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

首次公开发行股票并在创业板上市

之

上市保荐书

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）

二〇二〇年六月

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
首次公开发行股票并在创业板上市之上市保荐书

深圳证券交易所：

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”、“保荐机构”或“本保荐机构”）接受成都武侯高新技术产业发展股份有限公司（以下简称“武侯高新”、“发行人”、“公司”）的委托，担任其首次公开发行股票并在创业板上市（以下简称“本次发行”）的保荐机构。

根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》（以下简称“《创业板首发注册管理办法》”）、《证券发行上市保荐业务管理办法》（以下简称“《保荐业务管理办法》”）、《深圳证券交易所创业板上市保荐书内容与格式指引》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》（以下简称“《创业板股票上市规则》”）等有关法律、法规和中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、深圳证券交易所的有关规定，保荐机构和保荐代表人本着诚实守信，勤勉尽责的职业精神，严格按照依法制定的业务规则和行业自律规范出具上市保荐书，并保证所出具文件真实、准确、完整。

本上市保荐书中如无特别说明，相关用语具有与《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（申报稿）》中相同的含义。

第一节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

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：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）

二、发行人的主营业务

发行人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，公司作为专业园区运营商，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中心、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。

三、核心技术和研发水平

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。

（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年起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

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。

（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。

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”。

四、主要的经营和财务数据及指标

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总计	283,926.37	271,883.42	282,325.10
负债总计	27,306.52	22,524.49	38,133.35
归属于母公司股东权益合计	256,428.96	249,227.52	244,191.76
股东权益合计	256,619.86	249,358.92	244,191.76

（二）合并利润表主要数据

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
营业利润	8,585.09	6,019.86	3,576.41
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
归属于母公司股东的净利润	7,195.03	5,035.76	3,017.60
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	6,744.52	4,142.48	2,757.83

（三）合并现金流量表主要数据

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	15,988.92	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	-6.02	-10,684.81	6,131.22
现金及现金等价物净增加额	-8,640.59	4,628.38	11,445.71

（四）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）	-	-	-

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
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

五、发行人存在的主要风险

（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

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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

1、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。

2、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

1、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。

2、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。

3、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。

第二节 发行人本次发行情况

一、本次发行情况

证券种类	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%
保荐人相关子公司拟参与战略配售情况	保荐机构暂未安排子公司参与本次发行战略配售，后续如有配售计划，将按要求进一步明确参与本次发行战略配售的具体方案，并按规定向深圳证券交易所提交相关文件
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

二、本次证券发行上市的保荐代表人、协办人及项目组其他成员情况

（一）负责本次发行的保荐代表人情况

赵鑫女士：国泰君安投资银行部执行董事，保荐代表人，硕士研究生，近 10 年投资银行工作经历，曾主持或参与：新北洋非公开发行项目、北京旅游非公开发行项目、高能时代定向发行项目、天使之泪 IPO 项目、北江纺织 IPO 项目、常发股份发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目、渤海租赁发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目、渤海租赁重大资产收购项目等。

马玉苹女士：国泰君安投资银行部执行董事，保荐代表人，硕士研究生，注册会计师，近 10 年投资银行工作经历，曾主持或参与：创新金属 IPO 项目、天津安捷 IPO 项目、南山纺织 IPO 项目、豫能控股再融资项目、新野纺织再融资项目、海王生物再融资项目、海南钧达可转债项目、豫能控股重大资产重组项目等。

（二）负责本次发行的项目协办人及项目组其他成员情况

国泰君安证券股份有限公司指定原浩然为本次发行的项目协办人。项目组其他成员包括冯健、杨赫。

原浩然先生：国泰君安投资银行部高级经理，准保荐代表人，硕士研究生，主要参与或负责：有方科技 IPO 项目，金城股份重大资产重组项目，六枝工矿（集团）债转股项目，大运科技、优创新港、普利思、中视瑞德等新三板挂牌及定向增发项目。

冯健先生：国泰君安投资银行部高级经理，硕士研究生，具有法律职业资格，主要参与或负责：中国纺织混改及 IPO 项目，家家悦非公开发行可交换债项目，荣宝科技、英奥特等新三板挂牌项目。

