）精神，全面推进内江市电子商务集中集聚集约发展，公司于 2018 年 8 月与内江龙腾电商经营管理有限公司合资设

立内江运营管理公司，并下设全资子公司内江聚缘，公司持有内江运营管理公司65%股权，拥有控制权。项目采用联合运营模式，双方通过合资公司联合运营川南电商中心项目，携手打造跨区域园区运营促进经济发展的战略试点。

川南电商中心是公司首个跨区域园区运营项目，是内江市确定的三大电子商务核心集中发展区之一。园区以建设成为“国家级电子商务示范基地”为目标，培育一批电子商务支柱企业，形成产、供、销全产业链的电商产业生态圈，打造百亿电商平台集群，促进内江市传统商贸业应用电子商务实现转型升级，推进先进制造业和农业领域电子商务应用。目前已入驻客户包括四川圆木时代科技有限公司、勤为科技有限公司、四川千成电子商务有限公司等。

2018 年和 2019 年，川南电商中心总收入分别为 133.32万元和 276.04 万元，占主营业务收入的比例分别为 0.95%和 1.55%，呈稳定增长趋势。

川南电商中心项目涉及的房屋所有权人为内江建工，相关房产已办理权属证书。内江建工将川南电商中心的部分房产抵押给乐山市商业银行股份有限公司内江分行，该事项不影响发行人资产权属清晰，且川南电商中心收入贡献较小，不存在对本次申请发行上市构成实质性障碍的情况。

7、三台梓州织造产业园

项目名称	三台梓州织造产业园
项目地址	四川省绵阳市三台县工业园区梓州产城新区
产业定位	鞋服织造产业
项目进展	已成立合资公司，园区建设阶段

根据武侯区人民政府和三台县人民政府签署的《区域协调发展战略合作协议》，武侯区政府和三台县政府立足区域现有条件和产业基础，将共同打造产业园区作为合作内容之一。双方共同打造产业园区旨在利用三台县广阔的载体资源，在三台县梓州产城新区共同打造品牌化的现代化示范园区，待园区建成后，充分发挥武侯产业招商的优势，协助三台招引优质产业项目入驻，着力构建“武侯总部”、“三台基地”的错位协调发展格局，联动推进区域融合发展。

公司以国家关于支持“飞地经济”发展相关文件精神、《区域协调发展战略合作协议》为指引，于 2019 年 2 月与三台县工投建设发展有限公司合资设立绵阳市智汇三新实业有限公司，公司持有 7.74%股权，三台县工投建设发展有限公司为合资公司控股股东。双方通过合资公司联合运营三台梓州织造产业园，项目目前尚处于建设及预招商阶段，公司目前主要提供“智谷汇”品牌授权、园区规划方案设计和开展预招商服务，2019 年总收入为 448.11 万元，占主营业务收入的比例为 2.51%。

三台县梓州织造产业园项目涉及的土地所有权人为绵阳智汇三新，相关土地已办理权属证书。2019 年 5 月和 2019 年 7 月，公司与绵阳智汇三新签订《最高额抵押合同》及《补充协议》，绵阳智汇三新将其持有的土地作为向公司借款的抵押物，该事项不影响公司资产清晰，不会对本次申请发行上市构成实质性障碍。

（六）发行人主营业务变更情况

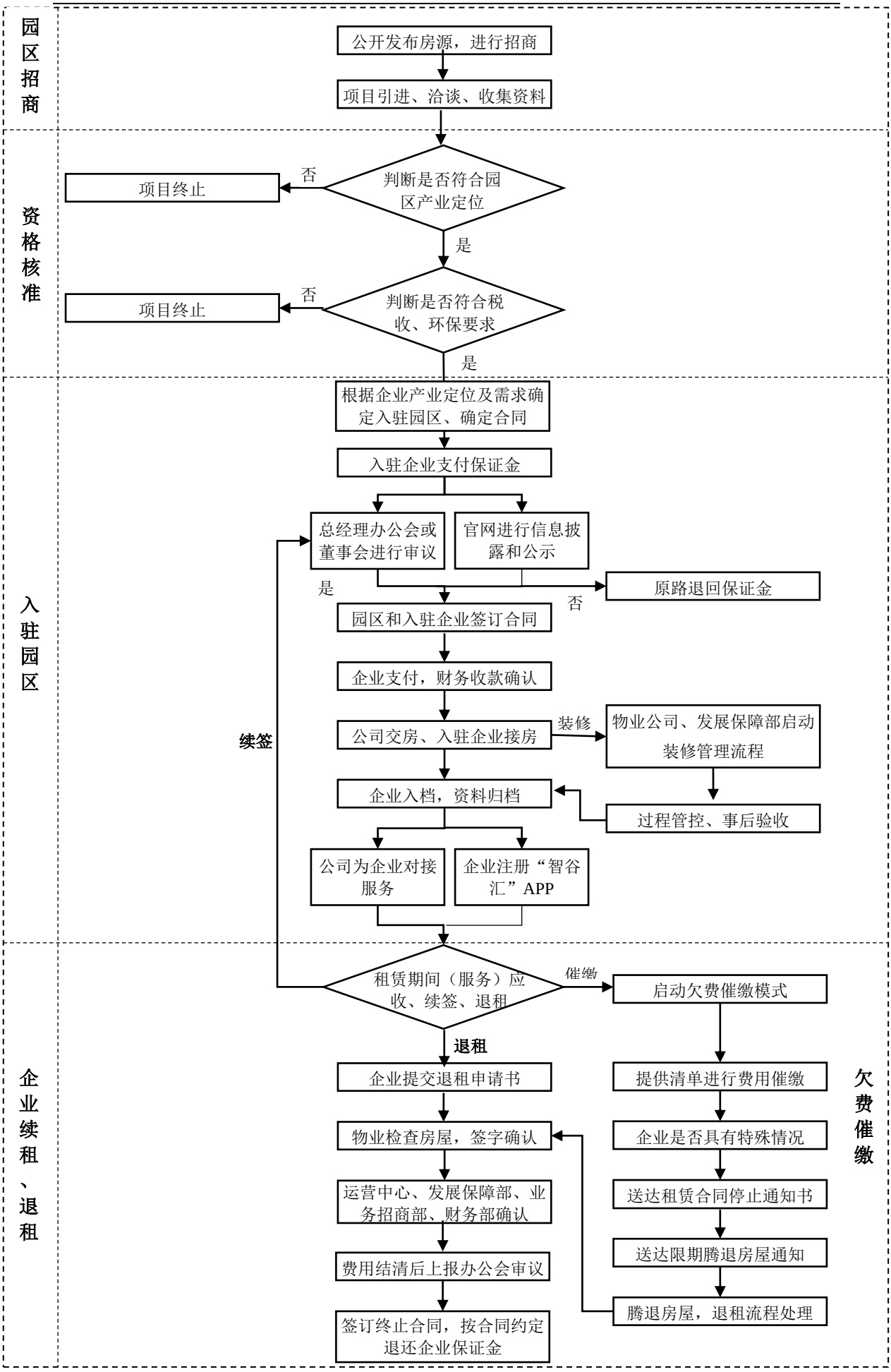
公司前身为成都武侯工业园投资开发有限公司，设立之初公司主营业务包括产业园区房屋销售、产业园区房屋租赁和入驻企业综合服务。为保持产业园区客户活性，防止园区房屋出售后，部分企业经营恶化退出，形成“僵尸园区”，影响园区运营的可持续发展，有限公司 2015 年第 1 次董事会审议通过《西部智谷营销执行方案》，自 2015 年 5 月起，公司运营产业园区项目内所有房屋均不再对外销售，仅开展产业园区房屋租赁和入驻企业综合服务。公司目前不存在房产销售业务，亦不存在未来从事房产销售业务的计划。

报告期内，公司主营业务未发生变化，主要服务和经营模式亦未发生变化。

（七）主要服务的流程

1、产业园区房屋租赁

公司已具备成熟的产业园区房屋租赁业务流程，包括招商、资格审核、入驻园区、催租、续租、退租等环节，涉及业务招商部、发展保障部、智谷汇运营中心及财务部等多个部门。具体如下图所示：


园区招商
公开发布房源，进行招商
项目引进、洽谈、收集资料
资格核准
判断是否符合园区产业定位
否
项目终止
是
判断是否符合税收、环保要求
否
项目终止
是
入驻园区
根据企业产业定位及需求确定入驻园区、确定合同
入驻企业支付保证金
总经理办公会或董事会进行审议
官网进行信息披露和公示
是
否
原路退回保证金
园区和入驻企业签订合同
企业支付，财务收款确认
公司交房、入驻企业接房
装修
物业公司、发展保障部启动装修管理流程
企业入档，资料归档
过程管控、事后验收
公司为企业对接服务
企业注册“智谷汇”APP
续签
企业续租、退租
租赁期间（服务）应收、续签、退租
催缴
启动欠费催缴模式
退租
企业提交退租申请书
物业检查房屋，签字确认
运营中心、发展保障部、业务招商部、财务部确认
费用结清后上报办公会审议
签订终止合同，按合同约定退还企业保证金
提供清单进行费用催缴
企业是否具有特殊情况
送达租赁合同停止通知书
送达限期腾退房屋通知
腾退房屋，退租流程处理
欠费催缴

（1）园区招商

公司园区主要招商渠道包括：依据公开信息进行客户挖掘，主动对接目标客户；通过公司网站和第三方平台实现客户导流；以商招商；公司组织社群活动实现营销推广；武侯区政府招商部门信息共享。详见本节“一、发行人主营业务、主要产品或服务及变化情况”之“（四）主要经营模式”之“3、销售模式”。

（2）资格核准

双方初步接触并确认入驻意向后，公司从拟入驻企业处收取基础资料，以核准其业务是否符合园区规定。若不符合相关产业定位要求，则洽谈中止；若符合相关产业定位要求，则需进一步核查税收及环保要求。税收方面要求企业税收隶属关系须在目标区域所辖范围内；环保方面企业必须符合国家产业发展及相关环保政策要求，满足工业园 ISO14001 环境管理体系要求。若企业能够达到各项要求，则进入后续签约入驻环节。

（3）入驻园区

产业园区与拟入驻企业进行洽谈，了解企业具体需求，并根据企业产业定位及具体需求为其确定相应园区，提供相应综合服务。公司需召开总经理办公会或董事会对新客户入驻事项进行审议，同时在官网上进行信息披露和公示。之后公司与拟入驻企业签署合同，约定租赁房屋位置及面积、租赁期限、房屋租金和综合服务费、费用结算方式、房屋租赁保证金、税收落户及税收优惠约定等事项。拟入驻企业按照协议要求支付租金和综合服务费并接房入驻。

（4）欠费催缴

若客户出现未按时支付费用的情况，公司向客户提供《逾期创业场地租金及创业服务费情况表》并进行费用催缴。若客户出现拖欠房屋租金和企业综合服务费超过三个月且情况恶劣的，公司向客户送达《关于限期腾退房屋的通知》，书面告知企业搬离时间，所欠租金以保证金抵扣，按退租流程办理。

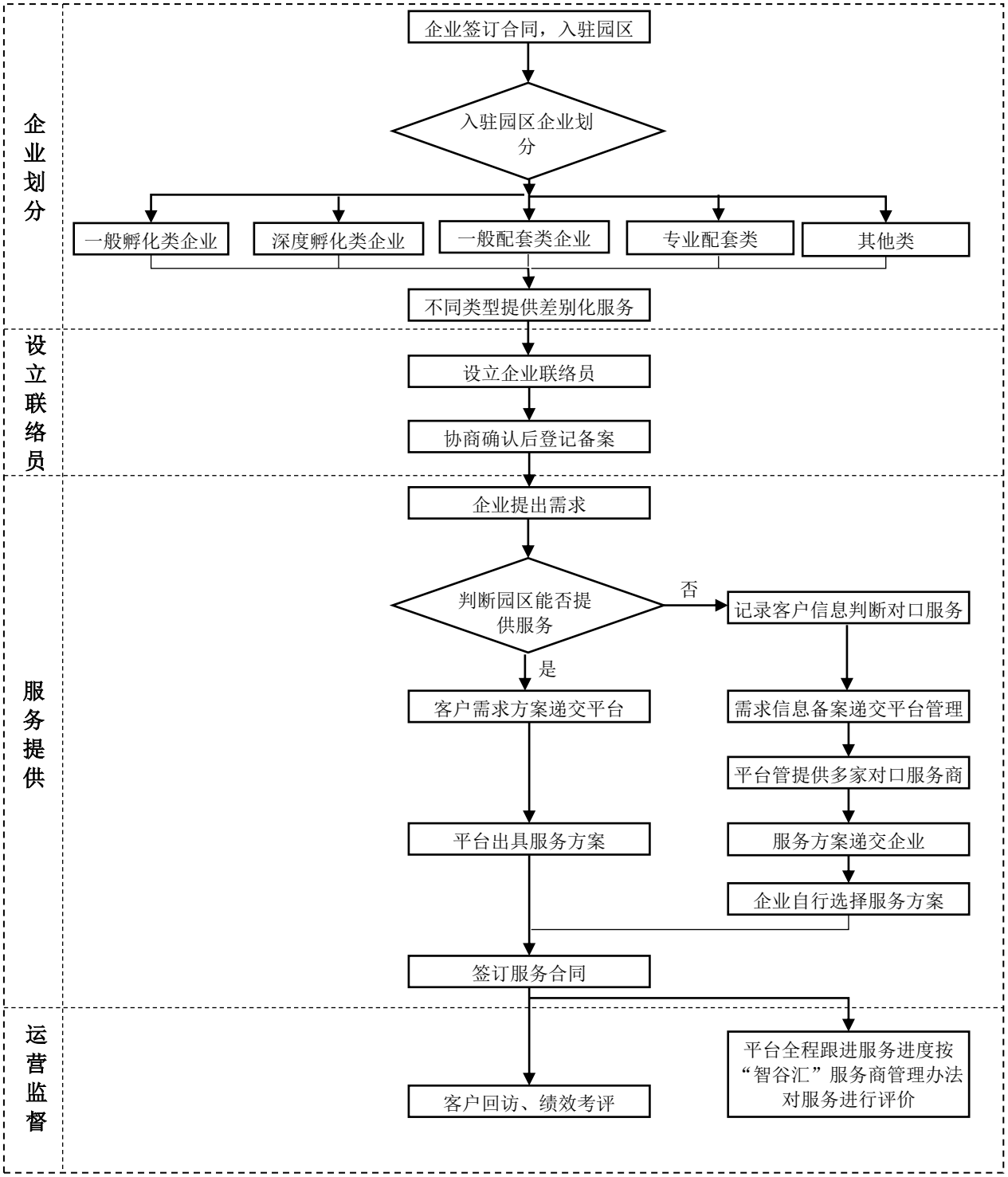
（5）企业退租

客户合同到期无续约需求的，提前一个月向公司提交《退租申请书》，申请

书内容应明确退租企业名称、房号、面积、退租时间、租金结算及保证金退还等情况，公司相关部门对退租企业《退租审批表》进行审批。公司现场检查房屋状况，按照退租审批表内容进行现场验收，并签字确认。在企业费用均已结清的情况下，退还企业保证金。

2、入驻企业综合服务

公司已具备完备的入驻企业综合服务流程，包括企业划分、设立联络员、服务提供、运营监督等环节，主要由智谷汇运营中心负责。具体如下图所示：



（1）企业划分

客户入驻园区后，公司通过对客户进行分析，按其所处行业及生命周期划分为一般孵化类企业、深度孵化类企业、一般配套类企业、专业配套类企业及其他类企业，并提供差别化服务。上述企业划分及定义详见本节“（四）主要经营模

式”之“3、销售模式”之“（2）房屋租金和综合服务费定价原则”。

（2）设立联络员

对客户进行划分后，公司根据客户发展状况以及具体需求，与客户协商一致后设立企业联络员。企业联络员作为公司与客户之间沟通的桥梁，原则上每季度需要对客户进行一次走访，其基本职责包括：

信息沟通：负责将科技园一切有关企业的培训、申报、投融资、政策、活动等信息告知客户。

服务提供：将客户提出的要求反馈给智谷汇运营中心，并督促解决方式、进度及效果。

结果负责：每个联络员是企业服务结果的第一负责人。

总结沉淀：每个联络员须将服务客户的情况录入企业数据库，通过不定期的企业服务分析，提升为客户服务的专业水准。

（3）服务提供

在设立联络员之后，客户可以通过联络员或者直接向公司提出需求，由园区自行提供服务或协助对接第三方专业服务商提供服务。

（4）运营监督

对于第三方专业服务商提供服务，公司将根据合同要求对服务提供商的工作进度和工作质量进行监控，并对其服务进行管理和评价。对服务质量较低的服务提供商进行备案，降低其推荐顺位；对于园区自行提供的服务，主要通过客户回访、员工绩效考评来进行管理。同时，公司设立园区客服和投诉邮箱，充分了解客户对于园区服务的投诉建议，不断改进完善园区综合服务。

（八）发行人质量控制情况

1、发行人质量控制措施

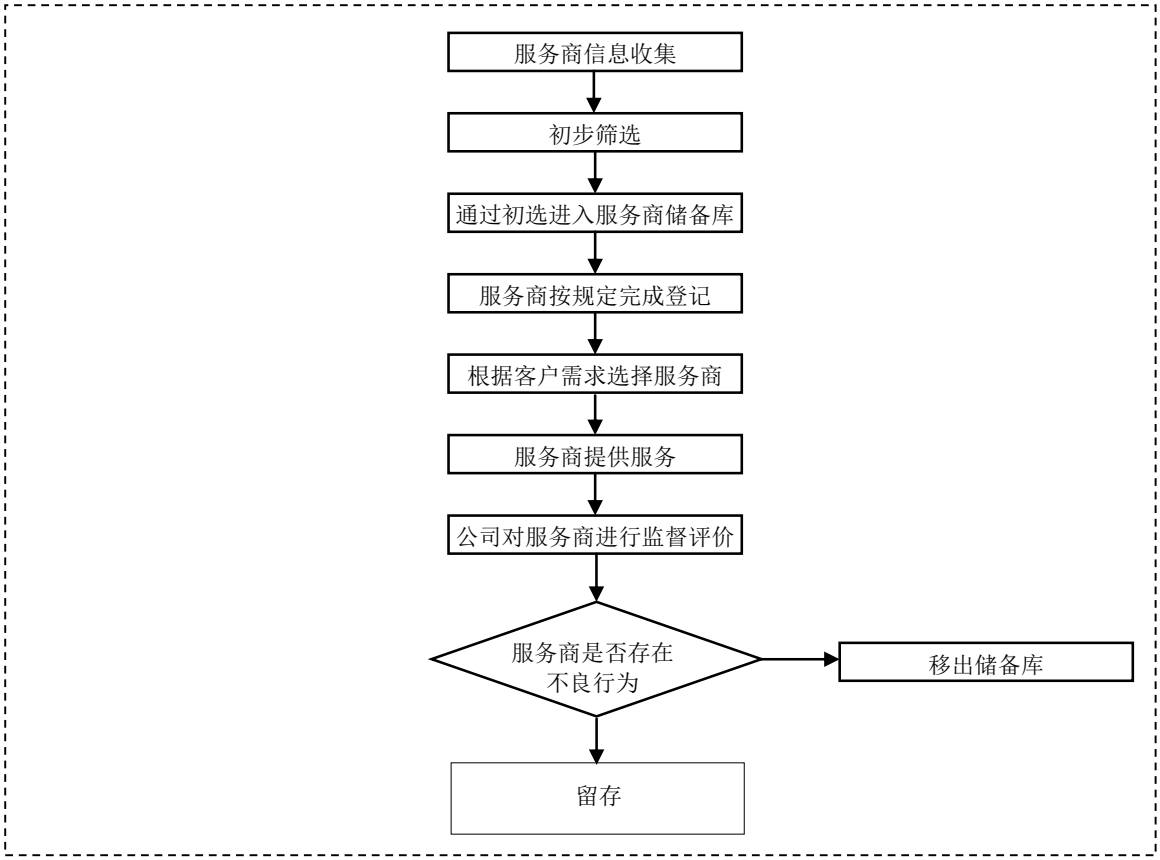
公司建立了《满意度调查制度》，由智谷汇运营中心主导，其他各部门辅助，每年度调查客户对园区企业综合服务工作满意程度，评估各项服务水准，研究整

改方案。发放给客户的满意度调查表主要针对工作质量、工作及时率、安全规范操作、工作态度、沟通能力等进行评估，是公司质量控制体系的重要组成部分。

除此之外，公司还制定了《投诉处理管理办法》、《奖罚制度》等，从制度上对公司的日常运营进行规范，避免服务与管理出现漏洞，产生质量危机。

（1）服务商管理

公司为园区入驻客户提供多样化多层次的综合服务，部分服务需要第三方服务供应商提供，因此需对服务商进行监督管理，保证服务质量。为更好管控孵化服务的质量，公司建立了完善的服务商管理控制体系，在服务商准入、服务对接过程中以及在服务完成以后，均制定了相应的管控制度。首先会对服务供应商的信息进行收集，初步筛选后录入公司服务商储备库，服务商按照规定要求登记信息。在客户提出需求后，公司在储备库里为其选择适宜的服务商，提供服务过程中进行实时监管和反馈。最后服务结束后结合客户意见对服务商监督评价，存在不良行为的移出储备库，反之对其进行留存。



（2）企业联络员制度

公司制定了《企业联络员制度》，提升了公司对企业服务的能力。联络员主要通过走访企业、专项服务、电话联络和感情联络等方式服务企业，其主要职责包括信息沟通、服务提供、结果负责和总结沉淀。同时，为了更好提升联络员服务质量，公司最后会对联络人进行考核，考核结果与联络员奖金挂钩。

（3）物业监督管理制度

根据物管条例及前期物业合同，并且结合园区实际，公司制定了《物业监督管理规范》。规范了对园区物业服务公司的监督管理，督促物管公司做好物业管理服务活动，不断提升物业管理质量，从而促进园区稳健、规范、可持续运行。公司主要通过日常巡查、月度考评、安全工作检查、维修维护整改验收和监督考评等手段来促进园区物业服务公司提高物业服务质量。

公司按照《物业监督管理规范》，每日对物业管理公司的物业服务质量进行日常巡查，每月组织月度考评。公司每半年对园区进行一次安全专项检查，现场填写检查记录，对涉及的问题和薄弱环节逐个进行检查诊断，并及时作出整改，消除安全隐患。维修维护及整改项目竣工后应由公司及物业管理公司双方现场验收，签署书面验收意见。物业管理公司应承担不低于半年的质保责任。公司对物管管理公司进行监督考评，建立监督考评机制，对物业管理公司提供服务的水平和质量、履行合同的情况进行监督检查和考评，对发现的问题督促整改并根据考评制度标准减少支付公司应支付给物管公司的物管费。

（4）服务中心管理制度

公司建立智谷汇运营中心负责园区企业综合服务，并制定《服务中心管理制度》，进一步完善了园区服务体系及平台，对入园企业实行全程培育服务和管理，从而为园区企业提供科技立项、成果转化、项目申报、技术合作、人力资源、工商税务等一站式服务。服务中心开设工作窗口、阶段性工作窗口和综合服务窗口等三个窗口，并制定了服务纪律和服务规范。同时公司还制定了《服务中心监督检查规定》，不定时检查智谷汇运营中心工作情况，加强对智谷汇运营中心服务事项办理情况和工作人员的监督检查，并且对考核不通过的接待人员给予辞退处分。

2、发行人服务质量纠纷情况

报告期内，公司未存在因服务质量问题而引起纠纷的情形。

（九）生产经营中涉及的主要环境污染物、主要处理设施及处理能力

发行人及其子公司主营业务为产业园区运营与管理，具体包括产业园区房屋租赁、入驻企业综合服务和园区运营管理服务。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类指引（GB/T4754—2017）》，发行人所处行业“L72—商务服务业”，不属于重污染行业。发行人生产经营过程不涉及加工生产，不会对周边环境造成重大影响。

保荐机构、发行人律师通过查询相关法律及环保主管部门的行政性法规，实地走访发行人及子公司，通过网络渠道查询相关环保主管部门的网站以及公开报道，查阅发行人及子公司制定的相关环保制度，核查公司营业外支出明细，确认发行人及其子公司从事主营业务生产经营过程不会对周边环境造成重大影响，报告期内，发行人及子公司不存在因违反环境保护相关法律法规受到处罚的情形。

二、发行人所处行业的基本情况

（一）发行人所属行业及确定所属行业的依据

根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司所属行业为“商务服务业（L72）”。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类指引（GB/T4754—2017）》，公司所属行业为“商务服务业（L72）”。

国民经济行业分类指引（GB/T4754—2017）中，商务服务业（L72）的二级分类综合管理服务（L722）包含园区管理服务（L7221）、商业综合体管理服务（L7222）、市场管理服务（L7223）、供应链管理服务（L7224）四个小类。其中，园区管理服务业指非政府部门的各类园区管理服务。

公司的主营业务为产业园区运营与管理，致力于为客户提供高端办公场所租赁和综合服务，加速地方特定产业集聚。除为客户提供经营场所外，还提供工商财税、金融撮合、政策申报、法律顾问、物业管理、人文社群、市场推介等 20

项服务内容，并对入驻企业所属行业符合园区产业定位提出要求，主营业务与商业服务业（L72）中的园区管理服务（L7221）定位相符，业务定位与房地产业具有本质区别。此外，公司行业分类确定为“商务服务业（L72）”符合仅从事产业园区运营管理，不涉及房产销售的同行业上市公司分类惯例，如锦和商业（603682）。

综上所述，公司将所属行业确定为“商业服务业（L72）”合理。

（二）行业主管部门、行业监管体制、主要法律法规和政策及对发行人经营发展的影响

1、行业主管部门及监管体制

公司主营业务为园区运营与管理，属于商务服务业。公司经营活动涉及综合服务、规划、招商、劳动力、税收、基础设施配套等方面，因此行业主要受国家发改委、商务部、国家市场监督管理总局、人力资源和社会保障部、财政部等部门的监督和管理。

此外，包括公司运营的成都武侯高新技术创业服务中心在内的部分园区为“国家级科技企业孵化器”，由科学技术部及其下属机构具体负责认定和监管。科学技术部的主要职责包括拟订国家创新驱动发展战略方针以及科技发展、引进国外智力规划和政策并组织实施，会同有关部门健全技术创新激励机制，编制国家重大科技项目规划并监督实施，推动科技园区建设，会同有关部门拟订科技人才队伍建设规划和政策等。

成都地区园区运营与管理行业自律组织主要包括成都科技企业孵化器协会、成都市楼宇经济促进会等。

成都科技企业孵化器协会是由成都地区科技企业孵化器、加速器、创业苗圃、科技园区、科技企业和相关专业服务机构自愿组成的具有独立法人资格的、不以营利为目的社会团体，经成都市民政局批准设立，主管单位为成都市科技局。目前，协会拥有会员单位近 160 家，包含国家级孵化器、众创空间及省市各级创业孵化服务机构。协会按照国家产业发展方向，提出和制定孵化器发展的规划和纲

要，引导和促进科技孵化器的发展，协调和解决孵化器和孵化企业在发展中遇到的问题和困难。新创公司为成都科技企业孵化器协会副理事长单位。

成都市楼宇经济促进会成立于 2014 年 11 月，是由从事楼宇经济和有关技术及其相关产业的企事业单位和为其服务的有关部门自愿结成的行业性、地方性、具有法人资格的非营利性社会组织，经成都市民政局批准设立，主管单位为成都市商务局。协会 268 家会员单位合计服务中国中西部代表性商业商务楼宇项目 650 余个。协会以促进城市繁荣、构筑城市高端产业发展服务平台、打造具有国际影响力的“楼宇项目”、“楼宇品牌”、“楼宇标准”及“楼宇服务”为目标，为把成都建设成为中国楼宇经济典范城市做出贡献。各自律组织在加强行业自律、促进行业发展、维护企业合法权益等方面发挥了重要作用。

2、行业的主要法律、法规和政策及对发行人的影响

产业园区是区域经济发展、产业结构调整和升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列重要使命，因此园区运营与管理得到了中央和地方各级政府较多的政策支持。公司所属行业相关的法律法规及产业政策如下表所示：

（1）国家级政策与法规

序号	年份	法规或政策名称	主要内容	颁布部门
1	2007 年	《国务院关于加快发展服务业的若干意见》（国发〔2007〕7 号）	为如何达到基本实现经济结构向以服务经济为主的转变，服务业增加值占国内生产总值的比重超过 50%，服务业结构显著优化，就业容量显著增加，公共服务均等化程度显著提高，市场竞争力显著增强，总体发展水平基本与全面建设小康社会的要求相适应的目标提出了相关建议。	国务院
2	2008 年	《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》（国办发〔2008〕11 号）	为促进服务业发展，在加强规划和产业政策引导、深化服务领域改革、提高服务领域对外开放水平、大力培育服务领域领军企业和知名品牌、加大服务领域资金投入力度、优化服务业发展的政策环境、狠抓工作落实和督促检查等方面提出了指导意见。	国务院办公厅
3	2010 年	《国务院关于中西部地区承接产业转	该意见为充分发挥中西部地区资源丰富、要素成本低、市场潜力大的优势，推动东	国务院

序号	年份	法规或政策名称	主要内容	颁布部门
		移的指导意见》（国发〔2010〕28 号）	部沿海地区经济转型升级，在全国范围内优化产业分工格局。对进一步指导中西部地区如何有序承接产业转移，完善合作机制，优化发展环境，规范发展秩序提出了相关建议。	
4	2012 年	《国家发改委、财政部关于推进园区循环化改造的意见》（发改环资〔2012〕765 号）	该意见明确指出了工业园区在经济发展中的重要支撑作用，在合理分析园区循环化改造必要性前提下，体系性的提出了园区循环改造的总体要求、原则、目标和相关组织实施要点。	国家发改委、财政部
5	2012 年	《国务院关于大力实施促进中部地区崛起战略的若干意见》（国发〔2012〕43 号）	该意见明确指出国际国内产业分工加快调整，为中部地区有序承接国内外产业转移、推动产业结构优化升级创造了良好机遇。中部地区也应加快发展服务业，加强重点物流园区的规划与建设，并规范文化产业园区建设。	国务院
6	2014 年	《国务院关于加快科技服务业发展的若干意见》（国发〔2014〕49 号）	该意见明确指出了当前加快发展科技服务业的重要意义，指出了发展科技服务业的总体要求和主要目标，并从合理调整业务布局和优化产业结构方面给出了相关建议。	国务院
7	2014 年	《国务院办公厅关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》（国办发〔2014〕54 号）	该意见对如何进一步发挥国家级经济技术开发区作为改革试验田和开放排头兵的作用，促进国家级经开区转型升级、创新发展提出了相关建议。	国务院办公厅
8	2015 年	《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》（国发〔2015〕32 号）	该意见确定了各项政策措施，旨在不断拓展大众创业、万众创新的空间，汇聚经济社会发展新动能，促进我国经济保持中高速增长、迈向中高端水平。	国务院
9	2015 年	《关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》（国办发〔2015〕9 号）	该意见确定了加快构建众创空间的目标，为总结推广创客空间、创业咖啡、创新工场等新型孵化模式，充分利用国家自主创新示范区、国家高新技术产业开发区、科技企业孵化器、小企业创业基地、大学科技园和高校、科研院所的有利条件，构建一批低成本、便利化、全要素、开放式的众创空间提出了相关建议。	国务院办公厅
10	2016 年	《关于科技企业孵化器税收政策的通	为促进科技企业孵化器的发展，财政部，国家税务总局决定对符合规定条件的科	财政部、国家税务总局

序号	年份	法规或政策名称	主要内容	颁布部门
		知》（财税〔2016〕89 号）	技企业孵化器在房产税、城镇土地使用税、增值税、企业所得税等多个税种实行有关税收优惠政策。	
11	2016 年	《国务院关于印发“十三五”国家战略性新兴产业发展规划的通知》（国发〔2016〕67 号）	该规划明确要求推进战略性新兴产业开放发展，拓展合作新路径打造国际合作新平台。建设双边特色产业国际合作园区，引导龙头企业到海外建设境外合作园区。加强国际科技成果转化和孵化、人才培训等公共服务体系建设。	国务院
12	2016 年	《国务院办公厅关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》（国办发〔2016〕14 号）	该意见在国家级经开区面临的国际国内形势和肩负的历史使命都发生了深刻变化的情况下，就如何通过完善考核、分类指导、综合施策，促进创新驱动发展，为稳增长调结构惠民生继续发挥生力军作用提出了相关建议。	国务院办公厅
13	2017 年	《关于支持“飞地经济”发展的指导意见》（发改地区〔2017〕922 号）	该意见对有关省（区、市）打破行政区划界限，创新跨区域合作模式，探索政府引导、企业参与、优势互补、园区共建、利益共享的“飞地经济”合作中面临的一些问题和制约提出了指导意见。	国家发改委、国土资源部、环境保护部、商务部、海关总署、工商总局、质检总局、统计局
14	2017 年	《国家科技企业孵化器“十三五”发展规划》（国科办高〔2017〕55 号）	该规划明确深入实施创新驱动发展战略，迎接全球新一轮科技和产业革命浪潮，紧抓我国大众创业、万众创新的时代契机，以构建创新创业生态为主线，全面激发全社会创新创业活力，持续推进我国从孵化器大国向孵化器强国迈进，建设创新型国家。	科技部办公厅
15	2017 年	《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》（国办发〔2017〕7 号）	该意见对促进开发区改革和创新发展，面对新形势，如何进一步发挥开发区作为改革开放排头兵的作用，形成新的集聚效应和增长动力，引领经济结构优化调整和发展方式转变等方面提供了建议。	国务院办公厅
16	2017 年	《中华人民共和国中小企业促进法》	该法律明确鼓励建设和创办小型微型企业创业基地、孵化基地，为小型微型企业提供生产经营场地和服务。地方各级人民政府应当根据中小企业发展的需要，在城乡规划中安排必要的用地和设施，为中小企业获得生产经营场所提供便利。	第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议（修订）

序号	年份	法规或政策名称	主要内容	颁布部门
17	2018 年	《科技企业孵化器管理办法》（国科发区〔2018〕300 号）	积极引导我国科技企业孵化器高质量发展，构建良好的科技企业成长生态。落实国家创新驱动发展战略，构建完善的创业孵化服务体系，不断提高服务能力和孵化成效，形成主体多元、类型多样、业态丰富的发展格局，推动创新与创业结合、线上与线下结合、投资与孵化结合，培育经济发展新动能，促进实体经济转型升级，为建设现代化经济体系提供支撑。	科技部
18	2019 年	《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11 号）	该意见对推进国家级经济技术开发区开放创新、科技创新、制度创新，提升对外合作水平、提升经济发展质量，打造改革开放新高地提出了指导意见。并积极支持符合条件的国家级经开区开发建设主体申请首次公开发行股票并上市。	国务院

（2）省级政策与法规

序号	年份	法规或政策名称	主要内容	颁布部门
1	2015 年	《四川省人民政府关于全面推进大众创业、万众创新的意见》（川府发〔2015〕27 号）	该意见为全面贯彻大众创新创业的决策部署，加快实施创新驱动发展战略，适应经济发展新常态，顺应网络时代新要求，全面推进大众创业、万众创新，打造促进经济增长“新引擎”，在总体思路和主要目标、主要任务、支持政策等方面提出了具体建议。	四川省人民政府
2	2016 年	《四川省产业园区创新改革发展规划（2016—2020 年）》川办发〔2016〕116 号）	该意见明确了产业园区是经济发展的有力引擎，是对外开放的重要载体，是深化改革的试验平台和城市建设的拓展空间，担负着引领区域经济社会科学发展的重要使命。为更好地发挥产业园区在全省经济社会发展中的集聚、示范、带动以及辐射作用，制定了一系列详尽的发展规划。	四川省人民政府办公厅
3	2016 年	《关于印四川省科技企业孵化器备案办法的通知》（川科高〔2016〕18 号）	该通知为加强对全省科技企业孵化器的指导，推动全省高新技术产业做大做强，明确了四川省孵化器的认定条件，申请备案的基本程序等细节规定。	四川省科技厅
4	2017 年	《四川省“十三五”服务业发展规划》（川府发〔2017〕23 号）	该规划为实现“十三五”期间积极推动服务业发展提速增效，力争到 2020 年，全省服务业增加值突破 2 万亿元大关，占 GDP 比重达 50%左右，基本建成“西部现代服务业强省”的目标。提出了“一核引	四川省人民政府

序号	年份	法规或政策名称	主要内容	颁布部门
			领、两带崛起、五区拓展”的服务业空间布局，重点发展十三大产业的服务业发展规划。	
5	2017 年	《四川省中小企业发展专项资金管理暂行办法》（川财企〔2017〕4 号）	该办法为促进四川省中小企业健康发展，规范和加强中小企业发展专项资金管理。明确规定专项资金将用于中小企业提升发展能力、完善服务体系、支持科技创新等方面。	四川省财政厅、四川省经信委、四川省科技厅
6	2017 年	《关于印发四川省高新技术产业园区认定和管理办法的通知》（川办函〔2017〕18 号）	为大力实施创新驱动发展战略，加快发展省级高新技术产业园区，促进产业转型升级，辐射带动区域经济发展。该办法扩大了四川省级高新区的认定范围，同时建立园区激励和退出机制，实行动态管理。并提出了截至 2018 年，全省力争新增国家级高新区 1-2 家，新增省级高新区 20 家以上的发展目标。	四川省人民政府办公厅
7	2019 年	《四川省人民政府办公厅印发四川省开发区发展规划（2018—2022 年）的通知》（川办发〔2019〕10 号）	该规划为将四川省开发区打造为创新与创业结合、孵化与投资结合、线上与线下结合的开放式服务载体。推进创新载体和平台建设，加快建设一批省级战略性新兴产业高新技术产业园区，鼓励和引导科技企业孵化基地、大学科技园、技术创新服务中心、技术转移中心等创新服务机构发展提出了指导意见。	四川省人民政府办公厅
8	2019 年	《四川省人民政府办公厅印发关于促进全省开发区改革和创新发展的实施意见的通知》（川办发〔2019〕10 号）	该意见为促进全省开发区改革和创新发展，积极推动开发区创新运营模式、发展飞地园区、加快建设现代产业体系、推动传统产业转型升级、倾斜支持科技创新，并提出了相关发展规划及政策支持。	四川省人民政府办公厅
9	2019 年	《四川省人民政府办公厅关于印发四川省国际（地区）合作园区发展规划（2020—2023 年）的通知》（川办发〔2019〕70 号）	该规划为深入实施四川省“四向拓展、全域开放”战略部署，将国际（地区）合作园区打造成推进全省经济高质量发展的新引擎、推动开放合作的新平台、强化创新驱动的新载体、促进绿色发展的新典范，进一步明确了全省国际（地区）合作园区的发展思路、发展方向以及定位布局。	四川省人民政府办公厅

（3）市区级政策与法规

序号	年份	法规或政策名称	主要内容	颁布部门
1	2015 年	《成都市创新驱动发展试点示范区建设管理办法》（成委发〔2015〕12 号）	该办法为着力打造一批国内领先、具有区域特色和国际竞争力的高科技产业园区、新经济新产业培育发展示范区、环高校院所科技成果转化区，加快培育新的经济增长点和创新发展新动能，为区域创新驱动、转型升级提供科技支撑和示范带动作用提出了相关意见。	成都市科技局
2	2015 年	《成都市人民政府关于印发“创业天府”行动计划（2015-2025 年）的通知》（成府发〔2015〕11 号）	该计划为认真贯彻落实国务院办公厅《关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》（国办发〔2015〕9 号），充分释放全社会创造活力，适应和引领成都经济发展新常态，驱动成都经济创新发展再出发提出了相关发展规划。	成都市人民政府
3	2015 年	《关于印发成都市中小企业发展专项资金管理办法的通知》（成财企〔2015〕39 号）	该办法旨在促进成都市中小企业健康发展，规范专项资金使用和管理，提高资金使用效益，对各政府部门的职责分工、专项资金使用范围和方式、专项资金的分配和支持方式做出了具体规定。	成都市财政局、成都市经信委
4	2016 年	《成都市人民政府办公厅关于加快成都市工业集中发展区建设若干政策的意见》（成办函〔2016〕159 号）	该意见为按照成都市委、市政府“工业强基”的总体部署，积极推进“3+N”工业园区规划的建设和实施，进一步加快我市工业集中发展区建设，进一步推动园区转型升级，提升园区承载能力提出了相关意见。	成都市人民政府办公厅
5	2016 年	《武侯区促进创新创业若干政策（试行）的通知》（成武府发〔2016〕20 号）	该通知为加快推进武侯区创新创业工作，在支持人才聚集、支持载体建设、支持企业创新、支持金融服务、支持创业活动等方面提供了若干扶持政策。	成都市武侯区人民政府
6	2016 年	《成都市产业集群协同创新项目管理暂行办法》（成科字〔2016〕28 号）	该办法旨在深入实施“改革创新、转型升级”总体战略，为打通政产学研用协同创新通道，促进科技与经济、创新与产业紧密对接，实现创新链、产业链、资金链和政策链整合发展，增强成都市创新创业动力和产业竞争优势，对业集群协同创新项目的项目条件、支持内容、征集与立项、管理与监督做出了具体规定。	成都市科技局
7	2017 年	《成都市武侯区关于实施产业立区战略若干政策的意见》（成武府发〔2017〕1 号）	该意见明确支持区级创新创业载体建设，对经第三方专业评审机构评审通过并经区经济和科技信息化主管部门认定的区级创新创业载体，给予相关补助。对已建区级创新创业载体，根据其发展规模、服务水平以及服务企业的数量，给予相关经	成都市武侯区人民政府

序号	年份	法规或政策名称	主要内容	颁布部门
			费补助。	
8	2017 年	《成都市创新创业载体资助管理办法》（成科字〔2017〕174 号）	该办法旨在支持成都市创新创业载体发展，明确设立市级创新创业载体资助专项资金以用于支持新建创新创业载体和已建创新创业载体提升服务质量。	成都市科技局
9	2017 年	《中共成都市委 成都市人民政府 关于创新要素供给培育产业生态 提升国家中心城市产业能级若干政策措施的意见》（成委发〔2017〕23 号）	该意见明确提出支持企业跨区域布局和产业梯度转移，对总部留在成都的外迁企业给予一定资金支持。优化土地利用规划，优先保障产业用地需求。围绕产业发展需要，根据城市空间布局和产业园区定位，引导企业在功能匹配的产业园区选址建设。	中共成都市委、成都市人民政府
10	2018 年	《关于印发成都市智慧园区（工业和信息化类）认定和管理暂行办法的通知》（成经信发〔2018〕11 号）	该办法明确鼓励支持成都市工业和信息化类产业园区创建为运营管理高效惠企、功能应用集成便利、智慧产业高端发展的智慧园区。每年度将对建设成效显著的智慧园区予以通报表彰，并在产业规划、项目对接、财经协调和资金补助等方面给予优先支持。	成都市经信委
11	2019 年	《加快完善成都市产业功能区投融资服务体系的若干政策措施》（成办函〔2019〕63 号）	该措施旨在进一步提升产业功能区资金要素供给效率，加快完善产业功能区投融资保障体系，优化资金筹集工作方式，为构建产业生态圈、创新生态链提供资金支持，结合成都市实际，提出了相关实施方案。	成都市人民政府办公厅
12	2019 年	《关于印发<武侯区促进创新创业发展打造“双创”升级版的若干政策>的通知》（成武府办发〔2019〕23 号）	该通知为加快推进武侯区创新创业工作，在人才引进培养资助、“双创”载体建设资助、校院企地协同创新创业资助、“双创”平台建设资助、国际合作创新创业资助、科技金融服务资助、“双创”活动开展资助等方面提供了若干扶持政策。	成都市武侯区新经济和科技局

上述政策对公司经营的影响如下：

国务院发布的《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11 号）和四川省人民政府发布的《四川省“十三五”服务业发展规划》（川府发〔2017〕23 号）、《四川省产业园区创新改革发展规划（2016—2020 年）》（川办发〔2016〕116 号）等政府政策为商务服务业及园区运营与管理在“十三五”期间的发展指明了方向和目标，明确要从扶持政策和资金渠道等方面给予推动和促进，优化开发建设主体和运营主体管理机制。支

持产业园区主体进行资产重组、股权结构调整优化，引入民营资本和外国投资者，开发运营特色产业园等园区，并在准入、投融资、服务便利化等方面给予支持，对公司的发展产生积极的引导作用。

此外，陆续出台的《关于支持“飞地经济”发展的指导意见》（发改地区〔2017〕922 号）、《四川省人民政府办公厅关于印发四川省国际（地区）合作园区发展规划（2020—2023 年）的通知》（川办发〔2019〕70 号）等指导意见，对于公司跨区域运营发展，坚持推动“总部+基地”战略，承接产业转移，提高服务水平和公司效益均有积极意义。

公司的生产经营符合国家产业政策。上述国家关于园区运营与管理的发展政策体现出各级政府对于发展产业园区、聚集相关产业的重视程度，为公司利用现有品牌、渠道、管理等方面的优势继续提升服务水平，增强核心竞争力，保持在西南地区园区运营与管理行业的优势地位提供了制度保障。

（三）行业发展状况

产业园区指在一定的产业政策及区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施、生产空间（如写字楼、研发楼、厂房、仓库、技术平台等）及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻，形成技术、知识、服务、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的特定区域。在我国，具备产业或者经济特征的区位环境如国家级经济开发区、文化产业园、企业孵化器等均属于产业园区的范畴。

自我国第一个外向型经济开发区——蛇口工业区 1979 年建立以来，经过 41 年的发展，产业园区在规模和结构上不断优化，为我国经济的发展做出了卓越的贡献。园区运营商为入驻企业提供有偿的园区运营与管理服务，提升企业经营效率，并集中为客户争取政府相关政策、税收支持，实现地方产业集聚所带动的规模效应。

企业与运营商在园区开发运营过程中实现协作共赢，共同创造社会效益与经济效益。产业园区是伴随着我国的改革开放而诞生、成长与发展起来的。同时在新形势下，新兴的运营思维、盈利模式、融资方式也在逐渐形成，园区运营与管

理行业逐渐聚焦园区综合服务，促进园区内生价值的提升，已经成为我国经济发展的重要引擎，产业成长的主要平台和重要基地。

1、行业发展历程

（1）世界产业园区发展历程

现代产业园区最早起源于美国，在 19 世纪末作为西方国家一种规划、组织和管理工业发展的手段而出现。1951 年在美国西海岸加州斯坦福大学附近，世界首个现代产业园区——斯坦福科学工业园（后发展为全球最大的电子工业基地“硅谷”）成立，开创了世界各国建设产业园区、发展特色产业的先河。现今世界范围内各种名称和类型的产业园区已经成为发展现代工业及高新技术产业的重要基地，对这些国家和地区乃至全世界的发展都不同程度地发挥了重要推动作用。

世界现代产业园区的发展历程，大体上可分为三个阶段：（1）第一阶段：1951——1980 年的缓慢发展期；（2）第二阶段：1981——1990 年的快速发展期；（3）第三阶段：1991 年——至今的扩散发展期。

自 1951 年全球第一个现代产业园区——斯坦福科学工业园建立以来，多个国家及地区对现代产业园区进行了初步摸索，但均发展缓慢，截至 1980 年，全球的产业园区仅分布在欧美十余个工业发达国家。20 世纪 80 年代以后，顺应全世界范围内高新技术及其产业崛起的时代潮流，产业园区在全球迅速发展。1981 至 1990 年 10 年间产业园区数量急剧增长，分布地域也逐步扩大到了数十个国家和地区。进入 20 世纪 90 年代，包括我国在内的许多发展中国家和地区逐渐认识到现代工业及高新技术产业发展的重要地位和作用，为了缩短与发达国家的差距，纷纷制定加速发展现代工业及高新技术产业的政策，有力地促进了产业园区的建设和发展。目前，全球范围内产业园区的建设，呈现出日益加强的态势，数量和规模正在不断扩大，建设的标准和质量也逐渐提升。目前，全球不同级别、不同规模的开发区不计其数，全球范围内产业园区随着新技术革命的推进而不断发展，已成为强劲推动产业发展以及区域经济发展的新引擎。

（2）中国产业园区发展历程

产业园区是我国经济改革开放的产物，我国产业园区经历了侧重生产需求、产业发展需求、产业链条需求的多代产业园区阶段，目前已经进入了侧重综合服务需求的第四代产业园区阶段。产业园区是承载不同产业发展的载体，并非地产产品，因此，园区的开发建设只是开始，核心在于园区运营与产业服务，从“搭框架”到“精装修”，产业园区的运营也正在不断地颠覆传统的思维模式。

第一代产业园区：

改革开放初期，国内各种产业百废待兴，技术、资本基础均较为薄弱，产业以劳动密集型为主，此时的产业园区，产业定位模糊，企业类型庞杂，功能相对简单，主要是在区位交通条件相对优良的区域，提供满足企业基本生产条件要求的物理空间。

第一代产业园区大多分布在沿海开放城市，载体形式基本为单一的生产厂房，且以自建厂房为主，主要满足企业的生产制造需求，很少有其余功能形态。而其产业内容也以纺织服装、五金材料等技术含量相对较低的日常生活消费品制造为主。虽然第一代园区的条件相对单一，但其很好地契合了改革开放初期，我国廉价劳动力丰富，消费品匮乏的历史环境，推动了中国工业化历程的强劲起步，也为中国经济积累了发展的原始动力。

第二代产业园区：

20 世纪 90 年代，各类经济技术开发区和高新技术园区如雨后春笋般在全国兴起，带动了第二代产业园区的出现。与第一代产业园区相比，第二代园区除生产制造外还拥有了科技研发、商务办公等功能，并且还出现了标准厂房以及孵化办公楼等功能形态。一些资本密集型产业得以发展，经济进入投资驱动时代，以上海张江高科、北京中关村为代表的科技型产业园区也悄然诞生。同时产业园区不再是沿海城市的独舞，内陆省市中具有良好产业基础、人才储备和技术创新能力的城市开始崭露头角，异军突起的武汉光谷、西安高新区等产业园区都是典型代表。

在该阶段，许多园区已经具有明确的产业主题，如技术含量相对较高的汽车制造、生物医药、电子信息等高新技术产业，通过同类企业聚集进一步提升生产

效率。同时随着企业对园区配套设施需求的上升，园区内开始出现工业大厦、餐饮娱乐、公寓、住宅等产品，但总体看，产业园区的配套设施档次依然处于较低水平。相对第一代园区的低端劳动密集型产业，第二代产业园区的高新技术产业更重要的特征是资本和技术密集，其有效的促进了各地产业结构的升级，提升了地方经济增长中的技术附加值，增强了区域的创新能力，推动我国开始由比较单一的劳动力红利经济，向一定程度的技术红利经济发展。

第三代产业园区：

进入新世纪以来，汽车、生物制药等技术密集型产业成为经济增长的主要力量，但随着产业的进一步升级，产业内部分工愈发复杂，产业链条开始逐步延长，除了同类企业集聚之外，企业更关注产业链上下游的衔接与配合，即“产业链条”对效率的提升。面对这样的需求，产业园区也进行了进一步提升，除具有明确的产业主题外，也更加有意识地进行“强链补链延链”，园区建筑产品更加多样化，产品的适用性和组合性较强。

第三代产业园区内的企业专注于核心业务，周边围绕多家供应链上下游企业，提供原材料和生产性服务，产业园区的功能愈发复合化。与第二代产业园区相比，第三代园区内工业厂房的比例开始下降，商务楼和办公楼逐渐成为园区内的主体，在产业方面除了原有产业外还出现了包括交通运输业、现代物流业、金融服务业、信息服务业和商务服务业等与原有产业密切相关的服务行业。所以第三代产业园区不但完善了复合产业园区的功能，而还使各个产业在分工上进行了进一步的细分，同时园区生活配套、商务配套设施的品质也有所提升，园区运营服务的概念也逐渐扎根。这一阶段以苏州工业园为代表的一些产业新城颇具示范意义，园区运营主体也更加多元化，大批民营企业纷纷进入，产业园区日渐火爆。

第四代产业园区：

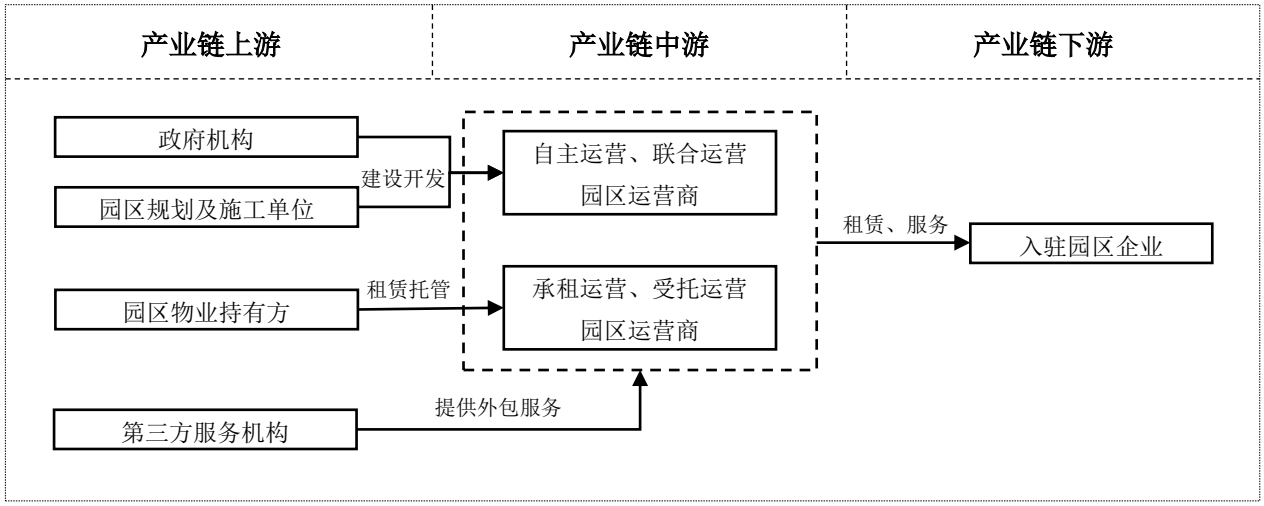
第四代产业园区除具有清晰的产业定位和产业链条外，更注重产业生态和入驻企业的发展需求，园区内聚集企业发展需要的资本、服务、产业、科研机构等各类生态要素，形成一个各主体深度链接、相生互动的平台生态网络。在管理与服务方面，园区能够为企业提供创业孵化、产业发展、股权投资、公共平台等生态化服务，并充分应用“云大物移智”等信息技术，使园区管理智慧化程度大幅

提升。从第四代产业园区开始，我国园区运营与管理行业进入了全新轨道，完成了“重资产”到“重服务”的过渡，园区运营服务成为了产业园区的焦点及全新增长点。同时，聚焦园区服务后，园区逐步轻资产化，资金壁垒相对减弱，行业门槛逐渐降低，园区运营商如雨后春笋般在全国各地兴起，但因起步较晚，大多仍处于初级阶段。在经历 40 余年的快速发展后，产业园区正迎来新的十字路口，具有产业生态、增值孵化、创新驱动等特质的第四代产业园区是面向未来的发展方向。

2、行业经营模式

（1）产业链分析

园区运营与管理行业产业链的主要参与方包括政府机构、园区规划及施工单位、园区物业持有方、第三方服务机构、园区运营商（可细分为自主运营、联合运营、承租运营、受托运营四种模式）和入驻园区企业。各产业链参与主体具体情况如下：



A、园区运营商

园区运营商作为产业园区运营与管理的具体执行者，着眼于整合产业发展和企业客户需求，以兼具社会效益与经济效益为主要目标，负责园区建设前期的项目选址、土地获取、园区定位规划，外包工程建设招标和验收，针对园区相关产业链进行匹配招商以及提供后期运营管理和专业服务等具体工作。

园区运营商可细分为自主运营、联合运营、承租运营、受托运营四种模式，

其中自主运营和联合运营模式的园区运营商自行建造产业园区，需要从政府机构和园区规划及施工单位获取项目用地及开发建设服务。承租运营和受托运营模式的园区运营商因没有自有物业，需向园区物业持有方租赁或受托管理产业园区项目。

B、政府机构

政府作为园区建设的发起方和指导者之一，以推动地方经济、税收和就业为主要目标，通过政策制定来引导产业发展，在土地性质、土地用途等事项上给予政策支持，为园区运营提供制度基础和保障。同时通过招拍挂程序对相关土地进行出让，为产业园区项目开发建设提供土地来源，参与或部分参与土地一级开发工作。

C、园区规划及施工单位

园区规划及施工单位作为产业园区开发与建设的主力军，具体负责园区的规划设计和工程施工建设。除部分采取自主运营或联合运营模式，并拥有自主开发建设能力的园区运营商外，剩余运营商在获得土地使用权及相关监管审批后均需聘请园区规划及施工单位帮助其进行园区开发建设工作。

D、园区物业持有方

物业持有方即园区物业建筑的所有权人，一般其主营业务并非产业园区运营，不具备相关园区运营经验。针对承租运营、受托运营园区运营商，园区物业持有方属于其上游机构，物业持有方将自有物业租赁或托管给运营商进行园区运营与管理，向其收取物业租赁费或者支付受托管理费。

E、第三方服务机构

第三方服务机构是指园区运营商为入驻园区企业对接金融投资、工商财税、商务咨询、人才服务、知识产权等相关配套服务的上游机构。随着园区运营商提供的服务愈发多元及精细化，部分园区运营商构建了服务商资源库，待客户提出相应需求后进行有效撮合，对接相关服务，第三方服务机构也随之成为产业链的重要参与主体。

F、入驻园区企业

入驻企业是园区终端使用者，以稳定经营场址、满足发展需求、降低经营成本、提升收益与形象等为主要目标，入驻符合自身办公和经营需求的产业园区，有偿使用园区物业和综合管理服务，与园区内其他企业协同发展。

（2）业务模式

通过对是否自持物业进行判定，可以将园区运营与管理行业分为自有物业和租赁物业两大类，再对其进一步细分可以得到四种行业运营模式：自有物业下的自主运营模式和联合运营模式，租赁物业下的承租运营模式和受托运营模式。

A、自主运营

自主运营模式指园区运营商独立拥有园区物业产权，并自行对其进行经营管理的模式，该模式下，园区物业权属方与运营管理方为同一主体，目前采用自主运营模式的园区运营商占据着行业的主体地位，他们大多拥有雄厚资金实力及成熟园区运营管理经验，如上海张江高科技园区开发股份有限公司、北京电子城高科技集团股份有限公司、上海市北高新股份有限公司等。自主运营模式下，特定位置园区的建设运营具有排他性，可为运营商后续的园区业务奠定市场主导地位，且运营商可获取园区开发运营管理全产业链的主要收益，包括但不限于租赁及服务收入。同时，自建自营模式下，分期建设、定位调整、服务体系构建、物业改造、商住配比调整等的灵活度也更大，物业资产自持更能确保后续园区品质管理和准确一贯的产业定位，有利于培育先进产业集群、落地地区产业规划等，促进园区内生价值的提升。同时核心城市、核心区域的园区物业升值显著，在运营服务良好的情形下，资产价值和提升潜力更高。但此模式同时也存在“重资产”的特征，存在投资大、回收期长等弊端，商业服务精细化分工的背景下，包括“受托运营”、“联合运营”、“承租运营”等在内的“服务输出”模式应运而生。

B、联合运营

联合运营模式指多方共同运营与管理同一园区物业载体的模式，其合作模式丰富多样，通常园区开发建设投资方与运营管理方共同出资、通过成立合资企业或签订契约协议的方式开展园区的开发管理与运营工作，参与各方充分发挥自身

资源优势，共同参与从园区初始的规划布局、市场定位、产业定位，到中后期的物业招商、运营管理服务等园区全生命周期内的工作，风险共担，其主流收益分配方式为按持股比例分享收益或按协议约定分成等。

C、受托运营

受托运营指园区物业持有方将其物业委托园区运营商管理的模式，受托运营模式下园区物业权属方因自身运营管理能力受限等原因，委托市场中具备成熟园区运营管理经验的第三方服务商对旗下园区进行专业化运营，并赋予第三方服务商一定的对园区进行市场定位调整、服务体系构建、内外部功能完善等方面的权力，将其打造成为满足预设目标产业群体办公和服务需求的园区。受托运营模式下的园区运营商服务收入方式可为受托方收取固定管理费，或收取固定管理费及园区运营收益分成等。

D、承租运营

承租运营指园区运营商通过租赁或购买方式取得物业经营权或使用权，并获取园区运营收入的模式，市场中具备园区运营管理成熟经验的服务商与物业持有方签订长期租赁协议或购买经营权协议，以取得具有价值提升空间的既有园区物业的整体经营权，并通过为入驻客户提供标准化或定制化综合服务等方式提升既有园区的物业使用价值，园区运营商利用其渠道及品牌资源进行招商，待企业入驻后进行专业的后续运营并提供综合服务，以获取租金及综合服务等收入。承租服务商向园区权属方支付固定/浮动租金或经营权对价，后续运营租金及服务收入归园区运营商享有。

（3）行业快速发展实现产业链多方共赢

A、政府机构

政府为促进产业园区的发展同时加快产业发展进程，陆续出台了一系列促进园区发展和引导相关重点产业的政策。政府作为政策制定者以及产业引导者，其支持产业发展和加快产业园区发展的驱动因素如下：

增强城市竞争力：产业园区可以吸引大量企业入驻，从而促进区域经济增长、增加税收、创造大量就业岗位、吸引高端人才集聚，因此可以有效提升城市竞争

力。

服务中小企业：政府积极支持中小企业的发展，近年来从中央到地方推出一系列促进中小企业发展的政策措施并支持创业创新。产业园区以第三方公共服务平台的形式，通过市场化手段服务中小企业，能够更加精准地契合中小企业发展过程中的实际需求、为中小企业提供符合其发展阶段的服务，属于支持中小企业发展的市场化实践。

促进产业发展：园区载体内同行业或相近行业企业的集聚可以进行产业链合作、信息共享，助力产业链升级。产业园区成为城市更新、产业升级转型优化、产业能级提升的物理载体，亦是相关产业培育的孵化器和加速器。

B、园区运营商

园区运营商作为园区的运营管理者，协助地方政府进行相关产业的培育，帮助物业持有方盘活物业资源，并向入驻企业提供租赁、综合服务、创业服务等多方位服务，在提供上述服务过程中实现经济收益和自身业务发展。

C、园区物业持有方

对于采用受托运营及承租运营模式的产业园区项目，园区物业持有方通常是非园区运营企业，拥有的物业往往处于城市较为优越地段、土地价值较高，但由于缺乏专业团队及相关管理经验，难以对该物业进行有效利用，将其租赁或托管于园区运营商能够提高并保持稳定的出租率，增加稳定的租金收入，对物业持有方而言能够改善经营、盘活物业资源。

D、入驻园区企业

产业园区的主要入驻客户在选择办公物业时考虑的因素包括园区综合服务、租赁成本、产业聚集、项目区位等。产业园区以其专业的综合服务、完整的产业体系、高性价比的租赁价格以及优越的地理位置对企业产生较大吸引力，能够为入驻企业提供重要的发展保障。

E、第三方服务机构

第三方服务机构是金融投资、工商财税、商务咨询、人才服务、知识产权等

专业服务的提供商，与园区运营商进行对接服务能够大大扩宽其业务渠道，增加收入来源，园区内大量企业的集聚也能不断提高其服务效率，引领第三方服务机构进入发展的快车道。

F、园区规划及施工单位

园区规划及施工单位在为园区进行设计规划及施工建设的过程中，在提高业务量的基础上，能够积累相关业务经验，逐步提升专业化水平，从溢价较低、相对低端的建筑业务向盈利能力较强的管理咨询业务转化，实现公司的转型升级。

（四）行业特点

1、地方经济发展的引擎

从各个国家和地区建设发展产业园区的初衷来看，产业园区的建设和发展均以发展经济为目标。尽管部分园区为吸引客户、形成产业聚集，对入驻企业实施了税费减免、房租优惠等政策，但是从全局来看，收益远远大于支出。产业园区能够扩大城市经济总量的规模、优化城市经济结构的质量、提升城市的外向型经济水平、带动城市就业人口数量增长。产业园区推动了所在区域城市化进程，依托城市发展产业园区，实现城市化和工业化互动发展，城市建成区面积不断扩大、人口不断增长、城市经济不断繁荣。同时产业园区还推动了工业化进程，成为促进城市产业结构调整、培育新兴产业成长的助推器。最后产业园区还能实现城市经济体制创新，各地充分发挥园区特殊的政策环境，积极探索创新机制。产业园区的建设对城市经济发展的带动效应日益显著：随着大量的项目和企业入园及投产，园区的经济产出水平不断提高，经济总量规模不断扩大，产业园区也日益成为各地经济发展的引擎。

