



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申请文件
审核问询函的回复

保荐机构（主承销商）



（中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

深圳证券交易所：

根据贵所于 2020 年 7 月 24 日出具的《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申请文件的审核问询函》（审核函〔2020〕010158 号）（以下简称“审核问询函”）的要求，国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”或“保荐机构”）作为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”或“公司”）首次公开发行股票并在创业板上市的保荐机构（主承销商），会同发行人及发行人律师北京市重光律师事务所（以下简称“发行人律师”）和申报会计师天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“发行人会计师”）等相关各方，本着勤勉尽责、诚实守信的原则，就审核问询函所提问题逐项进行认真讨论、核查与落实，并逐项进行了回复说明。具体回复内容附后。

说明：

1、如无特殊说明，本回复中使用的简称或名词释义与《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）》（以下简称“《招股说明书》”）一致。涉及招股说明书补充披露或修改的内容已在《招股说明书》中以**楷体加粗**方式列示。

2、本回复中若出现总计数尾数与所列数值总和尾数不符的情况，均为四舍五入所致。

目 录

问题 1.	3
问题 2.....	44
问题 3.....	70
问题 4.....	86
问题 5.....	125
问题 6.....	147
问题 7.....	156
问题 8.....	163
问题 9.....	169
问题 10.....	174
附件 1:.....	184

问题 1.

关于同业竞争及参股公司。发行人称，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发行人业务不具有相似性，不存在上下游关系，但部分相关企业的营业范围包括房屋租赁、物业管理、企业咨询。

请发行人：（1）按照实质重于形式的原则，结合相关企业历史沿革、资产、人员、主营业务（包括但不限于产品服务的具体特点、客户、供应商等）等方面与发行人的关系，以及业务是否有替代性、竞争性、是否有利益冲突、是否在同一市场范围内销售等，披露相关企业与发行人是否构成重大不利影响的同业竞争；（2）补充披露西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业提供的服务与发行人提供服务的对比情况，结合服务的本质与预期达到的目的、提供服务对象等情况披露相关业务是否具有相似性或上下游关系；（3）补充披露在相关企业的营业范围包含房屋租赁服务以及发行人需要采购物业管理服务的情形下，依然认定“相关企业与武侯高新业务不具有相似性，不存在上下游关系”的依据是否充分，相关信息披露表述是否准确；（4）申报材料显示，参股公司与发行人不存在业务竞争关系，理由为产业定位不同、服务区域不同。请发行人按照实质重于形式的原则披露参股公司与发行人是否存在业务竞争关系，相关理由是否充分。

请保荐人、发行人律师核查上述事项并发表明确意见。

回复：

一、按照实质重于形式的原则，结合相关企业历史沿革、资产、人员、主营业务（包括但不限于产品服务的具体特点、客户、供应商等）等方面与发行人的关系，以及业务是否有替代性、竞争性、是否有利益冲突、是否在同一市场范围内销售等，披露相关企业与发行人是否构成重大不利影响的同业竞争。

（一）西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业基本情况及持有房产情况

报告期内，西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业中，经营范围包括房屋租赁或不动产租赁的公司为西部智谷公司、武侯资本、五花公司、武科实业、

美装我家；经营范围包括物业管理、企业管理服务的公司为西部智谷公司、武侯资本、五花公司、武科实业、武侯城市发展、智创育营、美装我家，上述企业情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	成立时间	武侯资本持股比例	经营范围是否包含房屋租赁或不动产租赁	经营范围是否包含物业管理、企业服务管理	主营业务	历史沿革	人员情况
1	武侯资本	200,000	2005/9/19	-	是	是	持股平台公司，通过下属子公司开展业务	成立时的股权结构为武侯区国资办持股 100%，此后股权结构未发生变更。	共有员工 60 人，其中高管及后备高管 12 人、综合部 7 人、党群工作部 4 人、财务部 13 人、人力资源部 4 人、风险管理部 4 人、土地事务部 8 人、合约部 8 人
2	西部智谷公司	50,000	2009/1/15	100%	是	是	城市基础设施建设与地产开发	成立时的股权结构为武侯区国资办持股 100%；2017 年 9 月股权结构变更为武侯资本持股 100%。此后股权结构未发生变更。	共有员工 2 人，仅独立设立财务部，其他事务由武侯资本统一管理
3	五花公司	30,000	2005/5/26	100%	是	是	城市基础设施和公共设施开发建设，土地开发，代办拆迁	成立时的股权结构为武侯区府南河综合整治工程指挥部办公室持股 33%，武侯区五大花园综合防治整治办公室持股 67%；2007 年 9 月，上述股东将其全部股权全部转让给武侯城建（武侯资本前身），股权结构变更为武侯城建持股 100%。此后股权机构未发生变更。	共有员工 21 人，其中工程部 20 人、财务部 1 人，其他事务由武侯资本统一管理

序号	公司名称	注册资本	成立时间	武侯资本持股比例	经营范围是否包含房屋租赁或不动产租赁	经营范围是否包含物业管理、企业服务管理	主营业务	历史沿革	人员情况
4	武科实业	30,000	2002/3/6	100%	是	是	国有资产运营管理	成立时的股权结构为武侯区高新技术创业服务中心持股 96.67%、武侯区土地开发服务中心持股 3.33%；2004 年 10 月，武侯区土地开发服务中心转让其持有的全部股权，股权结构变更为武侯区高新技术创业服务中心持股 96.67%、成都市鑫鼎实业发展有限公司持股 3.33%；2016 年 9 月，武侯区高新技术创业服务中心、成都市鑫鼎实业发展有限公司转让其持有的全部股权，股权结构变更为武侯区国资办持股 100%；2017 年 10 月，武侯区国资办将其持有的全部股权划转给武侯资本，同时武侯资本进行增资，股权结构变更为武侯资本持股 100%。此后股权结构未发生变更。	共有员工 19 人，其中综合部 3 人、财务部 2 人、市场运营部 8 人、物业保障部 6 人

序号	公司名称	注册资本	成立时间	武侯资本持股比例	经营范围是否包含房屋租赁或不动产租赁	经营范围是否包含物业管理、企业服务管理	主营业务	历史沿革	人员情况
5	武侯城市发展	10,000	2004/11/19	70%	否	是	土地整理、安置房和基础设施建设、房地产开发	成立时的股权结构为成都城建投资发展股份有限公司出资 3,000 万元，持股比例为 60%，武侯区国有资产管理中心出资 2,000 万元，持股比例为 40%；2005 年 9 月，为组建成立武侯城建（武侯资本前身），将武侯区国有资产管理中心持有的对应股权划入武侯区国资办，由武侯区国资办划入武侯城建，股权结构变更为成都城建投资发展股份有限公司持股 60%，武侯城建持股 40%；2018 年 11 月，武侯资本增资 5,000 万元，股权结构变更为武侯资本持股 70%，成都城建投资管理集团有限责任公司持股 30%。此后股权结构未发生变更。	共有员工 26 人，其中财务部 3 人、工程部 4 人、土地事务部 4 人、合同部 3 人、资产管理部 4 人
6	智创育苗	200	2020/5/29	100%	否	是	未正式投入运营，未来拟从事科技成果转化、知识产权代理业务	成立时股权结构为武侯资本持股 100%。此后股权结构未发生变更。	尚未独立招聘员工

序号	公司名称	注册资本	成立时间	武侯 资本 持股 比例	经营范围是 否包含房屋 租赁或不动 产租赁	经营范围是 否包含物业 管理、企业服 务管理	主营业务	历史沿革	人员情况
7	美装 我家	800	2020/6/1	70%	是	是	未投入运营，拟从事装修服务业务	成立时股权结构为武侯城市发展持股100%，即武侯资本间接持股70%。此后股权结构未发生变更。	尚未独立招聘员工

截至本审核问询函回复出具日，除武侯高新（含子公司）外，武侯资本及其控制的其他企业目前管理的资产总规模为 188 处（不含公司承租运营的西部智谷产业园 C 区），面积共计 333,829.97 平方米，其中武侯资本持有或管理的资产 114 处，面积共计 44,099.43 平方米；西部智谷公司持有或管理的资产 31 处，面积共计 136,990.80 平方米；五花公司持有或管理的资产 31 处，面积共计 102,761.93 平方米；武科实业持有或管理的资产 8 处，面积共计 15,380.91 平方米；武侯城市发展持有或管理的资产 4 处，面积共计 34,597.02 平方米。上述资产按性质分类：办公类 25 处，总面积 140,487.56 平方米；住宅 51 套，总面积 78,947.60 平方米；商铺 97 处，50,242.10 平方米；库房 2 处，总面积 225.91 平方米；公园 7 处，总面积 14,573.00 平方米；农贸市场 6 处，总面积 49,353.80 平方米，具体情况如下：

单位：个、平方米

序号	资产类型		武侯资本	西部智谷公司	五花公司	武科实业	武侯城市发展	合计
1	办公类	数量	15	8	1	1	-	25
		面积	10,932.61	111,840.82	3,055.88	14,658.25	-	140,487.56
2	住宅	数量	26	10	8	7	-	51
		面积	2,011.86	23,659.78	52,553.34	722.66	-	78,947.60
3	商铺	数量	70	13	14	-	-	97
		面积	28,101.05	1,490.20	20,650.88	-	-	50,242.10
4	库房	数量	2	-	-	-	-	2
		面积	225.91	-	-	-	-	225.91
5	公园	数量	-	-	5	-	2	7
		面积	-	-	6,521.04	-	8,051.98	14,573.00
6	农贸市场	数量	1	-	3	-	2	6
		面积	2,828.00	-	19,980.79	-	26,545.04	49,353.80

武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业对外租赁的资产中，办公类用房共 25 处，具体情况如下：

序号	资产情况		土地情况		房产情况		使用情况	是否租赁给市场化主体
	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	四川省成都市武侯区置信北	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）	武侯区政府第三办公区，包括区新闻	否

序号	资产情况		土地情况		房产情况		使用情况	是否租赁给市场化主体
	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		
		街3号(政务中心5层)			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)	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	
					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	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	武侯区政府第四办公区,包括区信访局、区卫投公司、区建投公司、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	否
					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		使用情况	是否租赁给市场化主体
	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	四川省成都市武侯区武侯祠大街264号		无证	22,186.00	无证	武侯区政府第一办公区，包括区投促局、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	否
4	西部智谷	四川省成都市武侯区高升桥东路16号		无证	23,540.00	无证	空置	否
5	西部智谷	四川省成都市武侯区高升桥东路8号		无证	10,369.34	无证	空置	否
6	西部智谷	四川省成都市武侯区高升桥东路12号		无证	6,113.61	无证	空置	否
7	西部智谷	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	由成都市公安局武侯区分局使用	否
8	西部智谷	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	空置	否
9	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	由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	是
10	武侯资本	四川省成都市武侯		无证	20.00	无证	由中国移动通信集团四	是

序号	资产情况		土地情况		房产情况		使用情况	是否租赁给市场化主体
	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		
		区政府二办公区 12 楼					川有限公司成都分公司作为移动基站机房使用	
11	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	10.00	无证	空置	否
12	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	由成都市武侯区人民医院使用	否
13	武侯资本	四川省成都市武侯区广福桥街 8 号一楼		无证				
14	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	由苏州音妙文化发展有限公司使用	是
15	武侯资本	四川省成都市武侯区龙江路 14 号		无证	251.76	无证	空置	否
16	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	由四川高新人力资源开发中心使用	是
17	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	由成都望子成龙外语培训学校使用	是
18	武侯资本	四川省成都市武侯			352.68			

序号	资产情况		土地情况		房产情况		使用情况	是否租赁给市场化主体
	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		
		区武侯祠大街266号 华达商城1401号						
19	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			
20	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			
21	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		
22	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		
23	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	空置	否
24	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	由成都市武侯区人民检察院使用	否
25	五大花园	四川省成都市武侯区吉福北路31号		无证	3,055.88	无证	由成都市武侯区五大花园综合整治办公室、成都	否

序号	资产情况		土地情况		房产情况		使用情况	是否租赁给市场化主体
	所有人	位置	土地面积(平方米)	国土证号	房产面积(平方米)	房产证号		
							市武侯区人民法院使用	

上述 25 处房产面积合计 140,487.56 平方米，其中，其中 8 处由政府部门使用，7 处空置，剩余 10 处为市场化租赁。市场化租赁房产面积合计 2,764.35 平方米，占办公类房产总面积的 1.97%，仅武侯资本持有的华达商城房产已取得权属证书，武侯资本已出具承诺：“（1）上述市场化出租房产在合同到期之后不再进行市场化租赁；（2）上述房产未来如政府及指定部门不再使用，且满足权属清晰的条件并符合武侯高新定位时，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向武侯高新转让相关资产；（3）上述办公类房产未来除向武侯高新转让的情形外，将全部由武侯区政府及指定部门使用或由武侯资本集团内部自用。”

（二）结合相关企业历史沿革、资产、人员、主营业务（包括但不限于产品服务的具体特点、客户、供应商等）等方面与发行人的关系，以及业务是否有替代性、竞争性、是否有利益冲突、是否在同一市场范围内销售等，披露相关企业与发行人是否构成重大不利影响的同业竞争

1、历史沿革方面，发行人与相关企业互相独立运营

发行人原名为成都武侯工业园投资开发有限公司，系 2007 年 9 月 25 日由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 万元成立的有限责任公司，2007 年 10 月 9 日经成都市武侯工商行政管理局登记注册。截至 2020 年 6 月 30 日，发行人控股股东西部智谷公司直接持有发行人 87.75% 股权，间接控股股东武侯资本直接持有发行人 3.75% 股权，武侯资本合计控制公司 91.50% 股份，除此外，五花公司、武科实业、美装我家、武侯城市发展、智创育营未持有发行人股份，发行人亦未曾直接或间接持有上述公司股份。

武侯资本控制的五花公司、武科实业、美装我家、武侯城市发展、智创育营历史上未曾纳入发行人合并报表范围内，除武侯资本和西部智谷公司持股并控股

发行人外，发行人目前及历史上与五花公司、武科实业、美装我家、武侯城市发展、智创育营在股权方面不存在交叉情形。详见本问题回复之“（一）西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业基本情况及持有房产情况”。

综上，发行人自设立以来与武侯资本控制的五花公司、武科实业、美装我家、武侯城市发展、智创育营相互独立运营。

2、发行人拥有独立的资产

公司拥有独立完整的资产结构，拥有独立的经营系统和房屋建筑，拥有独立的商标、著作权、土地使用权等无形资产。公司对拥有的资产有完全的控制和支配权，不存在与西部智谷公司、武侯资本及其控制的五花公司、武科实业、美装我家、武侯城市发展、智创育营共用的情形，亦不存在被该等企业占用等情形。

3、发行人拥有独立的人员

公司拥有独立的员工队伍，按照《劳动法》和劳动人事法规，建立了人力资源管理相关制度，明确了人力资源管理权限，规范了公司招聘录用、人事调动、薪酬管理、绩效考核、社保管理等工作程序，在劳动、人事及薪酬管理等方面均具有独立性。公司高级管理人员均在公司领取薪酬，未在西部智谷公司、武侯资本及其控制的五花公司、武科实业、美装我家、武侯城市发展、智创育营中担任除董事、监事以外的其他职务。详见本问题回复之“（一）西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业基本情况及持有房产情况”。

4、主营业务存在差异

（1）房屋租赁或不动产租赁

报告期内，经营范围包括房屋租赁或不动产租赁的企业为武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业、美装我家。其中武侯资本、西部智谷公司、五花公司和武科实业持有对外出租的房产，根据武侯资本 2020 年第 4 次董事会决议纪要，除武侯高新之外，武侯资本及其控制的其他企业的资产统一委托武科实业进行经营管理，租赁合同的出租主体全部变更为武科实业，因此截至本审核问询函回复之日，武侯资本、西部智谷公司、五花公司和美装我家已未实际开展房屋租赁业务。发行人和武科实业对外出租的房产在客户和供应商、经营目的、资产

权属情况等方面存在较大的差异，具体如下：

①客户不同

发行人引进企业客户需符合运营园区产业划分，企业客户选择入住发行人产业园区不仅能获得良好的经营场所，还能获得多项有利于企业成长的服务，加速成长；根据成都市武侯区人民政府办公室发布的《关于落实<成都市人民政府办公厅关于加快五城区工业园区内工业项目的建设意见>的实施细则》（成武府办发[2016]60号），发行人园区引进的食堂、超市、酒店、银行等一般配套需经成都市武侯区政府牵头的工业经济领导小组进行业态审批，审批通过后方可入驻园区，以满足产业园区运营管理的整体需求与定位；发行人园区采用主动对接的方式引进武侯区机关事务管理局，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，致力于为入驻园区企业提供便捷的政府配套。

武侯资本、西部智谷公司、五花公司和武科实业持有并对外出租的办公用房虽然与发行人同在成都市内，但多为由政府会议纪要明确指定行政机关使用，上述行政机关主要包括区新闻中心、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、武侯公安分局、武侯区人民法院、武侯区人民检察院等与企业开展经营活动无密切关系的政府机构，与发行人开展市场化租赁业务不存在竞争关系及利益冲突；武侯资本、西部智谷公司、五花公司和武科实业市场化租赁的办公用房面积合计 2,764.35 平方米，仅占办公类房产总面积的 1.97%，因不属于工业园区性质，租户无需符合产业划分或进行工业经济领导小组业态审批。武侯资本已出具承诺：“（1）上述市场化出租房产在合同到期之后不再进行市场化租赁；（2）上述房产未来如政府及指定部门不再使用，且满足权属清晰的条件并符合武侯高新定位时，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向武侯高新转让相关资产；（3）上述办公类房产未来除向武侯高新转让的情形外，将全部由武侯区政府及指定部门使用或由武侯资本集团内部自用。”

②供应商不存在竞争性及利益冲突

房屋租赁服务的供应商主要为房产修建期间的建筑工程公司，报告期内发行人与武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业对外出租房屋均已修建完成。

未来发行人及武侯资本及其关联方新修建房屋，在供应商方面不存在竞争性及利益冲突，一方面，在定价方面，发行人与武侯资本及其关联方均通过市场公开招投标的方式聘请建筑工程公司，遵循市场化定价原则；另一方面，市场上建筑工程公司众多，发行人和武侯资本及其关联方均可聘请到满足房产建设要求的建筑工程公司。

③经营目的不同

发行人向客户出租产业园内房屋，主要为符合产业园定位的企业或产业配套提供经营场所，并实现产业在一定区域范围内集聚，形成规模经济，促进企业发展。

武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业对外出租的办公用房无特定产业定位规划，不存在产业集群效应，均不以产业园区运营管理为目的。

④资产权属情况不同

发行人自主运营的产业园区均已取得不动产权证、土地使用权及/或房屋所有权权属证书，资产权属清晰。

武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业对外出租的办公用房存在部分未取得土地使用权及/或房屋所有权权属证书的情形。

（2）物业管理、企业管理服务

报告期内，经营范围包括物业管理、企业管理服务的公司为武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业、武侯城市发展、智创育营、美装我家。其中仅武科实业通过聘请物业管理公司的方式为客户提供物业管理服务，其他企业均未开展物业管理服务，除物业管理服务外，上述企业均不为客户提供其他企业管理服务。发行人和武科实业在提供服务内容、客户和供应商等方面存在较大的差异，具体如下：

①服务内容不同

发行人除为客户提供物业管理服务外，还为客户提供其他 19 种企业综合服务，覆盖客户多个成长阶段，加速企业成长；而武科实业仅通过聘请物业管理公

司为客户提供物业管理服务，保障所管理资产的环境卫生等入住基本条件。发行人向租户提供的服务内容远比武科实业更加丰富。

②客户不同

发行人仅面向园区入住客户提供企业综合服务和物业管理服务，而武科实业为其管理的房产入住客户提供物业管理服务，服务的客户之间不存在竞争性和替代性。

③供应商不存在竞争性及利益冲突

发行人与武科实业存在供应商类型部分重合的情形，主要系发行人招聘物业管理公司为产业园区提供物业管理服务，武科实业也对部分需要物业管理的资产通过市场公开招投标招聘物业服务公司提供物业管理服务，但发行人与武科实业聘请的物业管理公司不重合。该情形不会造成发行人企业综合服务与武科实业物业管理服务的竞争及利益冲突，一方面，在定价方面，发行人与武科实业均通过市场公开招投标的方式聘请物业管理公司，遵循市场化定价原则；另一方面，市场上物业管理公司众多，发行人和武科实业均可聘请到满足经营所需的物业管理公司。

因此，从客户和供应商、经营目的、资产权属等方面分析，发行人房屋租赁业务与武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业、美装我家不构成实质性替代关系和竞争关系，发行人与武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业、美装我家之间不存在非公平竞争，不存在利益输送或单方让渡商业机会情形。从服务内容、客户和供应商等方面分析，发行人企业综合服务与武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业、武侯城市发展、智创育营、美装我家不构成实质性替代关系和竞争关系，不存在非公平竞争，不存在利益输送或单方让渡商业机会情形。截至本审核问询函回复出具之日，武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业、美装我家、武侯城市发展、智创育营正在办理经营范围工商变更登记，删除经营范围中的房屋租赁、物业管理、企业咨询。

综上所述，从历史沿革、资产、人员、主营业务等多角度分析，武侯高新与武侯资本及其控制的企业业务不具有替代性、竞争性、不存在利益冲突，上述企

业与发行人不构成同业竞争。

发行人已于《招股说明书》中“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”补充披露如下内容：

“2、西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业与公司不构成同业竞争

（1）西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业基本情况及持有房产情况

报告期内，西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业中，经营范围包括房屋租赁或不动产租赁的公司为西部智谷公司、武侯资本、五花公司、武科实业、美装我家；经营范围包括物业管理、企业管理服务的公司为西部智谷公司、武侯资本、五花公司、武科实业、武侯城市发展、智创育营、美装我家，上述企业情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	成立时间	武侯资本持股比例	经营范围是否包含房屋租赁或不动产租赁	经营范围是否包含物业管理、企业服务管理	主营业务	历史沿革	人员情况
1	武侯资本	200,000	2005/9/19	-	是	是	持股平台公司，通过下属子公司开展业务	成立时的股权结构为武侯区国资办持股 100%，此后股权结构未发生变更。	共有员工 60 人，其中高管及后备高管 12 人、综合部 7 人、党群工作部 4 人、财务部 13 人、人力资源部 4 人、风险管理部 4 人、土地事务部 8 人、合约部 8 人
2	西部智谷公司	50,000	2009/1/15	100%	是	是	城市基础设施建设与地产开发	成立时的股权结构为武侯区国资办持股 100%；2017 年 9 月股权结构变更为武侯资本持股 100%。此后股权结构未发生变更。	共有员工 2 人，仅独立设立财务部，其他事务由武侯资本统一管理
3	五花公司	30,000	2005/5/26	100%	是	是	城市基础设施和公共设施开发建设，土地开发，代办拆迁	成立时的股权结构为武侯区府南河综合整治工程指挥部办公室持股 33%，武侯区五大花园综合防治整治办公室持股 67%；2007 年 9 月，上述股东将其全部股权全部转让给武侯城建（武侯资本前身），股权结构变更为武侯城建持股 100%。此后股权机构未发生变更。	共有员工 21 人，其中工程部 20 人、财务部 1 人，其他事务由武侯资本统一管理

序号	公司名称	注册资本	成立时间	武侯资本持股比例	经营范围是否包含房屋租赁或不动产租赁	经营范围是否包含物业管理、企业服务管理	主营业务	历史沿革	人员情况
4	武科实业	30,000	2002/3/6	100%	是	是	国有资产运营管理	成立时的股权结构为武侯区高新技术创业服务中心持股 96.67%、武侯区土地开发服务中心持股 3.33%；2004 年 10 月，武侯区土地开发服务中心转让其持有的全部股权，股权结构变更为武侯区高新技术创业服务中心持股 96.67%、成都市鑫鼎实业发展有限公司持股 3.33%；2016 年 9 月，武侯区高新技术创业服务中心、成都市鑫鼎实业发展有限公司转让其持有的全部股权，股权结构变更为武侯区国资办持股 100%；2017 年 10 月，武侯区国资办将其持有的全部股权划转给武侯资本，同时武侯资本进行增资，股权结构变更为武侯资本持股 100%。此后股权结构未发生变更。	共有员工 19 人，其中综合部 3 人、财务部 2 人、市场运营部 8 人、物业保障部 6 人

序号	公司名称	注册资本	成立时间	武侯资本持股比例	经营范围是否包含房屋租赁或不动产租赁	经营范围是否包含物业管理、企业服务管理	主营业务	历史沿革	人员情况
5	武侯城市发展	10,000	2004/11/19	70%	否	是	土地整理、安置房和基础设施建设、房地产开发	成立时的股权结构为成都城建投资发展股份有限公司出资 3,000 万元，持股比例为 60%，武侯区国有资产管理中心出资 2,000 万元，持股比例为 40%；2005 年 9 月，为组建成立武侯城建（武侯资本前身），将武侯区国有资产管理中心持有的对应股权划入武侯区国资办，由武侯区国资办划入武侯城建，股权结构变更为成都城建投资发展股份有限公司持股 60%，武侯城建持股 40%；2018 年 11 月，武侯资本增资 5,000 万元，股权结构变更为武侯资本持股 70%，成都城建投资管理集团有限责任公司持股 30%。此后股权结构未发生变更。	共有员工 26 人，其中财务部 3 人、工程部 4 人、土地事务部 4 人、合同部 3 人、资产管理部 4 人
6	智创育营	200	2020/5/29	100%	否	是	未正式投入运营，未来拟从事科技成果转化、知识产权代理业务	成立时股权结构为武侯资本持股 100%。此后股权结构未发生变更。	尚未独立招聘员工

序号	公司名称	注册资本	成立时间	武侯 资本 持股 比例	经营范围是 否包含房屋 租赁或不动 产租赁	经营范围是 否包含物业 管理、企业服 务管理	主营业务	历史沿革	人员情况
7	美装 我家	800	2020/6/1	70%	是	是	未投入运 营，拟从事 装修服务业 务	成立时股权结构为武侯城市发展持股 100%，即武侯资本间接持股 70%。此 后股权结构未发生变更。	尚未独立招聘员工

截至本招股说明书签署之日，除武侯高新（含子公司）外，武侯资本及其控制的其他企业目前管理的资产总规模为 188 处（不含公司承租运营的西部智谷产业园 C 区），面积共计 333,829.97 平方米，其中武侯资本持有或管理的资产 114 处，面积共计 44,099.43 平方米；西部智谷公司持有或管理的资产 31 处，面积共计 136,990.80 平方米；五花公司持有或管理的资产 31 处，面积共计 102,761.93 平方米；武科实业持有或管理的资产 8 处，面积共计 15,380.91 平方米；武侯城市发展持有或管理的资产 4 处，面积共计 34,597.02 平方米。上述资产按性质分类：办公类 25 处，总面积 140,487.56 平方米；住宅 51 套，总面积 78,947.60 平方米；商铺 97 处，50,242.10 平方米；库房 2 处，总面积 225.91 平方米；公园 7 处，总面积 14,573.00 平方米；农贸市场 6 处，总面积 49,353.80 平方米，具体情况如下：

单位：个/平方米

序号	资产类型		武侯资本	西部智谷公司	五花公司	武科实业	武侯城市发展	合计
1	办公类	数量	15	8	1	1	-	25
		面积	10,932.61	111,840.82	3,055.88	14,658.25	-	140,487.56
2	住宅	数量	26	10	8	7	-	51
		面积	2,011.86	23,659.78	52,553.34	722.66	-	78,947.60
3	商铺	数量	70	13	14	-	-	97
		面积	28,101.05	1,490.20	20,650.88	-	-	50,242.10
4	库房	数量	2	-	-	-	-	2
		面积	225.91	-	-	-	-	225.91
5	公园	数量	-	-	5	-	2	7
		面积	-	-	6,521.04	-	8,051.98	14,573.00
6	农贸市场	数量	1	-	3	-	2	6
		面积	2,828.00	-	19,980.79	-	26,545.04	49,353.80

武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业对外租赁的资产中，办公类用房 25 处，具体情况如下：

序号	资产情况		土地情况		房产情况		使用情况	是否租赁给市场化主体
	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	四川省成都市武侯	6,910.97	成国用 2006 字第	3,014.66	成房权证监证字第 2360360 号（1	武侯区政府第三办公区，	否

序号	资产情况		土地情况		房产情况		使用情况	是否租赁给市场化主体
	所有人	位置	土地面积 (平方米)	国土证号	房产面积 (平方米)	房产证号		
		区置信北街3号(政务中心5层)		272 号		层1号)	包括区新闻中心、区委党校、区委老干部局及活动中心、区直机关工委、老协、老体协、区委统战部民主党派办公室	
					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	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	武侯区政府第四办公区,包括区信访局、区卫投公司、区建投公司、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、区域建集团	否
					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		使用情况	是否租赁给市场化主体
	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	四川省成都市武侯区武侯祠大街 264 号		无证	22,186.00	无证	武侯区政府第一办公区, 包括区投促局、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	否
4	西部智谷	四川省成都市武侯区高升桥东路 16 号		无证	23,540.00	无证	空置	否
5	西部智谷	四川省成都市武侯区高升桥东路 8 号		无证	10,369.34	无证	空置	否
6	西部智谷	四川省成都市武侯区高升桥东路 12 号		无证	6,113.61	无证	空置	否
7	西部智谷	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	由成都市公安局武侯区分局使用	否
8	西部智谷	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	空置	否
9	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	由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	是

序号	资产情况		土地情况		房产情况		使用情况	是否租赁给市场化主体
	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		
10	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	由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	是
11	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	10.00	无证	空置	否
12	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	由成都市武侯区人民医院使用	否
13	武侯资本	四川省成都市武侯区广福桥街 8 号一楼		无证				
14	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	由苏州音妙文化发展有限公司使用	是
15	武侯资本	四川省成都市武侯区龙江路 14 号		无证	251.76	无证	空置	否
16	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	由四川高新人力资源开发中心使用	是
17	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	由成都望子成龙外语培训学校使用	是

序号	资产情况		土地情况		房产情况		使用情况	是否租赁给市场化主体
	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		
18	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			
19	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			
20	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			
21	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		
22	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		
23	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	空置	否
24	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	由成都市武侯区人民检察院使用	否
25	五大花园	四川省成都市武侯		无证	3,055.88	无证	由成都市武侯区五大花	否

序号	资产情况		土地情况		房产情况		使用情况	是否租赁给市场化主体
	所有人	位置	土地面积(平方米)	国土证号	房产面积(平方米)	房产证号		
		区吉福北路31号					园综合整治办公室、成都市武侯区人民法院使用	

(2) 结合相关企业历史沿革、资产、人员、主营业务等进行分析，相关企业与公司不构成同业竞争

①历史沿革方面，公司与相关企业互相独立运营

公司原名为成都武侯工业园投资开发有限公司，系 2007 年 9 月 25 日由成都市武侯区国有资产监督管理委员会签署《成都武侯工业园投资开发有限公司章程》，决定出资 10,000 万元成立的有限责任公司，2007 年 10 月 9 日经成都市武侯工商行政管理局登记注册。截至 2020 年 6 月 30 日，公司控股股东西部智谷公司直接持有公司 87.75% 股权，间接控股股东武侯资本直接持有公司 3.75% 股权，武侯资本合计控制公司 91.50% 股份，除此外，五花公司、武科实业、美装我家、武侯城市发展、智创育营未持有公司股份，公司亦未曾直接或间接持有上述公司股份。

武侯资本控制的五花公司、武科实业、美装我家、武侯城市发展、智创育营历史上未曾纳入公司合并报表范围内，除武侯资本和西部智谷公司持股并控股公司外，公司目前及历史上与五花公司、武科实业、美装我家、武侯城市发展、智创育营在股权方面不存在交叉情形。详见本节之“(1) 西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业基本情况及持有房产情况”。

综上，公司自设立以来与武侯资本控制的五花公司、武科实业、美装我家、武侯城市发展、智创育营相互独立运营。

②公司拥有独立的资产

公司拥有独立完整的资产结构，拥有独立的经营系统和房屋建筑，拥有独立的商标、著作权、土地使用权等无形资产。公司对拥有的资产有完全的控制和支配权，不存在与西部智谷公司、武侯资本及其控制的五花公司、武科实业、

美装我家、武侯城市发展、智创育营共用的情形，亦不存在被该等企业占用等情形。

③公司拥有独立的人员

公司拥有独立的员工队伍，按照《劳动法》和劳动人事法规，建立了人力资源管理相关制度，明确了人力资源管理权限，规范了公司招聘录用、人事调动、薪酬管理、绩效考核、社保管理等工作程序，在劳动、人事及薪酬管理等方面均具有独立性。公司高级管理人员均在公司领取薪酬，未在西部智谷公司、武侯资本及其控制的五花公司、武科实业、美装我家、武侯城市发展、智创育营中担任除董事、监事以外的其他职务。详见本节之“(1) 西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业基本情况及持有房产情况”。

④主营业务存在差异

A 房屋租赁或不动产租赁

报告期内，经营范围包括房屋租赁或不动产租赁的企业为武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业、美装我家。其中武侯资本、西部智谷公司、五花公司和武科实业持有对外出租的房产，根据武侯资本 2020 年第 4 次董事会决议纪要，除武侯高新之外，武侯资本及其控制的其他企业的资产统一委托武科实业进行经营管理，租赁合同的出租主体全部变更为武科实业，因此截至本招股说明书签署日，武侯资本、西部智谷公司、五花公司和美装我家已未实际开展房屋租赁业务。公司和武科实业对外出租的房产在资产权属情况、经营目的、客户和供应商等方面存在较大的差异，具体如下：

a 客户不同

公司引进企业客户需符合运营园区产业划分，企业客户选择入住公司产业园区不仅能获得良好的经营场所，还能获得多项有利于企业成长的服务，加速成长；根据成都市武侯区人民政府办公室发布的《关于落实〈成都市人民政府办公厅关于加快五城区工业园区内工业项目建设的意见〉的实施细则》（成武府办发[2016]60 号），公司园区引进的食堂、超市、酒店、银行等一般配套需经成都市武侯区政府牵头的工业经济领导小组进行业态审批，审批通过后方可入驻园

区，以满足产业园区运营管理的整体需求与定位；公司园区采用主动对接的方式引进武侯区机关事务管理局，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，致力于为入驻园区企业提供便捷的政府配套。

武侯资本、西部智谷公司、五花公司和武科实业持有并对外出租的办公用房虽然与公司同在成都市内，但多为由政府会议纪要明确指定行政机关使用，上述行政机关主要包括区新闻中心、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、武侯公安分局、武侯区人民法院、武侯区人民检察院等与企业开展经营活动无密切关系的政府机构，与公司开展市场化租赁业务不存在竞争关系及利益冲突；武侯资本、西部智谷公司、五花公司和武科实业市场化租赁的办公用房面积合计 2,764.35 平方米，仅占办公类房产总面积的 1.97%，因不属于工业园区性质，租户无需符合产业划分或进行工业经济领导小组业态审批。武侯资本已出具承诺：“（1）上述市场化出租房产在合同到期之后不再进行市场化租赁；（2）上述房产未来如政府及指定部门不再使用，且满足权属清晰的条件并符合武侯高新定位时，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向武侯高新转让相关资产；（3）上述办公类房产未来除向武侯高新转让的情形外，将全部由武侯区政府及指定部门使用或由武侯资本集团内部自用。”

b 供应商不存在竞争性及利益冲突

房屋租赁服务的供应商主要为房产修建期间的建筑工程公司，报告期内公司与武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业对外出租房屋均已修建完成。未来公司及武侯资本及其关联方新修建房屋，在供应商方面不存在竞争性及利益冲突，一方面，在定价方面，公司与武侯资本及其关联方均通过市场公开招投标的方式聘请建筑工程公司，遵循市场化定价原则；另一方面，市场上建筑工程公司众多，公司和武侯资本及其关联方均可聘请到满足房产建设要求的建筑工程公司。

c 经营目的不同

公司向客户出租产业园内房屋，主要为符合产业园定位的企业或产业配套

提供经营场所，并实现产业在一定区域范围内集聚，形成规模经济，促进企业发展。

武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业对外出租的办公用房无特定产业定位规划，不存在产业集群效应，均不以产业园区运营管理为目的。

d 资产权属情况不同

公司自主运营的产业园区均已取得不动产权证、土地使用权及/或房屋所有权权属证书，资产权属清晰。

武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业对外出租的办公用房存在部分未取得土地使用权及/或房屋所有权权属证书的情形。