杨赫先生：国泰君安投资银行部高级经理，准保荐代表人，硕士研究生，主要参与或负责：三孚股份 IPO 项目、超图软件发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目，当代明诚、渤海活塞、华讯投资等收购方财务顾问项目，皇隆制药、力邦营养、力驰雷奥等新三板挂牌及定向增发项目，中广核环保股权收购项目等。

三、保荐机构是否存在可能影响其公正履行保荐职责的情形的说明

截至本上市保荐书签署日：

（一）本保荐机构或其控股股东、实际控制人、重要关联方不存在持有或者通过参与本次发行战略配售持有发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况；

（二）发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方不存在持有本保荐机构或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况；

（三）本保荐机构的保荐代表人及其配偶，董事、监事、高级管理人员不存在持有发行人或其控股股东、实际控制人及重要关联方股份，以及在发行人或其

控股股东、实际控制人及重要关联方任职的情况；

（四）本保荐机构的控股股东、实际控制人、重要关联方与发行人控股股东、实际控制人、重要关联方不存在相互提供担保或者融资等情况；

（五）本保荐机构与发行人之间不存在其他关联关系。

基于上述事实，本保荐机构及保荐代表人不存在对其公正履行保荐职责可能产生影响的事项。

四、保荐机构承诺事项

（一）保荐机构对本次上市保荐的一般承诺

本保荐机构已按照法律法规和中国证监会及深圳证券交易所相关规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，充分了解发行人经营状况及其面临的风险和问题，履行了相应的内部审核程序。

（二）保荐机构对本次上市保荐的逐项承诺

保荐机构已按照法律、行政法规和中国证监会的有关规定对发行人进行了充分的尽职调查和辅导，保荐机构有充分理由确信发行人至少符合下列要求：

1、有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会有关证券发行上市的相关规定；

2、有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

3、有充分理由确信发行人及其董事在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

4、有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

5、保证所指定的保荐代表人及本保荐机构的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

6、保证上市保荐书、与履行保荐职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

7、保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

8、自愿接受中国证监会依照《证券发行上市保荐业务管理办法》采取的监管措施；

9、中国证监会规定的其他事项。

第三节 保荐机构对本次发行上市的推荐意见

在充分尽职调查、审慎核查的基础上，保荐机构认为，武侯高新首次公开发行 A 股股票并在创业板上市符合《公司法》《证券法》《创业板首发注册管理办法》《保荐业务管理办法》等法律、法规和规范性文件中有关首次公开发行股票并在创业板上市的条件。同意推荐武侯高新本次证券发行上市。

一、发行人本次发行上市履行的决策程序

经核查，发行人已就本次证券发行上市履行了《公司法》《证券法》和中国证监会及深圳证券交易所规定的决策程序，具体如下：

（一）董事会决策程序

2020 年 3 月 11 日，发行人召开第二届董事会第二次会议，审议通过了《关于公司申请首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在创业板上市的议案》《关于授权董事会办理有关申请本次发行并上市事宜的议案》《关于募集资金投资项目及其可行性研究报告的议案》《关于本次发行前滚存利润分配方案的议案》等有关本次发行与上市的议案。

（二）股东大会决策程序

2020 年 3 月 26 日，发行人召开 2020 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司申请首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在创业板上市的议案》《关于授权董事会办理有关申请本次发行并上市事宜的议案》《关于募集资金投资项目及其可行性研究报告的议案》《关于本次发行前滚存利润分配方案的议案》等有关本次发行与上市的议案。

二、保荐机构关于发行人是否符合《创业板股票上市规则》规定的上市条件的逐项说明

（一）发行人符合《创业板股票上市规则》第 2.1.1 条之“（一）符合中国证监会规定的创业板发行条件”的规定

本保荐机构对发行人本次发行是否符合《创业板首发注册管理办法》规定的发行条件进行了尽职调查和审慎核查，核查结论如下：

1、发行人本次发行符合《创业板首发注册管理办法》第十条的规定

2016 年 10 月 8 日，发行人召开创立大会暨 2015 年第一次股东大会，全体股东一致同意由公司前身武侯工投整体变更为股份有限公司，并以武侯工投截至 2016 年 8 月 31 日的经审计的净资产值 636,922,961.73 元折为 400,000,000 股，每股面值 1 元。各发起人按照原各自在公司的股权比例持有股份，其余未折股的 236,922,961.73 元计入资本公积。2016 年 10 月 17 日，发行人取得成都市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 9151010766755807XX 的《企业法人营业执照》。上述出资经天健会计师事务所（特殊普通合伙）核验，并出具了天健验〔2016〕11-67 号《验资报告》。