2、集群效应和生态效益明显

产业园区通过整体招商吸引产业关联的大量企业入驻，使得企业集聚，最终形成产业集群，并在此基础上通过产业关联各环节衍生出一批具有分工协作关系的关联企业，进一步壮大产业集群。另一方面，园区内的企业之间相互竞争、合作，实现知识、信息的共享，进而实现生产力的快速发展，带动地方经济快速发展。

产业园区把分散的企业集中到园区，让企业摆脱狭窄产业化空间束缚的同时提高了区域的产业联系度，下游企业可以在更大程度上有效利用上游企业的生产成果，有效利用资源、降低企业部分成本，为区域产业机构的升级创造良好的条件。除了产业链上下游企业之外，关联产业、中介服务机构、金融机构、技术服务机构、政府、科研机构、行业组织等都是园区产业生态的构成主体。产业主体的多样性满足了企业对要素的多样性需求，是园区生态网络得以形成的基础。

在园区生态系统中，各类产业主体能够通过多种方式形成最广泛的链接，除了产业链上下游企业的业务往来，不同行业之间还能够实现业务交叉、运营协同和数据共享，使园区的平台属性增强，通过网络效应降低各类主体的交易费用，从而使整个园区生态的效率达到最优。

3、客户综合服务需求较高

随着产业结构升级，企业对产业发展环境的需求也不断提高，我国产业园区历经了满足园区客户生产需求、产业发展需求、产业链条需求、综合服务需求的多个阶段。园区客户需求的变迁是产业升级的体现，本质上是经济驱动因素的变化。园区客户不仅仅需要单纯的物理空间、产业聚集及产业链条，以企业生命周期为主线的企业一站式服务更是成为了入驻园区客户的全新诉求。通过接受园区体系化的工商财税、创业辅导、专题培训、政策申报、法律顾问、技术研发、物业管理、人文社群等综合服务，不同细分产业、发展阶段的企业均能有效提升发展质量和效益。

虽然侧重园区综合服务需求的第四代产业园区蓬勃发展，占据行业主体地位的第二代及第三代产业园区也逐步向构建园区服务体系方面转型，但目前多数园区综合服务诉求仍未得到及时有效的响应，园区服务有待进一步系统化、精细化，以创造产业发展的最优环境。构建完善的园区服务体系，以满足客户较高的综合服务需求已经成为众多园区运营商争相发展的方向。

4、收入多元、回报稳定

产业园区在不断发展的过程中，收入愈发多元化，尤其近年来侧重园区综合服务的第四代产业园区兴起后，园区收入渠道大大扩宽。现阶段园区运营商的主

要收入来源广泛，包括园区综合服务收入、租赁收入、创业服务收入、产业发展服务收入、财政补贴收入、创投业务收入等。而成熟产业园区一般拥有特定、稳定的客户群体，为园区运营商提供稳定的投资回报。此外，随着国家推动重点园区建设，客户群体呈上升趋势，进一步保证产业园区运营商拥有长期、稳定的回报。

（五）行业发展趋势

1、增强园区产业综合服务

随着产业园区的演化和发展，园区承载的功能日益多元化，当前市场竞争态势下，传统的“重开发轻运营”模式难以为继。随着我国园区运营与管理行业由产业定位及聚集向园区服务生态过渡，市场对服务整合要求提高，进而对园区产业服务体系也提出了更高要求。

为顺应这一发展趋势，不少园区运营商纷纷谋求战略转型，努力在服务理念、服务水平、服务效率、服务能级、服务措施、服务平台等方面寻求新突破，并通过贴心服务展示园区运营商形象，通过增值客户服务提升公司综合价值。以服务园区客户为中心，力争把产业园区全方位打造成一个国际化、多层次、让各类人才都有归属感的创新高地，以实现自身市场竞争力及客户粘性的巨大提升。

2、园区协作带来共赢发展

园区协作可以分为园区之间和园区内部两种协作模式，园区之间的协作，主要体现在产业领域的协作，包括园区产业定位、产业规划协作，产业链与产业集群的构建，一线城市总部园区和二三线城市“飞地”制造基地联动，以及中西部地区与东部沿海地区园区之间的产业转移与产业升级协作等内容。该种协作模式基于资源互补、成本属性、规模经济及品牌共享等驱动因素特征，促进园区间资源要素的优化整合，从而形成持续竞争优势，实现合作双方的共同利益。通过协作，园区产业或实现优势互补，或实现强强联合，园内资源实现进一步整合，运营成本明显降低，产业竞争力显著提升。

园区内部的协作，主要是单个园区运营管理商同时运营多个跨地理位置的园区项目，针对同一企业园区之间可能形成总部和制造基地匹配关系。此外，入驻

企业间若存在供需关系，也能建立行之有效的园内协作。通过搭建园区协作平台，可实现研发转化平台和产业化载体的协同，也可提升供需双方的沟通效率，如园区内的金融机构与入驻企业的资金需求协作、中介机构与入驻企业的咨询服务协作等。

近年来，有关省市打破行政区划界限，创新跨区域合作模式，探索政府引导、企业参与、优势互补、园区共建、利益共享的“飞地经济”合作，取得了积极成效。国家发改委于 2017 年 6 月 2 日发布的《关于支持“飞地经济”发展的指导意见》更是点明了产业园区跨区域合作，实现两地资源互补、经济协调发展的这一区域经济合作模式，园区合作的理念也成了引领行业发展的全新的风向标。

3、打造园区数字化、智能化平台

在中国经济“新常态”的背景下，改革创新是企业未来竞争的主题。随着创新驱动发展战略深入实施，大众创新、万众创业广泛开展，打造园区数字化、智能化平台以促进相关产业发展、构建园区服务生态成为提升园区的“软实力”的重要途径之一。园区为企业提供创业孵化、股权投资、公共平台等综合服务时，人工申请流程慢、效率低、人力成本高、管理难度高的弊端充分显现。充分应用“云大物移智”等信息技术，搭建智慧园区能够为企业提供更加优质的服务。通过市场化方式构建创新与创业相结合、线上与线下相结合、孵化与投资相结合的新型孵化平台和公共服务平台，园区能够为创业者提供更为低成本、便利化、全要素的工作空间、网络空间、社交空间和资源共享空间。

4、园区寻求差异化、特色化

进入 21 世纪，我国出现了“园区热”，且基本为侧重产业聚集需求和产业链条需求的第二代及第三代产业园区。过多的园区带来了产业同质化，产能过剩、低水平竞争、合作缺失等诸多弊端逐步显现，为了吸引企业入驻，各地再“拼优惠”，形成恶性循环。这种情况既造成了资源浪费，也削弱了园区间相互合作，功能互补的基础条件和可能性，制约了区域整体水平和发展潜力。众多园区在盲目发展的过程中缺乏明确的定位，具体表现在产业功能定位趋同，产业布局重复较为严重，在以往的园区发展中，各园区存在主导产业定位相似度较高，竞相发展热门新兴产业，片面追求高技术、高附加值产业等问题。各园区运营与管理应

从特色定位、特色产业、特色环境和特色服务等方面出发，结合自身优劣势，打造各自的核心竞争力，突出差异化，发挥比较优势，结合城市更新，打造创新要素集聚、综合服务功能强、特点鲜明的产业运营载体。产业园区差异化和特色化也成为行业共识。

（六）行业进入壁垒

1、资金壁垒

产业园区建设和运营管理需要大量的资金支持。对于需要自建园区物业的运营商，在开发阶段，需要根据市场发展和客户需求进行一定程度上的个性化建设，在前期项目开发、施工阶段预先投入大量的资金，强大的资金实力是产业园区开发的必备条件。而在运营和管理方面，虽然资金压力相对降低，但园区运营和管理行业（尤其对于集建设和运营一体的园区运营商）仍具有资金密集的特征，需要在前期投入较大规模的资金方能保证持续稳定的运营。其中，招商、运营、服务、维护等多个环节均不能离开运营商有力的资金支持，由于运营项目开始建设与招商完成实现产出之间至少存在 1 至 2 年的空窗时段，且以自持物业通过租赁及综合服务等方式实现产出回报的回收周期长，对园区现金流的持续供应也提出了相应的要求。因此，园区开发和运营管理更需要运营商足够资金的投入，该行业资金壁垒也格外突出。

2、品牌壁垒

在产业园区运营和管理中，优质的运营商品牌往往具有高附加值和更强的市场号召力，以品牌为核心的市场竞争力也更加突出。随着园区运营与管理行业的不断成熟，市场及客户更加重视园区品牌和服务品质，良好的品牌能够吸引优秀企业和创业项目入驻，运营商也可以从中受益，获得政府的政策倾斜和更多产业园区的信息资源，所以拥有市场认可的品牌已成为参与行业竞争的核心优势之一。但企业孵化的服务体系和客户资源渠道的建立和完善，不仅需要过硬的服务质量、大量的资源投入，更需要长期以来积累的对于企业需求的了解和不断为顾客创造价值所形成的品牌效应，且必须经过市场长期反复的检验，新进入者难以在短时间内形成自有孵化品牌的口碑及知名度，故品牌壁垒十分明显。

3、跨地域经营壁垒

大多园区运营商仅运营一个园区项目，在单一区域内经营，难以形成跨区域园区体系，同时目前我国产业园区主要集中在发达城市和地区，具有明显的区域性特征。产业园区的定位、招商、服务和后续管理要求运营商对园区所在地区的经济发展水平、产业扶持政策、区域发展特点具有很强的把握能力，一旦盲目进入市场，容易导致园区定位偏差，影响园区的盈利能力。因此地域特征一定程度上将影响业内企业跨地域发展，大部分园区运营商在跨区域运营时会举步维艰。

4、人才壁垒

园区运营管理行业是典型的智力密集型行业，不但涉及大量的商业策划、规划布局、招商运营、综合服务、供应链管理等专业能力以及工程设计、大数据分析、智慧化管理等专业技术，还需要综合考虑各业务环节的有效衔接和各要素的协调、平衡。在各环节均需各部门专业人员统一协调，对产业园区工作人员要求较高：其一，需要工作人员有卓越的招商引资能力，吸引国内外优质企业入驻，拉动地方区域经济，扩大就业。其二，需要工作人员有专业的项目定位、开发、服务、管理、安全与环保经验。其三，需要工作人员精通园区产业领域的背景知识并把握其发展趋势，为入驻企业做大做强提供有力保障。然而，我国商务服务业起步较晚，缺乏高水平的园区设计开发人员、建设规划人员及懂经营、懂产业、懂园区运营并具备丰富招商运营经验的跨行业复合人才。而建设一支优秀的管理、技术、营销团队，一方面需要长时间的培养与积累，另一方面需要大量的资金投入。因此，先发企业拥有较为明显的人才优势，新进者的人才壁垒相对突出。

（七）影响行业发展的有利因素和不利因素

1、有利因素

（1）政府政策的推动

为配合推进产业结构调整、转型升级及中小企业的快速发展，地方政府已颁布一系列促进产业聚集和发展的政策法规，引导相关产业发展，并提供一系列奖励及优惠政策，包括向入驻产业园区的公司提供补贴及免税期以及为其雇员提供住房补贴及其他津贴。在国内经济迈向新常态的进程中，产业园区通过获得政府

财税、金融、投资、产业、贸易、消费等多方面的政策支持，助力创新成果与具体产业的对接，与地区运营结合更加紧密，实现园区与地区双赢同时政府对特定区域的产业扶持也会大大助力相关产业园区的招商工作，以公司主要园区项目所在的成都市武侯区为例，根据成都市武侯区投资促进局发布的《成都市武侯区2019年产业扶持政策汇编》所示，2019年武侯区共颁布了20条产业扶持政策，对综合类、人才类、文化创意类、大健康类、金融类、电子商务类、总部经济类、楼宇经济类产业进行支持，直接推动了符合定位于上述产业的园区发展。

此外，国家级政策对园区运营和与管理行业的蓬勃发展也起到了至关重要的指导和推动作用，如国务院2014年发布的《关于加快科技服务业发展的若干意见》、2015年发布的《关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》等均鼓励构建以专业孵化器和创新型孵化器为重点、综合孵化器为支撑的创业孵化生态体系，整合创新创业服务资源，支持建设“创业苗圃+孵化器+加速器”的创业孵化服务链条，为培育新兴产业提供源头支撑。2019年5月国务院发布的《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》指出：地方人民政府可统筹上级转移支付资金和自有资金，支持符合条件的中西部欠发达地区内国家级经开区基础设施建设、物流交通、承接产业转移、优化投资环境等项目的建设。其他相关法律法规及政策详见本节“（二）行业主管部门、行业监管体制、主要法律法规和政策及对发行人经营发展的影响”之“2、行业的主要法律、法规和政策及对发行人的影响”。

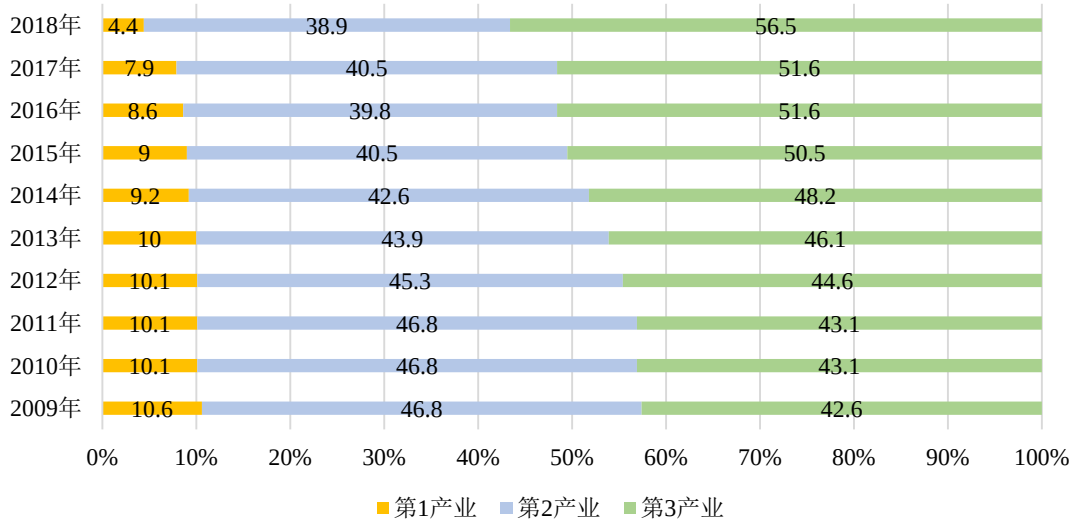
（2）国内产业结构升级调整带来园区开发机会

调整经济结构是保证经济回升的迫切需要，也是解决我国经济发展中不平衡、不协调、不可持续等深层次问题的根本举措。大力推动服务业发展，加快产业结构升级调整的主要举措，则需要政府围绕体制突破和机制完善，从深入开展国家服务业综合改革试点和服务业发展示范区建设着手，加强制造业集聚区、服务业集聚区公共平台建设。随着“中国制造 2025”政策的发布外加中美贸易战的持续发酵，产业调控成为现代化经济体系改革极为重要的方面，而产业园区作为集资本、技术、人才等众多要素的承载体和集聚体，将承担培育新经济增长模式的重大责任。各地区纷纷以产业园区为载体，优化创业环境，营造创新氛围，吸引

高新技术或其他重点行业的企业，使园区成为荟萃知识精英、激发科技创新、发展新兴产业的创业园、孵化器和集中区。

单位：%

2009—2018年三大产业GDP占比变化图



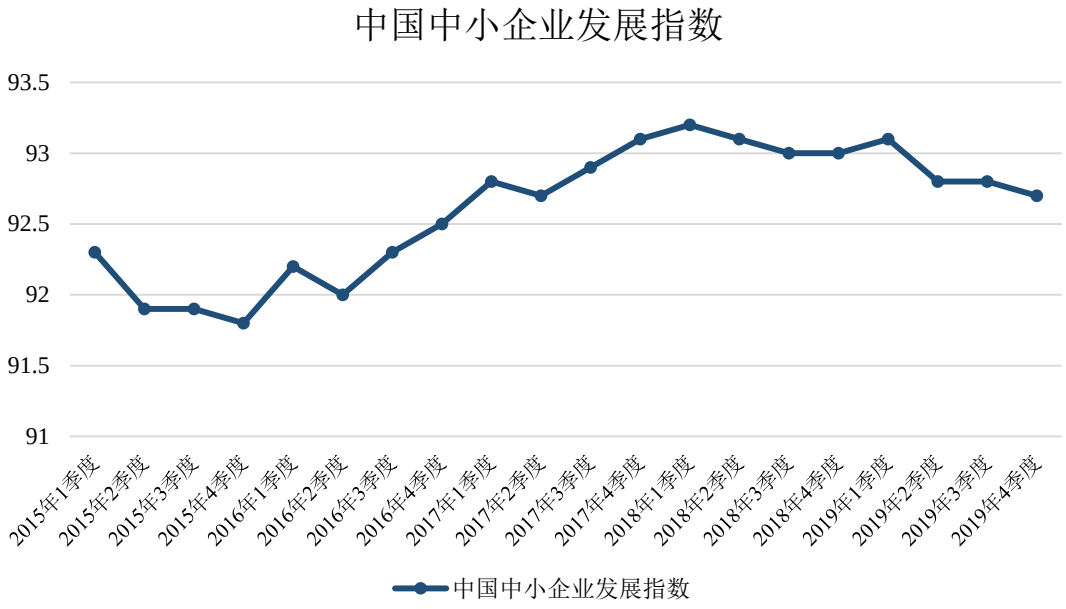
数据来源：国家统计局[1]

（3）中小企业的快速发展增加园区运营与管理需求

随着中小企业在国家经济结构中的重要性日益显现，为了给中小企业营造更加便捷、高效、低成本的发展环境，我国政府在商事制度改革、减税降负、改善金融服务等方面推出多项扶持政策，并提出了“大众创业，万众创新”的鼓励创业政策，颁布并实施了一系列营造良好市场竞争环境的法律法规，放宽了中小企业的市场进入标准，随着政策红利的不断释放，中小企业的发展环境有望进一步改善。在大力推动工商登记以及注册资本等商事制度改革背景下，根据中国政府网的数据，企业开办时间已缩短 1/3 以上，2019 年，全国新设市场主体 2,179 万户，日均新设企业达到 2 万户，再创新高，活跃度为 70%左右[2]，市场活力进一步增强，快速攀升的市场主体数量反映出商事制度改革对促进中小企业发展的积极作用。同时，根据中国中小企业协会每季度发布的中国中小企业发展指数显示，2015 年至今中小企业发展指数持续增长，趋势良好。中小企业的快速发展也为

[1] 2020 年 4 月；国家统计局官网；通过互联网公开数据获取
[2] 2019 年 12 月；中国政府网官网；通过互联网公开数据获取

相关产业带来机遇，这其中就包括与其息息相关，满足中小企业发展需求的园区运营与管理行业。



数据来源：中国中小企业协会《中小企业发展指数》[3]

（4）综合服务提升园区运营商的盈利空间

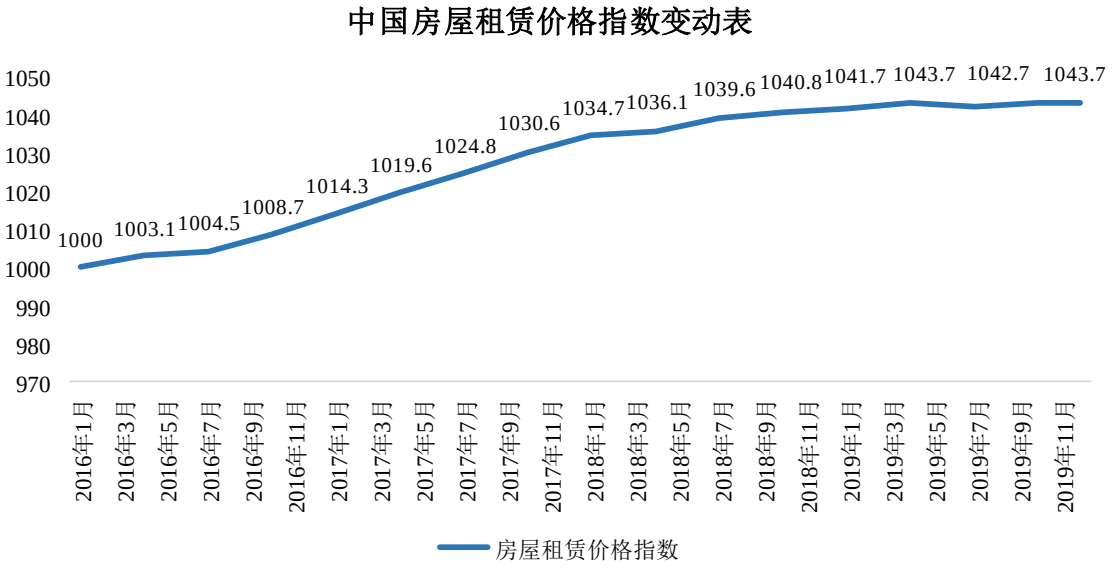
园区的服务质量、配套环境在市场竞争下得到了显著的提高，新的综合服务成为园区发展新的增长点。这些服务一方面包括围绕园区企业生产、研发、销售等需求提供专业化的服务，如专利申请、法律咨询、信息提供、设备租赁、进出口贸易代理、专业营销代理、物流管理等；另一方面还涵盖商务配套及社群服务需求，如酒店、餐饮、会议、企业交流、社群活动提供等。这些综合服务在推动园区发展、吸引产业投资者的同时，也为园区运营商开辟了新的可持续的盈利空间，实现园区价值最大化，为今后园区运营商的收入增长提升了盈利空间。

（5）房屋租金价格平稳上升为园区租金水平提供良好的保证与支持

近二十多年，我国的国民经济保持持续快速的发展，土地作为一种不可或缺的生产要素，同时又是不可再生的稀缺资源，其租赁和转让价值保持了上升趋势，办公楼、商业营业用房的租赁价格持续提高。根据中国房地产测评中心发布的《中国城市租赁价格指数报告》显示，2016 年至 2019 年 12 月，中国房屋租赁价格

[3] 2019 年 12 月；中国政府网官网；通过互联网公开数据获取

指数变动情况如下：



数据来源：中国房地产测评中心《中国城市租赁价格指数报告》[4]

2016 年至 2019 年 12 月，全国房屋租赁价格整体保持上升趋势，2019 年 12 月的中国房屋租赁价格指数较 2016 年上升 4.37%，租赁价格指数的稳步上升为产业园区的租金水平提供了良好的保证与支持。

2、不利因素

（1）产业园区起步较晚

与发达国家相比，我国产业园区发展起步较晚，全球现代产业园区实践最早起源于 20 世纪 50 年代的美国，由于产业革命带来的工业大发展，产业园区有了初步的概念。而我国的产业园区则是以 1979 年成立的蛇口工业区为起点，目前仍处于发展阶段，园区管理和服务水平有待提高。由于起步较晚，园区运营与管理行业创新能力相对较弱，现阶段国内行业存在同质化问题，园区开发过程“重数量、轻质量”，引入项目或企业时大多看重短期盈利能力，常以对入区项目的政策支持力度、税收减免力度作为选择标准，造成全国园区开发“千园一面”的特征，导致各园区聚集在同一发展定位上竞争，无法多元化园区发展定位。园区服务主要集中于传统的租赁和物业管理服务，业务相对单一，租金收入依赖性大。产业园区应有的孵化效应不明显，服务体系不健全，园区各项产业单打独斗发展，

[4] 2020 年 5 月；中国房地产协会官网；通过互联网公开数据获取

产业链条不完整，集群效应未能得到充分体现，以上种种因素直接制约了产业园区的可持续发展。

（2）专业人才的匮乏

产业园区与住宅、商业地产等项目存在一定区别，与实体经济关联更强，对从业人员的专业能力和服务意识要求更多。在产业布局规划、项目承接、客户群体的定位、设计改建、招商引资、后续管理及配套服务等环节均需要各部门各专业人员协同完成。然而，一方面，我国商务服务业起步较晚，缺乏高水平的园区设计开发人员、建设规划人员及懂经营、懂产业、懂园区运营的招商和管理人员，而人才的培养与成长需要较长时间；另一方面，建设一支优秀的管理团队与技术团队也需要投入大量的时间和资金。相对园区“专业化、集群化、高端化、国际化”发展方向，现有的运营团队还远远不能满足园区建设和发展的要求。因此，部分先发企业的人才优势较为明显，但多数园区运营商的人才短板仍然明显。

（3）融资渠道偏窄

对于园区运营与管理行业中的运营商而言，尤其是部分需要自建产业园区的运营商，园区的开发及运营过程具有资金密集的特征，广阔稳定的融资渠道和良好的流动性是园区运营商正常运作和良性发展的重要保障。目前园区运营商主要的融资渠道是银行贷款，相关园区运营商通过证券资产化、企业上市等渠道进行融资的企业较少，融资渠道较窄，融资能力也不强。同时由于基础建设投资回收周期较长，国家财政、产业及银行信贷政策变化大，加之园区自身的造血功能尚未健全，融资渠道不足将会导致园区的总体开发、配套建设、服务生态打造速度缓慢，甚至在极端情况下会导致园区运营商资金链断裂，建设项目中止等严重影响企业可持续发展的情况出现。

（4）管理体制不够科学

自改革开放以来，在市场需求和政策激励双重因素驱动下，我国园区运营与管理行业获得了长足的进步，但其管理体制仍不够成熟。对于占据产业园区主体的高新区及经开区来说，各园区管委会是园区开发建设的直接责任主体，其职能类似于一级政府，但缺乏应有的规划、建设及相关审批权限，由于不具备依法行

政主体资格，在入驻企业、上级主管部门之间需要做大量的协调工作，一旦协调不到位，将贻误有利的建设时机，无法与企业发展高效、优质的服务要求相匹配。而近年来逐渐崛起的第四代产业园区运营商虽在运营机制上不断创新，但发展时间仍然较短，且园区运营与管理行业经验曲线较长，外部环境日新月异，中国较为独特的产业格局又与国外存在诸多不同，难以直接将国外成熟的园区经营模式直接套用，许多管理体制、运营模式仍处于不断摸索的过程之中。

部分园区在盲目发展过程中缺乏明确的定位，产业功能定位趋同、产业布局重复，园区服务匮乏，未能形成完整体系。同时园区建设形象低端无特色、公共服务设施不足且与园区关联性差，与企业诉求脱钩，进而影响后续招商及运营管理，园区管理体制仍有很大提升空间。

（八）本行业与上下游行业的关联性

1、上游行业与本行业的关联性

园区运营与管理行业是在建筑开发完成的基础上进行作业，由园区规划、工程施工服务单位完成园区的规划设计和工程施工建设后，再对外进行出售、出租，对接第三方专业服务后为入驻企业提供园区综合服务。园区运营与管理行业的上游为主要分为两类，第一类为建筑资源的提供方，通常为园区规划、工程施工服务单位；另一类则是配套服务、物管服务和科技服务等业务的第三方服务供应商。针对无自有物业，通过租赁或托管物业进行运营的园区运营商，各园区物业拥有者也是其上游机构。

通常园区规划、工程施工服务单位数量众多，竞争激烈，服务价格相对稳定，对本行业园区运营商的影响较小。物业管理、配套服务、商务服务供应等行业也已经进入了发展的成熟期，行业内厂商较多，竞争比较激烈。科技服务供应行业随着中国的互联网浪潮也逐渐发展起来，趋于稳定。因此，产业园区企业的供应商选择面较广，上游产品的价格波动较小，对于行业业绩影响也较小。目前，行业内大多数公司的物业管理、配套服务、商务服务及科技服务供应商比较稳定，合作关系良好。园区物业拥有者向园区运营商以租赁或托管等方式转让园区经营权，收取一定费用，通常采用第三方评估机构对物业经营权价值进行评估，价格

相对公允及稳定，对本行业园区运营商的影响较小。

2、下游行业与本行业的关联性

园区运营与管理行业的下游客户为园区房屋的租赁者及综合服务的使用者，包括产业园区内的各类企业、机构、研发中心以及园区的商业配套企业。基于我国经济持续向好、产业结构升级、国家及地方大力鼓励与支持中小企业发展等良好预期，下游行业对产业园区需求的增长具有持续性。同时下游业主对本行业的商业模式创新、服务技术升级、盈利水平等也都具有重要的引导作用，与产业园区行业本身形成互利双赢。

（九）行业周期性、区域性和季节性特征

1、季节性

园区运营与管理行业主要以收取租金、服务费等方式实现收入，通常较为固定，季节性波动风险较小，不存在季节波动性。

2、区域性

在全国范围受我国各省市区域经济发展不平衡以及产业分布不均衡的影响，园区运营与管理行业发展地域差异十分明显。东部、华北、华南等经济发达地区，企业对园区物业的需求旺盛，行业起步较早且相对成熟。北京、广州等一线城市及成都、武汉、杭州等热点创新创业准一线城市，受政府鼓励、政策完善、人力和资金资源丰富等因素影响，大型园区和新型孵化机构大多态势良好，带动园区运营与管理行业的发展。东部的产业园区数量、运营面积、经营收入等指标全面领先于中部、西部和东北部地区。

同时，现阶段产业园区的发展以高新技术产业及新兴产业为主，经济发达的地区具有先天的产业布局、人才资源、地理位置等优势、短时间内园区运营商区域分化仍将维持甚至略有加剧。但是从长远来看，随着行业的发展，具有服务优势的园区运营商将逐步突破区域限制，增加覆盖地区范围，行业的区域分化会随之减弱。

3、周期性

园区运营与管理行业与国家整体经济发展状况密切相关，本行业的下游行业为园区内各类企业，随着宏观经济的周期性变动，园区客户也将随之发生波动，通过影响出租率、租赁服务价格和综合服务需求等进而影响行业的盈利水平。然而随着国民经济的增长和相关产业的成熟、以及政策对中小企业的不断扶持，许多中小企业在园区内不断壮大，呈现出一定的抗经济萧条特性，对行业利润的稳定性具有积极影响。近年来，在相关产业稳步发展的环境下，我国园区运营与管理行业规模保持了较高的增长率，入驻率及企业质量也不断提高，周期性特征并不明显。

（十）发行人模式创新、业态创新和新旧产业融合情况

1、模式创新

同行业上市公司产业园区多以园区“房产销售+租赁”的方式运营。公司自2015 年 5 月起运营产业园区项目内所有房屋均不再对外销售，仅开展产业园区房屋租赁和入驻企业综合服务，有利于保持产业园区客户活性，实现产业园区可持续经营。

2、业态创新

产业园区行业正处于第三代产业园向第四代产业园转变的过程中。第四代产业园区除具有清晰的产业定位和产业链条外，更注重产业生态和入驻企业的发展需求，实现从“重资产”到“重服务”的过渡，园区运营服务成为产业园区的焦点及全新增长点。

与同行业公司相比，公司重视产业园区企业服务，通过“载体+金融+科技+人才”的运营模式，为客户提供经营场地租赁的同时，还提供了包括工商财税、网络通信、办公装修、人才招培、金融撮合、知识产权、政策申报、法律顾问、宣传推广、技术研发、上市咨询、健康保养、物业管理、广告制作、会议会展、人文社群、创业辅导、专题培训、安全管理、市场推介等 20 项服务内容，为各生命周期企业提供丰富的园区服务，护航企业稳定成长，加速形成产业集群。相应的，相比同行业可比上市公司，公司企业综合服务费收入占比较高。

3、新旧产业融合

公司依托“智谷汇”智能化服务平台，打造数字、科技、金融、服务一体化云服务共享平台，将传统的产业园区招商运营与人工智能、大数据分析等新兴业态融合，实现园区服务智能化和园区管理智能化。

客户运用“智谷汇”智能化服务平台可以在线上和线下全方位享受园区服务，实现园区内房源动态、停车缴费、场地预定、物业保修等多项园区服务应用场景智能化运营；公司运用“智谷汇”智能化服务平台实现园区资产管理、服务跟进、物业管理、后台 OA 审批标准化线上管理，对产业园区运营过程中获取的数据进行分析，实现提前预警，及时响应。

未来，公司将以科技服务业为主导方向，融合办公、商务、研发、展示、休闲、体验等多维功能，升级物联网、人工智能、智慧城市等在园区的一系列应用，为入驻企业营造更加便捷高效的营商环境，进一步打造“智慧园区”。

三、发行人在行业中的竞争地位

（一）行业竞争格局及主要企业情况

1、行业竞争格局

目前我国园区运营与管理行业参与主体主要为以高新区及经开区为代表的第二、三代园区，其以促进产业升级，推动区域发展为主要目标，大多涉及房地产开发和销售，园区运营服务相对稀缺。而近年来，第四代产业园区出现，产业园区的运营也正在不断的颠覆传统的思维模式，逐渐完成从“重资产”到“重服务”的过渡，园区运营服务成为了产业园区的焦点及全新增长点，原有园区运营商的转型摸索以及新兴运营商的飞速成长，使得行业处于激烈竞争和行业整合阶段，总体发展水平不高，暂未出现市场占比较高、专注于运营服务的园区运营商。目前着力于综合服务、构建园区生态的第四代园区运营商大多还处在摸索阶段，与行业内较为成熟的以房地产业务为主的运营商基本不存在直接竞争关系。但随着各类园区运营商的激烈竞争和逐步升级，以及多方参与主体的发展成熟，势必将产生部分服务体系完善、管理水平高、竞争能力强的园区运营商，使得行业竞

争格局发生进一步变化。

园区运营与管理行业还具有显著的区域性特征，我国各省市区域经济发展不平衡，产业分布不均衡，经济较为发达，产业集群更为明显的东部沿海地区产业园区数量、质量均占据明显优势。同时产业园区的定位、综合服务、招商和后续管理要求运营商对园区所在地区的经济发展水平、产业扶持政策、区域发展特点具有很强的把握能力，深耕一片区域更能实现园区的稳固发展。因此现阶段大多数园区运营商没有实现跨区域运营，只与同区域对手存在较强的竞争关系，与区域外的产业园区项目竞争关系相对较弱。

第四代产业园区的兴起让更多的主体参与到了园区运营与管理行业的竞争中来，给予了行业内企业更大的压力，也为行业带来了更多的机遇和挑战。随着涉足产业园区运营的主体类型逐步多元，行业内的兼并重组愈趋激烈，逐步呈现出智慧化、专业化、资本化、综合化的竞争趋势。

2、行业内主要上市企业情况

目前，第二代及第三代园区运营商占据着行业上市公司的绝对主导地位。他们进入资本市场时间较早，拥有一定的产业定位及产业聚集，与房地产业务关联较大，主要业务收入来源于园区物业销售及租赁，相关园区服务较少，以上海市北高新股份有限公司、上海张江高科技园区开发股份有限公司等为代表。

具体园区运营与管理行业上市公司如下：

公司名称	上市时间	主营范围	2019 年主要收入来源占比	
浦东金桥	1993	在依法取得的地块上从事房地产开发、经营、销售、出租和中介（含侨汇、外汇房）；物业管理；市政基础设施建设，工程承包和建筑装潢；餐饮旅馆业等	房地产销售	52.52%
			房地产租赁	42.91%
			酒店公寓收入	4.58%
陆家嘴	1993	房地产开发、经营、销售、出租和中介；市政基础设施的开发建设等	房地产销售	48.42%
			房地产租赁	23.62%
			酒店业	0.96%
			物业管理	11.38%
			金融业收入	13.17%

公司名称	上市时间	主营范围	2019 年主要收入来源占比	
			投资性房地产转让	0.02%
			其他	2.42%
外高桥	1993	房地产经营开发，保税区内的转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务	房地产租赁	17.54%
			房地产转让出售	17.30%
			商品销售	38.65%
			进出口代理	2.29%
			物流	10.83%
			制造业	5.81%
			服务业	6.86%
			金融业	0.72%
张江高科	1996	受让地块内的土地开发、房地产开发与经营、商业化高科技项目投资	房地产销售	40.90%
			房产租赁	59.10%
市北高新	2012（借壳）	产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成	园区产业载体销售	55.90%
			住宅销售	0.05%
			园区产业载体租赁	40.99%
			其他服务业	3.06%
苏州高新	1996	高新技术产品的投资、开发和生产；能源、交通、通讯等基础产业和市政基础设施的投资；工程设计、施工、科技咨询服务	商品房销售收入	82.87%
			房地产出租收入	0.09%
			游乐服务收入	2.05%
			环保产业	2.28%
			工业品销售收入	0.39%
			动迁房开发收入	7.16%
			代建工程收入	0.07%
			服务收入	0.20%
			融资租赁及保理收入	0.90%
			振动试验设备制造与振动检测收入	3.78%
			其他业务收入	0.21%
南京高科	1997	高新技术产业投资、开发；市政基础	房地产开发销售	64.91%

公司名称	上市时间	主营范围	2019 年主要收入来源占比	
		设施建设、投资及管理；土地成片开发；建筑安装工程；商品房开发、销售；物业管理；自有房屋租赁；工程设计；咨询服务；污水处理、环保项目建设、投资及管理	市政基础设施承建	16.33%
			土地成片开发转让	0.00%
			园区管理及服务	11.39%
			药品销售	7.37%
			其他业务	0.00%
电子城	2010（借壳）	以“高科技产业园区”板块及“创新园区”板块为主体，开发、建设、招商、运营、管理、服务的全产业链运营业务	地产销售	70.56%
			新型科技服务	27.04%
			广告传媒	2.16%
			产品销售	0.25%
上海临港	2015（借壳）	园区开发、建设、运营和服务	房产销售	60.93%
			房产租赁	39.07%
华夏幸福	2011（借壳）	对房地产、工业园区及基础设施建设投资；房地产中介服务；提供施工设备服务；企业管理咨询；生物医药研发、科技技术推广服务	产业发展服务	26.18%
			基础设施建设	1.41%
			土地整理	5.70%
			综合服务	0.20%
			物业管理服务	0.91%
			房地产开发	63.75%
			其他	1.85%
中新集团	2019	土地一级开发、产业载体配套、绿色公用、多元化服务	土地开发	15.46%
			房产销售	84.54%
锦和商业	2020	产业园区、创意产业园区的定位设计、改造和运营管理、招商咨询策划、物业管理	租金收入（承租运营）	74.27%
			物业服务及其他	25.73%

数据来源：各上市公司 2019 年年报、首发上市公告书

（二）发行人在行业中的地位

1、公司行业地位

公司系西南地区领先的园区运营商，自 2007 年 10 月成立以来，已在园区运营与管理行业耕耘十余年，致力于为客户提供优质的基础园区租赁业务和多元化

的园区综合服务。公司不断推进外拓布局，建设产业与城市高度融合、功能完善、绿色低碳、可持续发展的产业园区项目，引领区域经济整体发展，打造西南产业园区运营旗舰品牌。

公司先后成功运营了成都武侯高新技术创业服务中心、文创产业聚集区及综合配套服务区、IT 软件动漫创意产业园、电子信息产业园、中小企业创孵化中心配套基础设施、川南电商中心等多个产业园区项目，凝聚了众多知名企业和机构。公司整体招商保持着“10%全国总部、15%区域总部、75%初创企业”的客户结构，具体可以划分为，全国总部：成都唐源电气股份有限公司、成都佳发安泰教育科技股份有限公司、成都世源频控技术股份有限公司等；区域总部：江苏京东信息技术有限公司成都分公司、中国移动通信集团设计院有限公司四川分公司、四川修正堂博特医药连锁有限公司等；初创企业：成都金辉医药有限公司、成都三叠纪数码科技有限公司、成都曼恒数字技术有限公司等。公司成功培育出成都唐源电气股份有限公司（股票代码：300789）、成都佳发安泰教育科技股份有限公司（股票代码：300559）、四川升拓检测技术股份有限公司（股票代码：839148）、成都大众生态园林股份有限公司（股票代码：836043）、四川凯普顿信息技术股份有限公司（股票代码：839018）、成都世源频控技术股份有限公司（股票代码：839434）、成都天创微波技术股份有限公司（股票代码：836217）等多家上市（挂牌）公司。

公司积累了丰富的园区运营和服务管理经验，形成了独特的商业模式和产业优势，具有较强的竞争实力，产业园区运营业务各项指标在西南地区同行业企业中名列前茅。公司树立了较高的行业知名度，在行业内也获得多项荣誉，公司所管理的项目获得多项国家、省、市级荣誉，公司在行业内获得的主要荣誉如下：

序号	荣誉主体	荣誉名称	颁发主体	获取时间
1	西部智谷产业园	成都市国家级楼宇经济服务标准化试点——示范创建单位	成都市商务局	2019 年
2	IT 软件动漫创意产业园	武侯区属地贡献进步奖	成都市武侯区楼宇经济发展领导小组	2019 年
3	中小企业创业孵化中心	成都市专业（特色）楼宇	成都市商务局	2019 年
4	电子信息产业园	成都市专业（特色）楼宇	成都市商务局	2019 年

序号	荣誉主体	荣誉名称	颁发主体	获取时间
5	IT 软件动漫创意产业园	成都市专业（特色）楼宇	成都市商务局	2019 年
6	中小企业创业孵化中心	2019 年度四川省小型微型企业创业创新示范基地	四川省经济和信息化厅	2019 年
7	智谷汇平台	创头条“2018 年度企业号”TOP10	北京创头条科技有限公司	2019 年
8	新创公司	中国成都城市产业特别贡献奖	中国楼宇经济全球合作大会	2019 年
9	武侯高新	2018 年新三板最具投资价值公司	“读懂新三板”财经媒体	2018 年
10	新创公司	2018 年度重点优势企业	成都市武侯区人民政府	2018 年
11	武侯高新	2017-2018 年度四川省中小微企业创新创业服务联盟成员单位	四川省经济和信息化委员会	2018 年
12	新创公司	成都科技企业孵化器协会副理事长单位	成都科技企业孵化器协会	2018 年
13	武侯高新	武侯区 2017 年度上市挂牌企业	成都市武侯区人民政府	2017 年
14	新创公司	成都市 B2G 政企服务、成都市企业服务中心、成都市中小企业服务中心联络站	成都小企业服务中心	2017 年
15	西部智谷产业园	中国电子商务产业园发展联盟成员单位	中国国际电子商务中心	2017 年
16	武侯高新	武侯区 2017 年度纳税百强企业	成都市武侯区人民政府	2017 年
17	武侯高新	2017 年度重点优势企业	成都市武侯区人民政府	2017 年
18	武侯高新	2017 年度纳税大户	成都市武侯区人民政府	2017 年
19	武侯高新	2017 年度武侯区十大经济领军企业	成都市武侯区人民政府	2017 年
20	新创公司	2017 年武侯区十大孵化服务机构	成都市武侯区人民政府	2017 年
21	智谷汇平台	2017 年度十大新经济影响力事件	成都市武侯区人民政府	2017 年
22	智谷汇平台	创头条“2017 年度企业号”TOP20	北京创头条科技有限公司	2017 年
23	新创公司	成都市小企业创业基地	成都市经济和信息化委员会	2016 年
24	中小企业创业孵化中心	成都市小企业创业基地	成都市经济和信息化委员会	2016 年

序号	荣誉主体	荣誉名称	颁发主体	获取时间
25	创业服务中心	成都科技企业孵化器协会会员	成都科技企业孵化器协会	2016 年
26	创业服务中心	成都科技企业孵化器协会常务理事单位	成都科技企业孵化器协会	2016 年
27	西部智谷产业园	四川省信息安全产业示范园区	四川省经济和信息化委员会	2015 年
28	武侯工投	武侯区 2015 年度重点优势楼宇	成都市武侯区人民政府	2015 年
29	武侯工投	成都市科技专业楼宇	成都市科学技术局	2015 年
30	西部智谷产业园	全国青年创业示范园区	共青团中央	2014 年
31	武侯工投	武侯区 2014 年度重点优势楼宇	成都市武侯区人民政府	2014 年
32	创业服务中心	省级小企业创业示范基地	成都市经济和信息化委员会	2012 年
33	武侯工投	四川省生产性服务业功能示范区	四川省经济和信息化委员会	2012 年
34	武侯工投	成都市中小企业服务联盟会员单位	成都市中小企业服务联盟	2011 年
35	创业服务中心	中国技术创业协会会员	中国技术创业协会	2010 年
36	创业服务中心	大学生科技创业见习基地	中华人民共和国科学技术部	2010 年
37	创业服务中心	武侯区大学生就业见习基地	成都市武侯区人事局	2007 年
38	创业服务中心	国家级科技企业孵化器	中华人民共和国科学技术部	2003 年

2、主要竞争对手

在我国，目前发展较为成熟、体量较大的园区运营商主要运营第二代及第三代产业园区，与房地产业务联系紧密，主要涉及园区载体销售及租赁业务。侧重园区服务理念的第四代园区运营商兴起时间不长，特别是重点聚焦园区综合服务的园区运营商主要起源于最近几年。基于行业发展的良好预期，近年来摸索综合服务的跨界运营园区运营商也不断增多，但大多为中小规模，行业集中程度较低，尚未出现市场份额较大的企业，行业市场化程度较高。

公司业务主要集中于成都市武侯区及四川周边地区。在西南地区范围内，与公司业务形成竞争的产业园区运营商主要有成都金融梦工场投资管理有限公司、成都优易数据有限公司、成都新谷投资集团有限公司等。

（1）成都金融梦工场投资管理有限公司

成都金融梦工场投资管理有限公司成立于 2016 年，系成都交子金融控股集团有限公司控股子公司。旗下主要园区项目为交子金融梦工场•天府国际金融中心、交子金融梦工场•交子金融科技中心、交子金融梦工场•金融麦田共计 10 万平方米的三大创孵载体项目，其中“交子金融梦工场”是国内首家由央行支持的金融科技专业创新空间，逐步构建起覆盖产业起步、加速、腾飞的全生命周期创孵体系，并着力构建融政府引导政策、基金、政务服务、数据服务等于一体的金融科技产业发展生态圈。

（资料来源：官方网站 www.fin-works.com）

（2）成都优易数据有限公司

成都优易数据有限公司成立于 2015 年，旗下主要园区项目为国家信息中心大数据创新创业（成都）基地。该基地位于四川省成都市郫都区菁蓉镇，共分为三期建设，其中一期、二期载体面积共 43,000 平方米，三期国家大数据创新创业示范产业园占地 800 亩。该基地为园区客户提供大数据创新创业服务，致力于以双创发展为战略核心，打造高智力密集度、高产业附加值、高创新活力、完善的大数据产业链条集合的“千亿级”大数据产业集群。

（资料来源：官方网站 www.youedata.cn）

（3）成都新谷投资集团有限公司

成都新谷投资集团有限公司成立于 2001 年，旗下主要园区项目为成都天府新谷园区，该项目位于成都高新南区天府新城核心地带，2005 年经国家科技部认定为中国第一家民营国家级科技企业孵化器。园区载体面积为 40 万平方米，目前已入驻企业 700 余家，创业者 13,000 余名，天府新谷以“载体建设、孵化运营、金融服务”三大功能相互促进，按照“众创空间+创业苗圃+孵化器+加速器”孵化全产业链培育孵化企业，每年持续举办创新创业大赛、全球创业周末、金融投资沙龙等系列活动，激活创新创业生态，打造创新创业交流、交往、交易平台。

（资料来源：官方网站 www.thinkzone.com.cn）

（三）发行人在行业中的竞争优势

1、区位优势

产业园区的运营管理受所处区域的经济发展水平、资源配套等因素影响较大。区位直接决定了后续招商的难易程度、入驻企业品质等运营关键指标。公司主要园区项目所在的成都市是四川省省会、副省级市，自 1993 年起便被国务院确定为西南地区的科技、商贸和金融中心，是国家重要的高新技术产业基地、商贸物流中心和综合交通枢纽，西部地区重要的中心城市。成都市同时为西部地区开通国际航线数量最多的城市，成都双流国际机场 2019 年旅客吞吐量超过 5,500 万人次，排名全国第四[5]，仅次于北京首都国际机场、上海浦东国际机场和广州白云国际机场。作为西南地区的经济重镇，成都市对整个西南地区乃至西部地区的产业汇聚效应显著。

武侯高新自主运营的成都武侯高新技术创业服务中心、IT 软件动漫创意产业园、电子信息产业园、中小企业创业孵化中心，承租运营的文创产业聚集区及综合配套服务区均位于成都市武侯区内，各园区间能够形成良好的联动效应。武侯区作为成都市的中心城区之一，区内拥有多家高新技术和创新型企业，专利申请量、授权量连续多年稳居全市前列，电子信息、生物医药等高新技术产业也已成为武侯区发展的重要支柱。根据《2018 年武侯区国民经济和社会发展统计公报》中的数据：2018 年全区拥有 283 家高新技术企业，区内世界 500 强企业总部、分部总数达 106 家，获评“中国楼宇经济最具投资价值城区”。且武侯区专利申请量、授权量连续多年稳居全市前列，并成功培育电子信息、生物医药等高新技术支柱产业，为公司园区项目的发展提供了良好的保障。

对于园区运营与管理行业而言，西南地区区位优势更是凸显，除具备上述优点外，西南地区还是产业园区的蓝海市场。区别于集聚多家上市园区运营商如上海临港控股股份有限公司、上海金桥出口加工区开发股份有限公司、上海外高桥集团股份有限公司的上海地区；拥有老牌园区运营商如招商局蛇口工业区控股股份有限公司、北京电子城高科技集团股份有限公司等的深圳和北京地区；设立特色产业园区如苏州新区高新技术产业股份有限公司、华夏幸福基业股份有限公司

[5] 2020 年 3 月；中国民用航空局官网；通过互联网公开数据获取

的江苏、河北地区；西南地区暂无在全国范围内市场化程度高、竞争能力强的园区运营商。同时，西南地区与沿海经济发达地区能够形成错位竞争，在其聚集高端管理、研发人才外，西南地区产业园区更多地侧重于企业的基础性需求，满足企业的全国布局需求，共同发展。本公司确立了“10%全国总部、15%区域总部、75%初创企业”的客户结构，能够与较发达区域的国内产业园区运营商优势互补、协同发展，区位优势明显。

2、品牌优势

随着园区运营与管理行业的不断发展和成熟，各类客户对于综合服务、办公环境、配套设施以及园区生态的要求日渐提高，因此，园区品牌对于园区入驻率、入驻客户质量、租金及服务费价格等均产生较为明显的影响。公司自从事产业园区运营以来，结合多年的产业载体实践运营经验，打造了“智谷汇”这一行业领先的园区标准化管理和企业服务平台体系，致力于因地制宜地打造符合区域经济的产业生态圈。目前，以“智谷汇”品牌为代表的产业园区运营体系已经逐步得到了各类客户的认可，园区入驻率始终处于较高水平。

同时，公司不断完善“智谷汇”园区服务品牌，陆续推出“智谷金服”、“智谷智库”和“政策直通车”等特色服务项目，为入驻企业提供标准化或定制化的各类服务，“智谷汇”已成为公司重要的孵化品牌和无形资产。在强化塑造品牌价值的同时，公司还不断对外输出“智谷汇”品牌，截至 2019 年底，公司自有运营的多个产业园区项目以及承租运营的文创产业聚集区及综合配套服务区和联合运营的“川南电商中心”产业园区项目合计可租赁面积逾 47.57 万平方米。同时，公司延伸管理服务空间并探索新经济模式，力争品牌资产的“有形化”，实现公司的长期成长和价值增值。未来，随着新建产业园区项目投入运营，优质客户对产业园区品牌关注度逐步提升，品牌忠诚度也随之增强，公司的品牌优势将进一步显现。

3、服务优势

在园区经济蓬勃发展的今天，大产业集群的时代已经过去，更加需要的是专业化综合服务、成熟的园区生态，“软实力”已经成为打造园区核心竞争力的重要筹码。园区经济的发展不能只依赖数量和规模，还必须注重质量和品牌，而这

其中最重要的便是专业化的服务能力。武侯高新自主打造“智谷汇”园区标准化管理和企业服务平台体系，涵盖载体运营管理、企业服务、社群服务三大内容，采用线上和线下联动方式，为客户提供“科技+载体+金融+人才”的一站式服务。同时，公司致力于在更多的城市复制和创新商业模式，建设产业与城市高度融合、功能完善、绿色低碳、可持续发展的产业生态、引领区域经济整体发展，打造西南产业园区开发运营管理旗舰品牌，为公司未来跨区域发展奠定了基础。

目前，公司强化经营职能，增强园区的市场主体地位，以市场为导向，切实实行园区运营管理市场化，在原有的服务基础上，对入驻企业提供更加专业、贴心的全生命周期综合服务，让企业体会到服务所在，让服务真正为企业创造价值。公司还倾力打造了具有投资融资、创业培训、创业辅导和技术服务等核心竞争优势的孵化服务体系，为企业提供各项增值成长服务。以金融对接突破企业生存瓶颈、以创业导师降低企业经营风险，以专业服务提升企业发展速度，园区集聚效应得到充分的体现。公司运营的园区项目凭借服务、税收、产值、运营规模、知名企业数量和国家级孵化器荣誉等优势，已经成为西南地区范围内颇具代表性的产业园区。

4、跨区域经营优势

园区入驻企业具有全产业链需求，单个园区项目具有局限性。以生产性企业为例，其不但需要设立在中心城区的研发中心来吸纳高端人才，还需要在非中心城区建设生产基地和仓储中心来获取较为低廉的劳动力，以降低生产成本。成都市政府 2017 年发布的《关于创新要素供给培育产业生态提升国家中心城市产业能级若干政策措施的意见》也明确提出支持企业跨区域布局和产业梯度转移，对总部留在成都的外迁企业给予一定资金支持。

行业内大多数园区项目均聚集在同一区域内，但是，公司作为西南地区跨（行政）区域发展的园区运营商，积极响应企业诉求，以“总部+基地”战略为指导方针，形成了全产业链园区运营体系。公司当前已在四川省内江市与内江建工集团有限责任公司强强联合，以建设“国家级电子商务示范基地”为目标，打造川南电商中心；并已成功落地三台梓州织造产业园项目。未来 2 至 3 年，公司还将选择更多符合公司战略定位的城市，把公司现有园区项目上的宝贵经验推广到全

省甚至中西部更多区域、更广领域，打破行政区划限制，满足市场的不同需求，实现园区联动效应。公司将积极搭建高水平的研发转化平台和产业化载体，逐步将西南地区零散的孵化载体进行整合、发展、壮大，依托园区资源集聚的优势，形成产业发展良性循环，实现跨区域经营优势。

5、招商优势

公司拥有专业的招商团队，对所有项目的招商工作进行统一协调，招商团队的核心成员均拥有丰富的物业租赁业务工作经验，进一步强化公司长远发展的资源积累。经过近几年园区项目数量及覆盖区域的增加，公司招商团队已经逐步建立了目标客户数据库，并与诸多中介咨询机构建立了稳定的合作关系，从而能够在项目取得后，根据园区定位，快速寻找潜在客户，完成招商工作；同时，通过各个项目客户资源共享，向客户提供多重选择的招商服务。园区招商团队积极主动对接目标客户、通过宣传平台及社群活动实现营销推广，并同知名企业、高校、金融机构、研究机构等紧密合作，不断发挥落户园区龙头企业的带动效应，园区入驻率已达到较高水平，并在客户质量方面持续提升，公司招商优势明显。

（四）发行人与行业内主要企业对比情况

公司与产业园区运营管理行业主要企业经营情况对比如下：

序号	公司名称	2019 年末产业园区已出租面积（万平方米）	2019 年产业园区租赁及服务业务营业收入（万元）
1	浦东金桥	219.73	139,224.20
2	市北高新	36.34	44,167.93
3	张江高科	107.40	75,508.79
4	锦和商业	44.50	82,196.08
5	武侯高新	37.70	17,819.01

注：1、数据来源：上市公司 2019 年年度报告、招股说明书

2、张江高科 2019 年末产业园区已出租面积为主要项目出租面积；

3、锦和商业未披露 2019 年经营数据，产业园区已出租面积根据锦和商业《招股说明书》披露的 2019 年 1-9 月主要项目平均出租面积加总得到。

四、发行人销售情况及主要客户

（一）运营项目出租面积、可租赁面积及出租率情况

单位：平方米

项目	年度	可租赁面积	平均出租面积	期末出租面积	平均出租率	期末出租率
IT 软件动漫创意产业园	2019	42,468.36	32,076.35	32,054.77	75.53%	75.48%
	2018		27,790.26	26,920.89	65.44%	63.39%
	2017		22,431.53	32,091.82	52.82%	75.57%
电子信息产业园	2019	192,897.22	162,908.05	138,154.88	84.45%	71.62%
	2018		134,745.53	140,246.10	69.85%	72.71%
	2017		99,103.15	107,730.54	51.38%	55.85%
中小企业创业孵化中心	2019	130,290.86	116,212.92	117,312.95	89.19%	90.04%
	2018		109,531.54	119,189.30	84.07%	91.48%
	2017		98,628.13	104,567.59	75.70%	80.26%
成都武侯高新技术创业服务中心	2019	25,206.80	21,509.98	22,245.16	85.33%	88.25%
	2018		21,558.54	21,960.16	85.53%	87.12%
	2017		19,650.55	20,023.87	77.96%	79.44%
文创产业聚集区及综合配套服务区	2019	74,245.85	66,636.96	62,609.22	89.75%	84.33%
川南电商中心	2019	10,572.44	5,206.37	4,630.61	49.24%	43.80%
	2018		-	3,867.81	--	36.58%
合计	**2019**	**475,681.53**	**404,550.63**	**377,007.59**	**85.05%**	**79.26%**
	2018	**401,435.68**	**293,625.87**	**312,184.26**	**75.12%**	**77.77%**
	2017	**390,863.24**	**239,813.36**	**264,413.82**	**61.35%**	**67.65%**

注：1、报告期内，三台梓州织造产业园尚在建设阶段，暂未在上表中列出。

2、公司自 2019 年 7 月取得文创产业聚集区及综合配套服务区经营权，因此上表中平均出租面积按 6 个月计算。

3、川南电商中心由内江运营管理公司负责管理与运营，内江运营管理公司于 2018 年 8 月成立，因此上表中仅列示 2018 年末出租面积和出租率，计算当年合计平均出租率时不包含该区可租赁面积。

4、平均出租面积=Σ各月租赁面积÷12

报告期内，由于产业园区区位、可租赁面积和产业定位的差异，会导致不同

产业园区招商难易程度不同，出租率也有所差异，2019 年末除电子信息产业园和川南电商中心外，其他园区出租率均已达到 75%以上。电子信息产业园出租率较低主要系其投入运营时间较晚且可租赁面积最大，相应需要较长时间提升出租率；川南电商中心运营时间较短，出租率尚有提升空间。报告期各年，公司合计平均出租率水平为 61.35%、75.12%和 85.05%，整体呈稳定上升的趋势。

（二）报告期内公司营业收入构成情况

报告期内，公司营业收入分服务类型划分如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	**17,819.01**	**99.85%**	**13,967.20**	**98.90%**	**11,528.02**	**99.93%**
房屋租金	8,611.65	48.25%	6,858.62	48.57%	6,129.89	53.14%
企业综合服务费	7,491.71	41.98%	6,124.08	43.36%	4,732.09	41.02%
园区运营服务费	769.12	4.31%	121.36	0.86%	-	-
其他	946.53	5.30%	863.14	6.11%	666.03	5.77%
其他业务收入	**27.50**	**0.15%**	**155.06**	**1.10%**	**8.11**	**0.07%**
合计	**17,846.51**	**100.00%**	**14,122.26**	**100.00%**	**11,536.13**	**100.00%**

公司主要为客户提供产业园区房屋租赁、企业综合服务和园区运营服务。报告期内，公司房屋租金和企业综合服务费收入合计占比超过 90%，是公司主营业务收入的主要来源，随着运营产业园区出租率的提升，房屋租金和企业综合服务费整体呈上升趋势；2018 年以来公司开始实施产业园区跨区域协同发展战略，与内江龙腾电商经营管理有限公司合资设立内江运营管理公司，运营川南电商中心，2019 年新增联合运营园区三台梓州织造产业园，向产业园区产权持有方收取的园区运营服务费收入增加；公司其他主营业务收入主要包括产业园区停车费、场地租赁费等。公司其他业务收入主要为根据 2015 年及以前年度签订的房屋销售合同，由于购房客户未达购房时承诺向武侯区税务局缴的纳税款总额，公司根据合同在报告期各期将税收承诺保证金确认为营业收入。

（三）报告期内前五名客户情况

1、2019 年前五名客户情况

单位：万元

序号	客户名称	金额	占营业收入比例
1	成都市武侯区机关事务管理局	5,121.65	28.70%
2	京东集团及其关联方	1,542.56	8.64%
3	武侯资本及其关联方	593.70	3.33%
4	铜道西南电子商务有限公司	586.99	3.29%
5	智谷云尚酒店管理（成都）有限公司	586.70	3.29%
合计		**8,431.60**	**47.25%**

注：1、京东集团及其关联方包括江苏京东信息技术有限公司成都分公司、北京京东尚科信息技术有限公司成都分公司、江苏京东金科信息技术有限公司成都分公司、网银在线（北京）科技有限公司四川分公司、网银在线（北京）科技有限公司成都分公司。

2、武侯资本及其关联方包括成都武侯资本投资管理集团有限公司、成都西部智谷建设开发有限公司。

2、2018 年前五名客户情况

单位：万元

序号	客户名称	金额	占营业收入比例
1	成都市武侯区机关事务管理局	5,002.75	35.42%
2	京东集团及其关联方	1,604.05	11.36%
3	铜道西南电子商务有限公司	774.44	5.48%
4	中国移动及其关联方	266.51	1.89%
5	成都蜀创源孵化器管理有限责任公司	225.54	1.60%
合计		**7,873.29**	**55.75%**

注：1、中国移动及其关联方包括中国移动通信集团设计院有限公司四川分公司、中国移动通信集团四川有限公司成都分公司。

3、2017 年前五名客户收入情况

单位：万元

序号	客户名称	金额	占营业收入比例
1	成都市武侯区机关事务管理局	5,008.92	43.42%
2	京东集团及其关联方	1,711.29	14.83%
3	铜道西南电子商务有限公司	304.23	2.64%
4	中国移动及其关联方	260.53	2.26%
5	中国共产主义青年团成都市武侯区委员会	172.68	1.50%
合计		**7,457.64**	**64.65%**

2017 年和 2018 年公司前五大客户与公司股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在关联关系、委托持股或其他利益安排。

2019 年前五大客户中西部智谷公司及武侯资本系公司控股股东及控股股东的母公司，报告期内，公司为西部智谷公司和武侯资本提供房屋租赁和企业综合服务。2019 年西部智谷公司和武侯资本成为公司前五名客户主要系武侯资本为改善办公环境、开展人才研究院项目增加租赁面积，详见本招股说明书“第七节公司治理与独立性”之“九、关联交易”之“（一）经常性关联交易”。除武侯资本及其关联方外，其他客户与公司股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、其他核心人员不存在关联关系、委托持股或其他利益安排。

报告期内，公司未向单个客户销售比例超过总额的 50%，公司业务未严重依赖于少数客户。

（四）报告期发行人与客户交易的可持续性

报告期内，公司客户总体、新增、减少以及持续往来的情况如下：

类别	年份	客户数量（个）	销售金额（万元）	占总体比例	平均单家销售金额（万元/个）
客户总数	2017 年	341	11,536.13	100%	33.83
	2018 年	406	14,122.26	100%	34.78
	2019 年	474	17,846.51	100%	37.65
新增客户数量	2017 年	123	1,779.78	15.43%	14.47

	2018 年	149	1,760.13	12.46%	11.81
	2019 年	174	3,582.28	20.07%	20.59
减少客户数量	2017 年	77	601.73	5.22%	7.81
	2018 年	104	782.88	5.54%	7.53
	2019 年	96	1,576.60	8.83%	16.42
报告期内两年持续客户	2017 年	167	9,425.85	81.71%	56.44
	2018 年	192	11,567.65	81.91%	60.25
	2019 年	233	12,665.23	70.97%	54.36
报告期内三年持续客户	2017 年	143	9,324.68	80.83%	65.21
	2018 年	143	9,987.93	70.72%	69.85
	2019 年	143	10,508.44	58.88%	73.49

报告期内，公司客户每年新增数量大于减少数量，主要系中小企业创业孵化中心和成都武侯高新技术创业服务中心园区入驻企业变化。2017 至 2019 年，上述园区新增数量占当年各园区新增总数的比例分别为 72%、68%、67%；减少数量占当年各园区减少总数的比例分别为 82%、75%、88%。上述园区客户主要是中小企业，流动性较强。