B 物业管理、企业管理服务

报告期内，经营范围包括物业管理、企业管理服务的公司为武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业、武侯城市发展、智创育营、美装我家。其中仅武科实业通过聘请物业管理公司的方式为客户提供物业管理服务，其他企业均未开展物业管理服务，除物业管理服务外，上述企业均不为客户提供其他企业管理服务。公司和武科实业在提供服务内容、客户和供应商等方面存在较大的差异，具体如下：

a 服务内容不同

公司除为客户提供物业管理服务外，还为客户提供其他 19 种企业综合服务，覆盖客户多个成长阶段，加速企业成长；而武科实业仅通过聘请物业管理公司为客户提供物业管理服务，保障所管理资产的环境卫生等入住基本条件。公司向租户提供的服务内容远比武科实业更加丰富。

b 客户不同

公司仅面向园区入住客户提供企业综合服务和物业管理服务，而武科实业为其管理的房产入住客户提供物业管理服务，服务的客户之间不存在竞争性和替代性。

c 供应商不存在竞争性及利益冲突

公司与武科实业存在供应商类型部分重合的情形，主要系公司招聘物业管理公司为产业园区提供物业管理服务，武科实业也对部分需要物业管理的资产通过市场公开招投标招聘物业服务公司提供物业管理服务，但公司与武科实业聘请的物业管理公司不重合。该情形不会造成公司企业综合服务与武科实业物业管理服务的竞争及利益冲突，一方面，在定价方面，公司与武科实业均通过市场公开招投标的方式聘请物业管理公司，遵循市场化定价原则；另一方面，市场上物业管理公司众多，公司和武科实业均可聘请到满足经营所需的物业管理公司。

因此，从客户和供应商、经营目的、资产权属等方面分析，公司房屋租赁业务与武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业、美装我家不构成实质性替代关系和竞争关系，公司与武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业、美装我家之间不存在不公平竞争，不存在利益输送或单方让渡商业机会情形。从服务内容、客户和供应商等方面分析，公司企业综合服务与武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业、武侯城市发展、智创育营、美装我家不构成实质性替代关系和竞争关系，不存在不公平竞争，不存在利益输送或单方让渡商业机会情形。截至本招股说明书签署之日，武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业、美装我家、武侯城市发展、智创育营正在办理经营范围变更工商登记，删除经营范围中的房屋租赁、物业管理和企业咨询。

综上所述，从历史沿革、资产、人员、主营业务等多角度分析，武侯高新与武侯资本及其控制的企业业务不具有替代性、竞争性、不存在利益冲突，上述企业与公司不构成同业竞争。

二、补充披露西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业提供的服务与发行人提供服务的对比情况，结合服务的本质与预期达到的目的、提供服务对象等情况披露相关业务是否具有相似性或上下游关系。

（一）西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业提供的服务与发行人提供服务情况

报告期内，发行人主营业务与西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业提供房屋租赁相关业务具有如下差异：

1、服务内容不同：发行人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；而西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业的租赁对象大多为政府部门，承租方没有要求相关企业提供综合服务或物业管理服务的需求。

报告期内，发行人与西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业提供的服务情况如下：

序号	提供服务	武侯高新	武侯资本	西部智谷公司	五花公司	武科实业	智创育营	美装我家
1	房屋租赁服务	√	√	√	√	√		
2	企业综合服务	√						
3	园区运营管理服务	√						

2、服务的本质与预期达到的目的不同：发行人主营业务为产业园区运营与管理，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，服务面向园区内入驻企业，定位于加速地方产业集聚，提高入驻企业经营效率，降低入驻企业经营风险；西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业虽然持有部分房产并出租，但不以产业园区运营与管理为目的，主要作为政府部门指定的办公场所。

此外，发行人运营的是权属清晰的产业园区，而相关企业目前对外出租的办公用房绝大多数未取得土地使用权及/或房屋所有权权属证书，不具有园区运营条件。

3、出租对象不同：发行人引进企业客户需满足运营园区产业划分，产业园区内引进的食堂、超市、酒店、银行等一般配套需经成都市武侯区政府牵头的工业经济领导小组进行业态审批。此外，发行人还主动引进与企业经营活动密切相关的武侯区税务局、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 家行政中心入驻园区，为园区企业提供便捷的政府配套，发行人向上述产业园区内客户提供房屋租赁及综合服务。

而西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业的办公类用房主要由政府会议纪要明确指定行政机关使用，上述行政机关主要包括区新闻中心、区委党校、区直机关工委等与企业开展经营活动无密切关系的政府机构；此外，用于市场化租赁办公用房面积合计 2,764.35 平方米，仅占办公类房产总面积的 1.97%，且不属于工业园性质，租户无需符合产业划分或进行工业经济领导小组业态审批。武侯资本已出具承诺，在上述市场化出租房产在合同到期之后不再进行市场化租赁，相关房产除满足特定条件情况下转让给发行人外，将全部由武侯区政府及指定部门使用或由武侯资本集团内部自用。

综上所述，发行人的主营业务为产业园区运营与管理，西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业办公类用房租赁业务与发行人业务相似，但双方业务不存在竞争性和替代性，主要系：（1）发行人同时向园区入驻企业提供的房屋租赁服务、企业综合服务和园区运营管理服务三项服务，共同促进园区入驻企业成长，而西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业仅提供办公用房租赁，较难吸引有快速成长需求的企业入驻；（2）发行人向园区入驻企业提供三大服务内容，定位于加速地方产业集聚，提高入驻企业经营效率，而西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业办公用房不以产业园区运营与管理为目的，主要作为政府部门指定的办公场所；（3）发行人产业园区的租户主要为符合产业划分的企业和服务于企业日常经营相关的园区配套，而西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业办公用房租户主要为与企业开展经营活动无密切关系的政府机构及零星市场化租赁主体，武侯资本已出具承诺，在上述市场化出租房产在合同到期之后不再进行市场化租赁，相关房产除满足特定条件情况下转让给发行人外，将全部由武侯区政府及指定部门使用或由武侯资本集团内部自用。因此，发行人产业园区运营与西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业办公类用房租赁业务在服务的内容、服务的本质、预期达到的目的、提供服务对象等方面存在较大差异，不存在竞争性与替代性。

此外，发行人也从未向西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业采购过任何服务，发行人与控股股东及武侯资本控制的其他企业独立开展业务，业务上不具有上下游关系。

（二）补充披露

发行人已于《招股说明书》中“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”之“2、西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业与公司不构成同业竞争”之“（3）西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业与公司业务不具有相似性，不存在上下游关系”补充披露如下内容：

“1）公司的主营业务与相关企业的房屋租赁业务存在较大差异

报告期内，公司主营业务与西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业提供房屋租赁相关业务具有如下差异：

①服务内容不同：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；而西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业的租赁对象大多为政府部门，承租方没有要求相关企业提供综合服务或物业管理服务的需求。

报告期内，公司与西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业提供的服务情况如下：

序号	提供服务	武侯高新	武侯资本	西部智谷公司	五花公司	武科实业	武侯城市发展	智创育苗	美装我家
1	房屋租赁服务	√	√	√	√	√			
2	企业综合服务	√							
3	园区运营管理服务	√							

②服务的本质与预期达到的目的不同：公司主营业务为产业园区运营与管理，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，服务面向园区内入驻企业，定位于加速地方产业集聚，提高入驻企业经营效率，降低入驻企业经营风险；西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业虽然持有部分房产并出租，但不以产业园区运营与管理为目的，主要作为政府部门指定的办公场所。

此外，公司运营的是权属清晰的产业园区，而相关企业目前对外出租的办公用房绝大多数未取得土地使用权及/或房屋所有权权属证书，不具有园区运营

条件。

③出租对象不同：公司引进企业客户需满足运营园区产业划分，产业园区内引进的食堂、超市、酒店、银行等一般配套需经成都市武侯区政府牵头的工业经济领导小组进行业态审批。此外，公司还主动引进与企业经营活动密切相关的武侯区税务局、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 家行政中心入驻园区，为园区企业提供便捷的政府配套，公司向上述产业园区内客户提供房屋租赁及综合服务。

而西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业的办公类用房主要由政府会议纪要明确指定行政机关使用，上述行政机关主要包括区新闻中心、区委党校、区直机关工委等与企业开展经营活动无密切关系的政府机构；此外，用于市场化租赁办公用房面积合计 2,764.35 平方米，仅占办公类房产总面积的 1.97%，且不属于工业园性质，租户无需符合产业划分或进行工业经济领导小组业态审批。武侯资本已出具承诺，在上述市场化出租房产在合同到期之后不再进行市场化租赁，相关房产除满足特定条件情况下转让给公司外，将全部由武侯区政府及指定部门使用或由武侯资本集团内部自用。”

综上所述，公司的主营业务为产业园区运营与管理，西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业办公类用房租赁业务与公司业务相似，但双方业务不存在竞争性和替代性，主要系：A 公司同时向园区入驻企业提供的房屋租赁服务、企业综合服务和园区运营管理服务三项服务，共同促进园区入驻企业成长，而西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业仅提供办公用房租赁，较难吸引有快速成长需求的企业入驻；B 公司向园区入驻企业提供三大服务内容，定位于加速地方产业集聚，提高入驻企业经营效率，而西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业办公用房不以产业园区运营与管理为目的，主要作为政府部门指定的办公场所；C 公司产业园区的租户主要为符合产业划分的企业和服务于企业日常经营相关的园区配套，而西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业办公用房租户主要为与企业开展经营活动无密切关系的政府机构及零星市场化租赁主体，武侯资本已出具承诺，在上述市场化出租房产在合同到期之后不再进行市场化租赁，相关房产除满足特定条件情况下转让给公司外，将全部由武侯区政府及指定部门使用或由武侯资本集团内部自用。因此，公司产业园区运

营与西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业办公类用房租赁业务在服务的内容、服务的本质、预期达到的目的、提供服务对象等方面存在较大差异，不存在竞争性与替代性。

此外，公司也从未向西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业采购过任何服务，公司与控股股东及武侯资本控制的其他企业独立开展业务，业务上不具有上下游关系。”

三、补充披露在相关企业的营业范围包含房屋租赁服务以及发行人需要采购物业管理服务的情形下，依然认定“相关企业与武侯高新业务不具有相似性，不存在上下游关系”的依据是否充分，相关信息披露表述是否准确；

（一）西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业房屋租赁业务与发行人业务具有相似性，但不存在上下游关系

1、发行人的主营业务与西部智谷公司、武侯资本、五花公司、武科实业的房屋租赁业务存在相似性，但不存在竞争性与替代性

详见本审核问询函回复“问题1”之“二、补充披露西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业提供的服务与发行人提供服务的对比情况，结合服务的本质与预期达到的目的、提供服务对象等情况披露相关业务是否具有相似性或上下游关系”。

2、武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业、武侯城市发展、美装我家经营范围中包含物业管理、装修服务等内容，但与公司业务不具有上下游关系

西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业中，经营范围中包含物业管理、装修服务等内容的企业如下：

序号	经营范围	武侯资本	西部智谷公司	五花公司	武科实业	武侯城市发展	美装我家
1	物业管理	√	√	√	√	√	√
2	装修服务						√

武侯资本（原武侯城建）、西部智谷公司、五花公司、武科实业、武侯城市发展在武侯资本组建之前均是从事土地整理开发、基础设施建设的政府平台公司，

各自均拥有不动产，为避免经营范围不足的情况发生，在经营范围申请时均包含了物业管理内容，但除武科实业通过聘请物业管理公司的方式为租户提供物业管理服务外，上述公司实际均未开展物业管理或企业管理服务，也从未申请取得过物业服务企业资质。武侯资本组建成立之后，除武侯高新之外武侯资本控制的其他企业的资产均统一由武科实业进行管理，但武科实业在实际管理过程中并没有开展相关的物业服务业务，对需要物业管理的资产也是通过市场公开招投标招聘物业服务公司提供物业管理服务。

美装我家的主营业务为装修服务，未开展物业服务，如未来开展物业服务主要是为居民小区提供物业服务，不涉及园区业务管理业务。

2019年10月前，发行人通过公开招投标方式聘请成都银都物业服务有限公司、四川天府绿洲物业管理有限责任公司、成都市居安乐物业服务有限公司、四川华玮物业管理有限公司为园区提供物业管理服务，自2019年10月起发行人开始陆续自行行为园区企业提供服务管理服务，不存在向西部智谷、武侯资本及其控制的其他企业采购物业管理服务的情况，业务开展不具有上下游关系。

（二）补充披露

发行人已于《招股说明书》中“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”之“2、西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业与公司不构成同业竞争”补充披露如下内容：

“（3）西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业房屋租赁业务与发行人业务具有相似性，但不存在上下游关系

2）武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业、武侯城市发展、美装我家经营范围中包含物业管理、装修服务等内容，但与公司业务不具有上下游关系

西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业中，经营范围中包含物业管理、装修服务等内容的企业如下：

序号	经营范围	武侯资本	西部智谷公司	五花公司	武科实业	武侯城市发展	美装我家
----	------	------	--------	------	------	--------	------

1	物业管理	√	√	√	√	√	√
2	装修服务						√

西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业在开展办公类用房租赁服务过程中仅向承租人提供房屋租赁服务，收取房屋租金，从未向承租人提供物业管理或其他企业管理服务，亦未向承租人收取其他费用。公司的主营业务为产业园区运营和管理，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，因此，公司向入园企业收取办公场所租金的同时还向企业收取创业增值服务费。

原武侯城建（武侯资本前身）、西部智谷公司、五花公司、武科实业、武侯城市发展在武侯资本组建之前均是从事土地整理开发、基础设施建设的政府平台公司，各自均拥有不动产，为避免经营范围不足的情况发生，在经营范围申请时均包含了物业管理内容，但除武科实业通过聘请物业管理公司的方式为租户提供物业管理服务外，上述公司实际均未开展物业管理或企业管理服务，也从未申请取得过物业服务企业资质。武侯资本组建成立之后，除武侯高新之外武侯资本控制的其他企业的资产均统一由武科实业进行管理，但武科实业在实际管理过程中并没有开展相关的物业服务业务，对需要物业管理的资产也是通过市场公开招投标招聘物业服务公司提供物业管理服务。

美装我家的主营业务为装修服务，未开展物业服务，如未来开展物业服务主要是为居民小区提供物业服务，不涉及园区业务管理业务。

2019年10月前，公司通过公开招投标方式聘请成都银都物业服务有限公司、四川天府绿洲物业管理有限责任公司、成都市居安乐物业服务有限公司、四川华玮物业管理有限公司为园区提供物业管理服务，自2019年10月起公司开始陆续自行为园区企业提供服务管理服务，不存在向西部智谷、武侯资本及其控制的其他企业采购物业管理服务的情况，业务开展不具有上下游关系。”

四、申报材料显示，参股公司与发行人不存在业务竞争关系，理由为产业定位不同、服务区域不同。请发行人按照实质重于形式的原则披露参股公司与发行人是否存在业务竞争关系，相关理由是否充分。

发行人已于《招股说明书》中“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”补充披露如下内容：

“4、参股公司绵阳智汇三新与公司业务不存在竞争关系

（1）绵阳智汇三新与公司之间是合作关系，不存在竞争性

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”。上述《意见》同时要求，构建“一千多支、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。

公司基于自身业务外拓的发展需要，在政府鼓励结合因地制宜发展“飞地经济”的政策引导下，通过招投标方式在绵阳市三台县参与设立绵阳智汇三新能够实现环成都经济圈与成都主城区产业发展的协同配套，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，新创公司和绵阳智汇三新长期战略合作关系稳固。

新创公司为绵阳智汇三新提供长达10年的运营服务，新创公司利用其在招商服务、品牌服务和载体运营等服务等方面的优势为绵阳智汇三新吸引符合梓州织造产业园产业定位的企业，而绵阳智汇三新不具体开展园区运营和管理，和公司不存在业务竞争关系。

（2）产业定位、目标客户差异明显，不存在竞争性

绵阳智汇三新建设的三台梓州织造产业园位于四川省绵阳市三台县，主要依托的是三台县作为人口大县在制造业方面具有的成本优势，根据《梓州织造产业园建设项目可行性研究报告》，梓州织造产业园建设项目的内容为标准化工工业厂房及配套人才公寓，三台梓州织造产业园主要定位于为鞋服织造产业生产型企业提供产业基地；而公司目前运营的西部智谷园区主要位于四川省成都市主城区，园区主要定位于为客户提供高端办公场所和综合服务，不直接为客户

提供生产厂房。因此，绵阳智汇三新与公司目前运营的主要园区之间在区域位置和园区功能性方面都有差别，由此决定各自的客户群体也将有较大差异。

由于绵阳智汇三新缺乏园区运营管理的经验，其控股股东三台工投通过公开招投标方式选聘了新创公司作为三台梓州织造产业园的运营服务商，公司可以充分发挥其产业园区运营管理及客户资源的优势，一方面吸引有生产需求的生产型企业进入绵阳市三台县，帮助企业解决生产难题，另一方面引导其管理总部入驻成都园区，打造“总部+基地”的产业互动发展模式，实现业务协同，互利共赢。”

五、请保荐人、发行人律师核查上述事项并发表明确意见。

（一）核查程序

1、通过登陆国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）等网络渠道核查西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业的工商登记经营范围；

2、查阅西部智谷公司、五花公司、武科实业、武侯城市发展、智创育营、美装我家的工商档案；

3、访谈武科实业资产运营部部长、访谈武侯城市发展综合部经理；

4、查阅西部智谷公司、武侯资本、五花公司、武科实业、武侯城市发展近三年审计报告；

5、获取武侯资本及相关企业资产情况说明及人员情况说明（含员工花名册）。

6、访谈西部智谷公司、武侯资本及其控制其他企业的租赁客户并查阅相关租赁合同。

7、查阅发行人招聘物业公司的招标文件及与成都银都物业服务有限公司、四川天府绿洲物业管理有限责任公司、成都市居安乐物业服务有限公司、四川华玮物业管理有限公司的物业服务合同。

8、实地走访三台县梓州织造产业园；查阅《梓州织造产业园建设项目可行性研究报告》；查阅绵阳智汇三新与新创公司签署的运营服务合同。

9、查阅武侯资本出具的《关于变更武侯资本及其下属企业的工商登记经营范围的说明》。

（二）核查意见

经核查，保荐机构、发行人律师认为：

1、除武侯资本和西部智谷公司持股并控股发行人外，发行人与武侯资本及其控制的西部智谷公司、五花公司、武科实业、武侯城市发展、智创育营、美装我家在历史沿革、资产、人员方面相互独立，业务不具有替代性、竞争性、不存在利益冲突。部分企业存在与发行人在同一市场内对外出租房屋，但市场化租赁面积较小，且武侯资本已出具承诺，在上述市场化出租房产在合同到期之后不再进行市场化租赁，相关房产除满足特定条件情况下转让给发行人外，将全部由武侯区政府及指定部门使用或由武侯资本集团内部自用。截至本审核问询函回复之日，武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业、武侯城市发展、智创育营、美装我家正在办理经营范围变更工商登记，删除经营范围中的房屋租赁、物业管理、企业咨询。上述企业与发行人不构成同业竞争。

2、西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业向承租人提供办公类用房的房屋租赁服务，与发行人业务存在相似的情形，但在服务的内容、服务的本质、预期达到的目的、提供服务对象等方面存在较大差异，不存在竞争性与替代性；发行人也从未向西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业采购过任何服务，发行人与控股股东及武侯资本控制的其他企业独立开展业务，业务上不具有上下游关系。

3、西部智谷公司、武侯资本控制的其他企业向承租人提供办公类用房的房屋租赁服务，与发行人业务存在相似的情形，但不存在竞争性与替代性；发行人虽然需要采购物业管理服务，但西部智谷公司、武侯资本及其控制的五花公司、武科实业、武侯城市发展、智创育营、美装我家并未实际自行开展相关物业管理服务也未取得过物业服务企业资质，报告期内发行人均是通过公开招投标方式聘请专业的第三方物业管理公司为园区提供物业管理服务或自行为园区提供物业管理服务，因此西部智谷公司、武侯资本及其控制的企业未向发行人提供物业管理服务。

4、发行人通过参与公开招标方式组建参股公司，既满足发行人区域外拓的发展需要，同时也符合国家的产业鼓励政策；发行人与参股公司可以通过优势互补，形成“总部+基地”的产业互动发展模式，实现共赢；参股公司不具体开展园区运营和管理，聘请新创创业对园区进行管理运营，就参股公司的业务模式而言实际仅是单纯的房产租赁，与发行人的主营业务有本质区别。因此，认定参股公司与发行人不存在业务竞争关系的理由合理、充分。

问题 2.

关于业务模式。发行人主要的招商渠道有五种：发行人依据公开信息进行客户挖掘，主动对接目标客户；通过发行人网站和第三方平台实现客户导流；以商招商；发行人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。

请发行人：（1）补充披露五种招商模式实现销售的金额及占比，发行人是否存在高度依赖武侯区政府招商部门信息共享进行招商的情形；（2）补充披露报告期内不同招商模式拓展的前五大客户情况，包括但不限于客户名称、客户性质（政府部门、事业单位或民营企业等）、收入金额及占比，结合拓展情况进一步披露发行人是否具有独立开拓客户的资源和能力，是否存在对政府部门的重大依赖；（3）结合发行人业务主要集中于成都市的情形，补充披露发行人业务模式是否具有推广性，是否具备向成都市以外、四川省以外区域扩张的能力。

请保荐人、申报会计师核查上述事项并发表明确意见。

回复：

一、补充披露五种招商模式实现销售的金额及占比，发行人是否存在高度依赖武侯区政府招商部门信息共享进行招商的情形。

（一）发行人五种招商模式实现销售的金额及占比，是否存在高度依赖武侯区政府招商部门信息共享进行招商的情形

报告期内，发行人招商模式包括主动对接目标客户、通过发行人网站和第三方平台实现客户导流、以商招商、发行人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五种方式，具体如下：

主动对接目标客户方式是体现发行人通过市场化手段独立开拓客户的主要方式，发行人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。发行人的招商团队骨干具备多年从业经历，在实践中不断提升专业素养并及时吸收总结经验，对宣传材料不断打磨锤炼，已形成了较为成熟的接洽程序和品牌推广方式。随着公司规模持续增长和区域影响力不断扩大，潜在客户对于公司的认可度提升，主动对接的工作效率显著提高。

通过公司网站和第三方平台进行宣传方式主要指发行人利用互联网新媒体矩阵，具体为发行人微信公众号、发行人官方网站、58 同城、百度搜索及商协会、产业招商服务商等，通过直接载体发布、新闻事件等，吸引潜在客户了解到发行人运营载体，并由潜在客户主动与发行人业务人员进行对接的方式。

以商招商方式具有累积性，在产业园区建立初期阶段并不明显，当产业园区发展成熟后，受产业集聚影响易形成后发优势，并形成“涟漪扩散”式的良性循环模式。发行人通过多年经营，已经拥有一批较为稳定的客户，现有客户对发行人所提供的服务有着较高的评价。发行人招商团队在日常与现有客户沟通服务的过程中，主动了解其同业或产业链上下游优质企业的园区入驻需求，并鼓励现有客户帮助宣传公司的服务优势和正面形象。同时，部分已经入驻的客户积极主动地为公司介绍和推荐其他具有租赁需求的潜在客户，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。例如成都宏图亿东集团有限公司、成都唐源电气股份有限公司、四川修正堂博特医药连锁有限公司等区域内具有一定影响力的民营企业均通过其他客户推荐的方式入驻园区，发行人具备较高的品牌认可度。目前，发行人并未通过租金和服务费折扣、减免或返还等方式给予客户推荐方任何优惠。

组织社群活动实现营销推广主要指发行人通过组织园区以外企业参加智谷品活、智谷俱乐部等自主品牌活动和招商推介会，在活动过程中宣传园区载体和相关政策从而吸引企业入驻园区的方式。该方式可以让潜在客户通过活动切身体会到发行人的经营理念和服务优势，是发行人招商方式的重要组成部分。

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。发行人作为武侯区国资和金融局下属产业园区经营企业，积极与政府招商部门及引进企业沟通，吸引优质企业落户园区。

发行人已在“智谷汇”园区运营管理平台中建立了“商机管理”系统，对园区内每一个新增入驻企业进行电子化台账式管理，并由专人负责实时跟进和更新进度。通过该系统，发行人业务人员可以清晰地了解每一个新增客户或潜在客户获取园区信息并与发行人进行接洽的线索来源，对各种招商方式进行实时分类统计和分析，并归集客户档案备查。每一个新增或潜在客户的初次接触、机会评估、需求分析、提案报价、谈判复审、意向达成等阶段可以做到全流程留痕管理，提升发行人招商工作的透明度和准确性。

报告期内，发行人不同招商模式实现销售的金额及占比如下：

单位：万元

招商模式	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主动对接目标客户	3,616.77	34.66%	6,598.00	37.03%	5,960.70	42.68%	6,001.51	52.06%
通过公司网站和第三方平台进行宣传	908.30	8.71%	1,262.79	7.09%	717.92	5.14%	566.61	4.92%
以商招商	2,876.61	27.57%	4,141.01	23.24%	3,211.60	22.99%	1,820.08	15.79%
组织社群活动实现营销推广	90.84	0.87%	157.00	0.88%	229.14	1.64%	200.22	1.74%
武侯区政府招商部门信息共享	2,941.00	28.19%	5,660.21	31.77%	3,847.84	27.55%	2,939.59	25.50%
合计	10,433.53	100.00%	17,819.01	100.00%	13,967.20	100.00%	11,528.02	100.00%

报告期内，发行人积极通过其他市场化方式招商，提升园区服务品质，主动对接目标客户是发行人最主要的招商方式，报告期内该方式引进客户收入占比分别为 52.06%、42.68%、37.03%、34.66%；报告期内，随着发行人口碑建立，以商招商方式引进客户收入占比不断提高，分别为 15.79%、22.99%、23.24%、27.57%，逐渐成为发行人主要的招商方式之一；报告期内，武侯区政府招商部门信息共享客户贡献收入占各年销售收入总额的比例分别为 25.50%、27.55%、31.77%和

28.19%，基本保持稳定。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业务有一定的帮助，但发行人获取业务不存在高度依赖武侯区政府招商部门信息共享进行招商的情形。

成都市武侯区机关事务管理局为报告期内发行人第一大客户，其租赁房产由武侯区政务服务中心使用，主要为辖区内企业、群众办理行政许可审批和相关行政服务事项。西部智谷产业园自 2011 年起投入运营，产业园区发展初期，园区内初创企业的工商登记、行政审批、公证办理、法律援助等政务服务需求旺盛，但园区内缺乏相应的政务配套设施，入驻客户往往需辗转多地完成相关程序性事项，对企业日常经营造成不便。为了完善西部智谷产业园的政府服务配套，营造“一站式”政务便捷服务的良好营商环境，增强产业园区的招商吸引力，在成都市全面推进“仅跑一次”改革的大背景下，发行人抓住改革契机，主动与武侯区政府相关部门对接，积极表达推动武侯区政务服务中心入驻园区的强烈意愿，展示园区在区位交通、产业定位、精细化服务等方面的竞争优势，并最终于 2015 年实现武侯区政务服务中心项目的成功落地。由于成都市武侯区机关事务管理局属于武侯区政府下属部门，政务中心入驻西部智谷园区需履行相关审批程序，但该事项并不带有政府指定或摊派性质。结合发行人的招商逻辑、主动接洽行为及市场化定价等因素综合分析，上述招商行为属市场化招商方式，发行人在整个招商程序中保持主动性和独立性，将其认定为主动对接目标客户的招商方式具有合理性。

（二）补充披露

发行人已于《招股说明书》中“第六节 业务与技术”之“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”补充披露如下内容：

“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

主动对接目标客户方式是体现公司通过市场化手段独立开拓客户的主要方式，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。公司的招商团队骨干具备多年从业经历，在实践中不断提升专业素养并及时吸收总结经验，对宣传材料不断打磨锤炼，已形成了较为成熟的接洽程序和品牌推广方式。随着公司规模持续增长和区域影响力不断扩大，潜在客户对于公司的认可度提升，主动对接的工作效率显著提高。

②通过公司网站和第三方平台进行宣传

通过公司网站和第三方平台进行宣传方式主要指公司利用互联网新媒体矩阵，具体为公司微信公众号、公司官方网站、58 同城、百度搜索及商协会、产业招商服务商等，通过直接载体发布、新闻事件等，吸引潜在客户了解到公司运营载体，并由潜在客户主动与公司业务人员进行对接的方式。

③以商招商

以商招商方式具有累积性，在产业园区建立初期阶段并不明显，当产业园区发展成熟后，受产业集聚影响易形成后发优势，并形成“涟漪扩散”式的良性循环模式。公司通过多年经营，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。公司招商团队在日常与现有客户沟通服务的过程中，主动了解其同业或产业链上下游优质企业的园区入驻需求，并鼓励现有客户帮助宣传公司的服务优势和正面形象。同时，部分已经入驻的客户积极主动地为公司介绍和推荐其他具有租赁需求的潜在客户，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。例如成都宏图亿东集团有限公司、成都唐源电气股份有限公司、四川修正堂博特医药连锁有限公司等区域内具有一定影响力的民营企业均通过其他客户推荐的方式入驻园区，公司具备较高的品牌认可度。目前，公司并未通过租金和服务费折扣、减免或返还等方式给予客户推荐方任何优惠。

④组织社群活动实现营销推广

组织社群活动实现营销推广主要指公司通过组织园区以外企业参加智谷品活、智谷俱乐部等自主品牌活动和招商推介会，在活动过程中宣传园区载体和相关政策从而吸引企业入驻园区的方式。该方式可以让潜在客户通过活动切身体会到公司的经营理念和服务优势，是公司招商方式的重要组成部分。

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，积极与政府招商部门及引进企业沟通，吸引优质企业落户园区。

公司已在“智谷汇”园区运营管理平台中建立了“商机管理”系统，对园区内每一个新增入驻企业进行电子化台账式管理，并由专人负责实时跟进和更新进度。通过该系统，公司业务人员可以清晰地了解每一个新增客户或潜在客户获取园区信息并与公司进行接洽的线索来源，对各种招商方式进行实时分类统计和分析，并归集客户档案备查。每一个新增或潜在客户的初次接触、机会评估、需求分析、提案报价、谈判复审、意向达成等阶段可以做到全流程留痕管理，提升公司招商工作的透明度和准确性。

报告期内，公司不同招商模式实现销售的金额及占比如下：

单位：万元

招商模式	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主动对接目标客户	3,616.77	34.66%	6,598.00	37.03%	5,960.70	42.68%	6,001.51	52.06%
通过公司网站和第三方平台进行宣传	908.30	8.71%	1,262.79	7.09%	717.92	5.14%	566.61	4.92%
以商招商	2,876.61	27.57%	4,141.01	23.24%	3,211.60	22.99%	1,820.08	15.79%
组织社群活动实现营销推广	90.84	0.87%	157.00	0.88%	229.14	1.64%	200.22	1.74%
武侯区政府招商部门信息共享	2,941.00	28.19%	5,660.21	31.77%	3,847.84	27.55%	2,939.59	25.50%

招商模式	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	10,433.53	100.00%	17,819.01	100.00%	13,967.20	100.00%	11,528.02	100.00%

报告期内，公司积极通过其他市场化方式招商，提升园区服务品质，主动对接目标客户是公司最主要的招商方式，报告期内该方式引进客户收入占比分别为 52.06%、42.68%、37.03%、34.66%；报告期内，随着公司口碑建立，以商招商方式引进客户收入占比不断提高，分别为 15.79%、22.99%、23.24%、27.57%，逐渐成为公司主要的招商方式之一；报告期内，武侯区政府招商部门信息共享客户贡献收入占各年销售收入总额的比例分别为 25.50%、27.55%、31.77%和 28.19%，基本保持稳定。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业务有一定的帮助，但公司获取业务不存在高度依赖武侯区政府招商部门信息共享进行招商的情形。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销售收入占比逐年下降，公司具有独立获取业务的能力。

成都市武侯区机关事务管理局为报告期内公司第一大客户，其租赁房产由武侯区政务服务中心使用，主要为辖区内企业、群众办理行政许可审批和相关行政服务事项。西部智谷产业园自 2011 年起投入运营，产业园区发展初期，园区内初创企业的工商登记、行政审批、公证办理、法律援助等政务服务需求旺盛，但园区内缺乏相应的政务配套设施，入驻客户往往需辗转多地完成相关程序性事项，对企业日常经营造成不便。为了完善西部智谷产业园的政府服务配套，营造“一站式”政务便捷服务的良好营商环境，增强产业园区的招商吸引力，在成都市全面推进“仅跑一次”改革的大背景下，公司抓住改革契机，主动与武侯区政府相关部门对接，积极表达推动武侯区政务服务中心入驻园区的强烈意愿，展示园区在区位交通、产业定位、精细化服务等方面的竞争优势，并最终于 2015 年实现武侯区政务服务中心项目的成功落地。由于成都市武侯区机关事务管理局属于武侯区政府下属部门，政务中心入驻西部智谷园区需履行相关审批程序，但该事项并不带有政府指定或摊派性质。结合公司的招商逻辑、主动接洽行为及市场化定价等因素综合分析，上述招商行为属市场化招商方式，

公司在整个招商程序中保持主动性和独立性，将其认定为主动对接目标客户的招商方式具有合理性。”

二、补充披露报告期内不同招商模式拓展的前五大客户情况，包括但不限于客户名称、客户性质（政府部门、事业单位或民营企业等）、收入金额及占比，结合拓展情况进一步披露发行人是否具有独立开拓客户的资源和能力，是否存在对政府部门的重大依赖。

（一）报告期内不同招商模式拓展的前五大客户情况

1、2020 年 1-6 月前五大新客户情况

（1）主动对接目标客户

2020 年 1-6 月发行人无通过主动对接目标新拓展的客户。

（2）通过公司网站和第三方平台进行宣传

2020 年 1-6 月发行人无通过公司网站和第三方平台进行宣传新拓展的客户。

（3）以商招商

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	成都市武侯区中科科技创新人才协会	社会团体	141.30	1.35%
2	成都星娱璀璨文化传媒有限公司	民营企业	134.26	1.28%
3	成都北星艺文教育咨询有限公司	民营企业	110.72	1.06%
4	成都宏图亿东集团有限公司	民营企业	77.13	0.74%
5	成都阿尔法跳跃文化科技有限公司	民营企业	35.03	0.33%
合计		-	498.44	4.75%

（4）组织社群活动实现营销推广

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	四川楚北混凝土有限公司	民营企业	4.50	0.04%

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
2	四川盛康建达医疗器材有限公司	民营企业	2.96	0.03%
3	四川智仁捷电子科技有限公司	民营企业	2.76	0.03%
4	四川华胜消防工程有限公司	民营企业	2.74	0.03%
5	四川金剑建设工程有限公司	民营企业	2.04	0.02%
合计		-	15.00	0.14%

(5) 武侯区政府招商部门信息共享

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	四川省中药材有限责任公司	国有企业	109.58	1.04%
2	成都黑焰文化传播有限公司	民营企业	20.15	0.19%
3	成都京城智通智能科技有限公司	民营企业	19.51	0.19%
4	中信国安建工集团有限公司	国有企业	16.31	0.16%
5	成都市拾益同创微波科技有限公司	民营企业	9.31	0.09%
合计		-	174.86	1.67%

2、2019 年前五大新客户情况

(1) 主动对接目标客户

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	智谷云尚酒店管理（成都）有限公司	民营企业	577.15	3.23%
2	四川德通天下广告传媒有限公司	民营企业	34.64	0.19%
3	四川弘方众妆供应链管理有限公司	民营企业	25.95	0.15%
4	四川慧安云智能科技有限公司	民营企业	22.95	0.13%
5	四川国地信息技术有限公司	民营企业	20.47	0.11%
合计		-	681.16	3.82%

(2) 通过公司网站和第三方平台进行宣传

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	成都优客美域公寓管理有限公司	民营企业	220.57	1.24%
2	成都粤港澳川商创业孵化器有限公司	民营企业	140.19	0.79%
3	四川百思特维思信息技术有限公司	民营企业	85.72	0.48%
4	上海麦金地集团股份有限公司	民营企业	19.66	0.11%
5	成都优易惠通科技有限公司	民营企业	8.09	0.05%
合计		-	474.22	2.66%

(3) 以商招商

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	四川修正堂博特医药连锁有限公司	民营企业	190.00	1.06%
2	四川万合东方科技有限公司	民营企业	62.23	0.35%
3	成都苍穹在线科技有限公司	民营企业	52.49	0.29%
4	成都银行股份有限公司	国有企业	46.47	0.26%
5	成都瀚蓝科技有限公司	民营企业	46.41	0.26%
合计		-	397.60	2.23%

(4) 组织社群活动实现营销推广

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	成都市易联创富科技有限公司内江分公司	民营企业	2.51	0.01%
2	合肥和行科技有限公司	民营企业	2.06	0.01%
3	成都野泽科技有限公司	民营企业	1.94	0.01%
4	成都明宏胜威生物科技有限公司	民营企业	0.53	0.00%
5	成都田园绿稻农业科技有限公司内江分公司	民营企业	0.32	0.00%
合计		-	7.36	0.04%

(5) 武侯区政府招商部门信息共享

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	成都星声力量科技有限公司	民营企业	414.38	2.32%
2	绵阳市智汇三新实业有限公司	国有企业	377.36	2.11%
3	成都空体文化创意有限公司	民营企业	121.08	0.68%
4	三台县工投建设发展有限公司	国有企业	70.75	0.40%
5	上海银行股份有限公司成都分行	国有企业	67.84	0.38%
合计		-	1,051.41	5.89%

3、2018 年前五大新客户情况

(1) 主动对接目标客户

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	内江建工集团有限责任公司	国有企业	121.36	0.86%
2	四川皓泽生物科技有限公司	民营企业	36.79	0.26%
3	四川数字出版传媒有限公司	民营企业	32.34	0.23%
4	四川新绿洲环境检测有限公司	民营企业	23.23	0.16%
5	鑫睿汇成科技（成都）有限公司	民营企业	19.37	0.14%
合计		-	233.09	1.65%