保荐机构查阅了发行人《公司章程》、股东大会决议、董事会决议、监事会决议、工商登记资料及发行人各项内部管理制度。发行人具有完善的公司治理结构，已经依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书、审计委员会制度，相关机构和人员能够依法履行职责，相关股东投票机制已经在《股东大会议事规则》中建立。

因此，发行人是依法设立且持续经营 3 年以上的股份有限公司，具备健全且运行良好的组织机构，相关机构和人员能够依法履行职责，符合《创业板首发注册管理办法》第十条的规定。

2、发行人本次发行符合《创业板首发注册管理办法》第十一条的规定

保荐机构查阅了发行人基础会计凭证、财务报表和相关财务管理制度，并与公司财务负责人、主要财务人员及发行人会计师沟通，取得发行人会计师出具的《审计报告》。发行人会计基础工作规范，财务报表的编制和披露符合企业会计准则和相关信息披露规则的规定，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，最近 3 年财务会计报告由注册会计师出具无保留意见的审计报告。

保荐机构查阅了发行人内部控制制度文件，并与发行人会计师进行了沟通，

取得由天健会计师事务所（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内部控制的鉴证报告》。发行人内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证公司运行效率、合法合规和财务报告的可靠性，并由注册会计师出具无保留结论的内部控制鉴证报告。

综上，发行人本次发行符合《创业板首发注册管理办法》第十一条的规定。

3、发行人本次发行符合《创业板首发注册管理办法》第十二条的规定

（1）经核查发行人各项资产权属资料，发行人独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，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。本保荐机构认为，发行人的资产完整。

经核查发行人股东大会、董事会、监事会会议资料、发行人实际控制人、控股股东及其控制的其他企业资料，并访谈发行人董事、监事及高级管理人员，发行人拥有独立的劳动、人事、工资及福利制度，发行人董事、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。发行人副总经理、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，也未在与发行人业务相同或相似、或存在其他利益冲突的企业任职。发行人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。本保荐机构认为，发行人的人员独立。

经核查发行人财务会计资料、开户凭证、税务登记资料、会计财务管理制度等文件，并访谈发行人高级管理人员，发行人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。发行人在银行独立开设账户，对所发生的经济业务进行结算，独立办理了税务登记并依法独立

进行纳税申报和缴纳。发行人不存在为控股股东、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。本保荐机构认为，发行人的财务独立。

经核查发行人机构设置情况，并访谈发行人高级管理人员，发行人设有股东大会、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。发行人生产经营、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。发行人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。本保荐机构认为，发行人的机构独立。

经审阅发行人董事会工作报告、经营资料等文件，并现场核查发行人实际经营状况，发行人具有完全独立的业务运作体系，拥有完整的与园区运营和增值服务有关的策划、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。本保荐机构认为，发行人的业务独立。

经核查，发行人与控股股东西部智谷、武侯资本及其下属企业不存在同业竞争；发行人实际控制人控制的其他下属企业成都武侯产业发展投资管理集团有限公司的下属企业虽存在从事与发行人相似的业务，但因客户类型、主要服务内容等存在显著区别，故其与发行人不构成竞争性冲突，与发行人不存在重大影响的同业竞争的情况。报告期内不存在发行人被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用资金的情形，发行人与关联方之间的关联交易具有商业合理性，交易价格公允，不存在利益输送情况。

因此，发行人资产完整，业务及人员、财务、机构独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在对发行人构成重大不利影响的同业竞争，不存在严重影响独立性或者显失公平的关联交易，符合《创业板首发注册管理办法》第十二条第（一）项的规定。

（2）保荐机构查阅了发行人的《公司章程》、历次董事会、监事会、股东大会（股东会）会议资料、工商档案、历次股权变动材料、审计报告等资料，访谈了发行人股东，取得了股东调查表等文件。发行人最近二年一直从事园区运营与

管理，未发生重大变化；最近两年，董事、高级管理人员未发生重大不利变化；控股股东和受控股股东、实际控制人支配的股东所持发行人的股份权属清晰，最近二年实际控制人为武侯区国资和金融局，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，符合《创业板首发注册管理办法》第十二条第（二）项的规定。