报告期内三年续存的客户销售金额超过当年销售的 50%，两年续存的客户销售金额均超过当年销售的 70%，且呈不断上涨趋势，主要客户如成都市武侯区机关事务管理局、京东集团、中国移动等知名单位或企业较为稳定，交易具有可持续性。

（五）报告期发行人客户结构按交易规模分类

报告期内公司对排名前 10%的客户收入的均值为 269.82 万元，对排名前 10%至 30%的客户收入的均值为 21.93 万元，结合公司初创企业较多的情形，将公司客户按照收入规模进行分层统计：年租金及服务费收入大于 269.82 万元的为大型客户；年租金及服务费收入小于等于 269.82 万元、大于 21.93 万元的为中型客户；年租金及服务费收入小于等于 21.93 万元的为小型客户。报告期内不同层级客户数量、收入及占比情况如下：

客户层级	2019 年度			2018 年度			2017 年度		
	数量	收入（万元）	收入占比	数量	收入（万元）	收入占比	数量	收入（万元）	收入占比
大型客户	9	9,692.82	54.31%	3	7,276.54	51.53%	4	7,215.03	62.54%

客户层级	2019 年度			2018 年度			2017 年度		
	数量	收入（万元）	收入占比	数量	收入（万元）	收入占比	数量	收入（万元）	收入占比
中型客户	87	5,199.98	29.14%	80	4,378.52	31.00%	41	2,179.90	18.90%
小型客户	378	2,435.00	13.64%	323	2,023.11	14.33%	296	1,959.57	16.99%
其他	/	518.71	2.91%	/	444.09	3.14%	/	181.63	1.57%
合计	474	17,846.51	100.00%	406	14,122.26	100.00%	341	11,536.13	100.00%

注：其他主要包括产业园区停车费、场地租赁费等不能直接归集于客户的收入

报告期内，公司大型客户各年平均收入占比为 56.13%；中型客户各年平均收入占比为 26.35%；小型客户各年平均收入占比为 14.99%，公司不同层级客户分布、收入结构较为合理。

（六）既是客户又是供应商情形

报告期内，公司存在既是客户又是供应商的情形，具体情况列示如下：

1、四川格瑞特科技有限公司

单位：万元

年份	销售				支付工程款			
	交易内容	交易金额	定价方式	结算方式	交易内容	交易金额（注）	定价方式	结算方式
2017 年	租金	58.18	市价	季度预付	工程款	162.64	合同约定	根据合同约定付款
	综合服务费	5.44						
	停车费	0.42	市价	年度结算				
2018 年	租金	49.41	市价	季度预付				
	综合服务费	5.44						
	停车费	1.36	市价	年度结算				
2019 年	租金	33.41	市价	季度预付				
	综合服务费	3.68						
	停车费	1.55	市价	年度结算				

注：系报告期以前年度为公司提供工程建设服务，在 2017 年付款。

四川格瑞特科技有限公司作为园区入驻客户，同时作为供应商为西部智谷 B 地块建设过程提供弱电工程施工、系统集成等工程服务。四川格瑞特科技有限公司工程施工采购通过招标方式，租金及服务费按照园区各区域统一标准执行，二

者符合独立交易原则，定价公允。

2、北京海蕴光谷未来科技有限公司

单位：万元

年份	销售				采购			
	交易内容	交易金额	定价方式	结算方式	交易内容	交易金额	定价方式	结算方式
2018 年					宣传片制作	21.89	合同约定	合同签订 15 日内支付 3%；交付 15 分钟片稿后支付 40%；验收合格后 15 日内支付尾款。
2019 年	租金	0.85	市价	季度预付				

2018 年，北京海蕴光谷未来科技有限公司作为供应商为公司提供拍摄宣传片服务，2019 年作为园区入驻客户，采购合同按照市场价确定，租金及服务费按照园区各区域统一标准执行，二者符合独立交易原则，定价公允。

3、成都西部智谷建设开发有限公司

单位：万元

年份	销售				采购			
	交易内容	交易金额	定价方式	结算方式	交易内容	交易金额	定价方式	结算方式
2017 年	租金	28.53	市价	年度预付				
	综合服务费	38.65						
2018 年	租金	34.31	市价	年度预付、季度结算				
	服务费	41.10						
2019 年	租金	21.91	市价	年度预付、季度结算	经营权转让	10,399.41	评估作价	分期支付
	综合服务费	22.49						

报告期内，成都西部智谷建设开发有限公司作为园区入驻客户，同时 2019 年作为供应商转让持有的西部智谷文创产业聚集区及综合配套服务区地上建筑物经营权给公司，经营权定价经过评估确定，租金及服务费按照园区各区域统一标准执行，二者符合独立交易原则，定价公允。

（七）武侯区政府下属单位及武侯区国资和金融局其他下属企业与发行人交易情况

报告期内，除招股说明书中已披露的对武侯资本、西部智谷公司和武科实业外，公司对武侯区国资和金融局其他下属企业无交易。

报告期内，公司对武侯区政府下属单位销售情况如下：

单位：万元

交易对象	交易内容	年份		
		2019 年	2018 年	2017 年
成都市武侯区机关事务管理局	房屋租赁、综合服务、停车费	5,121.65	5,002.75	5,008.92
中国共产主义青年团成都市武侯区委员会	房屋租赁、综合服务	202.31	193.48	172.68
成都武侯新城建设管理委员会	房屋租赁、综合服务	-	88.01	75.93
成都市武侯区行政审批局	房屋租赁、综合服务	60.48	18.23	-
成都市武侯区人民政府机投桥街道办事处	招商推广服务	10.15	24.53	14.38
成都市武侯区市场和质量监督管理局	停车费	0.57	0.28	-
成都市国土资源局武侯分局	停车费	0.09	-	-
合计		5,395.25	5,327.28	5,271.91

报告期内，公司对武侯区政府下属单位无采购金额。

五、发行人采购情况及主要供应商

（一）采购情况

公司主要从事产业园区的管理与运营，采购内容主要可分为资产采购、物管采购、服务采购和工程采购。资产采购主要包括产业园区经营权、土地使用权、软件等；物管采购主要为向第三方公司采购的物业管理服务；服务采购主要包括广告服务、法律服务、评估服务、信息化运维服务等；工程采购主要包括房屋建设、勘察设计、工程咨询等。报告期内，公司采购情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产采购	19,867.53	94.97%	162.08	11.27%	-	-
物管采购	577.83	2.76%	640.97	44.56%	805.11	67.75%
服务采购	332.08	1.59%	559.87	38.93%	383.33	32.25%
工程采购	141.47	0.68%	75.40	5.24%	-	-
采购总额	**20,918.91**	**100.00%**	**1,438.32**	**100.00%**	**1,188.44**	**100.00%**

2018 年度公司资产采购金额，系公司当年委托开发完成园区运营服务管理平台软件；2018 年服务采购金额较大，系当年开始实施跨区域协同发展，新增采购与“智谷汇”品牌宣传相关的媒体传播服务。

2019 年公司资产采购金额较大，主要系：1）公司向控股股东西部智谷公司购买文创产业聚集区及综合配套服务区经营权；2）公司全资子公司绵阳飞地公司和智汇恒科技分别向三台县自然资源局和成都市规划和自然资源局购买土地使用权，用于本次首发上市募集资金投资项目用地。

报告期内，物管采购金额呈逐年下降趋势，主要系物管采购主要由公司向物业管理公司缴纳的空置物业费构成，随着公司园区出租率提升，空置物业费呈下降趋势。2019 年 10 月公司变更园区物业管理模式，因此 2019 年物管采购金额中还包含采购维护维修等物管专项服务金额。

报告期内，公司未大规模新增园区建设工程，工程采购金额较小。

报告期内，上述采购内容市场供应商充足，采购价格未发生较大变化。

（二）报告期内前五名供应商情况

1、2019 年前五名供应商情况

单位：万元

序号	供应商名称	金额	内容	占采购总额比例
1	成都西部智谷建设开发有限公司	10,399.41	经营权	49.71%
2	成都市规划和自然资源局	8,135.75	土地使用权及相关服务费	38.89%

序号	供应商名称	金额	内容	占采购总额比例
3	三台县自然资源局	1,224.00	土地使用权及相关服务费	5.85%
4	成都银都物业服务有限公司	243.99	物管采购	1.17%
5	四川天府绿洲物业管理有限责任公司	177.97	物管采购	0.85%
合计		**20,181.11**		**96.47%**

2、2018 年前五名供应商情况

单位：万元

序号	供应商名称	金额	内容	占采购总额比例
1	成都银都物业服务有限公司	441.41	物管采购	30.69%
2	四川天府绿洲物业管理有限责任公司	199.56	物管采购	13.87%
3	深圳市左邻永佳科技有限公司	162.08	资产采购	11.27%
4	北京市重光律师事务所	78.87	服务采购	5.48%
5	睿鸣（北京）传媒科技有限公司	67.92	服务采购	4.72%
合计		**949.84**		**66.04%**

注：睿鸣（北京）传媒科技有限公司于 2018 年 8 月 21 日更名为华璋（北京）管理咨询有限公司。

3、2017 年前五名供应商情况

单位：万元

序号	供应商名称	金额	内容	占采购总额比例
1	成都银都物业服务有限公司	535.17	物管采购	45.03%
2	四川天府绿洲物业管理有限责任公司	248.58	物管采购	20.92%
3	中国银河证券股份有限公司	94.63	服务采购	7.96%
4	成都元素科技有限公司	66.96	服务采购	5.63%
5	北京市重光律师事务所	45.28	服务采购	3.81%
合计		**990.63**		**83.36%**

2019 年公司向控股股东西部智谷公司购买文创产业聚集区及综合配套服务区经营权，金额较大，占当年采购总额的比例较高。公司向西部智谷公司购买经营权主要为了解决与控股股东之间的同业竞争问题，为偶发性交易，不存在严重

依赖西部智谷公司的情形。

报告期内公司不存在向单个供应商的采购比例超过同期采购总额的 50%或严重依赖于少数供应商的情况；公司董事、监事、高级管理人员，主要关联方，持有公司 5%以上股份的股东未在上述供应商中占有权益。

六、发行人主要固定资产、无形资产

（一）主要固定资产情况

1、固定资产概况

公司主要定资产包括房屋及建筑物、办公设备、其他设备等。截至 2019 年 12 月 31 日，公司固定资产具体情况如下：

单位：万元

固定资产类别	原值	累计折旧	减值准备	净额	成新率
房屋及建筑物	1,573.11	252.39	-	1,320.72	83.96%
办公设备	123.13	90.24	-	32.89	26.71%
其他设备	114.88	44.17	-	70.70	61.55%
合计	**1,811.11**	**386.80**	**-**	**1,424.31**	**78.64%**

注：成新率=固定资产净值/固定资产原值×100%

2、自有房产情况

公司及其子公司拥有的已取得权属证书的已建成物业共计 40 处，其产权具体信息如下：

（1）IT 软件动漫创意产业园：

序号	房产权证号	房屋所有权人	位置	规划用途	使用期限	建筑面积（㎡）	共用宗地面积㎡
1	川（2017）成都市不动产权第 0351347 号	武侯高新	武侯区武兴五路 433 号 2 栋 1 层 2 号、2 层 1 号和 3 号、3 层至 7 层 1 号和 2 号、8 层 2 号、9 层 1 和 2 号、10 层 1 号、11 层 1 至 2 号	非生产性工业科研用房	至 2058. 3.16	29,762.09	62,021.81
2	川（2017）成	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 1 组	车位	至	16,310.32	62,021.81

序号	房产权证号	房屋所有权人	位置	规划用途	使用期限	建筑面积（㎡）	共用宗地面积㎡
	都市不动产权第 0421103 号		团地下室		2058.3.16		
3	川（2017）成都市不动产权第 0443770 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 2 栋 3 层 1、2、3 号	非生产性工业科研用房	至 2058.3.16	1,648.43	62,021.81
4	川（2017）成都市不动产权第 0443856 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 2 栋 10 层 1、2、3 号	非生产性工业科研用房	至 2058.3.16	1,648.30	62,021.81
5	川（2017）成都市不动产权第 0443873 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 2 栋 8 层 1、2、3 号	非生产性工业科研用房	至 2058.3.16	1,190.50	62,021.81
6	川（2017）成都市不动产权第 0453294 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 2 栋 4 层 2 号	非生产性工业科研用房	至 2058.3.16	140.41	62,021.81
7	川（2017）成都市不动产权第 0453298 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 2 栋 4 层 1 号	非生产性工业科研用房	至 2058.3.16	406.25	62,021.81
8	川（2017）成都市不动产权第 0453299 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 2 栋 4 层 5 号	非生产性工业科研用房	至 2058.3.16	315.83	62,021.81
9	川（2017）成都市不动产权第 0453300 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 1 栋 7 层 3 号	非生产性工业科研用房	至 2058.3.16	618.94	62,021.81
10	川（2017）成都市不动产权第 0455057 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 2 栋 7 层 2、3 号	非生产性工业科研用房	至 2058.3.16	839.23	62,021.81
11	川（2017）成都市不动产权第 0455059 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 2 栋 5 层 1 号	非生产性工业科研用房	至 2058.3.16	616.38	62,021.81
12	川（2017）成都市不动产权第 0455100 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 2 栋 9 层 1 号	非生产性工业科研用房	至 2058.3.16	753.12	62,021.81
13	川（2018）成都市不动产权第 0001041 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 3 栋 4 层 2 号	非生产性工业科研用房	至 2058.3.16	663.05	62,021.81
14	川（2018）成都市不动产权第 0001047 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 3 栋 3 层 2 号	非生产性工业科研用房	至 2058.3.16	663.05	62,021.81
15	川（2018）成都市不动产权第 0001051 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 3 栋 2 层 2 号	非生产性工业科研用房	至 2058.3.16	663.05	62,021.81

序号	房产权证号	房屋所有权人	位置	规划用途	使用期限	建筑面积（㎡）	共用宗地面积㎡
16	川（2018）成都市不动产权第 0001055 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 3 栋 9 层 2 号	非生产性工业科研用房	至 2058. 3.16	703.95	62,021.81
17	川（2018）成都市不动产权第 0001146 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 3 栋 8 层 2 号	非生产性工业科研用房	至 2058. 3.16	707.83	62,021.81
18	川（2018）成都市不动产权第 0001162 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 3 栋 6 层 2 号	非生产性工业科研用房	至 2058. 3.16	707.83	62,021.81
19	川（2018）成都市不动产权第 0001166 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 3 栋 7 层 2 号	非生产性工业科研用房	至 2058. 3.16	707.83	62,021.81
20	川（2018）成都市不动产权第 0001169 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 3 栋 5 层 2 号	非生产性工业科研用房	至 2058. 3.16	694.05	62,021.81
21	川（2019）成都市不动产权第 0246513 号	武侯高新	武侯区武兴五路 433 号 2 栋 -1 层 1 号	汽车库	至 2058. 3.16	49,036.27	62,021.81
22	川（2019）成都市不动产权第 0271039 号	武侯高新	武侯区武兴五路 433 号 1 栋 1 到 4 层 1 号、1 到 4 层 2 号、4 层 3 号、4 层 4 号	非生产性工业科研用房	至 2058. 3.16	6,135.56	62,021.81
23	川（2019）成都市不动产权第 0294619 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 2 栋 5 层 2 号	非生产性工业科研用房	至 2058. 3.16	140.41	62,021.81
24	川（2019）成都市不动产权第 0294623 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 2 栋 6 层 2 号、6 层 3 号	非生产性工业科研用房	至 2058. 3.16	839.23	62,021.81
25	川（2019）成都市不动产权第 0294625 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 1 栋 1 层 2 号	非生产性工业科研用房	至 2058. 3.16	222.71	62,021.81
26	川（2019）成都市不动产权第 0294629 号	武侯高新	武侯区武兴五路 355 号 2 栋 9 层 2 号	非生产性工业科研用房	至 2058. 3.16	140.41	62,021.81

（2）电子信息产业园：

序号	房产权证号	房屋所有权人	位置	规划用途	使用期限	建筑面积㎡	共用宗地面积㎡
1	川（2020）成都市不动产权第 0046165 号	武侯高新	武侯区武科西五路 360 号地下室-1、-2 层等 2,141 个不动产单元	机动车位、设备用房	至 2060.1.25	107,375.79	88,997.70

2	川（2020）成都市不动产权第 0046717 号	武侯高新	武侯区武科西五路 360 号 1-10 栋等 114 个不动产单元	非生产性工业用房、消防通道、消防控制室、物管用房、配套服务设施用房、架空层、架空（走廊）	至 2060.1.25	194,543.88	88,997.70

（3）中小企业创业孵化中心：

序号	房产权证号	房屋所有权人	位置	规划用途	使用期限	建筑面积（㎡）	共用宗地面积㎡
1	川（2019）成都市不动产权第 0235832 号	武侯高新	武侯区武兴四路 166 号 8 栋 1 到 8 层 1 号、1 到 8 层 2 号	非生产性工业科研用房、走廊	至 2059.5.11	11,929.86	55,418.05
2	川（2019）成都市不动产权第 0236650 号	武侯高新	武侯区武兴四路 166 号 7 栋 1 到 8 层 1 号、1 到 8 层 3 号	非生产性工业科研用房、走廊、架空层	至 2059.5.11	13,830.71	55,418.05
3	川（2019）成都市不动产权第 0247686 号	武侯高新	武侯区武兴四路 166 号 2 栋 1 到 8 层 1 号、1 层 2 号、1 层 3 号	非生产性工业科研用房、消防控制室、架空层	至 2059.5.11	22,678.39	55,418.05
4	川（2019）成都市不动产权第 0262512 号	武侯高新	武侯区武兴四路 166 号 1 栋 1 到 9 层 1 号、1 到 8 层 2 号、1 层 3 号	非生产性工业科研用房、走廊、物管用房、设备用房、配套服务设施用房、通廊	至 2059.5.11	18,582.93	55,418.05
5	川（2019）成都市不动产权第 0262532 号	武侯高新	武侯区武兴四路 166 号 9 栋 1 到 6 层 1 号	非生产性工业科研用房	至 2059.5.11	7,576.18	55,418.05
6	川（2019）成都市不动产权第 0262540 号	武侯高新	武侯区武兴四路 166 号 1 栋负 1 层 1 到 18 号、20 到 43 号、101 号	设备用房、车库、库房、杂物间、监控室	至 2059.5.11	40,250.52	55,418.05
7	川（2019）成都市不动产权第 0270911 号	武侯高新	武侯区武兴四路 166 号 4 栋 1 到 8 层 1 号、1 层 2 号	非生产性工业科研用房、架空层	至 2059.5.11	18,010.19	55,418.05
8	川（2019）成都市不动产权第 0270917 号	武侯高新	武侯区武兴四路 166 号 5 栋 1 到 8 层 1 号、1 到 8 层 2 号、1 层 3 号	非生产性工业科研用房、走廊、架空层、配套服务设施用房	至 2059.5.11	18,749.57	55,418.05
9	川（2019）成都市不动产权第 0270936 号	武侯高新	武侯区武兴四路 166 号 3 栋 1 到 8 层 1 号、1 到 8 层 2 号、1 层 3 号	非生产性工业科研用房、走廊、架空层	至 2059.5.11	9,955.88	55,418.05

10	川（2019）成都市不动产权第 0271003 号	武侯高新	武侯区武兴四路 166 号 6 栋 1 到 8 层 1 号、1 到 8 层 2 号	非生产性工业科研用房、走廊、架空层	至 2059.5.11	13,849.57	55,418.05

（4）成都武侯高新技术创业服务中心：

序号	房产权证号	房屋所有权人	位置	规划用途	建筑面积（㎡）
1	成房权证监证字第 4823580 号	新创公司	武侯区武青南路 33 号 2 栋	厂房	17,938.00
2	成房权证监证字第 4823585 号	新创公司	武侯区武青南路 33 号 1 栋	科研	7,620.00

截至本招股说明书签署日，新创公司除持有“成国用〔2016〕第 170 号”土地使用权上的两处房产外，另有一栋临时建筑。其建设时间为 1999 年，共三层，面积约 630 ㎡，目前作为园区配套使用，一层二层是园区党建活动中心，三层是会议室。根据武侯区国资和金融局出具的《关于成都武侯高新技术创业服务中心临时建筑物的补充说明》，该临时建筑为武侯区国资和金融局享有所有权的资产，目前正在办理该临时建筑的产权手续。鉴于该临时建筑实际占用新创公司土地，武侯区国资和金融局同意新创公司自 2015 年 12 月开始长期无偿使用该临时建筑，待相关手续办理齐全，将按照国有资产监督管理法律法规的规定以评估值为依据确定交易价格，通过合法程序将该部分资产注入新创公司。

截至本招股说明书出具之日，发行人不存在租赁房产情况。

（二）主要无形资产情况

1、土地使用权

截至本招股说明书签署日，公司及其子公司共拥有 5 宗土地使用权，均已取得产权证书，具体情况如下：

序号	园区	权证号	位置	用途	面积（平方米）	终止日	他项权利
1	IT 软件动漫创意产业园	-	武侯区武兴五路 433 号、355 号	工业用地	62,021.81	2058.3.16	无
2	电子信息产业园	-	武侯区武科西五路 360 号	工业用地	88,997.70	2060.1.25	无

序号	园区	权证号	位置	用途	面积（平方米）	终止日	他项权利
3	中小企业创业孵化中心	-	武侯区武兴五路166号	工业用地	55,418.05	2059.5.11	无
4	成都武侯高新技术创业服务中心	成国用（2016）第170号	武侯区武青南路33号	工业用地	12,854.35	2052.10.9	无
5	智C8文化创意产业园	川（2020）成都市不动产权第0041068号	武侯区金花街道瓦房村三、四组	工业用地	35,523.73	2039.8.3	无

注：IT 软件动漫创意产业园、电子信息产业园、中小企业创业孵化中心已更换不动产权证书，具体信息详见本节“六、发行人主要固定资产、无形资产”之“（一）主要固定资产情况”。

2019年8月16日，发行人全资子公司绵阳飞地公司与三台县自然资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，绵阳飞地公司依法取得位于三台县潼川镇盐井村3、6组，龙青村6、7组，面积为99,448.66平方米的工业用地，出让年期为 50 年。绵阳飞地公司在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利。该宗土地的出让价格为12,240,000.00元（即每平方米123.07元）。截至本招股说明书签署日，绵阳飞地公司已依据合同约定支付了全部出让价款，该地块土地使用权证正在办理过程中，取得权属证书不存在实质性障碍。

2、商标

截至本招股说明书签署日，公司及其子公司已经注册的商标共有21项，具体如下表所示：

序号	图形/文字	国际分类	申请/注册号	注册有效期	注册人	取得方式
1		37	32918827	2019/10/7至2029/10/6	武侯高新	原始取得
2		16	32918759	2019/12/28至2029/12/27	武侯高新	原始取得
3		41	32916128	2019/10/7至2029/10/06	武侯高新	原始取得
4		38	32909365	2019/6/21/至2029/6/20	武侯高新	原始取得

序号	图形/文字	国际分类	申请/注册号	注册有效期	注册人	取得方式
5		42	32905144	2019/8/28 至 2029/8/27	武侯高新	原始取得
6		45	32898970	2019/6/21 至 2029/6/20	武侯高新	原始取得
7		44	32898249	2020/1/7 至 2030/1/6	武侯高新	原始取得
8		39	32898182	2019/6/21 至 2029/6/20	武侯高新	原始取得
9		9	32896657	2019/10/7 至 2029/10/6	武侯高新	原始取得
10	西部智谷	36	7635685	2010/12/7 至 2030/12/6	武侯高新	受让取得
11		36	7635510	2011/2/21 至 2031/2/20	武侯高新	受让取得
12	智谷汇	43	21758945	2018/2/7 至 2028/2/6	新创公司	原始取得
13	智谷汇	45	21758888	2017/12/21 至 2027/12/20	新创公司	原始取得
14	智谷汇	37	21758629	2017/12/14 至 2027/12/13	新创公司	原始取得
15		45	21758506	2017/12/21 至 2027/12/20	新创公司	原始取得
16	智谷汇	35	21758505	2018/2/7 至 2028/2/6	新创公司	原始取得
17		43	21758332	2017/12/21 至 2027/12/20	新创公司	原始取得
18		42	21758245	2017/12/14 至 2027/12/13	新创公司	原始取得

序号	图形/文字	国际分类	申请/注册号	注册有效期	注册人	取得方式
19		41	21758158	2018/2/7 至 2028/2/6	新创公司	原始取得
20		37	21758095	2017/12/21 至 2027/12/20	新创公司	原始取得
21		35	21757916	2017/12/21 至 2027/12/20	新创公司	原始取得

公司拥有各项著作权截至目前均为合法取得，已取得相关权属证书，权属清晰，不存在纠纷及潜在纠纷，不存在被注销、终止等异常情况。

3、著作权

（1）美术作品著作权

截至本招股说明书签署日，公司及其子公司取得美术作品著作权共有 2 项，具体如下表所示：

序号	登记号	作品名称	作品类别	取得方式	著作权人	创作完成时间	首次发表时间
1	国作登字-2016-F-00348415	智谷汇	美术作品	原始取得	新创公司	2015.12.26	2015.12.26
2	国作登字-2016-F-00348416	“智谷汇”圆形 LOGO	美术作品	原始取得	新创公司	2015.12.26	2015.12.26

（2）计算机软件著作权

截至本招股说明书签署日，公司及其子公司取得计算机软件著作权共有 15 项，具体如下表所示：

序号	软件名称	登记号	证书编号	取得方式	著作权人	开发完成时间	首次发表时间
1	新创工商财税办理申请系统 V1.0	2019SR0665117	软著登字第 4086874 号	原始取得	新创公司	2018.3.26	未发表
2	新创互联网广告在线发布系统 V1.0	2019SR1015541	软著登字第 4436298 号	原始取得	新创公司	2018.5.10	2018.5.16

序号	软件名称	登记号	证书编号	取得方式	著作权人	开发完成时间	首次发表时间
3	新创互联网智慧商城管理系统 V1.0	2019SR1039110	软著登字第 4459867 号	原始取得	新创公司	2018.6.11	2018.6.23
4	新创会务召开流程管理系统 V1.0	2019SR1049595	软著登字第 4470352 号	原始取得	新创公司	2019.1.10	2019.1.17
5	新创金融大数据信息运维系统 V1.0	2019SR1046799	软著登字第 4467556 号	原始取得	新创公司	2019.5.8	2019.5.19
6	新创可视化空间需求采集系统 V1.0	2019SR1039082	软著登字第 4459839 号	原始取得	新创公司	2019.1.10	2019.1.17
7	新创人力资源信招聘管理系统 V1.0	2019SR1039074	软著登字第 4459831 号	原始取得	新创公司	2018.6.11	2018.6.23
8	新创停车缴费智能管理系统 V1.0	2019SR1046737	软著登字第 4467494 号	原始取得	新创公司	2019.2.5	2019.2.9
9	新创园区物业投信息管理系统 V1.0	2019SR1046743	软著登字第 4467500 号	原始取得	新创公司	2019.2.5	2019.2.9
10	新创知识产权管理系统 V1.0	2019SR0665093	软著登字第 4086850 号	原始取得	新创公司	2018.6.8	未发表
11	新创智慧场馆在预约租赁系统 V1.0	2019SR1039123	软著登字第 4459880 号	原始取得	新创公司	2018.5.10	2018.5.16
12	新创智慧法务信资讯平台系统 V1.0	2019SR1039093	软著登字第 4459850 号	原始取得	新创公司	2018.8.5	2018.8.11
13	新创智慧投资风评估分析系统 V1.0	2019SR1039102	软著登字第 4459859 号	原始取得	新创公司	2018.8.5	2018.8.11
14	智谷汇公共资源信息在线管理系统 V1.0	2019SR0982864	软著登字第 4403621 号	原始取得	新创公司	2019.3.9	2019.3.26
15	智谷汇科技政策实时在线资讯系统 V1.0	2019SR1046920	软著登字第 4467677 号	原始取得	新创公司	2019.3.9	2019.3.26

公司拥有各项著作权截至目前均为合法取得，已取得相关权属证书，权属清

晰，不存在纠纷及潜在纠纷，不存在被注销、终止等异常情况。

4、网站域名

截至本招股说明书签署日，公司及子公司合法拥有 10 个互联网域名，具体情况如下：

序号	权利人	域名	有效期
1	武侯高新	cdwhht.com	2018.2.11-2021.2.11
2	武侯高新	cdwhgx.com	2018.1.11-2021.1.11
3	武侯高新	whxbzg.com	2009.7.1-2022.7.1
4	武侯高新	武侯高新.中国	2019.8.12-2022.8.12
5	武侯高新	武侯高新.cn	2019.8.12-2022.8.12
6	武侯高新	武侯高新.com	2019.8.12-2022.8.12
7	武侯高新	西部智谷.中国	2009.7.1-2022.7.1
8	武侯高新	西部智谷.cn	2009.7.1-2022.7.1
9	武侯高新	西部智谷.com	2009.7.1-2022.7.1
10	新创公司	Zhiguhui.cn	2017.6.9-2025.6.9

公司拥有的各项域名截至目前均为合法取得，已取得相关权属证书，权属清晰，不存在纠纷及潜在纠纷，不存在被注销、终止等异常情况。

5、发行人知识产权管理和保护的内控制度

公司已设立专业岗位负责内部知识产权管理，在开发、设计、维护知识产权的过程中均由该专员负责对接专业机构，委托专业机构进行开发、设计，并由该专员定期进行网络检索，防范知识产权侵权行为的发生。

公司现已建立了知识产权管理和保护的内控制度，制定了针对公司及子公司知识产权规范的《品牌规范管理制度》，该制度于 2019 年 8 月经第 15 次总经理办公会通过后开始施行。公司针对知识产权实行分类管理，明确各相关部门的职责，严格使用管理，架构体系建立。具体内容如下：

行政部为公司及其子公司品牌管理的执行机构，负责制订、修订品牌规范管理制度，开展品牌相关的管理维护事务，监督品牌规范使用情况。董事会办公室

负责对品牌外宣内容进行审核；风险管理部负责对品牌宣传方案和品牌授权协议是否违反法律法规进行审核，并组织涉及品牌的维权活动；相关业务部门负责品牌资产的推广、收费及授权事宜的执行。

截至本招股说明书出具之日，公司《品牌规范管理制度》运行情况良好。

（三）公司购买的物业经营权情况

公司承租运营项目时向物业持有方购买经营权。截至 2019 年 12 月 31 日，公司购买的物业经营权情况如下：

项目名称	房屋坐落位置	产权证号	房屋所有权人	经营权出售方	购买经营权期限
文创产业聚集区及综合配套服务区	武侯区武科西四路 128 号 1 栋 1 层 1 号	成房权证监证字第 4168179 号	西部智谷公司	西部智谷公司	2019 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
	武侯区武科西四路 128 号 2 栋 1 层 1 号	成房权证监证字第 4168180 号			
	武侯区武科西四路 128 号 3 栋 2 层 1 号	成房权证监证字第 4168182 号			
	武侯区武科西四路 128 号 4 栋 1 层 1 号	成房权证监证字第 4168184 号			
	武侯区武科西四路 128 号 5 栋 1 层 1 号	成房权证监证字第 4168185 号			
	武侯区武科西四路 128 号 6 栋 1 层 1 号	成房权证监证字第 4168186 号			
	武侯区武科西四路 128 号 7 栋 1 层 1 号	成房权证监证字第 4168187 号			
	武侯区武科西四路 128 号 3 栋 1 层	注			

注：根据国务院颁布的《物业管理条例》（2018 修正）第三十七条，武侯区武科西四路 128 号 3 栋 1 层作为物业管理用房及业务委员会用房，所有权依法属于业主，无需办理产权登记。

七、特许经营许可情况

截至本招股说明书签署日，公司不涉及特许经营的情况。

八、发行人境外生产经营情况

截至本招股说明书签署日，公司不涉及境外生产经营的情况。

第七节 公司治理与独立性

一、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的运作及履职情况

（一）股东大会的实际运行情况

本公司依据法律法规、规范性文件和《公司章程》的规定制定了《股东大会议事规则》，对股东大会的召集、召开、提案、表决、决议、记录以及决议的执行等事项作出了相应的规定，切实保证股东大会依法规范地行使职权。

自本公司由有限公司改制以来，本公司股东大会根据相关法律法规、规范性文件以及《公司章程》、《股东大会议事规则》的有关规定规范运作。自 2016 年 10 月 8 日本公司创立大会至本招股说明书签署日，本公司共召开 18 次股东大会，其中股份有限公司创立大会 1 次，年度股东大会 4 次，临时股东大会 14 次，历次股东大会的召集、提案、召开、表决、决议及会议记录均符合法律法规、规范性文件以及《公司章程》、《股东大会议事规则》的有关规定，充分保障各股东依法行使权利，充分尊重中小股东权益，未发生侵犯中小股东权益的情况。股东大会机构和制度的建立及执行，对本公司完善公司治理结构和规范公司运作发挥了积极的作用。

（二）董事会的实际运行情况

本公司依据法律法规、规范性文件和《公司章程》的规定制定了《董事会议事规则》，对董事会的召集、召开、提案、表决、决议、记录以及决议的执行等事项作出了相应的规定，以规范董事会的议事方式和决策程序，促使董事和董事会有效地履行其职责，提高董事会规范运作和科学决策水平。

本公司第二届董事会由 9 名董事组成。自本公司设立以来，本公司董事会根据法律法规、规范性文件以及《公司章程》、《董事会议事规则》的规定规范运作。自 2016 年 10 月 8 日本公司创立大会至本招股说明书签署日，本公司董事会共召开 29 次会议，历次会议的召集、提案、召开、表决、决议及会议记录均符

合法律法规、规范性文件以及《公司章程》、《董事会议事规则》的有关规定，各位董事依照法律法规和《公司章程》勤勉尽职地履行职责和义务，不存在董事会或高级管理人员违反《公司法》及其他规定行使职权的情形。董事会制度的建立和有效执行对本公司完善公司治理结构、规范公司决策程序和提高公司经营管理水平发挥了应有的作用。

（三）监事会的实际运行情况

本公司依据法律法规、规范性文件和《公司章程》的规定制定了《监事会议事规则》，对监事会的召集、召开、提案、表决、决议、记录以及决议的执行等事项作出了相应的规定，以规范监事会的运作，确保监事会履行全体股东赋予的职责。

本公司第二届监事会由 3 名监事组成。自本公司设立以来，本公司监事会根据法律法规、规范性文件以及《公司章程》、《监事会议事规则》的规定认真履行职责，对公司经营情况、财务状况以及董事会、高级管理人员履行职责的合法合规性进行了有效监督。自 2016 年 10 月 8 日本公司创立大会至本招股说明书签署日，本公司监事会共召开 12 次会议，历次会议的召集、提案、召开、表决、决议及会议记录均符合法律法规、规范性文件以及《公司章程》、《监事会议事规则》的有关规定，各位监事依照法律法规和《公司章程》勤勉尽职地履行职责和义务。监事会制度的建立和有效执行对本公司完善公司治理结构、规范公司决策程序和促进公司提高经营管理水平发挥了应有的监督和制衡作用。

（四）独立董事履职情况

2019 年 10 月 9 日，公司召开 2019 年第六次临时股东大会，选举鹿奎、罗永明、苏翊为独立董事。公司独立董事符合任职资格，符合中组部以及教育部办公厅关于党政领导干部在企业兼职（任职）问题的相关规定。

公司依据《公司章程》和《独立董事工作细则》，对独立董事的任职资格、选聘、任期、发表独立意见等作了详细规定，独立董事负有诚信与勤勉义务，维护公司整体利益，尤其关注中小股东的合法权益。

截至本招股说明书签署日，公司独立董事通过出席董事会、召集并参加董事会专门委员会、列席股东大会等方式，及时了解公司经营管理、公司治理、内部控制、关联交易管理等各项情况，谨慎、勤勉、尽责、独立地履行职责，在关联交易管理、内部控制有效运行的督促检查、保护中小股东合法权益等方面发挥了积极有效的作用。

（五）董事会秘书的履职情况

本公司依据《公司章程》制定了《董事会秘书工作细则》，对董事会秘书的任职资格、职责、聘任和解聘等事项作出了规定。

本公司设董事会秘书 1 名，由董事长提名，经董事会聘任或解聘。自本公司聘任董事会秘书以来，董事会秘书均认真履行了其职责。

（六）审计委员会及其他专门委员会的人员构成及运行情况

1、审计委员会的人员构成及运行情况

2019 年 10 月 9 日，公司第二届董事会第一次会议审议设立审计委员会，组成人员为鹿奎、文慧、苏翊，鹿奎为审计委员会主任委员（召集人），制定并实施《董事会审计委员会实施细则》。鹿奎具有注册会计师资格，公司已聘任一名会计专业人士担任独立董事。

董事会审计委员会设立之后，严格按照有关法律、《公司章程》和《董事会审计委员会实施细则》等规定开展工作并履行其职责。

2、提名委员会的人员构成及运行情况

2019 年 10 月 9 日，公司第二届董事会第一次会议审议设立提名委员会，组成人员为罗永明、谢勇、苏翊，罗永明为提名委员会主任委员（召集人），制定并实施《董事会提名委员会实施细则》。

董事会提名委员会设立之后，严格按照有关法律、《公司章程》和《董事会提名委员会实施细则》等规定开展工作并履行其职责。

3、薪酬与考核委员会的人员构成及运行情况

2019 年 10 月 9 日，公司第二届董事会第一次会议审议设立薪酬与考核委员会，组成人员为苏翊、许焰、罗永明，苏翊为薪酬与考核委员会主任委员（召集人），制定并实施《董事会薪酬与考核委员会实施细则》。

董事会薪酬与考核委员会设立之后，严格按照有关法律、《公司章程》和《董事会薪酬与考核委员会实施细则》等规定开展工作并履行其职责。

4、战略委员会的人员构成及运行情况

2019 年 10 月 9 日，公司第二届董事会第一次会议审议设立战略委员会，组成人员为黄一平、谢勇、许焰，黄一平为战略委员会主任委员（召集人），制定并实施《董事会战略委员会工作细则》。

董事会战略委员会设立之后，严格按照有关法律法规、《公司章程》和《董事会战略委员会工作细则》等规定开展工作并履行其职责。

二、内部控制

公司根据《公司法》、《证券法》、《上市规则》等法律法规的规定，制定了一套包括组织架构、治理结构、管理制度、财务制度等在内的较为健全有效的内部控制体系，以确保公司的各项生产、经营活动都能有章可循。在组织架构方面，本公司各部门分工明确、权责明晰、高效协作。对于公司的日常管理，公司制定了议事规则并规定了各项业务的工作程序，公司还制定了完善的财务管理制度，严格规定了各项财务工作的流程，保障了财务工作正常、有序进行。

（一）公司管理层对内部控制制度的自我评估意见

公司管理层认为：公司已经建立了较完善的法人治理结构，内部控制体系健全、合理，内控制度基本覆盖了公司业务活动和内部管理的各个方面和环节，符合有关法律法规和证券监管部门的要求。随着公司的不断发展，管理层将根据实际需要，对内部控制制度不断改进和完善，从而使内控制度得到进一步健全和提高。

（二）注册会计师对于公司内部控制的鉴证意见

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制制度进行了鉴证，并出具了《关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司内部控制的鉴证报告》，认为“武侯高新按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2019 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了有效的内部控制”。

三、发行人最近三年违法违规情况

（一）公司受到地方工商、税务等部门行政处罚的情况

1、受到工商部门的处罚情况

报告期内，公司及控股子公司未受到工商部门的行政处罚。

2、受到税务机关的处罚情况

报告期内，公司及控股子公司未受到税务机关的行政处罚。

3、受到其他行政管理部门的行政处罚情况

报告期内，公司及控股子公司未受到其他行政管理部门出具的与生产经营有关的行政处罚。

（二）公司受到证券监管机构行政监管措施的情况

报告期内，公司及控股子公司未受到证券监管机构的行政监管措施。

四、发行人报告期内资金占用和对外担保的情况

报告期内，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况，也不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

五、发行人资金管理、对外投资与担保事项的政策及制度

为完善和提高公司治理水平，保护股东的合法权益，规范公司的资金管理、

对外投资和对外担保行为，有效防范风险，确保公司资产安全及保值增值，公司制定了资金管理、对外担保和对外投资等制度。

（一）资金管理制度安排

为防范和控制资金风险，保证资金安全，提高资金使用效益，根据有关法律法规及规范性文件的规定，公司制定了《财务管理制度》、《募集资金管理制度》等资金管理制度，明确了资金使用的审批权限，加强了财务、资金使用预算管理和现金、银行存款的控制管理。

（二）对外投资管理制度安排

为规范公司重大经营及投资决策，确保决策科学、规范和透明，公司制定了《对外投资管理制度》。

1、对外投资决策权限

（1）公司对外投资事项达到以下标准之一的，应当经董事会审议并依法披露：

①交易涉及的资产总额占公司最近一期经审计总资产的 10%以上，该交易涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的，以较高者作为计算数据；

②交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年度经审计营业收入的 10%以上，且绝对金额超过 500 万元；

③交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 10%以上，且绝对金额超过 100 万元；

④交易的成交金额（含承担债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的 10%以上，且绝对金额超过 500 万元；

⑤交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 10%以上，且绝对金额超过 100 万元。

上述指标计算中涉及的数据如为负值，取其绝对值计算。

（2）公司对外投资事项达到以下标准之一的，应当经董事会审议通过后提交股东大会审议并依法披露：

①交易涉及的资产总额占上市公司最近一期经审计总资产的 30%以上，该交易涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的，以较高者作为计算依据；

②交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占上市公司最近一个会计年度经审计营业收入的 50%以上，且绝对金额超过 3,000 万元；

③交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 300 万元；

④交易的成交金额（含承担债务和费用）占上市公司最近一期经审计净资产的 50%以上，且绝对金额超过 3,000 万元；

⑤交易产生的利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 300 万元。

上述指标计算中涉及的数据如为负值，取其绝对值计算。

（3）公司对外投资设立有限责任公司或者股份有限公司，应当以协议约定的全部出资额为标准适用对外投资的决策程序。

（4）公司对外投资事项涉及关联交易的，应当按照相关的法律法规、规定以及《公司章程》的规定履行相应的审批程序。

2、对外投资决策程序

（1）对外投资项目的初步意向可由公司股东、董事、公司高级管理人员等提出，由归属管理部门对投资项目进行评估，提出投资建议，报总经理办公会议审批。

（2）超过总经理办公会议审批权限的对外投资提请公司董事会审议。董事会根据相关权限履行审批程序，超出董事会审批权限的，应当在审议通过后提请股东大会审议。董事会或股东大会对重大投资事项进行表决时，与该事项有关联关系的股东或董事应当回避表决。根据审批权限，经总经理、董事会或股东大会批准后由归属管理部门协同投融资部门组织实施。

（3）公司对外投资项目如涉及实物、无形资产等资产需审计评估，应由具有相关从业资格的审计或评估机构对相关资产进行审计或评估。

（4）公司董事会办公室负责保管投资过程中形成的各种决议、合同、协议以及对外投资权益证书等，并建立详细的档案记录，保证文件完整。

（三）对外担保制度安排

为规范本公司对外担保行为，有效控制公司对外担保风险，保护股东和其他利益相关者的合法权益，公司在《公司章程》中对于对外担保的决策程序作出规定，并制定了《对外担保管理制度》。

1、对外担保决策权限

公司对外担保必须经公司董事会或股东大会审议，其中公司股东大会为公司对外担保的最高决策机构。

对于《公司章程》规定的董事会权限范围内的担保事项，必须经出席董事会会议的 2/3 以上董事审议同意。董事在审议对上市公司的控股子公司、参股公司的担保议案时，应当重点关注控股子公司、参股公司的各股东是否按股权比例进行同比例担保。

公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。

应由股东大会审批的对外担保，必须经董事会审议通过后，方可提交股东大会审批。须经股东大会审批的对外担保，包括但不限于下列情形：

（1）本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；

（2）本公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；

（3）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

（4）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；

（5）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；

（6）公司章程规定的应经股东大会审议的其他担保事项；

（7）深圳证券交易所或者《公司章程》规定的其他担保情形。

除上述情形之外的对外担保，由公司董事会审议批准。

2、对外担保的决策程序及其执行

股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联方提供的担保议案时，该股东或受该实际控制人支配的股东不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。公司为持有本公司 5%以下股份的股东提供担保的，参照本款前述规定执行，有关股东应当在股东大会上回避表决。股东大会审议一年内担保金额超过本公司最近一期经审计总资产 30%的对外担保事项时，应当以特别决议通过。

公司可在必要时聘请外部专业机构对实施对外担保的风险进行评估，作为董事会或股东大会进行决策的依据。

公司独立董事应在董事会审议对外担保事项时发表独立意见，必要时可聘请会计师事务所对公司累计和当期对外担保情况进行核查。如发现异常，应及时向董事会和监管部门报告并公告。

公司董事会组织和管理实施审批通过的对外担保，董事会授权公司财务部门执行对外担保具体事务。公司财务部门的主要职责如下：

（1）对被担保单位进行资信调查，评估；

（2）具体办理担保手续；

（3）在对外担保生效后，做好对被担保单位的跟踪、检查、监督工作；

（4）认真做好有关被担保企业的文件归档管理工作；

（5）及时按规定向公司审计机构如实提供公司全部对外担保事项；

（6）办理与担保有关的其他事宜。

（四）资金管理、对外投资及担保事项的执行情况

报告期内，公司严格执行了公司制定的资金管理制度、对外投资制度及对外担保等制度，不存在违规使用募集资金、违规对外投资及担保的行为。

六、发行人独立性情况

公司整体变更设立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全了公司法人治理结构。目前，公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面均独立于公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

（一）资产完整

本公司具备与园区运营与管理服务有关的主要生产资料和配套设施，合法拥有与生产经营有关的主要土地、房屋以及商标等资产的所有权或使用权，具有独立的采购、服务和销售系统。发行人资产与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间产权界定清楚、划分明确，不存在控股股东、实际控制人、其他股东及其关联方占用公司资金、资产和其他资源的情况，也不存在以公司资产、权益或信誉为各股东的债务提供担保的情况。

（二）人员独立

公司拥有独立的劳动、人事、工资及福利制度。公司董事、监事、高级管理人员均严格按照《公司法》等相关法律法规的要求和《公司章程》的相关规定产生和任职。公司副总经理、代总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员均系公司专职工作人员，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的任何职务，也未在与公司业务相同或相似、或存在其他利益冲突的企业任职。公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

（三）财务独立

公司设立了独立的财务会计部门，根据现行会计准则及相关法规、条例并结

合公司实际情况制定了独立的会计核算体系，建立了独立、完整的财务核算体系，能够独立做出财务决策。公司在银行独立开设账户，对所发生的经济业务进行结算。公司独立办理了税务登记并依法独立进行纳税申报和缴纳。公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保，或将公司资金转借给控股股东、实际控制人及其控制的其他企业使用的情况。

（四）机构独立

本公司设有股东大会、董事会、监事会等机构，各机构均独立于公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司生产经营、办公场所与各股东及其关联方完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况。公司设立了与经营业务相适应的组织机构和部门，拥有机构设置的独立自主权。

（五）业务独立

本公司具有完全独立的业务运作体系，拥有完整的与园区运营管理有关的策划、推广及服务体系，营业收入和利润不存在依赖股东及其他关联方的情形。发行人的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

（六）主营业务、管理层、股权架构稳定性

公司主营业务为产业园区的运营管理，最近 2 年主营业务未发生重大变化。公司控制权、管理团队稳定，最近 2 年内董事、高级管理人员均没有发生重大不利变化；公司控股股东为西部智谷公司，实际控制人为武侯区国资和金融局，控股股东和受控股股东、实际控制人支配的股东所持公司的股份权属清晰，最近 2 年实际控制人没有发生变更，不存在导致控制权可能变更的重大权属纠纷。

（七）影响持续经营的重大事项

公司的主要资产、商标均拥有清晰产权，不存在重大权属纠纷。报告期内，公司未通过短期银行借款进行融资，亦不存在长期借款、应付债券等长期有息负债，资产负债率低，不存在重大偿债风险。报告期内，公司不存在重大担保、诉

讼、仲裁等或有事项。公司经营环境良好，不存在已经或将要发生的重大变化等对持续经营有重大影响的事项。

发行人的资产独立完整，并保持人员、财务、机构和业务的独立性，主营业务、管理层、股权架构稳定，不存在影响持续经营的重大事项，在独立性方面不存在重大缺陷，相关的披露信息真实、准确、完整。

七、同业竞争

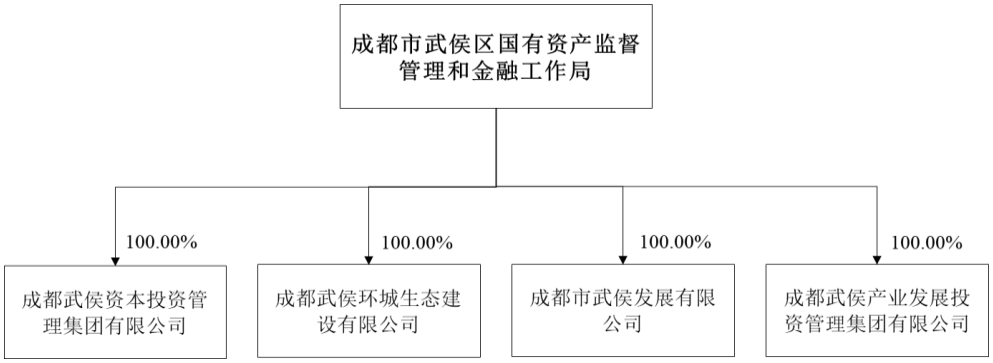
（一）同业竞争情况

1、发行人同业竞争基本情况

公司主营业务为产业园区的运营管理，产业园区是指在一定的产业政策及区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施、产业资源载体（如办公楼、研发中心、底层配套商用物业等）及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻，形成技术、知识、服务、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的特定区域。

本公司运营的产业园区主要定位于高新技术、电子商务、文创等特定产业，除了向入驻产业园区的客户提供办公楼等产业载体资源外，还为客户提供例如人才招培、金融撮合、法律顾问、宣传推广等综合服务，发挥特定产业集群的集聚效应，降低入驻企业的经营风险和经营成本，帮助入驻企业提升市场竞争力。

公司的实际控制人为武侯区国资和金融局，武侯区国资和金融局全资拥有成都武侯资本投资管理集团有限责任公司、成都武侯产业发展投资管理集团有限责任公司（以下简称“武侯产业发展集团”）两大集团公司，以及成都市武侯发展有限公司、成都环城生态建设有限公司 100%股权。



截至本招股说明书签署日，公司同业竞争情况如下：

（1）武侯资本下属其他企业未从事与发行人相同或相似的业务。

根据武侯区国资和金融局出具的《关于同业竞争问题的情况说明》，武侯高新系成都武侯资本投资管理集团有限公司体系内唯一开展产业园区建设与运营管理的法人主体，武侯资本下属企业未从事与发行人相同或相似的业务。

（2）除成都大合仓大健康管理有限公司与成都市武侯区卫生投资发展有限公司外，武侯产业发展集团及其他下属企业未从事与发行人相同或相似的业务

成都市武侯区卫生投资发展有限公司拥有，并由成都大合仓大健康管理有限公司管理运营的大合仓健康产业园与发行人经营业务存在一定相似性，但大合仓健康产业园具有明显的政府主导特征，且产业园区定位与发行人存在显著差异，2019 年主营业务收入和毛利远低于 30%，不构成对发行人产生重大不利影响的同业竞争。

（3）成都市武侯发展有限公司、成都环城生态建设有限公司两家直接持股公司未从事与发行人相同或相似业务。

成都市武侯发展有限公司主要负责投资及管理武侯区范围内的城市基础设施、公共设施开发建设、土地整理开发、旧城改造等项目，成都环城生态建设有限公司主要从事土地整理、园林绿化工程施工的投资管理业务，未从事与发行人相同或相似的业务。

2、武侯资本控制的其他企业持有房产情况

西部智谷公司及其控股股东武侯资本控制的其他企业拥有的房产主要是政

府机关行政办公用房，房产使用无特定产业定位规划，除租赁外不提供增值性服务，不存在产业集群效应，实际用途与发行人从事的产业园区运营服务存在本质区别，且独立于发行人运营，不构成同业竞争。

西部智谷公司及其控股股东武侯资本控制的其他企业拥有的房产具体情况如下：

（1）西部智谷公司房产

序号	资产情况		土地情况		房产情况	
	所有人	位置	土地面积（平米）	国土证号	房产面积（平米）	房产证号
1	西部智谷公司	四川省成都市武侯区置信北街 3 号（政务中心 5 层）	6,910.97	成国用 2006 字第 272 号	3,014.66	成房权证监证字第 2360360 号（1 层 1 号）
					3,312.99	成房权证监证字第 2360374 号（2 层 1 号）
					1,898.38	成房权证监证字第 2360369 号（3 层 1 号）
					12,114.13	成房权证监证字第 2936504 号（-2 层至-1 层车库）
2	西部智谷公司	四川省成都市武侯区一环路南三段 49 号 1 层、2 层、3-6 层、7 层	2,333.58	武国用（1995）字第 12522 号	372.00	成房权证监证字第 5080507 号
					461.00	成房权证监证字第 5080508 号
					454.00	成房权证监证字第 5076110 号
					110.00	成房权证监证字第 5080512 号
					155.00	成房权证监证字第 5080502 号
					328.00	成房权证监证字第 5080509 号
					1,680.00	成房权证监证字第 5076114 号
					388.00	成房权证监证字第 5076111 号
					475.00	成房权证监证字第 5076115 号
					1,985.00	成房权证监证字第 5080504 号

序号	资产情况		土地情况		房产情况	
	所有人	位置	土地面积（平米）	国土证号	房产面积（平米）	房产证号
3	西部智谷公司	四川省成都市武侯区武侯祠大街264号		无证	22,186.00	无证
4	西部智谷公司	四川省成都市武侯区高升桥东路16号		无证	23,540.00	无证
5	西部智谷公司	四川省成都市武侯区高升桥东路8号		无证	10,369.34	无证
6	西部智谷公司	四川省成都市武侯区高升桥东路12号		无证	6,113.61	无证
7	西部智谷公司	四川省成都市武侯区武科西二路205号	11,263.98	川（2018）成都市不动产权第0031235号	21,139.57	川〔2018〕成都市不动产权第0031235号
8	西部智谷公司	四川省成都市武侯区洗面桥街20号		无证	1,744.14	蓉房权证成房监字第0202340号

①四川省成都市武侯区置信北街3号房产，即武侯区政府第三办公区，土地证、房产证齐全，土地为划拨性质，属于机关团体用地。

根据《成都市武侯区国有资产和金融管理办公室关于将力宝大厦等国有资产无偿划转至成都西部智谷建设开发有限公司的通知》（成武国资和金融办〔2015〕22 号），将该处房产划转到西部智谷公司，根据《中共成都市武侯区机关事务管理局党组关于提请审议全区办公用房调整方案的请示》（成武事管党组〔2015〕25 号），该处房产由区新闻中心、区委党校、区委老干局及活动中心、区直机关工委、老协、老体协、区委统战部民主党派办公室等使用。

②四川省成都市武侯区一环路南三段49号房产，即武侯区政府第四办公区，土地证、房产证齐全。

根据《成都市武侯区国有资产和金融管理办公室关于将力宝大厦等国有资产无偿划转至成都西部智谷建设开发有限公司的通知》（成武国资和金融办〔2015〕18 号），将该处房产划转到西部智谷公司，根据《中共成都市武侯区机关事务管理局党组关于提请审议全区办公用房调整方案的请示》（成武事管党组〔2015〕25 号），该处房产由区信访局、区卫投公司、区教投公司、区城市发展投资有限公司、区人南商务区推进办、武侯担保公司、区城建集团等使用。

③四川省成都市武侯区武侯祠大街 264 号房产（即武侯区政府第一办公区）、高升桥路 8、12、16 号房产（分别为原公安局、原检察院、原法院及武侯区政府第二办公区），均无土地证、房产证。

根据《成都市武侯区国有资产和金融管理办公室关于将武侯区第一办公区等 4 宗资产权属无偿划转至成都西部智谷建设开发有限公司的批复》（成武国资和金融办〔2015〕21 号），将区政府第一办公区房产、武侯区第二办公区房产、区公安分局办公楼和原区法院办公楼的资产权属无偿划转到西部智谷公司。根据《中共成都市武侯区机关事务管理局党组关于提请审议全区办公用房调整方案的请示》（成武事管党组〔2015〕25 号），区政府第一办公区由区投促局、区纪委谈话室、区委组织部、区委宣传部、区防邪办、区目督办、区委编办、区关工委、区委统战部、区应急局使用。目前，武侯区高升桥东路 8、12、16 号房产全部空置。

④四川省成都市武侯区武科西二路 205 号（现为武科西二路 213 号），不动产权证齐全，土地为出让性质的工业用地，房屋用途为机动车库、非生产性工业用房。

根据武侯区政府 2019 年第 75 次常委会、武侯区委七届第 116 次常委会会议纪要，该处房产现整体租赁给成都市武侯区公安局使用。

⑤四川省成都市武侯区洗面桥街 20 号，无土地证。

根据《成都市武侯区国有资产和金融管理办公室关于将力宝大厦等国有资产无偿划转至成都西部智谷建设开发有限公司的通知》（成武国资和金融办〔2015〕18 号），将该处房产划转到西部智谷公司。目前，该处房产处于空置状态。

（2）武侯资本房产

序号	资产情况		土地情况		房产情况	
	所有人	位置	土地面积（平米）	国土证号	房产面积（平米）	房产证号
1	武侯资本	四川省成都市武侯区政府二办公区楼顶		无证	24.00	无证
2	武侯资本	四川省成都市武侯区政府二办公区 12 楼		无证	20.00	无证
3	武侯资本	四川省成都市武侯区政府二办公区 12、13 楼阳台储藏室		无证	35.00	无证
4	武侯资本	四川省成都市武侯区广福桥街 8 号		无证	3,143.00	蓉房权证成房监证字第 0895206 号
5	武侯资本	四川省成都市武侯区广福桥街 8 号一楼		无证		
6	武侯资本	四川省成都市武侯区致民路 63 号（原 57 号）		无证	1,078.00	无证
7	武侯资本	四川省成都市武侯区龙江路 14 号		无证	251.76	无证
8	武侯资本	四川省成都市武侯区二环路西一段 13 号 4 楼		无证	496.00	无证
9	武侯资本	四川省成都市武侯区武侯祠大街 266 号华达商城 1406 号	132.98	武国用（2002）第 001789 号	163.49	蓉房权证成房监证字第 0466680 号
10	武侯资本	四川省成都市武侯区武侯祠大街 266 号华达商城 1401 号			352.68	
11	武侯资本	四川省成都市武侯区武侯祠大街 266 号华达商城 1404 号			114.07	
12	武侯资本	四川省成都市武侯区武侯祠大街 266 号华达商城 1402 号			170.11	
13	武侯资本	四川省成都市武侯区武侯祠大街 266 号华达商城 502 号		无证	171.00	无证
14	武侯资本	四川省成都市武侯区武侯祠大街 266 号华达商城 506 号		无证	165.00	无证
15	武侯资本	四川省成都市武侯区高升桥东路 10 号	2,200.00	无证	4,773.50	无证

①四川省成都市武侯区政府二办公区楼顶、四川省成都市武侯区政府二办公区 12 楼，无房产证、土地证。四川省成都市武侯区政府二办公区 12、13 楼阳台储藏室，无房产证、土地证。

根据《成都市武侯区国有资产和金融管理办公室关于提请审议国有资产无偿划转方案有关事项的请示》（成武国资和金融办〔2018〕68 号）以及《成都市武侯区人民政府第 46 次常务会议纪要》（2018 年 10 月 16 日）和《中共成都市武侯区委常委会纪要七届第 74 次（2-1）》（2018 年 10 月 31 日），将上述房产无偿划转到武侯资本。目前，武侯区政府二办公区楼顶、武侯区政府二办公区 12 楼租赁给中国移动通信集团四川有限公司成都分公司作为移动基站机房使用。武侯区政府二办公区 12、13 楼阳台储藏室暂空置。

②四川省成都市武侯区广福桥街 8 号（武侯区人民医院 3 号楼），房产面积 3,143 平方米，无土地证，有房产证，用途为办公。

根据《成都市武侯区国有资产和金融管理办公室关于提请审议国有资产无偿划转方案有关事项的请示》（成武国资和金融办〔2018〕68 号）以及《成都市武侯区人民政府第 46 次常务会议纪要》（2018 年 10 月 16 日）和《中共成都市武侯区委常委会纪要七届第 74 次（2-1）》（2018 年 10 月 31 日），将该处房产划转到武侯资本。根据《中共成都市武侯区财政局党组关于武侯区城市管理行政执法局原办公大楼租赁给武侯区人民医院的请示》（成武财党组〔2012〕2 号）以及《成都市武侯区人民政府常务会议纪要第 9 次常务会议》（2012 年 7 月 30 日），目前该处房产由成都市武侯区人民医院使用。

③四川省成都市武侯区致民路 63 号（原 57 号）二层，无土地证、房产证。

根据《成都市武侯区国有资产和金融管理办公室关于提请审议国有资产无偿划转方案有关事项的请示》（成武国资和金融办〔2018〕68 号）以及《成都市武侯区人民政府第 46 次常务会议纪要》（2018 年 10 月 16 日）和《中共成都市武侯区委常委会纪要七届第 74 次（2-1）》（2018 年 10 月 31 日），将该处房产划转到武侯资本。目前，该处房产租赁给苏州音妙文化发展有限公司使用。

④四川省成都市武侯区龙江路 14 号，无土地证、房产证，房产面积 251.76

平方米。

根据《成都市武侯区国有资产和金融管理办公室关于提请审议国有资产无偿划转方案有关事项的请示》（成武国资和金融办〔2018〕68 号）以及《成都市武侯区人民政府第 46 次常务会议纪要》（2018 年 10 月 16 日）《中共成都市武侯区委常委会纪要七届第 74 次（2-1）》（2018 年 10 月 31 日），将该处房产划转到武侯资本。目前，该处房产租赁给成都欣美酒店管理有限公司。

⑤四川省成都市武侯区二环路西一段 13 号（侨台大厦）4 层，无土地证、房产证，房产面积 496.00 平米。

根据《成都市武侯区国有资产和金融管理办公室关于提请审议国有资产无偿划转方案有关事项的请示》（成武国资和金融办〔2018〕68 号）以及《成都市武侯区人民政府第 46 次常务会议纪要》（2018 年 10 月 16 日）和《中共成都市武侯区委常委会纪要七届第 74 次（2-1）》（2018 年 10 月 31 日），将该处房产划转到武侯资本。目前，该处房产租赁给四川高新人力资源开发中心使用。

⑥四川省成都市武侯区武侯祠大街 266 号华达商城 1401 号、1402 号、1404 号、502 号、506 号房产，其中：1401 号、1402 号、1404 号房产土地证、房产证齐全，为出让性质办公用地，房屋用途为办公，502 号、506 号房产无土地证、房产证。

根据《成都市武侯区国有资产和金融管理办公室关于提请审议国有资产无偿划转方案有关事项的请示》（成武国资和金融办〔2018〕68 号）以及《成都市武侯区人民政府第 46 次常务会议纪要》（2018 年 10 月 16 日）和《中共成都市武侯区委常委会纪要七届第 74 次（2-1）》（2018 年 10 月 31 日），将以上房产划转到武侯资本。目前，上述房产租赁给成都望子成龙外语培训学校使用。

⑦四川省成都市武侯区高升桥东路 10 号，无土地证、房产证，房产面积 4,773.50 平方米。

根据《成都市武侯区国有资产和金融管理办公室关于提请审议武侯区国有资产（房屋、土地、股权）划转方案有关事项的请示》（成武国资和金融办〔2017〕99 号）以及《成都市武侯区人民政府第 26 次常务会议纪要》（2018 年 1 月 12

日），将武侯区检察院位于高升桥东路 10 号的房屋资产划转给武侯资本。该处房产原为武侯区检察院使用，目前处于空置状态。

（3）武科实业房产

序号	资产情况		土地情况		房产情况	
	所有人	位置	土地面积（平米）	国土证号	房产面积（平米）	房产证号
1	武科实业	四川省成都市武侯区武兴二路 5 号	4,303.34	成国用（2012）第 434 号	14,658.25	成房权证监字第 3159776 号

武科实业位于四川省成都市武侯区武兴二路 5 号的武科研发楼房产，房产面积 14,658.25 平米，土地证、房产证齐全，出让性质工业用地，房屋用途为车位、工业性科研用房，现由成都市武侯区检察院使用。