(2) 通过公司网站和第三方平台进行宣传

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	安徽阳光信通电子科技有限公司	民营企业	28.99	0.21%
2	成都长盛拓来科技有限公司	民营企业	23.37	0.17%
3	四川安可能工程技术有限公司	民营企业	22.79	0.16%
4	四川晨光信息自动化工程有限公司	民营企业	14.65	0.10%
5	分众传媒有限公司	民营企业	12.00	0.08%

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
合计		-	101.81	0.72%

(3) 以商招商

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	成都安达普电子仪器有限公司	民营企业	26.49	0.19%
2	四川鑫鹏远广通科技有限公司	民营企业	24.51	0.17%
3	四川天空行科技有限公司	民营企业	23.89	0.17%
4	中国银行股份有限公司成都武侯支行	国有企业	23.58	0.17%
5	成都朵漫餐饮有限公司	民营企业	21.17	0.15%
合计		-	119.65	0.85%

(4) 组织社群活动实现营销推广

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	四川驴道旅游管理有限公司	民营企业	32.58	0.23%
2	四川省川商联合促进会	社会团体	29.18	0.21%
3	久尹科技成都有限公司	民营企业	20.03	0.14%
4	四川量康科技有限公司	民营企业	8.39	0.06%
5	四川婷杰健康产业有限责任公司	社会团体	7.39	0.05%
合计		-	97.57	0.69%

(5) 武侯区政府招商部门信息共享

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	成都软通动力科创科技有限公司	民营企业	173.37	1.23%
2	中国石油天然气股份有限公司四川成都销售分公司	国有企业	149.51	1.06%
3	成都启迪数字医疗科技发展有限公司	民营企业	108.60	0.77%

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的比例
4	四川能投水务投资有限公司	国有企业	72.09	0.51%
5	成都中油能源有限公司	国有企业	35.96	0.25%
合计		-	539.53	3.82%

4、2017 年前五大新客户情况

(1) 主动对接目标客户

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的比例
1	四川新大成电力销售有限公司	民营企业	60.27	0.52%
2	四川凯普顿信息技术股份有限公司	民营企业	35.72	0.31%
3	四川空间信息产业发展有限公司	民营企业	31.63	0.27%
4	四川变体科技有限公司	民营企业	19.80	0.17%
5	四川凯哲律师事务所	特殊有限合伙	13.91	0.12%
合计		-	161.34	1.40%

(2) 通过公司网站和第三方平台进行宣传

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的比例
1	成都爱果电子商务有限公司	民营企业	21.07	0.18%
2	成都早寻智能科技有限公司	民营企业	18.11	0.16%
3	成都至和投资有限公司	民营企业	15.89	0.14%
4	成都正然文化投资有限公司	民营企业	14.15	0.12%
5	成都市中兴供水有限公司	民营企业	12.66	0.11%
合计		-	81.88	0.71%

(3) 以商招商

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的比例
----	------	------	----	-----------

1	成都天创微波技术股份有限公司	民营企业	72.15	0.63%
2	四川瑞健恒业科技有限公司	民营企业	35.53	0.31%
3	成都唐源电气股份有限公司	民营企业	20.34	0.18%
4	成都密酒歌商贸有限公司	民营企业	17.68	0.15%
5	成都蓝景信息技术有限公司	民营企业	15.70	0.14%
合计		-	161.39	1.40%

(4) 组织社群活动实现营销推广

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	四川省华创安装工程有限公司	民营企业	13.54	0.12%
2	四川圣瑞德邦信息技术有限公司	民营企业	9.45	0.08%
3	四川省腾达浩工建筑劳务有限公司	民营企业	6.67	0.06%
4	成都市高更网络科技有限公司	民营企业	3.06	0.03%
5	-	-	-	-
合计		-	32.71	0.28%

(5) 武侯区政府招商部门信息共享

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	铜道西南电子商务有限公司	民营企业	304.23	2.64%
2	中国共产主义青年团成都市武侯区委员会	事业单位	199.11	1.73%
3	成都武侯新城建设管理委员会	政府部门	75.93	0.66%
4	武侯资本及其关联方	国有企业	67.17	0.58%
5	成都国信中联投资管理有限公司	国有企业	29.14	0.25%
合计		-	675.58	5.86%

5、五种招商方式前五大新拓展客户占营业总收入比例

招商方式	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
------	--------------	--------	--------	--------

招商方式	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
主动对接目标客户	-	3.82%	1.65%	1.40%
通过公司网站和第三方平台进行宣传	-	2.66%	0.72%	0.71%
以商招商	4.75%	2.23%	0.85%	1.40%
组织社群活动实现营销推广	0.14%	0.04%	0.69%	0.28%
武侯区政府招商部门信息共享	1.67%	5.89%	3.82%	5.86%
合计	6.56%	14.64%	7.73%	9.65%

2017 年至 2019 年，发行人通过武侯区政府招商部门信息共享新拓展的前五大客户销售金额占比分别为 5.86%、3.82%、5.89%，2018 年占比较低，2017 年与 2019 年该模式下新增前五大客户收入占比基本一致；非武侯区政府招商部门信息共享方式新拓展的前五大客户收入占比整体呈上涨趋势，主动对接目标客户从 2017 年的 1.40% 增长至 2019 年的 3.82%，通过公司网站和第三方平台进行宣传从 2017 年的 0.71% 增长至 2019 年的 2.66%，以商招商从 2017 年的 1.40% 增长至 2019 年的 2.23%，仅组织社群活动实现营销推广有所下滑，从 2017 年的 0.28% 下降至 2019 年的 0.04%，发行人通过市场化方式引进客户质量不断提升。2020 年上半年由于疫情影响，通过主动对接目标客户、通过公司网站和第三方平台进行宣传、组织社群活动实现营销推广方式获取新客户收入占比较低，主要通过以商招商方式取得新客户，超过武侯区政府招商部门信息共享方式成为发行人前五大新拓展客户收入占比最高的的招商手段。

发行人通过武侯区政府招商部门信息共享取得的客户多为国有企业、政府部门、事业单位和大型民营企业，由于单客户规模较大，因此该招商模式下前五大新拓展客户收入占比较其他模式大。但报告期内发行人收入增长主要来源于其他市场化招商模式。

报告期内新增客户主要来源于发行人通过市场化方式独立开拓，发行人具备独立开拓客户的资源和能力，不存在对政府部门的重大依赖。

（二）补充披露

发行人已于《招股说明书》中“第六节 业务与技术”之“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”之“（1）产业园区招商”补充披露如下内容：

“2）报告期内不同招商模式拓展的前五大客户情况

①2020年1-6月前五大新客户情况

A 主动对接目标客户

2020年1-6月公司无通过主动对接目标新拓展的客户。

B 通过公司网站和第三方平台进行宣传

2020年1-6月公司无通过公司网站和第三方平台进行宣传新拓展的客户。

C 以商招商

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的比例
1	成都市武侯区中科科技创新人才协会	社会团体	141.30	1.35%
2	成都星娱璀璨文化传媒有限公司	民营企业	134.26	1.28%
3	成都北星艺文教育咨询有限公司	民营企业	110.72	1.06%
4	成都宏图亿东集团有限公司	民营企业	77.13	0.74%
5	成都阿尔法跳跃文化科技有限公司	民营企业	35.03	0.33%
合计		-	498.44	4.75%

D 组织社群活动实现营销推广

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的比例
1	四川楚北混凝土有限公司	民营企业	4.50	0.04%
2	四川盛康建达医疗器材有限公司	民营企业	2.96	0.03%
3	四川智仁捷电子科技有限公司	民营企业	2.76	0.03%
4	四川华胜消防工程有限公司	民营企业	2.74	0.03%
5	四川金剑建设工程有限公司	民营企业	2.04	0.02%

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的比例
合计		-	15.00	0.14%

E 武侯区政府招商部门信息共享

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的比例
1	四川省中药材有限责任公司	国有企业	109.58	1.04%
2	成都黑焰文化传播有限公司	民营企业	20.15	0.19%
3	成都京城智通智能科技有限公司	民营企业	19.51	0.19%
4	中信国安建工集团有限公司	国有企业	16.31	0.16%
5	成都市拾益同创微波科技有限公司	民营企业	9.31	0.09%
合计		-	174.86	1.67%

②2019 年前五大新客户情况

A 主动对接目标客户

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的比例
1	智谷云尚酒店管理（成都）有限公司	民营企业	577.15	3.23%
2	四川德通天下广告传媒有限公司	民营企业	34.64	0.19%
3	四川弘方众妆供应链管理有限公司	民营企业	25.95	0.15%
4	四川慧安云智能科技有限公司	民营企业	22.95	0.13%
5	四川国地信息技术有限公司	民营企业	20.47	0.11%
合计		-	681.16	3.82%

B 通过公司网站和第三方平台进行宣传

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的比例
1	成都优客美域公寓管理有限公司	民营企业	220.57	1.24%

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
2	成都粤港澳川商创业孵化器有限公司	民营企业	140.19	0.79%
3	四川百思特维思信息技术有限公司	民营企业	85.72	0.48%
4	上海麦金地集团股份有限公司	民营企业	19.66	0.11%
5	成都优易惠通科技有限公司	民营企业	8.09	0.05%
合计		-	474.22	2.66%

C 以商招商

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	四川修正堂博特医药连锁有限公司	民营企业	190.00	1.06%
2	四川万合东方科技有限公司	民营企业	62.23	0.35%
3	成都苍穹在线科技有限公司	民营企业	52.49	0.29%
4	成都银行股份有限公司	国有企业	46.47	0.26%
5	成都瀚蓝科技有限公司	民营企业	46.41	0.26%
合计		-	397.60	2.23%

D 组织社群活动实现营销推广

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	成都市易联创富科技有限公司内江分公司	民营企业	2.51	0.01%
2	合肥和行科技有限公司	民营企业	2.06	0.01%
3	成都野泽科技有限公司	民营企业	1.94	0.01%
4	成都明宏胜威生物科技有限公司	民营企业	0.53	0.00%
5	成都田园绿稻农业科技有限公司内江分公司	民营企业	0.32	0.00%
合计		-	7.36	0.04%

E 武侯区政府招商部门信息共享

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	成都星声力量科技有限公司	民营企业	414.38	2.32%
2	绵阳市智汇三新实业有限公司	国有企业	377.36	2.11%
32	成都空体文化创意有限公司	民营企业	121.08	0.68%
43	三台县工投建设发展有限公司	国有企业	70.75	0.40%
54	上海银行股份有限公司成都分行	国有企业	67.84	0.38%
合计		-	1,051.41	5.89%

③2018 年前五大新客户情况

A 主动对接目标客户

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	内江建工集团有限责任公司	国有企业	121.36	0.86%
2	四川皓泽生物科技有限公司	民营企业	36.79	0.26%
3	四川数字出版传媒有限公司	民营企业	32.34	0.23%
4	四川新绿洲环境检测有限公司	民营企业	23.23	0.16%
5	鑫睿汇成科技（成都）有限公司	民营企业	19.37	0.14%
合计		-	233.09	1.65%

B 通过公司网站和第三方平台进行宣传

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	安徽阳光信通电子科技有限公司	民营企业	28.99	0.21%
2	成都长盛拓来科技有限公司	民营企业	23.37	0.17%
3	四川安可能工程技术有限公司	民营企业	22.79	0.16%
4	四川晨光信息自动化工程有限公司	民营企业	14.65	0.10%
5	分众传媒有限公司	民营企业	12.00	0.08%
合计		-	101.81	0.72%

C 以商招商

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的比例
1	成都安达普电子仪器有限公司	民营企业	26.49	0.19%
2	四川鑫鹏远广通科技有限公司	民营企业	24.51	0.17%
3	四川天空行科技有限公司	民营企业	23.89	0.17%
4	中国银行股份有限公司成都武侯支行	国有企业	23.58	0.17%
5	成都朵漫餐饮有限公司	民营企业	21.17	0.15%
合计		-	119.65	0.85%

D 组织社群活动实现营销推广

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的比例
1	四川驴道旅游管理有限公司	民营企业	32.58	0.23%
2	四川省川商联合促进会	社会团体	29.18	0.21%
3	久尹科技成都有限公司	民营企业	20.03	0.14%
4	四川量康科技有限公司	民营企业	8.39	0.06%
5	四川婷杰健康产业有限责任公司	社会团体	7.39	0.05%
合计		-	97.57	0.69%

E 武侯区政府招商部门信息共享

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的比例
1	成都软通动力科创科技有限公司	民营企业	173.37	1.23%
2	中国石油天然气股份有限公司四川成都销售分公司	国有企业	149.51	1.06%
3	成都启迪数字医疗科技发展有限公司	民营企业	108.60	0.77%
4	四川能投水务投资有限公司	国有企业	72.09	0.51%
5	成都中油能源有限公司	国有企业	35.96	0.25%

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的比例
合计		-	539.53	3.82%

④2017 年前五大新客户情况

A 主动对接目标客户

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的比例
1	四川新大成电力销售有限公司	民营企业	60.27	0.52%
2	四川凯普顿信息技术股份有限公司	民营企业	35.72	0.31%
3	四川空间信息产业发展有限公司	民营企业	31.63	0.27%
4	四川变体科技有限公司	民营企业	19.80	0.17%
5	四川凯哲律师事务所	特殊有限合伙	13.91	0.12%
合计		-	161.34	1.40%

B 通过公司网站和第三方平台进行宣传

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的比例
1	成都爱果电子商务有限公司	民营企业	21.07	0.18%
2	成都早寻智能科技有限公司	民营企业	18.11	0.16%
3	成都至和投资有限公司	民营企业	15.89	0.14%
4	成都正然文化投资有限公司	民营企业	14.15	0.12%
5	成都市中兴供水有限公司	民营企业	12.66	0.11%
合计		-	81.88	0.71%

C 以商招商

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的比例
1	成都天创微波技术股份有限公司	民营企业	72.15	0.63%
2	四川瑞健恒业科技有限公司	民营企业	35.53	0.31%

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	成都天创微波技术股份有限公司	民营企业	72.15	0.63%
2	四川瑞健恒业科技有限公司	民营企业	35.53	0.31%
3	成都唐源电气股份有限公司	民营企业	20.34	0.18%
4	成都密酒歌商贸有限公司	民营企业	17.68	0.15%
5	成都蓝景信息技术有限公司	民营企业	15.70	0.14%
合计		-	161.39	1.40%

D 组织社群活动实现营销推广

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	四川省华创安装工程有限公司	民营企业	13.54	0.12%
2	四川圣瑞德邦信息技术有限公司	民营企业	9.45	0.08%
3	四川省腾达浩工建筑劳务有限公司	民营企业	6.67	0.06%
4	成都市高更网络科技有限公司	民营企业	3.06	0.03%
5	-	-	-	-
合计		-	32.71	0.28%

E 武侯区政府招商部门信息共享

单位：万元

序号	客户名称	客户性质	金额	占营业总收入的 比例
1	铜道西南电子商务有限公司	民营企业	304.23	2.64%
2	中国共产主义青年团成都市武侯区委员会	事业单位	199.11	1.73%
3	成都武侯新城建设管理委员会	政府部门	75.93	0.66%
4	武侯资本及其关联方	国有企业	67.17	0.58%
5	成都国信中联投资管理有限公司	国有企业	29.14	0.25%
合计		-	675.58	586%

⑤ 五种招商方式前五大新拓展客户占营业总收入比例

招商方式	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
主动对接目标客户	-	3.82%	1.65%	1.40%
通过公司网站和第三方平台进行宣传	-	2.66%	0.72%	0.71%
以商招商	4.75%	2.23%	0.85%	1.40%
组织社群活动实现营销推广	0.14%	0.04%	0.69%	0.28%
武侯区政府招商部门信息共享	1.67%	5.89%	3.82%	5.86%
合计	6.56%	14.64%	7.73%	9.65%

2017 年至 2019 年，公司通过武侯区政府招商部门信息共享新拓展的前五大客户销售金额占比分别为 5.86%、3.82%、5.89%，2018 年较 2017 年下降较快占比较低，2017 年与 2019 年该模式下新增前五大客户收入占比基本保持稳定基本一致；非武侯区政府招商部门信息共享方式新拓展的前五大客户收入占比整体呈上涨趋势，主动对接目标客户从 2017 年的 1.40%增长至 2019 年的 3.82%，通过公司网站和第三方平台进行宣传从 2017 年的 0.71%增长至 2019 年的 2.66%，以商招商从 2017 年的 1.40%增长至 2019 年的 2.23%，仅组织社群活动实现营销推广有所下滑，从 2017 年的 0.28%下降至 2019 年的 0.04%，公司通过市场化方式引进客户质量不断提升。2020 年上半年由于疫情影响，通过主动对接目标客户、通过公司网站和第三方平台进行宣传、组织社群活动实现营销推广方式获取新客户收入占比较低，主要通过以商招商方式取得新客户，超过武侯区政府招商部门信息共享方式成为公司前五大新拓展客户收入占比最高的的招商手段。

公司通过武侯区政府招商部门信息共享取得的客户多为国有企业、政府部门、事业单位和大型民营企业，由于单客户规模较大，因此该招商模式下前五大新拓展客户收入占比较其他模式大。但报告期内公司收入增长主要来源于其他市场化招商模式。

报告期内新增客户主要来源于公司通过市场化方式独立开拓，公司具备独立开拓客户的资源和能力，不存在对政府部门的重大依赖。”

三、结合发行人业务主要集中于成都市的情形，补充披露发行人业务模式是否具有推广性，是否具备向成都市以外、四川省以外区域扩张的能力。

（一）发行人业务模式具有推广性

报告期内，发行人业务主要集中于成都市，系成都具有运营管理产业园区的区位优势。同时，发行人作为武侯区国资和金融局下属企业，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，因此业务主要集中于成都市。除成都市外，发行人还在内江市、绵阳市和自贡市开展产业园区运营与管理业务，并向园区产权持有方收取园区运营管理服务费。

由于产业园区运营与管理行业定位于加速产业集聚，而非单纯为客户提供经营办公场所，因此发行人制定业务发展战略与国家、地方产业政策相关性较高。2017 年国家发改委等有关部门联合发布了《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。基于近 10 年的产业园区运营管理经验与成熟的“智谷汇”园区标准化管理和企业服务平台体系，发行人于 2018 年开始逐步进行“跨区域”运营发展，对外输出产业园区运营和管理服务，实现产业园区的跨区域协同发展。

以发行人在绵阳市开展的跨区域运营为例，发行人已经在绵阳市运营管理“三台梓州织造产业园”，本次募集资金投资项目之一为在绵阳市新建“三台县智谷智能制造产业园”。发行人选择绵阳市三台县开展产业园区“跨区域”运营，主要系三台县具有丰富的土地及劳动力等资源，能够实现成都总部园区和“飞地”制造基地之间的联动协调发展，满足发行人“总部+基地”的发展战略，形成了全产业链园区运营体系。此外，汽车零部件制造、鞋服织造属于绵阳市政府和三台县政府重点支持的产业发展方向，发行人为当地产业园区提供招商、园区管理、入驻企业服务等服务内容，能够有效加速当地产业集聚效应。

综上所述，发行人基于多年的园区运营管理经验和“智谷汇”标准化园区运营管理体系，具备跨区域产业园区运营管理能力。除成都市外，发行人目前已

经在内江市、绵阳市和自贡市运营和管理产业园区，业务模式具有推广性，具备向成都市以外区域扩张的能力，发行人核心业务人员曾多次考察四川省外具有较大区域影响力的园区运营商，目前已建立初步合作意向，未来发行人将根据国家、地方产业政策的情况，逐步推进产业园区“跨区域”协同发展。

（二）补充披露

发行人已于《招股说明书》中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十三、经营成果分析”之“（一）营业收入构成及变化分析”之“3、主营业务收入按地域划分”补充披露如下内容：

“由于产业园区运营与管理行业定位于加速产业集聚，而非单纯为客户提供经营办公场所，因此公司制定业务发展战略与国家、地方产业政策相关性较高。2017 年国家发改委等有关部门联合发布了《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。基于近 10 年的产业园区运营管理经验与成熟的“智谷汇”园区标准化管理和企业服务平台体系，公司于 2018 年开始逐步进行“跨区域”运营发展，对外输出产业园区运营和管理服务，实现产业园区的跨区域协同发展。

以公司在绵阳市开展的跨区域运营为例，公司已经在绵阳市运营管理“三台梓州织造产业园”，本次募集资金投资项目之一为在绵阳市新建“三台县智谷智能制造产业园”。公司选择绵阳市三台县开展产业园区“跨区域”运营，主要系三台县具有丰富的土地及劳动力等资源，能够实现成都总部园区和“飞地”制造基地之间的联动协调发展，满足公司“总部+基地”的发展战略，形成了全产业链园区运营体系。此外，汽车零部件制造、鞋服织造属于绵阳市政府和三台县政府重点支持的产业发展方向，公司为当地产业园区提供招商、园区管理、入驻企业服务等服务内容，能够有效加速当地产业集聚效应。

综上所述，公司基于多年的园区运营管理经验和“智谷汇”标准化园区运营管理体系，具备跨区域产业园区运营管理能力。除成都市外，公司目前已经在内江市、绵阳市和自贡市运营和管理产业园区，业务模式具有推广性，具

备向成都市以外区域扩张的能力，公司核心业务人员曾多次考察四川省外具有较大区域影响力的园区运营商，目前已建立初步合作意向，未来公司将根据国家、地方产业政策的情况，逐步推进产业园区“跨区域”协同发展。”

四、请保荐人、申报会计师核查上述事项并发表明确意见。

（一）核查程序

保荐机构及申报会计师履行了以下核查程序：

- 1、对发行人业务人员、报告期内新增客户进行访谈，了解新增客户入驻园区的招商方式。
- 2、查阅发行人“商机管理”后台系统，对报告期内新增客户的招商模式进行分类汇总，并复核发行人按招商模式分类统计的销售收入。
- 3、通过互联网查询不同招商模式前五大新增客户工商信息及客户性质。
- 4、查阅“飞地经济”相关国家、地方产业政策。
- 5、查阅发行人“跨区域”园区运营服务合同。

（二）核查意见

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

- 1、报告期内，武侯区政府招商部门信息共享客户贡献收入占各年销售收入总额的比例分别为 25.50%、27.55%、29.65%和 28.19%，基本保持稳定，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业务有一定的帮助，但发行人获取业务不存在高度依赖武侯区政府招商部门信息共享进行招商的情形。
- 2、报告期内，发行人通过武侯区政府招商部门信息共享新拓展的前五大客户销售收入金额占比分别为 5.86%、3.82%、5.89%和 1.67%，该模式下新增前五大客户销售收入金额占比较高，主要系武侯区政府招商部门信息共享方式取得客户为国有企业、政府部门、事业单位和大型民营企业，单客户规模较大。但由报告期内武侯区政府招商部门信息共享方式客户贡献收入占比不断下降可知，公司

收入增长主要来源于其他市场化招商模式。发行人具有独立开拓客户的资源和能力，不存在对政府部门的重大依赖。

3、发行人业务模式具有推广性，具备向成都市以外、四川省以外区域扩张的能力。

问题 3.

关于员工人数。报告期内，发行人员工人数分别为 39 人、51 人和 54 人。请发行人：(1)补充披露不同园区是否存在共用员工的情形，相关成本如何分配，不同园区的员工数量及岗位设置情况，员工数量较少是否属于行业普遍现象；(2)发行人 2019 年末综合服务人员为 13 人、企业客户家数为 474 家。请结合综合服务人员的具体分工、学历水平、专业背景、平均薪酬等，补充披露发行人员工人均服务 36 家企业是否合理，是否与人员能力相匹配，是否符合行业惯例。

请保荐人、申报会计师核查上述事项并发表明确意见。

回复：

一、补充披露不同园区是否存在共用员工的情形，相关成本如何分配，不同园区的员工数量及岗位设置情况，员工数量较少是否属于行业普遍现象

(一) 不同园区是否存在共用员工的情形

截至本审核问询函回复出具日，发行人目前共运营 8 个园区项目。其中川南电商中心项目位于四川省内江市，由发行人全资子公司内江运营管理公司对该项目进行管理。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、文创产业聚集区及综合配套服务区项目均位于成都市武侯区内，地理位置毗邻，所提供服务、员工工作内容具有一定相似性，为提升园区运营效率，由发行人及其全资子公司新创公司共同进行管理。三台梓州织造产业园项目和自贡航空产业园也由新创公司提供园区运营服务。因此，成都地区产业园、三台梓州织造产业园项目和自贡航空产业园存在共用员工的情形。除川南电商中心项目配备 2 名企业服务人员外，发行人企业服务人员均常驻成都，企业服务人员根据各自岗位职能开展工作，同时为成都地区几个产业园提供自身工作职责范围内的企业综合服务；此外，发行人还根据项目进展对三台梓

州织造产业园和自贡航空产业园项目远程或临时派驻员工提供综合服务。

（二）相关成本如何分配

截至报告期末，发行人共有员工 55 人，包括管理及行政人员 26 人、财务人员 8 人、销售人员 7 人、综合服务人员 14 人。其中，管理及行政人员、财务人员职工薪酬记入管理费用科目核算，销售人员职工薪酬计入销售费用科目核算，上述计入期间费用职工薪酬未在园区间进行分配。

发行人综合服务人员薪酬计入成本，综合服务人员为发展保障部、孵化服务中心、智谷汇运营中心和企业服务部员工，综合服务人员薪酬金额列示如下：

单位：万元

具体内容	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
发展保障部	41.13	64.72	42.12	26.28
孵化服务中心		32.65	55.65	34.13
智谷汇运营中心	40.29	49.32	-	-
企业服务部	3.16	3.32	-	-
合计	84.58	150.01	97.77	60.41

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。

职工薪酬成本分配至各园区或项目的分配方法如下：

（1）对于单独设立子公司管理的园区或项目，薪酬成本直接归集至对应园区或项目，如川南电商中心项目，单独设立内江运营管理公司运营；

（2）对于收入与面积挂钩的园区项目，薪酬成本在各园区或项目的分配公式如下：

$$\text{某一园区应分配的各项成本金额} = \frac{\text{该园区已出租面积}}{\sum \text{各园区已出租面积}} \times \text{员工成本金额}$$

$$\text{某一园区已出租面积} = \text{该园区各客户租赁面积} \times \text{已租赁月份}$$

（3）对于无法与面积挂钩的收入（如零星租赁等其他收入、三台梓州织造

产业园和自贡航空产业园运营服务收入等)，分配员工成本按照其对应收入占总收入的比重分配。

（三）不同园区的员工数量及岗位设置情况

截至报告期末，发行人综合服务人员在各园区的员工数量及岗位设置情况如下：

项目名称	员工数量	岗位设置情况
川南电商中心	2	企业服务专员 2 名
IT 软件动漫创意产业园	12	企业服务专员 4 名、平台运维专员 1 名、物业品控管理专员 2 名、政策申报专员 1 名、安全设施管理专员 1 名、资产运营专员 1 名、资产管理专员 1 名、发展保障部部长助理 1 名
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		
文创产业聚集区及综合配套服务区		
三台梓州织造产业园		
自贡航空产业园		

注：成都地区产业园区、三台梓州织造园和自贡航空产业园存在共用员工情况，无法单独匹配员工数量。

（四）员工数量较少是否属于行业普遍现象

2017 年至 2019 年，同行业可比公司与发行人员工数量及人均营业收入情况如下：

单位	项目	2019 年	2018 年	2017 年
张江高科	员工数量（人）	165	170	165
	营业收入（万元）	147,668.47	114,831.18	125,304.95
	人均营业收入（万元/人）	894.96	675.48	759.42
浦东金桥	员工数量（人）	218	376	337
	营业收入（万元）	335,238.28	276,145.84	167,382.58
	人均营业收入（万元/人）	1,537.79	734.43	496.68
市北高新	员工数量（人）	192	185	178
	营业收入（万元）	109,038.24	50,785.62	219,139.53
	人均营业收入（万元/人）	567.91	274.52	1,231.12
锦和商业	员工数量（人）	474	473	386

	营业收入（万元）	82,196.08	79,993.59	64,428.03
	人均营业收入（万元/人）	173.41	169.12	166.91
同行业可比公司均值	员工数量（人）	262	301	267
	营业收入（万元）	168,535.27	130,439.06	144,063.77
	人均营业收入（万元/人）	643.26	433.35	539.56
全体 A 股上市公司中位数	员工数量（人）	1,851	1,818	1,738
	营业收入（万元）	194,333.18	183,216.31	161,243.13
	人均营业收入（万元/人）	104.99	100.78	92.78
发行人	员工数量（人）	54	51	39
	营业收入（万元）	17,846.51	14,122.26	11,536.13
	人均营业收入（万元/人）	330.49	276.91	295.80

注 1：数据来源：同行业上市公司年报、招股说明书、wind 资讯

注 2：截至本审核问询函回复出具日，张江高科、浦东金桥、市北高新、锦和商业尚未发布 2020 年半年报

注 3：锦和商业 2019 年员工数量情况截至 2019 年 9 月 30 日

注 4：因全体 A 股上市公司中存在中国石化（600028）、中国石油（601857）等营业收入达到万亿级别的超大型企业，会显著拉高平均水平，故为更好地反映全体 A 股上市公司正常水平，采用中位数进行统计

2017 至 2019 年，同行业可比公司平均员工数量分别为 267 人、301 人、262 人，远低于全体 A 股上市公司 1,738 人、1,818 人、1,851 人的中位数水平，员工数量较少属于行业普遍现象。2017 至 2019 年同行业可比公司人均营业收入分别达到 539.56 万元、433.35 万元、643.26 万元，显著高于全体 A 股上市公司 92.78 万元、100.78 万元、104.99 万元的中位数水平，主要系相比于传统制造业等行业，园区服务具有高附加值的特点。

2017 年至 2019 年，发行人人均营业收入分别为 295.80 万元、276.91 万元、330.94 万元，低于 539.56 万元、433.35 万元、643.26 万元的同行业可比公司均值，主要系发行人园区租赁及服务业务占比更高，同时作为侧重于园区服务的第四代园区运营商，向客户提供的综合服务在深度及广度上均明显高于同行业可比公司，因此单位收入需配备更多的员工。

（五）补充披露

发行人已于《招股说明书》中“第五节 发行人基本情况”之“十二、 发行人员工及其社会保障情况”之“（六）发行人各园区员工薪酬成本分配及人员设置情况”补充披露如下内容：

“（六）公司各园区员工薪酬成本分配及人员设置情况

1、综合服务人员岗位设置情况

截至本招股说明书签署日，公司共运营 8 个园区项目。其中川南电商中心项目位于四川省内江市，由公司全资子公司内江运营管理公司对该项目进行管理。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、文创产业聚集区及综合配套服务区项目均位于成都市武侯区内，地理位置毗邻，所提供服务、员工工作内容具有一定相似性，因此由公司及其全资子公司新创公司进行管理，以提升园区运营效率，导致成都地区产业园区存在共用员工的情形。三台梓州织造产业园项目和自贡航空产业园也由新创公司提供园区运营服务。因此，成都地区产业园、三台梓州织造产业园项目和自贡航空产业园存在共用员工的情形。除川南电商中心项目配备 2 名企业服务人员外，公司企业服务人员均常驻成都，企业服务人员根据各自岗位职能开展工作，同时为成都地区几个产业园提供自身工作职责范围内的企业综合服务；此外，公司还根据项目进展对三台梓州织造产业园和自贡航空产业园项目远程或临时派驻员工提供综合服务。

截至报告期末，发行人综合服务人员在各园区的员工数量及岗位设置情况如下：

项目名称	员工数量	岗位设置情况
川南电商中心	2	企业服务专员 2 名
IT 软件动漫创意产业园	12	企业服务专员 4 名、平台运维专员 1 名、物业品控管理专员 2 名、政策申报专员 1 名、安全设施管理专员 1 名、资产运营专员 1 名、资产管理专员 1 名、发展保障部部长助理 1 名
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		
文创产业聚集区及综合配套服务区		
三台梓州织造产业园		
自贡航空产业园		

注：成都地区产业园区、三台梓州织造园和自贡航空产业园存在共用员工情况，无法单独匹配员工数量。

2、综合服务人员薪酬成本分配情况

截至报告期末，公司共有员工 55 人，包括管理及行政人员 26 人、财务人员 8 人、销售人员 7 人、综合服务人员 14 人。其中管理及行政人员及财务人员职工薪酬计入管理费用科目核算，销售人员职工薪酬计入销售费用科目核算，上述计入期间费用职工薪酬未在园区间进行分配。

公司综合服务人员薪酬计入成本，综合服务人员为发展保障部、孵化服务中心、智谷汇运营中心和企业服务部员工，综合服务人员薪酬金额列示如下：

单位：万元

具体内容	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
发展保障部	41.13	64.72	42.12	26.28
孵化服务中心		32.65	55.65	34.13
智谷汇运营中心	40.29	49.32	-	-
企业服务部	3.16	3.32	-	-
合计	84.58	150.01	97.77	60.41

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。

职工薪酬成本分配至各园区或项目的分配方法如下：

(1) 对于单独设立子公司管理的园区或项目，薪酬成本直接归集至对应园区或项目，如川南电商中心项目，单独设立内江运营管理公司运营；

(2) 对于收入与面积挂钩的园区项目，薪酬成本在各园区或项目的分配公式如下：

$$\text{某一园区应分配的各项成本金额} = \frac{\text{该园区已出租面积}}{\sum \text{各园区已出租面积}} \times \text{员工成本金额}$$

$$\text{某一园区已出租面积} = \text{该园区各客户租赁面积} \times \text{已租赁月份}$$

(3) 对于无法与面积挂钩的收入（如零星租赁等其他收入、三台梓州织造产业园和自贡航空产业园运营服务收入等），分配员工成本按照其对应收入占总收入的比重分配。3、员工数量、人均营业收入与可比公司对比情况

2017 年至 2019 年，同行业可比公司与公司员工数量及人均营业收入情况如下：

单位	项目	2019 年	2018 年	2017 年
张江高科	员工数量（人）	165	170	165
	营业收入（万元）	147,668.47	114,831.18	125,304.95
	人均营业收入（万元/人）	894.96	675.48	759.42
浦东金桥	员工数量（人）	218	376	337
	营业收入（万元）	335,238.28	276,145.84	167,382.58
	人均营业收入（万元/人）	1,537.79	734.43	496.68
市北高新	员工数量（人）	192	185	178
	营业收入（万元）	109,038.24	50,785.62	219,139.53
	人均营业收入（万元/人）	567.91	274.52	1,231.12
锦和商业	员工数量（人）	474	473	386
	营业收入（万元）	82,196.08	79,993.59	64,428.03
	人均营业收入（万元/人）	173.41	169.12	166.91
同行业可比公司均值	员工数量（人）	262	301	267
	营业收入（万元）	168,535.27	130,439.06	144,063.77
	人均营业收入（万元/人）	643.26	433.35	539.56
全体 A 股上市公司中位数	员工数量（人）	1,851	1,818	1,738
	营业收入（万元）	194,333.18	183,216.31	161,243.13
	人均营业收入（万元/人）	104.99	100.78	92.78
公司	员工数量（人）	54	51	39
	营业收入（万元）	17,846.51	14,122.26	11,536.13
	人均营业收入（万元/人）	330.49	276.91	295.80

注 1：数据来源：同行业上市公司年报、wind 资讯

注 2：截至本招股说明书签署日，张江高科、浦东金桥、市北高新、锦和商业尚未发布 2020 年半年报

注 3：因全体 A 股上市公司中存在中国石化（600028）、中国石油（601857）等营业收入达到万亿级别的超大型企业，会显著拉高平均水平，故为更好地反映全体 A 股上市公司正常

水平，采用中位数进行统计

2017至2019年，同行业可比公司平均员工数量分别为267人、301人、262人，远低于全体A股上市公司1,738人、1,818人、1,851人的中位数水平，员工数量较少属于行业普遍现象。2017至2019年同行业可比公司人均营业收入分别达到539.56万元、433.35万元、643.26万元，显著高于全体A股上市公司92.78万元、100.78万元、104.99万元的中位数水平，主要系相比于传统制造业等行业，园区服务具有高附加值的特点。

2017年至2019年，公司人均营业收入分别为295.80万元、276.91万元、330.94万元，低于539.56万元、433.35万元、643.26万元的同行业可比公司均值，主要系公司园区租赁及服务业务占比更高，同时作为侧重于园区服务的第四代园区运营商，向客户提供的综合服务在深度及广度上均明显高于同行业可比公司，因此单位收入需配备更多的员工。”

二、发行人2019年末综合服务人员为13人、企业客户家数为474家。请结合综合服务人员的具体分工、学历水平、专业背景、平均薪酬等，补充披露发行人员工人均服务36家企业是否合理，是否与人员能力相匹配，是否符合行业惯例

（一）请结合综合服务人员的具体分工、学历水平、专业背景、平均薪酬等，补充披露发行人员工人均服务36家企业是否合理，是否与人员能力相匹配，是否符合行业惯例

截至2019年末，发行人13名综合服务人员基本情况如下：

员工序号	所属部门	员工岗位	具体分工	学历水平	专业背景
员工1	智谷汇运营中心	平台运维专员	主要负责智谷汇企业服务平台和内容建设和推广，智谷汇系统推广活动策划及执行	本科	汉语言文学，具有园区运营管理相关行业2年从业经验