（3）保荐机构查阅了发行人的工商登记资料、历次验资报告、验资复核报告，以及商标、房屋、土地等权属凭证，取得了发行人的声明，并走访了政府主管部门，确认发行人不存在主要资产、核心技术、商标等的重大权属纠纷，重大偿债风险，重大担保、诉讼、仲裁等或有事项，经营环境已经或者将要发生重大变化等对持续经营有重大不利影响的事项，符合《创业板首发注册管理办法》第十二条第（三）项的规定。

4、发行人本次发行符合《创业板首发注册管理办法》第十三条的规定

公司属于商务服务业，主营业务为园区运营与管理。公司及子公司的主要服务可分为三大类：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。保荐机构查阅了发行人营业执照、公司章程、财务报告和审计报告，查阅了发行人所属行业的主要法律法规和规范性文件，对发行人高级管理人员、行业主管部门进行了访谈，并取得了相关政府部门出具的证明文件，认为发行人生产经营符合法律、行政法规的规定，符合国家产业政策。

保荐机构访谈了发行人的董事、监事和高级管理人员，取得了控股股东、实际控制人的声明，以及相关部门出具的证明文件，认为最近 3 年内，发行人及其控股股东、实际控制人不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，不存在欺诈发行、重大信息披露违法或者其他涉及国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域的重大违法行为。

保荐机构查阅了中国证监会、证券交易所的公告，查阅了发行人三会记录文件，访谈并取得公司董事、监事、高级管理人员相关声明承诺，认为董事、监事和高级管理人员不存在最近 3 年内受到中国证监会行政处罚，或者因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意

见等情形。

因此，保荐机构认为，发行人本次发行符合《创业板首发注册管理办法》第十三条的规定。

综上所述，本保荐机构认为，发行人具备《创业板首发注册管理办法》规定的申请首次公开发行股票并在创业板上市的实质条件，符合《创业板股票上市规则》第 2.1.1 条之“（一）符合中国证监会规定的创业板发行条件”的规定。

（二）发行人符合《创业板股票上市规则》第 2.1.1 条之“（二）发行后股本总额不低于 3000 万元”的规定

发行人发行前的股本总额为 26,685.8514 万元，本次拟发行不超过 9,000.00 万股，发行后股本总额不少于 3,000 万元，符合《创业板股票上市规则》第 2.1.1 条之“（二）发行后股本总额不低于 3000 万元”的规定。

（三）发行人符合《创业板股票上市规则》第 2.1.1 条之“（三）公开发行的股份达到公司股份总数的 25%以上；公司股本总额超过 4 亿元的，公开发行股份的比例为 10%以上”的规定

本次公开发行前，发行人总股本为 26,685.8514 万股，本次拟公开发行不超过 9,000 万股，不低于发行后总股本的 25%，符合《创业板股票上市规则》第 2.1.1 条之“（三）公开发行的股份达到公司股份总数的 25%以上；公司股本总额超过 4 亿元的，公开发行股份的比例为 10%以上”的规定。

（四）发行人符合《创业板股票上市规则》第 2.1.1 条之“（四）市值及财务指标符合本规则规定的标准”的规定

根据《创业板股票上市规则》第 2.1.2 条，发行人为境内企业且不存在表决权差异安排的，市值及财务指标应当至少符合下列标准中的一项：

（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。

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、2019 年，发行人归属于母公司普通股股东的净利润（扣除非经常性损益前后孰低）分别为 4,142.48 万元、6,744.52 万元，最近两年连续盈利，且扣除非经常性损益前后孰低的累计净利润累计不低于 5,000 万元，符合《创业板股票上市规则》第 2.1.2 条第（一）项的规定。

因此，发行人适用《创业板股票上市规则》第 2.1.2 条第（一）项“最近两年净利润均为正，且累计净利润不低于 5000 万元”的标准，符合《创业板股票上市规则》第 2.1.1 条之“（四）市值及财务指标符合本规则规定的标准”的规定。

（五）发行人符合《创业板股票上市规则》第 2.1.1 条之“（五）本所要求的其他上市条件”规定

经核查，发行人符合深圳证券交易所要求的其他上市条件。

三、对发行人持续督导工作的安排

发行人股票上市后，保荐机构及保荐代表人将根据《保荐业务管理办法》和《创业板上市公司持续监管办法（试行）》等的相关规定，尽责完成持续督导工作。持续督导期间为股票上市当年剩余时间及其后三个完整会计年度。