（4）五花公司房产

序号	资产情况		土地情况		房产情况	
	所有人	位置	土地面积（平米）	国土证号	房产面积（平米）	房产证号
1	五花公司	四川省成都市武侯区吉福北路 31 号		无证	3,055.88	无证

五花公司位于四川省成都市武侯区吉福北路 31 号的房产，房产面积 3,055.88 平米，无土地证、房产证。现由成都市武侯区五大花园综合整治办公室和成都市武侯区人民法院使用。

3、武侯区政府下属单位及武侯区国资和金融局其他下属企业从事与发行人相同或相似的业务情况

（1）武侯区政府下属单位未从事与公司相同或相似的业务

根据武侯区委办公室、武侯区政府办公室发布的区级机构、垂直管理机构清单，武侯区政府下属单位主要为各政府委办局、下属事业单位和人民团体以及街道工委和办事处，未建立现代企业制度且不具有营利性质，未从事产业园区运营管理等类似业务，与公司主营业务不具有相似性。

（2）武侯区国资和金融局下属企业不存在对公司构成重大不利影响的同业

竞争

武侯区国资和金融局全资拥有成都武侯资本投资管理集团有限责任公司、成都武侯产业发展投资管理集团有限责任公司（以下简称“武侯产业发展集团”）两大集团公司，以及成都市武侯发展有限公司、成都环城生态建设有限公司两家直接持股公司。

成都市武侯发展有限公司、成都环城生态建设有限公司、武侯资本下属其他企业未从事与公司相同或相似的业务；武侯产业发展集团下属成都大合仓大健康管理有限公司从事业务与公司存在一定相似性，但不构成对公司产生重大不利影响的同业竞争，具体情况如下：

根据武侯区国资和金融局出具的《关于同业竞争问题的情况说明》，成都武侯产业发展投资管理集团有限公司定位为功能类公司，主要指导下属子公司通过投资和经营，促进武侯区文化、卫生、教育、体育、旅游等产业和各项社会事业发展。成都大合仓大健康管理有限公司成立于 2019 年 8 月 8 日，是武侯产业发展集团下属孙公司，由成都市武侯区卫生投资发展有限公司直接持股，主要负责环华西国际智慧医谷大合仓健康产业园（以下简称“大合仓健康产业园”）的日常经营管理，与公司经营业务存在一定相似性，但不构成对公司产生重大不利影响的同业竞争，具体原因如下：

根据成都市武侯区卫生投资发展有限公司出具的《“环华西国际智慧医谷大合仓健康产业园”简介》，“按照成都市武侯区政府关于成都市武侯区华西大健康产业功能区的产业规划，武侯区委、区政府授权成都武侯产业发展投资管理集团有限公司，以大健康产业为主导产业，以‘大合仓’为核心载体，打造‘环华西国际智慧医谷大合仓健康产业园’，该园区为武侯区政府华西大健康产业功能区的拓展区，并于 2019 年 4 月被武侯区委、区政府、四川大学华西医院联合授牌命名”。大合仓健康产业园产权由成都市武侯区卫生投资发展有限公司拥有，并由成都大合仓大健康管理有限公司管理运营。

大合仓健康产业园园区建设运营主要是武侯产业发展集团为落实武侯区政府的产业发展规划而实施，具有明显的政府主导特征，园区主要定位于四川大学华西医院的研究成果转换基地，市场化运作程度较低，客户主要面向医疗、美容、

医药研发等特定化行业。而公司的主营业务主要致力于为电子设备制造、电子商务、软件开发等行业企业提供各类型的企业综合服务，产业园区为市场化运作，对武侯区政府不存在依赖性。因此，武侯产业发展集团下属企业运营大合仓健康产业园的情况虽然与公司业务存在相似之处，但是从政府主导、产业运营功能、提供服务的客户类型、主要服务内容等方面均有显著差别，不构成竞争性冲突，不存在对公司构成重大不利影响的同业竞争的情况。

根据 2020 年 6 月 12 日发布的《深圳证券交易所创业板股票首次公开发行上市审核问答》（深〔2020〕510 号）之问题 5：“竞争方的同类收入或毛利占公司主营业务收入或毛利的比例达 30%以上的，如无充分相反证据，原则上应认定为构成重大不利影响。”

大合仓健康产业园地上可供运营面积 70,498.11 平方米，地下可供运营面积 17,780.50 平方米，截至 2020 年 6 月 15 日，已出租面积均为地上部分。大合仓健康产业园主要财务数据情况如下：

期间	主营业务收入（万元）			毛利（万元）		
	大合仓健康产业园	公司	大合仓健康产业园占公司的比例	大合仓健康产业园	公司	大合仓健康产业园占公司的比例
2019 年	67.15	17,846.51	0.90%	-163.46	10,474.26	-3.75%

注：鉴于 2019 年 8 月大合仓健康产业园投入运营，2019 年的运营期限为 5 个月，因此计算 2019 年大合仓健康产业园主营业务收入和毛利占占公司的比例时，将其分别除以 5 再乘以 12，换算成年度数据。

由于 2019 年，大合仓健康产业园主营业务收入和毛利占公司的比例分别为 0.90%和-3.75%，远低于构成重大不利影响 30%的标准，因此认为不构成重大不利影响。

综上，大合仓健康产业园与公司经营业务存在一定相似性，但大合仓健康产业园具有明显的政府主导特征，且产业园区定位与公司存在显著差异，2019 年主营业务收入和毛利远低于 30%，不构成对公司产生重大不利影响的同业竞争。除成都大合仓大健康管理有限公司与成都市武侯区卫生投资发展有限公司外，武侯产业发展集团及其他下属企业未从事与发行人相同或相似的业务。

（二）避免同业竞争采取的措施

1、为解决消除同业竞争问题，武侯高新已取得西部智谷公司持有的西部智谷产业园 C 区地上建筑物经营权，未来拟收购西部智谷公司持有的西部智谷产业园 C 区的建筑物所有权。

西部智谷公司于 2018 年 8 月 22 日与渝农商金融租赁有限责任公司（以下简称“渝农商租赁公司”）签署《融资租赁合同》，将包含西部智谷产业园 C 区房产在内的共计 17 个房产用于融资租赁，融资租赁金额为 5 亿元，期限为 2018 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 31 日。

渝农商租赁公司于 2018 年 8 月 31 日将上述房产在中国人民银行征信中心办理融资租赁登记，融资租赁物权属状况由《融资租赁合同》确定，且融资租赁登记具有对抗善意第三人的效力，渝农商租赁公司不同意提前解除《融资租赁合同》，对武侯高新取得西部智谷文创产业聚集区及综合配套服务区权属形成障碍。因此武侯高新与西部智谷公司进行协商，并经渝农商租赁公司同意，拟先收购该部分地上建筑物经营权，待物业可交易后再购买所有权的方式分步完成该物业收购行为。

2019 年 4 月 26 日，国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具了国众联评报字〔2019〕第 2-0437 号《成都西部智谷建设开发有限公司拟转让收益权涉及的四川省成都市武侯区西部智谷 C 区地上建筑物收益权资产评估报告》，确认 2019-2023 年四川省成都市武侯区西部智谷 C 区地上建筑物营业收入预计为 11,925.00 万元。

2019 年 5 月 13 日，武侯资本召开 2019 年第 6 次董事会，决议同意《关于转让西部智谷 C 区地上建筑物经营权的方案》。

2019 年 5 月 14 日，武侯区国资办下发《关于<成都武候资本投资管理集团有限公司关于转让 C 区经营权相关事项的请示>的批复》（成武国资和金融局〔2019〕35 号），同意武侯资本集团按照国有资产管理相关规定和 2019 年第 6 次董事会纪要开展转让工作。

2019 年 5 月 31 日，武侯高新与西部智谷公司签署《经营权转让协议》，经

双方协商一致，武侯高新以 10,919.38 万元的价格受让西部智谷公司持有的西部智谷产业园 C 区地上建筑物经营权，分五期支付，转让期间为 2019 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。该转让事项经公司第一届董事会第二十一次会议及 2019 年第三次临时股东大会审议通过，受让价格以评估机构国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的《成都西部智谷建设开发有限公司拟转让收益权涉及的四川省成都市武侯区西部智谷 C 区地上建筑物收益权资产评估报告》（国众联评报字〔2019〕第 2-0437 号）中西部智谷 C 区 2019-2023 年收益权价值的评估值为依据。

此外，由西部智谷公司出具承诺函，承诺自西部智谷产业园 C 区融资租赁期间届满该房产可转让之日起，将向武侯高新转让西部智谷产业园 C 区产权，转让价格以届时资产评估价值为依据确定。

西部智谷公司虽为西部智谷产业园 C 区所有权人，但其将地上建筑物 2019 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日的经营权转让给武侯高新后，不再进行管理运营，且西部智谷公司承诺自西部智谷产业园 C 区融资租赁期间届满该房产可转让之日起向武侯高新转让该产权，西部智谷公司其他所有或管理的房产租赁行为均不具备园区运营性质，武侯高新受让西部智谷公司持有的西部智谷产业园 C 区地上建筑物经营权及后续产权转让安排，能够有效消除武侯高新与西部智谷公司可能存在的同业竞争。

2、为避免同业竞争，2016 年 6 月 27 日，西部智谷公司与新创公司签订《委托合同》，西部智谷公司将位于武侯区武科西四路 128 号（西部智谷 C 区 1-7 栋）房产、力宝大厦房产、红牌楼街办土地一宗、国资划转的 24 套房产、武新花园和潮音小区房产、潮音三组土地和房产全权委托新创公司进行管理（包括房屋承租方的选定及为承租方提供增值服务等），委托期限自 2016 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日。房屋承租方由新创公司选定后，西部智谷公司向租户收取租赁费，新创公司向租户收取创业增值服务费或综合服务费。合同期限内西部智谷公司不再委托其他任何第三方进行创业增值服务或综合服务，且除收取房屋租金外不再从事其他经营活动。经公司第二届董事会第二次会议及 2020 年第一次临时股东大会审议，西部智谷公司与新创公司终止了该协议。

2019 年 5 月 31 日，武侯高新与西部智谷公司签订了《经营权转让合同》，西部智谷公司将西部智谷产业园 C 区地上建筑物 2019 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日的经营权转让给武侯高新。

除西部智谷产业园 C 区外，上述其他委托资产不具有园区运营性质；西部智谷产业园 C 区经营权已转让给公司，已无需委托新创公司运营，因此经公司第二届董事会第二次会议及 2020 年第一次临时股东大会审议，西部智谷公司与新创公司终止了该协议，该协议终止不会造成新的同业竞争。

武侯资本及武侯区国资和金融局不存在其他委托新创公司管理房产的情况；武侯区国资和金融局不存在自行管理房产的情况，西部智谷公司、武侯资本所有或管理的部分房产未取得土地使用权或房屋所有权权属证书，且多为由政府会议纪要明确由行政机关使用，少数开展市场运营的房产均较为零散，不具备园区运营的条件。

（三）关于避免同业竞争的承诺

1、控股股东关于避免同业竞争的承诺

为有效防止及避免同业竞争，公司控股股东西部智谷公司出具了关于避免同业竞争的承诺函，内容如下：

“1、承诺人及所控制的其他公司、企业或其他组织、机构（以下简称“其他企业”）没有直接或间接地从事与发行人主营业务构成同业竞争的业务。承诺人及所控制的其他企业不存在未予披露的与发行人主营业务相同或类似的经营性资产以及从事该等业务的分支机构或控制的子公司（企业）。

2、在承诺人直接或间接持有发行人控股权期间，承诺人将不采取任何行为或措施从事或者参与和发行人主营业务相同或相似的业务和活动，包括但不限于自行或者联合他人，以任何形式直接或间接从事或参与任何与发行人主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；以任何形式支持他人从事与发行人主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；以其他方式介入任何与发行人主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。

3、如果发行人在其现有业务的基础上进一步拓展其经营业务范围，而承诺人及其届时所控制的其他企业对此已经进行生产、经营的，承诺人及其届时所控制的其他企业应将相关业务出售，发行人对相关业务在同等商业条件下有优先收购权，承诺人并将尽最大努力促使有关交易的价格在公平合理及与独立第三者进行正常商业交易的基础上确定。

4、对于发行人在其现有业务范围的基础上进一步拓展其经营业务范围，而承诺人及其届时所控制的其他企业尚未对此进行生产、经营的，承诺人及其届时所控制的其他企业将不从事与发行人该等新业务相同或相似的业务和活动。

5、若承诺人违反上述避免同业竞争承诺，则承诺人利用同业竞争所获得的全部收益（如有）归发行人所有，并赔偿发行人和其他股东因此受到的损失；同时承诺人不可撤销地授权发行人从当年及其后年度应付承诺人现金分红中扣留与上述收益和损失相等金额的款项归发行人所有，直至承诺人承诺履行完毕并弥补完发行人和其他股东的损失。”

2、实际控制人关于避免同业竞争的承诺

为有效防止及避免同业竞争，公司实际控制人武侯区国资和金融局出具了关于避免同业竞争的承诺函，内容如下：

“1、承诺人所控制的成都武侯资本投资管理集团有限公司及其下属公司（以下简称“资本集团及下属公司”）没有直接或间接地从事与发行人主营业务构成同业竞争的业务。资本集团及下属公司不存在未予披露的与发行人主营业务相同或类似的经营性资产以及从事该等业务的分支机构或控制的子公司（企业）。

2、在承诺人直接或间接持有发行人控股权期间，承诺人所控制的资本集团及下属公司将不采取任何行为或措施从事或者参与和发行人主营业务相同或相似的业务和活动，以任何形式从事或参与任何与发行人主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；以任何形式支持他人从事与发行人主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；以其他方式介入任何与发行人主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。

3、如果发行人在其现有业务的基础上进一步拓展其经营业务范围，而承诺

人所控制的资本集团及下属公司对此已经进行生产、经营的，承诺人及资本集团及下属公司应将相关业务出售，发行人对相关业务在同等商业条件下有优先收购权，承诺人并将尽最大努力促使有关交易的价格在公平合理及与独立第三者进行正常商业交易的基础上确定。

4、对于发行人在其现有业务范围的基础上进一步拓展其经营业务范围，而承诺人所控制的资本集团及下属公司尚未对此进行生产、经营的，承诺人所控制的资本集团及下属公司将不从事与发行人该等新业务相同或相似的业务和活动。

5、若承诺人违反上述避免同业竞争承诺，则承诺人利用同业竞争所获得的全部收益（如有）归发行人所有，并赔偿发行人和其他股东因此受到的损失；同时承诺人不可撤销地授权发行人从当年及其后年度应付承诺人现金分红中扣留与上述收益和损失相等金额的款项归发行人所有，直至承诺人承诺履行完毕并弥补完发行人和其他股东的损失。”

八、关联方与关联关系

（一）关联方及关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则》及《上市规则》等关于关联方和关联关系的有关规定，截至本招股说明书签署日，公司的关联方及关联关系如下：

1、公司控股股东及间接控股股东

西部智谷公司持有发行人股份 234,168,725 股，占发行人股份总数的 87.75%，为发行人直接控股股东。武侯资本直接持有发行人 3.75%股权，通过西部智谷公司间接持有发行人 87.75%股份，为发行人间接控股股东。公司的实际控制人为武侯区国资和金融局。上述主体的基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“八、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人基本情况”。

2、持有公司 5%以上股份的股东

除西部智谷公司外，本公司无持有公司 5%以上股份的其他股东。

3、发行人控股子公司

序号	关联方名称	与发行人的关联关系	控股比例
1	成都新创创业孵化器服务有限公司	发行人全资子公司	100.00%
2	成都武侯智汇恒科技有限公司	发行人全资子公司	100.00%
3	绵阳市智谷飞地园区管理有限公司	发行人全资子公司	100.00%
4	内江聚源智谷汇产业园运营管理有限公司	新创公司持股 65.00%	65.00%
5	内江聚缘新创商务秘书服务有限公司	内江运营管理公司持股 100.00%	65.00%

4、发行人参股公司

序号	关联方名称	与发行人的关联关系	持股比例
1	绵阳市智汇三新实业有限公司	发行人参股公司	7.74%

5、控股股东及间接控股股东控制的其他企业或组织

本公司控股股东西部智谷公司及间接控股股东武侯资本控制的其他企业或组织情况如下：

序号	关联方名称	与发行人的关联关系	持股比例	经营范围	主营业务	经营情况
1	成都武侯中小企业融资担保有限责任公司	控股股东的子公司	99.01%	贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保和信用证担保、诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务。（以上经营范围国家法律法规规定限制的除外，需许可证的凭许可证在有效期内经营）。	融资担保及其他非融资担保业务	存续（在营、开业、在册）
2	成都武侯区创新创业股权投资有限公司	控股股东的子公司	95.00%	对非上市企业的股权、上市公司非公开发行的股权等非公开交易的股权投资以及相关咨询服务（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	股权投资及咨询服务	存续（在营、开业、在册）
3	成都武侯智创源科技有限公	控股股东的全资子公司	100.00%	科技中介服务、科技交流与推广服务、计算机软件开发及系统服务、网络技术开发、技术转让及服务。（依法须经批准的项目，	建设项目开发	存续（在营、开业、在册）

	司			经相关部门批准后方可展开经营活动）。		
4	成都市武侯新城建设投资有限责任公司	间接控股股东的全资子公司	100.00%	城镇基础设施及公益配套设施的建设；旅游景区规划及管理、土地开发整理、项目包装、策划、投资与资产管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	城市基础设施及公益配套设施建设	存续（在营、开业、在册）
5	成都武科实业有限公司	间接控股股东的全资子公司	100.00%	自有资产及受托管理资产运营管理服务；物业管理；营销策划、企业管理咨询；展览展示服务；市政公用工程施工及清洁服务；电子产品及计算机软件研发、生产（仅限分支机构在工业园区内从事生产加工经营活动）、销售；房地产开发及销售；土地整理；项目投资、投资咨询（不含金融、证券、期货）及投资管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。	国有资产运营管理	存续（在营、开业、在册）
6	成都市五大花园地区基础设施建设投资有限公司	间接控股股东的全资子公司	100.00%	城市基础设施、公共设施的开发建设；土地开发、房地产开发、园林绿化工程设计、施工、物业管理、工程监理、代办拆迁、投资咨询及管理、城市基础设施项目的投资及投资管理、项目招标、项目投资咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；销售装饰材料（不含油漆）、建筑材料、五金交电、日用百货；房屋租赁；运动场管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	城市基础设施和公共设施开发建设，土地开发，代办拆迁	存续（在营、开业、在册）
7	成都市武侯城市发展投资有限责任公司	间接控股股东的子公司	70.00%	土地开发投资、城市化居住社区的建设投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；、城市基础设施、公共设施建设投资、房屋拆迁、物业管理、社区服务、房地产开发。（以上经营范围国家法律法规规定限制除	土地整理、安置房和基础设施建设、房地产开发	存续（在营、开业、在册）

				外，需许可证的凭许可证在有效期内经营）。		
8	成都武侯武兴小额贷款有限责任公司	间接控股股东的全资子公司	100.00%	发放贷款（不含委托贷款）及相关咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。	发放贷款及相关咨询服务	存续（在营、开业、在册）
9	成都智创育营科技服务有限公司	间接控股股东的全资子公司	100.00%	科技中介服务、科技成果会展服务、知识产权服务（不含专利代理）、企业管理服务；创业空间服务（不含投融资相关服务）；创业指导服务（不含投融资相关服务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）（注）	尚未开展运营，未来拟从事科技成果转化、知识产权代理	存续（在营、开业、在册）
10	成都市美装我家科技有限公司	间接控股股东的孙公司	成都市武侯城市发展投资有限责任公司持股100.00%	计算机软硬件研发；电子产品、电器设备的技术研发、技术咨询与销售；网页设计制作，商务信息咨询；会议及展览展示服务；室内装饰装修设计；销售：建材、机电设备、办公用品、家具、照明设备、家居用品；广告设计、制作、代理发布；电子商务；工程监理；工程项目咨询；工程招投标代理；自有房屋租赁；物业管理、酒店管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	尚未开展运营，未来拟从事装修服务	存续（在营、开业、在册）

注：已向成都市武侯区行政审批局提交工商信息变更申请，删除经营范围中的“创业空间服务（不含投融资相关服务）；创业指导服务（不含投融资相关服务）”。

西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业所从事的具体业务与武侯高新业务不具有相似性，不存在上下游关系。

6、关联自然人

公司董事、监事和高级管理人员及其关系密切的家庭成员，控股股东西部智谷公司以及间接控股股东武侯资本的董事、监事和高级管理人员及其关系密切的家庭成员为公司的关联自然人。

7、关联自然人控制、共同控制或施加重大影响的企业

上述人员直接或者间接控制的，或者由其担任董事、高级管理人员的除发行人及其控股子公司以外的法人或其他组织。具体信息如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	成都市武侯发展有限公司	公司董事黄一平担任董事长
2	成都诚道交通科技研发有限公司	公司董事黄一平担任董事长
3	成都武兴投资有限责任公司	公司董事何长见担任执行董事兼总经理
4	成都武侯产业发展投资管理集团有限公司	公司董事薛运良担任董事兼总经理
5	成都武侯农业投资有限公司	公司董事薛运良担任执行董事兼总经理
6	成都华益教育实业开发总公司	公司董事薛运良担任总经理
7	成都鑫鼎实业发展有限公司	公司董事薛运良担任执行董事兼总经理
8	成都市教于乐企业管理有限责任公司	公司董事薛运良担任执行董事兼总经理
9	成都三勒浆药业集团四川华美制药有限公司	公司董事薛运良担任董事
10	四川鑫旅望房地产开发有限责任公司	公司董事薛运良担任董事长
11	成都市武侯区卫生投资发展有限公司	公司监事贺光春担任董事长兼总经理
12	四川省中医药大健康产业投资有限责任公司	公司监事贺光春担任董事
13	成都大合仓大健康管理有限公司	公司监事贺光春担任执行董事
14	成都武侯城乡统筹建设开发有限公司	公司监事王凯担任董事长兼总经理
15	成都武侯环城生态建设有限公司	公司监事王凯担任执行董事兼总经理
16	成都武侯科技产业发展股权投资基金管理有限公司	武侯资本监事张春玉担任董事
17	成都三方数据处理有限公司	公司独立董事罗永明担任执行董事
18	首成融资租赁（成都）有限公司	西部智谷公司执行董事兼总经理、武侯资本董事赵兵红担任董事长
19	成都武侯双凤轨道城市发展有限公司	武侯资本董事罗成担任董事兼总经理
20	成都市武侯区武商贸易中心	武侯资本董事詹清吉担任总经理
21	成都武侯文旅投资有限公司	公司董事薛运良担任董事长
22	成都市武侯教育投资有限责任公司	公司董事薛运良担任董事长
23	成都市武侯区中科科技创新人才协会	西部智谷执行董事兼总经理、武侯资本董事赵兵红任法定代表人

序号	关联方名称	关联关系
24	兴信置业发展（成都）有限责任公司	公司独立董事鹿奎任董事长

（二）报告期内曾经存在关联关系的企业

报告期内，发行人曾经存在关联关系的企业包括：

序号	关联方名称	关联关系
1	成都中筑锦府置业有限公司	公司董事黄一平担任董事长，该公司已注销
2	四川磐石财富投资管理有限公司	公司原总经理邓宪雪持股 34%
3	四川思诚税务师事务所有限公司	公司原总经理邓宪雪持股 25%并担任执行董事
4	四川万世福瑞核桃产业股份有限公司	公司原总经理邓宪雪持股 12.05%并担任董事
5	四川君鹏康生态农业科技有限公司	公司原总经理邓宪雪持股 1%并担任监事
6	四川维诚资产评估事务所	公司原总经理邓宪雪在 2017 年 12 月 25 日后无持股无任职
7	成都西川教育管理有限公司	公司董事薛运良（2019 年 10 月 8 日前）担任执行董事兼总经理
8	成都武侯股权投资基金管理有限公司	公司监事王凯（2019 年 7 月 12 日前）担任董事长

成都市武侯城市发展投资有限责任公司直接持有成都中筑锦府置业有限公司 70%股份，为成都中筑锦府置业有限公司控股股东。成都中筑锦府置业有限公司原计划作为项目公司，因项目取消且未有实际业务开展，故对成都中筑锦府置业有限公司进行了注销。成都中筑锦府置业有限公司存续期间不存在违法违规情况。

九、关联交易

（一）经常性关联交易

1、关联销售

（1）房屋租赁和综合服务

报告期内，武侯高新为西部智谷公司、武侯资本提供房屋租赁和综合服务，均为满足其自身业务发展需求，采用市场定价，销售收入占当年同类交易收入及

当年营业收入比例情况如下：

单位：元

关联方	关联交易内容	2019 年	2018 年	2017 年
西部智谷公司	房屋租赁及综合服务	443,981.04	754,080.05	671,749.85
武侯资本	房屋租赁及综合服务	4,224,815.47	292,568.90	-
武侯资本	物业及水电费	145,599.92	-	-
合计		**4,814,396.43**	**1,046,648.95**	**671,749.85**
占当年房屋租赁及服务收入的比例		2.99%	0.81%	0.62%
占当年营业收入的比例		2.70%	0.74%	0.58%

注：房屋租赁及服务收入占比统计包含物业及水电费。

销售毛利占当年利润总额的比例情况如下：

单位：元

关联方	关联交易内容	2019 年	2018 年	2017 年
西部智谷公司	房屋租赁及综合服务	321,634.79	512,485.57	449,110.92
武侯资本	房屋租赁及综合服务	2,826,467.86	70,173.35	-
武侯资本	物业及水电费	44,703.59	-	-
合计		**3,192,806.24**	**582,658.92**	**449,110.92**
占当年利润总额的比例		**3.70%**	**0.97%**	**1.23%**

报告期内，武侯高新为西部智谷公司、武侯资本提供的房屋租赁和综合服务收入占同期同类交易的比例分别为 0.62%、0.81%和 2.99%，占当年营业收入比例分别为 0.58%、0.74%和 2.70%，毛利占当年利润总额的比例为 1.23%、0.97%和 3.70%，占比相对较小。

2018 年，上述关联交易收入占当年同类交易的比例较 2017 年略有上升，主要系武侯资本当年租用档案室及办公室，新增房屋租赁及服务收入 292,568.90 元。

2019 年，上述关联交易收入占当年同类交易的比例较 2018 年上升 2.18 个百分点，主要系公司与武侯资本的关联交易金额增加所致。1）2019 年，武侯资本因自身发展需要扩大办公场所，新增对电子信息产业园的房屋租赁及综合服务。

2）2019 年 9 月，公司为提升园区各项物业服务的专业水平，加强园区物业管理服务品质控制，陆续由全部委托单一物业管理公司实施物业管理服务变更为由公司向多个第三方专业机构采购各项物业管理服务，公司与入驻企业直接签订《物业服务合同》。武侯资本在电子信息产业园享受房屋租赁及服务，该园区已完成物业服务主体变更，因此相应产生物业及水电费用，新增关联交易 145,599.92 元。该园区物业管理服务定价按照园区各区域统一标准执行，与同区域非关联方定价保持一致，关联交易价格公允。

报告期内，武侯资本和西部智谷公司在电子信息产业园和中小企业创业孵化中心享受房屋租赁及服务，公司在上述园区内向关联方和无关联第三方提供房屋租赁及综合服务的毛利水平对比如下：

单位：元

客户	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	营业收入	毛利率（%）	营业收入	毛利率（%）	营业收入	毛利率（%）
西部智谷公司	443,981.04	72.44	754,080.05	67.96	671,749.85	66.86
武侯资本	4,224,815.47	66.90	292,568.90	23.99	-	-
电子信息产业园第三方毛利率	-	62.29	-	55.03	-	51.95
中小企业创业孵化中心第三方毛利率	-	64.80	-	58.42	-	55.34

报告期内，西部智谷公司毛利率高于其所在园区的第三方平均毛利率，主要系公司向西部智谷公司提供的办公用房为精装修，因此公司向西部智谷公司收取的价格较高。

2018 年武侯资本毛利率相对较低，系 2018 年武侯资本的收入主要为由于实际入驻时间早于合同起始时间采用免租期会计处理确认的租金收入，2018 年毛利率主要反映的为公司对武侯资本租金的毛利率，因此 2018 年武侯资本的毛利率相对较低。2019 年武侯资本毛利率略高于所在园区第三方平均水平，主要系除提供租赁和综合服务外，根据合同约定公司还为武侯资本提供了办公场所的家具及网络的开户、布线、安装达到可使用状态并承担费用等投入，因此公司向武侯资本收取的价格较高。

报告期内，公司为西部智谷公司和武侯资本提供的房屋租赁和综合服务详细情况如下表所示：

期间	单位名称	面积（平米）	租金和服务费单价（元/平米/月）	具体位置	用途
20170101-20181231	西部智谷公司	1,093.81	50.00	西部智谷园区D-9-1-2、6 和D-9-2-1、2、3	西部智谷公司办公室
20170815-20200930	西部智谷公司	277.00	42.00	西部智谷园区D-4-2-架空层	西部智谷公司档案室
20180118-20190117	武侯资本	86.88	60.00	西部智谷园区D-3-2-4-2	武侯资本档案室
20190118-20190717	武侯资本	86.88	60.00	西部智谷园区D-3-2-4-2	武侯资本档案室
20190301-20220228	武侯资本	5,757.53	47.00	西部智谷园区B-10-1/2/3-5/6/7-1/2/3	武侯资本办公室
20190101-20211231	武侯资本	3,028.69	45.00	西部智谷园区B-3-1-1/2/3/4-1	武侯中科人才协会
20190101-20190630	西部智谷公司	1,023.81	52.50	西部智谷园区D-9-1-8 和 D-9-2-5	西部智谷公司办公室
20190101-20190131	西部智谷公司	70.00	52.50	西部智谷园区D-9-2-6	西部智谷公司办公室
20191115-20241114	武侯资本	254.02	42.00	西部智谷园区D-4-2-2-7	武侯资本档案室

报告期内，武侯高新为西部智谷公司和武侯资本提供办公场所和档案室，以上房产均为其实际使用，武侯高新为西部智谷公司和武侯资本提供房屋租赁及综合服务的价格是公允的。

2017 年公司为西部智谷公司提供的房屋租赁和综合服务经公司第一届董事会第六次会议及 2016 年年度股东大会审议通过；2018 年公司为西部智谷公司和武侯资本提供的房屋租赁和综合服务经公司第一届董事会第十一次会议及 2018 年第一次临时股东大会审议通过；2019 年公司为西部智谷公司和武侯资本提供的房屋租赁和综合服务经公司第一届董事会第十八次会议及 2019 年第二次临时股东大会审议通过。

（2）运营服务

报告期内，新创公司为绵阳智汇三新提供园区运营服务，为武侯资本提供武侯中科人才协会运营服务，采用市场定价，销售收入占当年同类交易收入及当年营业收入比例情况如下：

单位：元

关联方	关联交易内容	2019 年	2018 年	2017 年
绵阳智汇三新	园区运营服务	3,773,584.91	-	-
武侯资本	武侯中科人才协会运营服务	1,122,641.51	-	-
合计		**4,896,226.42**	**-**	**-**
占当年运营服务的比例		63.66%	-	-
占当年营业收入的比例		2.74%	-	-

销售毛利占当年利润总额的比例情况如下：

单位：元

关联方	关联交易内容	2019 年	2018 年	2017 年
绵阳智汇三新	园区运营服务	3,703,396.23	-	-
武侯资本	武侯中科人才协会运营服务	1,101,707.97	-	-
合计		**4,805,104.20**		**-**
占当年利润总额的比例		5.57%		-

2019 年，公司为绵阳智汇三新提供园区运营服务。其因自身园区运营管理经验欠缺，为提升运营效益与质量，满足其自身业务发展需求，向公司采购该园区运营服务。该运营服务项目为公司参与公开招标的方式取得，定价按照市场公允价格进行定价结算，服务价格公允。该事项经公司第一届董事会第二十一次会议及 2019 年第三次临时股东大会审议通过。

武侯中科人才协会是成都中科科技创新人才研究院在武侯区的注册主体，武侯资本为成都中科科技创新人才研究院筹办主体和主发起单位。成都中科科技创新人才研究院是开放式科研成果转化平台，为武侯区主导产业引进高端人才项目，推动人力资本与项目、资本、技术协同融合。2019 年，新创公司通过参与公开招标的方式取得该运营服务项目，与武侯资本签订《运营服务合同》，新创公司为武侯中科人才协会提供招商、载体运营、人才引进等服务，运营服务期限为

2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，运营服务合同金额含税价为 1,190,000 元/年，定价按照市场公允价格进行定价结算，服务价格公允。该事项经第一届董事会第十八次会议及 2019 年第二次临时股东大会审议通过。《运营服务合同》中约定的考核标准如下：

“（一）考核指标

1.三年共引进国内外高层次创新创业人才 60 名，其中：院士级别或同等次人才 1-2 名，“蓉漂计划”入选者或同等次人才 6 名，硕士及以上学位、副高及以上职称或同等次人才 20 名，其他高端人才 35 余名。

2.三年共引进国内外科技成果转移转化以及高新技术产业创业项目 60 个：顶尖项目 1-2 个，行业领军项目 3 个，产业创新项目 20 个，其他高新项目 40 个。孵化知识专利总量不低于 60 项。

3.三年吸引投资基金规模 30 亿元，孵化企业累计估值 20 亿元。

4.三年邀请世界 500 强企业 1 家参与科技创新研究院的建设工作。

5.三年引进独角兽企业 1 家。

（二）考核要求

1.第一年，武侯资本确保完成施工建设，并正式投入使用。新创公司完成宣传及运营方案、管理办法等相关制度及组织相关活动，意向及入驻入孵企业及团队 10 家。

2.第二年，新创公司完成引进国内外高层次创新创业人才 30 名；国内外科技成果转移转化以及高新技术产业创业项目 30 个；吸引投资基金规模 15 亿元；孵化企业累计估值 10 亿元；孵化知识专利总量 30 项。

3.第三年，新创公司完成引进国内外高层次创新创业人才 30 名；国内外科技成果转移转化以及高新技术产业创业项目 30 个；吸引投资基金规模 15 亿元；孵化企业累计估值 10 亿元；孵化知识专利总量 30 项；邀请世界 500 强企业 1 家参与科技创新研究院的建设工作；引进独角兽企业 1 家。

（三）其他要求

新创公司负责项目日常运营管理工作，并协助武侯资本完成项目的租金缴纳、水电费缴纳、物业费缴纳等对接协调工作。租金、水电、物业费用等由武侯资本支付，新创公司不承担项目任何费用。”

新创公司运营成都中科科技创新人才研究院项目，主要负责提供招商引资、企业孵化、载体运营、人才引进等服务，均为公司主营业务产业园区运营与管理的内容。

上述关联交易收入占同期同类交易的比例为 63.66%，占比较高，主要系：（1）发行人自 2018 年开始跨区域运营发展战略，开展园区运营管理服务业务，2019 年该业务类型收入总额较小；（2）发行人为绵阳智汇三新提供梓州织造产业园运营服务以联合运营方式进行，园区产权为公司与合作方成立的合资公司所有，且发行人财务总监在合资公司担任董事，构成关联交易，该笔业务发行人需提供的园区运营服务内容较丰富，因此交易金额较高。上述关联交易收入占同期营业收入的比例为 2.74%，毛利占当年利润总额的比例为 5.57%，占比相对较小。

（3）其他

2016 年 6 月 27 日，西部智谷公司与新创公司签订《委托合同》，西部智谷公司将位于武侯区武科西四路 128 号（西部智谷产业园 C 区 1-7 栋）房产、力宝大厦房产、红牌楼街办土地一宗、国资划转的 24 套房产、武新花园和潮音小区房产、潮音三组土地和房产全权委托新创公司进行管理（包括房屋承租方的选定及为承租方提供增值服务等），委托期限自 2016 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日。房屋承租方由新创公司选定后，西部智谷公司与新创公司各司其职为租赁客户提供场地租赁及综合服务，西部智谷公司向租户收取租赁费，新创公司向租户收取服务费。合同期限内西部智谷公司不再委托其他任何第三方进行创业增值服务或综合服务，且除收取房屋租金外不再从事其他经营活动。经公司第二届董事会第二次会议及 2020 年第一次临时股东大会审议，西部智谷公司与新创公司终止了该协议。

根据《委托合同》约定，西部智谷公司与新创公司各司其职为租赁客户提供场地租赁及综合服务，西部智谷公司和新创公司分别向租户收取租赁费和服务费；西部智谷公司不对新创公司向租赁客户收取创业增值服务费或综合服务费承担

任何责任，西部智谷公司和新创公司各自与租赁客户产生的相关纠纷自行解决。因此西部智谷公司和新创公司分别为第三方提供服务，西部智谷公司和新创公司不存在互相提供服务，无关联交易金额。

2、支付董事、监事及高级管理人员报酬

报告期内，公司支付董事、监事和高级管理人员合计报酬分别为 151.28 万元、189.31 万元和 190.27 万元，具体情况详见“第五节 发行人基本情况”之“十五、董事、监事及高级管理人员薪酬情况”。

（二）偶发性关联交易

1、西部智谷公司认购公司定向发行的股票

2017 年 10 月 10 日，武侯区国资办出具《关于向成都武侯高新技术产业发展股份有限公司增资相关事项的批复》（成武国资和金融办〔2017〕68 号），同意公司控股股东西部智谷公司以其持有的 1,637,186,016.88 元债权进行债转股，认购武侯高新发行的股份。

2017 年 10 月 20 日，公司召开第一届董事会第九次会议，审议通过《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司 2017 年第一次股票发行方案》。2017 年 10 月 24 日，武侯区国资办出具《关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司股票定向发行相关事项的批复》（成武国资和金融办〔2017〕77 号），同意公司 2017 年第一次股票发行。

2017 年 11 月 17 日，公司召开 2017 年第三次临时股东大会，审议通过了《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司 2017 年第一次股票发行方案》。本次股票发行认购对象共 10 名，合计认购 934,292,571 股，发行价格为人民币 1.88 元/股，募集资金总额 1,756,470,033.48 元。其中，控股股东西部智谷公司以其持有的对公司 1,637,186,016.88 元的债权认购 870,843,626 股。天健会计师事务所（特殊普通合伙）已于 2017 年 12 月 14 日出具了“天健验〔2017〕11-40 号”《验资报告》。

2、将非经营性资产出售给西部智谷公司

2016 年为推进公司前身武侯工投股份制改造事宜，武侯工投进行债务剥离和资产重组，股改完成后武侯工投不再作为政府平台公司，由西部智谷公司承接武侯工投的负债本息。武侯工投作为平台公司时承担了较多的政府职能，在完成主要金融负债和主要非经营性资产剥离后即进行了股份制改造，改制完成后，武侯工投又陆续清理出部分应剥离资产。武侯高新 2018 年将非经营性资产出售给西部智谷公司，主要系该资产与产业园区经营不相关，为武侯高新作为政府平台公司期间承建，因此向西部智谷公司出售该非经营性资产。武侯高新向西部智谷出售的非经营性资产主要包括地下工程、燃气管道、配套设施等，实际造价 9,867.54 万元。2018 年 6 月，武侯高新与西部智谷公司签署《资产转让协议》，经双方协商一致，武侯高新将非经营性资产以 107,898,109.46 元的价格转让给西部智谷公司。该转让事项经公司第一届董事会第十二次会议及 2017 年年度股东大会审议通过，转让价格以评估机构四川天行健资产评估有限责任公司出具的《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司拟转让资产涉及的非经营性资产等市场价值评估项目资产评估报告》（川天行健评报字〔2017〕第 59 号）中的评估值为依据确定。

3、收购西部智谷文创产业聚集区及综合配套服务区经营权

2019 年 5 月 31 日，武侯高新与西部智谷公司签署《经营权转让协议》，经双方协商一致，武侯高新以 10,919.38 万元的价格受让西部智谷公司持有的西部智谷文创产业聚集区及综合配套服务区地上建筑物经营权，分五期支付，具体支付安排如下：

	支付金额	支付时间
第一期	919.93 万元	2019 年 9 月 30 日前
第二期	2,360.96 万元	2020 年 6 月 30 日前
第三期	2,465.81 万元	2021 年 6 月 30 日前
第四期	2,549.61 万元	2022 年 6 月 30 日前
第五期	2,623.07 万元	2023 年 6 月 30 日前
合计	**10,919.38 万元**	-

转让期间为2019年7月1日至2023年12月31日。西部智谷公司已出具《承诺函》，承诺自西部智谷产业园 C 区融资租赁期间届满该房产可转让之日起，将向武侯高新转让西部智谷产业园 C 区产权，转让价格以届时资产评估价值为依据确定。

该转让事项经公司第一届董事会第二十一次会议及2019年第三次临时股东大会审议通过，经武侯区国资和金融局出具的《关于<成都武侯资本投资管理集团有限公司关于转让 C 区经营权相关事项的请示>批复》（成武国资和金融局〔2019〕35 号）同意，符合国资管理法律法规规定。受让价格以评估机构国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的《成都西部智谷建设开发有限公司拟转让收益权涉及的四川省成都市武侯区西部智谷 C 区地上建筑物收益权资产评估报告》（国众联评报字〔2019〕第2-0437号）中西部智谷C区2019-2023年收益权价值的评估值为依据。

4、收购智汇恒科技100.00%的股权

为加快推进“智·C8 文化创意产业园”项目进展，保证项目实施主体与建设用地使用权人的一致性，2019年7月24日，武侯高新与武科实业签署《股权转让协议》，经双方协商一致，武侯高新以 843.59 万元的价格受让武科实业持有的智汇恒科技100%股权。该转让事项经公司第一届董事会第二十三次会议及2019 年第五次临时股东大会审议通过，国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的“国众联评报字〔2019〕第2-0720号”确定的智汇恒科技100%股权评估值843.59万元作为转让对价。

5、向绵阳智汇三新提供借款

2019 年 5 月，公司与绵阳智汇三新签订《最高额借款合同》，合同约定的借款额度有效期为3年，自2019年5月21日至2022年5月20日止。在借款额度有效期内，公司根据项目建设进度向绵阳智汇三新提供总额不超过人民币 4.9 亿元的借款，用于梓州织造产业园项目建设，利率为9%/年，借款方式为公司通过华夏银行办理委托贷款方式逐笔发放合同项下的借款。2019年5月21日，发行人、绵阳智汇三新与华夏银行股份有限公司成都武侯支行签署《委托贷款委托合同》与《委托贷款借款合同》，委托贷款金额为9,000万元，贷款期限为144

个月。该事项经公司第一届董事会第十九次会议及 2019 年第二次临时股东大会审议通过。

公司向绵阳智汇三新提供借款主要系：1）2018 年 10 月，成都市武侯区和绵阳市三台县两地政府围绕错位互补、有机融合、一体发展实现共赢的目标，签署了《武侯区人民政府、三台县人民政府区域协调发展战略合作协议》。2019 年，公司抓住三台工投公开招标三台工投产业咨询、梓州织造产业园建设项目投资合作方及项目运营服务方的市场机会，为梓州织造产业园提供园区运营管理服务，应招标文件要求，公司需向合资公司提供借款；2）合作方三台工投于 2017 年 1 月 5 日成立，成立时间较短，融资能力有限，且三台工投前期已投资修建三台鞋服园区和梓州产业新城孵化产业园，本次应三台县政府要求组织建设梓州织造产业园资金压力较大；3）三台工投综合考虑项目快速启动、简化对合作对象选择和管理等因素，通过合资公司向合作对象借款的方式投资建设梓州织造产业园，并在招标文件中要求合作对象在合资公司中股权占比不超过 10%。因此，发行人向绵阳智汇三新提供借款具有商业合理性。

公司已经与绵阳市智汇三新实业有限公司、乐山市商业银行股份有限公司成都分行签署《资金三方监管协议》，该资金专户仅用于三台梓州工业园项目建设及经公司许可的智汇三新日常经营性支出，项目投资及偿还股东借款，不得用作其他用途。

为确保“专款专用”，公司采取以下控制措施对三方监管账户进行管理：

（1）公司和绵阳智汇三新在乐山市商业银行股份有限公司成都分行均预留专户印鉴，专户每笔柜台业务均需加盖公司及绵阳智汇三新双方印鉴后方能办理；专户设两级密钥，经办密钥由智汇三新管理，审批密钥由公司管理，并由绵阳智汇三新进行账户操作；

（2）公司可以采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权，每季度对绵阳智汇三新现场调查时同时检查资金专户存储情况；

（3）绵阳智汇三新需每月向公司发送三方监管账户电子对账单。

截至本招股说明书签署之日，上述资金均得到有效监管，严格按照项目建设

进度使用。

6、关联方资金往来

（1）西部智谷公司与武侯高新的资金往来

报告期内，武侯高新其他应付西部智谷公司的具体情况如下：

单位：元

年度	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2017 年	1,495,084,126.34	250,000,000.00	1,637,186,016.88	107,898,109.46
2018 年	107,898,109.46	-	107,898,109.46	-

武侯高新与西部智谷公司的资金往来2017年期初余额系公司2016年股份制改造期间债务职能剥离形成。武侯高新前身为武侯工投，在股份制改造前，有限公司作为平台公司，承担部分政府融资职能。

根据《工投公司关于股份制改造相关事宜的请示》、《工投公司关于提请审议挂牌新三板第二阶段工作的请示》以及《成都市武侯区六届区委第113次常委会纪要》、《成都市武侯区六届区委第121次常委会纪要》，因武侯高新的前身武侯工投股份制改造后不再承担政府负债，同意以武侯工投为融资主体的债务，采取提前还款方式和变更债务主体方式进行处理。因此在武侯工投进行股份制改造时，将其作为融资主体的金融机构贷款全部划转至西部智谷公司，由此形成与西部智谷公司的其他应付款。

2017年初，武侯高新与西部智谷公司形成其他应付款余额为1,495,084,126.34元，2017年4月20日，武侯高新收到西部智谷公司转入的股权认购款250,000,000.00元。截至2017年8月31日，根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司对成都西部智谷建设开发有限公司债务的专项审计报告》（天健审〔2017〕11-268号），公司与西部智谷公司的其他应付款余额为1,745,084,126.34元。2017年11月27日，西部智谷公司以债转股的方式形成资本性投入1,637,186,016.88元，截至2017年末，武侯高新其他应付西部智谷公司的余额为107,898,109.46元。107,898,109.46元的剩余资金由武侯高新于2018年2月28日归还完毕。

报告期内，武侯高新其他应收西部智谷公司的具体情况如下：

单位：元

年度	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2017 年	491,745.19	-	-	491,745.19
2018 年	491,745.19	-	-	491,745.19
2019 年	491,745.19	-	491,745.19	-

武侯高新与西部智谷公司的其他应收款 2017 年初余额系公司为西部智谷公司代垫水工程款，截至 2019 年末西部智谷公司已偿还该笔代垫水工程款。

武侯工投在股份制改造前，作为合同主体与成都市兴蓉安科建设工程有限公司签署武侯工业园龙井西片区、科技园二期等工程给水工程协议。股份制改造后，武侯高新不应承担该代建业务，由西部智谷公司承接。

但作为前期合同签订主体，武侯高新于 2016 年 9 月 23 日代西部智谷公司支付给水工程款 491,745.19 元至成都市兴蓉安科建设工程有限公司，该代付款项计入其他应收款科目核算。2019 年 12 月 20 日，武侯高新对往来款进行清理，西部智谷公司将 491,745.19 元偿还完毕。

（2）智汇恒科技与武科实业的资金往来

报告期内，智汇恒科技与武科实业的资金往来的具体情况如下：

单位：元

年度	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2019 年	-	15,990,000.00	15,990,000.00	-

2019 年 6 月，武科实业与其全资子公司智汇恒科技签订借款协议，经双方协商一致，武科实业为智汇恒科技购买武侯区金花街道瓦房村三、四组地块代付竞买保证金人民币 15,990,000 元，资金利息为 6.6%/年，自 2019 年 6 月 13 日起计算。2019 年 7 月 26 日，智汇恒科技归还本金 15,990,000.00 元，并支付利息 124,327.73 元。

（三）关联方应收应付款情况

报告期内，武侯高新向关联方应收款项余额情况如下：

单位：元

序号	项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1	应收账款	西部智谷公司	55,561.73	1,365,487.93	674,412.28
2	应收账款	武侯资本	318,063.69	-	-
3	其他应收款	西部智谷公司	-	491,745.19	491,745.19

报告期各期末，对西部智谷公司和武侯资本的应收账款均为应收的租赁及服务费。

2017 年和 2018 年末其他应收款 49.17 万元，系公司为西部智谷公司代垫水工程款，截至 2019 年末西部智谷公司已偿还该笔代垫水工程款，具体情况详见招股说明书本节之“九、关联交易”之“（二）偶发性关联交易”之“6、关联方资金往来”之“（1）西部智谷公司与武侯高新的资金往来”。

报告期内，武侯高新向关联方应付款项余额情况如下：

单位：元

序号	项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1	其他应付款	西部智谷公司	1,465,399.38	2,342,501.61	109,531,591.96
2	预收账款	武侯资本	-	1,797.88	-
3	长期应付款	西部智谷公司	62,364,592.64	-	-
4	一年内到期的非流动负债	西部智谷公司	22,485,333.35	-	-
5	未确认融资费用	西部智谷公司	10,382,931.17	-	-

注 1：2017 年末其他应付款余额为西部智谷公司多支付股权认购款 1.08 亿元和公司托管西部智谷公司部分房产需向其支付的代收租金 163.35 万元，2018 年、2019 年其他应付款全部为公司托管西部智谷公司部分房产需向其支付的代收租金。

注 2：2018 年预收武侯资本款项为预收武侯资本综合服务费。

注 3：2019 年对西部智谷公司长期应付款、一年内到期的非流动负债及未确认融资费用系应支付受让西部智谷 C 区经营权价款。

2016 年 6 月 27 日，西部智谷公司与新创公司签订《委托合同》，西部智谷公司将位于武侯区武科西四路 128 号（西部智谷产业园 C 区 1-7 栋）房产、力宝

大厦房产、红牌楼街办土地一宗、国资划转的 24 套房产、武新花园和潮音小区房产、潮音三组土地和房产全权委托新创公司进行管理。房屋承租方由新创公司选定后，西部智谷公司与新创公司各司其职为租赁客户提供场地租赁及综合服务，新创公司向租户收取服务费的同时代西部智谷公司收取租赁费。2017 年其他应付款中的 163.35 万元及 2018 年、2019 年的全部其他应付款均为公司托管西部智谷公司部分房产需向其支付的代收租金。

2017 年其他应付款中的 1.08 亿元为西部智谷公司多支付的股权认购款，具体情况详见招股说明书本节之“九、关联交易”之“（二）偶发性关联交易”之“6、关联方资金往来”之“（1）西部智谷公司与武侯高新的资金往来”。

2018 年末的预收账款为预收的企业综合服务费。

（四）关联交易对公司财务状况及经营成果的影响

1、经常性关联交易对公司财务状况及经营成果的影响

公司具有独立的业务体系，报告期内公司与关联方发生的经常性关联交易占同期业务的比例较低，双方按照市场公允价格进行定价结算，不存在损害公司及非关联股东利益的情形，对公司的财务状况和经营成果未产生重大影响。

2、偶发性关联交易对公司财务状况及经营成果的影响

偶发性关联交易均为业务需要或为解决潜在同业竞争问题，且均经过相关审议流程，按照市场公允价格进行定价结算，不存在损害公司及非关联股东利益的情形，对公司的财务状况和经营成果未产生重大影响。

前述经常性关联交易为公司日常业务开展所产生的交易，其他偶发性关联交易基于客观条件发生，不影响公司的经营。截至本招股说明书签署日，前述所有关联交易已经公司董事会审议通过，独立董事发表意见认为不存在损害公司及股东利益的情形。

（五）关联交易汇总表

报告期内，公司的关联交易具有合理性和必要性，交易价格公允，不存在利

益输送情形，具体情况如下：

项目	关联方	关联交易内容	定价依据	交易原因或背景	交易合理性与必要性	交易价格是否公允	是否存在第三方可比价格	是否存在利益输送
经常性关联交易	西部智谷公司	为西部智谷公司提供房屋租赁及综合服务	参考市场价格协商确定	租用办公场所	1、公司能够提供充足的办公区域； 2、园区地理位置优越，并提供了完善的综合服务； 3、西部智谷公司作为公司控股股东，租用园区房屋进行办公，方便公司就经营等相关事项进行汇报沟通	是	是，高于其所在园区第三方租赁平均价格，主要系向西部智谷公司提供的为精装房	否
	武侯资本	为武侯资本提供房屋租赁及综合服务	参考市场价格协商确定	租用办公场所	1、公司能够提供充足的办公区域； 2、园区地理位置优越，并提供了完善的综合服务； 3、武侯资本业务板块之一为向中小企业提供贷款担保，园区内初创企业众多，有利于发展潜在客户	是	是，略高于其所在园区第三方租赁平均价格，主要系向武侯资本提供了办公场所的家具及网络的开户、布线、安装达到可使用状态并承担费用等投入	否
	武侯资本	为武侯资本提供物业服务及收取水电费差额	参考市场价格	租用办公场所	武侯资本租用公司房屋办公，公司为武侯资本提供物业管理等相关服务	是	是，与向园区第三方客户收取标准一致	否
	绵阳智汇三新	为绵阳智汇三新提供运营服务	参与公开招标	运营梓州织造产业园	公司具备成熟的产业园区运营与管理经验，实施跨区域运营	是	否，产业园区运营管理服务作为一整套复	否

项目	关联方	关联交易内容	定价依据	交易原因或背景	交易合理性与必要性	交易价格是否公允	是否存在第三方可比价格	是否存在利益输送
					发展战略		杂的系统性服务，所提供服务具有定制化特点，因此不存在第三方可比价格	
	武侯资本	为武侯中科人才协会提供运营服务	参与公开招标	运营中科人才研究院	公司运营“国家级科技企业孵化器”成都武侯高新技术创业服务中心，具备项目孵化、产业孵化、人才引进的丰富经验，通过参与公开招标并最终取得该项目	是	否，产业园区运营管理服务作为一整套复杂的系统性服务，所提供服务具有定制化特点，因此不存在第三方可比价格	否
偶发性关联交易	**西部智谷公司**	西部智谷公司通过债转股方式，认购武侯高新 870,843,626 股股票，认购价格为 1.88 元/股	以公司经审计、评估的每股净资产为基础，综合考虑公司所处行业、成长性、融资规模、同行业可比公司的市盈率等多种原因协商确定	优化武侯高新资产负债结构，完成债务剥离	根据《中共成都市武侯区常委会纪要（6 届区委第 113 次常委会议），为优化武侯工投资产负债结构，西部智谷公司承接武侯工投负债本息并转为对武侯工投的其他应收款后，最终以债转股的方式作为资本投入武侯工投	是	是，与其他参与武侯高新定向股票发行的投资者的认购价格相同	否

项目	关联方	关联交易内容	定价依据	交易原因或背景	交易合理性与必要性	交易价格是否公允	是否存在第三方可比价格	是否存在利益输送
	西部智谷公司	将非经营性资产出售给西部智谷公司	参考评估值	解决武侯高新股份制改制时债务和资产剥离的遗留问题	该资产与产业园区经营不相关，为武侯高新作为政府平台公司期间承建，因此向西部智谷公司出售该非经营性资产	是	否	否
	西部智谷公司	收购西部智谷文创产业聚集区及综合配套服务区经营权	参考评估值	解决同业竞争问题	西部智谷文创产业聚集区及综合配套服务区产权为西部智谷公司所有，西部智谷公司 2018 年与渝农商金融租赁有限责任公司签署《融资租赁合同》，将上述房产用于融资租赁，期限 5 年，因此该房产暂无法转让。武侯高新通过购买经营权的方式解决同业竞争	是	否	否
	武科实业	收购智汇恒科技 100%股权	参考评估值	办理募投项目用地产权证书以取得项目建设用地	通过购买智汇恒科技股权，办理募投项目智 •C8 文化创意产业园建设用地产权证书取得项目建设用地	是	否	否
	绵阳智汇三新	向绵阳智汇三新提供借款	参与公开招标	公司作为梓州织造产业园建设项目投资合作方及项目运营服务方，	1、梓州织造产业园项目建设存在资金需求； 2、应招标文件要求，	是	是，发行人向绵阳智汇三新提供借款利率为 9%/年，略高	否

项目	关联方	关联交易内容	定价依据	交易原因或背景	交易合理性与必要性	交易价格是否公允	是否存在第三方可比价格	是否存在利益输送
				为建设梓州织造产业园提供资金	在合资公司融资困难时公司需提供借款；3、招标文件中要求合作对象在合资公司中股权占比不超过10%，因此采用借款方式提供资金。借款具有商业合理性		于发行人报告期前向云南信托借款 7.95%/年的利率。	

（六）正在履行的关联交易协议

截至本招股说明书签署日，公司正在履行的关联交易协议如下：

序号	签约主体	签约对方	合同内容	合同金额	合同起始日期	合同结束日期	期满后处理方式
1	武侯高新、新创公司	西部智谷公司	西部智谷园区 D-4-2-架空层的租赁及增值服务	13.96 万元/年	2017.8.15	2020.9.30	视业务开展需要，经双方协商确定
2	武侯高新、新创公司	武侯资本	西部智谷园区 B-10-1/2/3-5/6/7-1/2/3 房的租赁及增值服务	324.72 万元/年	2019.3.1	2022.2.28	视业务开展需要，经双方协商确定
3	武侯高新、新创公司	武侯中科人才协会	西部智谷园区 B-3-1-1/2/3/4-1 房的租赁及增值服务	163.55 万元/年	2020.1.1	2021.12.31	视业务开展需要，经双方协商确定
4	武侯高新、新创公司	武侯资本	西部智谷园区 D-4-2-2-7 号房的租赁及增值服务	12.80 万元/年	2019.11.15	2024.11.14	视业务开展需要，经双方协商确定
5	新创公司	武侯中科人才协会	中科人才研究院运营服务	119 万元/年	2020.1.1	2021.12.31	视业务开展需要，经双方协商确定
6	新创公司	绵阳智汇三新、三台工投	梓州织造产业园运营服务	根据各年度实际完成年度运营服务计划情况据实结算	2019.5.31	2030.12.31	视业务开展需要，经双方协商确定
7	武侯高新	绵阳智汇三新	最高额借款合同，武侯高新向绵阳智汇三新提供不超过 4.9 亿元借款	不超过 49,000 万元	2019.5.21	2022.5.20	合同终止
8	武侯高新	绵阳智汇三新	最高额抵押合同，绵阳智汇三新以国	不超过 49,000 万元债务本金，	2019.5.21	2031.5.20	按合同约定收回借款本息，

序号	签约主体	签约对方	合同内容	合同金额	合同起始日期	合同结束日期	期满后处理方式
			有建设用地使用权为武侯高新向绵阳智汇三新提供不超过4.9亿元借款提供抵押担保	及由此产生的利息、罚息、费用等应付款项			担保合同终止
9	武侯高新	西部智谷公司	西部智谷C区经营权转让	转让价格为10,919.38万元	2019.7.1	2023.12.31	期满后由西部智谷向武侯高新转让西部智谷C区所有权

十、对关联交易决策权力与程序的安排

公司已在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理办法》、《独立董事工作细则》、《对外担保管理办法》及其他有关规定中明确规定了关联交易决策权力与程序的相关规定。

十一、报告期内关联交易制度的执行情况以及独立董事意见

（一）报告期内关联交易制度的执行情况

《公司章程》中对关联交易决策程序的规定如下：

“第四十条 ……公司与关联方发生的成交金额（提供担保除外）占公司最近一期经审计总资产5%以上且超过3000万元的交易，或者占公司最近一期经审计总资产30%以上的交易，或者公司与公司董事、监事或者高级管理人员及其配偶发生的关联交易，应当提交股东大会审议。

对于每年与关联方发生的日常性关联交易，公司可以在披露上一年度报告之前，对本年度将发生的关联交易总金额进行合理预计，根据预计金额分别适用本条、第一百〇九条的规定提交董事会或者股东大会审议；实际执行超出预计金额的，公司应当就超出金额所涉及事项履行相应审议程序。

公司应当对下列交易，按照连续十二个月内累计计算的原则，分别适用关联交易的审议标准：

（一）与同一关联方进行的交易；

（二）与不同关联方进行交易标的类别相关的交易。

上述同一关联方，包括与该关联方受同一实际控制人控制，或者存在股权控制关系，或者由同一自然人担任董事或高级管理人员的法人或其他组织。

已经按照本条履行相关义务的，不再纳入累计计算范围。

公司与关联方进行下列关联交易时，可以免予按照关联交易的方式进行审议：

（一）一方以现金方式认购另一方公开发行的股票、公司债券或者企业债券、可转换公司债券或者其他证券品种；

（二）一方作为承销团成员承销另一方公开发行股票、公司债券或者企业债券、可转换公司债券或者其他证券品种；

（三）一方依据另一方股东大会决议领取股息、红利或者报酬；

（四）一方参与另一方公开招标或者拍卖，但是招标或者拍卖难以形成公允价格的除外；

（五）公司单方面获得利益的交易，包括受赠现金资产、获得债务减免、接受担保和资助等；

（六）关联交易定价为国家规定的；

（七）关联方向公司提供资金，利率水平不高于中国人民银行规定的同期贷款基准利率，且公司对该项财务资助无相应担保的；

（八）公司按与非关联方同等交易条件，向董事、监事、高级管理人员提供产品和服务的；

（九）中国证监会、全国股转公司认定的其他交易。

公司对外提供财务资助事项属于下列情形之一的，经董事会审议通过后还应

当提交公司股东大会审议：

（一）被资助对象最近一期的资产负债率超过 70%；

（二）单次财务资助金额或者连续十二个月内累计提供财务资助金额超过公司最近一期经审计净资产的 10%；

（三）中国证监会、全国股转公司或者公司章程规定的其他情形。

本条所称提供财务资助，是指公司及其控股子公司有偿或无偿对外提供资金、委托贷款等行为。公司资助对象为合并报表范围内的控股子公司不适用本条规定。

公司不得为董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人及其控制的企业等关联方提供资金等财务资助。

对外财务资助款项逾期未收回的，公司不得对同一对象继续提供财务资助或者追加财务资助。

第八十条 股东与股东大会拟审议事项有关联关系的，应当回避表决，其所持有表决权的股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。法律法规、部门规章、业务规则另有规定和全体股东均为关联方的除外。

审议关联交易事项时，关联股东的回避和表决程序如下：

（一）股东大会审议的事项与股东有关联关系，该股东应当在股东大会召开日之前，向公司董事会披露其关联关系；

（二）股东大会在审议有关关联交易事项时，大会主持人宣布有关关联关系的股东，并解释和说明关联股东与关联交易事项的关联关系；

（三）大会主持人宣布关联股东回避，由非关联股东对关联交易事项进行审议、表决；

（四）关联事项形成决议，必须由出席会议的非关联股东有表决权的半数以上通过；如该交易事项属于特别决议范围，应由出席会议的非关联股东有表决权的 2/3 以上通过；

（五）关联股东未就关联事项按上述程序进行关联关系披露或回避的，有关

该关联事项的决议无效。

如关联股东的回避导致公司在册股东中就该事项无股东可参与表决，则该议案无需进行回避。

第一百一十三条 ……除提供担保外，股东大会授权公司董事会对公司与关联法人发生的成交金额占公司最近一期经审计总资产 0.5%（含 0.5%）以上且超过 300 万元（含 300 万）的关联交易，或对关联自然人达成的交易额在 50 万元以上（含 50 万）的关联交易有审批权限。

未达到上述标准的关联交易（除提供担保外），由公司总经理决定。”

报告期内，公司严格按照《公司章程》、《关联交易管理办法》及《独立董事工作细则》等规章、制度的规定履行决策程序，未发生不规范行为。关联交易定价遵循市场原则，未损害公司及中小股东利益，关联股东或董事在审议相关交易时按《公司章程》回避，独立董事和监事会成员未对关联交易发表不同意见。

（二）独立董事对关联交易的意见

公司独立董事对关联交易进行了认真核查并发表了如下意见：

“公司 2017 年度、2018 年度及 2019 年度发生的关联交易均是因公司生产经营过程中与关联方产生的正常业务往来而发生，符合商业惯例，关联交易定价公允，遵循了公平、公开、公正的市场原则，没有损害公司和非关联方股东的利益，不存在影响公司独立性及规范运作的问题，公司的关联交易事项履行了相关的公司内部审批程序，符合《公司法》、《公司章程》和其他的公司制度的规定。”

十二、规范和减少关联交易的措施

（一）发行人的承诺

发行人出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》，具体承诺内容如下：

“一、本公司将尽量避免与关联方之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。

二、本公司将严格遵守公司章程中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照关联交易决策程序进行，并将履行合法程序，及时对关联交易事项进行信息披露。