员工序号	所属部门	员工岗位	具体分工	学历水平	专业背景
员工 2	智谷汇运营中心	企业服务专员	负责企业走访、客户需求对接、客户关系维护、建立企业档案	本科	化学工程与工艺,具有园区运营管理相关行业 7 年从业经验
员工 3	智谷汇运营中心	企业服务专员	负责企业走访、客户需求对接、客户关系维护、建立企业档案	本科	工程造价,具有园区运营管理相关行业 4 年从业经验
员工 4	智谷汇运营中心	企业服务专员	负责企业走访、重点客户需求对接与关系维护、协助线下服务品牌活动执行	硕士	金融,具有园区运营管理相关行业 3 年从业经验
员工 5	智谷汇运营中心	企业服务专员	负责企业走访、重点客户需求对接与关系维护、智谷汇线下服务品牌活动策划执行、专业机构推介、专业机构准入、督管和退出	专科	通信技术,具有园区运营管理相关行业 4 年从业经验
员工 6	智谷汇运营中心	政策申报专员	负责公司所有载体政策申报,维护国家孵化器、专业楼宇等资质	本科	法学,具有园区运营管理相关行业 12 年从业经验
员工 7	发展保障部	物业品控管理专员	负责运营项目物业公司服务品质管控,监督物业公司服务质量,协调物业公司与企业工作,日常线下园区巡检	专科	建筑工程管理,具有园区运营管理相关行业 2 年从业经验
员工 8	发展保障部	安全设施管理专员	负责运营园区安全管理,园区日常安全检查等工作,负责设备资产统计,设施设备管理运营,设备维护维修费用审核等工作	硕士	物理学,具有园区运营管理相关行业 4 年从业经验
员工 9	发展保障部	资产运营专员	负责商业配套招商入职手续办理;负责商业配套资产及共享资源运营管理	硕士	化工安全工程,具有园区运营管理相关行业 2 年从业经验

员工序号	所属部门	员工岗位	具体分工	学历水平	专业背景
员工10	发展保障部	物业品控管理专员	负责运营项目物业公司服务品质管控，监督物业公司服务质量，协调物业公司与企业工作，日常线下园区巡检	本科	工商管理，具有园区运营管理相关行业5年从业经验
员工11	发展保障部	资产管理专员	负责固定资产统计管理；园区增值业务收入回款对账结算，部门费用管控等工作	本科	公共事业管理，具有园区运营管理相关行业9年从业经验
员工12	发展保障部	部长助理	负责园区区域内物业公司运营情况对接、物业服务品质管控以及协助部门负责人处理内部管理事务	专科	环境艺术设计，具有园区运营管理相关行业8年从业经验
员工13	企业服务部	企业服务专员	负责园区客户运营、对接产业支持政策、公司注册协助、金融法律配套咨询、营运场地物业管理等工作	本科	人力资源管理，具有园区运营管理相关行业2年从业经验

1、综合服务人员分工有序，提升整体工作效率

发行人综合服务人员有序分工，从多个维度对园区客户提供服务。工作内容包含政策申报、物业管理、安全管理、宣传推广、法律顾问等方面，做到全方位覆盖，服务流程从需求收集、方案设计到资源对接、机构推介再到服务执行、档案管理、服务评价实行专人专项全流程管控。业务按类包干，责任落实到人，从管理机制上提升了服务团队的整体工作效率，可以实现凭借较少的人力资源投入满足客户高标准、高质量的综合服务需求。

2、综合服务人员学历较高，具备良好的工作素质

发行人综合服务人员学历水平较高，13人中本科及以上学历共计10人，占比为76.9%，其中硕士3人，占比为23.1%，部分员工毕业于四川大学、西南财经大学、西南石油大学等西南地区知名高校，相对较高的人员素质能够对提升服务数量和质量提供有效支撑。发行人综合服务人员专业背景较为多样，由于发行人对于需取得相关行业资质的服务或专业化程度较高的服务采用向客户推介专业机构的方式完成，因此对于综合服务人员的所学专业没有特定要求，更多地关

注综合服务人员的沟通能力、资源对接能力和行业经验。

3、综合服务人员经验丰富，拥有多年相关行业从业经历

产业园区运营服务中，客户关系的维护、资源方的对接等工作需要从业人员具备一定的行业经验积累，在达到一定的服务年限后，综合服务人员可以总结出成熟的、可复制的从业策略，从而提升工作效率，为更多的客户提供服务。发行人综合服务人员具有产业园区运营管理行业的多年从业经验，其中工作经历年限达到 3 年的有 9 人，达到 5 年的有 5 人，与多数园区入驻企业间已形成稳定而畅通的沟通渠道，能够充分胜任综合服务工作。

4、综合服务岗位薪酬优渥，员工对公司认同感强，工作热情高

发行人综合服务人员 2019 年平均薪酬达到 11.60 万元/年，高于四川省城镇就业人员平均工资 6.93 万元/年。¹较为丰厚的薪酬回报提升了综合服务人员对工作的认同感和工作的获得感，使得岗位整体流动性较低。截至 2020 年 6 月末，发行人在岗的综合服务人员平均司龄为 4.45 年（不包含成立时间较短的内江运营公司的综合服务人员），有 33%的综合服务员工自工投公司时期即已加入公司。人员稳定、凝聚力强的业务团队为综合服务业务的高效开展奠定了坚实基础，多数综合服务人员在公司一线岗位工作多年，熟知从事业务的全套流程模式，同时具备充沛的工作热情，能够胜任较为繁重的服务工作。

5、同行业公司对比情况

发行人招股说明书披露的同行业可比公司张江高科、浦东金桥、市北高新、锦和商业均未披露企业服务员工人数及客户数量，因此选取全部资本市场中提供相应园区运营服务且披露企业服务员工人数及客户数量指标的企业作为同行业可比公司。发行人作为园区第四代运营商，运营模式较为新颖，同行业可比公司进行类似划分并披露相应指标的案例较少。经查询，同行业公司中仅新三板挂牌公司杭州东部软件园股份有限公司（以下简称“东软股份”）提供园区运营服务业务并披露了 2019 年相应服务人员和客户数量指标，具体情况如下：

¹ 数据来源：四川省统计局《关于发布 2019 年全省城镇全部单位就业人员平均工资的公告》。

名称	公司类型	公司提供服务类型	企业服务 员工人数 (人)	客户数量 (家)	人均服务 客户数量 (家/人)
杭州东部软件园股份有限公司	新三板挂牌公司，证券代码：832968，证券简称：东软股份	公司是国家级科技企业孵化器，提供：工程、保安、保洁等物业服务；科技、政策、人才中介等创业服务；引入风险资本、证券、法律、工商、税务等中介服务；建立开放式国际交流与合作平台。	9	约 400	44

注：数据及信息来源：2019 年年度报告、国家企业信用信息公示系统、官方网站。

发行人员工人均服务 36 家企业，主要系园区内较少出现客户短期内集中提出服务需求的情况，发行人能够进行有序安排。2019 年东软股份人均服务企业 44 家，高于发行人。人均服务企业数量与客户经营规模、产业园区出租率等因素相关，发行人人均服务企业数量与同行业公司差异不大，综合服务人员数量能够与服务规模相匹配，符合行业惯例。

综上所述，发行人员工人均服务 36 家企业合理，能够满足园区客户服务需求，与综合服务人员能力相匹配，符合行业惯例。

（二）补充披露

发行人已于《招股说明书》中“第五节 发行人基本情况”之“十二、 发行人员工及其社会保障情况”之“（七）发行人综合服务人员情况”补充披露如下内容：

“（七）公司综合服务人员情况

截至 2019 年末，公司 13 名综合服务人员基本情况如下：

员工 序号	所属部门	员工岗位	具体分工	学历 水平	专业背景
员工 1	智谷汇运营 中心	平台运维专 员	主要负责智谷汇企业服务平台 和内容建设和推广，智谷汇系统 推广活动策划及执行	本科	汉语言文学， 具有园区运 营管理相关 行业 2 年从 业经验

员工序号	所属部门	员工岗位	具体分工	学历水平	专业背景
员工 2	智谷汇运营中心	企业服务专员	负责企业走访、客户需求对接、客户关系维护、建立企业档案	本科	化学工程与工艺,具有园区运营管理相关行业7年从业经验
员工 3	智谷汇运营中心	企业服务专员	负责企业走访、客户需求对接、客户关系维护、建立企业档案	本科	工程造价,具有园区运营管理相关行业4年从业经验
员工 4	智谷汇运营中心	企业服务专员	负责企业走访、重点客户需求对接与关系维护、协助线下服务品牌活动执行	硕士	金融,具有园区运营管理相关行业3年从业经验
员工 5	智谷汇运营中心	企业服务专员	负责企业走访、重点客户需求对接与关系维护、智谷汇线下服务品牌活动策划执行、专业机构推介、专业机构准入、督管和退出	专科	通信技术,具有园区运营管理相关行业4年从业经验
员工 6	智谷汇运营中心	政策申报专员	负责公司所有载体政策申报,维护国家孵化器、专业楼宇等资质	本科	法学,具有园区运营管理相关行业12年从业经验
员工 7	发展保障部	物业品控管理专员	负责运营项目物业公司服务品质管控,监督物业公司服务质量,协调物业公司与企业工作,日常线下园区巡检	专科	建筑工程管理,具有园区运营管理相关行业2年从业经验
员工 8	发展保障部	安全设施管理专员	负责运营园区安全管理,园区日常安全检查等工作,负责设备资产统计,设施设备管理运营,设备维护维修费用审核等工作	硕士	物理学,具有园区运营管理相关行业4年从业经验
员工 9	发展保障部	资产运营专员	负责商业配套招商入职手续办理;负责商业配套资产及共享资源运营管理	硕士	化工安全工程,具有园区运营管理相关行业2年从业经验

员工序号	所属部门	员工岗位	具体分工	学历水平	专业背景
员工10	发展保障部	物业品控管理专员	负责运营项目物业公司服务品质管控,监督物业公司服务质量,协调物业公司与企业工作,日常线下园区巡检	本科	工商管理,具有园区运营管理相关行业5年从业经验
员工11	发展保障部	资产管理专员	负责固定资产统计管理;园区增值业务收入回款对账结算,部门费用管控等工作	本科	公共事业管理,具有园区运营管理相关行业9年从业经验
员工12	发展保障部	部长助理	负责园区区域内物业公司运营情况对接、物业服务品质管控以及协助部门负责人处理内部管理事务	专科	环境艺术设计,具有园区运营管理相关行业8年从业经验
员工13	企业服务部	企业服务专员	负责园区客户运营、对接产业支持政策、公司注册协助、金融法律配套咨询、营运场地物业管理等工作	本科	人力资源管理,具有园区运营管理相关行业2年从业经验

1、综合服务人员分工有序，提升整体工作效率

公司综合服务人员有序分工，从多个维度对园区客户提供服务。工作内容包含政策申报、物业管理、安全管理、宣传推广、法律顾问等方面，做到全方位覆盖，服务流程从需求收集、方案设计到资源对接、机构推介再到服务执行、档案管理、服务评价实行专人专项全流程管控。业务按类包干，责任落实到人，从管理机制上提升了服务团队的整体工作效率，可以实现凭借较少的人力资源投入满足客户高标准、高质量的综合服务需求。

2、综合服务人员学历较高，具备良好的工作素质

公司综合服务人员学历水平较高，13人中本科及以上学历共计10人，占比为76.9%，其中硕士3人，占比为23.1%，部分员工毕业于四川大学、西南财经大学、西南石油大学等西南地区知名高校，相对较高的人员素质能够对提升服务数量和质量提供有效支撑。公司综合服务人员专业背景较为多样，由于公司对于需取得相关行业资质的服务或专业化程度较高的服务采用向客户推介专业机构的方式完成，因此对于综合服务人员的所学专业没有特定要求，更多地关

注综合服务人员的沟通能力、资源对接能力和行业经验。

3、综合服务人员经验丰富，拥有多年相关行业从业经历

产业园区运营服务中，客户关系的维护、资源方的对接等工作需要从业人员具备一定的行业经验积累，在达到一定的服务年限后，综合服务人员可以总结出成熟的、可复制的从业策略，从而提升工作效率，为更多的客户提供服务。公司综合服务人员具有产业园区运营管理行业的多年从业经验，其中工作经历年限达到3年的有9人，达到5年的有5人，与多数园区入驻企业间已形成稳定而畅通的沟通渠道，能够充分胜任综合服务工作。

4、综合服务岗位薪酬优渥，员工对公司认同感强，工作热情高

公司综合服务人员2019年平均薪酬达到11.60万元/年，高于四川省城镇就业人员平均工资6.93万元/年。²较为丰厚的薪酬回报提升了综合服务人员对工作的认同感和工作的获得感，使得岗位整体流动性较低。截至2020年6月末，公司在岗的综合服务人员平均司龄为4.45年（不包含成立时间较短的内江运营公司的综合服务人员），有33%的综合服务员工自工投公司时期即已加入公司。人员稳定、凝聚力强的业务团队为综合服务业务的高效开展奠定了坚实基础，多数综合服务人员在公司一线岗位工作多年，熟知从事业务的全套流程模式，同时具备充沛的工作热情，能够胜任较为繁重的服务工作。

5、同行业公司对比情况

公司现有的同行业可比公司张江高科、浦东金桥、市北高新、锦和商业均未披露企业服务员工人数及客户数量，因此选取全部资本市场中提供相应园区运营服务且披露企业服务员工人数及客户数量指标的企业作为同行业可比公司。公司作为园区第四代运营商，运营模式较为新颖，同行业可比公司进行类似划分并披露相应指标的案例较少。经查询，同行业公司中仅新三板挂牌公司杭州东部软件园股份有限公司（以下简称“东软股份”）提供园区运营服务业务并披露了2019年相应服务人员和客户数量指标，具体情况如下：

² 数据来源：四川省统计局《关于发布2019年全省城镇全部单位就业人员平均工资的公告》。

名称	公司类型	公司提供服务类型	企业服务 员工人数 (人)	客户数量 (家)	人均服务 客户数量 (家/人)
杭州东部软件园股份有限公司	新三板挂牌公司, 证券代码: 832968, 证券简称: 东软股份	公司是国家级科技企业孵化器, 提供: 工程、保安、保洁等物业服务; 科技、政策、人才中介等创业服务; 引入风险资本、证券、法律、工商、税务等中介服务; 建立开放式国际交流与合作平台。	9	约 400	44

注: 数据及信息来源: 2019 年年度报告、国家企业信用信息公示系统、官方网站。

公司员工人均服务 36 家企业, 主要系园区内较少出现客户短期内集中提出服务需求的情况, 公司能够进行有序安排。2019 年东软股份人均服务企业 44 家, 高于公司。人均服务企业数量与客户经营规模、产业园区出租率等因素相关, 公司人均服务企业数量与同行业公司差异不大, 综合服务人员数量能够与服务规模相匹配, 符合行业惯例。

综上所述, 公司员工人均服务 36 家企业合理, 能够满足园区客户服务需求, 与综合服务人员能力相匹配, 符合行业惯例。

三、请保荐人、申报会计师核查上述事项并发表明确意见

(一) 核查程序

保荐机构及申报会计师履行了以下核查程序:

- 1、查阅并获取发行人及其子公司员工花名册, 核对员工工作岗位、学历水平、专业背景等信息。
- 2、查阅并获取发行人报告期内工资表, 对综合服务人员平均薪酬进行测算。
- 3、查阅并获取发行人综合服务人员岗位设置及具体分工明细表。
- 4、查阅并获取报告期内发行人主营业务成本明细表、管理费用明细表、销售费用明细表。
- 5、获取发行人各项营业成本分配表, 了解发行人职工薪酬等营业成本在各园区间的分配方法。

6、查阅同行业可比公司年度报告、工商登记信息、官方网站等公开资料。

（二）核查意见

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

1、发行人 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、文创产业聚集区及综合配套服务区项目均位于成都市武侯区内，地理位置毗邻，所提供服务、员工工作内容具有一定相似性，为提升园区运营效率，由发行人及其全资子公司新创公司进行管理，三台梓州织造产业园项目和自贡航空产业园也由新创公司提供园区运营服务。上述园区存在共用员工的情形，园区人工成本按照各园区已出租面积占比进行分配。

2、发行人员工数量较少属于行业普遍现象，同时由于发行人园区租赁及服务业务占比更高，作为侧重于园区服务的第四代园区运营商，向客户提供的综合服务在深度及广度上均明显高于同行业可比公司，因此单位收入配备更多的员工。

3、发行人员工人均服务 36 家企业合理，能够满足园区客户服务需求，与人员能力相匹配，符合行业惯例。

问题 4.

关于企业综合服务。报告期内，发行人的企业综合服务费收入分别为 4,732.09 万元、6,124.08 万元和 7,491.71 万元，占公司主营业务收入的比重分别为 41.05%、43.85%和 42.04%。发行人企业综合服务包括工商财税、网络通信、办公装修等 20 项服务内容，由发行人通过对接资源库，向客户推介所需具体服务的专业机构的方式提供，收费方式为按客户租赁面积、租赁期限收取。

请发行人：（1）补充披露发行人在提供企业综合服务过程中从事的工作，相关员工的具体分工，是否具备的相应的工作经验、专业背景，“向客户推介所需具体服务的专业机构”是否表明企业综合服务实质为中介服务，发行人该项业务是否具备核心竞争力，是否存在较大的替代风险；（2）补充披露企业综合服务与物业管理服务的异同点，租户是否就租赁和企业综合服务分别签订合同；（3）按园区披露企业综合服务收入金额及占比、不同园区提供该项服务的人数、人均服务企业数、人均收入金额，并结合同行业可比公司情况披露与同行业是

否存在明显差异；（4）补充披露企业综合服务按租赁面积、租赁期限收取，而非按照提供服务的具体性质、次数收取是否具有合理性，是否符合行业惯例，结合发行人提供企业综合服务协议的主要合同条款，结合合同约定的单项履约义务，披露收入确认方法和收入确认时点是否符合《企业会计准则》规定；（5）结合发行人提供企业综合服务协议的主要合同条款，补充披露在发行人未能提供相关服务，或出现其他违约情形时的赔偿机制或争端解决机制，报告期内是否发生相关情形；（6）结合企业综合服务的具体内容、工作耗时、人员需求等，用通俗易懂的语言准确披露企业综合服务的业务实质，披露相关业务的开展是否依赖于发行人控股股东、实际控制人或当地政府。

请保荐人核查上述事项并发表明确意见。

回复：

一、补充披露发行人在提供企业综合服务过程中从事的工作，相关员工的具体分工，是否具备的相应的工作经验、专业背景，“向客户推介所需具体服务的专业机构”是否表明企业综合服务实质为中介服务，发行人该项业务是否具备核心竞争力，是否存在较大的替代风险。

（一）发行人在提供企业综合服务过程中从事的工作，相关员工的具体分工，是否具备的相应的工作经验、专业背景

报告期内，发行人在提供企业综合服务过程中的主要工作包括与客户沟通需求、为客户直接提供所需服务、建立并维护专业机构资源库、为客户推介满足其需求的专业机构等。负责提供企业综合服务的部门包括智谷汇运营中心、发展保障部和企业服务部，上述部门员工工作经验、专业背景情况详见本审核问询函回复“第3题”之“二、（一）请结合综合服务人员的具体分工、学历水平、专业背景、平均薪酬等，补充披露发行人员工人均服务36家企业是否合理，是否与人员能力相匹配，是否符合行业惯例”。发行人为客户提供企业综合服务，具备相应的工作经验和专业背景。

（二）“向客户推介所需具体服务的专业机构”是否表明企业综合服务实质为中介服务，发行人该项业务是否具备核心竞争力，是否存在较大的替代风险

发行人为客户提供的 20 项企业综合服务完成方式包括发行人直接服务和发行人向客户推介专业机构两种。其中有 7 项服务发行人可直接提供、7 项服务发行人由发行人向客户推介专业机构提供，另有 6 项服务两种形式兼有。具体情况如下：

序号	服务名称	服务提供方式
1	创业辅导	公司直接服务
2	宣传推广	公司直接服务
3	市场推介	公司直接服务
4	安全管理	公司直接服务
5	金融撮合	公司直接服务
6	物业管理	公司直接服务
7	人文社群	公司直接服务
8	工商财税	公司直接服务、推介专业机构
9	网络通信	公司直接服务、推介专业机构
10	人才招培	公司直接服务、推介专业机构
11	政策申报	公司直接服务、推介专业机构
12	会议会展	公司直接服务、推介专业机构
13	专题培训	公司直接服务、推介专业机构
14	知识产权	推介专业机构
15	法律顾问	推介专业机构
16	技术研发	推介专业机构
17	上市咨询	推介专业机构
18	广告制作	推介专业机构
19	办公装修	推介专业机构
20	健康保养	推介专业机构

发行人作为产业园区运营商，对园区入驻企业经营发展的服务需求定期进行调查汇总，园区提供企业服务基本覆盖客户的常用服务需求。

1、发行人直接服务

发行人直接服务共 7 项，由发行人根据客户诉求主动策划实施服务活动。

创业辅导服务主要指发行人向入驻园区的初创企业提供咨询服务，包含公司

组织架构设置、人员结构设置、上下游企业对接、销售渠道推广策略等。发行人提供的创业辅导以帮助初创企业走上经营正规为目标，根据初创企业的商业计划书，并结合园区内同行业入驻企业的发展经验，给予初创企业针对性的分析和建议。发行人多名高管拥有中国技术创业协会颁发的创业孵化从业人员中级培训证书，并多次担任四川省相关创业孵化活动的创业导师，具备相关的创业辅导资质。同时，发行人还依靠“智谷汇”平台优势为初创企业提供有关资源，在可实现的范围内帮助其快速融入行业产业链中。

宣传推广服务主要指在客户提出相应需求后，发行人可通过构建的媒体矩阵平台（微信、微博、百家号、智谷汇 APP、园区线下 LED 屏等）为客户提供线上线下的宣传推广。线上宣传包含两种方式，一是由客户提供宣传稿件，发行人业务人员提供内容和板式的修改和美化服务，必要时会对客户进行实地采访，并对宣传内容重新采编；二是客户直接在“智谷汇”平台上编辑并自主发布宣传信息。线下宣传方面，发行人园区内共有 5 块 LED 大屏幕，每家入驻企业拥有 4 次免费的园区 LED 屏幕宣传次数。客户在“智谷汇”平台发起宣传需求，发行人对相关内容进行审核并确定播放的时间和期限。若超过免费次数，则按照发行人设定的收费标准执行园区内企业优惠价格额外收取相关费用。

市场推介服务主要指发行人通过在园区内设置展示区、在智谷网上商城内上架客户产品等方式，为园区入驻企业对接下游销售渠道。同时，邀请园区外企事业单位参观园区客户，撮合企业间业务合作。

安全管理服务是指发行人设置安全设施管理专员对园区内的设备设施进行安全检查，定期组织全园区安全检查活动，督促入驻企业做好消防设施、通信设施、卫生设施等的安全管理工作。

金融撮合服务是指发行人为园区企业提供银行开户、存款贷款、信用担保及抵押登记等业务的咨询建议，同时对接投资公司、基金公司等为企业提供投融资撮合服务。发行人“智谷汇”园区运营管理平台中记录企业行为数据，在该企业与发行人撮合的金融机构建立合作融资时，可为企业提供贷款增信，提高取得融资成功率和借款额度。

物业管理服务是指发行人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。发行人制定《物业监督管理规范》，对聘请物业管理公司、专项服务机构工作质量进行评分考核，实现优胜劣汰。

人文社群服务主要指发行人通过举办创意集市、足球赛、羽毛球赛、团建活动等方式促进园区企业内部、园区企业之间员工的沟通和交流。

2、发行人直接服务、推介专业机构提供服务兼有

工商财税、网络通信、人才招培、政策申报、会议会展、专题培训等 6 个服务项目，需要一定的外部资源辅助完成。按照入驻园区客户所提出的服务需求，发行人在自身能力可及范围内，可以直接为园区企业提供服务，帮助企业减少成本支出。

工商财税服务主要指发行人在园区企业办理工商注册和税收关系落户前，告知其相关业务流程、涉及资料及注意事项，并根据园区企业经营情况，对其经营范围、注册资本、相关行业证件办理等给予建议，同时配合园区企业提供不动产登记证、环评审批等资料。若园区企业提出需要进一步的财税代理、税收筹划等服务，发行人的综合服务人员将对接专业的税务师事务所、财税代理机构等为园区企业提供服务。

网络通信服务主要指发行人在园区内设置网络通信运维小组，为园区企业提供网络信号检测及基础维修等工作。若园区企业提出需要更换硬件设备或更新系统等较为复杂的操作需求，发行人的综合服务人员将对接专业的网络通信运维商为其提供服务。

人才招培服务主要指发行人不定期在园区组织招聘会，同时发行人已与四川大学、西南财经大学、成都职业技术学校等高校建立了良好的合作关系，能够在园区线上公众号、“智谷汇”APP、微信群及高校相关平台推送招聘信息。若园区企业拥有人才招聘、高管猎头、人力资源管理、劳务外包等进一步需求，发行人的综合服务人员将对接专业的人才招聘公司、劳动人事代理机构、劳务派遣公司、猎头等为其提供服务。

政策申报服务主要指发行人协助园区企业申报各类政府扶持资金、进行高新

技术企业认定等工作。在相关政策发布时，发行人综合服务人员将主动通知已知的符合政策的园区企业进行申报，并通过“智谷课堂”社群活动邀请专家对相关政策进行解读，讲述申报注意事项。若园区企业提出进一步政策申报及咨询需求，发行人的综合服务人员将对接中小企业市场服务中心、管理咨询公司等为其提供服务。

会议会展服务主要指发行人举办“创意集市”社群活动作为园区企业产品的展示平台，并推荐园区企业参加相关会议会展活动等服务。若园区企业提出进一步的活动策划、会议活动、行业展览需求，发行人的综合服务人员将对接会展公司、营销策划公司等为其提供服务。

专题培训服务主要指发行人为园区客户提供省市级小型微型企业创业示范基地租金补贴等政策申报类培训，安全管理、消防演练、应急管理 etc 安全生产管理培训，人才招聘、人才培训等企业人才培训服务。同时发行人会根据园区客户需求对接第三方培训机构，主要提供企业管理、市场推广、高企认定、法律顾问、科技保险、融资路演等企业服务培训，以及人才、技术、市场、资金等方面的规划建设培训服务。

3、发行人向客户推介专业机构

由发行人向客户推介专业机构完成的服务共 7 项，主要为需取得相关行业资质的服务或专业化程度较高的服务，包括知识产权、法律顾问、技术研发、上市咨询、广告制作、办公装修、健康保养等。对于发行人向客户推介专业机构完成的服务，发行人在获取企业需求后进行需求分析，并对接至合适的服务提供商进行处理，若客户对首次推荐服务商不满意，发行人将进一步沟通需求并推荐其他服务商，直到客户满意或服务结束为止。

知识产权服务主要指发行人为满足园区客户的商标、专利、软件著作权等知识产权的申请、维护、运用转化等需求，为其对接知识产权代理机构、专利商标事务所、知识产权运营交易平台等第三方服务商。

法律顾问服务主要指发行人为满足园区客户的合同拟写、诉讼代理、法律顾问、非诉业务等需求，为其对接律师事务所、法律服务所等第三方服务商。

技术研发服务主要指发行人为满足园区客户的软件开发、互联网信息服务、小程序开发、APP 研发等需求，为其对接技术信息服务机构、定制程序开发企业等第三方服务商。

上市咨询服务主要指发行人为满足园区客户的上市咨询、上市顾问、上市辅导等需求，为其对接证券公司、上市咨询服务机构等第三方服务商。

广告制作服务主要指发行人为满足园区客户的营销策划、广告制作、图文印刷等需求，为其对接广告媒介经营公司、营销咨询公司等第三方服务商。

办公装修服务主要指发行人为满足园区客户的房屋装修、消防维保、设备设施维保及办公室、实验室装修等需求，为其对接装修公司、装饰设计公司、实验设备公司、消防工程公司等第三方服务商。

健康保养服务主要指发行人为满足园区客户的健康体检、入职检查等需求，为其对接医院、体检中心等第三方服务商。

发行人建立了“智谷汇”企业服务平台，将第三方专业机构纳入资源库进行点对点管理。为了明确和规范第三方专业机构的服务流程和管理机制，发行人制定并执行《“智谷汇”企业服务平台第三方服务商管理办法》，与专业机构签订合作协议，严格管理专业机构的准入、督管、退出机制，确保专业机构均具有良好的服务能力。①在准入条件上，相关机构需满足注册时间满 1 年、至少在某一个或多个服务领域具有累计不少于 5 个成功服务案例、具有良好的经营业绩、银行资信及商业信誉、无违法违规等行为条件方可向发行人智谷汇运营中心提出申请，经智谷汇运营中心资质初审，并报发行人评审后可纳入园区第三方服务商库进行统一管理。②在日常督管上，专业机构需事先签订廉洁伙伴协议书及服务商安全服务承诺书，承担非法行为带来的相关责任。智谷汇运营中心负责专业机构的管理，督管服务过程，把控服务质量，接受园区客户的相关投诉，并对专业机构进行综合考评和年度审核，相关结果建立台账备查。③在退出增补机制上，发行人严格控制资源库内专业机构数量，每个服务类别服务商原则上不超过 5 家，以消除不同专业机构服务水平参差不齐的情况。当专业机构出现年审不合格、到期不续约的情况时，相关专业机构自动退出，不再担任“智谷汇”企业服务平台的第三方服务商。当专业机构出现弄虚作假、商业诈骗、提供产品和服务出现严

重质量问题等情况时，根据严重程度，采取口头警告、书面通报、暂停服务、终止合约、永不合作等处罚，涉及民事纠纷及刑事案件的，移送公安机关处理。相关机构清退后，智谷汇运营中心履行遴选程序，将其他优质专业机构纳入服务商资源库中。

客户通过发行人推介专业机构获取服务，相比从公开市场上自行寻找，具有如下优势：①服务质量高。发行人全程督管，保证专业机构服务能力适应企业需求，优胜劣汰的动态考核机制确保发行人签约合作的专业机构均具有良好的服务能力；②服务价格较市场价格优惠。发行人以整个产业园区业务需求为基础，向专业机构争取低于市场的优惠价格；③机构匹配度高。发行人通过“智谷汇”园区运营管理平台中记录企业行为数据，与专业机构资源库中的机构进行精准匹配，可以向企业推介更适合其发展阶段和行业特征的专业服务机构，以提升服务效率；④一站式服务。发行人所提供的 20 项企业综合服务能够基本覆盖入驻企业日常经营中的所有需求，入驻企业无需通过其他渠道去获取服务，园区提供的全方位服务能够大大减少入驻企业获取服务的时间与精力，提高经营效率；⑤服务协调机制完善。发行人作为相关服务的推介方，不断对服务品质进行跟踪，若在服务执行中出现问题或纠纷，将第一时间进行协调沟通，必要时协助更换服务商，维护客户权益。

综上所述，向客户推介所需具体服务的专业机构为发行人在从事园区运营与管理业务过程中基于客户需求形成的业务模式，客户通过发行人推介专业机构获取服务，相比从市场上自行寻找服务商，具有服务质量高、服务价格较市场价格优惠、机构匹配度高、一站式服务、服务协调机制完善的优势。此外，发行人也直接向企业提供创业辅导、宣传推广、市场推介等多项服务。因此该业务并非单纯的中介业务，发行人该项业务具备核心竞争力。目前市场上不存在能够基本覆盖产业园区入驻企业各类服务需求的综合服务平台，发行人该项业务不存在较大的替代风险。

（三）补充披露

发行人已于《招股说明书》中“第六节 业务与技术”之“一、发行人主营业务、主要产品或服务及变化情况”之“（二）发行人的主要产品与服务”之“2、

入驻企业综合服务”补充披露如下内容：

“（3）入驻企业综合服务人员配备情况

报告期内，公司在提供企业综合服务过程中的主要工作包括与客户沟通需求、为客户直接提供所需服务、建立并维护专业机构资源库、为客户推介满足其需求的专业机构等。负责提供企业综合服务的部门包括智谷汇运营中心、发展保障部和企业服务部，上述部门员工工作经验、专业背景情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十二、发行人员工及其社会保障情况”之“（七）公司综合服务人员情况”。公司为客户提供企业综合服务，具备相应的工作经验和专业背景。”

发行人已于《招股说明书》中“第六节 业务与技术”之“一、发行人主营业务、主要产品或服务及变化情况”之“（二）发行人的主要产品与服务”之“2、入驻企业综合服务”补充披露如下内容：

“（2）提供企业综合服务的方式

公司为客户提供的 20 项企业综合服务完成方式包括公司直接服务和公司向客户推介专业机构两种。其中有 7 项服务公司可直接提供、7 项服务由公司向客户推介专业机构提供，另有 6 项服务两种形式兼有。具体情况如下：

序号	服务名称	服务提供方式
1	创业辅导	公司直接服务
2	宣传推广	公司直接服务
3	市场推介	公司直接服务
4	安全管理	公司直接服务
5	金融撮合	公司直接服务
6	物业管理	公司直接服务
7	人文社群	公司直接服务
8	工商财税	公司直接服务、推介专业机构
9	网络通信	公司直接服务、推介专业机构
10	人才招培	公司直接服务、推介专业机构
11	政策申报	公司直接服务、推介专业机构
12	会议会展	公司直接服务、推介专业机构

序号	服务名称	服务提供方式
1	创业辅导	公司直接服务
2	宣传推广	公司直接服务
3	市场推介	公司直接服务
4	安全管理	公司直接服务
5	金融撮合	公司直接服务
6	物业管理	公司直接服务
7	人文社群	公司直接服务
13	专题培训	公司直接服务、推介专业机构
14	知识产权	推介专业机构
15	法律顾问	推介专业机构
16	技术研发	推介专业机构
17	上市咨询	推介专业机构
18	广告制作	推介专业机构
19	办公装修	推介专业机构
20	健康保养	推介专业机构

公司作为产业园区运营商，对园区入驻企业经营发展的服务需求定期进行调查汇总，园区提供企业服务基本覆盖客户的常用服务需求。

1) 公司直接服务

公司直接服务共 7 项，由公司根据客户诉求主动策划实施服务活动。

创业辅导服务主要指发行人向入驻园区的初创企业提供咨询服务，包含公司组织架构设置、人员结构设置、上下游企业对接、销售渠道推广策略等。公司提供的创业辅导以帮助初创企业走上经营正规为目标，根据初创企业的商业计划书，并结合园区内同行业入驻企业的发展经验，给予初创企业针对性的分析和建议。公司多名高管拥有中国技术创业协会颁发的创业孵化从业人员中级培训证书，并多次担任四川省相关创业孵化活动的创业导师，具备相关的创业辅导资质。同时，公司还依靠“智谷汇”平台优势为初创企业提供有关资源，在可实现的范围内帮助其快速融入产业链中。

宣传推广服务主要指在客户提出相应需求后，发行人可通过构建的媒体矩阵平台（微信、微博、百家号、智谷汇 APP、园区线下 LED 屏等）为客户提供线

线上线下的宣传推广。线上宣传包含两种方式，一是由客户提供宣传稿件，公司业务人员提供内容和板式的修改和美化服务，必要时会对客户进行实地采访，并对宣传内容重新采编；二是客户直接在“智谷汇”平台上编辑并自主发布宣传信息。线下宣传方面，公司园区内共有 5 块 LED 大屏幕，每家入驻企业拥有 4 次免费的园区 LED 屏幕宣传次数。客户在“智谷汇”平台发起宣传需求，公司对相关内容进行审核并确定播放的时间和期限。若超过免费次数，则按照公司设定的收费标准执行园区内企业优惠价格额外收取相关费用。

市场推介服务主要指公司通过在园区内设置展示区、在智谷网上商城内上架客户产品等方式，为园区入驻企业对接下游销售渠道。同时，邀请园区外企事业单位参观园区客户，撮合企业间业务合作。

安全管理服务是指公司设置安全设施管理专员对园区内的设备设施进行安全检查，定期组织全园区安全检查活动，督促入驻企业做好消防设施、通信设施、卫生设施等的安全管理工作。

金融撮合服务是指公司为园区企业提供银行开户、存款贷款、信用担保及抵押登记等业务的咨询建议，同时对接投资公司、基金公司等为企业 provide 投融资撮合服务。公司“智谷汇”园区运营管理平台中记录企业行为数据，在该企业与公司撮合的金融机构建立合作融资时，可为企业提供贷款增信，提高取得融资成功率和借款额度。

物业管理服务是指公司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。公司制定《物业监督管理规范》，对聘请物业管理公司、专项服务机构工作质量进行评分考核，实现优胜劣汰。