事项	安排
（一）持续督导事项	在本次发行股票上市当年的剩余时间及其后三个完整会计年度内对发行人进行持续督导
1、督导发行人履行有关上市公司规范运作、信守承诺和信息披露等义务，审阅信息披露文件及向中国证监会、证券交易所提交的其他文件	1、督导上市公司建立健全并有效执行信息披露制度，审阅信息披露文件及其他相关文件，确信上市公司向交易所提交的文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏； 2、对上市公司的信息披露文件及向中国证监会、交易所提交的其他文件进行事前审阅（或在上市公司履行信息披露义务后五个交易日内，完成对有关文件的审阅工作），对存在问题的信息披露文件应及时督促上市公司予以更正或补充，上市公司不予更正或补充的，及时向交易所报告； 3、关注公共传媒关于上市公司的报道，及时针对市场传闻进行核查。经核查后发现上市公司存在应披露未披露的重大事项或与披露的

	信息与事实不符的，及时督促上市公司如实披露或予以澄清；上市公司不予披露或澄清的，及时向交易所报告。
2、督导发行人有效执行并完善防止控股股东、实际控制人、其他关联方违规占用发行人资源的制度	1、督导发行人遵守《公司章程》及有关决策制度规定； 2、参加董事会和股东大会重大事项的决策过程； 3、建立重大财务活动的通报制度； 4、若有大股东、其他关联方违规占用发行人资源的行为，及时向中国证监会、交易所报告，并发表声明。
3、督导发行人有效执行并完善防止其董事、监事、高级管理人员利用职务之便损害发行人利益的内控制度	1、督导发行人依据《公司章程》进一步完善法人治理结构，制订完善的分权管理和授权经营制度； 2、督导发行人建立对高管人员的监管机制，完善高管人员的薪酬体系； 3、对高管人员的故意违法违规的行为，及时报告中国证监会、证券交易所，并发表声明。
4、督导发行人有效执行并完善保障关联交易公允性和合规性的制度，并对关联交易发表意见	1、督导发行人进一步完善关联交易的决策制度，根据实际情况对关联交易决策权力和程序做出相应的规定； 2、督导发行人遵守《公司章程》中有关关联股东和关联董事回避的规定； 3、督导发行人严格履行信息披露制度，及时公告关联交易事项； 4、督导发行人采取减少关联交易的措施。
5、持续关注发行人募集资金的专户存储、投资项目的实施等承诺事项	1、督导发行人严格按照招股说明书中承诺的投资计划使用募集资金； 2、要求发行人定期通报募集资金使用情况； 3、因不可抗力致使募集资金运用出现异常或未能履行承诺的，督导发行人及时进行公告； 4、对确因市场等客观条件发生变化而需改变募集资金用途的，督导发行人严格按照法定程序进行变更，关注发行人变更的比例，并督导发行人及时公告。
6、持续关注发行人为他人提供担保等事项，并发表意见	1、督导发行人严格按照《公司章程》的规定履行对外担保的决策程序； 2、督导发行人严格履行信息披露制度，及时公告对外担保事项； 3、对发行人违规提供对外担保的行为，及时向中国证监会、证券交易所报告，并发表声明。
（二）保荐协议对保荐机构的权利、履行持续督导职责的其他主要约定	1、提醒并督导发行人根据约定及时通报有关信息； 2、根据有关规定，对发行人违法违规行为事项发表公开声明。
（三）发行人和其他中介机构配合保荐机构履行保荐职责的相关约定	1、督促发行人和其他中介机构配合保荐机构履行保荐职责的相关约定； 2、对中介机构出具的专业意见存在疑义的，督促中介机构做出解释或出具依据。
（四）其他安排	无

（以下无正文）

（此页无正文，为《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首次公开发行股票并在创业板上市之上市保荐书》之签字盖章页）

项目协办人签字：

原浩然

保荐代表人签字：

赵　鑫　　马玉苹

内核负责人签字：

刘益勇

保荐业务负责人签字：

朱　健

保荐机构总裁签字：

王　松

保荐机构法定代表人/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