三、本公司保证不会利用关联交易转移公司利润，不会通过关联交易损害本公司及股东特别是中小股东的合法权益。”

（二）控股股东的承诺

1、控股股东西部智谷公司出具《关于减少和规范关联交易的承诺函》

具体承诺内容如下：

“一、本公司将尽量避免本公司以及本公司实际控制或施加重大影响的公司与发行人之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。

二、本公司将严格遵守发行人公司章程中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照发行人关联交易决策程序进行，并将履行合法程序，及时对关联交易事项进行信息披露。

三、本公司保证不会利用关联交易转移发行人利润，不会通过影响发行人的经营决策来损害发行人及其他股东的合法权益。”

2、控股股东西部智谷公司出具《有关规范上市公司与关联方资金往来的规定的承诺函》

具体承诺内容如下：

“一、本公司及本公司所控制的关联企业在与发行人发生的经营性资金往来中，将严格限制占用发行人资金。

二、本公司及本公司控制的关联企业不得要求发行人垫支工资、福利、保险、广告等费用，也不得要求发行人代为承担成本和其他支出。

三、本公司及本公司控制的关联企业不谋求以下列方式将发行人资金直接或

间接地提供给本公司及本公司控制的关联企业使用，包括：

1、有偿或无偿地拆借发行人的资金给本公司及本公司控制的关联企业使用；

2、要求发行人通过银行或非银行金融机构向本公司及本公司控制的关联企业提供委托贷款；

3、接受发行人委托进行投资活动；

4、要求发行人为本公司及本公司控制的关联企业开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；

5、要求发行人代本公司及本公司控制的关联企业偿还债务；

6、中国证监会认定的其他方式。”

十三、报告期内关联方的变化情况

报告期内，公司关联方的变化情况如下：

序号	关联方名称	关联方变化情况
1	邓宪雪	报告期初至 2019 年 4 月 10 日担任公司董事、总经理，已于 2019 年 4 月 10 日离职。
2	张霞	报告期初至 2017 年 11 月 20 日担任公司财务总监，已于 2017 年 11 月 20 日离职。
3	成都中筑锦府置业有限公司	公司董事黄一平担任董事长，该公司已注销。
4	四川磐石财富投资管理有限公司	公司原总经理邓宪雪持股 34%，邓宪雪已从本公司离职。
5	四川思诚税务师事务所有限公司	公司原总经理邓宪雪持股 25%并担任执行董事，邓宪雪已从本公司离职。
6	四川万世福瑞核桃产业股份有限公司	公司原总经理邓宪雪持股 12.05%并担任董事，邓宪雪已从本公司离职。
7	四川君鹏康生态农业科技有限公司	公司原总经理邓宪雪持股 1%并担任监事，邓宪雪已从本公司离职。
8	四川维诚资产评估事务所	公司原总经理邓宪雪在 2017 年 12 月 25 日后无持股无任职。
9	成都西川教育管理有限公司	公司董事薛运良曾担任执行董事兼总经理，已于 2019 年 10 月 8 日卸任。
10	成都武侯股权投资基金管理有限公司	公司监事王凯曾担任董事长，已于 2019 年 7 月 12 日卸任。

报告期内，发行人与上述由关联方变为非关联方的个人或法人均未发生关联

交易。

第八节 财务会计信息与管理层分析

本节的财务会计信息反映了公司经审计的 2017 年、2018 年、2019 年的财务状况、经营成果和现金流量情况。天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017 年、2018 年、2019 年的申报财务报表出具了标准无保留意见的审计报告。本节采用的财务数据，非经特别说明，均引自经审计的会计报表及附注。公司提醒投资者，若欲对公司的财务状况、经营成果、现金流量进行更详细的了解，应当认真阅读相关财务报告及审计报告全文。

一、财务报表

（一）资产负债表

1、合并资产负债表

单位：元

资产	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	214,147,402.06	300,553,305.56	254,269,458.92
应收票据	502,600.00	-	-
应收账款	23,231,603.27	25,447,652.37	13,250,643.46
预付款项	273,105.58	160,000.00	-
其他应收款	10,232,719.41	1,473,846.40	2,047,531.53
一年内到期的非流动资产	90,000.00		
其他流动资产	10,991,158.63	8,832,572.60	8,433,982.42
流动资产合计	**259,468,588.95**	**336,467,376.93**	**278,001,616.33**
非流动资产：			
债权投资	90,000,000.00	-	-
长期股权投资	9,675,952.62	-	-
投资性房地产	2,286,105,240.69	2,362,706,595.87	2,429,415,725.23
固定资产	14,243,099.52	14,060,757.38	110,940,923.55
在建工程	3,082,841.03	-	-

无形资产	174,101,307.09	2,266,092.38	705,953.95
递延所得税资产	2,586,686.83	3,333,341.13	4,186,824.57
非流动资产合计	**2,579,795,127.78**	**2,382,366,786.76**	**2,545,249,427.30**
资产总计	**2,839,263,716.73**	**2,718,834,163.69**	**2,823,251,043.63**
负债和所有者权益	**2019 年 12 月 31 日**	**2018 年 12 月 31 日**	**2017 年 12 月 31 日**
流动负债：			
应付账款	100,726,003.22	166,882,142.05	219,319,845.33
预收款项	13,360,660.98	6,144,886.68	2,242,213.17
应付职工薪酬	2,022,255.04	1,976,756.14	1,421,735.25
应交税费	15,227,315.44	12,860,295.76	14,338,243.52
其他应付款	44,661,004.35	37,380,860.78	144,011,413.28
一年内到期的非流动负债	22,485,333.35	-	-
流动负债合计	**198,482,572.38**	**225,244,941.41**	**381,333,450.55**
非流动负债：			
长期应付款	62,364,592.64	-	-
递延收益	12,218,000.00	-	-
非流动负债合计	**74,582,592.64**	**-**	**-**
负债合计	**273,065,165.02**	**225,244,941.41**	**381,333,450.55**
所有者权益：			
实收资本（或股本）	266,858,514.00	1,334,292,571.00	1,334,292,571.00
资本公积	2,125,749,524.61	1,058,251,367.61	1,058,251,367.61
盈余公积	2,076,535.78	1,434,072.33	1,213,797.78
未分配利润	169,604,999.60	98,297,182.17	48,159,856.69
归属于母公司所有者权益合计	2,564,289,573.99	2,492,275,193.11	2,441,917,593.08
少数股东权益	1,908,977.72	1,314,029.17	-
所有者权益合计	**2,566,198,551.71**	**2,493,589,222.28**	**2,441,917,593.08**
负债和所有者权益总计	**2,839,263,716.73**	**2,718,834,163.69**	**2,823,251,043.63**

2、母公司资产负债表

单位：元

资产	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	139,484,588.08	182,751,246.27	189,472,917.21
应收票据	502,600.00	-	-
应收账款	15,294,034.53	10,855,557.18	8,671,125.69
预付款项	252,885.10	160,000.00	-
其他应收款	85,141,483.92	1,425,672.50	2,027,057.20
一年内到期的非流动资产	90,000.00		
其他流动资产	10,990,678.63	8,832,112.21	8,433,982.42
流动资产合计	**251,756,270.26**	**204,024,588.16**	**208,605,082.52**
非流动资产：			
债权投资	90,000,000.00	-	-
长期股权投资	148,111,848.09	120,000,000.00	120,000,000.00
投资性房地产	2,181,492,899.51	2,255,076,209.21	2,318,767,293.09
固定资产	13,985,907.04	13,970,441.06	110,916,218.40
无形资产	81,847,924.56	691,259.05	705,953.95
递延所得税资产	2,504,165.08	3,198,352.50	4,150,405.40
非流动资产合计	**2,517,942,744.28**	**2,392,936,261.82**	**2,554,539,870.84**
资产总计	**2,769,699,014.54**	**2,596,960,849.98**	**2,763,144,953.36**
负债和所有者权益	**2019 年 12 月 31 日**	**2018 年 12 月 31 日**	**2017 年 12 月 31 日**
流动负债：			
应付账款	100,349,556.27	164,380,116.96	219,319,845.33
预收款项	3,578,004.59	1,604,124.46	792,971.83
应付职工薪酬	1,321,525.37	1,397,248.33	1,042,699.78
应交税费	10,633,226.53	9,056,722.06	9,977,028.69
其他应付款	162,719,887.21	20,700,379.58	134,392,894.65
一年内到期的非流动负债	22,485,333.35	-	-

资产	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动负债合计	**301,087,533.32**	**197,138,591.39**	**365,525,440.28**
非流动负债：			
长期应付款	62,364,592.64	-	-
非流动负债合计	**62,364,592.64**	-	-
负债合计	**363,452,125.96**	**197,138,591.39**	**365,525,440.28**
所有者权益：			
实收资本（或股本）	266,858,514.00	1,334,292,571.00	1,334,292,571.00
资本公积	2,125,685,420.08	1,058,251,367.61	1,058,251,367.61
盈余公积	2,076,535.78	1,434,072.33	1,213,797.78
未分配利润	11,626,418.72	5,844,247.65	3,861,776.69
所有者权益合计	**2,406,246,888.58**	**2,399,822,258.59**	**2,397,619,513.08**
负债和所有者权益总计	**2,769,699,014.54**	**2,596,960,849.98**	**2,763,144,953.36**

（二）利润表

1、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	**178,465,056.27**	**141,222,593.29**	**115,361,287.53**
其中：营业收入	178,465,056.27	141,222,593.29	115,361,287.53
二、营业总成本	**100,445,902.35**	**93,284,770.25**	**83,161,558.31**
其中：营业成本	73,447,461.35	64,080,358.73	58,333,122.18
税金及附加	16,522,825.82	16,244,250.02	14,708,472.91
销售费用	1,833,545.21	2,281,246.46	788,223.35
管理费用	10,999,994.11	11,451,023.23	10,146,096.33
财务费用	-2,357,924.14	-772,108.19	-814,356.46
其中：利息费用	124,327.73	-	-
利息收入	5,285,248.12	793,095.76	829,018.53
加：其他收益	1,235,427.31	3,877,600.00	2,771,000.00

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
投资收益（损失以“-”号填列）	3,878,782.79	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-324,047.38	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,717,501.14	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	487,462.15	793,380.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	7,895,706.88	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**85,850,865.16**	**60,198,592.07**	**35,764,109.48**
加：营业外收入	466,494.25	201,582.40	614,234.63
减：营业外支出	-	150,336.60	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**86,317,359.41**	**60,249,837.87**	**36,378,344.11**
减：所得税费用	13,772,129.98	9,628,208.67	6,202,342.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**72,545,229.43**	**50,621,629.20**	**30,176,001.60**
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	72,545,229.43	50,621,629.20	30,176,001.60
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类：			
1、归属于母公司所有者的净利润	71,950,280.88	50,357,600.03	30,176,001.60
2、少数股东损益	594,948.55	264,029.17	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	**72,545,229.43**	**50,621,629.20**	**30,176,001.60**
归属于母公司所有者的综合收益总额	71,950,280.88	50,357,600.03	30,176,001.60
归属于少数股东的综合收益总额	594,948.55	264,029.17	-
八、每股收益：			

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
（一）基本每股收益（元/股）	0.27	0.19	0.32
（二）稀释每股收益（元/股）	0.27	0.19	0.32

2、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	**94,668,662.10**	**75,418,205.76**	**65,368,066.56**
其中：营业收入	94,668,662.10	75,418,205.76	65,368,066.56
二、营业总成本	**93,036,233.96**	**84,544,752.85**	**76,999,827.03**
其中：营业成本	68,255,003.17	59,144,596.35	54,588,449.64
税金及附加	15,342,368.30	15,251,999.89	13,753,354.57
销售费用	286,213.16	929,195.44	47,676.32
管理费用	8,807,667.53	9,894,836.91	9,322,293.91
财务费用	344,981.80	-675,875.74	-711,947.41
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	2,447,185.17	691,955.85	723,555.00
加：其他收益	6,684.56	3,304,200.00	2,671,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	3,878,782.79	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-324,047.38	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,776,749.71	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	1,101,677.45	900,241.66
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	7,895,706.88	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**8,294,645.20**	**3,175,037.24**	**-8,060,518.81**
加：营业外收入	296,019.13	130,097.77	226,934.33
减：营业外支出	-	150,336.60	-

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**8,590,664.33**	**3,154,798.41**	**-7,833,584.48**
减：所得税费用	2,166,029.81	952,052.90	-451,573.12
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**6,424,634.52**	**2,202,745.51**	**-7,382,011.36**
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	6,424,634.52	2,202,745.51	-7,382,011.36
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	**6,424,634.52**	**2,202,745.51**	**-7,382,011.36**

（三）现金流量表

1、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	207,247,514.59	149,798,468.65	133,384,731.16
收到其他与经营活动有关的现金	25,954,031.36	11,591,384.86	11,492,398.19
经营活动现金流入小计	233,201,545.95	161,389,853.51	144,877,129.35
购买商品、接受劳务支付的现金	4,794,225.66	6,331,775.35	9,773,849.30
支付给职工以及为职工支付的现金	9,459,434.10	6,418,770.87	4,529,596.80
支付的各项税费	37,710,773.36	39,952,245.00	35,540,684.39
支付其他与经营活动有关的现金	20,027,172.50	17,260,528.82	24,551,787.33
经营活动现金流出小计	71,991,605.62	69,963,320.04	74,395,917.82
经营活动产生的现金流量净额	**161,209,940.33**	**91,426,533.47**	**70,481,211.53**
二、投资活动产生的现金流量			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	107,898,109.46	-
收到其他与投资活动有关的现	4,365,000.00	-	-

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
金			
投资活动现金流入小计	4,365,000.00	107,898,109.46	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	150,599,861.42	46,192,686.83	17,336,339.37
投资支付的现金	10,000,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	90,000,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	250,599,861.42	46,192,686.83	17,336,339.37
投资活动产生的现金流量净额	**-246,234,861.42**	**61,705,422.63**	**-17,336,339.37**
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	-	1,050,000.00	119,284,016.60
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	1,050,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	64,100.00	-	250,000,000.00
筹资活动现金流入小计	64,100.00	1,050,000.00	369,284,016.60
偿还债务支付的现金	-	-	300,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	7,971,780.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,445,082.41	107,898,109.46	-
筹资活动现金流出小计	1,445,082.41	107,898,109.46	307,971,780.82
筹资活动产生的现金流量净额	**-1,380,982.41**	**-106,848,109.46**	**61,312,235.78**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-86,405,903.50**	**46,283,846.64**	**114,457,107.94**
加：期初现金及现金等价物余额	300,553,305.56	254,269,458.92	139,812,350.98
六、期末现金及现金等价物余额	**214,147,402.06**	**300,553,305.56**	**254,269,458.92**

2、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	101,668,545.93	82,112,450.34	79,016,848.98
收到其他与经营活动有关的现金	147,419,004.49	6,874,543.18	7,925,699.41
经营活动现金流入小计	249,087,550.42	88,986,993.52	86,942,548.39
购买商品、接受劳务支付的现金	3,828,831.59	5,869,495.79	9,437,893.82
支付给职工以及为职工支付的现金	5,647,542.03	3,801,314.07	2,912,126.69
支付的各项税费	20,671,185.12	25,481,924.41	28,289,249.99
支付其他与经营活动有关的现金	11,546,933.40	14,443,709.36	27,364,432.88
经营活动现金流出小计	41,694,492.14	49,596,443.63	68,003,703.38
经营活动产生的现金流量净额	**207,393,058.28**	**39,390,549.89**	**18,938,845.01**
二、投资活动产生的现金流量			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	107,898,109.46	-
收到其他与投资活动有关的现金	4,365,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	4,365,000.00	107,898,109.46	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	135,268,061.79	46,112,220.83	17,336,339.37
投资支付的现金	28,435,900.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	90,000,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	253,703,961.79	46,112,220.83	17,336,339.37
投资活动产生的现金流量净额	-249,338,961.79	61,785,888.63	-17,336,339.37
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	-	-	119,284,016.60
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	250,000,000.00
筹资活动现金流入小计	-	-	369,284,016.60

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
偿还债务支付的现金	-	-	300,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	7,971,780.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,320,754.68	107,898,109.46	-
筹资活动现金流出小计	1,320,754.68	107,898,109.46	307,971,780.82
筹资活动产生的现金流量净额	**-1,320,754.68**	**-107,898,109.46**	**61,312,235.78**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-43,266,658.19**	**-6,721,670.94**	**62,914,741.42**
加：期初现金及现金等价物余额	182,751,246.27	189,472,917.21	126,558,175.79
六、期末现金及现金等价物余额	**139,484,588.08**	**182,751,246.27**	**189,472,917.21**

二、审计意见

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计了成都武侯高新技术产业发展股份有限公司财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度、2018 年度、2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）认为，公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了成都武侯高新技术产业发展股份有限公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

三、影响公司业绩的主要因素和指标

（一）影响公司收入、成本、费用和利润的主要因素

1、影响收入的主要因素

报告期内，公司主营业务为产业园区运营与管理。影响公司收入的主要因素包括：市场需求、招商及服务能力和跨区域开拓能力。

报告期内，随着我国大力实施创新驱动发展战略，深入推进“大众创业、万众创新”，涌现出越来越多的“双创”企业，同时四川省也推出现代农业、通用航空产业、特色小镇等多项产业规划。成都市作为西南地区经济重镇，对整个西南地区乃至西部地区的产业汇聚效应显著。产业园区作为创新创业和产业集聚服务平台，市场需求不断提升。

公司凭借多年的行业经验及区域竞争优势，已经形成了较为成熟的招商渠道，公司招商团队建立了目标客户数据库，招商团队的核心成员均拥有丰富的物业租赁业务工作经验。此外，报告期内公司以市场为导向，切实实行园区运营管理市场化，对入驻企业提供更加专业、贴心的产业链式综合服务。公司在成都市运营和管理的产业园区价格水平和出租率持续提高，带动公司营业收入快速增长，奠定公司业务发展的基础。

报告期内，公司坚持跨区域协同发展战略，把握产业发展机遇和政府区域间合作契机，依托成熟的“智谷汇”园区标准化管理和企业服务平台体系，对外输出产业园区运营和管理服务。通过跨区域协同发展运营和管理新园区，有利于降低单一区域市场集中的风险，提升市场知名度和竞争力，扩大公司业务规模。公司跨区域开拓能力对公司未来营业收入和盈利能力产生重要影响。

2、影响成本的主要因素

报告期内，公司主营业务成本主要由房屋及建筑物的折旧、土地使用权摊销、经营权摊销和物业费构成。房屋及建筑物的折旧和土地使用权摊销占主营业务成本 75%以上，是影响公司成本的主要因素，土地使用权价格和建安成本主要受土地制度、市场供求等因素的影响。2019 年由于公司购买文创产业聚集区及综合

配套服务区经营权，主营业务成本新增经营权摊销，经营权摊销占 2019 年主营业务成本的比例为 13.65%。报告期内物业费占主营业务成本的比例分别为 12.18%、8.56%和 4.84%，主要由空置物业费和空置停车位费用构成，随着产业园区出租率提升，公司向物业管理公司缴纳的物业费呈下降趋势，物业管理行业竞争较为充分，价格相对透明。

3、影响费用的主要因素

报告期内，公司期间费用占营业收入的比重分别为 8.77%、9.18%和 5.87%，期间费用主要以管理费用和销售费用为主，由于公司报告期内无银行借款，财务费用为负数。从具体明细构成看，职工薪酬、中介服务费和业务宣传费占比较高，在较大程度上决定整体期间费用水平，期间费用变化与公司业务特点及发展现状相匹配。

4、影响利润的主要因素

报告期内影响公司利润的主要因素为营业毛利和期间费用，影响营业毛利的主要因素为营业收入规模和毛利率。未来公司将通过加强产业园区服务，积极开展跨区域协同发展，不断满足市场需求，提升持续盈利水平。

（二）反映公司业绩变动的核心财务或非财务指标

公司主营业务收入增长率、毛利率和园区出租率等核心指标对公司业绩具有重要意义。主营业务收入增长率对公司业绩变动具有较强的预示作用，可据以判断公司主营业务发展状况和创造价值的能力。毛利率体现公司的综合竞争力，高水平的毛利率表明公司不仅具备较强的盈利能力，同时也具有较强的成本控制能力。园区出租率，可综合体现公司的市场认可度、园区管理水平和行业发展趋势。

报告期内公司主营业务收入年复合增长率为 24.33%，2018 年和 2019 年主营业务收入增长率分别为 21.16%和 27.58%，呈现出良好的增长势头，表明公司主营业务开展状况良好，具有较高的成长性。报告期公司主营业务毛利率分别为 49.40%、54.12%和 58.78%，各年度保持了较强的盈利能力。2019 年度公司园区平均出租率为 85.05%，报告期内持续提升，表明公司有较高的园区管理水平，园区品牌市场认可度高。

四、审计基准日后主要经营状况

2019 年 12 月 31 日至本招股说明书签署日，公司经营模式未发生重大变化，未发生其他可能影响投资者判断的重大事项。

五、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

（三）合并财务报表范围及变化情况

1、合并报表范围

公司合并财务报表的合并范围包括母公司及全部子公司。报告期内，纳入公司合并报表范围的子公司简要情况如下表所示：

子（孙）公司名称	主要经营地/注册地	主营业务	持股比例	级次
新创公司	成都市	园区运营与管理服务	100.00%	二级
内江运营管理公司	内江市	园区运营与管理服务	65.00%	三级
内江聚缘	内江市	园区运营与管理服务	65.00%	四级
智汇恒科技	成都市	园区运营与管理服务	100.00%	二级
绵阳飞地公司	绵阳市	园区运营与管理服务	100.00%	二级

2、合并报表范围的变化情况

报告期内，公司合并报表范围变动情况如下：

被合并方名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额（元）	出资比例
2019 年度				

被合并方名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额（元）	出资比例
智汇恒科技	收购	2019 年 7 月 26 日	8,435,900.00	100%
绵阳飞地公司	新设	2019 年 7 月 29 日	10,000,000.00	100%
2018 年度				
内江运营管理公司	新设	2018 年 8 月 1 日	1,950,000.00	65%
内江聚缘	新设	2018 年 10 月 11 日	70,000.00	65%

报告期内，除上述合并财务报表范围变动情况外，无其他增加、减少合并范围的子公司。

六、主要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

（四）记账本位币

本公司及子公司以人民币为记账本位币。本公司编制财务报表时所采用的货币为人民币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2、非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1、合营安排分为共同经营和合营企业。

2、当本公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

（1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

（2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4） 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

3、合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排，本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（八）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）金融工具

1、2019 年度

（1）金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：1)以摊余成本计量的金融资产；2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；3）不属于上述 1）或 2）的财务担保合同，以及不属于上述 1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；4）以摊余成本计量的金融负债。

（2）金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

1） 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确

认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

2） 金融资产的后续计量方法

① 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

③ 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

④ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

3） 金融负债的后续计量方法

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利

息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

③ 不属于上述①或②的财务担保合同，以及不属于上述①并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：A. 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；B. 初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

④ 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

4）金融资产和金融负债的终止确认

① 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

A. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

B. 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

② 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资

产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；2）保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：1）终止确认部分的账面价值；2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

（4）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义

务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

（5）金融工具减值

1）金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

2）按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——合并范围内关联方往来组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——账龄组合	账龄	

3）按组合计量预期信用损失的应收款项

① 具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——合并范围内关联方往来组合	客户性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——账龄组合	账龄	

②信用风险组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款 预期信用损失率（%）	其他应收款 预期信用损失率（%）
1 年以内（含，下同）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	70	70
5 年以上	100	100

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：1）公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；2）公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

2、2017 年度和 2018 年度

（1）金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

（2）金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认

金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：1） 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；2） 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；2） 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；3） 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几

乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：1）所转移金融资产的账面价值；2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：1）终止确认部分的账面价值；2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

（4）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

（5）金融资产的减值测试和减值准备计提方法

1）资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

2）对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

3）可供出售金融资产

① 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

A. 债务人发生严重财务困难；

B. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；

C. 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

D. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

E. 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；

F. 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

② 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过50%（含50%）或低于其成本持续时间超过12个月（含12个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到50%的，或低于其成本持续时间超过6个月（含6个月）但未超过12个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

（十）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1、2019 年度

详见招股说明书本节之“六、主要会计政策和会计估计”之“（九）金融工具”之“1、2019 年度”之“（5）金融工具减值”。

2、2017 年度和 2018 年度

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	以金额 100 万元以上（含）或占应收款项账面余额 10%以上的款项为标准。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值

方法	低于其账面价值的差额计提坏账准备

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

1）具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
合并范围内关联往来组合	经测试未发生减值的，不计提坏账准备

2）账龄分析法

账龄	应收账款 计提比例（%）	其他应收款 计提比例（%）
1 年以内（含,下同）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	70	70
5 年以上	100	100

（3）单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、应收利息等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（十一）长期股权投资

1、共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2、投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1）在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2）在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3） 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价

款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3、后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4、通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

（1）个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

（2）合并财务报表

1）通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2）通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交

易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（十二）投资性房地产

1、投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2、本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

（十三）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2、各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	40-50	5.00	1.90-2.375
办公设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67
其他设备	年限平均法	5	5.00	19.00

（十四）在建工程

1、在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2、在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理

竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（十五）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2、借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3、借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十六）无形资产

1、无形资产包括土地使用权、软件等，按成本进行初始计量。

2、使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经

济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	使用寿命
土地使用权	50 年
经营权	5 年
软件	5 年

3、内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（十七）长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

（十八）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十九）职工薪酬

1、职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2、短期薪酬的会计处理方法

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为本公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1）根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2）设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3）期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4、辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（1）公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；（2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5、其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十）预计负债

1、因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2、公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十一）收入

1、产业园区房屋租赁业务

（1）收入确认的一般原则

1）公司已与客户签订协议，并已按协议约定履行义务，出租房屋使用权的主要风险和报酬已转移给客户；

2）收入的金额能够可靠地计量；

3）相关的经济利益很可能流入企业；

4）已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

（2）收入确认的具体方法

公司主营产业园运营与管理，房屋租赁服务收入确认需满足以下条件：具有客户认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；履行了合同规定的义务，且价款已经取得或确信可取得；相关的成本能够可靠地计量。公司在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，同时考虑免租期间影响。

2、入驻企业综合服务收入：具有客户认可的租赁合同、协议；履行了合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得；根据合同约定，按照权责发生制原则分期确认服务费收入。

3、园区运营管理服务收入：具有客户认可的租赁合同、协议；履行了合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得；根据合同约定，按照权责发生制原则分期确认运营管理服务收入。

（二十二）政府补助

1、政府补助在同时满足下列条件时予以确认：1）公司能够满足政府补助所附的条件；2）公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益和冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益和冲减相关成本。

4、与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

5、政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2)财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十三）递延所得税资产和递延所得税负债

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3、资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4、公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十四）租赁

1、经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2、融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

（二十五）重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行财政部会计司于 2017 年 3 月发布修订后的《企业会计准则第 22 号-金融工具的确认和计量》、《企业会计准则第 23 号-金

融资产转移》、《企业会计准则第 24 号-套期工具》，2017 年 5 月发布修订后的《企业会计准则-金融工具列报》（以下简称新金融工具准则），此项变更采用追溯但不调整可比报表法。

2、会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

七、公司主要税项

（一）主要税种和税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	销售货物或提供应税劳务	6%、9%、5%、3%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%

注：内江运营管理公司、内江聚缘、智汇恒科技、绵阳飞地公司为小规模纳税人，适用 3%的增值税简易征收率。

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明如下：

纳税主体名称	2019 年	2018 年	2017 年
成都新创创业孵化器服务有限公司	15%	15%	15%
内江聚源智谷汇产业园运营管理有限公司	注	25%	
绵阳智谷飞地园区管理有限公司	注		
其他公司	25%	25%	25%

注：内江运营管理有限公司、绵阳飞地公司享受小微企业累进税率优惠，详见本节“七、公司主要税项”之“（二）税收优惠”之财税〔2019〕13 号所得税优惠说明。

（二）税收优惠

根据《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收

政策问题的通知》（财税〔2011〕58 号），自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号），自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。根据《产业结构调整指导目录》，新创公司业务符合鼓励类第三十一类科技服务业第 8 条“技术咨询、技术孵化”，享受西部大开发企业所得税优惠政策，企业所得税减按 15%税率征收，在第一年报主管税务机关审核确认后，第二年及以后年度报主管税务机关备案即可享受该优惠政策。

根据《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号），对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。对年应纳所得税额不超过 100 万元的部分，减按照 25%计入应纳所得税额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳所得税额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳所得税额，按 20%的税率缴纳企业所得税。内江运营管理公司、绵阳飞地公司 2019 年度所得税适用该项减免政策。

根据《关于科技企业孵化器、大学科技园和众创空间税收优惠政策的通知》（财税〔2018〕120 号），自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税；对其向在孵对象提供孵化服务取得的收入，免征增值税。成都武侯高新技术创业服务中心属于国家级科技企业孵化器，新创公司于 2019 年 7 月取得孵化服务免征增值税备案函，故新创公司免征孵化服务收入增值税，房产税和城镇土地使用税由于无需备案，根据税收优惠文件申报，税务局审核后即享受减免。

国家税务总局公告 2017 年第 52 号公告，增值税小规模纳税人销售货物或者加工、修理修配劳务月销售额不超过 3 万元（按季纳税 9 万元），销售服务、无形资产月销售额不超过 3 万元（按季纳税 9 万元）的，自 2018 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日，可分别享受小微企业暂免增值税优惠政策。内江运营管理公司在 2018 及 2019 年度享受该项税收优惠政策。

八、分部信息

分部信息详见本节“十三、盈利能力分析”之“（一）营业收入构成及变动分析”。

九、非经常性损益

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司近三年的非经常性损益明细表出具了《关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司最近三年非经常性损益的鉴证报告》。报告期内，公司经审核的非经常性损益情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-	789.57	-
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-	-
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	123.54	387.76	277.10
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-6.41		
对外委托贷款取得的损益	420.28	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	46.65	5.12	61.42
小计	**584.06**	**1,182.46**	**338.52**
减：企业所得税影响额（所得税减少以“-”表示）	132.60	289.17	78.76
少数股东权益影响额（税后）	0.96	0.01	-
合计	**450.50**	**893.28**	**259.77**

公司非经常性损益主要为出售非经营性资产形成的净损益、计入当期的政府补助和对外委托贷款取得的损益。2017 年至 2019 年，公司非经常性损益净额分别为 259.77 万元、893.28 万元和 450.50 万元，占归属于母公司所有者净利润的比重分别为 8.61%、17.74%和 6.26%。

2018 年公司非经常性损益金额较大，主要系 2018 年 6 月公司向西部智谷公司出售非经营性资产，出售非经营性资产形成的净损益计入资产处置损益科目。该转让事项经第一届董事会第十二次会议及 2017 年年度股东大会审议通过，受

让价格以评估机构四川天行健资产评估有限责任公司出具的《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司拟转让资产涉及的非经营性资产等市场价值评估项目资产评估报告》（川天行健评报字〔2017〕第 59 号）中的评估值为依据。

2019 年对外委托贷款取得的损益系公司通过委托贷款方式对参股公司绵阳智汇三新发放借款，并按照双方签订的《最高额借款合同》约定收取相应利息。

由于上述事项性质特殊和具有偶发性，按照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》的规定，确认为非经常性损益。

十、最近三年的主要财务指标

（一）主要财务指标

项目	2019 年度/2019 年 12 月 31 日	2018 年度/2018 年 12 月 31 日	2017 年度/2017 年 12 月 31 日
流动比率	1.31	1.49	0.73
速动比率	1.31	1.49	0.73
资产负债率（母公司）	13.12%	7.59%	13.23%
应收账款周转率（次）	7.33	7.30	9.67
存货周转率（次）	-	-	-
息税折旧摊销前利润（万元）	15,448.21	11,823.34	9,467.81
归属于发行人股东的净利润（万元）	7,195.03	5,035.76	3,017.60
归属于发行人股东扣除非经常性损益后的净利润（万元）	6,744.52	4,142.48	2,757.83
研发投入占营业收入的比例	-	-	-
每股经营活动产生的现金流量（元/股）	0.60	0.07	0.05
每股净现金流量（元/股）	-0.32	0.03	0.09
归属于发行人股东的每股净资产	9.61	1.87	1.83

上述指标计算办法如下：

1、流动比率=流动资产÷流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）÷流动负债

3、资产负债率=总负债÷总资产

4、应收账款周转率=营业收入÷应收账款平均账面价值

5、存货周转率=营业成本÷存货平均账面价值

6、息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+计提折旧+摊销总额

7、归属于发行人股东扣除非经常性损益后的净利润=归属于发行人股东的净利润-非经常性损益净额

8、研发投入占营业收入的比例=研发费用÷营业收入

9、每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金净流量÷期末股本总额

10、每股净现金流量=现金及现金等价物净增加（减少额）÷期末股本总额

11、归属于发行人股东的每股净资产=归属于发行人股东的净资产÷期末股本总额

（二）加权平均净资产收益率及每股收益

公司按照《企业会计准则第 34 号——每股收益》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

单位：元

年度	报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
			基本每股收益	稀释每股收益
2019 年度	归属于公司普通股股东的净利润	2.85%	0.27	0.27
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.67%	0.25	0.25
2018 年度	归属于公司普通股股东的净利润	2.04%	0.19	0.19
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.68%	0.16	0.16
2017 年度	归属于公司普通股股东的净利润	3.69%	0.32	0.32
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.37%	0.29	0.29

注：上述指标的计算方法如下：

1、加权平均净资产收益率的计算公式如下：

加权平均净资产收益率= $P_0/（E_0＋NP÷2＋E_i×M_i÷M_0–E_j×M_j÷M_0±E_k×M_k÷M_0）$

其中：P_0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E_0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M_0 为报告期月份数；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

2、基本每股收益的计算公式如下

基本每股收益=$P_0 \div (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k)$

其中：P_0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S_0 为期初股份总数；S_1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M_0 报告期月份数；M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

3、稀释每股收益的计算公式如下

稀释每股收益=P_1/（$S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数）

其中，P_1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

在资产负债表日至财务报告批准报出日之间发生派发股票股利、公积金转增股本、拆股或并股，影响发行在外普通股或潜在普通股数量，但不影响所有者权益金额的，应当按调整后的股数重新计算各比较期间的每股收益。

十一、盈利预测

公司未编制盈利预测报告。

十二、会计报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）期后事项、或有事项

1、新型冠状病毒感染的肺炎疫情的影响

新型冠状病毒感染的肺炎疫情(以下简称新冠疫情)于 2020 年 1 月在全国爆

发。为防控新冠疫情，全国各地政府均出台了新冠疫情防控措施。新冠疫情及相应的防控措施对公司的正常生产经营造成了一定的影响，具体情况如下：

2020 年 2 月 17 日成都市武侯区人民政府发布《武侯区贯彻落实成都市〈有效应对疫情稳定经济运行 20 条政策措施〉的执行措施》（以下简称“执行措施”），要求“区属国有控股的厂房、仓库、办公楼、商业用房等，严格依照成都市有关政策，对受疫情影响严重的休闲娱乐、餐饮住宿、旅游商贸、康体美容等非国有中小微企业，实施 2 月份房租全免，3、4 月份房租减半（不含住宅、公寓等）。”该政策由区国资和金融局、区商务局、区文体旅局作为牵头责任单位，区财政局、区楼宇办、武侯资本集团作为责任单位具体实施。根据《武侯资本集团关于新冠肺炎疫情期间房租减免实施细则》，经武侯资本集团审议通过的减免房租金额后续以补贴的形式由武侯资本逐笔全额返还，并履行国资相关备案程序。

截至本招股说明书出具之日，公司运营园区内享受《执行措施》规定的租金减免优惠的企业共 247 家，减免租金合计 1,140.39 万元。武侯资本集团将以补贴的形式将减免客户房租全额返还公司，目前公司已收到补贴 1,035.37 万元。预计执行上述措施不会对公司未来经营业绩造成重大不利影响。

公司将继续密切关注新冠疫情发展情况，积极应对其对本公司财务状况、经营成果产生的不利影响。

2、或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

（二）其他重要事项

1、执行新金融工具准则的影响

公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整 2019 年 1 月 1 日的留存收

益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益（处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益），且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

（1）2019 年 1 月 1 日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值（元）	计量类别	账面价值（元）
货币资金	摊余成本	300,553,305.56	摊余成本	300,553,305.56
应收账款	摊余成本（贷款和应收款项）	25,447,652.37	摊余成本	25,447,652.37
其他应收款	摊余成本（贷款和应收款项）	1,473,846.40	摊余成本	1,473,846.40
应付账款	其他金融负债	166,882,142.05	摊余成本	166,882,142.05
其他应付款	其他金融负债	37,380,860.78	摊余成本	37,380,860.78

（2）2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019 年 1 月 1 日）
1）金融资产				
摊余成本				
货币资金	300,553,305.56			300,553,305.56
应收账款	25,447,652.37			25,447,652.37

项目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019 年 1 月 1 日）
其他应收款	1,473,846.40			1,473,846.40
以摊余成本计量的总金融资产	327,474,804.33			327,474,804.33
2）金融负债				
摊余成本				
应付账款	166,882,142.05			166,882,142.05
其他应付款	37,380,860.78			37,380,860.78
以摊余成本计量的总金融负债	204,263,002.83			204,263,002.83

（3）2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项　目	按原金融工具准则计提损失准备/按或有事项准则确认的预计负债（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备（2019 年 1 月 1 日）
应收账款	11,657,130.84			11,657,130.84
其他应收款	1,993,288.94			1,993,288.94

2、执行新收入准则的影响

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”），对收入准则进行了修订。

按照相关规定，公司将于 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则并对会计政策相关内容进行调整。

根据《发行监管问答——关于首发企业执行新收入准则相关事项的问答》，对于申报财务报表审计截止日在 2019 年 12 月 31 日及之后，且首次执行日期晚于可比期间最早期初的申请首发企业，应披露新收入准则实施前后收入确认会计政策的主要差异以及实施新收入准则在业务模式、合同条款、收入确认等方面产生的影响，对首次执行日前各年（末）营业收入、归属于公司普通股股东的净利润、资产总额、归属于公司普通股股东的净资产的影响程度。根据上述文件要求，公司应披露执行上述修订后的准则在收入确认会计政策的主要差异、对业务模式、

合同条款、收入确认等方面产生的影响以及假定 2017 年 1 月 1 日起开始全面执行新收入准则对首次执行日前各年度合并报表主要财务指标的影响。具体影响如下：

（1）新收入准则实施后对发行人收入确认会计政策的影响

报告期内，公司的主营业务为产业园区运营与管理，主要为客户提供产业园区房屋租赁、入驻企业综合服务和园区运营管理服务三大服务内容。

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，各类业务新收入准则实施前后收入确认会计政策无差异，具体如下：

项目	公司报告期内的收入确认原则
房屋租赁	公司与客户签署租赁合同、协议或其他结算通知书，履行了合同规定的义务，作为收入确认时点。公司在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，同时考虑免租期间影响。该项业务仅包含一项履约义务，因此新收入准则实施前后收入确认会计政策无差异。
企业综合服务	公司与客户签署合同、协议，履行了合同规定的义务，作为收入确认时点。根据合同约定，按照权责发生制原则分期确认服务费收入。该项业务仅包含一项履约义务，因此新收入准则实施前后收入确认会计政策无差异。
园区运营管理服务	公司与客户签署合同、协议，履行了合同规定的义务，作为收入确认时点。根据合同约定，按照权责发生制原则分期确认运营管理服务收入。该项业务仅包含一项履约义务，因此新收入准则实施前后收入确认会计政策无差异。

（2）新收入准则实施前后收入确认会计政策的主要差异及实施新收入准则在业务模式、合同条款、收入确认等方面产生的影响

1）业务模式

公司的主营业务为产业园区运营与管理，根据客户需求和行业惯例等因素开展业务。自 2020 年 1 月 1 日起实施新收入准则不会对公司收入确认政策造成重大影响，因此新收入准则实施不会在业务模式方面对公司产生重大影响。

2）合同条款

公司销售合同中主要条款由公司与客户协商确定，一般符合业务实际情况和行业惯例，因此实施新收入准则不会在合同条款方面对公司产生重大影响。

3）收入确认

公司的业务模式主要为客户提供产业园区房屋租赁、入驻企业综合服务和园区运营管理服务，在新收入准则实施前后收入确认政策无差异，因此对公司各项业务的收入确认方面无影响。

若公司自申报财务报表期初开始全面执行新收入准则，对公司首次执行日前各年（末）营业收入、归属于公司普通股股东的净利润、资产总额、归属于公司普通股股东的净资产等主要财务指标亦无影响。根据《发行监管问答——关于首发企业执行新收入准则相关事项的问答》的相关要求，本次申报无需编制备考报表。

十三、经营成果分析

（一）营业收入构成及变化分析

报告期内，公司营业收入构成如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
主营业务收入	17,819.01	99.85%	13,967.20	98.90%	11,528.02	99.93%
其他业务收入	27.50	0.15%	155.06	1.10%	8.11	0.07%
合计	**17,846.51**	**100.00%**	**14,122.26**	**100.00%**	**11,536.13**	**100.00%**

公司主营业务为产业园区运营与管理。报告期内，公司的营业收入主要来源于主营业务，主营业务收入占营业收入比例均在 98%以上，公司主营业务突出。报告期内公司的其他业务收入为根据 2015 年及以前年度签订的房屋销售合同，由于购房客户未达购房时承诺向武侯区税务局缴的纳税款总额，根据合同在报告期内公司将税收承诺保证金确认为营业收入。报告期内，公司其他业务收入占比较小。

报告期内，公司营业收入呈增长趋势，报告期各期公司分别实现营业收入 11,536.13 万元、14,122.26 万元和 17,846.51 万元。公司主营业务收入在报告期内稳定增长，2018 年主营业务收入增长率为 21.16%，主要系报告期内公司重视园

区招商能力培养，园区内产业聚集效应不断加强，吸引更多企业入驻，产业园区出租率不断提升，2019 年主营业务收入增长率为 27.58%，主要系园区出租率稳定提升和对外开拓新园区所致。

1、主营业务收入按服务类别划分

报告期内，公司主营业务收入按服务类别划分如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋租金	8,611.65	48.33%	6,858.62	49.11%	6,129.89	53.17%
企业综合服务费	7,491.71	42.04%	6,124.08	43.85%	4,732.09	41.05%
园区运营服务费	769.12	4.32%	121.36	0.87%	-	-
其他	946.53	5.31%	863.14	6.18%	666.04	5.78%
合计	**17,819.01**	**100.00%**	**13,967.20**	**100.00%**	**11,528.02**	**100.00%**

报告期内，公司主营业务收入主要为房屋租金、企业综合服务费和园区运营服务费，合计约占 94%，收入结构稳定。其中，报告期房屋租金收入占公司主营业务收入的比重分别为 53.17%、49.11%和 48.33%；企业综合服务费收入占公司主营业务收入的比重分别为 41.05%、43.85%和 42.04%；园区运营服务费收入占公司主营业务收入的比重分别为 0%、0.87%和 4.32%。

2018 年，公司房屋租金收入占比较上年下降约 4 个百分点，企业综合服务费收入占比较上年上升约 3 个百分点，主要系公司顺应行业发展趋势，运营的产业园区定位于加速地方产业集聚，以市场为导向，采取轻租金重服务的定价策略，大部分新增客户适用房屋租金与企业综合服务费 4:6 的定价原则，使客户在承担总成本与周边园区差异不大的情况下能够获得更多的产业园区服务。

2019 年，公司房屋租金收入占比与企业综合服务费收入占比较上年基本持平。

报告期内，园区运营服务费收入增长较快，主要自 2018 年以来公司逐步实施跨区域外拓战略，通过为其他园区物业持有方提供园区招商、运营和管理服务的方式进行跨区域合作。2018 年公司跨区域合作的物业持有方为内江建工集团

有限责任公司，2019 年新增跨区域合作的物业持有方为绵阳市智汇三新实业有限公司。

公司其他主营业务收入主要为停车费、场地租赁费收入等。

2、主营业务收入按运营项目划分

报告期内，公司按运营项目划分的主营业务收入构成情况如下表：

单位：万元

运营模式	运营项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
自主运营	IT 软件动漫创意产业园	1,321.89	7.42%	1,209.82	8.66%	988.52	8.57%
	电子信息产业园	8,418.10	47.24%	7,038.83	50.40%	5,514.10	47.83%
	中小企业创业孵化中心	5,273.47	29.59%	4,765.78	34.12%	4,415.10	38.30%
	成都武侯高新技术创业服务中心	769.96	4.32%	691.42	4.95%	587.47	5.10%
承租运营	文创产业聚集区及综合配套服务区	1,311.45	7.36%	128.03	0.92%	22.82	0.20%
联合运营	川南电商中心	276.04	1.55%	133.32	0.95%	-	-
	三台梓州织造产业园	448.11	2.51%	-	-	-	-
合计		**17,819.01**	**100.00%**	**13,967.20**	**100.00%**	**11,528.02**	**100.00%**

注：1、2017 年和 2018 年文创产业聚集区及综合配套服务区收入为新创公司接受西部智谷公司委托为入驻客户提供综合服务收取的综合服务费；2019 年文创产业聚集区及综合配套服务区收入主要为公司取得园区经营权后向入驻客户收取的房屋租金和综合服务费。

2、2019 年三台梓州织造产业园收入主要为公司提供“智谷汇”品牌授权、园区规划方案设计和开展预招商收取的服务费。

2017 年和 2018 年公司收入主要来源于自有房产运营园区收入，占比均在 98%以上，承租运营园区和联合运营园区收入占比较小。随着 2019 年公司购买取得文创产业聚集区及综合配套服务区全部经营权，承租运营收入较 2017 年和 2018 年有较大幅度增长；2019 年跨区域合作深入，增加运营三台梓州织造产业园，联合运营收入也进一步提高。

3、主营业务收入按地域划分

报告期内，公司按地域划分的主营业务收入构成情况如下表：

单位：万元

地区名称	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
成都市	17,094.86	95.94%	13,833.88	99.05%	11,528.02	100.00%
内江市	276.04	1.55%	133.32	0.95%	-	-
绵阳市	448.11	2.51%				
合计	**17,819.01**	**100.00%**	**13,967.20**	**100.00%**	**11,528.02**	**100.00%**

自成立以来，公司立足成都市运营和管理产业园区项目，主要系成都具有运营管理产业园区的区位优势。产业园区的运营管理受所处区域的经济发展水平、资源配套等因素影响较大。区位直接决定了后续招商的难易程度、入园企业品质和客户保持率等运营关键指标。成都市作为四川省省会、副省级市，西南地区的科技、商贸和金融中心，是国家重要的高新技术产业基地、商贸物流中心和综合交通枢纽，西部地区重要的中心城市，对整个西南地区乃至西部地区的产业汇聚效应显著，是打造西南地区“企业总部基地”的必然选择。同时，公司实际控制人为武侯区国资和金融局，具有通畅的政府部门沟通渠道优势，有利于为入驻园区的企业提供及时、全面的政策查询、政策申报、工商财税等企业服务。

2018 年公司在审慎调研的基础上，逐步开拓跨地域的园区项目。公司联合运营的川南电商中心位于内江市，2018 年内江市电商交易额在全四川省排第 3 位，公司通过成立合资公司，为该产业园区提供招商、园区管理和企业服务，于 2018 年度开始实现收入；2019 年公司采用联合运营的方式开始为三台梓州织造产业园提供“智谷汇”品牌授权、园区规划方案设计和预招商服务，“十三五”期间，绵阳市三台县拟成为中国西部纺织印染和服装加工基地。

4、主营业务收入变动情况分析

2017 年至 2019 年，公司主营业务收入分别为 11,528.02 万元、13,967.20 万元和 17,819.01 万元，报告期内公司主营业务收入规模总体呈现稳定增长态势，主要系产业园区出租率不断提升。公司主营业务收入主要由房屋租金、企业综合

服务费和运营管理服务费构成。由于跨区域产业园区协同为公司未来发展战略，报告期内尚处于初步实施阶段，运营管理服务费收入较少，公司主要主营业务收入来源仍为房屋租金和企业综合服务费。

公司房屋租金和企业综合服务费均价、出租面积、销售额如下表所示：

项目		2019 年度		2018 年度		2017 年度
		金额/面积	增长率	金额/面积	增长率	金额/面积
房屋租金	均价（元/月/平）	19.89	2.16%	19.47	-8.59%	21.30
	平均出租面积（万平方米）	40.46	37.78%	29.36	22.44%	23.98
	销售额（万元）	8,611.65	25.56%	6,858.62	11.89%	6,129.89
企业综合服务费	均价（元/月/平）	15.43	-11.22%	17.38	5.72%	16.44
	平均出租面积（万平方米）	40.46	37.78%	29.36	22.44%	23.98
	销售额（万元）	7,491.71	22.33%	6,124.08	29.42%	4,732.09

注 1：销售额=均价×平均面积×12

注 2：平均出租面积=Σ各月租赁面积÷12

注 3：因文创产业聚集区及综合配套服务区仅有半年的租金收入，因此计算 2019 年度公司平均出租面积和平均租金单价时文创产业聚集区及综合配套服务区按 6 个月纳入考虑。

公司房屋租金和企业综合服务费的收取与客户的租赁面积相关。总体来看，公司主营业务收入逐年增长的主要原因是报告期内出租率提升、平均出租面积增加导致。

（1）房屋租金

报告期内，公司房屋租金均价有所波动，房屋租金销售额逐年增长。2018 年度，房屋租金销售额较上年增加 11.89%，主要系 2018 年公司顺应行业发展趋势，以市场为导向，采取轻租金重服务的定价策略，房屋租金均价同比下降 8.59%，园区出租率提升，公司出租面积较上年增长 22.44%所致。2019 年度，公司房屋租金延续轻租金重服务的定价策略，公司出租面积较上年继续增长，但由于当年新取得经营权的文创产业聚集区及综合配套服务区租金单价较高，使 2019 年房屋租金均价同比上涨 2.16%。2017 年、2018 年和 2019 年公司园区平均出租率分别为 61.35%、75.12%和 85.05%。

（2）企业综合服务费

报告期内，服务费销售额逐年增长。2018 年度公司企业综合服务费销售额较上年增加 29.42%，主要系两方面原因，一是出租面积增加，出租面积较上年增长 22.44%；二是服务费均价提高，2018 年，公司新增客户大多为深度孵化类客户，企业综合服务费均价提高，集中在 20-30 元/月/平，企业综合服务费均价同比增加 5.72%。

2019 年，公司综合服务费销售额较上年增加 22.33%，企业综合服务费均价同比下降 11.22%，平均出租面积较上年增长 37.78%。企业综合服务费均价下降主要系公司 2019 年 7 月购买文创产业聚集区及综合配套服务区经营权，该区产业定位为文创产业聚集区及综合配套服务区，主要为一般孵化类客户和一般配套类客户，公司向其收取的房屋租金与企业综合服务费为 9:1，拉低企业综合服务费均价。

5、第三方回款情况

报告期内，发行人存在销售第三方回款情况，具体见下表：

单位：万元

会计期间	第三方回款		
	第三方回款金额	当年收款总额	第三方回款占比
2017 年	1,390.68	13,338.47	10.43%
2018 年	1,593.54	14,979.85	10.64%
2019 年	2,823.97	20,724.75	13.63%

公司存在第三方回款的原因主要为：（1）根据成都武侯新城建设管理委员会与北京京东世纪贸易有限公司签署的相关协议及武侯区人民政府 2016 年第 105 次常务会会议纪要，2017 年和 2018 年京东集团旗下企业租用公司园区的租金及综合服务费由成都武侯新城建设管理委员会代为支付，支付金额分别为 1,030.97 万元和 970.20 万元，占当年三方回款总额的比例为 74.13%和 60.88%；2019 年起由京东集团旗下企业自行支付；（2）根据成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处与铜道西南签署的相关协议，铜道电子商务集团有限公司子公司铜道西南电子商务有限公司租用公司园区的租金及综合服务费由成都市武侯区人民

政府晋阳街道办事处代为支付，2019 年支付金额为 1,757.47 万元，占当年三方回款总额的比例为 62.23%，2019 年末铜道西南电子商务有限公司已退租，公司未来第三方回款金额将有所下降；（3）部分客户出于资金周转、资金统一管理等需求通过其关联方或第三方付款。

经核查，保荐机构及发行人会计师认为公司第三方回款所对应营业收入真实，具备商业合理性。

6、与可比上市公司的营业收入增长率情况比较

报告期内，公司与同行业可比上市公司园区租赁业务营业收入情况如下：

单位：万元

可比公司	2019 年度		2018 年度		2017 年度
	金额	同比增长	金额	同比增长	金额
浦东金桥	134,991.80	3.62%	130,274.03	13.26%	115,023.18
市北高新	44,167.93	33.40%	33,108.34	49.60%	22,130.66
张江高科	78,092.23	-5.91%	82,993.15	11.72%	74,285.06
平均	-	10.37%	-	24.86%	-
武侯高新	17,846.51	26.37%	14,122.26	22.42%	11,536.13

注 1：浦东金桥可比业务营业收入取自年度报告披露的房地产租赁收入（不含土地租赁）。

注 2：市北高新可比业务营业收入取自年度报告披露的园区产业载体租赁收入。

注 3：张江高科可比业务营业收入取自年度报告披露的园区综合开发-租赁收入。

报告期内，同行业可比上市公司之间园区租赁业务营业收入同比增长率差异较大，其中市北高新营业收入同比增长率最高，2018 年和 2019 年同比增长率分别为 49.60%和 33.40%，高于公司同期营业收入增长率水平，浦东金桥和张江高科同比增长率较低。2018 年和 2019 年同行业可比上市公司园区租赁业务平均同比增长率为 24.86%和 10.37%，2019 年较 2018 年营业收入同比增长率有所下降。

园区租赁业务收入增长率变动主要与出租面积增长率变动和租赁价格增长率变动相关，报告期内，公司与同行业可比上市公司租赁面积同比增长率和租赁价格同比增长率变动情况如下：

可比公司	2019 年度		2018 年度	
	出租面积同比增长率	出租价格同比增长率	出租面积同比增长率	出租价格同比增长率
浦东金桥	0.88%	2.37%	0.46%	12.78%
市北高新	11.49%	19.66%	21.11%	23.53%
张江高科	-1.18%	-4.79%	-4.47%	16.95%
平均	3.73%	5.75%	17.10%	17.75%
武侯高新	36.24%	-3.07%	22.44%	-2.36%

注 1：出租面积同比增长率根据上市公司年度报告或招股说明书披露当年出租面积计算；出租价格同比增长率根据上市公司当年园区租赁业务收入同比增长率和出租面积同比增长率推算。

注 2：为与同行业可比公司业务具备可比性，公司出租面积同比增长率和出租价格同比增长率计算只考虑园区房屋租赁业务和企业综合服务业务，不包括园区运营服务费及其他业务。

产业园区运营与管理行业租赁价格受产业园区所在区位、产业园区特色、经营模式等影响程度较大，浦东金桥、市北高新、张江高科运营的产业园区均主要在上海市，但同期出租价格变动程度仍存在较大差异。公司主要运营园区地处四川省成都市，报告期内园区出租价格呈小幅下降趋势，与同行业可比上市公司之间亦不可比。

相比于公司，同行业可比上市公司园区租赁业务经营时间更久，产业园区更为成熟，报告期内产业园区出租率保持在较高水平，因此各年出租面积增长率较小，甚至出现负向变动。根据浦东金桥年度报告披露数据，2017 年至 2019 年各年末浦东金桥持有各类经营性物业总体出租率分别为 83.47%、82.14%和 81.00%。公司同期出租率分别为 67.65%、77.77%和 79.26%，报告期内出租率不断提升，且可租赁面积增加，因此园区出租面积同比增长率高于同行业可比上市公司，带动报告期内公司营业收入快速增长。

此外，自 2018 年起公司开始实施跨区域发展战略，对外开拓新产业园区运营业务机会，向成都周边产业园区产权持有方提供招商服务，输出成熟的“智谷汇”园区标准化管理和企业服务平台体系快速实现园区的良好运营管理，并收取园区运营管理服务费。2018 年和 2019 年园区运营管理服务收入分别为 121.36 万元和 769.12 万元，收入增长较快，主要系 2018 年 8 月公司开始为川南电商中心开展此项业务，2019 年确认川南电商中心全年收入，同时 2019 年新增运营成

都中科科技创新人才研究院和三台梓州织造产业园项目收入。上市公司中华夏幸福为客户提供产业发展服务，具体包括在受托工业园区内进行的产业定位、产业规划、城市规划、招商引资、投资服务、产业升级等服务，与发行人提供的园区运营管理服务类似。华夏幸福产业发展服务 2018 年和 2019 年营业收入分别为 238.92 亿和 274.05 亿元，呈上涨趋势。

综上所述，报告期内公司营业收入增长主要系出租率稳定提升和对外开拓新园区所致，具有商业合理性。

（二）营业成本构成及变化分析

报告期内公司的营业成本具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	7,344.75	100.00%	6,408.04	100.00%	5,833.31	100.00%
其他业务成本	-	-	-	-	-	-
合计	**7,344.75**	**100.00%**	**6,408.04**	**100.00%**	**5,833.31**	**100.00%**

2017 年度、2018 年度以及 2019 年度，公司的营业成本分别为 5,833.31 万元、6,408.04 万元和 7,344.75 万元，报告期内，公司主营业务成本占营业成本总额比例均为 100%，无其他业务成本。从主营业务成本的增长情况看，2018 年主营业务成本较 2017 年增长 9.85%，2019 年主营业务成本较 2018 年增长 14.62%，主要系报告期内公司电子信息产业园在建工程转固和外购文创产业聚集区及综合配套服务区经营权，使计入成本的折旧与摊销增加。但由于园区平均出租率提升，营业成本占同期营业收入的比例逐年下降。

1、主营业务成本按服务类别分析

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋租金	6,327.76	86.15%	5,662.22	88.36%	5,228.24	89.63%
企业综合服务费	412.43	5.62%	149.97	2.34%	48.76	0.84%

园区运营服务费	26.00	0.35%	2.76	0.04%	-	-
其他	578.56	7.88%	593.09	9.26%	556.31	9.54%
合计	**7,344.75**	**100.00%**	**6,408.04**	**100.00%**	**5,833.31**	**100.00%**

按产品分类的主营业务成本构成中，房屋租金占主营业务成本总额的比例较高，主要为房屋建筑折旧、土地使用权摊销 、空置物业费等，报告期内其成本占主营业务成本总额的比例均在 85%以上；企业综合服务费成本占主营业务成本总额的比例较低，主要为园区管理服务软件的摊销、职工薪酬和 2019 年 10 月以来公司自行提供物业管理服务产生的成本等，报告期内占主营业务成本比例分别为 0.84%、2.34%和 5.62%。报告期内，公司各服务类别主营业务成本与主营业务收入变化趋势基本一致，主营业务成本构成合理。

2、主营业务成本按构成要素分析

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
折旧或摊销	5,571.59	75.86%	5,584.75	87.15%	4,853.30	83.20%
经营权摊销	1,002.49	13.65%	-	-	-	-
物业费	355.60	4.84%	548.75	8.56%	710.24	12.18%
维护维修费	160.06	2.18%	55.04	0.86%	121.90	2.09%
职工薪酬	150.01	2.04%	97.78	1.53%	60.41	1.04%
信息服务费	69.35	0.94%	104.06	1.62%	66.96	1.15%
其他	35.65	0.49%	17.66	0.28%	20.50	0.34%
合计	**7,344.75**	**100.00%**	**6,408.04**	**100.00%**	**5,833.31**	**100.00%**

公司主营业务成本的主要构成是园区房屋及建筑物、设备的折旧和土地使用权、软件的摊销，2017 年、2018 年、2019 年折旧或摊销占主营业务成本的比重分别为83.20%、87.15%、75.86%，2018 年折旧或摊销较 2017 年同比增长了 15.07%，主要是因为 2017 年 4 月电子信息产业园的中小企业孵化中心基地建设工程完工并对外出租，增加投资性房地产账面原值 10.88 亿元。

2019 年公司主营业务成本新增经营权摊销，主要系公司当年购买取得文创产业聚集区及综合配套服务区的全部经营权的摊销。

公司计入主营业务成本的物业费主要包括空置房产和空置车位物业费、公司自行提供物业管理服务产生的成本。2017 年、2018 年、2019 年物业费占主营业务成本的比重分别为 12.18%、8.56%和 4.84%，整体呈下降趋势，主要系公司园区出租率不断提升，空置率下降。

报告期内公司职工薪酬占主营业务成本的比重分别为 1.04%、1.53%和 2.04%，整体呈上升趋势，主要系公司 2018 年开始增加负责项目对外开拓及服务的员工，并在 2018 年 7 月普遍调增了员工薪酬。

报告期各期薪酬计入营业成本的职工范围、数量及平均薪酬水平如下：

单位：元

年度	部门	员工数量	平均薪酬(年均)
2017 年	发展保障部	4	71,323.56
	孵化服务中心	5	74,992.32
2018 年	发展保障部	5	90,454.20
	孵化服务中心	7	91,562.16
2019 年	发展保障部	6	115,063.92
	智谷汇运营中心	6	123,014.52
	企业服务部	1	79,622.28

注：2019 年 6 月起，孵化服务中心更名为智谷汇运营中心；企业服务部系子公司内江运营管理公司 2019 年新设部门，主要负责川南电商中心项目的招商、运营等工作，年薪酬仅核算 5 个月；员工数量为各年末员工数量。

报告期内，公司维护维修费占主营业务成本的比重分别为 2.09%、0.86%和 2.18%，主要系园区锅炉改造、支付物业的维修服务费等。

报告期内公司信息服务费占主营业务成本的比重分别为 1.15%、1.62%和 0.94%。2018 年信息服务费较 2017 年同比增长了 55.39%，主要系公司当年新增园区运营服务管理平台软件“智谷汇 APP”的运营成本。

报告期内公司其他主营业务成本主要为公司水电气费差额、车位变更登记费等零星费用，占主营业务成本的比重为 0.34%、0.28%和 0.49%。

3、营业成本核算方式

（1）具体成本核算流程和方法

公司营业成本由房屋建筑折旧、土地使用权和软件摊销、经营权摊销、物业费、职工薪酬、维护维修费、信息服务费等构成，根据当期发生额计入营业成本。

①折旧或摊销主要系园区投资性房地产和“智谷汇”软件摊销形成，公司按照投资性房地产及无形资产折旧或摊销政策计提当期折旧或摊销，计入当期营业成本。

②经营权摊销系公司 2019 年收购文创产业聚集区及综合配套服务区经营权，公司按照经营权价值在经营权期间内按照直线法摊销计入当期营业成本。

③物业费主要系物业公司为公司提供园区物业管理形成的空置房产和空置车位物业费，以及公司自行提供物业管理服务产生的成本。公司按照根据物业公司提供的物业费结算单或合同约定的付款条款，按照权责发生制计提物业费，计入对应期间营业成本。

④职工薪酬主要包括公司发展保障部、孵化服务中心、智谷汇运营中心等部门员工薪酬，公司每月计提职工薪酬并按部门职责分配至营业成本。

⑤维修维护费及信息服务费等系公司根据实际发生额，按照权责发生制计入对应期间营业成本。

公司各项成本均为租赁、企业综合服务等业务发生的直接成本，根据当期发生额计入营业成本，公司成本核算流程和方法符合企业会计准则要求。

（2）成本归集相关内控措施

公司已建立投资性房地产、无形资产核算制度、薪酬管理办法、财务管理制度、费用报销管理制度等，相关内控措施健全，运行有效。公司成本归集相关内控措施如下：

折旧或摊销按照资产使用对象或用途进行归集计入成本；物业费根据与物业公司签订合同的服务对象，按受益对象归集计入成本；职工薪酬根据人力资源部每月的工资明细表计提当月工资，根据受益对象分配归集计入成本；维修维护费

及信息服务费根据合同签订的服务对象，按受益对象归集计入成本。上述成本的归集会计处理均由主办会计及财务经理审批后入账。

4、营业成本构成与同行业可比公司比较分析

报告期内，发行人营业成本构成与同行业可比公司对比情况如下：

年度	市北高新		浦东金桥		公司	
	租赁折旧与摊销成本占比	其他成本占比	租赁折旧与摊销成本占比	其他成本占比	租赁折旧与摊销成本占比	其他成本占比
2017 年	72.62%	27.38%	67.26%	32.74%	89.63%	10.37%
2018 年	78.43%	21.57%	78.84%	21.16%	88.36%	11.64%
2019 年	88.98%	11.02%	71.50%	28.50%	86.15%	13.85%