人文社群服务主要指公司通过举办创意集市、足球赛、羽毛球赛、团建活动等方式促进园区企业内部、园区企业之间员工的沟通和交流。

2) 发行人直接服务、推介专业机构提供服务兼有

工商财税、网络通信、人才招培、政策申报、会议会展、专题培训等 6 个服务项目，需要一定的外部资源辅助完成。按照入驻园区客户所提出的服务需

求，公司在自身能力可及范围内，可以直接为园区企业提供服务，帮助企业减少成本支出。

工商财税服务主要指公司在园区企业办理工商注册和税收关系落户前，告知其相关业务流程、涉及资料及注意事项，并根据园区企业经营情况，对其经营范围、注册资本、相关行业证件办理等给予建议，同时配合园区企业提供不动产登记证、环评审批等资料。若园区企业提出需要进一步的财税代理、税收筹划等服务，公司的综合服务人员将对接专业的税务师事务所、财税代理机构等为园区企业提供服务。

网络通信服务主要指公司在园区内设置网络通信运维小组，为园区企业提供网络信号检测及基础维修等工作。若园区企业提出需要更换硬件设备或更新系统等较为复杂的操作需求，发行人的综合服务人员将对接专业的网络通信运维商为其提供服务。

人才招培服务主要指公司不定期在园区组织招聘会，同时公司已与四川大学、西南财经大学、成都职业技术学校等高校建立了良好的合作关系，能够在园区线上公众号、“智谷汇”APP、微信群及高校相关平台推送招聘信息。若园区企业拥有人才招聘、高管猎头、人力资源管理、劳务外包等进一步需求，公司的综合服务人员将对接专业的人才招聘公司、劳动人事代理机构、劳务派遣公司、猎头等为其提供服务。

政策申报服务主要指公司协助园区企业申报各类政府扶持资金、进行高新技术企业认定等工作。在相关政策发布时，公司综合服务人员将主动通知已知的符合政策的园区企业进行申报，并通过“智谷课堂”社群活动邀请专家对相关政策进行解读，讲述申报注意事项。若园区企业提出进一步政策申报及咨询需求，公司的综合服务人员将对接中小企业市场服务中心、管理咨询公司等为其提供服务。

会议会展服务主要指公司举办“创意集市”社群活动作为园区企业产品的展示平台，并推荐园区企业参加相关会议会展活动等服务。若园区企业提出进一步的活动策划、会议活动、行业展览需求，公司的综合服务人员将对接会展公司、营销策划公司等为其提供服务。

专题培训服务主要指公司为园区客户提供省市级小型微型企业创业示范基地租金补贴等政策申报类培训，安全管理、消防演练、应急管理 etc 安全生产管理培训，人才招聘、人才培训等企业人才培训服务。同时公司会根据园区客户需求对接第三方培训机构，主要提供企业管理、市场推广、高企认定、法律顾问、科技保险、融资路演等企业服务培训，以及人才、技术、市场、资金等方面的规划建设培训服务。

3) 公司向客户推介专业机构

由公司向客户推介专业机构完成的服务共 7 项，主要为需取得相关行业资质的服务或专业化程度较高的服务，包括知识产权、法律顾问、技术研发、上市咨询、广告制作、办公装修、健康保养等。对于公司向客户推介专业机构完成的服务，公司在获取企业需求后进行需求分析，并对接至合适的服务提供商进行处理，若客户对首次推荐服务商不满意，公司将进一步沟通需求并推荐其他服务商，直到客户满意或服务结束为止。

知识产权服务主要指公司为满足园区客户的商标、专利、软件著作权等知识产权的申请、维护、运用转化等需求，为其对接知识产权代理机构、专利商标事务所、知识产权运营交易平台等第三方服务商。

法律顾问服务主要指公司为满足园区客户的合同拟写、诉讼代理、法律顾问、非诉业务等需求，为其对接律师事务所、法律服务所等第三方服务商。

技术研发服务主要指公司为满足园区客户的软件开发、互联网信息服务、小程序开发、APP 研发等需求，为其对接技术信息服务机构、定制程序开发企业等第三方服务商。

上市咨询服务主要指公司为满足园区客户的上市咨询、上市顾问、上市辅导等需求，为其对接证券公司、上市咨询服务机构等第三方服务商。

广告制作服务主要指公司为满足园区客户的营销策划、广告制作、图文印刷等需求，为其对接广告媒介经营公司、营销咨询公司等第三方服务商。

办公装修服务主要指公司为满足园区客户的房屋装修、消防维保、设备设施维保及办公室、实验室装修等需求，为其对接装修公司、装饰设计公司、实

验设备公司、消防工程公司等第三方服务商。

健康保养服务主要指公司为满足园区客户的健康体检、入职检查等需求，为其对接医院、体检中心等第三方服务商。

公司建立了“智谷汇”企业服务平台，将第三方专业机构纳入资源库进行点对点管理。为了明确和规范第三方专业机构的服务流程和管理机制，公司制定并执行《“智谷汇”企业服务平台第三方服务商管理办法》，与专业机构签订合作协议，严格管理专业机构的准入、督管、退出机制，确保专业机构均具有良好的服务能力。①在准入条件上，相关机构需满足注册时间满 1 年、至少在某一个或多个服务领域具有累计不少于 5 个成功服务案例、具有良好的经营业绩、银行资信及商业信誉、无违法违规行为等条件方可向发行人智谷汇运营中心提出申请，经智谷汇运营中心资质初审，并报发行人评审后可纳入园区第三方服务商库进行统一管理。②在日常督管上，专业机构需事先签订廉洁伙伴协议书及服务商安全服务承诺书，承担非法行为带来的相关责任。智谷汇运营中心负责专业机构的管理，督管服务过程，把控服务质量，接受园区客户的相关投诉，并对专业机构进行综合考评和年度审核，相关结果建立台账备查。③在退出增补机制上，发行人严格控制资源库内专业机构数量，每个服务类别服务商原则上不超过 5 家，以消除不同专业机构服务水平参差不齐的情况。当专业机构出现年审不合格、到期不续约的情况时，相关专业机构自动退出，不再担任“智谷汇”企业服务平台的第三方服务商。当专业机构出现弄虚作假、商业诈骗、提供产品和服务出现严重质量问题等情况时，根据严重程度，采取口头警告、书面通报、暂停服务、终止合约、永不合作等处罚，涉及民事纠纷及刑事案件的，移送公安机关处理。相关机构清退后，智谷汇运营中心履行遴选程序，将其他优质专业机构纳入服务商资源库中。

公司由智谷汇运营中心负责专业机构的管理，督管服务过程，把控服务质量，做好不合格服务商的退出，优质服务商的增补。客户通过公司推介专业机构获取服务，相比从公开市场上自行寻找，具有如下优势：①服务质量高。公司全程督管，保证专业机构服务能力适应企业需求，优胜劣汰的动态考核机制确保公司签约合作的专业机构均具有良好的服务能力；②服务价格较市场价格

优惠。公司以整个产业园区业务需求为基础，向专业机构争取低于市场的优惠价格；③机构匹配度高。发行人通过“智谷汇”园区运营管理平台中记录企业行为数据，与专业机构资源库中的机构进行精准匹配，可以向企业推介更适合其发展阶段和行业特征的专业服务机构，以提升服务效率；④一站式服务。公司所提供的 20 项企业综合服务能够基本覆盖入驻企业日常经营中的所有需求，入驻企业无需通过其他渠道去获取服务，园区提供的全方位服务能够大大减少入驻企业获取服务的时间与精力，提高经营效率；⑤服务协调机制完善。公司作为相关服务的推介方，不断对服务品质进行跟踪，若在服务执行中出现问题或纠纷，将第一时间进行协调沟通，必要时协助更换服务商，维护客户权益。

综上所述，向客户推介所需具体服务的专业机构为公司在从事园区运营与管理业务过程中基于客户需求形成的业务模式，客户通过公司推介专业机构获取服务，相比从市场上自行寻找服务商，具有服务质量高、服务价格较市场价格优惠、提高服务成功率、一站式服务、服务协调机制完善的优势。此外，公司也直接向企业提供创业辅导、宣传推广、市场推介等多项服务。因此该业务并非单纯的中介业务，公司该项业务具备核心竞争力。目前市场上不存在能够基本覆盖产业园区入驻企业各类服务需求的综合服务平台，公司该项业务不存在较大的替代风险。”

二、补充披露企业综合服务与物业管理服务的异同点，租户是否就租赁和企业综合服务分别签订合同。

（一）企业综合服务与物业管理服务的异同点

企业综合服务及物业管理服务均为园区入驻企业提供，均能在一定程度上满足客户的经营需求，但存在以下不同之处：

1、服务内容不同

发行人为客户提供的物业管理服务内容包括“①房屋共用部位的维修、养护和管理；②房屋共用设施、设备的维修、养护、运行和管理；③附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、化粪池、沟渠、池、井、停车场；④公共绿地绿化的养护与管理；⑤公共环境卫生；⑥路面车辆停放与交通秩序的维护管

理；⑦维护公共秩序和安全；⑧客户相关资料管理，健全客户档案；⑨代收水电气等费用”。

发行人为客户提供的企业综合服务内容包括：工商财税、网络通信、人才培养、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、办公装修、物业管理、安全管理、健康保养、人文社群、创业辅导、专题培训 20 项涵盖园区入驻企业全部需求的全方位服务。

物业管理服务仅为发行人为客户提供诸多企业综合服务中的一项，除物业管理服务外，发行人还为客户提供政策申报、宣传推广、会议会展等服务，举办各类社群活动和专题培训，并就客户法律顾问、上市咨询、知识产权等定制化需求推介专业机构，相较物业管理服务，企业综合服务内容更为丰富。

2、服务目的不同

物业管理服务目的主要是维护园区环境与秩序，为客户入驻园区提供水电气等基本保障，助力企业完成基本生产经营。企业综合服务满足的是入驻园区客户发展壮大过程中孵化及服务需求，为客户提供更为优质的资金、人才、技术等生产要素，以有效降低企业的经营风险和经营成本，提升企业市场竞争力。

报告期内，租户未就租赁和企业综合服务分别签订合同。武侯高新、新创公司与租户三方签订《创业服务合同》，根据合同为租户提供房屋租赁服务和企业综合服务，并就房屋租赁服务和企业综合服务分别定价。

（二）补充披露

发行人已于《招股说明书》中“第六节 业务与技术”之“一、发行人主营业务、主要产品或服务及变化情况”之“（二）发行人的主要产品与服务”之“2、入驻企业综合服务”补充披露如下内容：

“（4）企业综合服务与物业管理服务的异同点

1) 服务内容不同

发行人为客户提供的物业管理服务内容包括“①房屋共用部位的维修、养

护和管理；②房屋共用设施、设备的维修、养护、运行和管理；③附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、化粪池、沟渠、池、井、停车场；④公共绿地绿化的养护与管理；⑤公共环境卫生；⑥路面车辆停放与交通秩序的维护管理；⑦维护公共秩序和安全；⑧客户相关资料管理，健全客户档案；⑨代收水电气等费用”。

发行人为客户提供的企业综合服务内容包括：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、办公装修、物业管理、安全管理、健康保养、人文社群、创业辅导、专题培训 20 项涵盖园区入驻企业全部需求的全方位服务。

物业管理服务仅为发行人为客户提供诸多企业综合服务中的一项，除物业管理服务外，发行人还为客户提供政策申报、宣传推广、会议会展等服务，举办各类社群活动和专题培训，并就客户法律顾问、上市咨询、知识产权等定制化需求推介专业机构，相较物业管理服务，企业综合服务内容更为丰富。

2) 服务目的不同

物业管理服务目的主要是维护园区环境与秩序，为客户入驻园区提供水电气等基本保障，助力企业完成基本生产经营。企业综合服务满足的是入驻园区客户发展壮大过程中孵化及服务需求，为客户提供更为优质的资金、人才、技术等生产要素，以有效降低企业的经营风险和经营成本，提升企业市场竞争力。

报告期内，租户未就租赁和企业综合服务分别签订合同。武侯高新、新创公司与租户三方签订《创业服务合同》，根据合同为租户提供房屋租赁服务和企业综合服务，并就房屋租赁服务和企业综合服务分别定价。”

三、按园区披露企业综合服务收入金额及占比、不同园区提供该项服务的人数、人均服务企业数、人均收入金额，并结合同行业可比公司情况披露与同行业是否存在明显差异。

(一) 按园区披露企业综合服务收入金额及占比

报告期内，发行人企业综合服务收入按园区分类情况如下：

单位：万元

运营项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
IT 软件动漫创意产业园	594.84	12.33%	494.53	6.60%	526.38	8.60%	325.40	6.88%
电子信息产业园	1,973.22	40.90%	3,404.85	45.45%	2,448.70	39.98%	1,601.90	33.85%
中小企业创业孵化中心	1,838.92	38.11%	2,875.92	38.39%	2,673.68	43.66%	2,460.74	52.00%
成都武侯高新技术创业服务中心	166.55	3.45%	392.10	5.23%	356.42	5.82%	321.24	6.79%
文创产业聚集区及综合配套服务区	214.65	4.45%	257.00	3.43%	106.93	1.75%	22.82	0.48%
川南电商中心	36.83	0.76%	67.30	0.90%	11.96	0.20%	0.00	0.00%
合计	4,825.01	100.00%	7,491.70	100.00%	6,124.07	100.00%	4,732.10	100.00%

(二) 不同园区提供该项服务的人数、人均服务企业数、人均收入金额，并结合同行业可比公司情况披露与同行业是否存在明显差异

报告期内，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、文创产业聚集区及综合配套服务区企业综合服务均由新创公司提供，上述园区均在成都市武侯区，地理位置接近，提供服务人员存在重合，无法单独区分；川南电商中心企业综合服务由内江运营管理有限公司提供。

发行人不同园区提供服务的人数、人均服务企业数、人均收入金额情况如下：

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	成都园区	内江园区	成都园区	内江园区	成都园区	内江园区	成都园区	内江园区
提供服务人数（人）	12	2	12	1	11	1	9	-
人均服务企业数（家/人）	42	7	38	24	36	11	38	-
人均收入金额（万元/人）	798.03	36.83	618.70	67.30	555.65	11.96	525.79	-

注 1：成都园区包括 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、文创产业聚集区及综合配套服务区；内江园区为川南电商

中心。

注 2：2020 年 1-6 月人均收入金额按年化计算。2020 年上半年人均收入较 2019 年度增长较快，主要系企业综合服务收入中新增物业管理服务收入。

发行人成都园区人均服务家数和人均收入金额远高于内江园区，主要系：（1）成都园区平均出租率远高于内江园区；（2）成都市经济水平远高于内江，成都园区综合服务费单价高于内江园区；（3）成都园区客户经营规模普遍大于内江园区客户，单个客户平均租赁面积较大，导致人均服务家数与内江园区相差不大的情况下，人均收入远大于内江园区。

发行人招股说明书披露的同行业可比公司张江高科、浦东金桥、市北高新、锦和商业均未披露企业服务员工人数、客户数量及园区服务收入，因此选取全部资本市场中提供相应园区运营服务且披露企业服务员工人数、客户数量或园区服务收入情况的企业作为上述指标同行业可比公司。

2019 年度同行业可比公司园区企业服务人数、人均服务企业数、人均收入金额情况如下：

名称	公司类型	公司提供服务类型	企业服务员工人数（人）	客户数量（家）	人均服务客户数量（家/人）	人均收入金额（万元/人）
杭州东部软件园股份有限公司	新三板挂牌公司，证券代码：832968，证券简称：东软股份	公司是国家级科技企业孵化器，提供：工程、保安、保洁等物业服务；科技、政策、人才中介等创业服务；引入风险资本、证券、法律、工商、税务等中介服务；建立开放式国际交流与合作平台。	9	约 400	44	-
科技众创（北京）网络股份有限公司	新三板挂牌公司，证券代码：839893，证券简称：科技众创	公司致力于打造一个创新型双创孵化平台，围绕企业发展的共性，建立一站式的企业服务平台，通过整合内外部政策、人才、金融、资讯、财税、法务、营销等专业服务资源，对接资源，推动企业发展壮大。	4	-	-	635.25

名称	公司类型	公司提供服务类型	企业服务员工人数(人)	客户数量(家)	人均服务客户数量(家/人)	人均收入金额(万元/人)
上海莘泽创业投资管理股份有限公司	新三板挂牌公司，证券代码：834636，证券简称：莘泽创业	公司是一家专业为中小型科技创新创业企业提供孵化服务的科技企业孵化器，提供基于市场资源整合和创业企业成长需要的科技金融等专业顾问服务	8	-	-	421.63
行业平均			-	-	44	528.44
武侯高新			13	474	36	576.28

注：数据及信息来源：2019 年年度报告、国家企业信用信息公示系统、官方网站。

2019 年同行业公司中，东软股份人均服务客户数量大于发行人；科技众创人均创收金额大于发行人。2019 年发行人人均收入金额略高于同行业平均水平，主要系人均服务客户数量和人均收入金额受园区出租率、客户自身经营规模、各地经济水平等因素影响。

（三）补充披露

发行人已于《招股说明书》中“第六节 业务与技术”之“一、发行人主营业务、主要产品或服务及变化情况”之“（二）发行人的主要产品与服务”之“2、入驻企业综合服务”补充披露如下内容：

“（5）企业综合服务收入按园区分类

报告期内，公司企业综合服务收入按园区分类情况如下：

单位：万元

运营项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
IT 软件动漫创意产业园	594.84	12.33%	494.53	6.60%	526.38	8.60%	325.40	6.88%
电子信息产业园	1,973.22	40.90%	3,404.85	45.45%	2,448.70	39.98%	1,601.90	33.85%
中小企业创业孵化中心	1,838.92	38.11%	2,875.92	38.39%	2,673.68	43.66%	2,460.74	52.00%
成都武侯高新技术	166.55	3.45%	392.10	5.23%	356.42	5.82%	321.24	6.79%

运营项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
创业服务中心								
文创产业聚集区及综合配套服务区	214.65	4.45%	257.00	3.43%	106.93	1.75%	22.82	0.48%
川南电商中心	36.83	0.76%	67.30	0.90%	11.96	0.20%	0.00	0.00%
合计	4,825.01	100.00%	7,491.70	100.00%	6,124.07	100.00%	4,732.10	100.00%

(6) 不同园区提供企业综合服务的人数、人均服务企业数、人均收入金额情况

报告期内，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、文创产业聚集区及综合配套服务区企业综合服务均由新创公司提供，上述园区均在成都市武侯区，地理位置接近，提供服务人员存在重合，无法单独区分；川南电商中心企业综合服务由内江运营管理公司提供。

不同园区提供服务的人数、人均服务企业数、人均收入金额情况如下：

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	成都园区	内江园区	成都园区	内江园区	成都园区	内江园区	成都园区	内江园区
提供服务人数(人)	12	2	12	1	11	1	9	-
人均服务企业数(家/人)	42	7	38	24	36	11	38	-
人均收入金额(万元/人)	798.03	36.83	618.70	67.30	555.65	11.96	525.79	-

注 1：成都园区包括 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、文创产业聚集区及综合配套服务区；内江园区为川南电商中心。

注 2：2020 年 1-6 月人均收入金额按年化计算。2020 年上半年人均收入较 2019 年度增长较快，主要系企业综合服务收入中新增物业管理服务收入。

公司成都园区人均服务企业数和人均收入金额远高于内江园区，主要系：(1) 成都园区平均出租率远高于内江园区；(2) 成都市经济水平远高于内江，成都园区综合服务费单价高于内江园区；(3) 成都园区客户经营规模普遍大于内江园区客户，单个客户平均租赁面积较大，导致人均服务企业数与内江园区相差不

大的情况下，人均收入远大于内江园区。

公司目前的同行业可比公司张江高科、浦东金桥、市北高新、锦和商业均未披露企业服务员工人数、客户数量及园区服务收入，因此选取全部资本市场中提供相应园区运营服务且披露企业服务员工人数、客户数量或园区服务收入情况的企业作为上述指标同行业可比公司。

2019 年度同行业可比公司园区企业服务人数、人均服务企业数、人均收入金额情况如下：

名称	公司类型	公司提供服务类型	企业服务员工人数 (人)	客户数量 (家)	人均服务企业数量 (家/人)	人均收入金额 (万元/人)
杭州东部软件园股份有限公司	新三板挂牌公司，证券代码：832968，证券简称：东软股份	公司是国家级科技企业孵化器，提供：工程、保安、保洁等物业服务；科技、政策、人才中介等创业服务；引入风险资本、证券、法律、工商、税务等中介服务；建立开放式国际交流与合作平台。	9	约 400	44	-
科技众创（北京）网络股份有限公司	新三板挂牌公司，证券代码：839893，证券简称：科技众创	公司致力于打造一个创新型双创孵化平台，围绕企业发展的共性，建立一站式的企业服务平台，通过整合内外部政策、人才、金融、资讯、财税、法务、营销等专业服务资源，对接资源，推动企业发展壮大。	4	-	-	635.25
上海莘泽创业投资管理股份有限公司	新三板挂牌公司，证券代码：834636，证券简称：莘泽创业	公司是一家专业为中小型科技创新创业企业提供孵化服务的科技企业孵化器，提供基于市场资源整合和创业企业成长需要的科技金融等专业顾问服务	8	-	-	421.63
行业平均			-	-	44	528.44
武侯高新			13	474	36	576.28

注：数据及信息来源：2019 年年度报告、国家企业信用信息公示系统、官方网站。

2019 年同行业公司中，东软股份人均服务客户数量大于公司；科技众创人均创收金额大于公司。2019 年公司人均收入金额略高于同行业平均水平，主要系人均服务客户数量和人均收入金额受园区出租率、客户自身经营规模、各地经济水平等因素影响。”

四、补充披露企业综合服务按租赁面积、租赁期限收取，而非按照提供服务的具体性质、次数收取是否具有合理性，是否符合行业惯例，结合发行人提供企业综合服务协议的主要合同条款，结合合同约定的单项履约义务，披露收入确认方法和收入确认时点是否符合《企业会计准则》规定。

（一）补充披露企业综合服务按租赁面积、租赁期限收取，而非按照提供服务的具体性质、次数收取是否具有合理性，是否符合行业惯例

1、综合服务费按租赁面积、租赁期限收取的原因

发行人企业综合服务按租赁面积、租赁期限收取，而非按照服务具体性质、次数收取主要系：

（1）发行人提供的部分服务属于长期持续提供，如安全管理、物业管理等，无法按次进行收费；

（2）发行人为客户提供 20 项不同类型的服务，服务受客户资质、规模、实际需求等因素影响。不同客户获取相同服务或相同客户获取不同次服务，发行人投入成本可能存在较大差异。若对 20 项不同类型服务设置不同的按次收费标准，再根据可能发生的情况逐项细化，工作量较大。因此按租赁面积、租赁期限收取服务费是较为简单合理的方式。

（3）发行人经营的产业园区以较大的运营规模、完善的配套设施、成熟的园区生态及全面的企业服务为核心竞争力，其中，提供 20 项覆盖范围广、响应速度快、专业水平高的“一揽子、一站式”企业综合服务是吸引客户入驻并增强品牌效应的重要着力点。若采用服务费按具体性质和次数收取的方式，发行人提供服务的定价模式与市场其他机构趋同，园区客户可以自由选择市场上的其他机构进行服务，发行人将面临激烈的市场竞争。服务费按具体性质和次数收取无法体现发行人作为园区综合运营管理和服务商的经营优势。

2、综合服务费按租赁面积、租赁期限收取符合行业惯例

（1）园区管理服务行业

发行人作为园区第四代运营商，运营模式较为新颖，同行业可比上市公司和新三板挂牌公司进行租金和综合服务费划分，并披露综合服务费定价方式的案例较少，无法进行佐证。经走访得知，发行人周边产业园区如国家信息中心大数据创新创业（成都）基地、交子金融梦工场仅向入驻企业收取服务费，定价方式均为按租赁面积（或工位）、租赁期限方式收取。发行人综合服务按租赁面积、租赁期限的收取方式符合园区管理服务行业惯例。

（2）其他商务服务业

与发行人同属“商务服务业（L72）”并从事装饰建材家居、纺织皮革等专项产品市场经营管理业务的部分上市公司，其收费模式与发行人相似，即市场服务（或管理）包含多项服务内容，并按租赁面积和租赁期限收取相关费用，如富森美（002818）、美凯龙（601828）、海宁皮城（002344）等，具体情况如下：

名称	主营业务	收费内容	市场服务/管理包含内容	服务费（管理费）定价方式
富森美	装饰建材家居和汽配市场的开发、租赁和服务	市场租赁费、市场服务费	市场服务费包括市场管理服务费、营销管理服务费、道路及配套设施使用费、中央空调费等。 市场管理服务费是针对公司向商户提供的日常市场管理、商品质量监督、市场增值服务等各类服务收取的费用；营销管理服务费是针对公司向商户提供电子商务服务、品牌宣传及产品推广等服务收取的费用；道路及配套设施使用费是针对公司卖场的内部道路、场地及配套设施等收取的费用；中央空调费是公司向使用中央空调的商户所收取的费用。	按租赁商铺面积、期限向客户收取市场租赁费、市场服务费
美凯龙	家居装饰及家具商场的经营、管理和专业咨询服务	租赁及管理服务费	对商场商户而言，公司提供包括商场内展位设计、员工培训、统一促销、营销和推广、物业及售后、日常管理和客户服务等全方面服务。	按租赁面积、期限收取商场展位租赁、相关服务费

海宁皮城	皮革专业市场的开发、租赁和服务	物业租赁及管理费（租赁合同和经营管理协议分别签署）	向承租人提供保洁、保安、维修等服务，保证市场内水、电、空调、消防等设施正常运行。公司通过市场整体的营销推广活动，搭建公共营销平台，为商户提供代理宣传服务。	按面积、期限收取租赁费、物业费、代理宣传费
------	-----------------	---------------------------	---	-----------------------

资料来源：富森美、美凯龙、海宁皮城招股说明书

发行人以产业园区作为商业载体，从事租赁和园区管理服务业务，富森美、美凯龙、海宁皮城等其他商务服务业上市公司以商品交易市场为商业载体，从事商铺租赁和市场管理服务业务，两者的商业逻辑和经营模式相似，故采用类似的服务费（管理费）收费方式具有合理性。

综上所述，发行人综合服务费按租赁面积、租赁期限收取符合行业惯例，具有合理性。

（二）结合发行人提供企业综合服务协议的主要合同条款，结合合同约定的单项履约义务，披露收入确认方法和收入确认时点是否符合《企业会计准则》规定

1、发行人提供的企业综合服务满足单项履约义务判定条件

（1）发行人提供企业综合服务协议的主要合同条款

发行人（甲方一）及子公司新创公司（甲方二）与客户（或乙方）签订三方《创业服务合同》。发行人为乙方提供创业办公场所服务，新创公司为乙方提供企业综合服务。根据合同，与企业综合服务相关的主要合同条款如下：

①服务内容：法律服务、人力资源服务对接、金融服务对接、政策服务、知识产权服务、工商财税服务对接、检验检测服务对接等。（根据客户需求不同，其所需的企业综合服务内容存在差异）

②服务费及期限：企业综合服务费标准按照每平方米/月的单价收取，并约定服务期限。（根据客户需求不同，定价、期限以实际合同为准）

③费用结算方式：按季度或月等支付。（根据客户谈判，支付方式存在差异）

（2）单项履约义务的判定

根据《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定：

企业应当将向客户转让商品的承诺作为单项履约义务：一是企业向客户转让可明确区分商品（或者商品的组合）的承诺。二是企业向客户转让一系列实质相同且转让模式相同的、可明确区分商品的承诺。

企业向客户承诺的商品同时满足下列两项条件的，应当作为可明确区分的商品：①客户能够从该商品本身或从该商品与其他易于获得资源一起使用中受益，即该商品本身能够明确区分。②企业向客户转让该商品的承诺与合同中其他承诺可单独区分，即转让该商品的承诺在合同中是可明确区分的。

当企业向客户连续转让某项承诺的商品时，如每天提供类似劳务的长期劳务合同等，如果这些商品属于实质相同且转让模式相同的一系列商品，企业应当将这一系列商品作为单项履约义务。

企业在判断所转让的一系列商品是否实质相同时，当企业承诺的是在某一期间内随时向客户提供某项服务时，需要考虑企业在该期间内的各个时间段（如每天或每小时）的承诺是否相同，而并非具体的服务行为本身。

结合发行人与客户签订的合同，发行人为乙方提供创业办公场所服务（即房屋租赁），新创公司为乙方提供企业综合服务，分别约定收费标准。客户能够从房租租赁和企业综合服务使用中分别受益，且二者可单独区分，故提供办公场所服务与提供企业综合服务应分别作为单项履约义务。其中，提供办公场所服务适用《企业会计准则第 21 号——租赁》，提供企业综合服务适用《企业会计准则第 14 号——收入》。

发行人向客户提供一定期限的企业综合服务，具体包括法律、人力、金融等，但没有具体的服务次数或时间的要求，尽管发行人根据客户需求每天提供的具体服务不一定相同，但是发行人每天对于客户的承诺都是相同的，即按照约定的服务标准，随时准备根据需要为其提供相关服务，因此，企业提供的该企业综合服务符合“实质相同”的条件，满足单项履约义务判定条件。

2、披露收入确认方法和收入确认时点是否符合《企业会计准则》规定

根据《企业会计准则第 14 号——收入》第十一条：满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；②客户能够控制企业履约过程中在建的商品；③企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

根据《企业会计准则第 14 号——收入》第十二条：对于在某一时段内履行的履约义务，企业应当在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。企业应当考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

根据发行人与客户签订的合同，发行人在履行履约义务（即提供企业综合服务）的同时，客户即取得并消耗了发行人履约所带来的经济利益，同时根据合同约定有权就累计至今已完成的履约部分收取服务费，满足在某一时段内履行的履约义务。

发行人根据已提供服务期限占整个服务期限的比重作为履约进度，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，分期确认服务费收入。

综上，收入确认方法和收入确认时点符合《企业会计准则》规定。

（三）补充披露

发行人已于《招股说明书》中“第六节 业务与技术”之“一、发行人主营业务、主要产品或服务及变化情况”之“（二）发行人的主要产品与服务”之“2、入驻企业综合服务”补充披露如下内容：

“（7）企业综合服务按租赁面积、租赁期限收取，而非按照提供服务的具体性质、次数收取具有合理性

1）综合服务费按租赁面积、租赁期限收取的原因

公司企业综合服务按租赁面积、租赁期限收取，而非按照服务具体性质、次数收取主要系：

① 公司提供的部分服务属于长期持续提供，如安全管理、物业管理等，无法按次进行收费；

② 公司为客户提供 20 项不同类型的服务，服务受客户资质、规模、实际需求等因素影响。不同客户获取相同服务或相同客户获取不同次服务，公司投入成本可能存在较大差异。若对 20 项不同类型服务设置不同的按次收费标准，再根据可能发生的情况逐项细化，工作量较大。因此按租赁面积、租赁期限收取服务费是较为简单合理的方式。

③ 公司经营的产业园区以较大的运营规模、完善的配套设施、成熟的园区生态及全面的企业服务作为核心竞争力，其中，提供 20 项覆盖范围广、响应速度快、专业水平高的“一揽子、一站式”企业综合服务是吸引客户入驻并增强品牌效应的重要着力点。若采用服务费按具体性质和次数收取的方式，公司提供服务的定价模式与市场其他机构趋同，园区客户可以自由选择市场上的其他机构进行服务，公司将面临激烈的市场竞争。服务费按具体性质和次数收取无法体现公司作为园区综合运营管理和服务商的经营优势。

2) 综合服务费按租赁面积、租赁期限收取符合行业惯例

① 园区管理服务行业

公司作为园区第四代运营商，运营模式较为新颖，同行业可比上市公司和新三板挂牌公司进行租金和综合服务费划分，并披露综合服务费定价方式的案例较少，无法进行佐证。经走访得知，公司周边产业园区如国家信息中心大数据创新创业（成都）基地、交子金融梦工场仅向入驻企业收取服务费，定价方式均为按租赁面积（或工位）、租赁期限方式收取。公司综合服务按租赁面积、租赁期限的收取方式符合园区管理服务行业惯例。

② 其他商务服务业

与发行人同属“商务服务业（L72）”并从事装饰建材家居、纺织皮革等专项产品市场经营管理业务的部分上市公司，其收费模式与发行人相似，即市场服务（或管理）包含多项服务内容，并按租赁面积和租赁期限收取相关费用，如富森美（002818）、美凯龙（601828）、海宁皮城（002344）等，具体情况如

下:

名称	主营业务	收费内容	市场服务/管理包含内容	服务费(管理费)定价方式
富森美	装饰建材家居和汽配市场的开发、租赁和服务	市场租赁费、市场服务费	市场服务费包括市场管理服务费、营销管理服务费、道路及配套设施使用费、中央空调费等。市场管理服务费是针对公司向商户提供的日常市场管理、商品质量监督管理、市场增值服务等各类服务收取的费用;营销管理服务费是针对公司向商户提供电子商务服务、品牌宣传及产品推广等服务收取的费用;道路及配套设施使用费是针对公司卖场的内部道路、场地及配套设施等收取的费用;中央空调费是公司向使用中央空调的商户所收取的费用。	按租赁商铺面积、期限向客户收取市场租赁费、市场服务费
美凯龙	家居装饰及家具商场的经营、管理和专业咨询服务	租赁及管理服务费	对商场商户而言,公司提供包括商场内展位设计、员工培训、统一促销、营销和推广、物业及售后、日常管理和客户服务等全方面服务。	按租赁面积、期限收取商场展位租赁、相关服务费
海宁皮城	皮革专业市场的开发、租赁和服务	物业租赁及管理费(租赁合同和经营管理协议分别签署)	向承租人提供保洁、保安、维修等服务,保证市场内水、电、空调、消防等设施正常运行。公司通过市场整体的营销推广活动,搭建公共营销平台,为商户提供代理宣传服务。	按面积、期限收取租赁费、物业费、代理宣传费

资料来源:富森美、美凯龙、海宁皮城招股说明书

公司以产业园区作为商业载体,从事租赁和园区管理服务业务,富森美、美凯龙、海宁皮城等其他商务服务业上市公司以商品交易市场为商业载体,从事商铺租赁和市场管理服务业务,两者的商业逻辑和经营模式相似,故采用类似的服务费(管理费)收费方式具有合理性。

综上所述,公司综合服务费按租赁面积、租赁期限收取符合行业惯例,具有合理性。

(8) 企业综合服务收入确认方法和收入确认时点符合《企业会计准则》规定

1) 公司提供的企业综合服务满足单项履约义务判定条件

① 公司提供企业综合服务协议的主要合同条款

公司（甲方一）及子公司新创公司（甲方二）与客户（或乙方）签订三方《创业服务合同》。公司为乙方提供创业办公场所服务，新创公司为乙方提供企业综合服务。根据合同，与企业综合服务相关的主要合同条款如下：

服务内容：法律服务、人力资源服务对接、金融服务对接、政策服务、知识产权服务、工商财税服务对接、检验检测服务对接等。（根据客户需求不同，其所需的企业综合服务内容存在差异）

服务费及期限：企业综合服务费标准按照每平方米/月的单价收取，并约定服务期限。（根据客户需求不同，定价、期限以实际合同为准）

费用结算方式：按季度或月等支付。（根据客户谈判，支付方式存在差异）

② 单项履约义务的判定

根据《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定：

企业应当将向客户转让商品的承诺作为单项履约义务：一是企业向客户转让可明确区分商品（或者商品的组合）的承诺。二是企业向客户转让一系列实质相同且转让模式相同的、可明确区分商品的承诺。

企业向客户承诺的商品同时满足下列两项条件的，应当作为可明确区分的商品：一是客户能够从该商品本身或从该商品与其他易于获得资源一起使用中受益，即该商品本身能够明确区分。二是企业向客户转让该商品的承诺与合同中其他承诺可单独区分，即转让该商品的承诺在合同中是可明确区分的。

当企业向客户连续转让某项承诺的商品时，如每天提供类似劳务的长期劳务合同等，如果这些商品属于实质相同且转让模式相同的一系列商品，企业应当将这一系列商品作为单项履约义务。

企业在判断所转让的一系列商品是否实质相同时，当企业承诺的是在某一期间内随时向客户提供某项服务时，需要考虑企业在该期间内的各个时间段（如每天或每小时）的承诺是否相同，而并非具体的服务行为本身。

结合公司与客户签订的合同，公司为乙方提供创业办公场所服务（即房屋租赁），新创公司为乙方提供企业综合服务，分别约定收费标准。客户能够从房租租赁和企业综合服务使用中分别受益，且二者可单独区分，故提供办公场所服务与提供企业综合服务应分别作为单项履约义务。其中，提供办公场所服务适用《企业会计准则第 21 号——租赁》，提供企业综合服务适用《企业会计准则第 14 号——收入》。

公司向客户提供一定期限的企业综合服务，具体包括法律、人力、金融等，但没有具体的服务次数或时间的要求，尽管公司根据客户需求每天提供的具体服务不一定相同，但是公司每天对于客户的承诺都是相同的，即按照约定的服务标准，随时准备根据需要为其提供相关服务，因此，企业提供的该企业综合服务符合“实质相同”的条件，满足单项履约义务判定条件。

2) 披露收入确认方法和收入确认时点符合《企业会计准则》规定

根据《企业会计准则第 14 号——收入》第十一条：满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：A 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；B 客户能够控制企业履约过程中在建的商品；C 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

根据《企业会计准则第 14 号——收入》第十二条：对于在某一时段内履行的履约义务，企业应当在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。企业应当考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