注：市北高新、浦东金桥根据年度报告整理。张江高科未披露上述数据，因此上表未列示张江高科成本构成情况。

根据上表统计，可比公司园区租赁及服务营业成本以折旧摊销成本为主，折旧摊销成本区间为 60%-90%，成本结构与公司一致，均以折旧摊销成本为主。

综合上述分析，公司营业成本结构合理。

（三）毛利率分析

1、综合毛利及毛利率情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	17,846.51	14,122.26	11,536.13
营业成本	7,344.75	6,408.04	5,833.31
综合毛利	10,501.76	7,714.22	5,702.82
其中：主营业务毛利	10,474.26	7,559.16	5,694.71
综合毛利率	**58.84%**	**54.62%**	**49.43%**
主营业务毛利率	**58.78%**	**54.12%**	**49.40%**

2017 年度、2018 年度以及 2019 年度，公司的综合毛利率分别为 49.43%、54.62%和 58.84%，报告期内，总体毛利率水平较高，公司综合毛利主要由主营业务毛利贡献。

2、主营业务毛利构成分析

报告期内，公司按服务类别划分的主营业务毛利及其所占的比例列示如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利	毛利占比	毛利	毛利占比	毛利	毛利占比
房屋租金	2,283.89	21.80%	1,196.40	15.83%	901.65	15.83%
企业综合服务费	7,079.28	67.59%	5,974.11	79.03%	4,683.33	82.24%
园区运营服务费	743.12	7.09%	118.60	1.57%	-	0.00%
其他	367.97	3.52%	270.05	3.57%	109.73	1.93%
合计	**10,474.26**	**100.00%**	**7,559.16**	**100.00%**	**5,694.71**	**100.00%**

报告期内，公司毛利主要来源于房屋租金和企业综合服务费，房屋租金和企业综合服务费毛利占比合计均在 88%以上。

3、主营业务毛利率变动情况分析

报告期内，公司主要服务类别的毛利率、收入占比及毛利率贡献情况如下：

项目	2019 年			2018 年			2017 年		
	毛利率	收入占比	毛利率贡献	毛利率	收入占比	毛利率贡献	毛利率	收入占比	毛利率贡献
房屋租金	26.52%	48.33%	12.82%	17.44%	49.11%	8.56%	14.71%	53.17%	7.82%
企业综合服务费	94.49%	42.04%	39.72%	97.55%	43.85%	42.78%	98.97%	41.05%	40.63%
园区运营服务费	96.62%	4.32%	4.17%	97.73%	0.87%	0.85%	-	-	-
其他	38.88%	5.31%	2.06%	31.29%	6.18%	1.93%	16.47%	5.78%	0.95%
主营业务毛利率	**58.78%**			**54.12%**			**49.40%**		

报告期内，公司的主营业务毛利率分别为 49.40%、54.12%、58.78%，毛利率贡献主要来自于企业综合服务费。由于报告期内园区平均出租率分别为 61.35%、75.12%和 85.05%，呈增长趋势，使主营业务收入年复合增长率达到 24.33%，增速较快；而主营业务成本主要由园区房屋建筑折旧和土地摊销构成，报告期内公司未大规模投资新建园区，仅于 2019 年购买取得文创产业聚集区及综合配套服务区经营权，且随着园区出租率提升，空置物业费持续下降，主营业

务成本年复合增长率为 12.21%，主营业务成本增加小于主营业务收入增加，因此公司毛利率整体呈稳步增长趋势。

2019 年公司主营业务毛利率较 2018 年提高 4.66 个百分点，主要系房屋租金毛利率提升，以及园区运营服务费收入占比提高。

2018 年公司主营业务毛利率较 2017 年提高 4.72 个百分点，主要系房屋租金毛利率提升，以及企业综合服务费收入占比提高。

4、各服务类别毛利率变动分析

（1）房屋租金毛利率变动分析

单位：元/月/平

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度
	金额	同比变动	金额	同比变动	金额
平均单价	19.89	2.16%	19.47	-8.59%	21.30
平均成本	14.62	-9.02%	16.07	-11.56%	18.17
毛利率	26.52%	提高 9.08 个百分点	17.44%	提高 2.73 个百分点	14.71%

报告期内，房屋租金销售收入占主营业务收入比重分别为 53.17%、49.11%和 48.33%，对应毛利率分别为 14.71%、17.44%及 26.52%。

2018 年度房屋租金的平均单价及平均成本的增长率分别为-8.59%、-11.56%，毛利率较上年度提高 2.73 个百分点，主要是由于公司园区出租率提升，平均成本下降较快。2018 年房屋租金平均单价下降幅度较大，主要系公司运营的产业园区定位于加速地方产业集聚，采取轻租金重服务的定价策略，大部分新增客户适用房屋租金与综合服务费 4:6 的定价原则。

2019 年度房屋租金的平均单价及平均成本的增长率分别为 2.16%、-9.02%，毛利率较 2018 年度提高 9.08 个百分点，主要原因为园区出租率提升，平均成本进一步下降，同时文创产业聚集区及综合配套服务区租金单价较高，提升园区整体租金单价。

（2）企业综合服务费毛利率变动分析

单位：元/月/平

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度
	金额	同比变动	金额	同比变动	金额
平均单价	15.43	-11.22%	17.38	5.72%	16.44
平均成本	0.85	97.67%	0.43	152.94%	0.17
毛利率	94.49%	下降 3.06 个百分点	97.55%	下降 1.42 个百分点	98.97%

报告期内，企业综合服务费销售收入占比分别为 41.05%、43.85%及 42.04%，对应毛利率分别为 98.97%、97.55%及 94.49%。

2018 年度企业综合服务费的平均单价及平均成本的增长率分别为 5.72%、152.94%，毛利率较上年度下降 1.42 个百分点。平均成本增长 152.94%主要是由于 2018 年公司委托开发园区运营服务管理平台软件“智谷汇 APP”，新增软件摊销和运营成本，导致企业综合服务费平均成本增长较快。2018 年企业综合服务费平均单价上涨，主要系新增客户大多为深度孵化类客户，企业综合服务费均价同比增加 5.72%。

2019 年度企业综合服务费的平均单价及平均成本的增长率分别为-11.22%、97.67%，毛利率较 2018 年度下降 3.06 个百分点。平均成本增长 97.67%主要由于 2019 年 10 月以来公司自行制定园区物业管理方案，聘请并组织物业管理公司、专项服务机构为入驻企业提供物业管理服务，公司向入驻企业收取物业费并确认物业管理收入，同时每年按固定金额向物业管理公司和专项服务机构支付费用，计入主营业务成本，导致企业综合服务费平均成本增长较快。2019 年企业综合服务费平均单价下滑，主要系 2019 年度公司购买文创产业聚集区及综合配套服务区经营权，该园区客户主要为一般孵化类和一般配套类客户，企业综合服务费较低，使公司整体企业综合服务费均价同比下降 11.22%。

（3）房屋租金及综合服务费单价变动分析

报告期内，公司房屋租金单价为 21.30 元/月/平、19.47 元/月/平和 19.89 元/月/平；综合服务费单价为 16.44 元/月/平、17.38 元/月/平和 15.43 元/月/平，存在一定波动。

公司主营业务收入按园区分类主要来源于 IT 软件动漫创意产业园、电子信

息产业园、文创产业聚集区及综合配套服务区、中小企业创业孵化中心和成都武侯高新技术创业服务中心，上述园区收入合计占主营业务收入比例超过 95%。上述园区报告期内年平均出租面积、租金单价和综合服务费单价变动情况如下：

园区	项目	2019 年	2018 年	2017 年
IT 软件动漫创意产业园	平均出租面积（平方米）	32,076.35	27,790.26	22,431.53
	租金单价（元/平/月）	17.30	16.57	19.94
	综合服务费单价（元/平/月）	12.85	15.78	12.09
电子信息产业园	平均出租面积（平方米）	162,908.05	134,745.53	99,103.15
	租金单价（元/平/月）	23.20	25.90	30.35
	综合服务费单价（元/平/月）	17.42	15.14	13.47
文创产业聚集区及综合配套服务区	平均出租面积（平方米）	66,636.96	-	-
	租金单价（元/平/月）	26.05	-	-
	综合服务费单价（元/平/月）	3.21	-	-
中小企业创业孵化中心	平均出租面积（平方米）	116,212.92	109,531.54	98,628.13
	租金单价（元/平/月）	15.28	14.40	14.98
	综合服务费单价（元/平/月）	20.62	20.34	20.79
成都武侯高新技术创业服务中心	平均出租面积（平方米）	21,509.98	21,558.54	19,650.55
	租金单价（元/平/月）	9.17	8.74	8.94
	综合服务费单价（元/平/月）	15.19	13.78	13.62

①2018 年租金和综合服务费单价变动分析

2018 年相比 2017 年，园区租金单价由 21.30 元/平/月下降至 19.47 元/平/月；综合服务费单价由 16.44 元/平/月增加至 17.38 元/平/月。由上表可见，2018 年相比 2017 年平均出租面积增加主要来源于电子信息产业园、中小企业创业孵化中心和 IT 软件动漫创意产业园，电子信息产业园、中小企业创业孵化中心和 IT 软件动漫创意产业园增加面积占总增加面积的比例分别为 66.23%、20.26%和 9.96%。2017 年和 2018 年电子信息产业园、中小企业创业孵化中心和 IT 软件动漫创意产业园按租金和综合服务费比例分类，面积占比、租金单价和服务费单价情况如下：

园区	租金：服务费	2018 年	2017 年

		面积占比	租金单价（元/平/月）	综合服务费单价（元/平/月）	面积占比	租金单价（元/平/月）	综合服务费单价（元/平/月）
电子信息产业园	**4:6**	39.70%	13.83	16.68	18.11%	14.41	10.39
	7:3	60.30%	33.30	14.14	81.89%	33.87	14.15
	9:1	-	-	-	-	-	-
	10:0	-	-	-	-	-	-
中小企业创业孵化中心	**4:6**	93.06%	14.36	21.43	92.82%	15.13	21.95
	7:3	4.11%	17.64	8.01	5.86%	7.55	6.32
	9:1	1.19%	31.71	3.49	1.32%	37.34	3.49
	10:0	1.65%	20.27	0.00	-	-	-
IT 软件动漫创意产业园	**4:6**	77.82%	11.63	20.10	70.33%	14.07	16.05
	7:3	2.35%	14.60	6.07	5.11%	20.32	7.41
	9:1	-	-	-	-	-	-
	10:0	19.83%	36.19	0.00	24.57%	36.69	0.00

注：表格中租金单价与综合服务费单价的比例和合同约定的租金与服务费比例不同，主要系免租期的会计处理影响公司租金收入，但不适用于综合服务费收入，因此导致通过当期租金和综合服务费收入计算得到的租金单价和综合服务费单价比例与合同约定比例有差异。下同。

2018 年电子信息产业园新增客户主要为深度孵化类客户，租金与综合服务费比例为 4:6，该类客户租赁面积占电子信息产业园总出租面积的比例由 2017 年的 18.11%上升至 39.70%，租金单价 13.83 元/平/月，综合服务费单价为 16.68 元/平/月，2018 年电子信息产业园租金单价较 2017 年园区整体租金单价 21.30 元/平/月低，一定程度上拉低了园区整体租金单价，综合服务费单价与 2017 年园区整体服务费单价 16.44 元/平/月差异不大。

2018 年中小企业创业孵化中心新增客户主要为深度孵化类客户，租金与综合服务费比例为 4:6，该类客户租赁面积占中小企业创业孵化中心总出租面积的比例由 2017 年的 92.82%上升至 93.06%，其中租金单价为 14.36 元/平/月，较 2017 年园区整体租金单价 21.30 元/平/月低，一定程度上拉低了园区整体租金单价，服务费单价为 21.43 元/平/月，高于 2017 年园区整体综合服务费单价 16.44 元/平/月，提升了园区整体综合服务费单价。

2018 年 IT 软件动漫创意产业园新增客户主要为深度孵化类客户，租金与综

合服务费比例为 4:6，该类客户租赁面积占 IT 软件动漫创意产业园总出租面积的比例由 2017 年的 70.33%上升至 77.82%，租金单价 11.63 元/平/月，综合服务费单价为 20.10 元/平/月，租金单价较 2017 年园区整体租金单价 21.30 元/平/月低，拉低园区整体租金价格，综合服务费单价较 2017 年园区整体综合服务费单价 16.44 元/平/月高，提升 2018 年园区整体综合服务费单价。

综上所述，新增客户类型变化导致 2018 年相比 2017 年园区整体租金单价下降，综合服务费单价上升。

②2019 年租金和综合服务费单价变动分析

2019 年相比 2018 年，园区租金单价由 19.47 元/平/月升至 19.89 元/平/月；综合服务费单价由 17.38 元/平/月下降至 15.43 元/平/月。2019 年相比 2018 年平均出租面积增加主要来源于文创产业聚集区及综合配套服务区和电子信息产业园，文创产业聚集区及综合配套服务区和电子信息产业园增加面积占总增加面积的比例分别为 63.03%和 26.64%。2018 年和 2019 年文创产业聚集区及综合配套服务区和电子信息产业园按租金和综合服务费比例分类，面积占比、租金单价和服务费单价情况如下：

园区	租金：服务费	2019 年			2018 年		
		面积占比	租金单价（元/平/月）	综合服务费单价（元/平/月）	面积占比	租金单价（元/平/月）	综合服务费单价（元/平/月）
文创产业聚集区及综合配套服务区	4:6	-	-	-	-	-	-
	7:3	-	-	-	-	-	-
	9:1	98.86%	24.53	4.82	-	-	-
	10:0	1.14%	158.15	0.00	-	-	-
电子信息产业园	4:6	47.46%	12.57	19.77	39.70%	13.83	16.68
	7:3	49.82%	33.33	14.15	60.30%	33.30	14.14
	9:1	-	-	-	-	-	-
	10:0	2.73%	23.23	0.00	-	-	-

2019 年公司购买了文创产业聚集区及综合配套服务区经营权，文创产业聚集区及综合配套服务区客户包括一般孵化类客户、一般配套类客户和其他类客户，

租金与综合服务费比例为 9:1 和 10:0，该园区客户租金单价为 26.05 元/平/月，租金单价较 2018 年园区整体租金单价 19.47 元/平/月高，提升全部园区平均租金单价，综合服务费单价为 3.21 元/平/月，远低于 2018 年园区整体综合服务费单价 17.38 元/月/平，较大程度的拉低了 2019 年综合服务费的平均单价。

2019 年电子信息产业园新增客户主要为深度孵化类客户，租金与综合服务费比例为 4:6，该类客户租赁面积占电子信息产业园总出租面积的比例由 2018 年的 39.70%上升至 47.46%，租金单价 12.57 元/平/月，综合服务费单价为 19.77 元/平/月。虽然租金单价较 2018 年园区整体租金单价 19.47 元/月/平低，综合服务费单价较 2018 年园区整体综合服务费单价 17.38 元/平/月有所增长，但由于文创产业聚集区及综合配套服务区租金单价高，综合服务费单价大幅低于平均水平，且占当年新增出租面积比例较大，最终导致 2019 年公司全部园区租金单价上涨，综合服务费单价下降。

5、综合毛利率与同行业可比公司比较分析

（1）同行业可比公司综合毛利率对比分析

综合毛利率			
上市公司	**2019 年度**	**2018 年度**	**2017 年度**
浦东金桥	**52.78%**	51.93%	67.19%
市北高新	**51.10%**	42.52%	39.93%
张江高科	**59.12%**	46.51%	39.50%
平均	**54.33%**	**46.99%**	**48.87%**
公司	**58.84%**	**54.62%**	**49.43%**

数据来源：上市公司年报

报告期内，可比公司综合毛利率均值分别为 48.87%、46.99%和 54.33%。公司综合毛利率和园区运营与管理行业上市公司较为接近，符合园区运营和管理行业特点。同行业可比上市公司除租赁业务外还经营园区地产销售等业务，公司仅经营房屋租赁业务并提供配套综合服务，导致毛利率存在一定差异。

（2）房屋租赁毛利率同行业可比公司对比分析

房屋租赁毛利率

上市公司	2019 年度	2018 年度	2017 年度
浦东金桥	**64.70%**	67.36%	66.71%
市北高新	**51.63%**	47.20%	21.08%
张江高科	**60.27%**	53.00%	51.29%
平均	**58.87%**	**55.85%**	**46.36%**
公司	**26.52%**	**17.44%**	**14.71%**

数据来源：上市公司年报

报告期内可比公司房屋租赁业务毛利率均值分别为 46.36%、55.85%和58.87%，高于公司房屋租赁业务同期毛利率水平，主要系定价策略和园区所处地理位置不同导致。

公司根据客户的成长阶段、对园区服务需求范围及深度，在合同中分别约定房屋租金和企业综合服务费价格，该定价模式是园区经营的主流定价模式之一。通常情况下，初创和成长型企业对入驻产业园区提供的服务种类和服务质量要求较高，同时产业园区面向该成长阶段的企业以“产业孵化、项目加速”作为支持目标，定价策略以收取企业综合服务费为主；对于较成熟的企业，产业园区能够为企业加速成长提供的服务相对有限，多采用租金为主的定价策略。成都及周边地区部分产业园定价情况如下：

产业园名称	租金定价区间	服务费定价区间	租金与服务费合计
国家信息中心大数据工业应用柳州基地	20 元/平/月	17 元/平/月	37 元/平/月
国家信息中心大数据创新创业（成都）基地	-	40 元/平/月	40 元/平/月
交子金融梦工场	-	800-1,000 元/月/工位	800-1,000 元/月/工位

国家信息中心大数据工业应用柳州基地由柳州市东城优易数据有限公司负责运营，柳州市东城优易数据有限公司为国家信息中心旗下企业。园区承租对象主要为大数据应用类企业，园区为租户提供办公场所、设备维修保养、保洁、协助办理工商和税务登记、政策申请等服务，并收取 20 元/平/月的租金和 17 元/平/月的服务费。

国家信息中心大数据创新创业（成都）基地由成都优易数据有限公司负责运

营，成都优易数据有限公司为国家信息中心旗下企业。园区承租对象主要为大数据应用类初创或成长型企业，园区为租户提供海量底层数据、服务器托管、保洁等基础服务，收取 40 元/平/月服务费，并可为租户提供数据清洗、培训服务、技术服务、对接政府资源等增值服务，增值服务额外收取服务费。园区服务费高于周边园区租金水平，主要系园区提供的大数据专业化服务很好的满足了入驻企业对于大数据资源的需求，因此在价格较高的情况下仍能保持客户粘性。

交子金融梦工场由成都金融梦工场投资管理有限公司负责运营，成都金融梦工场投资管理有限公司为成都交子金融控股集团有限公司旗下企业。园区承租对象主要为金融科技类初创或成长型企业，园区除为客户提供办公空间使用、财税咨询、法务咨询、对接政府资源等服务外，还依托成都交子金融控股集团有限公司投资覆盖的银行、证券、保险、产业基金、创业投资等多家金融机构，为园区租户提供业务和投融资机会。园区按工位收取服务费 800-1,000 元/月，服务费价格高于周边园区及非甲级写字楼租金。由于园区为客户提供金融科技企业成长所需的多项服务，因此较高的服务费价格亦得到客户认可。

产业园区作为产业集聚和创新创业服务平台，更好的服务意识和服务质量能够提升客户粘性，加快促进相关产业集群。公司多数客户为尚处于成长期的科技类或文创类企业，因此公司主要采用轻租金重服务的定价策略，使客户在承担总成本与其他园区接近的情况下享受更全面和高效的园区服务，降低客户经营风险，提升经营效率。

同行业可比上市公司未单独区分企业综合服务费收入，因此房屋租赁收入毛利率较高。报告期内，公司将企业综合服务费收入与房屋租赁收入合并计算的毛利率为 51.42%、55.23%、58.14%，与同行业可比上市公司差异不大。

6、公司主要服务价格变动对毛利率的敏感性分析

基于 2019 年财务数据，假设其他条件均不发生变化，公司主要服务价格变动对毛利率的敏感性分析如下：

服务价格变动率		-10%	-5%	0	5%	10%
房屋租金	变动后的毛利率	18.36%	22.65%	26.52%	30.02%	33.20%

服务价格变动率		-10%	-5%	0	5%	10%
	毛利率变动值	下降 8.16 个百分点	下降 3.87 个百分点	-	上升 3.50 个百分点	上升 6.68 个百分点
企业综合服务费	变动后的毛利率	93.88%	94.21%	94.49%	94.76%	95.00%
	毛利率变动值	下降 0.61 个百分点	下降 0.28 个百分点	-	上升 0.27 个百分点	上升 0.51 个百分点

从上述敏感性分析可知，假设其他因素不变，服务价格下降 5%，公司房屋租金和企业综合服务费毛利率分别下降 3.87 个百分点和 0.28 个百分点，房屋租金毛利率对价格变动更敏感。

（四）期间费用分析

报告期内，公司期间费用情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度
	金额	变动幅度	金额	变动幅度	金额
销售费用	183.35	-19.63%	228.12	189.42%	78.82
管理费用	1,100.00	-3.94%	1,145.10	12.86%	1,014.61
财务费用	-235.79	205.39%	-77.21	-5.19%	-81.44
合计	**1,047.56**	**-19.17%**	**1,296.02**	**28.07%**	**1,012.00**

报告期内，公司期间费用分别为 1,012.00 万元、1,296.02 万元、1,047.56 万元。2018 年度，公司期间费用较 2017 年度增长 28.07%，主要系当年职工薪酬增加提升销售费用和管理费用，以及 ABS 融资咨询、园区信息化管理技术支持服务等新增中介机构费用导致管理费用增加所致。2019 年度，公司利息收入较 2018 年度增加较多，导致期间费用降幅较大。报告期内，公司无研发费用。

报告期内，公司各类期间费用的比重有所波动，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
销售费用	183.35	17.50%	228.12	17.60%	78.82	7.79%
管理费用	1,100.00	105.01%	1,145.10	88.36%	1,014.61	100.26%
财务费用	-235.79	-22.51%	-77.21	-5.96%	-81.44	-8.05%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合计	1,047.56	100.00%	1,296.02	100.00%	1,012.00	100.00%

1、销售费用

报告期内，公司销售费用具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
业务宣传费	72.57	39.58%	167.52	73.43%	32.72	41.51%
职工薪酬	99.21	54.11%	50.84	22.29%	36.59	46.41%
其他	11.57	6.31%	9.76	4.28%	9.52	12.07%
合计	**183.35**	**100.00%**	**228.12**	**100.00%**	**78.82**	**100.00%**
变动金额	**-44.77**		**149.30**		**-**	
变动幅度	**-19.63%**		**189.42%**		**-**	

报告期内，公司销售费用主要包括业务宣传费、职工薪酬和其他费用。

业务宣传费主要是制作与公司和园区相关的宣传视频，采购媒体传播服务等发生的费用。报告期内占销售费用的比例分别为 41.51%、73.43%、39.58%。2018 年公司业务宣传费占比较大，主要系当年公司开始实施跨区域协同发展，计划将园区的运营管理模式进行战略外拓，因此集中制作与“智谷汇”品牌和公司相关的宣传视频、宣传文案在媒体进行传播，提升公司知名度及品牌形象，并成功在内江市迈出跨区域协同发展的第一步。

报告期内，销售费用中的职工薪酬主要包括销售人员工资、社保、福利等费用。2018 年和 2019 年，公司销售人员薪酬增幅分别为 38.96%和 95.15%，主要系公司自 2018 年 7 月 1 日起执行新的薪酬体系和标准，销售人员薪酬增长。

报告期内，销售费用中的其他费用包括业务招待费、销售人员差旅费和办公费，占销售费用的比例分别为 12.07%、4.28%和 6.31%。

2、管理费用

报告期内，公司管理费用具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	706.36	64.21%	527.78	46.09%	439.57	43.32%
中介服务费	135.35	12.30%	207.55	18.12%	154.11	15.19%
折旧费	63.15	5.74%	210.83	18.41%	227.30	22.40%
物业费	44.83	4.08%	44.83	3.91%	44.83	4.42%
其他	150.31	13.66%	154.11	13.46%	148.80	14.67%
合计	**1,100.00**	**100.00%**	**1,145.10**	**100.00%**	**1,014.61**	**100.00%**
变动金额		**-45.10**		**130.49**		**-**
变动幅度		**-3.94%**		**12.86%**		**-**

公司管理费用主要由职工薪酬、中介服务费、折旧费、物业费、及其他费用构成，报告期内，公司管理费用分别为 1,014.61 万元、1,145.10 万元和 1,100.00 万元，2018 年公司管理费用较 2017 年增长 12.86%，2019 年公司管理费用较 2018 年下降 3.94%。2018 年公司管理费用增加幅度较大，主要原因为：（1）自 2018 年 7 月 1 日起公司执行新的薪酬体系和标准，员工薪酬增长；（2）2018 年公司进行了 ABS 融资咨询、园区信息化管理技术支持服务等事项，导致中介机构费用增长。

3、财务费用

报告期内，公司财务费用明细如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
利息支出	12.43	5.27%	-	-	-	-
减：利息收入	528.52	-224.15%	79.31	-102.72%	82.90	-101.80%
手续费	11.49	4.87%	2.10	2.72%	1.47	1.80%
未确认融资费用摊销额	268.81	114.00%	-	-	-	-
合计	**-235.79**	**100.00%**	**-77.21**	**100.00%**	**-81.44**	**100.00%**
变动金额		**-158.58**		**4.22**		**-**
变动幅度		**205.39%**		**-5.19%**		**-**

报告期内，公司财务费用主要包括利息支出、利息收入和手续费。2017 年度、2018 年度、2019 年度，公司财务费用分别为-81.44 万元、-77.21 万元和-235.79 万元。报告期内，公司资金周转情况良好，无银行借款，财务费用主要为利息收入。2019 年利息支出系公司当年收购智汇恒科技，公司代智汇恒科技向其原股东成都武科实业有限公司偿还资金占用的利息；2019 年未确认融资费用摊销额系公司分期支付购买文创产业聚集区及综合配套服务区经营权价款，该笔款项作为长期应付款核算而计提的利息。

4、与可比上市公司的期间费用率比较

（1）销售费用率

证券代码	证券简称	2019 年度	2018 年度	2017 年度
600639.SH	浦东金桥	1.24%	0.96%	1.79%
600604.SH	市北高新	0.31%	0.78%	0.77%
600895.SH	张江高科	2.41%	2.85%	3.41%
平均值		**1.32%**	**1.53%**	**1.99%**
本公司		**1.03%**	**1.62%**	**0.68%**

数据来源：上市公司年报

报告期内，同行业可比上市公司销售费用率平均值为 1.99%、1.53%和 1.32%。2017 年公司销售费用率低于同行业平均水平，与市北高新接近，2018 年以来，公司开始实施跨区域协同发展战略，增加费用开支，提升公司知名度及品牌形象，销售费用率与同行业平均水平一致。

（2）管理费用率

证券代码	证券简称	2019 年度	2018 年度	2017 年度
600639.SH	浦东金桥	2.44%	3.03%	4.40%
600604.SH	市北高新	6.41%	11.87%	2.91%
600895.SH	张江高科	4.28%	4.73%	3.74%
平均值		**4.38%**	**6.54%**	**3.68%**
本公司		**6.16%**	**8.11%**	**8.80%**

数据来源：上市公司年报

报告期内同行业可比上市公司管理费用率平均值为 3.68%、6.54%和 4.38%。

公司管理费用率高于同行业可比公司，主要原因为公司营业收入规模相对较小，导致管理费用率高于同行业上市公司。

（3）财务费用率

证券代码	证券简称	2019 年度	2018 年度	2017 年度
600639.SH	浦东金桥	2.37%	2.49%	3.05%
600604.SH	市北高新	20.38%	23.93%	5.00%
600895.SH	张江高科	16.78%	19.49%	23.13%
平均值		**13.18%**	**15.30%**	**10.39%**
本公司		**-1.32%**	**-0.55%**	**-0.71%**

数据来源：上市公司年报

报告期内公司财务费用率低于上市公司平均水平，主要系公司未通过向银行借款或发行债券的方式进行融资。

（五）其他收益

报告期内，公司其他收益情况如下所示：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
与资产相关的政府补助	8.20	-	-
与收益相关的政府补助	115.34	387.76	277.10
合计	**123.54**	**387.76**	**277.10**

报告期内，公司其他收益由政府补助构成。报告期内，计入其他收益的政府补助情况详见本节“十三、盈利能力分析”之“（八）非经常性损益分析”。

（六）投资收益

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
委托贷款利息收入	420.28	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-32.40	-	-
合计	**387.88**	**-**	**-**

报告期内，公司仅 2019 年存在投资收益，具体为：1）公司向参股公司绵阳

智汇三新拆借资金 9,000 万元收到的利息收入；2）公司持有参股公司绵阳智汇三新股权按权益法核算的投资收益。

（七）营业外收支分析

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业外收入	46.65	20.16	61.42
减：营业外支出	-	15.03	-
合计	**46.65**	**5.13**	**61.42**

1、营业外收入

报告期内，公司营业外收入列示如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
违约金收入	43.71	11.70	61.30
其他	2.94	8.46	0.12
合计	**46.65**	**20.16**	**61.42**

报告期内，公司的营业外收入主要由违约金构成。报告期内，违约金收入主要系客户提前退租，根据合同约定缴纳产生。

2018 年其他金额较大，主要包含了公司以前年度多计提价格调节基金 6.21 万元，根据《财政部关于取消、停征和整合部分政府性基金项目等有关问题的通知》（财税〔2016〕11 号），2016 年 2 月 1 日起价格调节基金停止缴纳，上述款项转为营业外收入。

2、营业外支出

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
其他	-	15.03	-
合计	**-**	**15.03**	**-**

2018 年公司营业外支出系以前期间多缴纳的附加税费，经与税务机关确认不能在本期抵扣或退回。

（八）非经常性损益分析

报告期内，公司非经常性损益明细和净利润情况如下所示：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-	789.57	-
政府补助	123.54	387.76	277.10
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-6.41		
对外委托贷款取得的损益	420.28	-	-
营业外收入	46.65	20.16	61.42
营业外支出	-	15.03	-
小计	**584.06**	**1,182.46**	**338.52**
减：所得税费用（所得税费用减少以“-”表示）	132.60	289.17	78.76
少数股东损益	0.96	0.01	-
非经常性损益净额	451.47	893.29	259.77
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	450.50	893.28	259.77
归属于母公司所有者净利润	7,195.03	5,035.76	3,017.60
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	6,744.52	4,142.48	2,757.83
非经常性损益净额占归属于母公司所有者净利润比例	6.26%	17.74%	8.61%

公司的非经常性损益主要包括非流动资产处置损益、计入当期损益的政府补助和对外委托贷款取得的损益。

2017 年至 2019 年，公司归属于母公司所有者的非经常性损益净额分别为 259.77 万元、893.28 万元、450.50 万元，占归属于母公司所有者净利润的比重分别为 8.61%、17.74%、6.26%。2017 年，公司非经常性损益主要为计入当期损益的政府补助。2018 年，公司非经常性损益主要为非流动资产处置损益和计入当期损益的政府补助。2019 年，公司非经常性损益主要为计入当期损益的政府补助和对外委托贷款取得的损益。

1、非流动资产处置损益

2018 年公司实现非流动资产处置损益 789.57 万元，系向西部智谷公司出售部分非经营性资产导致。

2、政府补助

公司计入当期损益的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

（1）2019 年政府补助情况

公司 2019 年度与资产相关的政府补助情况如下：

单位：万元

项目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末递延收益	列报项目	说明
武侯（三台）智谷智能制造产业园项目	-	1,230.00	8.20	1,221.80	其他收益	武侯（三台）智谷智能制造产业园项目投资协议书
合计	**-**	**1,230.00**	**8.20**	**1,221.80**		

公司 2019 年度与收益相关的政府补助情况如下：

单位：万元

项目	金额	列报项目	说明
科技服务业发展专项资金	100.00	其他收益	《成都市鼓励科技型企业建立研发准备金制度财政奖补资金管理办法》（成财教〔2019〕80 号）
2019 年市级第三批应用技术研究于开发资金项目	10.00	其他收益	《关于下达 2019 年市级第三批应用技术研究与开发资金项目经费预算的通知》（成财教发〔2019〕27 号）
安全社区建设费用	3.00	其他收益	《中共成都武侯新城建设工作委员会 2019 年第二十一次会议纪要》
增值税进项税加计 10%抵扣	1.53	其他收益	《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）
代扣个税手续费返还	0.82	其他收益	《中华人民共和国个人所得税法》（中华人民共和国主席令第 9 号）
合计	**115.34**		

（2）2018 年政府补助情况

公司 2018 年度与收益相关的政府补助情况如下：

单位：万元

项目	金额	列报项目	说明
成都武侯新城建设管理委员会2018年度产业发展专项资金	194.30	其他收益	《成都市武侯区人民政府关于表彰 2017 年度纳税百强企业的通报》（成武府发〔2018〕6 号）
成都武侯新城建设管理委员会产业发展扶持资金（2017 年度四税返还）	50.90	其他收益	《成都市武侯区人民政府关于确定 2018 年度重点优势企业的通报》（成武府发〔2018〕7 号）；《成都市武侯区关于实施产业立区战略若干政策的意见》（成武府发〔2017〕1 号）
四川省鼓励直接融资财政奖补资金	50.00	其他收益	《关于组织开展企业债券和“新三板”挂牌 2016 年财政奖补资金申报工作的通知》（川发改财金函〔2016〕211 号）
武侯区财政局2018年市级第二批应用技术研究与开发资金项目经费	35.00	其他收益	《财政局 2018 年市级第二批应用技术研究与开发资金项目经费预算通知》（成财教〔2018〕99 号）
纳税大户奖励	26.56	其他收益	《成都市武侯区关于实施产业立区战略若干政策的意见》（成武府发〔2017〕1 号）
武侯区国有资产和金融管理办公室《武侯区进一步促进金融也发展若干扶持政策》促进多层次资本市场壮大发展项目扶持资金	20.00	其他收益	《成都市武侯区关于扶持政策通知》（成武府发〔2017〕3 号）
成都市金融工作局转入专项资金	10.00	其他收益	《成都市金融局关于拨付 2018 年度市级金融业发展专项资金有关项目费用的通知》（成金发〔2018〕49 号）
“第三届智谷品活2018创意集市活动”创新创业专项资金活动	0.50	其他收益	《武侯区促进创新创业若干政策（试行）实施细则》（成武经科〔2016〕83 号）
武侯区经济和科技信息化局创新创业专项资金-第十五期智谷课堂活动	0.50	其他收益	《武侯区促进创新创业若干政策（试行）》（成武府发

项目	金额	列报项目	说明
			〔2016〕20 号）
合计	**387.76**		

（3）2017 年政府补助情况

公司 2017 年度与收益相关的政府补助情况如下：

单位：万元

项目	金额	列报项目	说明
成都武侯新城建设管理委员会 2017 年度产业发展专项资金	177.10	其他收益	《成都市武侯区关于实施产业立区战略若干政策的意见》（成武府发〔2017〕1 号）
武侯区财政支付中心对企事业单位的补贴（奖励新三板上市）	50.00	其他收益	《成都市武侯区人民政府关于印发武侯区促进创新创业若干政策（试行）的通知》（成武府发〔2016〕20 号）
武侯资本给予的新三板奖励款	20.00	其他收益	《成都市武侯区人民政府关于印发武侯区促进创新创业若干政策（试行）的通知》（成武府发〔2016〕20 号）
成都市武侯区经济和科技信息化局下发的创业创新经费补贴	20.00	其他收益	《成都市武侯区经济和科技信息化局关于印发<武侯区促进创新创业若干政策（试行）>实施细则的通知》（成武经科〔2016〕83 号）
成都市武侯区经济和科技信息化局 2017 年创新创业扶持政策优秀企业补贴	10.00	其他收益	《关于开展武侯区 2017 年度优秀创新创业企业评选工作的通知》
合计	**277.10**		

3、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益

2019 年 7 月，公司收购智汇恒科技，属同一控制下企业合并。智汇恒科技自期初至合并日的当期净损益为-6.41 万元，计入公司同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益。

4、对外委托贷款取得的损益

2019 年公司实现对外委托贷款取得的损益 420.28 万元，主要系 2019 年 6 月向参股公司绵阳智汇三新拆借资金 9,000 万元收到的利息。

（九）税收缴纳情况、所得税费用与会计利润的关系

发行人的主要税种为增值税和企业所得税，各年缴纳情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	应缴	实缴	应缴	实缴	应缴	实缴
增值税	966.53	985.29	1,257.18	1,214.02	601.38	557.92
企业所得税	1,302.55	1,162.41	877.47	1,002.29	666.99	711.41

公司报告期内所得税费用明细情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
当期所得税费用	1,302.55	877.47	666.99
递延所得税费用	74.67	85.35	-46.76
合计	**1,377.21**	**962.82**	**620.23**

报告期内，公司所得税费用与会计利润的关系如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利润总额	8,631.74	6,024.98	3,637.83
当期所得税费用	1,363.00	962.38	620.23
递延所得税调整	14.21	0.44	-
所得税费用合计	1,377.21	962.82	620.23
所得税费用/利润总额	15.96%	15.98%	17.05%

利润总额与应纳税所得额之间的具体差异内容如下：

单位：万元

项目名称	2019 年	2018 年	2017 年
利润总额	8,631.74	6,024.98	3,637.83
纳税调增：工资、福利费、职工教育经费		0.36	
业务招待费	15.96	6.77	18.73
坏账准备-应收账款	-345.62	-87.51	-112.15
坏账准备-其他应收款	73.87	38.76	32.81
纳税调减：可抵扣亏损		-270.65	
应纳税所得额	8,375.95	5,712.71	3,577.23

所得税费用与利润总额关系对照表中各项目的具体内容如下：

单位：万元

项目	2019 年	2018 年度	2017 年度
利润总额	8,631.74	6,024.98	3,637.83
按母公司税率计算的所得税费用	2,157.93	1,506.25	909.46
子公司适用不同税率的影响	-798.28	-560.82	-442.12
非应税收入的影响			
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3.35	16.95	152.89
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响			
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	14.21	0.44	
所得税费用	1,377.21	962.82	620.23

子公司适用不同税率的影响系根据各子公司利润总额及子公司适用税率与母公司适用税率 25%之间的差异计算得出。

不可抵扣的成本、费用和损失的影响主要系业务招待费纳税调增。2017 年金额较大主要系其中 149.68 万元系公司 2017 年企业所得税年度纳税申报表的可弥补亏损额 270.65 万元与 2017 年申报报表可弥补亏损额 869.40 万元之间差额 598.75 万元对应的应纳税所得额。该部分差额由于税务不予以认可，故作为不可抵扣的成本、费用和损失列示。

本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响主要系内江聚缘、智汇恒科技、绵阳飞地公司成立期限均较短，尚未盈利，故未确认递延所得税费用。

（十）利润来源分析

报告期内公司利润主要来源于主营业务利润贡献。报告期内，营业外收支对公司利润影响较小。总体来看，公司主营业务突出，具有良好的盈利能力和持续发展能力。

报告期内，公司的利润来源情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务毛利	10,474.26	7,559.16	5,694.70
营业利润	8,585.09	6,019.86	3,576.41
其中：投资收益	387.88	-	-
营业外收入	46.65	20.16	61.42
营业外支出	-	15.03	-
利润总额	8,631.74	6,024.98	3,637.83
净利润	7,254.52	5,062.16	3,017.60

十四、财务状况分析

（一）资产构成分析

1、报告期内资产及构成变动情况

报告期内公司资产的构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	25,946.86	9.14%	33,646.74	12.38%	27,800.16	9.85%
非流动资产	257,979.51	90.86%	238,236.68	87.62%	254,524.94	90.15%
资产总计	**283,926.37**	**100.00%**	**271,883.42**	**100.00%**	**282,325.10**	**100.00%**

报告期内，公司总资产分别为 282,325.10 万元、271,883.42 万元和 283,926.37 万元。2018 年末总资产较 2017 年末同比下降 3.70%，主要系向西部智谷公司出售部分非经营性资产，公司固定资产减少导致；2019 年末总资产较 2018 年同比上升 4.43%，主要系公司购买文创产业聚集区及综合配套服务区全部经营权和募集资金投资项目用地土地使用权，无形资产增加导致。

报告期内，公司资产的主要构成为非流动资产，占总资产比例分别为 90.15%、87.62%和 90.86%，主要由公司所处行业的经营特点所决定，园区经营管理行业需持有投资性房地产用于租赁。

总体来看，报告期内公司资产构成及变动情况与公司行业经营特点及自身经

营情况相适应，资产结构合理。

2、流动资产结构及其变化分析

报告期内，公司流动资产构成的具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	21,414.74	82.53%	30,055.33	89.33%	25,426.95	91.46%
应收票据	50.26	0.19%	-	-	-	-
应收账款	2,323.16	8.95%	2,544.77	7.56%	1,325.06	4.77%
预付账款	27.31	0.11%	16.00	0.05%	-	-
其他应收款	1,023.27	3.94%	147.38	0.44%	204.75	0.74%
一年内到期的非流动资产	9.00	0.03%				
其他流动资产	1,099.12	4.24%	883.26	2.63%	843.40	3.03%
合计	**25,946.86**	**100.00%**	**33,646.74**	**100.00%**	**27,800.16**	**100.00%**

报告期内，公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他流动资产构成。上述三类资产占公司流动资产的比例合计超过 95%。报告期内，公司流动资产结构基本稳定。

公司 2018 年末流动资产有所增长，主要原因为公司从事产业园区经营与管理，日常经营活动现金流状况较好，使货币资金增加。

2019 年末流动资产下降，主要原因为：1）公司当年购买文创产业聚集区及综合配套服务区全部经营权和募集资金投资项目用地土地使用权；2）公司向参股公司绵阳智汇三新拆出资金 9,000 万元用于投资建设梓州制造产业园，使货币资金减少。

（1）货币资金

报告期各期末，公司货币资金的具体情况列示如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
现金	4.35	0.89	1.74

银行存款	21,410.39	30,054.44	25,425.20
其他货币资金	-	-	-
合计	**21,414.74**	**30,055.33**	**25,426.95**

公司 2019 年末货币资金较 2018 年末减少 8,640.59 万元，主要系 1）公司当年购买文创产业聚集区及综合配套服务区全部经营权和募集资金投资项目用地土地使用权；2）公司向参股公司绵阳智汇三新拆出资金 9,000 万元用于投资建设梓州制造产业园。

公司 2018 年末货币资金较 2017 年末增加 4,628.38 万元，主要系公司从事日常经营活动收到的银行存款增加。

报告期内，公司无其他货币资金。

（2）应收票据

①应收票据基本情况

报告期各期末，公司应收票据的具体情况列示如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	50.26	-	-
合计	**50.26**	**-**	**-**

报告期各期末，公司应收票据金额分别为 0 万元、0 万元、50.26 万元。2019 年末公司持有银行承兑汇票余额全部为成都世源频控技术股份有限公司背书转让用于支付房屋租金和企业综合服务费。报告期内公司不存在应收票据对外背书转让、质押或贴现的情形。

（3）应收账款

①应收账款基本情况

报告期各期末，应收账款账面价值分别为 1,325.06 万元、2,544.77 万元、2,323.16 万元，占流动资产比重分别为 4.77%、7.56%、8.95%。

报告期各期末，应收账款的基本情况列示如下：

单位：万元

种类	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项计提坏账准备	272.15	8.66%	272.15	100.00%	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,871.10	91.34%	547.94	19.08%	2,323.16
小计	**3,143.25**	**100.00%**	**820.09**	**26.09%**	**2,323.16**
种类	**2018 年 12 月 31 日**				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备	125.68	3.39%	125.68	100.00%	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	3,438.33	92.67%	893.56	25.99%	2,544.77
单项金额不重大但单项计提坏账准备	146.47	3.95%	146.47	100.00%	-
小计	**3,710.48**	**100.00%**	**1,165.71**	**31.42%**	**2,544.77**
种类	**2017 年 12 月 31 日**				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备	125.68	4.87%	125.68	100.00%	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,306.13	89.44%	981.07	42.54%	1,325.06
单项金额不重大但单项计提坏账准备	146.47	5.68%	146.47	100.00%	-
小计	**2,578.28**	**100.00%**	**1,253.22**	**48.61%**	**1,325.06**

②应收账款余额规模及变动分析

报告期内，公司应收账款占营业收入的变动趋势如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
期末应收账款余额	3,143.25	3,710.48	2,578.28
期末坏账准备余额	820.09	1,165.71	1,253.22
期末账面价值	2,323.16	2,544.77	1,325.06
主营业务收入	17,819.01	13,967.20	11,528.02
应收账款余额占当期主营业务收入比例	17.64%	26.57%	22.37%
应收账款余额增长率	-15.29%	43.91%	8.03%

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度	2017 年 12 月 31 日/2017 年度
主营业务收入增长率	27.58%	21.16%	24.77%
应收账款周转率（次）	7.33	7.30	9.67

公司 2018 年末相比 2017 年末应收账款余额有较大幅度上升，2019 年有所下降。2018 年末，公司应收账款余额较以前年度增长幅度较大，主要由当期主营业务收入的增长导致。2019 年末，公司应收账款余额较 2018 年末有所下降，主要系收回前期售房款所致。

公司 2017 年末应收账款余额的增长幅度低于主营业务收入，2018 年末应收账款余额的增长幅度高于主营业务收入，2019 年应收账款余额出现下降，总体来看，应收账款变动趋势基本与主营业务收入保持一致。2017 年末、2018 年末及 2019 年末，应收账款余额占同期主营业务收入的比例分别为 22.37%、26.57%和 17.64%，整体保持稳定。

③按账龄分析法确认坏账准备情况

报告期内，公司按照账龄分析法计提坏账准备的应收账款的账龄分布如下：

单位：万元

账龄	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	2,153.19	75.00%	2,325.82	67.64%	939.18	40.73%
1 至 2 年	306.96	10.69%	355.90	10.35%	2.91	0.13%
2 至 3 年	1.95	0.07%	1.60	0.05%	-	-
3 至 4 年	-	-	-	-	435.04	18.86%
4 年至 5 年	-	-	46.00	1.34%	709.00	30.74%
5 年以上	409.00	14.25%	709.00	20.62%	220.00	9.54%
合计	**2,871.10**	**100.00%**	**3,438.33**	**100.00%**	**2,306.13**	**100.00%**

报告期内，公司按照账龄分析法计提坏账准备的应收账款坏账准备的计提情况如下：

单位：万元

账龄	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

账龄	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	107.66	19.65%	116.29	13.01%	46.96	4.79%
1 至 2 年	30.70	5.60%	35.59	3.98%	0.29	0.03%
2 至 3 年	0.58	0.11%	0.48	0.05%	-	-
3 至 4 年	-	-	-	-	217.52	22.17%
4 至 5 年	-	-	32.20	3.60%	496.30	50.59%
5 年以上	409.00	74.64%	709.00	79.35%	220.00	22.42%
合计	**547.94**	**100.00%**	**893.56**	**100.00%**	**981.07**	**100.00%**

报告期内，公司按照账龄分析法计提坏账准备的应收账款中，账龄在一年以内的应收账款占比持续提升，公司应收账款回款有所好转。2019 年末账龄在一年以内的应收账款占比达到 75.00%，应收账款质量较好。

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，账龄在 3 年以上的应收账款占应收账款账面余额的比例分别为 59.15%、21.96%和 14.25%，主要为 2015 年以前公司开展园区物业对外销售业务尚未收回的售房款，自 2015 年 5 月起公司已不再从事园区物业对外销售业务。剔除上述尚未收回售房款影响，2017 年末、2018 年末和 2019 年末公司 1 年以内应收账款比例为 99.69%、86.68%和 87.45%。

报告期内，公司对未支付售房款的客户提起诉讼并约定回款时间，截至 2019 年末，尚未收回的售房款为 409 万元，仅占按照账龄分析法计提坏账准备的应收账款余额 14.25%，影响较小。公司已对上述应收账款充分计提坏账准备。

公司与可比上市公司按账龄分析法确认坏账准备的计提标准对比情况如下：

上市公司	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 至 4 年	4 至 5 年	5 年以上
浦东金桥	3%	15%	36%	56%	56%	100%
市北高新	10%	30%	80%	100%	100%	100%
张江高科	3%	10%	20%	50%	50%	100%
均值	**5.33%**	**18.33%**	**45.33%**	**68.67%**	**68.67%**	**100.00%**
本公司	**5%**	**10%**	**30%**	**50%**	**70%**	**100%**

数据来源：上市公司年报

根据上表，市北高新坏账准备计提标准与同行业公司差异明显，公司按账龄分析法确认坏账准备的计提比例与浦东金桥和张江高科无明显差异。

④2017 年和 2018 年单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款情况

2017 年和 2018 年，单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

单位：万元

单位名称	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
四川中视播众影视文化传播有限公司	125.68	125.68
合计	**125.68**	**125.68**

2017 年和 2018 年，单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款为应收四川中视播众影视文化传播有限公司租金及综合服务费。

四川中视播众影视文化传播有限公司自 2011 年 2 月 14 日起向公司租赁房屋。2013 年 10 月 14 日成都市武侯区人民法院调解并出具（2013）武侯民初字第 4230 号民事调解书，四川中视播众影视文化传播有限公司同意在 2013 年 11 月 30 日前支付拖欠租金、综合服务费和滞纳金合计 135.10 万元；2015 年 1 月 28 日四川中视播众影视文化传播有限公司仍未履行民事调解书所确定的义务，成都市武侯区人民法院出具（2014）武侯执字第 1537、1538 号执行裁定书。截至 2019 年末仍有 125.68 万元未收回，上述应收账款收回可能性较低，谨慎性考虑，公司对应收四川中视播众影视文化传播有限公司租金及综合服务费全额计提坏账准备。

⑤2017 年和 2018 年单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款情况

2017 年和 2018 年，单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

单位：万元

单位名称	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
成都犀星时代电子商务有限公司	14.95	14.95
成都犀星腾信科技有限公司	49.91	49.91
中恒创业节能环保科技有限公司	14.45	14.45
四川省省钱团网络科技有限责任公司	21.50	21.50
四川省中服信达信息技术有限公司	1.35	1.35
四川成农网电子商务有限公司	44.31	44.31
合计	**146.47**	**146.47**

2017 年和 2018 年，单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款为应收

成都犀星时代电子商务有限公司、成都犀星腾信科技有限公司、中恒创业节能环保科技有限公司、四川省省钱团网络科技有限责任公司、四川省中服信达信息技术有限公司和四川成农网电子商务有限公司租金及综合服务费。公司已对上述公司拖欠款项提起诉讼，上述应收账款收回可能性较低，谨慎性考虑，公司对上述应收租金及综合服务费全额计提坏账准备。

⑥2019 年单项计提坏账准备的应收账款

单位：万元

单位名称	2019 年 12 月 31 日
四川中视播众影视文化传播有限公司	125.68
成都犀星腾信科技有限公司	49.91
四川成农网电子商务有限公司	44.31
四川省省钱团网络科技有限责任公司	21.50
成都犀星时代电子商务有限公司	14.95
中恒创业节能环保科技有限公司	14.45
四川省中服信达信息技术有限公司	1.35
合计	**272.15**

2019 年末单项计提坏账准备的应收账款为应收四川中视播众影视文化传播有限公司、成都犀星时代电子商务有限公司、成都犀星腾信科技有限公司、中恒创业节能环保科技有限公司、四川省省钱团网络科技有限责任公司、四川省中服信达信息技术有限公司和四川成农网电子商务有限公司租金及综合服务费。公司已对上述公司拖欠款项提起诉讼，上述应收账款收回可能性较低，谨慎性考虑，公司对上述应收租金及综合服务费全额计提坏账准备。

保荐机构及发行人会计师对发行人报告期内应收账款及坏账计提情况进行了核查，报告期内公司应收款项坏账准备的计提符合《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定；不存在对关联方客户、优质客户、政府客户等信用风险较低的应收账款不计提坏账准备的情形。报告期应收账款坏账计提比例与同行业上市公司不存在明显差异。

⑦应收账款前五名情况

报告期各期末，公司前五名应收账款合计占比分别为 57.01%、56.57%、

49.52%，呈下降趋势，对公司生产经营无重大影响。

报告期内，公司应收账款前五名情况如下：

单位：万元

2019 年 12 月 31 日				
序号	**客户名称**	**金额**	**年限**	**占应收账款总额比例**
1	智谷云尚酒店管理（成都）有限公司	626.69	1 年以内	19.94%
2	成都蜀创源孵化器管理有限责任公司	339.42	1 年以内、1-2 年、2-3 年	10.80%
3	成都星声力量科技有限公司	240.34	1 年以内	7.65%
4	成都翼诚电子有限公司	200.00	5 年以上	6.36%
5	成都柏信电气有限公司	150.00	5 年以上	4.77%
合计		**1,556.45**	-	**49.52%**
2018 年 12 月 31 日				
序号	**客户名称**	**金额**	**年限**	**占应收账款总额比例**
1	铜道西南电子商务有限公司	1,136.90	1 年以内、1-2 年	30.64%
2	成都柏信电气有限公司	260.00	5 年以上	7.01%
3	成都蜀创源孵化器管理有限责任公司	253.15	1 年以内、1-2 年	6.82%
4	成都东骏云建科技有限公司	239.00	5 年以上	6.44%
5	成都翼诚电子有限公司	210.00	5 年以上	5.66%
合计		**2,099.05**	-	**56.57%**
2017 年 12 月 31 日				
序号	**客户名称**	**金额**	**年限**	**占应收账款总额比例**
1	成都蜀徽科技发展有限公司	435.04	3-4 年	16.87%
2	铜道西南电子商务有限公司	315.88	1 年以内	12.25%
3	成都柏信电气有限公司	260.00	4-5 年	10.08%
4	成都东骏云建科技有限公司	239.00	4-5 年	9.27%
5	四川汇金泰建筑工程有限责任公司	220.00	5 年以上	8.53%
合计		**1,469.92**	-	**57.01%**

上述公司前五名应收账款客户与公司均不存在关联关系。公司董事、监事、

高级管理人员，主要关联方及持有公司 5%以上股份的股东未持有公司前五名应收账款客户的任何权益。

⑧应收账款逾期及回款情况

根据合同结算条款，公司主要的结算方式为按季预付和按年预付，除合同结算条款外，公司无额外的信用政策及授信期限。除根据合同或协议的约定，客户的付款义务尚未发生的款项即免租期原因形成的应收账款外，期末应收余额均为逾期款项。具体如下：

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
应收账款期末余额	3,143.25	3,710.48	2,578.28
减：免租期影响余额	291.39	298.02	171.98
逾期应收账款金额	2,892.37	3,415.38	2,411.61
逾期应收账款占比（%）	92.02%	92.05%	93.54%

报告期内，逾期应收账款回款情况如下：

（1）2019 年逾期应收账款详细情况

单位：万元

单位名称	期末余额	逾期金额	逾期时间（月）	逾期原因	款项性质	账龄	2020 年 1-4 月回款金额	2020 年 1-4 回款金额占比（%）	坏账准备	未来回收可能性及坏账计提充分性
智谷云尚酒店管理（成都）有限公司	626.69	626.69	9	受客户自身资金安排影响暂未回款	租金及企业综合服务费、物管费	1 年以内	353.53	56.41	31.33	预计可以收回，已按预期信用损失法计提坏账准备
成都蜀创源孵化器管理有限责任公司	339.42	339.42	25	受客户自身资金安排影响暂未回款	租金及企业综合服务费	1 年以内、1-2 年、2-3 年	40.18	11.84	29.64	2020 年 4 月与对方重新签订还款承诺函，预计可以收回，已按预期信用损失法计提坏账准备
成都星声力量科技有限公司	240.34	240.34	4	受客户自身资金安排影响暂未回款	租金及企业综合服务费、物管费	1 年以内	240.34	100.00	12.02	期后已全部回款
成都翼诚电子有限公司	200.00	200.00	大于 60	前期售房款（注）	售房款	5 年以上	1.01	0.51	200.00	预计无法收回，全部计提坏账准备
成都柏信电气有限公司	150.00	150.00	大于 60	前期售房款（注）	售房款	5 年以上	21.24	14.16	150.00	期后已全部回款
四川中视播众影视文化传播有限公司	125.68	125.68	大于 60	涉诉款项、法院判决强制执行未果	租金	5 年以上	0.00	0.00	125.68	预计无法收回，全部计提坏账准备

单位名称	期末余额	逾期金额	逾期时间（月）	逾期原因	款项性质	账龄	2020 年 1-4 月回款金额	2020 年 1-4 回款金额占比（%）	坏账准备	未来回收可能性及坏账计提充分性
成都市武侯区机关事务中心	102.79	102.79	3	对方付款流程长	物业管理费	1 年以内	102.79	100.00	5.14	期后已全部回款
内江建工集团有限责任公司	100.00	100.00	5	对方付款流程长	园区运营费	1 年以内	70.00	70.00	5.00	预计能够收回，已按预期信用损失法计提坏账准备
成都启迪数字医疗科技发展有限公司	96.89	96.89	12	受客户自身资金安排影响暂未回款	租金及企业综合服务费、物管费	1 年以内	77.49	79.99	4.84	预计能够收回，已按预期信用损失法计提坏账准备
成都粤港澳川商创业孵化器有限公司	82.96	50.47	2	受客户自身资金安排影响暂未回款	租金及企业综合服务费	1 年以内	0.00	0.00		预计能够收回，已按预期信用损失法计提坏账准备
前十大应收账款以外其他客户余额合计	1,078.48	860.08					577.59	53.56	252.28	
合计	3,143.25	2,892.37					1,484.19	47.22	820.09	

注：报告期之前房产销售形成的应收账款，由于销售当期按揭贷款未予成功办理，部分客户未付款完成，报告期内逐年收回

（2）2018 年逾期应收账款详细情况

单位：万元

单位名称	期末余额	逾期金额	逾期时间（月）	逾期原因	款项性质	账龄	2020 年 1-4 月回款金额	2020 年 1-4 月回款金额占比（%）	2019 年回款金额	2019 年回款金额占比（%）	坏账准备	未来回收可能性及坏账计提充分性
铜道西南电子商务有限公司	1,136.90	1,098.42	15	受客户自身资金安排影响暂未回款	租金及企业综合服务费	1 年以内、1-2 年			1,136.90	100.00	69.75	期后已全部回款
成都柏信电气有限公司	260.00	260.00	大于 60	前期售房款	售房款	5 年以上	21.24	8.17	110.00	42.31	260.00	期后已全部回款
成都蜀创源孵化器管理有限责任公司	253.15	251.73	13	受客户自身资金安排影响暂未回款	租金及企业综合服务费	1 年以内、1-2 年	40.18	15.87	7.47	2.95	13.04	预计能够收回，已按预期信用损失法计提坏账准备
成都东骏云建科技有限公司	239.00	239.00	大于 60	前期售房款	售房款	5 年以上	59.00	24.69	180.00	75.31	239.00	期后已全部回款
成都翼诚电子有限公司	210.00	210.00	大于 60	前期售房款	售房款	5 年以上	1.01	0.48	10.00	4.76	210.00	预计无法收回，全部计提坏账
武侯资本及其关联方	160.16	136.55	22	对方付款流程长	租金及企业综合服务费	1 年以内，1-2 年			160.16	100.00	10.42	期后已全部回款
四川正恒威实业有限公司	149.32	145.07	12	受客户自身资金安排影响暂未回款	租金及企业综合服务费	1 年以内			149.32	100.00	7.47	期后已全部回款
四川中视播	125.68	125.68	大于 60	涉诉款项，	租金	5 年以上					125.68	预计无法收回，

单位名称	期末余额	逾期金额	逾期时间（月）	逾期原因	款项性质	账龄	2020 年 1-4 月回款金额	2020 年 1-4 月回款金额占比（%）	2019 年回款金额	2019 年回款金额占比（%）	坏账准备	未来回收可能性及坏账计提充分性
众影视文化传播有限公司				法院判决强制执行未果。								全部计提坏账
内江建工集团有限责任公司	125.00	125.00	5	对方付款流程长	园区运营费	1 年以内			125.00	100.00	6.25	期后已全部回款
成都星声力量科技有限公司	83.53	83.53	17	受客户自身资金安排影响暂未回款	企业综合服务费	1 年以内、1-2 年			83.53	100.00	5.23	期后已全部回款
前十大应收账款以外其他客户余额合计	967.73	740.40					0.80	0.08	698.45	72.17	218.87	
合计	**3,710.48**	**3,415.38**					**122.24**	**3.29**	**2,660.84**	**71.71**	**1,165.71**	

（3）2017 年逾期应收账款详细情况

单位：万元

单位名称	期末余额	逾期金额	逾期时间（月）	逾期原因	款项性质	账龄	2020年1-4月回款金额	2020年1-4月回款金额占比（%）	2019年回款金额	2019年回款金额占比（%）	2018年回款金额	2018年回款金额占比（%）	坏账准备	未来回收可能性及坏账计提充分性
成都蜀徽科技发展有限公司	435.04	435.04	42	前期售房款	售房款	3-4年					435.04	100.00	217.52	期后已全部回款
铜道西南电子商务有限公司	315.88	219.68	3	受客户自身资金安排影响暂未回款	租金及企业综合服务费	1年以内			315.88	100.00			15.79	期后已全部回款
成都柏信电气有限公司	260.00	260.00	44	前期售房款	售房款	4-5年	21.24	8.17	110.00	42.31			182.00	期后已全部回款
成都东骏云建科技有限公司	239.00	239.00	43	前期售房款	售房款	4-5年	59.00	24.69	180.00	75.31			167.30	期后已全部回款
四川汇金泰建筑工程有限责任公司	220.00	220.00	大于60	前期售房款	售房款	5年以上		0.00		0.00	220.00	100.00	220.00	期后已全部回款
成都翼诚电子有限公司	210.00	210.00	43	前期售房款	售房款	4-5年	1.01	0.48	10.00	4.76			147.00	预计无法收回，全部计提坏账
四川中视播众影视文化	125.68	125.68	大于60	涉诉款项，法院	租金	5年以上							125.68	预计无法收回，全部计

单位名称	期末余额	逾期金额	逾期时间（月）	逾期原因	款项性质	账龄	2020年1-4月回款金额	2020年1-4月回款金额占比（%）	2019年回款金额	2019年回款金额占比（%）	2018年回款金额	2018年回款金额占比（%）	坏账准备	未来回收可能性及坏账计提充分性
传播有限公司				判决强制执行未果										提坏账
成都武侯新城建设管理委员会	80.15	80.15	10	对方付款流程长	租金及企业综合服务费	1年以内					80.15	100.00	4.01	期后已全部回款
京东集团及其关联方	75.45	75.45	1	对方付款流程长	租金及企业综合服务费	1年以内					75.45	100.00	3.37	期后已全部回款
武侯资本及其关联方	67.44	67.44	18	对方付款流程长	租金及企业综合服务费	1年以内			53.48	79.30	13.96	20.70	3.77	期后已全部回款
前十大应收账款以外其他客户余额合计	549.65	479.17					7.11	1.29	59.93	10.90	320.08	58.23	166.77	
合计	**2,578.28**	**2,411.61**					**88.37**	**3.43**	**729.29**	**28.29**	**1,144.68**	**44.40**	**1,253.22**	

2017 年末和 2018 年末应收账款期后未全部回款，主要系报告期前房产销售形成的应收账款，部分客户未完成付款，发行人已全额计提坏账准备。

（4）预付款项

报告期内，公司预付款项情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预付款项	27.31	16.00	-

报告期各期末，公司预付款项分别为 0 万元、16.00 万元和 27.31 万元，占公司流动资产比例分别为 0%、0.05%和 0.11%。2018 年末公司预付账款主要为预付国泰君安 2019 年新三板持续督导费用；2019 年末公司预付账款主要为预付成都市中兴供水有限公司和国网四川省电力公司成都供电公司水、电费。

（5）其他应收款

报告期各期末，公司其他应收款情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
其他应收款账面余额	1,296.47	346.71	365.32
坏账准备	273.20	199.33	160.57
其他应收款账面价值	1,023.27	147.38	204.75
占流动资产比例	3.94%	0.44%	0.74%

报告期各期末，公司其他应收款账面价值分别为 204.75 万元、147.38 万元和 1,023.27 万元，占公司流动资产比例分别为 0.74%、0.44%和 3.94%，主要为天然气用气保证金、土地履约保证金等。2019 年，公司其他应收款增加，主要系公司全资子公司智汇恒科技购买土地使用权缴纳的土地履约保证金 799.28 万元。报告期内，公司其他应收款账面余额构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金、保证金	1,109.38	85.57%	262.10	75.60%	260.10	71.20%
代收代缴水电气费	136.32	10.51%	-	-	-	-

应收暂付款	40.01	3.09%	83.96	24.22%	90.86	24.87%
其他	10.76	0.83%	0.65	0.19%	14.36	3.93%
合计	**1,296.47**	**100.00%**	**346.71**	**100.00%**	**365.32**	**100.00%**

截至 2019 年末，其他应收款前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占比	坏账准备
成都武侯新城建设管理委员会	押金保证金	799.28	1 年以内	61.65%	39.96
四川联发天然气有限责任公司	押金保证金	260.10	3-4 年、4-5 年、5 年以上	20.06%	207.05
国网四川省电力公司成都供电公司	押金保证金	50.00	1 年以内	3.86%	2.50
成都市武侯区机关事务管理局	代收代缴水电气费	43.29	1 年以内	3.34%	2.16
四川辉业机电安装工程有限公司	应收暂付款	11.77	5 年以上	0.91%	11.77
合计		**1,164.45**	**-**	**89.82%**	**263.45**

截至 2019 年末，公司其他应收款质量良好。公司其他应收款账龄分布具体见下表：

单位：万元

账龄	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,012.01	78.06%	9.22	2.66%	29.91	8.19%
1 至 2 年	-	-	16.44	4.74%	74.57	20.41%
2 至 3 年	12.59	0.97%	68.27	19.69%	145.00	39.69%
3 至 4 年	19.10	1.47%	145.00	41.82%	15.44	4.23%
4 至 5 年	145.00	11.18%	11.77	3.40%	-	-
5 年以上	107.77	8.31%	96.00	27.69%	100.39	27.48%
合计	**1,296.47**	**100.00%**	**346.71**	**100.00%**	**365.32**	**100.00%**

2017 年和 2018 年其他应收款包括应收关联方往来款，主要系应收控股股东西部智谷公司的代垫水工程款 49.17 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，西部智谷公司已经偿还上述款项。

（6）一年内到期的非流动资产

报告期内，公司一年内到期的非流动资产情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应计委托贷款利息	9.00	-	-

报告期内，公司一年内到期的非流动资产为 0 万元、0 万元和 9.00 万元，2019 年主要为向参股公司绵阳智汇三新委托贷款的应计利息。

（7）其他流动资产

报告期各期末，公司其他流动资产具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预缴企业所得税	729.83	66.40%	729.83	82.63%	729.83	86.53%
预缴增值税	237.21	21.58%	153.42	17.37%	100.66	11.94%
预付 IPO 中介费	132.08	12.02%	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	12.90	1.53%
合计	**1,099.12**	**100.00%**	**883.26**	**100.00%**	**843.40**	**100.00%**

报告期各期末，其他流动资产金额分别为 843.40 万元、883.26 万元、1,099.12 万元，主要为公司预缴企业所得税。2019 年末其他流动资产较上年末上升 24.44%，主要系新增预付 IPO 中介费。

3、非流动资产结构及其变化分析

报告期各期末，公司非流动资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
债权投资	9,000.00	3.49%	-	-	-	-
长期股权投资	967.60	0.38%	-	-	-	-
投资性房地产	228,610.52	88.62%	236,270.66	99.17%	242,941.57	95.45%
固定资产	1,424.31	0.55%	1,406.08	0.59%	11,094.09	4.36%
在建工程	308.28	0.12%	-	-	-	-
无形资产	17,410.13	6.75%	226.61	0.10%	70.60	0.03%
递延所得税资产	258.67	0.10%	333.33	0.14%	418.68	0.16%
非流动资产合计	**257,979.51**	**100.00%**	**238,236.68**	**100.00%**	**254,524.94**	**100.00%**

2018 年公司非流动资产同比下降，主要系向西部智谷公司出售部分非经营性资产，公司固定资产减少导致；2019 年公司非流动资产同比增加，主要系：1）公司向西部智谷公司购买文创产业聚集区及综合配套服务区全部经营权，无形资产增加；2）公司购买募集资金用地土地使用权，无形资产增加；3）公司向参股公司绵阳智汇三新拆借资金 9,000 万元，债权投资增加。

（1）债权投资

报告期各期末，公司债权投资构成情况见下表：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
委托贷款	9,000.00	-	-

报告期内，债权投资系公司通过委托贷款方式对参股公司绵阳智汇三新发放的借款。公司持有绵阳智汇三新 7.74%股权，三台工投作为绵阳智汇三新控股股东，持有 92.26%股权。绵阳智汇三新为梓州织造产业园建设项目公司及物业持有方，公司为梓州织造产业园提供招商、园区规划方案设计、运营管理等服务，并向绵阳智汇三新收取园区运营服务费。

2018 年 10 月，成都市武侯区和绵阳市三台县两地政府围绕错位互补、有机融合、一体发展实现共赢的目标，签署了《武侯区人民政府、三台县人民政府区域协调发展战略合作协议》。2019 年，公司参与三台工投产业咨询、梓州织造产业园建设项目投资合作方及项目运营服务方招标，根据招标文件要求，公司需向合资公司提供借款，用于建设梓州织造产业园。因此，公司与绵阳智汇三新签订《最高额借款合同》，按项目建设进度向绵阳智汇三新提供总额不超过人民币 4.9 亿元的借款用于建设梓州织造产业园。截至报告期末，公司已向绵阳智汇三新提供借款 9,000 万元。

截至本招股说明书签署日，公司已经与绵阳智汇三新、乐山市商业银行股份有限公司成都分行签订《资金三方监管协议》，开立资金专户，该专户仅用于三台梓州工业园项目建设及经公司许可的绵阳智汇三新日常经营性支出、项目投资及偿还股东借款，不得用作其他用途。截至报告期末，公司已向绵阳智汇三新提供的借款 9,000 万元仍在上述专户中，并将按照项目建设进度使用。此外，绵阳智汇三新和三台工投分别与公司签订《最高额抵押合同》和《最高额保证担保合

同》，为公司向绵阳智汇三新提供总额不超过人民币 4.9 亿元借款提供担保。

（2）长期股权投资

报告期各期末，公司长期股权投资具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
绵阳智汇三新	967.60	-	-
减：长期股权投资减值准备		-	-
长期股权投资净值	967.60	-	-

报告期各期，长期股权投资的投资收益具体如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
绵阳智汇三新	-32.40	-	-

2019 年 2 月公司与三台工投共同设立绵阳智汇三新，公司持有绵阳智汇三新 7.74%股权。由于公司在绵阳智汇三新董事会中占有一个席位，能够对绵阳智汇三新生产经营决策施加重大影响，故采用权益法在长期股权投资科目核算。公司投资的目的是与三台工投设立合资公司作为梓州织造产业园建设项目的投资实施主体，由合资公司持有梓州织造产业园产权，公司后续为合资公司提供梓州织造产业园招商、园区规划、企业综合服务等相关运营服务。目前梓州织造产业园建设项目正常推进，该笔投资不存在减值迹象。

（3）投资性房地产

报告期各期末，公司投资性房地产构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋建筑物	218,912.97	95.76%	226,510.39	95.87%	232,954.83	95.89%
土地使用权	9,697.55	4.24%	9,760.27	4.13%	9,986.75	4.11%
合计	**228,610.52**	**100.00%**	**236,270.66**	**100.00%**	**242,941.57**	**100.00%**

报告期内，公司投资性房地产主要是自有房产运营园区的房屋建筑物及土地使用权，用于赚取租金收益。公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按期计提折旧或摊销。2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司投资性房地产账面

价值分别为 242,941.57 万元、236,270.66 万元和 228,610.52 万元，占各期末非流动资产金额的比重分别为 95.45%、99.17%和 88.62%。

报告期内，公司投资性房地产账面价值变动主要系计提折旧摊销导致。

（4）固定资产

1）固定资产变动分析

报告期内，公司固定资产情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	1,320.72	92.73%	1,352.24	96.17%	11,033.51	99.45%
办公设备	32.89	2.31%	18.20	1.29%	13.85	0.12%
其他设备	70.70	4.96%	35.64	2.53%	46.73	0.42%
合计	**1,424.31**	**100.00%**	**1,406.08**	**100.00%**	**11,094.09**	**100.00%**

报告期各期末，公司固定资产分别为 11,094.09 万元、1,406.08 万元和 1,424.31 万元。公司固定资产主要为房屋及建筑物，占公司固定资产比例超过 90%。公司房屋及建筑物主要是自用招商中心办公楼等。

报告期各期末，公司房屋及建筑物净值分别为 11,033.51 万元、1,352.24 万元和 1,320.72 万元。2018 年房屋及建筑物净值大幅下降主要系公司向西部智谷公司出售非经营性资产所致。

2）固定资产成新率情况

2019 年末，公司固定资产整体成新率 78.64%，其中主要固定资产房屋及建筑物成新率为 83.96%，使用状态良好，具体如下表：

单位：万元

类别	折旧年限（年）	原值	累计折旧	累计减值准备	净值	成新率
房屋及建筑物	40-50	1,573.11	252.39	-	1,320.72	83.96%
办公设备	3-5	123.13	90.24	-	32.89	26.71%
其他设备	5	114.88	44.17	-	70.70	61.55%
合计		1,811.11	386.80	-	1,424.31	78.64%

3）固定资产折旧年限同行业比较

公司与同行业上市公司同类固定资产折旧年限不存在重大差异。公司与可比

上市公司固定资产折旧年限对比情况如下：

单位：年

上市公司	房屋及建筑物	办公设备及其他设备
浦东金桥	20-40	3、5
市北高新	20-40	5
张江高科	45	3-5、5-10
本公司	**40-50**	**2-5、5**

数据来源：上市公司年报

（5）在建工程

报告期内，公司在建工程情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
三台县智谷智能制造产业园	135.80	44.05%	-	-	-	-
智 C8 文化创意产业园	172.48	55.95%	-	-	-	-
合计	**308.28**	**100.00%**	-	-	--	-

报告期各期末，公司在建工程分别 0 万元、0 万元和 308.28 万元。2019 年末公司在建工程为本次募集资金投资项目。

（6）无形资产

报告期各期末，公司无形资产具体明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
土地使用权	9,353.42	9,169.72	84.37	69.13	84.37	70.60
软件	200.73	150.59	171.80	157.48	-	-
经营权	9,092.31	8,089.82	-	-	-	-
无形资产合计	**18,646.46**	**17,410.13**	**256.17**	**226.61**	**84.37**	**70.60**

2017 年和 2018 年，公司主要无形资产包含土地使用权和软件。土地使用权为招商中心自用土地，报告期内土地使用权账面价值变动主要系计提折旧导致；2018 年新增软件主要为委托深圳市左邻永佳科技有限公司开发的园区运营服务管理平台软件“智谷汇 APP”。

2019 年公司土地使用权原值增加 9,269.04 万元，系公司当年同一控制下合并智汇恒科技持有土地使用权 8,032.80 万元，以及公司全资子公司绵阳飞地公司当年购买土地使用权 1,236.24 万元，上述土地使用权拟用于公司首次公开发行募集投资项目；2019 年公司经营权原值增加 9,092.31 万元，系公司向西部智谷公司购买文创产业聚集区及综合配套服务区的全部经营权。

（7）递延所得税资产

报告期各期末，公司递延所得税资产分别为 418.68 万元、333.33 万元和 258.67 万元，较为稳定。公司递延所得税资产主要系公司计提应收账款坏账准备、其他应收款坏账准备、可抵扣亏损产生的可抵扣暂时性差异形成的递延所得税资产。递延所得税资产形成情况如下表：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,053.32	258.67	1,365.04	333.33	1,413.79	351.02
可抵扣亏损	-	-	-	-	270.65	67.66
合计	**1,053.32**	**258.67**	**1,365.04**	**333.33**	**1,684.44**	**418.68**

（二）负债构成分析

报告期各期末，公司负债具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	19,848.26	72.69%	22,524.49	100.00%	38,133.35	100.00%
非流动负债	7,458.26	27.31%	-	-	-	-
负债合计	**27,306.52**	**100.00%**	**22,524.49**	**100.00%**	**38,133.35**	**100.00%**

报告期各期末，公司负债总额分别为 38,133.35 万元、22,524.49 万元、27,306.52 万元，2018 年负债总额较 2017 年减少 40.93%，主要系公司退还 2017 年控股股东西部智谷公司多支付的股权认购款，其他应付款下降导致。从负债构成来看，公司负债主要为流动负债。

1、流动负债分析

报告期各期末，公司流动负债具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	10,072.60	50.75%	16,688.21	74.09%	21,931.98	57.51%
预收账款	1,336.07	6.73%	614.49	2.73%	224.22	0.59%
应付职工薪酬	202.23	1.02%	197.68	0.88%	142.17	0.37%
应交税费	1,522.73	7.67%	1,286.03	5.71%	1,433.82	3.76%
其他应付款	4,466.10	22.50%	3,738.09	16.60%	14,401.14	37.77%
一年内到期的非流动负债	2,248.53	11.33%	-	-	-	-
流动负债合计	**19,848.26**	**100.00%**	**22,524.49**	**100.00%**	**38,133.35**	**100.00%**

公司流动负债主要由应付账款及其他应付款等构成。公司主要流动负债构成及变动情况如下：

（1）应付账款

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付账款	10,072.60	16,688.21	21,931.98

报告期各期末，公司应付账款余额分别为 21,931.98 万元、16,688.21 万元和 10,072.60 万元。

1）应付账款账龄分析

报告期各期末应付账款余额分别为 21,931.98 万元、16,688.21 万元和 10,072.60 万元，占流动负债比重分别为 57.51%、74.09%和 50.74%。

报告期各期末，公司一年以上的应付账款占比较高，账龄一年以上的应付账款主要是应付工程款。

报告期各期末，公司应付账款账龄分布情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	790.63	7.85%	733.54	4.40%	258.92	1.18%
1 年及以上	9,281.97	92.15%	15,954.67	95.60%	21,673.06	98.82%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合计	**10,072.60**	**100.00%**	**16,688.21**	**100.00%**	**21,931.98**	**100.00%**

2）应付账款按性质分类

报告期各期末，应付账款主要包括应付工程款和应付物业费。

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付工程款	9,282.19	92.15%	15,974.11	95.72%	21,564.34	98.32%
应付物业费	524.54	5.21%	363.24	2.18%	273.03	1.24%
其他	265.87	2.64%	350.86	2.10%	94.62	0.43%
合计	**10,072.60**	**100.00%**	**16,688.21**	**100.00%**	**21,931.98**	**100.00%**

公司与工程建造公司签订合同，按照合同约定的工程完工进度支付工程款。报告期内应付工程款减少，主要系 2018 年以来公司新增建设工程较少，公司陆续支付工程款导致。

2018 年末公司应付物业费增加，主要系 2019 年公司与电子信息产业园物业公司合同到期，公司履行招投标程序重新选定物业公司，暂扣正在服务物业公司 2018 年末最后 3 个月空置物业费作为投标保证金导致。2019 年末公司应付物业费增加，主要系自 2019 年 10 月公司将物业管理服务模式由委托物业管理公司管理并向物业管理公司缴纳空置物业费，变更为由公司与入驻企业签订《物业服务合同》收取物业费并每年按固定金额向物业管理公司支付费用，公司新增物业管理收入同时每年向物业管理公司支付的物业费增加。应付账款其他主要为应付律师事务所、资产评估事务所、工程设计审查公司及工程咨询公司等中介机构服务费。

2019 年末，公司应付账款余额中不存在应付关联方款项。

（2）预收账款

报告期各期末，公司预收账款如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

1 年以内	1,138.95	85.25%	604.70	98.41%	214.46	95.65%
1 年及以上	197.11	14.75%	9.79	1.59%	9.76	4.35%
合计	**1,336.07**	**100.00%**	**614.49**	**100.00%**	**224.22**	**100.00%**

公司预收账款主要为部分客户提前支付的房屋租金和服务费，2017 年末、2018 年末和 2019 年末公司的预收账款余额分别为 224.22 万元、614.49 万元、1,336.07 万元，占公司期末流动负债的金额比例分别为 0.59%、2.73%、6.73%，其中一年内预收款占比在 85%以上。2018 年预收账款较 2017 年增加，主要系：1）公司业务规模扩大，向园区入驻企业预收的租金及服务费增加；2）当年公司与成都首中首泊停车场管理有限公司签订《西部智谷停车设施租赁协议》，成都首中首泊停车场管理有限公司提前支付数据接入费用 200 万元。2019 年预收账款较 2018 年有较大幅度增加，主要系：1）公司业务规模扩大，向园区入驻企业预收的租金及服务费增加；2）公司全资子公司新创公司向三台县工投建设发展有限公司预收咨询费 400.94 万元。

（3）应付职工薪酬

报告期各期末，公司应付职工薪酬情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
短期薪酬	202.23	197.67	142.17
离职后福利—设定提存计划	-	-	-
合计	**202.23**	**197.68**	**142.17**

1）短期薪酬明细情况

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	196.41	191.54	137.88
工会经费和职工教育经费	5.82	6.13	4.29
合计	**202.23**	**197.67**	**142.17**

2）设定提存计划明细情况

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日

基本养老保险	-	38.87	-
合计	-	**38.87**	-

公司应付职工薪酬主要由工资、奖金、津贴和补贴及社会保险费等构成。2018年公司应付职工薪酬同比增加 39.04%，主要原因为：一方面，公司执行跨区域发展战略，增加员工负责项目的对外开拓及服务提供；另一方面，自 2018 年 7 月 1 日起公司执行新的薪酬体系和标准，普遍调增了员工工资。

报告期内，公司按规定计提并支付职工薪酬。

（4）应交税费

报告期末，公司应交税费明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
土地增值税	607.72	607.72	607.72
企业所得税	333.89	193.75	318.57
增值税	312.93	247.91	152.00
房产税	191.37	204.00	237.93
印花税	47.35	2.17	88.75
代扣代缴个人所得税	13.82	16.76	16.15
城市维护建设税	9.13	8.00	6.39
教育费附加	3.91	3.43	2.74
地方教育附加	2.61	2.30	1.83
其他	-	-	1.75
合计	**1,522.73**	**1,286.03**	**1,433.82**

（5）其他应付款

报告期末，公司其他应付款明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
押金、保证金、质保金	3,702.85	3,111.60	3,128.25
应付暂收款	551.34	308.90	253.16
代收房屋租金	146.54	234.25	163.35
应退关联方款	-	-	10,789.81
其他	65.38	83.34	66.57
合计	**4,466.10**	**3,738.09**	**14,401.14**

报告期各期末，公司其他应付款余额主要系收到缴纳的押金、保证金、质保

金等。2017 年末应退关联方款主要系公司收到控股股东西部智谷公司债转股溢交款 10,789.81 万元，2018 年公司向西部智谷公司退还上述款项，详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易”之“（三）关联方应收应付款情况”。截至 2019 年末，公司不存在与关联方之间的其他应付款项。

（6）一年内到期的非流动负债

报告期末，公司一年内到期的非流动负债如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动负债	2,248.53	-	-
合计	**2,248.53**	-	-

一年内到期的非流动负债系公司长期应付款中一年内需要偿还的部分。

2、非流动负债分析

公司非流动负债包括长期应付款、递延收益，明细情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期应付款	6,236.46	83.62%	-	-	-	-
递延收益	1,221.80	16.38%	-	--	-	-
非流动负债合计	**7,458.26**	**100.00%**	-	-	-	-

（1）长期应付款

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
分期购买资产款（经营权）	6,236.46	-	-
合计	6,236.46	-	-

2019 年公司向西部智谷公司购买文创产业聚集区及综合配套服务区全部经营权，采购价款分 2019 年 9 月 30 日前、2020 年 6 月 30 日前、2021 年 6 月 30 日前、2022 年 6 月 30 日前、2023 年 6 月 30 日前五期支付。截至 2019 年 12 月 31 日，该经营权长期应付款余额为 6,236.46 万元。

（2）递延收益

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
武侯（三台）智谷智能制造产业园项目	1,221.80	-	-
合计	**1,221.80**	**-**	**-**

根据 2019 年 7 月三台县人民政府与公司签署的《武侯（三台）智谷智能制造产业园项目投资协议书》，公司在缴纳首期项用地土地出让金后，获得产业扶持资金 1,230.00 万元，计入与资产相关的政府补助。

（三）所有者权益构成分析

报告期内，公司所有者权益情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
实收资本（或股本）	26,685.85	133,429.26	133,429.26
资本公积	212,574.95	105,825.14	105,825.14
盈余公积	207.65	143.41	121.38
未分配利润	16,960.50	9,829.72	4,815.99
归属于母公司所有者权益合计	256,428.96	249,227.52	244,191.76
少数股东权益	190.90	131.40	-
合计	**256,619.86**	**249,358.92**	**244,191.76**

1、股本变动情况

报告期各期末，公司股本变动情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
股本	26,685.85	133,429.26	133,429.26

2019 年 5 月 14 日，公司召开第一届董事会第二十一次会议，审议通过《关于实施缩股的议案》。公司拟以现有总股本 1,334,292,571 股为基数，按 5:1 的比例对实施缩股方案股权登记日登记在册的全体股东进行等比例缩股。缩股完成后，公司总股本为 266,858,514 股，每股面值仍为人民币 1 元。公司总股本减少 1,067,434,057 股，减少的股本计入公司的资本公积。

2019 年 5 月 14 日，公司收到成都市武侯区国有资产监督管理和金融工作局《关于同意成都武侯高新技术产业发展股份有限公司等比例缩股相关事项的批

复》（成武国资和金融局〔2019〕34 号）。

2019 年 5 月 30 日，公司召开 2019 年第三次临时股东大会审议《关于实施缩股的议案》，并于 5 月 31 日对外公告了《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司 2019 年第三次临时股东大会决议公告》、《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司关于实施缩股通知债权人的公告》。

2019 年 6 月 1 日，公司在四川日报刊登了《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司减少注册资本公告》。公司于 2019 年 6 月 6 日通过书面发函的方式通知了主要债权人。截至 2019 年 7 月 15 日即最晚有效申报期，无债权人要求公司清偿债务或提供相关担保。

2019 年 8 月 7 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）、北京市重光律师事务所、国泰君安证券股份有限公司针对公司缩股事宜分别出具了《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司专项核查报告》、《重光律师事务所关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司实施缩股方案之法律意见书》、《国泰君安证券股份有限公司关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司拟实施缩股的合法合规性意见》。2019 年 8 月 29 日，公司收到全国股份转让系统《关于同意成都武侯高新技术产业发展股份有限公司实施缩股的函》。

2019 年 5 月 22 日、5 月 29 日、6 月 5 日、6 月 13 日、6 月 20 日、6 月 27 日、7 月 4 日、7 月 11 日、7 月 18 日、7 月 25 日、8 月 1 日、8 月 8 日、8 月 15 日、8 月 22 日、8 月 29 日、9 月 5 日、9 月 12 日，公司按规定分别对外公告了《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司关于拟实施缩股的进展公告》。

截至 2019 年 9 月 20 日下午全国中小企业股份转让系统收市后，在中国证券登记结算有限责任公司北京分公司登记在册的本公司股东全部参加本次缩股方案的实施。全体股东减少的股份由中国证券登记结算有限责任公司北京分公司根据方案实施股份变更登记日登记在册的全体股东持股数，按比例自动从账户扣除。缩股的股份扣减及零碎股的处理由中国证券登记结算有限责任公司北京分公司统一按照缩股比例自动扣减每个股东的所持股份，由缩股所产生的零碎股参照权益分配所产生的零碎股处理。

公司股票停牌前最近有成交转让日（2019 年 1 月 25 日）的收盘价为 7.80 元

/股，实施缩股前公司原总股本为 1,334,292,571 股，公司完成缩股后公司的总股本为 266,858,514 股，根据相关规定，公司股票缩股完成后的股票参考价为 39.00 元/股。

除上述增减变动外，报告期内公司股本总额、股东及所持股份、比例未发生变动。

2、资本公积变动情况

报告期各期末，公司资本公积变动情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资本公积	212,574.95	105,825.14	105,825.14

2019 年末，公司资本公积较 2018 年末增加 106,749.81 万元，其中，资本公积—股本溢价增加 106,743.41 万元系缩股所致，有关内容详见上节。资本公积—其他资本公积增加 6.41 万元，系 2019 年购买子公司智汇恒科技所致。

3、盈余公积变动情况

报告期各期末，公司盈余公积变动情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
盈余公积	207.65	143.41	121.38

报告期内公司盈余公积余额全部为法定盈余公积，公司按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积金，报告期各期末，盈余公积持续增长。

4、未分配利润变动情况

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
年初未分配利润	9,829.72	4,815.99	1,798.39
加：本年归属于母公司所有者的净利润	7,195.03	5,035.76	3,017.60
减：提取法定盈余公积	64.25	22.03	-
应付普通股股利	-	-	-
其他变动	-	-	-
年末未分配利润	16,960.50	9,829.72	4,815.99

报告期内，公司净利润稳定增长，使发行人报告期各期末未分配利润持续增加。

（四）资产周转能力分析

1、资产周转能力指标

报告期内，公司资产周转能力指标如下：

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次/年）	7.33	7.30	9.67
存货周转率（次/年）	-	-	-

2017 年至 2019 年，公司应收账款周转率分别为是 9.67 次/年、7.30 次/年和 7.33 次/年，2018 年和 2019 年较 2017 年下降，主要系部分大客户内部付款结算流程较长，年末未能及时回款所致。公司已重点对该类大客户进行提前催收。

报告期内，公司账面无存货，因此无需计算存货周转率。

2、同行业可比公司资产周转能力对比分析

报告期内，公司应收账款周转能力指标与同行业可比公司的情况如下：

同行业可比公司	应收账款周转率（次/年）		
	2019 年度	2018 年度	2017 年度
浦东金桥	17.43	13.42	9.36
市北高新	4.54	8.86	42.91
张江高科	7.03	4.74	4.68
平均	9.67	9.01	18.98
公司	7.33	7.30	9.67

数据来源：上市公司年报

报告期内，公司应收账款周转率低于同行业可比公司平均水平，主要原因为：

（1）2017 年公司应收账款周转率低于行业平均水平主要系可比上市公司中，市北高新应收账款周转率较高，异于同行业上市公司水平。剔除市北高新后，2017 年可比上市公司应收账款周转率均值为 7.02，低于公司 2017 年应收账款周转率。

（2）2018 年和 2019 年公司应收账款周转率略低于行业平均水平主要系公司部分客户规模较大，内部付款结算周期较长，导致年末未能及时支付租金和服务费。公司的主要客户商业信用记录良好，截至本招股说明书签署日，除全额计

提坏账准备的应收账款外，公司 2019 年末前五大应收账款客户期后回款情况如下：

单位：万元

客户名称	金额	截至 4 月 30 日期后回款金额	期后回款占比
智谷云尚酒店管理（成都）有限公司	626.69	353.53	56.41%
成都蜀创源孵化器管理有限责任公司	339.42	40.18	11.84%
成都星声力量科技有限公司	240.34	284.75	118.48%
成都市武侯区机关事务管理局	102.79	102.79	100.00%
内江建工集团有限责任公司	100.00	70.00	70.00%
合计	**1,409.25**	**851.25**	**60.40%**

报告期内，公司建立了完善的应收账款管理制度，落实了责任到人的催收制度。

十五、偿债能力、流动性与持续经营能力的分析

（一）偿债能力分析

1、公司偿债能力指标

报告期各期末，公司主要偿债能力指标变动情况如下：

主要财务指标	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.31	1.49	0.73
速动比率（倍）	1.31	1.49	0.73
资产负债率（合并）	9.62%	8.28%	13.51%
主要财务指标	**2019 年度**	**2018 年度**	**2017 年度**
息税折旧摊销前利润（万元）	15,448.21	11,823.34	9,467.81
利息保障倍数（倍）	1,242.54	-	-

2、偿债能力分析

公司属于园区运营与管理行业，自有房产运营项目是公司重要的运营模式。行业特点和业务模式决定了发行人在园区集中建设期对资金的需求量较大，园区运营和管理期间对资金的需求量相对较小。公司目前的自有房产运营项目 IT 软件动漫创意产业园、电子信息产业园、中小企业创业孵化中心配套基础设施、成都武侯高新技术创业服务中心均在 2015 年及以前正式投入使用，报告期内公司

未进行大规模新园区修建。

2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司资产负债率分别为 13.51%、8.28%、9.62%，2018 年末资产负债率较低的主要原因为公司退还西部智谷公司债转股溢交款，使得总负债下降 10,789.81 万元，资产负债率下降。2019 年公司资产负债率上升，主要系：1）公司当年购买文创产业聚集区及综合配套服务区分期支付价款，计入长期应付款，导致总负债增加 6,236.46 万元；2）2019 年三台县人民政府与公司签署的《武侯（三台）智谷智能制造产业园项目投资协议书》，公司取得与资产相关的政府补助，计入递延收益，导致总负债增加 1,221.80 万元。报告期内，公司资产负债率较低，长期偿债能力良好。

报告期内，公司未通过短期银行借款进行融资，速动比率较高，公司短期偿债风险低。由于公司流动资产中无存货，因此流动比率和速动比率一致。2018 年公司流动比率和速动比率较 2017 年有较大幅度改善，主要系公司退还西部智谷公司债转股溢交款 10,789.81 万元，导致流动负债减小所致。

2017 年、2018 年、2019 年，公司息税折旧摊销前利润分别为 9,467.81 万元、11,823.34 万元、15,448.21 万元，无需要支付的银行借款利息，公司获利能力对偿还债务的保证程度较高。

3、与可比公司偿债能力对比分析

报告期各期末，同行业可比公司偿债能力财务指标如下：

同行业可比公司	流动比率（倍）			速动比率（倍）			资产负债率（合并）%		
	2019 年末	2018 年末	2017 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
浦东金桥	1.12	0.80	0.63	0.56	0.28	0.22	58.73%	55.42%	55.21%
市北高新	2.42	4.27	1.84	0.69	0.81	0.59	58.55%	55.10%	51.77%
张江高科	2.19	1.77	1.35	0.36	0.84	0.50	48.86%	54.54%	54.51%
平均	**1.91**	**2.28**	**1.27**	**0.54**	**0.64**	**0.44**	**55.38%**	**55.02%**	**53.83%**
公司	**1.31**	**1.49**	**0.73**	**1.31**	**1.49**	**0.73**	**9.62%**	**8.28%**	**13.51%**

数据来源：上市公司年报。

由上表来看，公司的流动比率低于可比上市公司平均值，速动比率高于可比上市公司平均值，主要是因为公司无房地产开发及销售业务，房屋及建筑物、土地使用权均计入投资性房地产或固定资产等非流动资产科目，而同行业可比上市

公司主营业务中均包含房地产开发及销售业务，部分房屋及建筑物、土地使用权计入存货等流动资产科目导致。公司资产负债率远低于可比上市公司平均值，整体来看，报告期内公司偿债能力优于同行业可比上市公司。

（二）现金流量情况

报告期内，公司现金流量构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	16,120.99	9,142.65	7,048.12
投资活动产生的现金流量净额	-24,623.49	6,170.54	-1,733.63
筹资活动产生的现金流量净额	-138.10	-10,684.81	6,131.22
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-8,640.59	4,628.38	11,445.71
期末现金及现金等价物余额	21,414.74	30,055.33	25,426.95

1、经营活动产生的现金流量

报告期内公司的经营活动现金流情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	20,724.75	14,979.85	13,338.47
收到其他与经营活动有关的现金	2,595.40	1,159.14	1,149.24
经营活动现金流入小计	23,320.15	16,138.99	14,487.71
购买商品、接受劳务支付的现金	479.42	633.18	977.38
支付给职工以及为职工支付的现金	945.94	641.88	452.96
支付的各项税费	3,771.08	3,995.22	3,554.07
支付其他与经营活动有关的现金	2,002.72	1,726.05	2,455.18
经营活动现金流出小计	7,199.16	6,996.33	7,439.59
经营活动产生的现金流量净额	**16,120.99**	**9,142.65**	**7,048.12**

（1）销售商品、提供劳务收到的现金

报告期内，公司销售商品、劳务收到的现金及销售收现率情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	17,846.51	14,122.26	11,536.13
销售商品、提供劳务收到的现金	20,724.75	14,979.85	13,338.47
销售收现率	116.13%	106.07%	115.62%

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 13,338.47 万元、14,979.85 万元和 20,724.75 万元，销售收现率分别为 115.62%、106.07%和 116.13%，保持在较高水平。

（2）购买商品、接受劳务支付的现金

报告期内，公司购买商品、接受劳务支付的现金情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	479.42	633.18	977.38

报告期内，公司购买商品、接受劳务支付的现金分别为 977.38 万元、633.18 万元和 479.42 万元，呈逐年下降的趋势。公司购买商品、接受劳务支付的现金主要为支付物业管理公司空置车位费、空置物业费、综合维护费和信息服务费等付现成本，随着出租率提升，空置车位费和空置物业费逐年下降，因此购买商品、接受劳务支付的现金也随之下降。

（3）收到其他与经营活动有关的现金

报告期内，公司收到其他与经营活动有关的现金情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
政府补助	1,345.34	387.76	277.10
保证金质保金	556.84	528.66	713.12
利息收入	528.52	79.31	82.90
其他	164.69	163.41	76.12
合计	**2,595.40**	**1,159.14**	**1,149.24**

报告期内，公司收到其他与经营活动有关的现金金额较大，主要为政府补助、

保证金和利息收入。

报告期内，政府补助分别为 277.10 万元、387.76 万元、1,345.34 万元。2019 年政府补助金额较大，主要系当年收到三台县人民政府支付的产业扶持资金 1,230.00 万元，用于武侯（三台）智谷智能制造产业园建设。

报告期内，保证金质保金金额分别为 713.12 万元、528.66 万元和 556.84 万元，主要为向客户收取的租房及服务费保证金。

报告期内，利息收入金额分别为 82.90 万元、79.31 万元和 528.52 万元。2019 年利息收入较大，主要系当年收到银行七天通知存款结息。

（4）支付其他与经营活动有关的现金

报告期内，公司支付其他与经营活动有关的现金情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
保证金质保金	1,046.67	753.38	1,490.53
付现费用	596.00	517.85	542.15
代收代付款	246.34	331.89	293.87
其他	113.71	122.94	128.64
合计	**2,002.72**	**1,726.05**	**2,455.18**

报告期内，公司支付其他与经营活动有关的现金金额较大，主要为保证金、付现费用和代收代付款。

报告期内，保证金质保金金额分别为 1,490.53 万元、753.38 万元、1,046.67 万元，主要为按合同约定到期限，向客户退回的租房保证金和向建筑工程供应商退回的工程质保金。

报告期内，付现费用金额分别为 542.15 万元、517.85 万元和 596.00 万元，主要为公司日常经营活动相关的接待费、培训费、餐补等各类费用。

报告期内，代收代付款金额分别为 293.87 万元、331.89 万元和 246.34 万元，主要为向物业管理公司支付代收成都市武侯区机关事务管理局物业费、水电气费等。

（5）经营活动产生的现金流量净额分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 7,048.12 万元、9,142.65 万元和 16,120.99 万元。报告期内经营活动产生的现金流量净额持续增长，主要系随着产业园区出租率的提升营业收入快速增长，销售商品、提供劳务收到的现金亦随收入增加，但公司营业成本主要为折旧与摊销，购买商品、接受劳务支付的现金不与营业收入同向变动导致。

2、投资活动产生的现金流量

报告期内，公司投资活动现金流量具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	10,789.81	-
收到其他与投资活动有关的现金	436.50	-	-
投资活动现金流入小计	436.50	10,789.81	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,059.99	4,619.27	1,733.63
投资支付的现金	1,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	9,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	25,059.99	4,619.27	1,733.63
投资活动产生的现金流量净额	**-24,623.49**	**6,170.54**	**-1,733.63**

2017 年和 2019 年公司投资活动产生的现金流量净额为负数，主要因为当年购建固定资产和无形资产金额较大。报告期内，公司投资活动现金流入主要为处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额，公司投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，以及支付其他与投资活动有关的现金。

报告期内，公司处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金分别为 0 万元、10,789.81 万元和 0 万元，2018 年主要为公司向西部智谷公司出售部分非经营性资产导致。

报告期内，公司收到其他与投资活动有关的现金分别为 0 万元、0 万元和 436.50 万元，2019 年主要为收到参股公司绵阳智汇三新委托贷款利息。

报告期内，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为1,733.63 万元 4,619.27 万元和 15,059.99 万元，主要为支付产业园区建设工程款及支付购买土地所有权和经营权款项。

报告期内，公司支付其他与投资活动有关的现金系 2019 年公司通过委托贷款向参股公司绵阳智汇三新拆借款项。

3、筹资活动现金流量分析

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
吸收投资收到的现金	-	105.00	11,928.40
收到其他与筹资活动有关的现金	6.41	-	25,000.00
筹资活动现金流入小计	6.41	105.00	36,928.40
偿还债务支付的现金	-	-	30,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	797.18
支付其他与筹资活动有关的现金	144.51	10,789.81	-
筹资活动现金流出小计	144.51	10,789.81	30,797.18
筹资活动产生的现金流量净额	**-138.10**	**-10,684.81**	**6,131.22**

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 6,131.22 万元、-10,684.81 万元和-138.10 万元。筹资活动现金流入主要是吸收投资收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金。筹资活动现金流出主要是偿还债务支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。

报告期内，公司吸收投资收到的现金分别为 11,928.40 万元、105.00 万元和 0 万元。2017 年公司吸收投资收到的现金 11,928.40 万元，为 2017 年 11 月 17 日武侯高新召开 2017 年第三次临时股东大会，审议通过《武侯高新 2017 年第一次股票发行方案》，公司收到中泰证券股份有限公司等 9 名新增股东股票认购款。2018 年公司吸收投资收到的现金金额为 105.00 万元，为子公司吸收少数股东投资收到的现金。

报告期内，公司收到其他与筹资活动有关的现金分别为 25,000.00 万元、0 万元和 6.41 万元。2017 年公司收到其他与筹资活动有关的现金 25,000.00 万元，为西部智谷公司支付给公司用于后续债转股之债权款。2019 年公司收到其他与

筹资活动有关的现金 6.41 万元，为公司购买智汇恒科技股权支付的价款与当期智汇恒科技收到的原股东出资款之间的差额。

报告期内，公司偿还债务支付的现金分别为 30,000.00 万元、0 万元和 0 万元。2017 年公司偿还债务支付的现金 30,000.00 万元，为偿付 2013 年与云南国际信托有限公司签订《云信智兴 501 号单一资金信托计划之西部智谷特定项目收益权转让合同》之本金。

报告期内，公司支付其他与筹资活动有关的现金分别为 0 万元、10,789.81 万元和 144.51 万元。2018 年公司支付其他与筹资活动有关的现金 10,789.81 万元，为退还西部智谷公司债转股溢交款。2019 年公司支付其他与筹资活动有关的现金 144.51 万元，其中代子公司智汇恒科技支付给成都武科实业有限公司的拆借款利息 12.43 万元，预付 IPO 中介费 132.08 万元。

（三）股利分配政策

1、近三年股利分配政策

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额达到公司注册资本的 50%以上时，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但《公司章程》规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的公司股份不参与分配利润。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

股东违规占有公司资金的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

2、报告期实际分配股利情况

报告期内，公司未进行股利分配。

3、本次发行完成前滚存利润的分配政策

根据公司 2020 年第一次临时股东大会决议，公司首次公开发行股票前的滚存利润，将由发行前公司的老股东和发行完成后公司新增加的社会公众股东依其所持公司股份比例共同享有。

4、本次发行上市后的股利分配政策

公司上市后的股利分配政策参见本招股说明书“重大事项提示”之“八、本次发行上市后的股利分配政策”。

（四）资本性支出分析

1、报告期内重大资本性支出情况

报告期内，公司重大资本支出主要为取得募集资金投资项目相关土地使用权支出的资金。2017 年、2018 年和 2019 年，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 1,733.63 万元、4,619.27 万元和 15,059.99 万元。

2、可预见的重大资本支出计划及对经营成果的影响分析

除本次发行募集资金投资项目外，截至本招股说明书签署日，公司无其他可预见的重大资本性支出计划。公司将根据市场情况以及公司资金安排有序投入。本次发行募投项目情况具体内容详见本招股说明书之“第十节 募集资金运用”。

（五）持续经营能力分析

报告期内，随着公司园区运营服务种类和质量的提升，园区入驻率持续攀升达到较高水平，园区内大客户稳定，公司具备持续经营能力。此外，公司自 2018 年起实施跨区域发展战略，在内江市、绵阳市通过联合运营的模式管理产业园区，依托成熟的“智谷汇”园区标准化管理和企业服务平台体系，对外输出产业园区运营和管理服务，提升公司盈利能力。

未来，公司将继续开展新园区建设，结合政府产业政策导向，开拓“飞地”园区，积极输出优秀的园区管理模式，提升品牌形象和市场占有率。

截至本招股说明书签署日，公司在持续经营能力方面不存在重大不利变化。基于公司报告期内的业绩、行业的发展状况，公司认为自身不存在重大的持续经营风险。

十七、本次发行对即期回报的影响

（一）公司首次公开发行股票对每股收益的影响

1、财务指标主要假设

（1）公司预计于 2021 年 4 月完成本次发行。发行的完成时间仅为公司估计，最终以中国证监会核准发行后实际完成时间为准；

（2）假设宏观经济、公司所处行业没有发生重大不利变化；

（3）公司经营环境未发生重大不利变化；

（4）未考虑本次发行募集资金到账后，对公司生产经营、财务状况的影响；

（5）在测算 2021 年每股收益时，仅考虑本次发行对总股本的影响；

（6）上述假设仅为测算公司首次公开发行股票摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响，不代表公司对 2021 年盈利情况的承诺，亦不代表公司对 2021 年经营情况及趋势的判断。投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资造成损失的，公司不承担赔偿责任。

2、对公司每股收益的影响分析

（1）公司预计公开发行股票数量不超过 9,000 万股。发行完成前公司总股本为 26,685.8514 万股，发行完成后公司总股本不超过 35,685.8514 万股。

（2）根据公司 2021 年 4 月末完成本次发行的假设条件，发行人此次公开发行新增股份在当年股本中的权重为 2/3，即在计算每股收益时，发行人 2021 年总股本为 26,685.8514+9,000*2/3=32,685.8514 万股，增长率为 22.48%。

因此基于上述假设与前提，若发行人 2021 年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者净利润较上一年度增长的比例低于 22.48%，将导致发行人发行当年的每股收益被摊薄。

（二）董事会选择本次融资的必要性和合理性分析

1、提升公司市场地位，促进公司持续发展的需要

本次发行募投项目为智·C8 文化创意产业园项目、三台县智谷智能制造产业园项目，上述项目紧紧围绕公司的主营业务展开，将有效提升公司的经营规模，丰富园区类型，促进公司业绩的提升，提升公司的市场影响力，为公司未来发展奠定良好的基础。

2、进一步实现公司规范运作，完善公司治理结构的需要

本次公开发行股票并上市，不仅有利于提高公司的社会知名度和市场影响力，增强公司的竞争实力，同时将促进公司法人治理结构的进一步规范和完善。本次发行后，公司的总股本将会增加，控股股东的持股比例将会降低，公司法人治理结构将会进一步完善，经营管理体制进一步优化。

公司在发行上市后，将严格按照中国证监会和深圳证券交易所等关于上市公司信息披露的要求公开披露信息，接受社会公众的监督，充分保障社会公众投资者的利益。

（三）本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系及公司从事募投项目的人员、技术、市场等方面的储备

1、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系

公司本次募投项目为智·C8 文化创意产业园项目、三台县智谷智能制造产业园项目，公司具有产业园区经营管理的成熟经验，报告期内主营业务收入全部来源于产业园区经营管理，主营业务收入为 11,528.02 万元、13,967.20 万元和 17,819.01 万元。本次募投项目产品与公司已有业务在人员、运营管理、市场等方面基本相同，不存在新业务导入风险。

2、公司从事募集资金投资项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

公司本次募投项目为建设产业园区，经过数年的运营积累，发行人已经形成了较为成熟的运营模式和招商渠道，园区建设和运营不涉及新技术的研发；同时，发行人在实践中培养了一批高素质的专业型人才，在人才储备方面较为充足，有能力确保募投项目的顺利实施。

公司报告期内已有知名客户续租情况稳定，且每年新增国内知名企业入驻，园区出租率逐年攀升。公司园区的主要客户为京东集团、中国移动等，具有良好的示范效应。未来，公司将不断努力，在保持现有客户良好合作关系的同时，不断开发新的市场区域及客户，努力扩大公司的市场份额，提升公司的市场地位。

（四）填补被摊薄即期回报的具体措施和相关承诺

填补即期回报被摊薄的具体措施和相关承诺详见“重大事项提示”之“五、公司控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员对公司本次发行摊薄即期回报采取填补措施切实履行的承诺”。

第九节 募集资金运用与未来发展规划

一、募集资金运用的基本情况

公司本次募集资金将投资于本公司的主营业务，符合国家产业政策，未变相用于房地产业务，包括“智·C8 文化创意产业园项目”和“三台县智谷智能制造产业园项目”。上述项目的实施，有利于公司提高产业园区经营规模和市场占有率，把握成都市文创产业和绵阳市汽车零部件制造行业发展机遇，强化公司跨区域发展战略，提升公司的盈利能力，促进公司持续稳定发展。

（一）募集资金的专户存储安排

公司在首次公开发行股票并上市后，将严格遵照中国证监会、深圳证券交易所的相关法律法规以及公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过的《募集资金管理制度》的规定，规范使用募集资金。其中，《募集资金管理制度》规定：“公司募集资金应存放于董事会决定的专户集中管理，募集资金专户数量（包括公司的子公司或公司控制的其他企业设置的专户）原则上不超过募集资金投资项目的个数，同一投资项目所需资金应当在同一专户存储，公司存在两次以上融资的，应当分别设置募集资金专户。”

（二）募集资金投资项目

根据发行人实际经营情况，结合其发展战略和发展目标，经发行人于 2020 年 3 月 26 日召开的 2020 年第一次临时股东大会审议通过，公司本次拟发行不超过 9,000 万股人民币普通股（A 股）股票，所募集资金在扣除发行费用后将全部投资于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目实施主体	预计投资金额	拟使用募集资金投资金额
1	智 C8 文化创意产业园	智汇恒科技	73,737.53	73,000.00
2	三台县智谷智能制造产业园	绵阳飞地公司	16,777.04	14,000.00
合计		-	**90,514.58**	**87,000.00**

公司将严格按照有关管理制度使用募集资金。本次公开发行募集资金尚未到

位之前，公司可以按计划启动上述投资项目；公司以自有资金或银行贷款垫付项目建设所需资金，再以实际募集资金置换前期投入的自有资金或归还银行贷款。本次公开发行募集资金到位之后，若实际募集资金不能满足上述项目投资需要，资金缺口通过公司自筹解决；若实际募集资金满足上述项目投资后尚有剩余，将用于补充公司流动资金。

（三）项目建设期及募集资金投入计划

根据项目建设投资计划，发行人以募集资金投入项目的计划安排如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目建设期	募集资金投入计划		
			第一年	第二年	合计
1	智 C8 文化创意产业园	24	8,000.00	65,000.00	73,000.00
2	三台县智谷智能制造产业园	24	1,000.00	13,000.00	14,000.00
合计		-	**9,000.00**	**78,000.00**	**87,000.00**

（四）项目备案情况

本次募集资金投资项目均已在相关部门备案，具体备案情况如下：

序号	项目名称	项目备案部门	项目备案号	环评备案部门	环评备案号
1	智 C8 文化创意产业园	成都市武侯区行政审批局	川投资备【2019-510107-75-03-391405】FGQB-0334 号	成都市武侯生态环境局	201951010700000865
2	三台县智谷智能制造产业园	绵阳市三台县发展和改革局	川投资备【2019-510722-72-03-380146】FGQB-0089 号	绵阳市三台生态环境局	201951072200000424

二、募集资金投资项目的必要性和可行性分析

（一）募投项目的必要性

1、新增文创类型属性园区，紧抓文创市场发展机遇

自成立以来，公司作为武侯区主要的产业园区运营管理服务商，经过多年的发展，已经在当地形成成熟的产业园区运营模式。武侯区作为成都五大主城区之一，拥有丰厚的传统文化资源，如三国蜀汉文化、建筑文化、街桥文化、传统表演艺术、传统手工艺文化，以及丝绸文化、鞋文化等，历史文化积淀丰富，文化

创意活动十分活跃。基于此，武侯区政府已确立了“文创武侯”战略定位，按照“一城、一带、一坊、一港”的产业空间布局，规划建设三国蜀汉城、天府芙蓉园、成都音乐坊、四川国际文化人才港等重点项目。《成都市武侯区文化产业发展专项资金管理办法》（成武文改办〔2018〕1 号）提出，文产专项资金重点支持方向包括具有示范带动作用的文化创意产业园区（基地）、功能区、特色街区和特色文创空间建设。公司拟投资建设的智·C8 文化创意产业园定位于为区域文化创意企业及个人提供集多种功能于一体的专业办公场地及配套支持服务，因此，新建文化创意属性专业园区，将有利于公司牢牢把握文创产业大发展的历史机遇，实现良好的经济效益与社会效益。

2、扩大园区运营管理面积，增强规模经济效益

截至目前，公司已运营了 7 个产业园区项目，分别为 IT 软件动漫创意产业园、电子信息产业园、中小企业创业孵化中心、成都武侯高新技术创业服务中心、川南电商中心、文创产业聚集区及综合配套服务区以及三台梓州织造产业园。公司已有园区出租率较高，2019 年公司运营的园区平均出租率为 85.05%，在物业租赁单价及服务价格相对稳定的前提下，开拓增量市场，扩大运营管理园区面积成为公司突破经营瓶颈的必然选择。

同时，产业园区运营管理行业存在较为明显的规模经济效益，即运营管理的载体面积越大，边际成本越低，效益水平相应提升。公司在目前运营的西部智谷园区附近新建文化创意产业园，有利于公司经营管理园区总面积的快速增长，摊薄当前运营管理成本，提升公司盈利能力和市场竞争力。

3、把握两地政府战略合作契机，开拓跨区域园区运营市场

自 2018 年起，公司将产业园区跨区域协同作为战略发展目标，依托成熟的“智谷汇”企业服务模式，对外进行战略拓展和输出，当年即在内江市设立内江运营管理公司，探索跨区域协同发展模式，成功提升了公司的盈利能力和园区品牌形象。2018 年 10 月，成都市武侯区和绵阳市三台县两地政府围绕错位互补、有机融合、一体发展实现共赢的目标，签署了《武侯区人民政府、三台县人民政府区域协调发展战略合作协议》，强调以具体项目建设为切入点，拓展合作领域，让双方合作成为“成绵一体化”建设的成功样本。双方约定，以三台工业园区和

武侯资本为合作载体，通过自主投资、引进战略合作伙伴、引进优质产业项目等方式，在打造梓州智能制造产业园、园区配套服务、产业园区金融创新等方面开展深度合作，实现成都总部基地园区与三台生产基地园区间的联动协调发展。因此，公司在三台工业园区梓州产城新区内开发建设三台县智谷智能制造产业园项目，是把握两地政府战略合作契机的必要选择，有利于强化公司跨区域发展战略，具备良好的市场前景。

4、开发飞地园区将有效承接成都市转移的汽车零部件制造企业

“飞地经济”是指两个相互独立、经济发展存在落差的行政地区，打破原有行政区划限制，通过跨空间的行政管理和经济开发，实现两地资源互补、经济协调发展的一种区域经济合作模式。“飞地经济”的载体主要是产业园区、基地或者城镇。公司开发建设的三台县智谷智能制造产业园项目，将实现不同行政区域之间汽车零部件制造产业的转移，属于“飞地园区”的经典案例。

受制于成都市工业用地供给量限制，以及土地供应逐渐向新一代信息技术、高端装备产业等集群倾斜的趋势，汽车整车厂商配套零部件厂商在成都地区取得工业用地自主建厂较为困难。本项目所在地为绵阳市三台县，处于汽车产业零部件配套半径之内，可充分满足成都和重庆地区整车厂商对零部件的时效性需求。同时，依托三台县丰富的土地及劳动力等资源，三台县智谷智能制造产业园项目将有助于汽车零部件行业实现成都总部园区和“飞地”制造基地之间的联动协调发展。

（二）募投项目的可行性

1、智·C8 文化创意产业园

（1）文化产业利好政策频出，项目建设具备良好的外部发展环境

2017 年 3 月，国务院办公厅印发的《国家“十三五”时期文化发展改革规划纲要》指出，统筹推进各级各类文化产业园区（基地）建设，严格认定标准，建立退出机制，加强国家广告产业园区建设。2017 年 4 月，原文化部发布的《文化部“十三五”时期文化产业发展规划》指出，完善文化产业园区建设。加强对各级各类文化产业园区的规范管理，突出文化内涵、主导业态，引导特色发展、融合发展、创新发展，防止盲目投入和低水平、同质化建设。进一步完善国家级

文化产业示范园区创建工作，提升国家级文化产业园区的引领示范效应。推进国家文化产业创新实验区、国家动漫产业综合示范园建设，形成面向区域和行业发展的协同创新中心。严格国家级文化产业园区命名标准，建立文化产业园区评价指标体系和评估机制，强化动态管理，完善退出机制。支持地方合理规划建设特色文化产业园区。

2018 年 2 月，成都市委、市政府发布的《建设西部文创中心行动计划（2017—2022 年）》指出，到 2022 年，成都各区（市）县规划建成 1 个以上具有全国影响力的特色文创小镇，规划建成 30 万—50 万平方米的创意设计与现代生活交融的文创园区，规划建成 100 个以上具有创意特色的实体书店、书院、博物馆、小剧场、微影院、工作室、民宿、客栈等文创空间，以街道（乡镇）为单位规划建成或整修改造至少 1 条环境优雅、创意浓郁的文创街区。全市规划建设 26 个文创产业功能集聚区，打造具有国际影响力的产业集群（区域）品牌。2019 年 1 月，成都市武侯区政府发布的《建设“文创武侯”行动计划（2018—2021 年）》提出，武侯区将建成区级以上文创产业园区（基地）30 个，其中国家级 5 个、省级 5 个、市级 8 个。[6]形成一批拥有自主知识产权的文创产品，文创产业增加值达到 150 亿元，占 GDP 比重达 10.7%。

2017 年 8 月、2019 年 12 月，成都市武侯区政府先后印发《成都市武侯区促进文化产业发展系列政策（音乐产业专项政策）》和《成都市武侯区促进文化产业发展系列政策影视产业专项政策》，明确提出支持音乐产业载体建设。对经评审、认定的区级创新创业载体，给予载体运营机构一次性最高 15 万元的补助。对被评为国家、省、市级音乐产业示范园区的单位，分别给予园区运营机构 100 万元、80 万元、50 万元的一次性奖励；对被评为国家、省、市级文化产业示范基地的单位，分别给予 40 万元、20 万元、10 万元的一次性奖励。[7]支持影视文化创业载体、产业园区、孵化平台建设。对新引进影视产业相关的产学研基地、双创基地、产业孵化器及加速器、知识产权交易平台等项目，且实际投入资金不低于 1,000 万元的，或已建载体达到知名孵化器标准的，经区新经济主管部门和区电影主管部门认定，给予运营机构最多三年每年最高 200 万元的经费补助。

[6] 2019 年 1 月；武侯区人民政府官网；通过互联网公开数据获取
[7] 2017 年 7 月；成都市武侯区人民政府门户网站；通过互联网公开数据获取

近年来，各级政府部门出台的文化产业相关支持政策，为文创产业园区发展营造了良好的外部政策环境。

（2）公司已积累了丰富的产业园区定位、招商、服务等重要经验

围绕“载体+金融+科技+服务”产业园区运营模式，公司已积累丰富的产业园区定位、招商、服务等重要经验。“载体”运营方面，公司通过专业化运营管理服务和营销网络定向招商，同知名高校、金融机构、研究机构等紧密合作，发挥落户园区龙头企业的带动效应，谋划产业布局和产业规划，打造园中园、专业楼宇，搭建高水平研发及转化平台和产业化载体。“金融+科技+服务”产业配套方面，公司高度重视园区内企业的发展，着力打造“智谷汇”服务平台，构建政策服务、金融服务、科技服务、空间服务和社群互动等产业培育生态体系，为企业提供从创业孵化到创新产出全过程的链条式服务。公司先后成功运营了 IT 软件动漫创意产业园、电子信息产业园、中小企业创孵化中心配套基础设施、文创产业聚集区及综合配套服务区、成都武侯高新技术创业服务中心、川南电商中心等多个产业园区项目，积累了丰富的园区运营管理经验，为本项目的顺利实施奠定了坚实的基础。

（3）良好的市场前景为项目顺利实施提供了保障

根据国家统计局数据显示，2019 年，我国西部地区规模以上文化及相关产业企业营业收入达 8,393 亿元，同比增长 11.8%，占全国的比例为 9.7%。[8]2018 年，成都市文化创意产业增加值为 1,129.0 亿元[9]，其中，武侯区文化创意产业增加值为 77.9 亿元，占全区生产总值的 7.14%，占成都市文化创意产业增加值的 6.90%[10]。作为成都五大主城区之一及核心文化产业聚集地，武侯区文化创意产业仍具有广阔的发展空间。2018 年 2 月，成都市委、市政府发布的《建设西部文创中心行动计划（2017—2022 年）》指出，到 2020 年，要建成一批重大文创功能性项目和平台，建成超过 800 万平方米的园区载体，文创空间数量超过 2,500 个。[11]具体规划建设目标如下：

[8] 2020 年 2 月；国家统计局官网；通过互联网公开数据获取
[9] 2019 年 3 月；成都市统计局官网；通过互联网公开数据获取
[10] 2019 年 3 月；成都市武侯区统计局官网；通过互联网公开数据获取
[11] 2018 年 2 月；成都市人民政府官网；通过互联网公开数据获取

指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
文创产业增加值（亿元）	≥1,350	≥1,800	≥2,600	≥2,600
文创产业增加值占 GDP 比重（%）	≈9.5	≈10.0	≈12.0	≈12.0
文创园区面积（万平方米）	≥620	≥880	≥1,000	≥1,000
上市（挂牌）文创企业	≥35	≥45	≥65	≥65
文创小镇（个）	≥14	≥16	≥20	≥20
文创街区（社区、村落）（条/个）	≥200	≥240	≥300	≥300
文创空间（个）	≥1,500	≥2,000	≥3,000	≥3,000
居民文化消费支出占消费支出比重	≥11.0	≥14.0	≥20.0	≥20.0

结合本次募集资金投资项目的产业定位，公司前期进行了充分的市场调研，明确项目定位符合所在区域的产业引导方向及市场发展状况。

2、三台县智谷智能制造产业园

（1）成都、绵阳、重庆三地汽车零部件需求旺盛，项目区位优势明显

近年来，在成都汽车产业的带领下，四川省汽车产业逐步形成了整车、关键零部件、物流、营销服务为一体的完整产业链，培育了乘用车全系列汽车产品。当前，四川省正在打造以成都市经开区为核心，绵阳市、南充市等为重点的汽车产业集群。目前，成都地区已聚集了一汽大众、一汽丰田、沃尔沃、吉利汽车、神龙汽车等多家知名汽车整车厂商的区域制造、研发总部，绵阳地区已聚集华瑞汽车、华祥汽车、野马新能源等整车厂商。根据 2017 年 7 月出台的《成都市产业发展白皮书》，到 2022 年，成都市要实现整车产量 210 万辆以上，全产业主营业务收入 3,000 亿元以上，实现利税 580 亿元以上。[12]《四川绵阳汽车产业园发展规划（2017—2025 年）》则明确提出，到 2020 年绵阳汽车产业园整车制造总产能达到 40 万辆以上，到 2025 年达到 60 万辆以上。[13]

重庆市是全国最重要的汽车生产基地之一，汽车产业是重庆经济发展的重要支柱产业。针对近年来重庆汽车产业略有下滑的形势，2018 年 12 月，重庆相继出台《关于加快汽车产业转型升级的指导意见》、《重庆市加快新能源和智能网联汽车产业发展若干政策措施》、《重庆市支持新能源汽车推广应用政策》等支持汽车产业发展相关政策，提出 2022 年重庆市年产汽车约 320 万辆，产值约 6,500

[12] 2017 年 7 月；成都市人民政府官网；通过互联网公开数据获取
[13] 2017 年 7 月；绵阳市人民政府官网；通过互联网公开数据获取

亿元。其中，年产新能源汽车约 40 万辆、智能网联汽车约 120 万辆[14]，成为全国重要的新能源和智能网联汽车研发制造基地。

作为我国西南地区最主要的汽车生产基地，成都、绵阳、重庆等三地汽车零部件需求旺盛。本项目所在地绵阳市三台县属于成都市 2 小时经济圈，至成都汽车产业发达的龙泉驿区仅 70 余公里，至重庆约 300 公里，处于汽车产业零部件配套半径之内。绵阳与成都、重庆之间交通基础设施完善且便捷，可充分满足成都和重庆地区整车厂商对零部件的时效性需求。同时，三台县土地、劳动力等资源较为丰富，可满足汽车零部件厂商生产经营的需要，有利于智能制造产业园的整体建设和未来发展。

（2）两地政府合作示范项目，后续园区建设与运营管理有保障

三台县智谷智能制造产业园项目作为成都市武侯区与绵阳市三台县两地政府战略合作落地的样本示范项目，已取得两地政府部门的大力支持。项目建设期内，三台县人民政府将分期给予项目产业扶持资金。项目建成运营期，根据入园企业对当地的经济贡献，三台县人民政府将按公司自主招商、政府主导招商等不同方式，给予不同比例的产业扶持资金支持项目园区运营。在企业税收返还、项目员工个税补贴、各级重点项目申报、未来用地规模扩大等方面，三台县人民政府也将视情况给予不同程度的支持，为项目园区后续的建设与运营管理提供了有力保障。

（三）董事会对募集资金投资项目可行性的分析意见

公司第二届董事会第二次会议审议通过了《关于募集资金投资项目及其可行性研究报告的议案》，并对本次募集资金投资项目的可行性进行了充分的研究，认为本次募集资金投资项目可行。

董事会认为：公司本次募集资金投资项目与公司现有主营业务、技术水平和管理能力等相适应，投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，公司能够有效使用募集资金，提高公司经营效益。

[14] 2018 年 12 月；重庆市人民政府官网；通过互联网公开数据获取

三、募集资金投资项目的具体情况

（一）智·C8 文化创意产业园项目

1、项目背景

国内外经济发展实践表明，现代经济发展方式经历了几次大的转型，即 l8 世纪的投资驱动、20 世纪信息知识技术驱动、21 世纪的文化创意驱动。文化创意产业是 2l 世纪国家软实力竞争的制高点。《文化产业振兴规划》、《文化部“十三五”时期文化产业发展规划》的出台实施，标志着我国发展文化产业已经上升到国家战略层面。具体来看：

（1）文化创意产业是 2l 世纪国家软实力竞争的制高点

与传统产业相比，文化创意产业不需要太多的投资、能源和原材料，凭借创意衍生品价值链、价值提升模式即可促进经济发展方式的转变。经过十多年的发展，西方发达国家对创意产业的重要性已经有深刻认识，竞相推出各种产业政策，给创意产业的大发展创造了良好的投资氛围。其中：英国宣称，要把英国从“世界工厂”改变为“世界创意中心”，近年来英国创意产业平均增长速度是英国经济成长率的 2 倍，并每年为伦敦提供 50 余万个就业机会。美国也发出宣言：“资本和技术主宰一切的时代已经过去，创意的时代已经来临”。当前美国创意产业超过航空工业和重工业等所有的传统产业，成为其最大的出口产业和最大规模、最具活力的新型产业，直接收益占 GDP 的 7%以上，迪斯尼、好莱坞、环球影城、NBA 等综合性的创意产业在洛杉矶区域经济中创造了无限的活力。欧盟从 2010 年也开始实施以知识、创意为产业发展方向的经济增长 10 年战略，到 2020 年，欧盟经济将依靠知识、创意产业提振经济增长，摆脱经济负增长困境。[15]

（2）《文化产业振兴规划》、《文化部“十三五”时期文化产业发展规划》等出台标志文创产业已经上升到国家战略层面

文创产业具有许多其他产业所不具备的重要特征，即：资源消耗低、环境污染小；可反复使用、环状价值链；需求潜力大、市场前景广；进入门槛低、吸纳劳动力强；经济回报高、受益时间长；对内增强凝聚力、对外扩大影响力；具有

[15] 2010 年 3 月；《新疆社会科学》2010 年第 2 期；通过互联网公开数据获取

逆势而上特点和反向调节功能等。同时，依据马斯诺需求层次理论，基本物质需求得到满足的条件下，精神文化领域的消费需求将占据主导地位。按照经验，当人均 GDP 超过 3,000 美元时，将进入物质消费和精神文化消费并重时期，超过 5,000 美元时，居民消费结构将逐步转向精神消费为主导。[16]2011 年我国人均 GDP 首次超过 5,000 美元[17]，人均可支配收入水平的逐年增长极大刺激了人们对文化产品和服务的消费欲望。