根据公司与客户签订的合同，公司在履行履约义务（即提供企业综合服务）的同时，客户即取得并消耗了公司履约所带来的经济利益，同时根据合同约定有权就累计至今已完成的履约部分收取服务费，满足在某一时段内履行的履约

义务。

公司根据已提供服务期限占整个服务期限的比重作为履约进度，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，分期确认服务费收入。

综上，收入确认方法和收入确认时点符合《企业会计准则》规定。”

五、结合发行人提供企业综合服务协议的主要合同条款，补充披露在发行人未能提供相关服务，或出现其他违约情形时的赔偿机制或争端解决机制，报告期内是否发生相关情形。

（一）发行人未能提供相关服务，或出现其他违约情形时的赔偿机制或争端解决机制，报告期内是否发生相关情形。

1、发行人提供企业综合服务

发行人与客户签署合同中关于提供综合服务约定的为：“甲方（武侯高新及新创公司）提供约定的服务，甲方负责协调大楼内部各部门及有关部门的关系，以保证乙方（客户）正常经营活动的开展”、“各方必须认真执行本合同书所订条款，不得违约。如有异议，各方协商解决，如不能达成一致，任何一方可以向甲方所属地的人民法院提起诉讼”。

根据发行人与客户签署的合同，若发行人未能提供相关服务，且协商无法达成一致的，客户有权向发行人所属地人民法院提起诉讼。

报告期内，发行人未发生因未能提供相关服务被客户提起诉讼的情形。

2、发行人推介第三方专业机构提供服务

发行人与客户签署的创业服务合同及与第三方专业机构签署的战略合作协议中，均未就因第三方专业机构提供的产品或服务出现质量问题而需由发行人进行赔偿或承担责任进行约定，发行人不承担相应的法律风险。

发行人已建立完善的“智谷汇”园区运营管理平台第三方服务商管理机制，严格把控相关机构提供服务的质量和品质。报告期内，未发生由第三方专业机构提供服务而产生纠纷的情况。

（二）补充披露

发行人已于《招股说明书》中“第六节 业务与技术”之“一、发行人主营业务、主要产品或服务及变化情况”之“（二）发行人的主要产品与服务”之“2、入驻企业综合服务”补充披露如下内容：

“（9）公司未能按约定提供企业综合服务的争端解决机制

1) 公司提供企业综合服务

公司与客户签署合同中关于提供综合服务约定的为：“甲方（武侯高新及新创公司）提供约定的服务，甲方负责协调大楼内部各部门及有关部门的关系，以保证乙方（客户）正常经营活动的开展”、“各方必须认真执行本合同书所订条款，不得违约。如有异议，各方协商解决，如不能达成一致，任何一方可以向甲方所属地的人民法院提起诉讼”。

根据公司与客户签署的合同，若公司未能提供相关服务，且协商无法达成一致的，客户有权向公司所属地人民法院提起诉讼。

报告期内，公司未发生因未能提供相关服务被客户提起诉讼的情形。

2) 公司推介第三方专业机构提供服务

公司与客户签署的创业服务合同及与第三方专业机构签署的战略合作协议中，未就因第三方专业机构提供的产品或服务出现质量问题而需由发行人进行赔偿或承担责任进行约定，发行人不承担相应的法律风险。”

六、结合企业综合服务的具体内容、工作耗时、人员需求等，用通俗易懂的语言准确披露企业综合服务的业务实质，披露相关业务的开展是否依赖于发行人控股股东、实际控制人或当地政府。

（一）结合企业综合服务的具体内容、工作耗时、人员需求等，用通俗易懂的语言准确披露企业综合服务的业务实质。

发行人的企业综合服务提供方式包括发行人直接完成、推介专业机构完成两类，其中有 7 项服务发行人可直接提供、7 项服务由发行人向客户推介专业机构提供，另有 6 项服务两种形式兼有。截至 2019 年末，不同服务方式具体内容、

工作耗时、人员需求情况如下：

服务提供方式	服务类型	服务项目	服务具体内容	单次工作耗时	人员需求
发行人员工完成	综合服务	创业辅导	1、向入驻园区的初创企业提供咨询服务，帮助初创企业走上经营正轨	20-30 个工作日	8 人
	日常服务	安全管理	1、园区物业设施维护、维修和保养	持续提供服务	
		物业管理	2、负责园区安全检查、安全培训和应急演练		
	活动服务	人文社群	1、负责园区社群活动策划，如羽毛球赛、足球赛、各类政策讲座等；	15-20 个工作日	
		会议会展	2、邀请园区外参与相关活动，撮合企业间业务合作；		
		专题培训	3、会议室和场地租赁等设备、场地的整理与安排		
	专项服务	宣传推广	1、沟通客户需求；	5-10 个工作日	
		网络通信	2、“智谷汇 APP”运营、推广；		
		政策申报	3、协助企业修改宣传文案并进行美化，提供线上线下宣传渠道		
		工商财税	4、为企业提供相关政策咨询服务	10-15 个工作日	
		金融撮合	5、帮助企业对接街道办、税务局等，必要时出具相关证明文件		
		人才招培	6、邀请园区外企事业单位参观园区客户，撮合企业间业务合作		
市场推介					
推介专业机构完成	活动服务	会议会展	1、沟通获取客户需求；	5-10 个工作日	5 人
		专题培训	2、对需求进行分析，向客户推介合适的专业机构；	2-5 个工作日	
	专项服务	工商财税	3、若客户不满意首次推荐专业机构，发行人将进一步沟通分析客户需求，并向其推荐其他专业机构，直到企业满意或服务结束为止；		
		网络通信	4、发行人与专业机构签署合作协议，严格执行专业机构资源库的准入、督管、退出制度；		
		政策申报	5、以园区为单位，与专业机构进行价格谈判，保证园区客户以相对优惠的价格获取满意的服务；		
		知识产权	6、管理“智谷汇 APP”园区智能化管理平台企业行为数据，根据企业特点推介匹配度较高的专业机构		
		法律顾问			
		广告制作			
		办公装修			
		健康保养			
		人才招培		5-10 个工作日	
		技术研发			
		上市咨询			

由发行人员工直接提供的服务方面，包括四种类型。一是综合服务，即创业辅导，创业辅导外延较广，包含策略咨询、政策解读、运营规范、资源对接等多

项内容，以帮助初创企业走上经营正轨为最终目标，工作周期较长，且不同客户间差异较大，必要时公司高管也将参与到创业辅导的过程中。二是日常服务，包括安全管理和物业管理两项服务，属于发行人持续为园区客户提供的服务。三是活动服务，包含人文社群、会议会展和专题培训，往往由发行人主动发起，需要发行人负责组织策划相关活动并邀请园区内外企业参加，该类服务工作频次较低，但单次工作耗时较长，约 15-20 个工作日，除综合服务人员外，其他部门的员工在必要时也会参与到活动的组织策划中。四是专项服务，包括宣传推广、网络通信、政策申报、工商财税、金融撮合、人才招培、市场推介等，该类服务往往由园区客户提出专项需求，发行人员工响应客户需求并按照特定流程完成服务。专项服务的工作频次较高，但由于工作模式和程序较为固定，单次服务耗时较活动服务稍短，约 5-15 个工作日，视不同服务项目具体而定。截至 2019 年末，负责直接提供企业综合服务的工作人员共 8 人。

发行人对知识产权、法律顾问、技术研发、上市咨询等需取得相关行业资质的服务或专业化程度较高的服务采用推介专业机构的方式完成，发行人的主要工作为获取分析客户需求，及时推介合适的专业机构完成服务，对专业机构的服务情况进行督管，维护专业机构资源库准入与退出，与专业机构谈判为园区客户争取相对优惠价格等。对于会议会展、专题培训等活动类服务，发行人在对接相应第三方服务商后，将持续负责场地维护、设备调试管理等工作，单次工作耗时较长，约 5-10 个工作日。对于工商财税、网络通信、政策申报、知识产权、法律顾问、广告制作、办公装修、健康保养等专项服务，核心工作内容为资源对接匹配，发行人员工单次工作耗时约 2-5 个工作日，对于人才招培、技术研发、上市咨询等对第三方专业机构专业资质要求更高的资源对接，往往需要耗费更长的工作时间。截至 2019 年末，负责知识产权、法律顾问等推介服务的相关工作人员为 5 人。

发行人为客户提供综合服务，通过与客户之间的沟通与反馈机制，服务范围基本覆盖了入驻园区企业的需求，为客户创造舒适便捷的经营环境，实现客户与园区的持续繁荣。

(二) 披露相关业务的开展是否依赖于发行人控股股东、实际控制人或当地政府。

发行人为客户提供综合服务，其中通过发行人员工完成的服务，由发行人组织员工自行独立完成；通过推介专业机构完成的服务，专业机构均为市场机构，与发行人控股股东、实际控制人或当地政府不相关。发行人企业综合服务的开展不依赖于发行人控股股东、实际控制人或当地政府。

(三) 补充披露

发行人已于《招股说明书》中“第六节 业务与技术”之“一、发行人主营业务、主要产品或服务及变化情况”之“(二) 发行人的主要产品与服务”之“2、入驻企业综合服务”补充披露如下内容：

“(10) 企业综合服务的业务实质

公司的企业综合服务提供方式包括公司直接完成、推介专业机构完成两类，其中有 7 项服务公司可直接提供、7 项服务由公司向客户推介专业机构提供，另有 6 项服务两种形式兼有。截至 2019 年末，不同服务方式具体内容、工作耗时、人员需求情况如下：

服务提供方式	服务类型	服务项目	服务具体内容	单次工作耗时	人员需求
公司员工完成	综合服务	创业辅导	1、向入驻园区的初创企业提供咨询服务，帮助初创企业走上经营正轨	20-30 个工作日	8 人
	日常服务	安全管理	1、园区物业设施维护、维修和保养	持续提供服务	
		物业管理	2、负责园区安全检查、安全培训和应急演练		
	活动服务	人文社群	1、负责园区社群活动策划，如羽毛球赛、足球赛、各类政策讲座等；	15-20 个工作日	
		会议会展	2、邀请园区外参与相关活动，撮合企业间业务合作；		
		专题培训	3、会议室和场地租赁等设备、场地的整理与安排		
	专项服务	宣传推广	1、沟通客户需求；	5-10 个工作日	
		网络通信	2、“智谷汇 APP”运营、推广；		
		政策申报	3、协助企业修改宣传文案并进行美化，提供线上线下宣传渠道		
		工商财税	4、为企业提供相关政策咨询服务		

		金融撮合	5、帮助企业对接街道办、税务局等，必要时出具相关证明文件 6、邀请园区外企事业单位参观园区客户，撮合企业间业务合作	10-15 个工作日		
		人才招培				
		市场推介				
推介专业机构完成	活动服务	会议会展	1、沟通获取客户需求； 2、对需求进行分析，向客户推介合适的专业机构； 3、若客户不满意首次推荐专业机构，发行人将进一步沟通分析客户需求，并向其推荐其他专业机构，直到企业满意或服务结束为止； 4、发行人与专业机构签署合作协议，严格执行专业机构资源库的准入、监管、退出制度； 5、以园区为单位，与专业机构进行价格谈判，保证园区客户以相对优惠的价格获取满意的服务； 6、管理“智谷汇 APP”园区智能化管理平台企业行为数据，根据企业特点推介匹配度较高的专业机构	5-10 个工作日	5 人	
		专题培训				
	专项服务	工商财税		2-5 个工作日		
		网络通信				
		政策申报				
		知识产权				
		法律顾问				
		广告制作				
		办公装修				
		健康保养				
		人才招培				
		技术研发				
		上市咨询				5-10 个工作日

由公司员工直接提供的服务方面，包括四种类型。一是综合服务，即创业辅导，创业辅导外延较广，包含策略咨询、政策解读、运营规范、资源对接等多项内容，以帮助初创企业走上经营正轨为最终目标，工作周期较长，且不同客户间差异较大，必要时公司高管也将参与到创业辅导的过程中。二是日常服务，包括安全管理和物业管理两项服务，属于公司持续为园区客户提供的服务。三是活动服务，包含人文社群、会议会展和专题培训，往往由公司主动发起，需要公司负责组织策划相关活动并邀请园区内外企业参加，该类服务工作频次较低，但单次工作耗时较长，约 15-20 个工作日，除综合服务人员外，其他部门的员工在必要时也会参与到活动的组织策划中。四是专项服务，包括宣传推广、网络通信、政策申报、工商财税、金融撮合、人才招培、市场推介等，该类服务往往由园区客户提出专项需求，公司员工响应客户需求并按照特定流程完成服务。专项服务的工作频次较高，但由于工作模式和程序较为固定，单次服务耗时较活动服务稍短，约 5-15 个工作日，视不同服务项目具体而定。截至 2019 年末，负责直接提供企业综合服务的工作人员共 8 人。

公司对知识产权、法律顾问、技术研发、上市咨询等需取得相关行业资质的

服务或专业化程度较高的服务采用推介专业机构的方式完成，公司的主要工作为获取分析客户需求，及时推介合适的专业机构完成服务，对专业机构的服务情况进行督管，维护专业机构资源库准入与退出，与专业机构谈判为园区客户争取相对优惠价格等。对于会议会展、专题培训等活动类服务，公司在对接相应第三方服务商后，将持续负责场地维护、设备调试管理等工作，单次工作耗时较长，约 5-10 个工作日。对于工商财税、网络通信、政策申报、知识产权、法律顾问、广告制作、办公装修、健康保养等专项服务，核心工作内容为资源对接匹配，公司员工单次工作耗时约 2-5 个工作日，对于人才招培、技术研发、上市咨询等对第三方专业机构专业资质要求更高的资源对接，往往需要耗费更长的工作时间。截至 2019 年末，负责知识产权、法律顾问等推介服务的相关工作人员为 5 人。

通过公司员工完成的服务，由公司组织员工自行完成；通过推介专业机构和聘请专业机构完成的服务，专业机构均为市场机构，与公司控股股东、实际控制人或当地政府不相关。公司企业综合服务的开展不依赖于公司控股股东、实际控制人或当地政府。

公司为客户提供综合服务，通过与客户之间的沟通与反馈机制，不断丰富服务内容，服务范围基本覆盖了入驻园区企业的需求，为客户创造舒适便捷的经营环境，实现客户与园区的持续繁荣。”

七、请保荐人核查上述事项并发表明确意见。

（一）核查程序

保荐机构履行了以下核查程序：

- 1、查阅了发行人企业综合服务手册。
- 2、取得了发行人企业综合服务工作人员名单及简历。
- 3、查阅了发行人与客户签署的创业服务协议、物业管理协议。
- 4、取得同行业可比公司提供企业服务人数、人均服务企业数、人均收入金额等数据。

（二）核查意见

经核查，保荐机构认为：

1、发行人提供企业综合服务的相关员工具备的相应的工作经验、专业背景。发行人致力于为园区入驻企业提供覆盖其经营需求的多种服务，其中部分服务需取得相关行业资质业务或客户存在定制化需求，发行人采用向其推荐专业机构的方式完成服务，并做好客户需求分析、专业供应商推介、督管专业机构服务过程、专业机构资源库管理、价格谈判等工作，客户通过该方式获取服务相比自行从市场寻找供应商，具有服务质量高、服务价格优惠、服务成功率高的优势。此外，发行人也直接向企业提供创业辅导、宣传推广、市场推介等多项服务。因此企业综合服务并非单纯的中介业务，发行人该项业务具备核心竞争力。目前市场上不存在能够基本覆盖产业园区入驻企业各类服务需求的综合服务平台，发行人该项业务不存在较大的替代风险。

2、物业管理服务内容主要为维护园区环境与秩序，仅为发行人为客户提供诸多企业综合服务中的一项；报告期内，租户未就租赁和企业综合服务分别签订合同，但在合同中就房屋租赁服务和企业综合服务分别定价。

3、发行人提供企业综合服务的人均收入金额略高于同行业可比公司，差异不大，主要系人均服务客户数量和人均收入金额受园区出租率、客户自身经营规模、各地经济水平等因素影响。

4、企业综合服务按租赁面积、租赁期限收取具有合理性，符合行业惯例，收入确认方法和收入确认时点符合《企业会计准则》规定。

5、根据发行人与客户签署的合同，若发行人未能提供相关服务，且协商无法达成一致的，客户有权向发行人所在地人民法院提起诉讼。报告期内，发行人未发生因未能提供相关服务被客户提起诉讼的情形。

6、发行人致力于为园区入驻企业提供覆盖其经营需求的多种服务，根据具体服务内容、服务所需相关资质、客户对服务需求程度差异，发行人采用公司推荐专业机构、公司员工完成两种方式提供相应的服务。服务范围基本覆盖了入驻园区企业的需求，为客户创造舒适便捷的经营环境，实现客户与园区的持续繁荣。

发行人提供企业综合服务不依赖于发行人控股股东、实际控制人或当地政府。

问题 5.

关于租金与综合服务费的划分。发行人将园区入驻企业划分为不同类型，并根据客户的类型在合同中分别约定房屋租金和企业综合服务费价格。根据招股说明书，房屋租金收入需缴纳房产税，企业综合服务费收入不适用房产税。发行人对房屋租金在收入确认时根据免租期进行调整，对企业综合服务费在收入确认时未根据免租期进行调整。

请发行人：（1）补充披露不同客户类别对于其入驻园区的总价（即房屋租金与企业综合服务费合计）是否产生影响，如产生影响，请补充披露租金、企业综合服务费各自的定价依据，如不产生影响，是否表明不同客户类别的划分仅影响营业收入二级科目的列报而不会对营业收入总额造成影响，请补充披露发行人进行此项划分的原因及必要性；（2）补充披露发行人是否存在通过收入类别调整以减少应缴房产税额的情形，是否存在与税款缴纳相关的合规风险，同行业公司是否存在类似的划分行为及税款缴纳方式；（3）请发行人依据实质重于形式的原则，补充披露该项会计政策是否符合《企业会计准则》的相关规定，与同行业可比公司是否存在差异，并模拟编报假设对企业综合服务费按免租期进行调整的比较财务报表；（4）补充披露新收入准则下，企业综合服务是否应当按照提供服务的具体性质、次数单独确认为合同履约义务，新收入准则是否对发行人收入确认具有重大影响。

请保荐人、申报会计师核查上述事项并发表明确意见。

回复

一、补充披露不同客户类别对于其入驻园区的总价（即房屋租金与企业综合服务费合计）是否产生影响，如产生影响，请补充披露租金、企业综合服务费各自的定价依据，如不产生影响，是否表明不同客户类别的划分仅影响营业收入二级科目的列报而不会对营业收入总额造成影响，请补充披露发行人进行此项划分的原因及必要性

（一）补充披露不同客户类别对于其入驻园区的总价（即房屋租金与企业

综合服务费合计）是否产生影响

1、不同客户类别入驻园区总价的确定原则

发行人向各客户出租房屋单位租金或综合服务费价格均通过市场化商业谈判最终确定，办公企业类与园区配套类、其他类企业存在一定差异。

发行人与客户的定价是根据园区入驻企业的性质、成长阶段、服务需求范围及深度、租赁面积及租用园区房屋位置等综合考虑，通过市场化商业谈判最终确定入驻企业的总价。对于处于成长初期、对园区服务需求较多的入驻企业，为更好实现园区服务企业、支持企业和培育企业的园区功能，其入驻园区总价一般低于其他企业。而对于主要为园区客户进行配套的一般配套类、专业配套类、其他类企业，因不属于产业培育的对象，其入驻园区总价一般相对较高。

2、发行人对于不同客户类别划分情况

根据《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》，发行人依据不同客户类型所需的差异化企业服务，将客户进行分类划分，具体划分情况如下：

大类	细分类别	划分标准	租金与服务 费收取标准
办公企业类	一般孵化类	影视、安防等专业程度高的细分领域类企业	9:1
	深度孵化类	创业服务需求程度较高的企业	4:6
园区配套类	一般配套类	超市管理、公寓管理等商家机构	9:1
	专业配套类	武侯区机关事务中心等政务配套	7:3
其他类	其他类	园区餐厅、银行、电信运营商等	10:0

3、不同类别客户入驻园区的总价情况

报告期内，根据收费情况对不同类别客户入驻园区的平均总价（不含税）统计如下：

单位：元/平方米/月

客户类别	租金：服务费	2020年1-6月	2019年	2018年	2017年	平均值
深度孵化类	4:6	36.09	32.90	32.40	32.82	33.55
专业配套类	7:3	49.78	47.73	46.10	45.52	47.28

一般孵化/一般配套类	9:1	26.86	29.51	35.20	37.51	32.27
其他类	10:0	34.65	30.16	32.26	36.69	33.44

由上表可见：

（1）租金及服务费比例为 4:6 的客户入驻园区总价较低，主要是考虑该类型客户相比于专业配套类客户对于租用房屋区位、楼宇新旧程度等方面要求相对较低，因此其入驻园区总价较低；

（2）租金及服务费比例为 7:3 的客户入驻园区总价较高。该类别客户主要是政务配套，对于场地装修、基础设施完备等要求较高，同时由于政府配套客户为辖区内企业、群众办理许可审批和相关服务事项，对地理位置具有一定要求，入驻区域较好，因此其入驻园区总价较高；

（3）租金及服务费比例为 9:1 的客户入驻园区总价较低。该类别客户主要为园区超市、公寓、酒店、影视文化企业。超市、公寓、酒店属于一般配套类，根据房屋位置、租赁规模不同，入驻园区总价差异较大，如超市约为 138 元/平方米/月，公寓约为 15 元/平方米/月，酒店约为 34 元/平方米/月；影视文化企业属于一般孵化类，其所需的服务专业化程度较高，发行人为其提供服务较少，故其入驻园区总价普遍低于深度孵化类客户；

（4）租金及服务费比例为 10:0 的客户入驻园区总价仅包含租金，该类客户主要为园区餐厅、银行、电信运营商等，公司未向其提供企业综合服务，且餐厅、银行、电信运营商之间由于租赁房屋位置、租赁规模不同，入驻园区租金实际差异较大，如餐厅约为 12-15 元/平方米/月，银行约为 143-190 元/平方米/月，电信运营商约为 38 元/平方米/月。

4、补充披露

发行人已于《招股说明书》中“第六节 业务与技术”之“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”之“（2）房屋租金和综合服务费的定价”补充披露如下内容：

“2）不同类别客户入驻园区总价差异

①不同客户类别入驻园区总价的确定

公司向各客户出租房屋单位租金或综合服务费价格均通过市场化商业谈判最终确定，办公企业类与园区配套类、其他类企业存在一定差异。

公司与客户的定价是根据园区入驻企业的性质、成长阶段、服务需求范围及深度、租赁面积及租用园区房屋位置等综合考虑，通过市场化商业谈判最终确定入驻企业的总价。对于处于成长初期、对园区服务需求较多的入驻企业，为更好实现园区服务企业、支持企业和培育企业的园区功能，其入驻园区总价一般低于其他企业。而对于主要为园区客户进行配套的一般配套类、专业配套类、其他类企业，因不属于产业培育的对象，未享受相关租金优惠，其入驻园区总价一般相对较高。

②公司对于不同客户类别划分情况

根据《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》，公司依据不同客户类型所需的差异化企业服务，将客户进行分类划分，具体划分情况如下：

大类	细分类别	划分标准	租金与服务 费收取标准
办公企业类	一般孵化类	影视、安防等专业程度高的细分领域类企业	9:1
	深度孵化类	创业服务需求程度较高的企业	4:6
园区配套类	一般配套类	超市管理、公寓管理等商家机构	9:1
	专业配套类	武侯区机关事务中心等政务配套	7:3
其他类	其他类	园区餐厅、银行、电信运营商等	10:0

③不同类别客户入驻园区的总价情况

报告期内，根据收费情况对不同类别客户入驻园区的平均总价（不含税）统计如下：

单位：元/平方米/月

客户类别	租金：服务费	2020年1-6月	2019年	2018年	2017年	平均值
深度孵化类	4:6	36.09	32.90	32.40	32.82	33.55
专业配套类	7:3	49.78	47.73	46.10	45.52	47.28

一般孵化/一般配套类	9:1	26.86	29.51	35.20	37.51	32.27
其他类	10:0	34.65	30.16	32.26	36.69	33.44

由上表可见：

A 租金及服务费比例为 4:6 的客户入驻园区总价较低，主要是考虑该类型客户相比于专业配套类客户对于租用房屋区位、楼宇新旧程度等方面要求相对较低，因此其入驻园区总价较低。

B 租金及服务费比例为 7:3 的客户入驻园区总价较高。该类别客户主要是政务配套，对于场地装修、基础设施完备等要求较高，同时政府配套客户为辖区内企业、群众办理许可审批和相关服务事项，对地理位置具有一定要求，入驻区域较好，因此其入驻园区总价较高。

C 租金及服务费比例为 9:1 的客户入驻园区总价较低。该类别客户主要为园区超市、公寓、酒店、影视文化企业。超市、公寓、酒店属于一般配套类，根据房屋位置、租赁规模不同，入驻园区总价差异较大，如超市约为 138 元/平方米/月，公寓约为 15 元/平方米/月，酒店约为 34 元/平方米/月；影视文化企业属于一般孵化类，其所需的服务专业化程度较高，公司为其提供服务较少，故其入驻园区总价普遍低于深度孵化类客户。

D 租金及服务费比例为 10:0 的客户入驻园区总价仅包含租金，该类客户主要为园区餐厅、银行、电信运营商等，公司未向其提供企业综合服务，且餐厅、银行、电信运营商之间由于租赁房屋位置、租赁规模不同，入驻园区租金实际差异较大，如餐厅约为 12-15 元/平方米/月，银行约为 143-190 元/平方米/月，电信运营商约为 38 元/平方米/月。”

（二）如产生影响，请补充披露租金、企业综合服务费各自的定价依据

发行人园区参考周边园区市场价格制定定价政策。发行人与客户签订合同，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。租金的定价依据主要考虑区域租金水平、企业租金承受能力、房屋位置、面积及交通等因素通过商务谈判的方式确定，企业综合服务费定价依据

主要考虑客户的成长阶段、对园区服务需求范围及深度不同进行差异化收费。

报告期内，发行人租金、企业综合服务费平均定价情况统计如下：

单位：元/平米/月

租金：服务费	2020 年 1-6 月		2019 年	
	租金单价	综合服务费单价	租金单价	综合服务费单价
4:6	14.29	21.79	13.21	19.68
7:3	34.94	14.84	33.41	14.32
9:1	24.21	2.66	24.72	4.79
10:0	34.65	-	30.16	-

（续上表）

租金：服务费	2018 年		2017 年	
	租金单价	综合服务费单价	租金单价	综合服务费单价
4:6	13.31	19.09	14.10	18.73
7:3	32.35	13.76	31.97	13.55
9:1	31.71	3.49	34.29	3.21
10:0	32.26	-	36.69	-

对于租金及服务费比例为 4:6 的客户，租金单价最低，主要定价依据考虑该类客户为初创阶段，租金承受能力较低；同时其服务需求程度较高，故综合服务费单价较高；

对于租金及服务费比例为 7:3 的客户，租金单价较高，主要定价依据考虑该类客户主要为政务配套，对办公场所装修、基础设施完备要求高，租金承受能力强；服务需求程度一般，故综合服务费单价较 4:6 比例客户低；

对于租金及服务费比例为 9:1 的客户，该类客户主要为超市、公寓、酒店、影视文化类企业，根据经营目的不同，对于房屋位置、租赁规模需求不同，不同类型客户租金单价差异较大；服务需求程度较低，故综合服务费单价较低。

对于租金及服务费比例为 10:0 的客户。该类客户主要为园区餐厅、银行、

电信运营商等，该类客户根据经营目的不同，对于房屋位置、租赁规模需求不同，不同类型客户租金单价差异较大；发行人未向其提供企业综合服务。

发行人已于《招股说明书》中“第六节 业务与技术”之“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”之“（2）房屋租金和综合服务费的定价”补充披露如下内容：

“1）房屋租金和综合服务费的定价原则

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。租金的定价依据主要考虑区域租金水平、企业租金承受能力、房屋位置、面积及交通等因素通过商务谈判的方式确定，企业综合服务费定价依据主要考虑客户的成长阶段、对园区服务需求范围及深度不同进行差异化收费，具体情况如下：

.....

报告期内，公司租金、企业综合服务费平均定价情况统计如下：

单位：元/平方米/月

租金：服务费	2020 年 1-6 月		2019 年	
	租金单价	综合服务费单价	租金单价	综合服务费单价
4:6	14.29	21.79	13.21	19.68
7:3	34.94	14.84	33.41	14.32
9:1	24.21	2.66	24.72	4.79
10:0	34.65	-	30.16	-

（续上表）

租金：服务费	2018 年		2017 年	
	租金单价	综合服务费单价	租金单价	综合服务费单价
4:6	13.31	19.09	14.10	18.73

7:3	32.35	13.76	31.97	13.55
9:1	31.71	3.49	34.29	3.21
10:0	32.26	-	36.69	-

对于租金及服务费比例为 4:6 的客户，租金单价最低，主要定价依据考虑该类客户为初创阶段，租金承受能力较低；同时其服务需求程度较高，故综合服务费单价较高。

对于租金及服务费比例为 7:3 的客户，租金单价较高，主要定价依据考虑该类客户主要为政务配套，对办公场所装修、基础设施完备要求高，租金承受能力强；服务需求程度一般，故综合服务费单价较 4:6 比例客户低。

对于租金及服务费比例为 9:1 的客户，该类客户主要为超市、公寓、酒店、影视文化类企业，根据经营目的不同，对于房屋位置、租赁规模需求不同，不同类型客户租金单价差异较大；服务需求程度较低，故综合服务费单价较低。

对于租金及服务费比例为 10:0 的客户。该类客户主要为园区餐厅、银行、电信运营商等，该类客户根据经营目的不同，对于房屋位置、租赁规模需求不同，不同类型客户租金单价差异较大；公司未向其提供企业综合服务。”

（三）补充披露公司进行此项划分的原因及必要性

发行人房屋租金和企业综合服务费分别定价，主要考虑以下方面：

1、提供服务的性质不同。租赁服务主要为园区入驻企业提供经营场所；企业综合服务主要向园区入驻企业提供多项经营所需服务，提高入驻企业经营效率，满足入驻企业需求；

2、不同客户需求不同。不同类别客户需求存在较大差异，因此发行人对不同类型客户提供服务范围及深度存在差异，对于需求服务内容较多的客户类型相应提高综合服务费定价。

3、考虑产业园区定位。发行人顺应行业发展趋势，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，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。

4、提升谈判效率。因不同类型企业对园区服务需求存在较大差异，因此划分租金和服务费分别定价具有必要性。同时为降低价格谈判复杂程度，提升谈判效率，发行人制定了《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》，根据客户性质按比例划分租金单价和服务费单价，具有合理性。

发行人已于《招股说明书》中“第六节 业务与技术”之“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”之“（2）房屋租金和综合服务费的定价”补充披露如下内容：

“3）公司划分租金和服务费定价的原因及必要性

公司房屋租金和企业综合服务费分别定价，主要考虑以下方面：

① 提供服务的性质不同。租赁服务主要为园区入驻企业提供经营场所；企业综合服务主要向园区入驻企业提供多项经营所需服务，提高入驻企业经营效率，满足入驻企业需求；

② 不同客户需求不同。不同类别客户需求存在较大差异，因此公司对不同类型客户提供服务范围及深度存在差异，对于需求服务内容较多的客户类型相应提高综合服务费定价。

③ 考虑产业园区定位。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，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。

④ 提升谈判效率。因不同类型企业对园区服务需求存在较大差异，因此划分租金和服务费分别定价具有必要性。同时为降低价格谈判复杂程度，提升谈判效率，公司制定了《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》，根据客户性质按比例划分租金单价和服务费单价，具有合理性。”

二、补充披露公司是否存在通过收入类别调整以减少应缴房产税额的情形，是否存在与税款缴纳相关的合规风险，同行业公司是否存在类似的划分行为及税款缴纳方式

（一）补充披露公司是否存在通过收入类别调整以减少应缴房产税额的情

形，是否存在与税款缴纳相关的合规风险

1、发行人根据不同客户类型和业务情况，制定划分租金单价和服务费的定价模式，具有合理性，详见本审核问询函回复“问题 5”之“一、（三）补充披露公司进行此项划分的原因及必要性”。

2、发行人制定了《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》，将入驻企业进行分类划分，确定客户属于某一类比例需履行相关审议程序。具体如下：

常规“一事一议”企事业单位租赁事项，报发行人总经理办公会审议。根据《成都武侯区属国有企业资产管理办法》要求，特殊及重大的“一事一议”企事业单位租赁事项，报武侯区国资和金融局审批。事项特别重大的需报武侯区政府常务会、武侯区委常委会审议。

针对划分客户类别事项，发行人已制定了相关内控制度和审议程序，不存在随意确定比例，调节收入类别的情形。

3、发行人已将定价模式等报国家税务总局成都市武侯区税务局进行备案。

4、发行人已取得国家税务总局成都市武侯区税务局出具的证明，未发现发行人有违法国家税收法律、法规及政策或其他税务问题被罚之情形。

因此，发行人不存在通过收入类别调整以减少应缴房产税额的情形，定价模式不存在税收合规风险。

（二）同行业公司是否存在类似的划分行为及税款缴纳方式

1、同行业上市公司公开信息未披露类似的划分行为及税款缴纳方式。经了解，同行业产业园区运营公司存在与发行人类似的收费方式：

单位：元/平米/月

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

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。经了解，预计 2020 年该园区定价政策将改为租金和服务费分别定价的模式，定价原则与发行人基本一致。

2、国家税务总局成都市武侯区税务局认可武侯高新采取类似产业园区运营模式及税款缴纳方式。

（三）补充披露

发行人已于《招股说明书》中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“七、公司主要税项”补充披露如下内容：

“（三）公司划分租金和企业综合服务费业务模式的税收合规性

1、公司的定价模式不存在合规风险

（1）公司根据不同客户类型和业务情况，制定划分租金单价和服务费的定价模式，具有合理性，详见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“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”之“（2）房屋租金和综合服务费的定价”之“3）公司划分租金和服务费定价的原因及必要性”。

（2）公司制定了《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》，将入驻企

业进行分类划分，确定客户属于某一类比例需履行相关审议程序。具体如下：

常规“一事一议”企事业单位租赁事项，报公司总经理办公会审议。根据《成都武侯区属国有企业资产管理办法》要求，特殊及重大的“一事一议”企事业单位租赁事项，报武侯区国资和金融局审批。事项特别重大的需报武侯区政府常务会、武侯区委常委会审议。

针对划分客户类别事项，公司已制定了相关内控制度和审议程序，不存在随意确定比例，调节收入类别的情形。

(3) 公司已将定价模式等报国家税务总局成都市武侯区税务局进行备案。

(4) 公司已取得国家税务总局成都市武侯区税务局出具的证明，未发现公司有违法国家税收法律、法规及政策或其他税务问题被罚之情形。

因此，公司不存在通过收入类别调整以减少应缴房产税额的情形，定价模式不存在税收合规风险。

2、同行业公司类似的划分行为及税收缴纳方式

(1) 同行业上市公司公开信息未披露类似的划分行为及税款缴纳方式。经了解，同行业产业园区运营公司存在与公司类似的收费方式：

单位：元/平方米/月

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

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。经了解，预计 2020 年该园区定价政策将改为租金和服务费分别定价的模式，定价原则与公司基本一致。

(2) 国家税务总局成都市武侯区税务局认可武侯高新采取类似产业园区运营模式及税款缴纳方式。”

三、请公司依据实质重于形式的原则，补充披露该项会计政策是否符合《企业会计准则》的相关规定，与同行业可比公司是否存在差异，并模拟编报假设对企业综合服务费按免租期进行调整的比较财务报表

(一) 发行人收入确认会计政策

1、收入确认的一般原则

(1) 发行人已与客户签订协议，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

(1) 租金收入：发行人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) 企业综合服务收入：与客户签订服务合同、协议或取得其他结算通知书；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。

发行人已于《招股说明书》中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“六、主要会计政策和会计估计”之“(二十二) 收入”披露了上述内容。

(二) 公司的收入确认政策是否符合会计准则的规定

根据《企业会计准则第 21 号——租赁》规定：出租人应采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益，出租人提供免租期的，出租人应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人应当确认租金收入。

根据《企业会计准则第 14 号——收入》及《企业会计准则第 14 号——收入》应用指南规定：包括在商品售价内可区分的服务费，在提供服务的期间内分期确认收入。

在实际业务执行中，发行人与入驻企业签订合同时约定租赁起止期间，但起始日期未包含装修免租期。企业在房屋交接取得接房单时开始计算装修免租期，视作正式入驻园区，故将接房日与合同起始日间认定为免租期。故发行人将取得的租金在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法在租赁期内确认租金收入。

免租期内企业主要在对房屋进行自主装修，发行人不提供或按照合同约定也无需在免租期内提供综合服务，客户无需支付服务费，发行人也无权向客户收取服务费。故提供服务的期间不包括免租期。

发行人收入确认政策符合发行人实际情况及会计准则的规定。

发行人已于《招股说明书》中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“六、主要会计政策和会计估计”补充披露如下内容：

“3、公司的收入确认政策符合会计准则的规定

根据《企业会计准则第 21 号——租赁》规定：出租人应采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益，出租人提供免租期的，出租人应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人应当确认租金收入。