2009 年 9 月，国务院颁布《文化产业振兴规划》，是新中国成立以来首部文化产业规划，标志着文创产业已经成为我国国民经济体系中的先导性、战略性产业。2017 年 4 月，原文化部发布《文化部“十三五”时期文化产业发展规划》指出，要使文化产业成为国民经济支柱性产业，加快发展以文化创意内容为核心，依托数字技术进行创作、生产、传播和服务的数字文化产业，培育形成文化产业发展新亮点。2017 年 5 月，国务院办公厅印发《国家“十三五”时期文化发展改革规划纲要》鼓励开发文化创意产品，扩大中高端文化供给，完善文化经济政策的制定与落实。当前，我国正处于经济、政治、社会、文化全面发展阶段，发展文创意产业是满足人民群众多样化、多层次、多方面精神文化需求的重要途径，也是推动经济结构调整、转变经济发展方式的重要着力点。

（3）巴蜀文化历史悠久，武侯文化地标特征明显，区域产业政策大力支持文创产业发展

巴蜀文化是具有从古及今的历史延续性和连续表现形式的区域性文化，历史悠久并具有独特性。四川省成都市是较早提出发展文创产业的城市之一。《成都城市总体规划（2016—2035 年）（送审稿）》明确了成都市“建设国家中心城市、美丽宜居公园城市、国际门户枢纽城市、世界文化名城”的城市战略定位。随后，《西部文创中心建设行动计划（2017—2022）》正式出台。武侯区作为成都五大主城区之一，人文积淀深厚，自然景观较多，延续传承汉文化历史根脉，是三国文化的承载地标。基于历史文化、自然环境、区位优势资源禀赋，2017 年 8 月出台的《武侯区产业发展地图》明确提出，以“文创武侯”为统领，做优“文化创意产业”、“大健康产业”、“金融电子商务等现代商务商贸业”三大

[16] 2018 年 11 月；湖南省统计局官网；通过互联网公开数据获取
[17] 2012 年 8 月；国家统计局官网；通过互联网公开数据获取

主导产业。近年来，相关部门陆续出台《成都市武侯区促进文化产业发展系列政策》、《成都市武侯区关于实施产业立区战略若干政策的意见》、《建设“文创武侯”行动计划（2018—2021 年）》等纲领性文件，鼓励区内文创产业的发展。区域文创定位以及产业政策大力扶持为武侯文创科技产业园项目的顺利落地奠定了坚实的市场基础。

2、项目概况

本项目属于公司新建项目，项目建成后将主要面向区域文化创意企业及创业团队，提供物业租赁（非生产性房屋、底层配套商用物业、停车位等）、物业管理、企业孵化服务、其他服务（广告位租赁等）等具体服务，助力“文创武侯”区位战略定位的实现。项目选址位于四川省成都市武侯区西部智谷园区，建设内容包括非生产性工业用房、装修配套工程等，项目规划用地面积 35,523,73 平方米，项目建筑总面积约 174,560 平方米。本项目总投资 73,737.53 万元，其中建筑工程投资 61,497.32 万元，建筑工程其他费用 8,728.90 万元，预备费 3,511.31 万元。

3、投资估算

本项目总投资为 73,737.53 万元，具体明细如下：

序号	项目名称	总投资（万元）
一	**建筑工程费用**	**61,497.32**
1	地上计入容积率的建筑部分	23,871.68
1.1	非生产性工业用房	23,502.08
1.2	物管用房建筑	187.04
1.3	架空走廊	176.96
1.4	雨蓬（门廊）等	5.60
2	地上不计入容积率的建筑部分	45.92
2.1	架空层建筑面积 A（一层架空公共活动空间）	15.68
2.2	架空层建筑面积 B（一层架空消防通道）	30.24
3	地下建筑部分	22,572.68
3.1	地下一层	11,203.34
3.2	地下二层	11,369.34
4	总平工程	2,000.00
5	装饰装修工程	13,007.04
5.1	地上房屋装饰装修工程	11,239.30

序号	项目名称	总投资（万元）
	室内装饰装修工程	6,406.50
	室外装饰装修工程（玻璃幕墙）	4,832.80
5.2	地下室装饰装修工程	1,767.74
二	**建筑工程其它费用**	**8,728.90**
1	建设单位管理费	631.98
2	建设项目报建费	3,892.69
3	施工监理费	1,011.19
4	勘察及设计费	1,548.51
5	建设项目前期工作咨询费	100.00
6	环境影响评价编制费	10.00
7	工程保险费	184.49
8	施工图审查费	31.42
9	场地准备及临时设施费	307.49
10	工程检测费	307.49
11	竣工图编制费	123.88
12	水土保持补偿费	10.66
13	招标控制价或工程量清单编制费	130.21
14	招标控制价或工程量清单审核预费	120.81
15	审核概算费	37.05
16	施工阶段全过程造价控制费	177.42
17	审核竣工结算	103.61
三	**预备费（5%）**	**3,511.31**
合计		**73,737.53**

本项目的投资计划如下：

投资内容		投资额度（万元）			投资比例
		第一年	第二年	合计	
建设投资费用	建筑工程其他费用	7,856.01	872.89	8,728.90	11.84%
	建筑工程费用	-	61,497.32	61,497.32	83.40%
预备费（5%）		392.80	3,118.51	3,511.31	4.76%
项目合计投资		**8,248.81**	**65,488.72**	**73,737.53**	**100.00%**

4、主要工程指标

序号	名称	指标	单位
一	净用地面积	35,523.91	㎡
二	总建筑面积	174,765.00	㎡
1	地上建筑面积	106,775.00	㎡
1.1	地上计容建筑面积	106,570.00	㎡

序号	名称	指标	单位
1.2	地上不计容建筑面积	205.00	㎡
2	地下建筑面积	67,990.00	㎡
2.1	地下一层	33,745.00	㎡
2.2	地下二层	34,245.00	㎡
三	基底面积	12,965.80	㎡
四	容积率	3.00	
五	建筑密度	36.50	%
六	绿化面积	14,707.11	㎡
七	绿地率	41.40	%
八	机动车位	1,236	辆
九	非机动车位	440	辆

5、项目选址

本项目位于四川省成都市武侯区西部智谷园区，紧邻公司目前正在运营的 IT 软件动漫创意产业园、电子信息产业园、中小企业创业孵化中心，规划用地面积 35,523.73 平方米，项目用地具体信息如下：

序号	权证号	坐落	用途	面积（平方米）	终止日	他项权利
1	川（2020）成都市不动产权第 0041068 号	武侯区金花街道瓦房村三、四组	工业用地	35,523.73	2039 年 8 月 7 日	无

6、项目新增产业园区经营规模的消化分析

公司目前经营 IT 软件动漫创意产业园、电子信息产业园、中小企业创孵化中心配套基础设施、成都武侯高新技术创业服务中心、文创产业聚集区及综合配套服务区、川南电商中心和三台梓州织造产业园 7 个运营项目，运营管理产业园区可租赁面积 47.57 万平方米。本项目投产后，公司将新增运营管理园区面积 17.48 万平方米。公司管理层认真研究了现有客户关系、区域政策支持、潜在客户需求、项目达产后的公司市场占有率以及公司的生产经营情况等因素后认为，公司有能力尽快消化本项目的新增经营规模。

（1）通过满足现有客户需求消化部分新增经营面积

2019 年，公司运营的园区平均出租率已达到 85.05%，目前的园区经营面积已无法满足现有客户日渐增长的需求。本次募投项目建设完成后，现有客户可选择在新建文创产业园区增加租赁办公地点，以满足其未来长期发展需要。因此，

公司通过满足现有客户的需求，将有利于消化未来新增经营面积。

（2）强化销售团队建设，加大新客户的开发力度

公司将不断强化销售队伍与招商渠道的建设，以确保新增经营面积的消化，具体措施如下：

1）公司将坚持“以市场为导向”，培训并引进更多优秀的销售人才，提高销售人员的业务水平，完善售后服务，为项目建成后准备充足的销售队伍；

2）公司将利用自身的区域优势，进一步强化与现有客户的合作，并与相关重点客户建立长期合作关系，伴随客户成长；

3）公司将通过拓宽招商渠道、加强精准服务对接等方式，加大对四川省及其他地区的市场拓展力度，扩大公司的招商半径，拓展新客户和新市场。

（3）强化公司品牌建设，提高市场认知度

在近十年的园区运营过程中，公司着力打造“智谷汇”品牌，积累了良好的声誉。未来，公司将依托“智谷汇”品牌优势，提高市场认知度，打造更多产业园区知名品牌。公司将继续提高园区租赁服务和企业孵化服务水平，同时将加大市场宣传推广投入，创新宣传内容和手段，进一步提高产品市场渗透率和品牌美誉度。

综上，公司目前运营园区出租率较高，亟需增加新的运营项目提升盈利能力，募投项目的实施将增加园区运营面积。公司已经积累的粘性较强的多家大客户可为新增的园区面积消化奠定了客户基础。此外，武侯区乃至成都市文创行业的快速发展，为募投项目提供了有力的市场环境。未来，公司将通过强化品牌建设、完善招商网络、加大客户开发力度等措施，为新增园区运营面积的消化提供有效保障。

7、项目组织和实施计划

（1）项目组织形式

为保证项目按照公司的实施计划和步骤有序进行，本项目由公司的全资子公司成都武侯智汇恒科技有限公司负责组织实施。

（2）项目实施进度

本项目计划建设期 24 个月，建设资金将根据项目实施计划和进度安排分批投入使用。截至本招股说明书签署日，本项目已完成前期的可行性研究报告编制及项目备案、环评等工作。具体实施进度如下：

序号	项目	T+1				T+2			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
1	初步设计、规划报建								
2	施工图设计								
3	土建施工								
4	装修安装								
5	试运行								
6	竣工验收								

8、项目环保情况

智汇恒科技已于 2019 年 9 月向成都市武侯生态环境局提交智 •C8 文化创意产业园项目环境影响登记表并取得备案（备案号：201951072200000424），符合国家有关环境保护的政策要求。

9、项目经济效益分析

根据项目可行性研究报告，本项目的主要经济指标如下：

经济效益指标	单位	预期值
达产年营业收入	万元	7,880.76
达产年净利润	万元	4,255.38
毛利率（达产年）	%	68.03
净利率（达产年）	%	54.00
净现值（I=7%，税前）	万元	9,610.88
投资回收期（税前，不含建设期）	年	10.99
内部收益率（税前）	%	8.40

根据上表，在各项经济因素与可行性研究预期相符的前提下，本项目达产后，每年将新增营业收入 7,880.76 万元，实现利润总额 4,828.77 万元，年新增净利润 4,255.38 万元。本项目内部收益率（税前）为 8.40%，静态投资回收期为 10.99 年。该项目建成后，各项经济指标均较理想，经济效益良好，盈利能力和抗风险能力较强，具备可行性。

（二）三台县智谷智能制造产业园项目

1、项目背景

近年来，成都市产业定位逐渐向总部型企业、先进智能制造业、单位土地GDP 高产出业、低污染低能耗产业等方向倾斜，部分制造业向环成都经济圈层转移，极大促进了“飞地园区”经济的发展。汽车工业对我国经济发展贡献巨大，且产业链发展齐备，已成为重要的国民经济支柱性产业。目前，汽车工业已成为四川省未来重点发展的产业之一。《四川省“十三五”汽车产业发展指导意见》指出，要将四川省打造成为全国重要的汽车研发与制造基地。

（1）政策鼓励因地制宜发展“飞地经济”，环成都经济圈与成都形成产业协同配套较为可行

2018 年，四川省人民政府发布《关于优化区域产业布局的指导意见》及《关于加快构建“5+1”现代产业体系推动工业高质量发展的意见》，相关意见指出，鼓励依托国家级园区、省级园区、国家新型工业化示范基地，推动产业集聚集群发展；同时鼓励因地制宜发展“飞地经济”，建设“飞地园区”。具体区域布局方面，成都聚焦建设全面体现新发展理念的国家中心城市，重点打造世界级新一代信息技术、高端装备产业集群，建设全国重要的先进制造业基地。环成都经济圈与成都形成产业协同配套，围绕与成都错位互补、有机融合、一体发展实现，推动成都部分产能向环成都经济圈疏解转移，支持加强其与成都产业的协作配套，构建成德绵、成德资、成眉乐、成雅甘产业联动区。上述《意见》同时要求，构建“一干多支、五区协同”工业发展新格局，川东北经济区重点培育国内领先的机械汽配、绿色化工等产业集群。2017 年，“成都产业发展新政 50 条”也明确提出支持企业跨区域布局和产业梯度转移，对总部留在成都的外迁企业给予一定资金支持。绵阳是四川省地级市，位于成都东北部，距离成都约 120 公里，绵阳市三台县距绵阳市 57 公里，距成都市 153 公里。依托地理区位的优势，成都和绵阳两市间形成产业协同一体发展较为可行。

（2）绵阳市委、市政府支持汽车及汽车零部件领域的发展

近年来，绵阳市委、市政府高度重视汽车产业发展，明确将电子信息、汽车、节能环保、高端装备制造、新材料、生物等六大领域作为产业发展的主攻方向，

汽车产业已成为“十三五”期间绵阳市产业发展的重中之重。《四川绵阳汽车产业园发展规划（2017—2025 年）》明确提出，绵阳市建设四川省第二大汽车产业基地的发展定位。坚持市场导向，围绕“乘、智、新、专”打造差异化竞争优势，大力发展适应城乡地区经济发展水平、市场需求大的汽车及零部件产品。上述《规划》同时提出，以“建设西部地区重要的汽车零部件制造和出口基地”和“西部地区汽车维修配件、汽车饰品产销聚集区”为目标，引导零部件企业向专业化、规模化、国际化的“三化”方向发展，主动服务于成都、重庆汽车产业，带动绵阳汽车产业发展。近期（2017—2020 年），汽车零部件产值规模达到 92.3 亿元；中长期（2021—2025 年），汽车零部件产值规模达到 188.3 亿元。因此，本项目的建设，可有效承接成都市转移的部分制造业，助力汽车零部件行业实现“总部+基地”的产业互动模式。

2、项目概况

本项目属于新建项目，项目建成后将主要面向汽车零部件制造领域的相关企业提供物业租赁服务，主要包括生产性厂房、办公楼、停车位等，助力成都市与三台县汽车产业协同发展定位战略的实现。项目选址位于四川省绵阳市三台县工业园区梓州产城新区，建设内容包括生产车间、办公用房等，项目规划用地面积 150 亩，项目建筑总面积约 120,000 平方米。项目总投资 16,777.04 万元，其中建筑工程投资 13,944.68 万元，建筑工程其他费用 2,033.46 万元，预备费 798.91 万元。

3、投资估算

本项目总投资为 16,777.04 万元，具体明细如下：

序号	项目名称	总投资（万元）
一	**建筑工程费用**	**13,944.68**
（一）	**生产车间**	**11,160.00**
（二）	**办公用房**	**2,224.68**
1	地上计入容积率的建筑部分	1,512.00
2	地上不计入容积率的建筑部分	3.60
3	装饰装修工程	709.08
3.1	室内装饰装修工程	404.16
3.2	室外装饰装修工程（玻璃幕墙）	304.92
（三）	**总平工程**	560.00

序号	项目名称	总投资（万元）
二	**建筑工程其它费用**	**2,033.46**
1	建设单位管理费	179.45
2	建设项目报建费	900.00
3	施工监理费	287.55
4	勘察及设计费	214.91
5	建设项目前期工作咨询费	50.00
6	环境影响评价编制费	10.00
7	工程保险费	41.83
8	施工图审查费	21.60
9	场地准备及临时设施费	69.72
10	工程检测费	69.72
11	竣工图编制费	17.19
12	水土保持补偿费	15.00
13	招标控制价或工程量清单编制费	35.11
14	审核概算	10.17
15	招标控制价或工程量清单审核费	29.51
16	施工阶段全过程造价控制费	54.16
17	审核竣工结算	27.53
三	**预备费（5%）**	**798.91**
合计		**16,777.04**

本项目的投资计划如下：

投资内容		投资额度（万元）			投资比例
		第一年	第二年	合计	
建设投资费用	建筑工程其他费用	1,830.11	203.35	2,033.46	12.12%
	建筑工程费用	-	13,944.68	13,944.68	83.12%
预备费（5%）		91.51	707.40	798.91	4.76%
项目合计投资		**1,921.62**	**14,855.43**	**16,777.04**	**100.00%**

4、主要工程指标

序号	名称	指标	单位
一	净用地面积	100,000.50	㎡
二	总建筑面积	120,000.00	㎡
1	地上建筑面积	8,420.00	㎡
1.1	地上计容建筑面积	8,400.00	㎡
1.2	地上不计容建筑面积	20.00	㎡
三	基底面积	36,498.98	㎡
四	容积率	1.20	

序号	名称	指标	单位
五	建筑密度	36.50	%
六	绿化面积	7445.84	㎡
七	绿地率	7.45	%
八	机动车位	500	辆

5、项目选址

本项目选址位于四川省绵阳市三台县工业园区梓州产城新区，募集资金投资项目规划用地面积 150 亩。截至本招股说明书出具之日，绵阳飞地公司已完成项目用地的招拍挂手续并缴纳土地出让金，土地使用权属证书正在办理中，取得权属证书不存在实质性障碍。

6、项目新增产业园区经营规模的消化分析

本次募集资金投资项目投产后，公司将新增运营管理园区面积 12 万平方米。公司管理层认真研究了现有客户关系、区域政策支持、潜在客户需求、项目达产后的公司市场占有率以及公司的生产经营情况等因素后认为，公司有能力尽快消化本项目的新增经营规模。

（1）良好的市场前景为消化新增经营规模提供市场基础

本次募投项目客户主要面向汽车零部件制造企业，为成都、重庆和绵阳地区整车制造产业提供零部件供给，具有良好的市场前景。

（2）通过满足现有客户需求消化部分新增经营面积

公司积极沟通现有客户根据经营发展需要入驻新园区，为项目房屋租赁和服务消化提供保障。

（3）强化销售团队建设，加大新客户的开发力度

公司将不断强化销售队伍与招商渠道的建设，以确保新增经营面积的消化，具体措施详见本节“二、（一）智•C8 文化创意产业园项目”之“6、项目新增产业园区经营规模的消化分析”。

（4）强化公司品牌建设，提高市场认知度

在近十年的园区运营过程中，公司着力打造“智谷汇”品牌，积累了良好的声誉。未来，公司将依托“智谷汇”品牌优势，提高市场认知度，打造更多产业

园区知名品牌。公司将继续提高园区租赁服务和企业孵化服务水平，同时将加大市场宣传推广投入，创新宣传内容和手段，进一步提高产品市场渗透率和品牌美誉度。

综上，作为成都市武侯区和绵阳市三台县两地政府合作示范项目，周边地区汽车整车行业的快速发展，为募投项目提供了有利的市场基础；未来，公司将通过强化品牌建设、完善招商网络、加大客户开发力度等措施，为新增园区运营面积的消化提供有效保障。

7、项目组织和实施计划

（1）项目组织形式

为保证项目按照公司的实施计划和步骤有序进行，本项目由公司的全资子公司绵阳市智谷飞地园区管理有限公司负责组织实施。

（2）项目实施进度

本项目计划建设期 24 个月，建设资金将根据项目实施计划和进度安排分批投入使用。截至本招股说明书签署日，项目已完成前期的可行性研究报告编制及项目备案、环评等工作。具体实施进度如下：

序号	项目	T+1				T+2			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
1	初步设计、规划报建								
2	施工图设计								
3	土建施工								
4	装修安装								
5	试运行								
6	竣工验收								

8、项目环保情况

绵阳飞地公司已于 2019 年 10 月向绵阳市三台生态环境局提交三台县智谷智能制造产业园项目环境影响登记表并取得备案（备案号：201951072200000424），符合国家有关环境保护的政策要求。

9、项目经济效益分析

根据项目可行性研究报告，本项目的主要经济指标如下：

经济效益指标	单位	预期值
达产年营业收入	万元	1,245.61
达产年净利润	万元	497.15
毛利率（达产年）	%	48.21
净利率（达产年）	%	39.91
净现值（I=7%，税前）	万元	2,075.29
投资回收期（税前，不含建设期）	年	10.01
内部收益率（税前）	%	9.37

根据上表，在各项经济因素与可行性研究预期相符的前提下，本项目达产后，每年新增营业收入1,245.61万元，实现利润总额527.09万元，年新增净利润497.15万元。本项目内部收益率（税前）为9.37%，静态投资回收期为10.01年。该项目建成后，各项经济指标均较理想，经济效益良好，盈利能力和抗风险能力较强，具备可行性。

四、募集资金数额和投资项目与企业现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力相适应的依据

本次募集资金投资项目是公司在现有的业务基础上，有效扩大业务规模的有力举措，与公司现有业务发展与经营规模相匹配，主要体现在以下方面：

第一，在园区经营方面，公司已成为成都市规模较大的专业化产业园区运营企业之一。2019年，公司运营的园区平均出租率为85.05%，亟需通过提升经营规模来提高公司产品的市场占有率和市场地位。因此，实施本次募投项目符合公司根本利益，具有切实的必要性。

第二，在园区服务平台建设方面，公司高度重视园区内企业的发展，着力打造“智谷汇”服务平台，构建政策服务、金融服务、科技服务、空间服务和社群互动等产业培育生态体系，为企业提供从创业孵化到创新产出全过程的链条式服务。因此，公司能够为本次募集资金投资新建园区入驻企业提供成熟的服务经验。

第三、在园区管理方面，发行人拥有一支经验丰富的管理队伍，其从事园区运营管理的核心人员均具备多年的园区经营管理工作经验。公司通过不断优化内部组织结构、完善内部控制、提升智能化管理水平，已经建立了较为完善的内部管理模式，本次募集资金投资项目是对公司现有主营业务的拓展与延伸，不会导

入新的管理风险，公司现有的管理团队及管理模式，能够确保募投项目的顺利实施和项目建成后的有效运行。

第四，在财务方面，公司的财务状况在最近三年表现良好，报告期内，公司的资产规模、净资产规模和营业收入一直保持稳定增长。本次通过公开发行股票募集资金进行新项目投资，能够有效缓解公司业务扩大所带来的资金需求压力。同时，本次募集资金到位后，可以进一步降低公司的资产负债率、改善财务状况，提高财务稳健性，公司盈利能力将得到进一步增强。

五、公司发展战略及规划

（一）公司总体战略规划与未来三年发展目标

1、公司总体战略

公司致力于产业园区建设、运营管理，企业服务、产业培育，通过“载体+金融+科技+人才+N”的运营模式，对产业载体及入驻企业提供全价值链一站式服务，挖掘并提升产业园资产价值，帮助企业稳定持续成长，促进产业聚集发展。建立广泛的资源对接和产业合作，实现区域间有机融合、协同发展，努力成为全国领先的产业园区运营商。

2、公司未来三年发展目标

（1）行业地位

未来三年，公司努力成为西部地区运营体量最大、品质一流、实力领先的产业园区运营商。

（2）业务拓展

公司基于多年的产业园区运营管理经验，认识到生产型企业客户普遍有在中心城市建设总部，在劳动力充沛的周边县市建设生产基地的诉求。未来三年，公司将以西南地区各政府间的合作规划为指引，加强产业园区的跨区域协同发展，进一步实施“成都总部+飞地基地”的产业园区扩张战略，致力于满足广大企业客户的需求。

（3）综合服务提供

公司依托“智谷汇 APP”智能化服务平台，打造数字、科技、金融、服务一体化云服务共享平台，让客户在线上和线下全方位享受园区服务，提升客户与园区、客户与客户之间的沟通与合作频率，进一步降低客户经营成本，加速客户成长，实现客户与园区的“共生繁荣”。

（4）公司内部管理

打造智慧园区，依托“智谷汇 APP”智能化服务平台，实现园区资产管理、合同签订、服务跟进、物业管理、费用收支缴纳、后台 OA 审批的全流程标准化线上管理，对产业园区运营过程中获取的数据进行分析，实现提前预警，及时响应，提升公司内部管理效率，降低公司经营风险。

（二）公司为实现上述发展目标的规划和措施

1、继续投资建设成都总部产业园区

根据国家发改委印发的《成渝经济区区域规划》，成渝经济区是我国西部地区重要的经济中心、全国重要的现代产业基地、深化内陆开放的试验区、统筹城乡发展的示范区和长江上游生态安全的保障区。成都作为成渝经济区的中心城市，是企业进入我国西部市场和长江上游经济带，建立西部地区总部的首选之地。公司目前在成都自主运营的产业园区出租率已经处于较高水平，公司将继续在成都投资新建适合总部基地和区域中心公司入驻的产业园区。

2、与成都周边县市加强沟通产业规划

成都周边部分县市具有充沛的劳动力供给，如根据绵阳市三台县人力资源和社会保障局数据，三台县拥有人口 142 万余人，是四川省排名第三的人口大县。公司与该类县市政府沟通当地产业规划，争取产业优惠政策，集中建造产业园区为生产型企业提供产业基地，减少企业各自与当地政府沟通的成本和难度，吸引生产型企业进入成都周边县市，带动当地经济发展。公司帮助企业解决生产难题的同时，亦引导其西部区域总部入驻成都园区。

3、深化产业和地区研究

公司实施产业园区的跨区域协同发展战略，是建立在对周边县市产业布局和基本情况的审慎调研基础上。公司拟通过对合作方进行多次走访和反复洽谈，聘

请中介机构出具专业意见，深入研究各项产业在当地集聚的可行性，最终形成明确的实施方案，签订合作协议。

4、持续升级智能化服务平台

公司拟与领先的科技企业全年合作，持续升级“智谷汇 APP” 智能化服务平台，全面开发上线园区物业资管平台、数字化招商、产业服平台、大数据可视化分析系统、B2B 线上交费和收入管理系统，加快整合第三专业服务商资源，为客户提供便捷高效的服务，同时进一步完善园区标准化管理体系，真正构建智慧园区云服务共享平台。

5、品牌建设

公司将通过多种途径，加强“智谷汇”品牌的宣传和推广，通过官网、APP、自媒体等多种渠道，提升“智谷汇”知名度，对外输出“智谷汇”园区标准化管理和企业服务平台体系，顺利推动产业园区的跨区域协同发展。

6、优化人才储备

产业园区运营管理对人才的要求较高。公司将规范和完善人力资源管理各项制度，同时加强公司人才的内部培养和外部引进，并为优秀人才提供富有竞争力和激励作用的薪酬机制，提高员工的积极性。

（三）公司实施发展计划的假设条件

1、公司所在的宏观政治、经济、法律和社会环境处于正常发展状态，公司所遵循的相关法律、法规和有关行业政策不会发生重大不利变化；

2、公司所在的行业和市场处于正常发展状态，不会出现重大的市场突变情形；

3、公司主要业务所在地区社会经济环境没有重大不利变动；

4、公司本次股票发行顺利完成，募集资金能够及时到位，募集资金投资项目能够按期完成；

5、无其他不可抗力和不可预测因素对公司造成重大不利影响。

（四）公司实施发展计划面临的主要困难

1、资金制约

公司在未来发展规划的指引下，将继续投资新建产业园区，需要大规模资金投入。公司将努力调配资金并合理使用，但单纯靠自身的资金积累已无法满足公司发展的需求。如不能按计划通过资本市场募集资金，将制约公司未来发展规划的实施。因此本次公开发行股票并在创业板上市对公司顺利实现各项发展规划目标十分重要。

2、人才制约

公司所处的产业园区运营管理行业对招商、企业服务、园区管理的要求很高，需要不断引进专业人才。公司未来快速发展，需要足够数量的复合型人才作为保障。因此大力持续引进和培养各类关键人才对公司未来发展至关重要。

（五）公司发展规划与现有业务的关系

公司上述发展规划是以现有业务为基础的进一步深化和拓展，符合产业园区运营管理行业的发展趋势。从服务内容上，公司对外输出“智谷汇”园区标准化管理和企业服务平台体系，并针对不同产业特点对服务内容不断进行补充和完善；从市场区域来看，公司将立足成都，持续拓展西南地区其他县市产业园区运营管理。

（六）上市后持续公告规划实施和目标实现的情况

公司在完成本次公开发行股票并上市后，将通过定期报告持续公告上述规划的实施情况和公司发展目标的实现情况。

第十节 投资者保护

一、投资者关系的主要安排

（一）信息披露制度和流程

公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上市规则》等法律、法规和部门规章，结合公司实际情况，制定了《信息披露管理制度》。《信息披露管理制度》已经公司第二届董事会第二次会议和 2020 年第一次临时股东大会审议通过，自公司首次公开发行股票并上市之日起实施。《信息披露管理制度》对公司信息披露的原则、内容、程序、管理等作出了详尽的规定，以保证信息披露的真实、准确、完整、及时，保障所有股东都能以快捷、经济的方式获取公司信息。

《信息披露管理制度》规定，公司的信息披露工作由董事会统一领导。董事长是公司信息披露的第一责任人，董事会秘书为信息披露工作主要责任人，负责管理信息披露事务。证券事务代表协助董事会秘书工作。董事会办公室是公司信息披露事务的日常工作部门，在董事会秘书的直接领导下，负责公司的信息披露事务。

《信息披露管理制度》对公司对外发布信息的申请、审核、发布流程进行了规定。信息披露前严格履行下列审查程序：

1、提供信息的负责人应认真核对相关信息资料；

2、董事会办公室按照信息披露的有关要求及时组织汇总各单位提供的材料，编写信息披露文稿；

3、董事会秘书进行合规性审查；

4、公司相关管理部门对信息进行核对确认；

5、董事会秘书签发公告的有关内容并联系披露事宜；

6、董事会办公室对信息披露文件及公告进行归档保存。

（二）投资者沟通渠道的建立情况

董事会秘书为公司投资者关系管理工作的主管负责人。公司投资者沟通的主要渠道包括但不限于定期报告与临时公告、股东大会、分析师会议、业绩说明会和路演、网站、一对一沟通、现场参观、电子邮件和电话咨询等。公司通过信息披露与交流，加强与投资者之间的沟通，增进投资者对公司的了解和认同，提升公司治理水平，实现公司整体利益最大化，保护投资者合法权益。

（三）未来开展投资者关系管理的规划

公司未来将通过公告（定期报告与临时公告）、股东大会、公司网站、分析师会议和业绩说明会、电话咨询、现场参观、路演等方式开展投资者关系管理工作，增进投资者对公司的了解和认同，不断完善公司治理水平。

投资者关系管理中公司与投资者沟通的内容主要包括：公司的发展战略、法定信息披露及其说明（定期报告和临时公告）、公司依法可以披露的经营管理信息、公司依法可以披露的重大事项、企业文化建设等。

公司开展投资者关系管理的目标是树立服务投资者、尊重投资者及投资市场的管理理念；通过充分的信息披露和加强与投资者的沟通，形成公司与投资者双向沟通渠道和有效机制，促进投资者对公司的了解和认同；促进公司诚信自律、规范运作；形成服务投资者、尊重投资者的企业文化；通过充分的信息披露，提高公司透明度，改善公司治理结构。

二、股利分配政策

（一）本次发行后的股利分配政策和决策程序

公司第二届董事会第二次会议及 2020 年第一次临时股东大会审议通过了上市后适用的《公司章程》（草案），公司本次发行后的股利分配政策如下：

“（一）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报。公司利润分配政策应保持连续性和稳定性，公司管理层、董事会应根据公司盈利状况和经营发展实际需要等因素制订利润分配预案，利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

（二）公司利润分配可采取现金、股票、现金股票相结合或者法律许可的其他方式；公司原则上每年进行一次年度利润分配，公司董事会可以根据公司的经营状况提议公司进行中期分红。公司分配现金股利，以人民币计价和宣布。

（三）公司在当年盈利、累计未分配利润为正，且不存在影响利润分配的重大投资计划或重大现金支出事项的情况下，可以采取现金方式分配股利。现金分配不得低于当年分配利润总额的 30%，具体分配预案由公司股东大会审议通过。

（四）在制定现金分红分配方案过程中，公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，提出差异化的现金分红政策，决定现金分红在单次利润分配中所占比例：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

重大资金支出安排是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备等交易的累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 30%。

（五）在保证公司股本规模和股权结构合理的前提下，基于回报投资者和分享企业价值考虑，当公司股票估值处于合理范围内，公司可以发放股票股利，具体方案需经公司董事会审议后提交公司股东大会批准。

（六）公司如遇到战争、自然灾害等不可抗力因素、或公司外部经营环境变化并对公司生产经营状况造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化时，公司可对利润分配政策进行调整。公司调整利润分配政策应由董事会作出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告后提交股东大会以特别决议通过（经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过）。

（七）公司在制定利润分配具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司利润分配的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，并通过多种渠道与股东特别是中小股东进行沟通和交流，独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出利润分配提案，并直接提交董事会审议。”

（二）发行前后股利分配政策的差异情况

本次发行完成后，公司股利分配政策更重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展，在满足公司正常生产经营所需资金的前提下，实行积极、持续、稳定的利润分配政策。公司本次发行后的股利分配政策增加了现金方式分配股利的具体条件、现金分红的比例要求、差异化的现金分红政策、股票股利分配的条件以及利润分配的期间间隔等约定。

三、本次发行完成前滚存利润的分配安排和已履行的决策程序

根据公司 2020 年第一次临时股东大会决议，公司首次公开发行股票前的滚存利润，将由发行前公司的老股东和发行完成后公司新增加的社会公众股东依其所持公司股份比例共同享有。

四、股东投票机制的建立情况

公司通过制定《公司章程（草案）》，对累积投票制度、中小投资者单独计票机制、法定事项采取网络投票方式召开股东大会进行审议表决、征集投票权等机制作出了规定，具体如下：

（一）累积投票制度

《公司章程（草案）》对累积投票制作出如下规定：

“股东大会就选举董事、监事进行表决时，根据《章程》的规定或者股东大会的决议，可以实行累积投票制。

前款所称累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。其操作规程如下：

（一）实行累积投票制度时，股东有权计投的总票数为会议应当选董事数与股东拥有的有表决权股份数的乘积；

（二）对于依据累积投票制度累积的选票，股东可以分散投向数名候选董事，也可以集中投向一名董事。投票结果确定后，候选董事按得票多少排序，位次居前者当选。”

（二）中小投资者单独计票机制

《公司章程（草案）》对中小投资者单独计票机制作出如下规定：

“股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应当及时在股东大会披露或公开披露。”

（三）法定事项采取网络投票方式召开股东大会进行审议表决

《公司章程（草案）》对采用网络投票方式召开股东大会事项作出如下规定：

“公司应在保证股东大会合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，优先提供网络形式的投票平台等现代信息技术手段，为股东参加股东大会提供便利。”

（四）征集投票权

《公司章程（草案）》对征集投票权事项作出如下规定：

“公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。”

五、发行人、发行人的股东、实际控制人、发行人的董事、监事、高级管理人员及其他核心人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构等作出的重要承诺、履行情况以及未能履行承诺的约束措施

（一）股份锁定和减持事宜的承诺

详见本招股说明书“重大事项提示”之“一、股份锁定及限售承诺”。

（二）稳定股价的承诺

详见本招股说明书“重大事项提示”之“二、发行人及其控股股东、公司董事及高级管理人员关于上市后三年内稳定股价的预案及承诺”。

（三）依法承担赔偿或者补偿责任的承诺

详见本招股说明书“重大事项提示”之“三、股份回购、依法承担赔偿或者补偿责任的承诺”。

（四）对欺诈发行上市的股份购回承诺

详见本招股说明书“重大事项提示”之“六、发行人、控股股东、实际控制人对欺诈发行上市的股份购回承诺”。

（五）股份回购和股份购回的措施和承诺

详见本招股说明书“重大事项提示”之“七、股份回购和股份购回的措施和承诺”。

（六）股东的持股意向及减持意向

详见本招股说明书“重大事项提示”之“四、发行前持股 5%以上的股东的持股意向及减持意向承诺”。

（七）利润分配政策的承诺

公司股票发行当年实现的利润及以前年度的滚存利润由本次公开发行股票后的新老股东依其所持股份比例共享。详见“重大事项提示”之“九、本次发行

前公司滚存未分配利润的安排”。

本次发行上市后的股利分配政策详见“重大事项提示”之“十、本次发行上市后的股利分配政策”。

（八）填补摊薄即期回报的承诺

详见本招股说明书“重大事项提示”之“五、发行人、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员对公司本次发行摊薄即期回报采取填补措施切实履行的承诺”。

（九）避免同业竞争的承诺

为避免同业竞争，维护发行人及其中小股东的利益，公司控股股东、实际控制人向公司出具了《避免同业竞争的承诺函》，有关内容详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争”之“（三）关于避免同业竞争的承诺”。

（十）关于规范并减少关联交易的承诺

详见本招股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“十二、规范和减少关联交易的措施”之“（一）发行人的承诺”及“（二）控股股东的承诺”。

（十一）关于规范与关联方资金往来的承诺

详见本招股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“十二、规范和减少关联交易的措施”之“（二）控股股东的承诺”之“2、控股股东西部智谷公司出具《有关规范上市公司与关联方资金往来的规定的承诺函》”。

（十二）发行人、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员关于招股说明书无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的承诺

详见本招股说明书“重大事项提示”之“三、股份回购、依法承担赔偿或者补偿责任的承诺”之“（一）发行人的承诺”、“（二）控股股东的承诺”、“（三）实际控制人的承诺”、“（四）公司董事、监事、高级管理人员的承诺”。

（十三）中介机构关于为发行人首次公开发行制作、出具的文件无虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

详见本招股说明书“重大事项提示”之“三、股份回购、依法承担赔偿或者补偿责任的承诺”之“（五）本次发行相关中介机构的承诺”。

（十四）未履行承诺的约束措施的承诺

详见本招股说明书“重大事项提示”之“八、未履行承诺的约束措施的承诺”。

第十一节 其他重要事项

一、发行人重大合同及履行情况

截至本招股说明书签署日，公司已履行和正在履行的对公司报告期经营活动、财务状况或未来发展具有重要影响的合同如下：

（一）重大采购合同

截至本招股说明书签署日，公司及其子公司报告期内已履行和正在履行的且合同金额超过 1,000 万元的采购合同，或对公司报告期生产经营活动、未来发展或财务状况具有重要影响的合同主要如下：

单位：万元

序号	签约主体	签约对方	合同内容	合同金额	合同起始日期	合同结束日期
1	武侯高新	西部智谷公司	经营权转让	10,919.38	2019.7.1	2023.12.31

（二）房屋租赁及服务合同

截至本招股说明书签署日，公司及其子公司报告期内已履行及正在履行的且合同金额超过 1,000 万元的房屋租赁及服务合同，或对公司报告期生产经营活动、未来发展或财务状况具有重要影响的合同主要如下：

单位：万元

序号	签约主体	签约对方	合同内容	合同金额	合同起始日期	合同结束日期
1	武侯工投	中国移动通信集团设计院有限公司四川分公司	位于成都市武侯区武侯新城管委会武兴五路 355 号第 3 栋 2 单元 1-9 层的办公用房租赁	1,301.66	2016.1.1	2020.12.31
2	租赁：武侯高新 增值服务：新创公司	成都市武侯区机关事务管理局	位于成都市武侯区武科西五路 360 号西部智谷 B 区 23 栋（门牌号）、22 栋（门牌号：2 栋）、14 栋（门牌号：7 栋）合计面积 81,152.41 平方米的办公用房的租赁及增值服务	4,869.14	2017.1.1	2017.12.31
			位于成都市武侯区武科西五路 360 号西			

序号	签约主体	签约对方	合同内容	合同金额	合同起始日期	合同结束日期
			部智谷 B、D 区地下室 1328 个机动车停车位的租赁服务			
3	租赁：武侯高新 增值服务：新创公司	成都市武侯区机关事务管理局	位于成都市武侯区武科西五路360号西部智谷B区23栋（门牌号）、22栋（门牌号：2栋）、14栋（门牌号：7栋）合计面积81,152.41平方米的办公用房的租赁及增值服务	41,975.92	2018.1.1	2025.12.31
			位于成都市武侯区武科西五路360号西部智谷 B、D 区地下室 1328 个机动车停车位的租赁服务			
4	租赁：武侯高新 增值服务：新创公司	中国石油天然气股份有限公司四川成都销售分公司	位于成都市武侯区武科西五路 360 号 6 栋 1 单元 1、2、3、4、5、6 层和 9 层部分 1 号的办公用房的租赁及增值服务	2,558.38	2018.3.13	2028.3.12
		成都中油能源有限公司	位于成都市武侯区武科西五路 360 号 6 栋 1 单元 7 层和 9 层部分 1 号的办公用房的租赁及增值服务	615.31		
		四川蜀兴宝石花石油工程设计有限公司	位于成都市武侯区武科西五路 360 号 6 栋 1 单元 8 层和 9 层部分 1 号的办公用房的租赁及增值服务	456.40		
5	新创公司	成都软通动力科创科技有限公司	位于成都市武侯区武科西五路360号第3栋2单元1-9层2号的办公用房增值服务	1,044.39	2018.8.1	2023.7.31
6	租赁：武侯高新 增值服务：新创公司	成都启迪数字医疗科技发展有限公司	位于成都市武侯区武侯新城管委会武科西五路 360 号第 5 栋 1 单元 2、3、4、9 层 1 号和 2 单元 1、2、4 层 2 号的办公用房租赁及增值服务	前两年平均年度贡献达到 500 元/平方米/年：1,219.50；前两年平均年度贡献未达到 500 元/平方米/年：1,393.25	2018.8.23	2023.8.22

序号	签约主体	签约对方	合同内容	合同金额	合同起始日期	合同结束日期
7	租赁：武侯高新 增值服务：新创公司	江苏京东信息技术有限公司成都分公司	位于武侯区武兴四路166号5栋2-3单元、1单元1层1-2号&2-7层1-4号；6栋1单元4-8层2-6号的办公用房租赁及增值服务	2,129.24	2019.1.1	2020.12.31
8	租赁：武侯高新 增值服务：新创公司	江苏京东信息技术有限公司成都分公司	位于武侯区武兴四路166号39栋B座2-4层、39栋A座1层3号、42栋1单元1层1号、42栋1单元2-7层1-4号、43栋1单元4-8层2-6号的办公用房租赁及增值服务	2,502.21	2017.1.1	2018.12.31
9	租赁：武侯高新 增值服务：新创公司	四川修正堂博特医药连锁有限公司	位于成都市武侯区武科西五路360号第4栋1单元1-9层1号及8栋1单元3-9层1号房的办公用房的租赁及增值服务	1,781.80	2019.6.26	2022.6.25
10	租赁：武侯高新 增值服务：新创公司	成都优客美域公寓管理有限公司	位于成都市武侯区武科西四路128号西部智谷内1、2、3栋的办公用房租赁及增值服务	4,586.18	2019.7.1	2027.10.14
11	租赁：武侯高新 增值服务：新创公司	成都星声力量科技有限公司	位于成都市武侯区武科西四路128号第6栋1-9层的办公用房增值服务	前两年平均年度贡献达到500元/平方米/年：13,310.25；前两年平均年度贡献未达到500元/平方米/年：17,089.14	2019.7.1	2032.10.31
12	租赁：武侯高新 增值服务：新创公司	智谷云尚酒店管理（成都）有限公司	位于成都市武侯区武科西四路128号第4栋1单元1、2、3、4、5层1号房的租赁服务	5,447.57	2019.7.1	2034.6.30
13	租赁：武侯高新 增值服务：新创公司	成都粤港澳川商创业孵化器有限公司	位于成都市武侯区武侯新城管委会武科西五路360号第4栋2单元1-9层2号房的办公用房租赁	1,638.11	2019.8.15	2024.8.14

序号	签约主体	签约对方	合同内容	合同金额	合同起始日期	合同结束日期
			及增值服务			
14	租赁：武侯高新 增值服务：新创公司	成都空体文化创意有限公司	位于成都市武侯区武兴五路 433 号第 1 栋 1-4 层 1、2 号及 4 层夹层 3、4 号房的办公用房的租赁及增值服务	1,675.54	2019.10.1	2024.9.30
15	新创公司	绵阳市智汇三新实业有限公司；三台县工投建设发展有限公司	为梓州织造产业园提供招商服务、企业服务、品牌服务、载体运营服务等	9,295.00	2019.5.31	2030.12.31
16	租赁：武侯高新 增值服务：新创公司	智谷云尚酒店管理（成都）有限公司	位于成都市武侯区武科西四路 128 号第 5 栋 1 单元 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10 层 1 号房的增值服务	15,523.79	2019.7.1	2034.4.7
17	租赁：武侯高新 增值服务：新创公司	铜道西南电子商务有限公司	位于成都市武侯区武科西五路 360 号第 9 栋的办公用房租赁及增值服务	1,757.47	2017.10.1	2019.9.30

（三）其他重大合同

1、2019 年 7 月 1 日，发行人子公司智汇恒科技与成都市规划和自然资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》（510100-2019-C-019（武））及其《补充协议》，智汇恒科技依法取得位于武侯区金花桥街道瓦房村三、四组，面积为 35,523.73 平方米的工业用地，出让年期为 20 年。智汇恒科技在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，该宗土地的出让价格为 79,928,400.00 元（即每平方米 2,250.00 元）。目前，智汇恒科技已依据合同约定支付了全部出让价款，并取得不动产权证书。

2、2019 年 8 月 16 日，发行人子公司绵阳飞地公司与三台县自然资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，绵阳飞地公司依法取得位于三台县潼川镇盐井村 3、6 组，龙青村 6、7 组。面积为 99,448.66 平方米的工业用地，出让年期为 50 年。绵阳飞地公司在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，该宗土地的出让价格为 12,240,000.00 元（即每平方米 123.07 元）。截至

本招股说明书签署日，绵阳飞地公司已依据合同约定支付了全部出让价款，不动产权证正在办理中。

3、发行人于 2020 年 3 月与国泰君安签署《保荐协议》及《承销协议》，约定发行人聘任国泰君安担任本次首次公开发行股票并在创业板上市的保荐机构及主承销商，并就发行人本次发行上市的保荐和承销事项进行了约定，内容包括发行数量、发行价格、承销方式、费用及支付方式、双方的权利和义务、保密条款等。

4、2019 年 2 月 21 日，发行人及新创公司与三台工投签订《合作合同书》，主要约定包括：由发行人与三台工投出资设立项目公司负责建设运营三台县梓州织造产业园项目，拟注册资本为 12,928 万元人民币，发行人以现金出资 1,000 万元，三台工投以该项目土地使用权出资，具体金额以土地资产评估报告为准。在项目公司自身融资困难情况下，发行人可以向项目公司提供借款，借款资金占用回报率为 9%/年。三台工投为发行人对项目公司的借款提供全额无限连带责任担保；项目公司以在建工程及建成后的相关房产等资产对发行人的借款提供抵押担保；三台工投对项目公司应向新创公司支付的运营服务费向新创公司提供全额无限连带责任保证担保。

5、2019 年 5 月 21 日和 2019 年 7 月 22 日，发行人与智汇三新签订《最高额借款合同》及《补充协议》，主要约定包括：发行人同意在 2019 年 5 月 21 日至 2022 年 5 月 20 日期间向智汇三新提供不超过肆亿玖仟万人民币的借款，利率为 9%/年，借款方式为发行人通过指定银行办理委托贷款方式逐笔发放借款。2019 年 5 月 21 日和 2019 年 12 月 19 日，发行人与华夏银行股份有限公司成都武侯支行（以下简称华夏银行）、智汇三新签订《委托贷款借款合同》及《补充协议》，约定发行人以自有资金委托华夏银行向智汇三新提供长期委托贷款，贷款金额玖仟万元，贷款期限 144 个月，借款费率为 9%/年。

6、2019 年 5 月 21 日和 2019 年 7 月 22 日，发行人与三台工投签订《最高额保证担保合同》及《补充协议》，约定三台工投为发行人向智汇三新提供的本金不超过肆亿玖仟万的借款，向发行人提供连带责任保证担保。2019 年 5 月 21 日和 2019 年 7 月 22 日，发行人与智汇三新签订《最高额抵押合同》及《补充协议》，约定智汇三新为发行人向其提供的本金不超过肆亿玖仟万的借款，以其合

法享有的国有建设用地使用权（不动产权证号：川（2019）三台县不动产权第0004363号/川（2019）三台县不动产权第0004812号）提供抵押担保，抵押物评估价值合计为11,928.19万元。

二、对外担保情况

武侯高新在2016年前存在房产销售业务，房屋购买方四川润华科技有限公司需用银行抵押借款来支付余款，由于公司销售时未办理完毕产权证书，使得四川润华科技有限公司无法获得银行抵押借款。鉴于此，公司与成都农村商业银行股份有限公司金花支行签署了《法人购房贷款合作协议书》，由公司向银行出具承诺函，若购房人四川润华科技有限公司无法还款，在对所购房产进行拍卖时，以银行发放的贷款未偿还部分、不超过12个月的利息、罚息及银行为实现债权所产生的诉讼费、执行费、拍卖费为限，公司将承担约定的回购义务。

截至报告期末，武侯高新对外担保余额为25.30万元，具体担保情况如下：

（一）被担保人基本情况

名称	四川润华科技有限公司
成立时间	2007年9月14日
注册资本	200.00万元
实收资本	200.00万元
法定代表人	张英
统一社会信用代码	91510100MA62M6452U
住所	成都市武侯区武兴五路355号西部智谷A区2幢4层4号
主要经营地址	成都市武侯区武兴五路355号A区2栋4楼4号
所属行业	信息传输、软件和信息技术服务业
经营范围	计算机软硬件开发、销售；网络综合布线；销售三类：注射穿刺器械；医用电子仪器设备；医用光学器具、仪器及内窥镜设备；医用超声仪器及有关设备;医用高频仪器设备;医用X射线设备；临床检验分析仪器；手术室、急救室、诊疗室设备及器具；体外诊断试剂；医用磁共振设备；体外循环及血液处理设备；医用高分子材料及制品；二类：医用化验和基础设备器具。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
主要从事业务	计算机软件开发、销售，医疗器械销售

与发行人有无关联关系	无

最近一年未经审计的主要财务数据如下表所示：

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产（万元）	187.56
净资产（万元）	186.04
营业收入（万元）	137.45
净利润（万元）	-13.91

（二）具体担保情况

被担保公司	担保金额（万元）	担保余额（万元）	担保形式	担保起始日	担保到期日
四川润华科技有限公司	105.00	25.30	保证	2012.12	2022.12

（三）担保履行情况

若被担保人按期还款，公司无需承担约定的回购义务。

（四）该等担保对发行人业务经营与财务状况的影响

自 2015 年 5 月以来，公司已不再从事房地产销售业务，未来不会新增该等担保事项，该等担保未对公司业务经营产生重大不利影响。截至报告期末，武侯高新对外担保余额为 25.30 万元，数额较小，未对公司财务状况产生重大不利影响。

（五）对外担保履行的决策程序

发行人与成都农村商业银行股份有限公司金花支行签署《法人购房贷款合作协议书》时有效的《公司章程》未针对对外担保做出具体规定，仅规定“公司依法自主决定公司内部组织机构和资产经营形式，经批准决定公司对外投资及担保，并获得收益”。发行人有限公司阶段治理不完善，现行有效的《公司章程》中对对外担保权限及程序已做出具体规定。公司为四川润华科技有限公司购买园区房产贷款提供回购义务事宜经 2010 年 9 月 26 日董事会决议审议通过，履行了公司内部的决策程序。

三、重大诉讼与仲裁

截至本招股说明书签署日，发行人及其控股子公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（一）诉讼情况

截至本招股说明书签署日，发行人及其控股子公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼。

报告期内，发行人及其控股子公司存在 4 起诉讼，均为 2016 年前发行人从事房产销售业务时房屋购买方未支付购房款的情况。截至本招股说明书签署日，具体情况如下表所示：

序号	企业名称	应收金额（元）	判决日	目前执行情况
1	成都蜀徽盛世科技有限公司	-	2018/10/31	已胜诉，对方已全部支付
2	成都柏信电气有限公司		2019/10/15	已胜诉，对方已全部支付
3	成都东骏云建科技有限公司		2019/11/4	已胜诉，对方已全部支付
4	成都翼诚电子有限公司	2,213,350.00	2019/11/4	已胜诉，对方已部分支付
合计		**2,213,350.00**	-	-

1、成都蜀徽盛世科技有限公司

2014 年 10 月 25 日，武侯工投与成都蜀徽盛世科技有限公司签订《西部智谷项目房屋销售合同》，约定由武侯工投向成都蜀徽盛世科技有限公司出售位于成都市武侯区武兴五路 433 号西部智谷第 2 幢 2 单元 9 层的房屋，房屋总价 10,081,383.99 元。截至 2018 年 9 月 3 日，成都蜀徽盛世科技有限公司尚有 4,300,000.00 元购房款未付。

2018 年 9 月 3 日，武侯高新向成都市武侯区人民法院递交民事起诉状，提出以下诉讼请求：依法判令成都蜀徽盛世科技有限公司支付购房款 4,300,000.00 元；依法判令成都蜀徽盛世科技有限公司支付违约金暂计算截至 2018 年 7 月 31 日 4,287,420.00 元；依法判令成都蜀徽盛世科技有限公司支付武侯高新为实现债权产生的律师费 166,000.00 元；依法判令成都蜀徽盛世科技有限公司承担该案诉

讼费及保全费。

2018 年 10 月 31 日，经成都市武侯区人民法院主持调解，武侯高新与成都蜀徽盛世科技有限公司自愿达成如下协议：成都蜀徽盛世科技有限公司支付武侯高新购房款 4,260,000.00 元、利息 187,050.00 元、律师费 166,000.00 元，共计 4,613,050.00 元；成都蜀徽盛世科技有限公司承担武侯高新已预付的该案受理费 36,537.00 元。成都蜀徽盛世科技有限公司定于 2018 年 11 月 30 日前支付武侯高新 700,000.00 元，余款 3,949,587.00 元定于 2018 年 12 月 15 日支付。

截至本招股说明书签署日，成都蜀徽盛世科技有限公司已支付全部款项。

2、成都柏信电气有限公司

2013 年 10 月 20 日，武侯工投与成都柏信电气有限公司签订《西部智谷项目房屋销售合同》，约定由武侯工投向成都柏信电气有限公司出售位于成都市武侯区武兴五路 433 号西部智谷第 2 栋 2 单元 2 层的房屋，房屋总价 5,304,750.60 元。截至 2019 年 8 月 8 日，成都柏信电气有限公司尚有 2,000,000.00 元购房款未付。

2019 年 8 月 8 日，武侯高新向成都市武侯区人民法院递交民事起诉状，提出以下诉讼请求：依法判令成都柏信电气有限公司支付购房款 2,000,000.00 元；依法判令成都柏信电气有限公司支付违约金暂计 87,000.00 元；依法判令成都柏信电气有限公司支付武侯高新为实现债权产生的律师费 120,000.00 元；依法判令成都柏信电气有限公司承担该案诉讼费及保全费。

2019 年 10 月 15 日，经成都市武侯区人民法院主持调解，武侯高新与成都柏信电气有限公司自愿达成如下协议：成都柏信电气有限公司支付武侯高新购房款 2,000,000.00 元、违约金 87,000.00 元、律师费 120,000.00 元，共计 2,207,000.00 元；该案受理费 12,228.00 元由武侯高新自愿负担。成都柏信电气有限公司定于 2019 年 12 月 31 日前支付武侯高新 1,000,000.00 元，余款 1,207,000.00 元定于 2020 年 3 月 31 日前支付。

截至本招股说明书签署日，成都柏信电气有限公司已支付全部款项。

3、成都东骏云建科技有限公司

2013 年 12 月 20 日，武侯工投与成都东骏云建科技有限公司签订《西部智谷项目房屋销售合同》，约定由武侯工投向成都东骏云建科技有限公司出售位于成都市武侯区武兴五路 433 号西部智谷第 2 栋 1 单元 2 层的房屋，房屋总价 4,784,940.24 元。截至 2019 年 8 月 8 日，成都东骏云建科技有限公司尚有 2,390,000.00 元购房款未付。

2019 年 8 月 8 日，武侯高新向成都市武侯区人民法院递交民事起诉状，提出以下诉讼请求：依法判令成都东骏云建科技有限公司支付购房款 2,390,000.00 元；依法判令成都东骏云建科技有限公司支付违约金暂计 103,965.00 元；依法判令成都东骏云建科技有限公司支付武侯高新为实现债权产生的律师费 127,800.00 元；依法判令成都东骏云建科技有限公司承担该案诉讼费及保全费。

2019 年 11 月 4 日，经成都市武侯区人民法院主持调解，武侯高新与成都东骏云建科技有限公司自愿达成如下协议：成都东骏云建科技有限公司支付武侯高新购房款 2,390,000.00 元、违约金 103,965.00 元、律师费 127,800.00 元，共计 2,621,765.00 元；该案受理费 13,887.00 元由武侯高新自愿负担。成都东骏云建科技有限公司定于 2019 年 12 月 31 日前支付武侯高新 1,800,000.00 元，余款 821,765.00 元定于 2020 年 3 月 31 日前支付。

截至本招股说明书签署日，成都东骏云建科技有限公司已支付全部款项。

4、成都翼诚电子有限公司

2013 年 12 月 20 日，武侯工投与成都翼诚电子有限公司签订《西部智谷项目房屋销售合同》，约定由武侯工投向成都翼诚电子有限公司出售位于成都市武侯区武兴五路 433 号西部智谷第 2 栋 B 单元 1 层 2 号的房屋，房屋总价 4,205,207.30 元。截至 2019 年 8 月 8 日，成都翼诚电子有限公司尚有 2,100,000.00 元购房款未付。

2019 年 8 月 8 日，武侯高新向成都市武侯区人民法院递交民事起诉状，提出以下诉讼请求：依法判令成都翼诚电子有限公司支付购房款 2,100,000.00 元；依法判令成都翼诚电子有限公司支付违约金暂计 91,350.00 元；依法判令成都翼诚电子有限公司支付武侯高新为实现债权产生的律师费 122,000.00 元；依法判令

成都翼诚电子有限公司承担该案诉讼费及保全费。

2019 年 11 月 4 日，经成都市武侯区人民法院主持调解，武侯高新与成都翼诚电子有限公司自愿达成如下协议：成都翼诚电子有限公司支付武侯高新购房款 2,100,000.00 元、违约金 91,350.00 元、律师费 122,000.00 元，共计 2,313,350.00 元；该案受理费 12,653.50 元由武侯高新自愿负担。成都翼诚电子有限公司定于 2019 年 12 月 31 日前支付武侯高新 1,600,000.00 元，余款 713,350.00 元定于 2020 年 3 月 31 日前支付。

截至本招股说明书签署日，成都翼诚电子有限公司有 2,213,350.00 元尚未支付。

近期成都东骏云建科技有限公司因空调安装问题，向成都市武侯区人民法院起诉公司，但截至本招股说明书出具之日公司尚未收到法院送达的传票。

报告期内公司涉及的诉讼系由公司正常经营引发，涉案金额较小，不会对公司正常运营产生重大不利影响，不会对公司持续经营产生影响。报告期后新增诉讼也是由公司正常经营引发，不会对公司正常运营产生重大不利影响，不会对公司持续经营产生影响。

（二）仲裁情况

截至本招股说明书签署日，发行人及其控股子公司不存在尚未了结的或可预见的重大仲裁。

四、控股股东或实际控制人、控股子公司、董事、监事、高级管理人员涉及的重大诉讼或仲裁

截至本招股说明书签署日，公司的控股股东、实际控制人、控股子公司、公司董事、监事、高级管理人员无作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

最近三年内，公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员不存在涉及行政处罚、被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查的情况。

五、公司控股股东、实际控制人重大违法行为

最近三年内，公司控股股东、实际控制人不存在重大违法行为。

第十二节 声明

一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚实信用原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

董事签字：

谢 勇　　黄一平　　薛运良

何长见　　许 焰　　文 慧

鹿 奎　　罗永明　　苏 翊

监事签字：

王 凯　　贺光春　　陈露伊

高级管理人员签字：

许 焰　　文 慧　　王 荣

成都武侯高新技术产业发展股份有限公司

2020 年 6 月 22 日

二、发行人控股股东声明

本公司承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

成都西部智谷建设开发有限公司

法定代表人或授权代表签字：

赵兵红

2020年 6月 22日

三、发行人实际控制人声明

本单位承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

成都市武侯区国有资产监督管理和金融工作局

2020 年 6 月 22 日

四、保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股说明书进行了核查，确认招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

项目协办人签字：

原浩然

保荐代表人签字：

赵 鑫　　马玉苹

法定代表人签字：

贺 青

国泰君安证券股份有限公司

2020 年 6 月 22 日

五、保荐人（主承销商）董事长、总裁声明

本人已认真阅读成都武侯高新技术产业发展股份有限公司招股说明书的全部内容，确认招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

保荐机构总裁签字：

王 松

保荐机构董事长签字：

贺 青

国泰君安证券股份有限公司

2020 年 6 月 22 日

六、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

经办律师：

郭伟 祝阳

律师事务所负责人：

黄海

北京市重光律师事务所

2020年6月22日

PAN-CHINA 天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路 1366 号
邮编：310020
电话：（0571） 8821 6888
传真：（0571） 8821 6999

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书》（以下简称招股说明书），确认招股说明书与本所出具的《审计报告》（天健审〔2020〕11-47 号）、《内部控制鉴证报告》（天健审〔2020〕11-48 号）及经本所鉴证的非经常性损益明细表的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对成都武侯高新技术产业发展股份有限公司在招股说明书中引用的上述审计报告、内部控制鉴证报告及经本所鉴证的非经常性损益明细表的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

李元良 田建勇

天健会计师事务所负责人：

龙文虎

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二〇年 6 月 22 日

PAN-CHINA 天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路 1366 号
邮编：310020
电话：（0571） 8821 6888
传真：（0571） 8821 6999

验资机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书》（以下简称招股说明书），确认招股说明书与本所出具的《验资报告》（天健验〔2016〕11-67 号、天健验〔2017〕11-40 号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对成都武侯高新技术产业发展股份有限公司在招股说明书中引用的上述报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

邱鸿　　陈洪涛（已离职）

天健会计师事务所负责人：

龙文虎

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二〇年 6 月 22 日

PAN-CHINA 天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路 1366 号
邮编：310020
电话：（0571） 8821 6888
传真：（0571） 8821 6999

关于签字注册会计师离职的说明

深圳证券交易所：

本所作为成都武侯高新技术产业发展股份有限公司申请公开发行股票并在创业板上市的审计机构，出具了《验资报告》（天健验〔2016〕11-67 号、天健验〔2017〕11-40 号）。上述验资报告的签字注册会计师为邱鸿和陈洪涛同志。

陈洪涛同志已于 2018 年 11 月从本所离职，故无法在《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书》之“验资机构声明”和“验资机构承诺”中签字。

专此说明，请予察核！

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：

龙文虎

二〇二〇年六月 22日

九、评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对发行人在招股说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

经办资产评估师签字：

资产评估师 付浩 13050072

付 浩

资产评估师 孙彦君 13050073

孙彦君

评估机构负责人签字：

李晓红

北京中天华资产评估有限责任公司

2020年 6月 22日

天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路 1366 号
邮编：310020
电话：（0571） 8821 6888
传真：（0571） 8821 6999

验资复核机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书》（以下简称招股说明书），确认招股说明书与本所出具的《实收资本复核报告》（天健验〔2020〕11-5 号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对成都武侯高新技术产业发展股份有限公司在招股说明书中引用的上述报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

李元良 田建勇

天健会计师事务所负责人：

龙文虎

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二〇年 6 月 22 日

第十三节 附件

一、备查文件

（一）发行保荐书；

（二）上市保荐书；

（三）法律意见书；

（四）财务报表及审计报告；

（五）公司章程（草案）；

（六）与投资者保护相关的承诺

（七）发行人及其他责任主体作出的与发行人本次发行上市相关的其他承诺事项

（八）内部控制鉴证报告；

（九）经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表；

（十）中国证监会同意发行人本次公开发行注册的文件；

（十一）其他与本次发行有关的重要文件。

二、查阅地点及时间

（一）发行人

查阅地点：成都武侯高新技术产业发展股份有限公司

办公地址：成都市武侯区武兴三路 30 号 46 栋

查阅时间：工作日上午 9:00 -11:30，下午 1:00-5:00

联系人：文慧

电话：028-61069553

（二）保荐机构

查阅地点：国泰君安证券股份有限公司

办公地点：北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心 16 层

查阅时间：工作日上午 9:00 -11:30，下午 1:00-5:00

联系人：赵鑫、马玉苹

电话：010-83939888