根据《企业会计准则第 14 号——收入》及《企业会计准则第 14 号——收

入》应用指南规定：包括在商品售价内可区分的服务费，在提供服务的期间内分期确认收入。

在实际业务执行中，公司与入驻企业签订合同时约定租赁起止期间，但起始日期未包含装修免租期。企业在房屋交接取得接房单时开始计算装修免租期，视作正式入驻园区，故将接房日与合同起始日间认定为免租期。故发行人将取得的租金在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法在租赁期内确认租金收入。

免租期内企业主要在对房屋进行自主装修，公司不提供或按照合同约定也无需在免租期内提供综合服务，客户无需支付服务费，公司也无权向客户收取服务费。故提供服务的期间不包括免租期。

公司收入确认政策符合公司实际情况及会计准则的规定。”

（三）与同行业可比公司是否存在差异

发行人收入确认政策与同行业可比公司对比如下：

公司	收入确认政策
张江高科	租赁收入确认方法：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。
浦东金桥	出租土地使用权和物业（房屋）收入：以订立租赁合同，在与交易相关的经济利益能够流入本公司时按合同受益期确认营业收入。
市北高新	出租物业收入确认方法：按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。对提供免租期租赁收入确认：将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配。
锦和商业	（1）租赁收入确认方法：公司依据《企业会计准则》等相关规定就租户租赁合同中免租期进行相应会计处理，发行人对租户的免租期，在包括免租期在内的整个租赁期内按直线法确认租金收入。 （2）服务收入确认方法：通过招商出租获得租金收入的同时，向客户提供持续物业运营管理等服务，获得物业管理服务收入。 1）根据客户现场实际租赁情况、物业管理服务提供情况及合同约定，公司判断相关的经济利益即物业管理费能够可靠计量并按期收取，相应期间的劳务能够按期完成，成本能够可靠计量，按照权责发生制原则，以月度为周期，确认当月物业管理收入； 2）公司就招商咨询策划等服务与客户签订协议，包括服务的具体内容、收费标准、支付方式等主要条款，公司按照协议约定履行相关义务后与客

	户结算，并确认相关服务营业收入。
武侯高新	收入确认条件：与客户签订租赁合同、协议或取得其他结算通知书；履行了合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得；相关的成本能够可靠地计量。 租金收入确认方法：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；或有租金在实际发生时计入当期损益。 服务费收入确认方法：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。

综上，发行人收入确认政策与同行业可比公司一致。

发行人已于《招股说明书》中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“六、主要会计政策和会计估计”补充披露如下内容：

“4、公司的收入确认政策与同行业可比公司对比情况

公司收入确认政策与同行业可比公司对比如下：

公司	收入确认政策
张江高科	租赁收入确认方法：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。
浦东金桥	出租土地使用权和物业（房屋）收入：以订立租赁合同，在与交易相关的经济利益能够流入本公司时按合同受益期确认营业收入。
市北高新	出租物业收入确认方法：按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。对提供免租期租赁收入确认：将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配。

锦和商业	(1) 租赁收入确认方法：公司依据《企业会计准则》等相关规定就租户租赁合同中免租期进行相应会计处理，发行人对租户的免租期，在包括免租期在内的整个租赁期内按直线法确认租金收入。 (2) 服务收入确认方法：通过招商出租获得租金收入的同时，向客户提供持续物业运营管理等服务，获得物业管理服务收入。 1) 根据客户现场实际租赁情况、物业管理服务提供情况及合同约定，公司判断相关的经济利益即物业管理费能够可靠计量并按期收取，相应期间的劳务能够按期完成，成本能够可靠计量，按照权责发生制原则，以月度为周期，确认当月物业管理收入； 2) 公司就招商咨询策划等服务与客户签订协议，包括服务的具体内容、收费标准、支付方式等主要条款，公司按照协议约定履行相关义务后与客户结算，并确认相关服务营业收入。
武侯高新	收入确认条件：与客户签订租赁合同、协议或取得其他结算通知书；履行了合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得；相关的成本能够可靠地计量。 租金收入确认方法：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；或有租金在实际发生时计入当期损益。 服务费收入确认方法：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。

综上，公司收入确认政策与同行业可比公司一致。”

(四) 模拟编报假设对企业综合服务费按免租期进行调整的比较财务报表

假定对企业综合服务费按免租期进行调整，调整后比较财务报表详见附件1。

调整后的影响主要报表项目列示如下：

1、2017 年度

报表项目	调整前	调整后	调整金额
应收账款	1,325.06	1,556.50	231.43
递延所得税资产	418.68	420.51	1.83
应交税费	1,433.82	1,470.37	36.54
未分配利润	4,815.99	5,012.70	196.72
营业收入	11,536.13	11,779.74	243.61
资产减值损失	79.34	67.16	-12.18
利润总额	3,637.83	3,869.27	231.43

所得税费用	620.23	654.95	34.71
净利润	3,017.60	3,214.32	196.72

2、2018 年度

报表项目	调整前	调整后	调整金额
应收账款	2,544.77	2,940.56	395.79
递延所得税资产	333.33	336.46	3.12
应交税费	1,286.03	1,348.52	62.49
未分配利润	9,829.72	10,166.14	336.42
营业收入	14,122.26	14,295.27	173.01
资产减值损失	48.75	40.10	-8.65
利润总额	6,024.98	6,189.34	164.36
所得税费用	962.82	987.47	24.65
净利润	5,062.16	5,201.87	139.71

3、2019 年度

报表项目	调整前	调整后	调整金额
应收账款	2,323.16	2,775.07	451.91
递延所得税资产	258.67	262.24	3.57
应交税费	1,522.73	1,594.09	71.35
未分配利润	16,960.50	17,344.62	384.12
营业收入	17,846.51	17,905.58	59.07
信用减值损失	271.75	268.80	-2.95
利润总额	8,631.74	8,687.85	56.12
所得税费用	1,377.21	1,385.63	8.42
净利润	7,254.52	7,302.22	47.70

4、2020 年 1-6 月

报表项目	调整前	调整后	调整金额
------	-----	-----	------

应收账款	3,097.01	3,438.48	341.46
递延所得税资产	224.24	226.94	2.70
应交税费	1,623.02	1,676.94	53.92
未分配利润	21,017.01	21,307.25	290.24
营业收入	10,491.84	10,375.58	-116.26
信用减值损失	126.07	131.88	5.81
利润总额	4,943.21	4,832.76	-110.45
所得税费用	844.01	827.44	-16.57
净利润	4,099.20	4,005.32	-93.88

根据调整后的比较财务报表，2017 年-2020 年 6 月若对企业综合服务费按免租期进行调整，调整金额对资产总额影响比例为 0.08%、0.15%、0.16%、0.12%，对净资产影响比例为 0.08%、0.13%、0.15%、0.11%，对净利润影响比例为 6.52%、2.76%、0.66%、-2.29%。整体来看，假定考虑综合服务费免租期对发行人影响较小。

四、补充披露新收入准则下，企业综合服务是否应当按照提供服务的具体性质、次数单独确认为合同履约义务，新收入准则是否对公司收入确认具有重大影响

（一）补充披露新收入准则下，企业综合服务是否应当按照提供服务的具体性质、次数单独确认为合同履约义务

发行人已于《招股说明书》中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“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”之“（二）其他重要事项”之“2、执行新收入准则的影响”补充披露如下内容：

“（4）新收入准则下，企业综合服务费不应当按照提供服务的具体性质、次数单独确认为合同履约义务

1) 新收入准则中单项履约义务及收入确认的相关规定

① 单项履约义务

企业应当将向客户转让商品的承诺作为单项履约义务：一是企业向客户转

让可明确区分商品（或者商品的组合）的承诺。二是企业向客户转让一系列实质相同且转让模式相同的、可明确区分商品的承诺。

当企业向客户连续转让某项承诺的商品时，如每天提供类似劳务的长期劳务合同等，如果这些商品属于实质相同且转让模式相同的一系列商品，企业应当将这一系列商品作为单项履约义务。

企业在判断所转让的一系列商品是否实质相同时，当企业承诺的是在某一期间内随时向客户提供某项服务时，需要考虑企业在该期间内的各个时间段（如每天或每小时）的承诺是否相同，而并非具体的服务行为本身。

② 履行每一单项履约义务时确认收入

根据《企业会计准则第 14 号—收入》第十一条：满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：A、客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；B、客户能够控制企业履约过程中在建的商品；C、企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

根据《企业会计准则第 14 号—收入》第十二条：对于在某一时段内履行的履约义务，企业应当在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。企业应当考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

2) 企业综合服务不应当按照提供服务的具体性质、次数单独确认为合同履约义务

企业综合服务按租赁面积、租赁期限收取的合理性详见招股说明书“第六节 业务与技术”之“一、发行人主营业务、主要产品或服务及变化情况”之“（二）发行人的主要产品与服务”之“2、入驻企业综合服务”。

公司向客户提供一定期限的综合服务，包括法律、人力、金融等，但没有具体的服务次数或时间的要求，尽管公司根据客户需求每天提供的具体服务不一定相同，但是公司每天对于客户的承诺都是相同的，即按照约定的服务标准，随时准备根据需要为其提供相关服务，因此，企业提供的该创业增值服务符合

“实质相同”的条件，满足单项履约义务。

根据公司与客户签订的合同，公司在履行履约义务(即提供综合服务)的同时，客户即取得并消耗了企业履约所带来的经济利益，同时根据合同约定有权就累计至今已完成的履约部分收取服务费，满足在某一时段内履行的履约义务。

公司根据已提供服务期限占整个服务期限的比重作为履约进度，在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，分期确认服务费收入。

综上，新收入准则下，企业综合服务不应当按照提供服务的具体性质、次数单独确认为合同履约义务，应按照某一时段内履行履约义务，在该段时间内按照履约进度确认收入。”

(二) 新收入准则是否对公司收入确认具有重大影响

在原收入准则下（2006版），发行人企业综合服务收入确认方法为：与客户签订服务合同、协议或取得其他结算通知书，履行了合同规定的义务且价款已经取得或确信可以取得，相关的成本能够可靠地计量时，根据合同约定，按照权责发生制原则分期确认服务费收入。

新收入准则，发行人企业综合服务收入确认方法为：发行人根据已提供服务期限占整个服务期限的比例作为履约进度，在履行了合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得时，根据合同约定分期确认服务费收入。

根据对比情况，新收入准则是否对发行人收入确认不存在影响。

发行人已于《招股说明书》中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“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”之“（二）其他重要事项”之“2、执行新收入准则的影响”之“（1）新收入准则实施后对发行人收入确认会计政策的影响”补充披露如下内容：

“

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	在原收入准则下（2006版），公司企业综合服务收入确认方法为：与客户签订服务合同、协议或取得其他结算通知书，履行了合同规定的义务且价款已经取得或确信可以取得，相关的成本能够可靠地计量时，根据合同约定，按照权责发生制原则分期确认服务费收入。 新收入准则，公司企业综合服务收入确认方法为：公司根据已提供服务期限占整个服务期限的比例作为履约进度，在履行了合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得时，根据合同约定分期确认服务费收入。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。

五、请保荐人、申报会计师核查上述事项并发表明确意见

（一）核查程序

- 1、获取并查阅《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》，了解不同客户类别、租金服务费定价比例、测算不同类别客户租金及综合服务费平均总价；
- 2、了解租金及综合服务费定价依据、划分原因；
- 3、检查客户租金及综合服务费划分相关内控流程；
- 4、查阅公司向国家税务总局成都市武侯区税务局备案文件、国家税务总局成都市武侯区税务局出具的说明，访谈国家税务总局成都市武侯区税务局；
- 5、查询同行业可比公司信息，对成都周边和其他产业园区进行访谈；
- 6、查询同行业可比公司收入确认政策并与公司进行比较，评价新收入准则对公司收入确认的影响；
- 7、复核发行人模拟编报假设对企业综合服务费按免租期进行调整的比较财务报表。

（二）核查意见

经核查，保荐机构、申报会计师认为：

- 1、不同客户类别对于其入驻园区的总价存在差异；租金、企业综合服务费

各自的定价依据合理、划分原因合理且具有必要性；

2、发行人不存在通过收入类别调整以减少应缴房产税额的情形，不存在与税款缴纳相关的合规风险，同行业公司存在类似的划分行为及税款缴纳方式；

3、发行人综合服务费会计政策符合《企业会计准则》的相关规定，与同行业可比公司不存在差异；假设对企业综合服务费按免租期进行调整对公司财务报表影响较小；

4、新收入准则下，企业综合服务不应当按照提供服务的具体性质、次数单独确认为合同履约义务，新收入准则对发行人收入确认不具有重大影响。

问题 6.

关于转让非经营性资产。2018 年 6 月，发行人与西部智谷公司签署《资产转让协议》，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。发行人认为，出售的相关资产主要包括地下工程、燃气管道、配套设施等，系发行人作为政府平台公司期间所承建，与产业园区经营不相关。反馈意见回复显示，本次交易采用重置成本法对转让资产进行了评估，本次转让价格参考评估原值 10,789.81 万元作价。

请发行人：（1）结合非经营性资产的地理位置、具体构成、主要功能等，补充披露相关资产是否系其对应的地上建筑物正常运营所必须的资产，发行人判断相关资产属于非经营性资产、与产业园区经营不相关的具体依据，将非经营性资产列报于固定资产是否符合《企业会计准则》的相关规定；（2）补充披露发行人出售非经营性资产是否需要履行招投标或其他必要程序，出售资产的相关程序是否合法合规，是否存在关联方利益输送情形；（3）补充披露西部智谷公司受让发行人非经营性资产的原因及商业合理性，发行人未向其他受让方进行转让的原因；（4）补充披露采用重置成本法进行资产评估的主要考量，相关参数选取是否合理、谨慎。

请保荐人、申报会计师核查上述事项并发表明确意见。

回复

一、结合非经营性资产的地理位置、具体构成、主要功能等，补充披露相关资产是否系其对应的地上建筑物正常运营所必须的资产，发行人判断相关资产属于非经营性资产、与产业园区经营不相关的具体依据，将非经营性资产列报于固定资产是否符合《企业会计准则》的相关规定

（一）结合非经营性资产的地理位置、具体构成、主要功能，补充披露相关资产是否系其对应的地上建筑物正常运营所必须的资产，公司判断相关资产属于非经营性资产、与产业园区经营不相关的具体依据

非经营性资产地理位置主要位于西部智谷园区周边，主要系园区周边道路及配套市政设施。具体情况如下：

序号	项目名称/标段	评估原值 (万元)	评估净值 (万元)	地理位置	具体构成	主要功能
1	武兴五路、武科西五路10KV 线路下地工程	341.86	259.81	武兴五路、武科西五路	电杆拆除，电缆下地	电杆拆除，电缆下地
2	武侯科技园二期武科西五路（西部智谷专线 I 线）D219*6.4 中压燃气管道工程	117.81	97.78	武科西五路	燃气管	供气管道
3	武侯科技园二期武兴五路（西部智谷专线 II 线）D219*6.4 中压燃气管道工程	80.71	66.99	武兴五路	燃气管	供气管道
4	B 区五组团 1250KVA 电缆改接施工合同	8.95	7.52	武科西五路	电缆线	供 5 组团用电
5	武科东一路、三路、四路，武兴一路、二路等道路	6,503.56	5,028.59	武青南路以东，武科西四路以南，三环路以西，武侯大道以北	道路、排水、电力浅沟、路灯、交安、绿化及配套管网	构建市政交通路网，完善基础设施配套，方便出行
6	110KV 铁佛变电站 10KV 间隔扩建市民中心工程（武侯区市民中心装修工程第二电源配电项目）	860.41	739.96	铁佛变电站	10KV 间隔扩建	武侯区市民中心装修工程第二电源
7	西部智谷(一期)城市湿地景观、绿化工程	1,464.79	1,259.72	西部智谷 A 区旁	景观绿化	提升周边环境

8	西部智谷市民中心第二电源电缆通道疏通及桥架安装工程	17.64	14.82	武侯大道铁佛段	电力通道疏通及新建	武侯区市民中心装修工程第二电源外线通道
9	市民中心 23 号楼屋面防水整改工程[注]	13.68	11.67	西部智谷 B 区	防水整改施工	房屋维修
10	龙井片区 315KVA 变压器安装工程	23.50	17.39	七里大道与智远大道路口	315KVA 变压器 1 台	为周边路网提供照明、交安用电
11	10KV 铁竹路华远支 8、9 号杆迁移	13.43	10.20	武兴四路与武科西二路口	2 基电杆迁改	拆迁障碍迁改,以便武兴四路修建
12	相关工程费用	1,343.48	1,343.48		评审、设计、利息费等	
合计		10,789.82	8,857.93			

注：市民中心 23 号楼屋面防水整改工程属西部智谷 B 区，由发行人推荐西部智谷公司工程人员进行维修，由于人员操作失误导致屋面出现漏水问题，经协商，相应损失由西部智谷公司承担。

上述资产系武侯高新作为政府平台公司（武侯工投）期间承建，是武侯工投作为平台公司时因承担政府职能形成的资产。上述资产与产业园区经营不相关，是非经营性资产，主要原因如下：

1、资产性质：上述资产主要为周边道路、市政配套及拆改工程等，系给社会公众使用或享用的公共基础设施，非营利性资产，亦非产业园运营所需资产。

2、所在位置：上述资产分散于武侯区城区内，不在西部智谷园区内，而产业园区运营资产是西部智谷园区内地上、地下建筑物。

上表中的资产不位于西部智谷园区内，且从资产性质上不构成园区经营资产，故作为非经营资产。

（二）将非经营性资产列报于固定资产是否符合《企业会计准则》的相关规定

根据《企业会计准则第 4 号——固定资产》规定，固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：（1）为生产商品提供劳务、出租或经营管理而持有的；（2）使用寿命超过一个会计年度。

上述非经营性资产出售的原因及商业和商业合理性详见本审核问询函回复之“问题6”之“三、补充披露西部智谷公司受让公司非经营性资产的原因及商业合理性，发行人未向其他受让方进行转让的原因”。由于发行人前身武侯工投公司的作为政府平台公司的特殊性，上述资产在其作为平台公司期间修建，建成后构成武侯工投公司固定资产，故列报于固定资产，符合《企业会计准则》的规定，报告期末已全部清理完毕。

（三）补充披露

发行人已于《招股说明书》中“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联交易”之“（二）偶发性关联交易”之“2、将非经营性资产出售给西部智谷公司”补充披露如下内容：

“2、将非经营性资产出售给西部智谷公司

（1）非经营性资产基本情况

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，具体情况如下：

序号	项目名称/标段	评估原值 (万元)	评估净值 (万元)	地理位置	具体构成	主要功能
1	武兴五路、武科西五路 10KV 线路下地工程	341.86	259.81	武兴五路、武 科西五路	电杆拆除，电 缆下地	电杆拆除，电缆下地
2	武侯科技园二期武科 西五路（西部智谷专线 I 线）D219*6.4 中压燃 气管道工程	117.81	97.78	武科西五路	燃气管	供气管道
3	武侯科技园二期武兴	80.71	66.99	武兴五路	燃气管	供气管道

	五路(西部智谷专线 II 线)D219*6.4 中压燃气管道工程					
4	B 区五组团 1250KVA 电缆改接施工合同	8.95	7.52	武科西五路	电缆线	供 5 组团用电
5	武科东一路、三路、四路, 武兴一路、二路等道路	6,503.56	5,028.59	武青南路以东, 武科西四路以南, 三环路以西, 武侯大道以北	道路、排水、电力浅沟、路灯、交安、绿化及配套管网	构建市政交通路网, 完善基础设施配套, 方便出行
6	110KV 铁佛变电站 10KV 间隔扩建市民中心工程(武侯区市民中心装修工程第二电源配电项目)	860.41	739.96	铁佛变电站	10KV 间隔扩建	武侯区市民中心装修工程第二电源
7	西部智谷(一期)城市湿地景观、绿化工程	1,464.79	1,259.72	西部智谷 A 区旁	景观绿化	提升周边环境
8	西部智谷市民中心第二电源电缆通道疏通及桥架安装工程	17.64	14.82	武侯大道铁佛段	电力通道疏通及新建	武侯区市民中心装修工程第二电源外线通道
9	市民中心 23 号楼屋面防水整改工程[注]	13.68	11.67	西部智谷 B 区	防水整改施工	房屋维修
10	龙井片区 315KVA 变压器安装工程	23.50	17.39	七里大道与智远大道路口	315KVA 变压器 1 台	为周边路网提供照明、交安用电
11	10KV 铁竹路华远支 8、9 号杆迁移	13.43	10.20	武兴四路与武科西二路路口	2 基电杆迁改	拆迁障碍迁改, 以便武兴四路修建
12	相关工程费用	1,343.48	1,343.48		评审、设计、利息费等	
合计		10,789.82	8,857.93			

注：市民中心 23 号楼屋面防水整改工程属西部智谷 B 区，由发行人推荐西部智谷公司工程人员进行维修，由于人员操作失误导致屋面出现漏水问题，经协商，相应损失由西部智谷公司承担。

(2) 认定为非经营性资产并按照固定资产列报的原因

上述资产系武侯高新作为政府平台公司（武侯工投）期间承建，是武侯工投作为平台公司时因承担政府职能形成的资产。上述资产与产业园区经营不相关，是非经营性资产，主要原因如下：

1) 资产性质：上述资产主要为周边道路、市政配套及拆改工程等，系给社会公众使用或享用的公共基础设施，非营利性资产，亦非产业园运营所需资产。

2) 所在位置：上述资产分散于武侯区城区内，不在西部智谷园区内，而产业园区运营资产是西部智谷园区内地上、地下建筑物。

上表中的资产不位于西部智谷园区内，且从资产性质上不构成园区经营资产，故作为非经营资产。

根据《企业会计准则第 4 号——固定资产》规定，固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品提供劳务、出租或经营管理而持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。上述资产在其作为平台公司期间修建，建成后构成武侯工投公司固定资产，故列报于固定资产，符合《企业会计准则》的规定，报告期末已全部清理完毕。”

二、补充披露公司出售非经营性资产是否需要履行招投标或其他必要程序，出售资产的相关程序是否合法合规，是否存在关联方利益输送情形

根据《企业国有资产交易监督管理办法》规定：涉及国家出资企业内部或特定行业的资产转让，确需在国有及国有控股、国有实际控制企业之间非公开转让的，由转让方逐级报国家出资企业审核批准。

本次非经营性资产出售实际是武侯工投改制后对非经营资产后续进一步清理剥离，已经《成都市武侯区人民政府常务会议纪要》（第 91 次常务会议）和《中共成都市武侯区委常委会纪要》（六届第 113 次）审议同意，根据相关规定，无需履行招投标程序。

同时，向西部智谷公司出售非经营性资产构成关联交易，根据发行人《关联交易管理制度》规定，发行人的关联交易包括向关联方购买或者出售资产，关联交易决策应经董事会、股东大会审议。

2018 年 6 月，发行人向西部智谷公司出售非经营性资产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。本次转让的交易价格为 107,898,109.46 元，转让价格参考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），转让标的资产账面价值为 94,864,397.10 元，评估原值为 107,898,109.46 元，评估净值为 88,579,263.76 元。因该部分经营性资产由发行人作为平台公司期间承建，不应由发行人最终承担其建设成本以及相应的折旧，故采用评估原值作为定价依据，交易价格与评估原值一致，较该部分资产账面原值溢价 9.35%，交易价格公允。

西部智谷公司受让发行人非经营性资产系武侯工投改制后对非经营资产后续进一步清理剥离，出售原因具有合理性。发行人出售资产的相关程序符合公司相关规定，转让定价公允，不存在关联方利益输送情形。

发行人已于《招股说明书》中“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联交易”之“（二）偶发性关联交易”之“2、将非经营性资产出售给西部智谷公司”补充披露如下内容：

“（3）本次转让履行的相关程序

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。

根据《企业国有资产交易监督管理办法》规定：涉及国家出资企业内部或特定行业的资产转让，确需在国有及国有控股、国有实际控制企业之间非公开转让的，由转让方逐级报国家出资企业审核批准。

本次非经营性资产出售实际是武侯工投改制后对非经营资产后续进一步清理剥离，已经《成都市武侯区人民政府常务会议纪要》（第 91 次常务会议）和《中共成都市武侯区委常委会纪要》（六届第 113 次）审议同意，根据相关规定，无需履行招投标程序。

同时，向西部智谷公司出售非经营性资产构成关联交易，根据公司《关联交易管理制度》规定，公司的关联交易包括向关联方购买或者出售资产，关联交易决策应经董事会、股东大会审议。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。转让标的资产账面价值为 94,864,397.10 元,评估原值为 107,898,109.46 元,评估净值为 88,579,263.76 元。因该部分经营性资产由公司作为平台公司期间承建,不应由公司最终承担其建设成本以及相应的折旧,故采用评估原值作为定价依据,交易价格与评估原值一致,较该部分资产账面原值溢价 9.35%,交易价格公允。西部智谷公司受让公司非经营性资产事项不存在关联方利益输送情形。”

三、补充披露西部智谷公司受让公司非经营性资产的原因及商业合理性,公司未向其他受让方进行转让的原因

2016 年 4 月,武侯工投向武侯区政府提交《成都武侯工业园投资投资开发有限公司关于股份制改造相关事宜的请示》(成武工投〔2016〕9 号),2016 年 5 月经《成都市武侯区人民政府常务会议纪要》(第 91 次常务会议)和《中共成都市武侯区委常委会纪要》(六届第 113 次)审议同意,武侯工投启动股份制改制及新三板挂牌工作。

2016 年为推进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政府职能相关工作。由于武侯工投作为平台公司时承担了较多的政府职能,负债和资产剥离时很难短期内一次处理完毕,故武侯工投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,武侯工投后续又陆续清理出部分应剥离资产。

发行人 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,为发行人作为政府平台公司期间承建,其改制后政府职能相关工作由西部智谷公司承担,因此向西部智谷公司出售该非经营性资产。

发行人已于《招股说明书》中“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联交易”之“(二)偶发性关联交易”之“2、将非经营性资产出售给西部智谷公司”之“(1)非经营性资产基本情况”补充披露如下内容:

“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,其改制后政府职

能相关工作由西部智谷公司承担，因此向西部智谷公司出售该非经营性资产，具有商业合理性。”

四、补充披露采用重置成本法进行资产评估的主要考量，相关参数选取是否合理、谨慎

发行人已于《招股说明书》中“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联交易”之“（二）偶发性关联交易”之“2、将非经营性资产出售给西部智谷公司”补充披露如下内容：

“（4）选取的评估方法

本次资产评估目的系因拟转让资产事宜，向委托方提供资产占有方所申报资产的市场价值参考。

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法三种，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件对评估方法进行适用性分析。

因本次评估资产具有非经营性特点，不适用收益现值法；同时资产具有特殊性，无法取得评估对象与在评估时点近期有过类似交易相同或类似资产进行比较，不适用市场比较法。根据本次评估范围各项资产的特点和评估人员所收集的资料，确定选取重置成本法，具有合理性。

重置成本法下，主要的评估相关参数包括重置价值和成新率。重置价值通过采用类比法确定其建安工程造价，以类似工程单位造价为基础，在根据差异程度进行修正，并考虑相关税费。

成新率采用使用年限法和现场勘查成新率确定综合成新率。根据上述资产折旧年限计算的成新率介于 80%-90%之间，评估使用的综合成新率介于 74%-86%之间。本次评估相关参数的选取合理、谨慎。”

五、请保荐人、申报会计师核查上述事项并发表明确意见。

（一）核查程序

1、获取并查阅发行人与西部智谷公司签订的《资产转让协议》，转让原因及合理性；

2、了解转让资产明细情况，列报是否符合《企业会计准则》的相关规定；

3、获取并查阅相关董事会及股东大会文件，检查出售资产的相关程序是否合法合规；

4、获取并查阅《非经营性资产评估报告》，评价与交易价格的公允性，复核评估方法及相关参数。

（二）核查意见

经核查，保荐机构、申报会计师认为：

1、上述资产为发行人作为政府平台公司期间修建，不在西部智谷园区内，与产业园区经营不相关，属于非经营性资产；将非经营性资产列报于固定资产符合《企业会计准则》的相关规定；

2、发行人出售非经营性资产不需要履行招投标程序，需要履行关联方交易决策程序，发行人出售资产的相关程序合法合规，不存在关联方利益输送情形；

3、发行人向西部智谷公司主要原因是，本次非经营性资产出售实际是武侯工投改制后对非经营资产后续进一步清理剥离，根据相关决议，应由西部智谷公司承担；

4、考虑评估资产特点和评估所能收集资料，本次出售资产采用重置成本法进行评估，经复核，相关参数选取合理、谨慎。

问题 7.

关于购买西部智谷文创园区经营权。西部智谷公司于 2018 年 8 月与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。为解决消除同业竞争问题，2019 年 5 月，发行人与西部智谷公司签署《经营权转让协议》，发行人以 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，转让期间为 2019 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

请发行人：（1）结合《融资租赁合同》的主要条款，披露《融资租赁合同》到期前发行人受让西部智谷 C 区经营权是否存在障碍，《融资租赁合同》到期后

相关房产的所有权归属以及西部智谷 C 区能否顺利转让给发行人；（2）鉴于发行人将相关园区用于融资租赁的交易时点为 2018 年 8 月，处于报告期内，请发行人补充披露未将相关园区直接转让予发行人以消除同业竞争，而是选择将相关园区用于融资租赁后再向发行人转让经营权的原因及合理性；（3）补充披露西部智谷产业园 C 区地上建筑物收益权的评估过程，包括但不限于评估方法、主要评估参数及其选取依据、不同评估方法的评估差异及选取依据。

请保荐人、申报会计师核查上述事项并发表明确意见。

回复：

一、结合《融资租赁合同》的主要条款，披露《融资租赁合同》到期前发行人受让西部智谷 C 区经营权是否存在障碍，《融资租赁合同》到期后相关房产的所有权归属以及西部智谷 C 区能否顺利转让给发行人

发行人已于《招股说明书》中“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联交易”之“（二）偶发性关联交易”之“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”补充披露如下内容：

“（2）《融资租赁合同》到期前公司受让西部智谷 C 区经营权不存在障碍，到期后相关房产的所有权归属以及西部智谷 C 区能顺利转让给发行人

2018 年 8 月，西部智谷公司（承租人）与渝农商金融租赁有限公司（以下简称渝农商租赁公司，出租人）签订的《融资租赁合同》主要条款列示如下：

条款	具体内容
合同性质	融资租赁（售后回租）方式
租赁物的买卖与交付	出租人向承租人支付租赁物购买价款 50000 万元。 出租人向承租人实际支付租赁物购买价款之时，即视为承租人已履行本合同项下交付买卖标的的义务，同时，出租人亦已履行了本合同项下交付租赁物的义务，两项交付同时完成。
租赁期与租金	租赁期为自起租日起至届满 60 个月的期间； 承租人按照《实际租金支付表》，共分 10 期支付。
租赁物的所有权	出租人向承租人实际支付全额租赁物购买价款之时，即成为租赁物的唯一所有权人。
违约	下列情形，构成承租人违约： （1）承租人未按时、足额支付任何一笔到期租金或其他款项； （2）出租人向承租人支付租赁物购买价款的先决条件未在合同约定的付款期内全部满足；

	(3) 未经出租人实现书面同意, 承租人将租赁物转让、转租、抵押、质押、投资入股、迁离约定使用地点; (4) 出租人未取得租赁物所有权或在本合同期限内丧失租赁物所有权; (5) 承租人向出租人作出的任何陈述、承诺、保证或其他书面声明被证明为虚假; (6) 承租人违反本合同约定的投保、理赔与保险等相关义务; (7) 承租人未履行与担保相关的义务; (9) 承租人怠于履行本合同约定的义务, 包括但不限于合理使用、维护、保养、更换租赁物; (9) 承租人为逃避债务转移财产、抽逃资金, 或者在履行本合同中有任何欺诈行为, 以及存在其他出租人认为承租人已经丧失或者可能丧失履行能力的情况。 承租人未按本合同约定及时足额支付任何一笔租金, 经出租人催告 10 日内仍未支付的, 出租人有权: (1) 宣布本合同项下承租人的各项支付义务全部到齐, 并要求承租人于到期之日立即支付到期未付租金、全部剩余租金、留购价款及全部其他应付款项; 承租人付清全部款项后取得租赁物所有权; (2) 按照合同相关约定提前终止本合同收回租赁物。 承租人出现本合同约定的违约情形, 出租人有权采取一项或多项措施: (1) 要求承租人立即停止违约行为并采取纠正/补救措施; (2) 要求租赁物服务商停止相关服务、尽取承租人使用租赁物, 且不对承租人因此遭受到的损失承担任何责任; (3) 要求承租人提供令出租人满意的其它担保; (4) 提前终止本合同; (5) 要求承租人立即返还租赁物或无需经过司法承租直接取回租赁物; (6) 要求承租人赔偿出租人因承租人的违约行为而受到的全部损失。
合同权利义务的转让	本合同期内, 出租人有权将本合同项下出租人的全部或部分权利和以及租赁物的所有权转让给第三方, 有权将本合同项下出租人的全部或部分权利质押给第三方, 或将租赁物抵押/质押给第三方出租人的上述转让、质押或抵押行为不影响承租人在本合同项下的权利和义务。承租人确认, 出租人行使上述权益已于本合同签署时获得承租人的同意, 承租人将积极配合出租人上述权利的行使且不主张对租赁物享有优先购买权。 未经出租人书面同意, 承租人不得转让本合同项下的任何权利或义务。
租赁期届满的选择	租赁期届满, 在承租人已向出租人付清本合同项下其应支付的全部款项的情形下, 承租人向出租人支付留购价款 1 万元后取得租赁物的所有权。

根据《融资租赁合同》, 租赁期限为 2018 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 31 日; 根据《经营权转让合同》, 公司取得西部智谷 C 区经营权的期间为 2019 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

根据《融资租赁合同》合同权利义务的转让条款, 西部智谷公司在将西部智谷 C 区经营权转让给公司时, 需取得渝农商金融租赁有限公司书面同意, 在

经营权转让时，西部智谷公司已取得渝农商金融租赁有限公司出具的同意经营权转让的《回函》，同时，经营权到期日晚于租赁期限到期日，到期前公司受让西部智谷 C 区经营权不存在障碍。

根据《融资租赁合同条》相关条款的违约、租赁期届满的选择等条款及约定，目前西部智谷公司未出现未按合同约定及时足额支付租金的情形，且租赁期届满将会向出租人支付留购价后取得租赁物的所有权。

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，将向公司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。

《融资租赁合同》到期后西部智谷公司将通过支付留购款方式取得相关房产的所有权，预计西部智谷 C 区转让给公司能够顺利完成。”

二、鉴于发行人将相关园区用于融资租赁的交易时点为 2018 年 8 月，处于报告期内，请发行人补充披露未将相关园区直接转让予发行人以消除同业竞争，而是选择将相关园区用于融资租赁后再向发行人转让经营权的原因及合理性

发行人已于《招股说明书》中“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联交易”之“（二）偶发性关联交易”之“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”补充披露如下内容：

“（3）相关园区用于融资租赁后再向发行人转让经营权的原因及合理性

西部智谷公司与渝农商金融租赁有限公司签订的《融资租赁合同》签署日期为 2018 年 8 月 22 日。2019 年，本次发行相关中介机构通过尽职调查发现西部智谷公司经营西部智谷 C 区存在同业竞争问题，为解决同业竞争问题，公司提出通过转让方式购买西部智谷 C 区相关资产。

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》，对公司取得西部智谷 C 区资产所有权权属形成障碍。因此公司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，待资产可交易后再以购买所有权的方式分步完成购买。

因此，公司选择将相关园区用于融资租赁后再向公司转让经营权的方式解决同业竞争，具有合理性。”

三、补充披露西部智谷产业园 C 区地上建筑物收益权的评估过程，包括但不限于评估方法、主要评估参数及其选取依据、不同评估方法的评估差异及选取依据

发行人已于《招股说明书》中“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联交易”之“（二）偶发性关联交易”之“3、收购西部智谷文创产业聚集区及配套服务区经营权”补充披露如下内容：

“（4）选取的评估方法及参数

1) 评估方法选取及依据

本次评估目的为西部智谷公司拟出售西部智谷 C 区地上建筑物收益权，对该区域 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日的地上建筑物收益权进行评估，为拟出售收益权行为提供价值参考依据。评估的价值类型为市场价值。

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法三种，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等对评估方法进行适用性分析。本次评估对象为建筑物收益权，建筑物收益权中建筑物个体因素影响较大，同时交易涉及资金量较大，类似的商业规模、收益期限相近的案例极少，因此不适用市场法评估。

本次评估对象为收益权，成本法不能体现收益的价值，因此不适宜采用成本法评估。

本次评估对象为收益权，其价值内涵为收益，适宜采用收益法评估。

2) 主要评估参数及其选取依据

根据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），收益权评估明细表如下：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
营业收入	1,885.67	2,369.43	2,475.28	2,560.08	2634.54	11,925.00
付现营业成本	45.81	8.47	9.47	10.47	11.47	85.69
销售费用						
管理费用						
扣除付现成本和期间费用后的收入净额	1,839.86	2,360.96	2,465.81	2,549.61	2623.07	11,839.31
税金及附加	355.07	344.31	354.23	361.48	370.93	1,786.02
收益权净现金流量	1484.79	2016.65	2111.58	2188.14	2252.15	10,053.31
折现率	6%	6%	6%	6%	6%	
折旧年限	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现系数	0.9713	0.9163	0.8644	0.8155	0.7693	
收益权净现金流现值	1442.18	1847.86	1825.25	1784.43	1732.58	8,632.30

主要评估参数包括：收益现金流，付现成本（含付现营业成本、税金及附加、管理费用、销售费用）、折现率、评估设定收益年期。

① 营业收入：评估时依据各楼栋已有租赁及服务合同，在假定续租的情况下，考虑租金及服务费单价增长率及资产可租赁面积进行确定。因西部智谷 C 区经营权转让前即委托公司运营并收取 10%委托运营费，故转让前后相关业务人员数量及费用保持不变，无新增成本费用。随着经营权转让及 2020 年 1 月委托运营协议解除后公司将不再收取 10%委托运营费，造成公司成本及期间费用增加，在评估测算时按 10%扣减营业收入。

② 付现营业成本：因西部智谷 C 区经营权转让前即委托公司运营并收取 10%委托运营费，故转让前后相关业务人员数量及成本保持不变，无新增成本。在评估测算时已按 10%扣减营业收入，故评估时不再考虑上述营业成本；同时西部智谷 C 区入驻率大于 85%，无需支付物业费，故评估时仅考虑新增日常零星服务费、维修费等，故金额较小。

③ 税金及附加：税金及附加中房产税、土地使用税由资产所有人缴纳，租金及服务费收入销项税与经营权购买进项税抵消扣不存在应交增值税，故评估

时无需考虑税金及附加。

④ 管理费用、销售费用：因西部智谷 C 区经营权转让前即委托公司运营并收取 10%委托运营费，假定转让前后相关业务人员数量及费用保持不变，无新增期间费用。在评估测算时已按 10%扣减营业收入，故评估时不再考虑管理费用、销售费用。

⑤ 折现率：根据资产实施过程中的风险因素及货币时间价值等因素合理估算折现率。计算过程如下：

折现率选值一览表：

风险系数	安全利率	风险调整值	折现率
低	1.50%	0-2.5%	1.5%-4.0%
中	1.50%	2.5%-5%	4.00%-6.50%
高	1.50%	5%-7.5%	6.50%-9.00%
投机	1.50%	>7.5%	>9%

折现率采用安全利率加风险调整值法确定，安全利率加风险调整值法是以安全利率加上风险调整值作为折现率：

项目	取值	取值依据
安全利率	1.50%	一年期定期存款
风险调整值	4.50%	区房地产市场状况及估价对象的具体情况，另外本项目为整租，目前亦存在应收款现象。
合计	6.00%	

”

四、请保荐人、申报会计师核查上述事项并发表明确意见

（一）核查程序

保荐机构及申报会计师履行了以下核查程序：

- 1、获取并查阅《融资租赁合同》主要条款。
- 2、了解经营权转让的背景及原因。
- 3、获取并检查《西部智谷 C 区地上建筑物收益权资产评估报告》，复核评估

方法、主要评估参数及其选取依据是否合理。

（二）核查意见

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

1、《融资租赁合同》到期前发行人受让西部智谷 C 区经营权不存在障碍；《融资租赁合同》到期后西部智谷公司将通过支付留购款方式取得相关房产的所有权，预计西部智谷 C 区转让给发行人能够顺利完成。

2、发行人选择将相关园区用于融资租赁后再向发行人转让经营权的方式解决同业竞争具有合理性。

3、西部智谷产业园 C 区地上建筑物收益权的评估方法、主要评估参数及其选取依据合理。

问题 8.

关于收购智汇恒科技 100%股权。2019 年 7 月 24 日，武科实业与发行人签订《股权转让协议》，武科实业将其持有的智汇恒科技 100%股权转让给发行人，转让对价以 2019 年 7 月 4 日作为评估基准日的股权评估值为依据，转让价格为 843.59 万元。本次变更后，智汇恒科技成为发行人的全资子公司。本次收购前，武科实业负责 C8 地块的前期相关土地工作。发行人拟将 C8 地块用于募投项目“智·C8 文化创意产业园”。

请发行人补充披露：（1）智汇恒科技从设立到被收购仅 1 个多月，但收购价款低于其设立时出资金额的原因及合理性；（2）智汇恒科技于合并日的主要资产及负债，涉及对外借款的，请披露借款金额、期限、利率及债权人；（3）智汇恒科技 100%股权的评估过程，包括但不限于评估方法、主要评估参数及其选取依据、不同评估方法的评估差异及选取依据；（4）“武科实业负责 C8 地块的前期相关土地工作”的具体含义，并结合 C8 地块目前的开发状态进一步披露交易价格的合理性；（5）发行人收购武科实业交易所涉及的主要税款，是否涉及土地增值税，相关税款是否已足额缴纳。

请保荐人、申报会计师核查上述事项并发表明确意见。

一、智汇恒科技从设立到被收购仅 1 个多月，但收购价款低于其设立时出资金额的原因及合理性

发行人已于《招股说明书》中“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联交易”之“(二)偶发性关联交易”之“4、收购智汇恒科技 100.00%的股权”补充披露如下内容：

“(2) 收购价款低于其设立时出资金额的原因及合理性

收购价款低于其设立时出资金额的原因主要系智汇恒科技成立至被收购期间发生开办费用及支付武科实业资金拆借利息费用，上述费用合计金额 6.41 万元，由此导致净资产低于出资额所致。

本次收购参考国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的《成都武科实业有限公司拟股权转让所涉及的成都武侯智汇恒科技有限公司股东权益权益价值资产评估报告》（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 843.59 万元作为转让对价。评估基准日，智汇恒科技净资产为 843.59 万元，未评估增值。”

二、智汇恒科技于合并日的主要资产及负债，涉及对外借款的，请披露借款金额、期限、利率及债权人

发行人已于《招股说明书》中“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联交易”之“(二)偶发性关联交易”之“4、收购智汇恒科技 100.00%的股权”补充披露如下内容：

“(3) 智汇恒科技于合并日的主要资产及负债

智汇恒科技合并日的主要资产及负债情况如下：

单位：万元

项 目	合并日资产 及负债金额	具体内容
资产	2,448.95	
货币资金	809.99	
预付款项	39.96	预付 C8 地块购买交易费用

其他应收款	1,599.00	土地竞买保证金
负债	1,605.36	
其他应付款	1,605.36	应付母公司武科实业拆借款
净资产	843.59	
实收资本	850.00	
未分配利润	-6.41	

合并日，智汇恒科技存在向母公司武科实业拆借款，用于支付土地购买竞买保证金，具体情况如下：

单位：万元

债权人	拆借金额	起始日	到期日	利率
武科实业	1,599.00	2019.6.13	2019.7.26	6.6%

”

三、智汇恒科技 100%股权的评估过程，包括但不限于评估方法、主要评估参数及其选取依据、不同评估方法的评估差异及选取依据

发行人已于《招股说明书》中“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联交易”之“（二）偶发性关联交易”之“4、收购智汇恒科技 100.00%的股权”补充披露如下内容：

“（4）选取的评估方法及参数

1) 评估方法选取及依据

本次评估目的为武科实业公司拟实施股权转让提供价值参考依据。评估价值类型为智汇恒公司全部股东权益在基准日的市场价值。

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法三种，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等对评估方法进行适用性分析。

本次评估对象为智汇恒科技股权权益价值，由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故不宜采用市场法评估。

智汇恒科技成立于 2019 年 6 月，截止评估基准日尚未制定具体经营方案，只发生了前期企业开办费用，未来的经营和收益确认较大不确定性，因此不宜采用收益法评估。

资产基础法以资产负债表为基础，从资产成本角度出发，以各单项资产、负债及表外资产的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产。

通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析，确定采用资产基础法进行评估。

2) 主要评估参数及其选取依据

货币资金：以经核实后的账面价值确认评估价值。

应收款项：包括预付和其他应收款，在应收款项核实无误的基础上，借助历史资料 and 现在了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回首情况、欠款人资金、信用和经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

负债：在各类负债核实的基础上，根据承担负债的账面金额确定评估值。

截至评估基准日，智汇恒科技净资产账面价值为 843.59 万元，评估值为 843.59 亿元，无评估增值。”

四、“武科实业负责 C8 地块的前期相关土地工作”的具体含义，并结合 C8 地块目前的开发状态进一步披露交易价格的合理性

（一）“武科实业负责 C8 地块的前期相关土地工作”的具体含义

“武科实业负责 C8 地块的前期相关土地工作”具体是指在收购智汇恒科技前，武科实业负责“智·C8 文化创意产业园”前期编制可行性研究报告、项目备案、土地取得等相关工作，不参与后续项目建设。

（二）结合 C8 地块目前的开发状态进一步披露交易价格的合理性

发行人已于《招股说明书》中“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联

交易”之“(二)偶发性关联交易”之“4、收购智汇恒科技 100.00%的股权”补充披露如下内容：

“ (5) C8 地块开发进度及交易价格的合理性

2019 年及 2020 年 1-6 月，C8 地块项目进度如下：

1) 2020 年 1-6 月

单位：万元

工程名称	预算数	期末数	工程累计投入占 预算比例 (%)	工程进度 (%)
智·C8 文化创意产业园	73,737.53	745.79	1.01	1.01

2) 2019 年度

单位：万元

工程名称	预算数	期末数	工程累计投入占 预算比例 (%)	工程进度 (%)
智·C8 文化创意产业园	73,737.53	172.48	0.23	0.23

2019 年 6 月 17 日，智汇恒科技以出让方式通过挂牌方式竞得位于武侯区金花街道瓦房村三、四组 35523.73 平方米土地，成交金额 79,928,400.00 元。截至收购时，智汇恒科技尚未支付上述土地价款；

2020 年 3 月 16 日，C8 地块取得不动产权证书；

根据各阶段 C8 地块进度，项目仍处于较为前期阶段，收购时并未因建设或项目收益产生大额增值，收购价格参考经净资产作价合理。”

五、发行人收购武科实业交易所涉及的主要税款，是否涉及土地增值税，相关税款是否已足额缴纳

发行人已于《招股说明书》中“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联交易”之“(二)偶发性关联交易”之“4、收购智汇恒科技 100.00%的股权”补充披露如下内容：

“(6) 该项交易涉及的税收事项

武科实业交易所涉及的主要税款是企业所得税、印花税，本次交易不土地增值税。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第二条规定：“转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称转让房地产）并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人，应依照本条例缴纳土地增值税”。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第二条规定：“条例第二条所称的转让国有土地使用权、地上的建筑物及其他附着物并取得收入，是指以出售或者其他方式有偿转让房地产的行为。不包括以继承，赠与方式无偿转让房地产的行为。”

房地产转让行为属于土地增值税应税范围。由于本次交易时智汇恒科技尚未完成土地款支付，尚未取得土地使用权；且本次交易中股权转让并不导致土地使用权的转让，故本次交易股权转让不属于土地增值税应税范围，不涉及土地增值税。”

六、请保荐人、申报会计师核查上述事项并发表明确意见

（一）核查程序

保荐机构及申报会计师履行了以下核查程序：

- 1、获取并查阅《股权转让协议》、智汇恒科技的《审计报告》。
- 2、了解智汇恒科技转让的背景及原因。
- 3、获取并检查《成都武侯智汇恒科技有限公司股东权益权益价值资产评估报告》，复核评估方法、主要评估参数及其选取依据是否合理。
- 4、了解武科实业 C8 地块前期工作内容和 C8 地块目前的开发状态。

（二）核查意见

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

- 1、智汇恒科技收购价款低于其设立时出资金额的原因具有合理性。

2、合并日智汇恒科技存在向武科实业拆借款，借款金额、期限、利率及债权人明细准确。

3、智汇恒科技 100%股权的评估方法、主要评估参数及其选取依据合理。

4、收购智汇恒科技前，武科实业负责“智·C8 文化创意产业园”前期编制可行性研究报告、项目备案、土地取得等相关工作，不参与后续项目建设。根据 C8 地块目前的开发状态，交易价格具有合理性。

5、本次收购智汇恒科技股权，武科实业不涉及缴纳土地增值税。

问题 9

关于绵阳智汇三新。2019 年，发行人通过公开招标方式获得为梓州织造产业园提供园区运营管理服务的合同，应招标文件要求，发行人需向合资公司提供借款。2019 年 2 月发行人与三台工投共同设立绵阳智汇三新，发行人以货币出资 999.9808 万元持有 7.74%股权，三台工投以土地使用权出资 11,928.0192 万元持有 92.26%股权。2019 年 5 月，发行人与绵阳智汇三新签订《最高额借款合同》，在 2019 年 5 月 21 日至 2022 年 5 月 20 日的借款额度有效期内，发行人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 年末，发行人货币资金余额约为 2.14 亿元。

请发行人：（1）补充披露向绵阳智汇三新提供借款的资金来源；（2）补充披露截至回复日，发行人累计向绵阳智汇三新提供借款的金额及偿还情况，绵阳智汇三新的还款来源及针对未来可能新发生借款的计划还款来源；（3）发行人是否存在对绵阳智汇三新“债转股”的安排，绵阳智汇三新是否存在业绩对赌承诺或类似安排。

请保荐人、申报会计师核查上述事项并发表明确意见。

回复

一、补充披露向绵阳智汇三新提供借款的资金来源

发行人已于《招股说明书》中“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联交易”之“（二）偶发性关联交易”之“5、向绵阳智汇三新提供借款”补充披露

如下内容：

“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9,000.00万元，提供委托贷款的资金来源为发行人自有资金。”

二、补充披露截至回复日，发行人累计向绵阳智汇三新提供借款的金额及偿还情况，绵阳智汇三新的还款来源及针对未来可能新发生借款的计划还款来源

（一）发行人累计向绵阳智汇三新提供借款的金额及偿还情况

2019年5月21日，发行人与绵阳智汇三新签订《最高额借款合同》，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。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》，发行人通过华夏银行办理委托贷款方式向绵阳智汇三新发放首笔借款9,000万元。上述款项已于2019年6月6日划入绵阳智汇三新账户。截至本审核问询函回复出具日，发行人累计向绵阳智汇三新提供借款9,000.00万元。

为支持三台梓州织造产业园项目的建设，减轻绵阳智汇三新的偿付压力，2019年12月19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《补充协议》，约定绵阳智汇三新将按下列次序、时间、金额，分次还清合同项下的全部委托贷款本金：

次序	时间	金额（元）	次序	时间	金额（元）
第一次	2025.6.21	7,500,000.00	第二次	2025.12.21	7,500,000.00
第三次	2026.6.21	7,500,000.00	第四次	2026.12.21	7,500,000.00
第五次	2027.6.21	7,500,000.00	第六次	2027.12.21	7,500,000.00
第七次	2028.6.21	7,500,000.00	第八次	2028.12.21	7,500,000.00
第九次	2029.6.21	7,500,000.00	第十次	2029.12.21	7,500,000.00
第十一次	2030.6.21	7,500,000.00	第十二次	2030.12.21	7,500,000.00

截至本审核问询函回复出具日，由于未到约定的委托贷款本金偿还日，绵阳

智汇三新尚未向发行人偿还借款本金。

此外,《委托贷款借款合同》约定,利息采用按季结息方式,付息日为每季末月的 20 日,最后一次付息日为合同到期日。截至本审核问询函回复出具日,绵阳智汇三新已累计向发行人支付利息 846.00 万元(含税),其中 2019 年 6 月至 12 月共计收到利息 436.50 万元,2020 年 1-6 月共计收到利息 409.50 万元。

发行人已于《招股说明书》中“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联交易”之“(二)偶发性关联交易”之“5、向绵阳智汇三新提供借款”补充披露如下内容:

“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 9,000.00 万元,提供委托贷款的资金来源为发行人自有资金。2019 年 12 月 19 日,上述三方签署《补充协议》,确定贷款期限为 144 个月。《委托贷款借款合同》及《补充协议》规定,绵阳智汇三新应于 2025 年至 2030 年间每年的 6 月 21 日和 12 月 21 日前共分十二次还清合同项下全部委托贷款本金,每次偿付金额为 750.00 万元。利息采用按季结息方式,付息日为每季末月的 20 日,最后一次付息日为合同到期日。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通过。截至本招股说明书签署日,公司累计向绵阳智汇三新提供借款 9,000.00 万元,绵阳智汇三新尚未向公司偿还借款本金,累计已支付借款利息 846 万元(含税),其中 2019 年 6 月至 12 月共计收到利息 436.50 万元,2020 年 1-6 月共计收到利息 409.50 万元。”

(二) 绵阳智汇三新的还款来源及针对未来可能新发生借款的计划还款来源

根据《委托贷款借款合同》及《补充协议》,绵阳智汇三新自 2025 年 6 月起

开始偿还本金，每半年还本一次，分十二次还清。自 2019 年 6 月起按季度支付借款利息，利率为 9%。截至本审核问询函出具日，绵阳智汇三新累计向发行人借款 9,000 万元，每年度应付利息为 810 万元（含税）。由于当前三台梓州织造产业园项目尚未建成，绵阳智汇三新未产生营业收入，支付借款利息的主要资金来源为注册资本金及其与控股股东三台工投之间的往来款项。截至 2020 年 6 月末，绵阳智汇三新账面货币资金余额为 4,891.49 万元，偿付借款利息的能力充足。

根据《委托贷款借款合同》及绵阳智汇三新出具的《关于还款来源的说明》，待三台梓州织造产业园竣工并正式投入运营后，绵阳智汇三新将使用日常经营所得或其他自筹方式作为本次借款及未来可能新发生借款还本付息的资金来源。此外，发行人已与绵阳智汇三新控股股东三台工投签订《最高额保证担保合同》，约定三台工投为发行人向智汇三新提供的本金不超过 49,000.00 万元的借款，向发行人提供连带责任保证担保。若未来绵阳智汇三新还款能力出现重大不利变化，三台工投将承担连带责任。

发行人已于《招股说明书》中“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联交易”之“（二）偶发性关联交易”之“5、向绵阳智汇三新提供借款”补充披露如下内容：

“由于三台梓州织造产业园项目尚未建成，当前绵阳智汇三新支付借款利息的主要资金来源为注册资本金及其与控股股东三台工投之间的往来款项。根据《委托借款合同》及绵阳智汇三新出具的《关于还款来源的说明》，待三台梓州织造园竣工并正式投入运营后，绵阳智汇三新将使用日常经营产生的营业利润或其他自筹方式作为本次借款及未来可能新发生借款还本付息的资金来源。此外，发行人已与绵阳智汇三新控股股东三台工投签订《最高额保证担保合同》，约定三台工投为发行人向智汇三新提供的本金不超过 49,000.00 万元的借款，向发行人提供连带责任保证担保。若未来绵阳智汇三新还款能力出现重大不利变化，三台工投将承担连带责任。”

三、发行人是否存在对绵阳智汇三新“债转股”的安排，绵阳智汇三新是否存在业绩对赌承诺或类似安排

根据发行人出具的《关于向绵阳市智汇三新实业有限公司提供借款的情况说

明》，发行人不存在对绵阳智汇三新“债转股”的安排，绵阳智汇三新不存在业绩对赌承诺或类似安排。

2019年2月21日，发行人及其子公司新创公司与三台工投签订的《合作合同书》中约定，双方12年的合作期限届满后，发行人有权要求三台工投回购发行人持有的绵阳智汇三新股权。

2019年5月21日和2019年7月22日，发行人与绵阳智汇三新控股股东三台工投签订《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49,000.00万元的借款，向发行人提供连带责任保证担保。截至2019年末，三台工投账面净资产为19.30亿元，资产负债率56.51%，具备担保履约能力。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49,000.00万元的借款，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。上述约定保证发行人不会因未来绵阳智汇三新还款能力出现重大不利变化而对自身财务状况产生不利影响。

四、请保荐人、申报会计师核查上述事项并发表明确意见。

（一）核查程序

1、查阅发行人与绵阳智汇三新签订的《最高额借款合同》《最高额抵押合同》及《补充协议》，发行人与三台工投签订的《最高额保证担保合同》及《补充协议》，发行人与绵阳智汇三新、华夏银行成都武侯支行签订的《委托贷款借款合同》《委托贷款委托合同》，发行人、新创公司与三台工投签订的《合作合同书》。

2、查阅发行人向绵阳智汇三新提供9,000.00万元借款的记账凭证、银行回单。

3、查阅发行人向绵阳智汇三新提供借款的董事会和股东大会材料。

4、查阅绵阳智汇三新出借资金专项账户的明细流水。查阅发行人收取委托贷款利息的记账凭证、委托贷款借款利息收取表。

5、查阅《三台梓州织造产业园项目可行性研究报告》；取得绵阳智汇三新出具的《关于还款来源的说明》。

6、取得发行人出具的《关于向绵阳市智汇三新实业有限公司提供借款的情况说明》。

（二）核查意见

经核查，保荐机构、申报会计师认为：

1、2019年5月，发行人通过华夏银行办理委托贷款方式向绵阳智汇三新发放首笔借款共计9,000.00万元，提供借款的资金来源为发行人自有资金。

2、截至本审核问询函回复出具日，发行人累计向绵阳智汇三新提供借款9,000.00万元。由于未到约定的委托贷款本金偿还日，绵阳智汇三新尚未向发行人偿还借款本金。绵阳智汇三新累计已支付借款利息846万元（含税），当前支付借款利息的主要资金来源为注册资本金及其与控股股东三台工投之间的往来款项。未来待三台梓州织造产业园建成并投入运营后，绵阳智汇三新将使用日常经营所得作为本次9,000.00万元借款及未来可能新发生借款还本付息的资金来源。三台工投与发行人签订《最高额保证担保合同》，向发行人提供连带责任保证担保。

3、发行人不存在对绵阳智汇三新“债转股”的安排，绵阳智汇三新不存在业绩对赌承诺或类似安排。

问题 10.

关于营业收入。报告期内，成都市武侯区机关事务管理局系发行人第一大客户，贡献的营业收入占发行人营业收入的比例分别为43.42%、35.42%和28.70%。

请发行人补充披露：（1）按客户类型（政府机关、事业单位、国有企业、民营企业等）划分的各类营业收入具体金额及占比；（2）报告期各期来源于武侯区政府及其下属机构的营业收入金额、占当期营业收入总额的比例；（3）受新冠肺炎疫情影响，发行人对于租户是否提供租金减免安排，相关会计处理及是否符合

合《企业会计准则》相关规定；（4）2020 年上半年业绩情况及疫情对发行人业务及主要财务数据的影响。

请保荐人、申报会计师核查上述事项并发表明确意见。

回复：

一、按客户类型（政府机关、事业单位、国有企业、民营企业等）划分的各类营业收入具体金额及占比

发行人已于《招股说明书》中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十三、经营成果”之“（一）营业收入构成及变化分析”之“4、主营业务收入按客户类型划分”补充披露如下内容：

“报告期内，按客户类型（政府机关、事业单位、国有企业、民营企业等）划分的各类营业收入具体金额及占比如下：

（1）2020 年度 1-6 月

单位：万元

客户类型	租金		企业综合服务费		园区运营服务费		其他		其他业务收入	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
政府部门	1,826.50	36.70	1,021.15	21.16			0.28	0.08		
事业单位					7.86	2.86				
国有企业	572.95	11.51	573.01	11.88	210.84	76.72	298.40	83.56		
民营企业	2,544.76	51.13	3,172.33	65.75			58.43	16.36	58.31	100.00
其他	32.37	0.65	58.52	1.21	56.13	20.42				
合计	4,976.58	100.00	4,825.01	100.00	274.83	100.00	357.11	100.00	58.31	100.00

（2）2019 年度

单位：万元

客户类型	租金		企业综合服务费		园区运营服务费		其他		其他业务收入	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)

政府部门	3,422.62	39.74	1,636.35	21.84			335.63	35.46		
国有企业	918.30	10.66	848.51	11.33	769.12	100.00	89.59	9.47		
民营企业	4,266.81	49.55	5,000.77	66.75			521.26	55.07	27.50	100.00
其他	3.92	0.05	6.08	0.08			0.06	0.01		
合计	8,611.65	100.00	7,491.70	100.00	769.12	100.00	946.55	100.00	27.50	100.00

(3) 2018 年度

单位：万元

客户类型	租金		企业综合服务费		园区运营服务费		其他		其他业务收入	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
政府部门	3,421.43	49.89	1,577.50	25.76			328.35	38.04		
国有企业	566.91	8.27	292.58	4.78	121.36	100.00	72.92	8.45		
民营企业	2,853.64	41.61	4,232.54	69.11			461.68	53.49	155.06	100.00
其他	16.65	0.24	21.45	0.35			0.19	0.02		
合计	6,858.63	100.00	6,124.07	100.00	121.36	100.00	863.14	100.00	155.06	100.00

(4) 2017 年度

单位：万元

客户类型	租金		企业综合服务费		其他		其他业务收入	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
政府部门	3,402.18	55.50	1,545.64	32.66	324.09	48.66		
国有企业	308.36	5.03	81.56	1.72	32.63	4.90		
民营企业	2,419.35	39.47	3,104.90	65.61	309.31	46.44	8.11	100.00
合计	6,129.89	100.00	4,732.10	100.00	666.03	100.00	8.11	100.00

报告期内，公司主要收入来源于政府部门和民营企业的租金与企业综合服务费收入。其中来源于政府部门收入的绝对数额基本保持稳定，租金收入占比分别为 55.50%、49.89%、39.74%和 36.70%，企业综合服务费收入占比分别为 32.66%、25.76%、21.84%和 21.16%，整体呈下降趋势；公司来源于民营企业收入增长较快，租金收入占比分别为 39.47%、41.61%、49.55%和 51.13%，企业综

合服务费收入占比分别为 65.61%、69.11%、66.75%、65.75%，租金收入占比呈上涨趋势，企业综合服务费收入 2019 年和 2020 年 1-6 月占比有所下降，主要系国有企业综合服务费收入占比增长较快。

报告期内，公司积极通过主动对接目标客户、以商招商等手段吸引国有企业、民营企业等市场主体入驻园区，收入来源于政府部门客户的占比逐年减少，体现出公司越来越强的独立开拓客户的资源和能力，对政府部门客户不存在重大依赖。”

二、报告期各期来源于武侯区政府及其下属机构的营业收入金额、占当期营业收入总额的比例

发行人已于《招股说明书》中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十三、经营成果”之“（一）营业收入构成及变化分析”之“8、来源于武侯区政府及其下属机构的营业收入”补充披露如下内容：

“报告期各期来源于武侯区政府及其下属机构的营业收入情况如下：

单位：万元

年度	武侯区人民政府及其 下属机构营业收入	当期营业收入	占比
2020 年 1-6 月	2,847.93	10,491.84	27.14%
2019 年	5,394.60	17,846.51	30.23%
2018 年	5,327.28	14,122.26	37.72%
2017 年	5,271.91	11,536.13	45.70%

报告期内，公司来源于武侯区政府及下属机构的营业收入占比分别为 45.70%、37.72%、30.23%、27.14%，呈逐年下降趋势。”

三、受新冠肺炎疫情影响，发行人对于租户是否提供租金减免安排，相关会计处理及是否符合《企业会计准则》相关规定

（一）受新冠肺炎疫情影响，发行人对于租户是否提供租金减免安排

发行人已于《招股说明书》中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十三、经营成果”之“（一）营业收入构成及变化分析”之“9、新冠肺炎疫情租金减免安排”补充披露如下内容：

“(1) 2020 年 2-4 月疫情租金减免安排

根据《成都市人民政府关于印发有效应对疫情稳定经济运行 20 条政策措施的通知》(成府发成府发〔2020〕3 号)、《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》(成武府发〔2020〕4 号)、成都市武侯区国有资产监督管理和金融工作局、成都市武侯区财政局《关于区级行政事业单位和区属国有企业减免中小企业房租的通知》的相关规定：区级行政事业单位对承租其国有资产类经营用房的中小企业及区属国有企业对承租其国有企业经营性物业的中小企业均实行 2020 年 2 月份租金全免，3、4 月份租金减半。减免对象为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。

根据市、区相关文件精神，成都武侯资本投资管理集团有限公司制定了《关于新冠肺炎疫情期间房租减免实施细则》(以下简称实施细则)，并报成都市武侯区国有资产监督管理和金融工作局批复同意。《实施细则》主要条款如下：

1) 武侯资本成立新冠肺炎疫情期间租金减免资格审核小组，专项负责资格复审工作；

2) 房租减免政策及执行标准：承租集团公司、集团子公司、集团代管公司的厂房、仓库、办公楼、商业用房等资产，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)；

3) 细则所指资产管理单位为成都武侯高新技术产业发展股份有限公司和成都武科实业有限公司；

4) 申请流程：资产管理单位负责接件并对企业的申报材料进行资格初审，对符合要求的企业报租金减免资格审核小组进行复核，复核通过后报集团总经理办公会审议；由资产管理单位书面通知申报企业房租减免情况，汇总应减免房租企业材料向集团总经理办公会申报支付；集团财务部根据会议议定房租减免金额逐笔拨付至资产管理单位，由资产管理单位向集团财务部提交相应票据。

根据上述文件及相关规定，武侯资本集团属于执行减免政策的实施主体，

执行减免企业的资格审批和款项拨付，公司不存在向符合条件的租户的减免义务，公司未向租户提供租金减免安排。

2020 年 2-4 月期间，入驻西部智谷园区企业享受减免租金及综合服务费 1,035.37 万元。

（2）2020 年 5-7 月疫情租金减免安排

根据《成都市市场监管局等 8 部门关于印发〈关于扶持小微企业保市场主体稳定发展的政策措施〉的通知》（成市监发〔2020〕76 号）、成都市武侯区国有资产监督管理和金融工作局《关于落实〈成都市市场监管局等 8 部门关于印发〈关于扶持小微企业保市场主体稳定发展的政策措施〉的通知〉中“降低租金成本”的通知》按照《通知》规定，区属国有企业对承租其国有企业经营性的小微企业均实行 2020 年 2 月租金全免，3 月份和 4 月份租金减半的基础上，再减半收取 5-7 月份房租（含摊位费）；转租、分租国有房屋的要确保免租惠及最终承租人。

根据市、区相关文件精神，2020 年 7 月，成都武侯资本投资管理集团有限公司制定了《关于新冠肺炎疫情期间 2020 年 5-7 月房租减免实施细则》（以下简称实施细则二），并报成都市武侯区国有资产监督管理和金融工作局批复同意。实施细则二相关规定同实施细则。

2020 年 5-6 月期间，入驻西部智谷园区企业享受减免租金及综合服务费 954.00 万元（预计金额，非最终审核金额）。”

（二）相关会计处理及是否符合《企业会计准则》相关规定

发行人已于《招股说明书》中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十三、经营成果”之“（一）营业收入构成及变化分析”之“9、新冠肺炎疫情租金减免安排”补充披露如下内容：

“（3）相关会计处理

2020 年 5 月 28 日，公司收到武侯资本减免款 1,035.37 万元。公司收到上述款项后，分别以以下三种方式向租户支付：

1) 申请减免, 即减免 2 月房租, 3、4 月份减半, 租户不再支付对应租金, 公司也不再退还款项;

2) 申请退还, 即由于申请时已支付租金, 将减免金额退还给租户;

3) 申请顺延, 由于已根据合同约定支付了 2 月、3 月租金, 将正常已缴纳费用转为下个缴费周期应付费;

公司会计处理为: 按照合同约定租金确认为租赁收入, 在收到武侯资本支付的疫情减免款时, 作为其他应付款, 根据租户租金支付情况冲减应收账款(申请减免和顺延的支付方式)或退还租户(申请退还的支付方式)。

(4) 公司会计处理相关依据

根据《企业会计准则第 21 号——租赁》准则规定: 出租人应采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益, 出租人提供免租期的, 出租人应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内, 按直线法或其他合理的方法进行分配, 免租期内出租人应当确认租金收入。

根据《企业会计准则第 14 号——收入》准则规定: 对于在某一时段内履行的履约义务, 企业应当在该段时间内按照履约进度确认收入, 但是, 履约进度不能合理确定的除外。企业应当考虑商品的性质, 采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》准则规定: 政府补助指企业从政府无偿取得货币型资产或非货币性资产, 政府补助具有下列特征: (一) 来源于政府的经济资源。对于企业收到的来源于其他方的补助, 有确凿证据表明政府是补助的实际拨付者, 其他方只起到代收代付作用的, 该项补助也属于来源于政府的经济资源。(二) 无偿性。即企业取得来源于政府的经济资源, 不需要向政府交付商品或服务作为对价。

根据政府文件、租金减免政策执行情况及会计准则, 会计处理具体依据如下:

1) 根据相关文件规定, 武侯资本属于区属国有企业, 属于相关文件规定的

实施主体和减免租金减免责任单位；

2) 根据相关文件申报流程规定，公司主要履行通知、汇总上报房租减免工作的职责，并向集团提供相应票据并收取房租减免款项。公司无权向向符合条件的租户提供租金减免、也不存在减免租金的义务；

3) 根据相关文件规定，疫情减免补贴享受主体是承租集团公司、集团子公司、集团代管公司的厂房、仓库、办公楼、商业用房等资产，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。武侯资本无权向资产管理公司以补贴名义支付疫情减免补贴，公司亦无权利享受疫情减免补贴；

4) 在减免租金执行过程中，按照减免租金支付方式，公司收到相关款项后需向租户支付；

5) 政府补助系来源于政府，公司收到减免款为武侯资本支付，非来源于政府。

综上，武侯高新不存在向符合条件的租户的减免租金义务，应按照《企业会计准则第 21 号——租赁》《企业会计准则第 14 号——收入》确认收入；租金减免款来源于武侯资本，公司在收到后履行向租户支付租金减免款项的义务，不应作为政府补助。

公司会计处理符合准则相关规定。”

四、2020 年上半年业绩情况及疫情对发行人业务及主要财务数据的影响

发行人已于《招股说明书》中“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十三、经营成果”之“(一) 营业收入构成及变化分析”之“10、新冠肺炎疫情对于经营业绩的影响”补充披露如下内容：

“(1) 2020 年上半年业绩情况

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出的的审计报告（天健审〔2020〕11-211 号），公司 2020 年上半年主要业绩数据如下：

项目	金额（元）
----	-------

营业收入	104,918,369.71
利润总额	49,432,065.00
净利润	40,992,013.28
归属于母公司所有者的净利润	40,565,057.60

(2) 疫情对公司业务及主要财务数据的影响

自新冠肺炎疫情发生以来，公司高度重视、迅速行动，切实把全力做好疫情防控作为首要任务和重要工作，成立了防控疫情工作领导小组，先后制发了《智谷汇园区新型冠状病毒防控工作应急方案》《西部智谷物业服务商疫情防控工作手册》等 5 项防控方案，针对疫情防控、复工复产、纾危解困三大工作进行安排。受疫情影响，公司园区平均出租率为 81.51%，较 2019 年度平均出租率 85.05%略有下滑，但仍维持在较高水平；2020 年上半年公司营业收入为 10,491.84 万元，较上年同期上涨 36.30%，扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润 3,695.18 万元，较上年同期上涨 26.56%，主要系：①2020 年上半年平均出租率为 81.51%，高于 2019 年上半年平均出租率 75.54%；②2020 年上半年，发行人较 2019 年上半年新增了自行开展园区物业管理服务，新增物业费收入 1,017.66 万元，贡献毛利 340.91 万元；③2020 年上半年收回应收账款，冲减多计提坏账准备，冲回信用减值损失 154.27 万元。疫情未对公司业务造成不利影响。

本次疫情租金减免实施主体为武侯资本集团，根据公司会计处理，疫情对公司主要财务数据不产生影响。

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。”

五、请保荐人、申报会计师核查上述事项并发表明确意见

(一) 核查程序

保荐机构及申报会计师履行了以下核查程序：

1、复核发行人按客户类型划分的各类收入金额和占比、武侯区政府及其下属机构的营业收入金额、占当期营业收入总额的比例。

- 2、获取并查阅关于疫情租金减免的相关政府文件、获取租金减免明细表。
- 3、访谈武侯区国资和金融局、武侯资本集团及其子公司。
- 4、检查发行人疫情减免的会计处理，判断是否符合会计准则的规定。
- 5、了解发行人疫情期间业务情况，检查退租及新增客户情况，结合会计处理评价其主要财务数据的影响。

（二）核查意见

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

- 1、发行人收入主要来源于政府部门和民营企业的租金与企业综合服务费收入。报告期内，政府部门租金和企业综合服务费收入占比呈逐年下降趋势；民营企业租金占比呈上涨趋势，企业综合服务费收入占比呈先增长后下降趋势，2019年和2020年1-6月民营企业企业综合服务费收入占比下降，主要系国有企业企业综合服务费收入占比增长较快。
- 2、报告期内，发行人来源于武侯区政府及其下属机构的营业收入占全部营业收入的比例分别为45.70%、37.72%、30.23%、27.14%，呈逐年下降趋势。
- 3、发行人未对客户id提供租金减免安排，相关会计处理符合《企业会计准则》相关规定。
- 4、疫情未对发行人2020年上半年业务及主要财务数据产生不利影响。

附件 1:

模 拟 资 产 负 债 表 （ 资 产 ）

编制单位：成都武侯高新技术产业发展股份有限公司

单位：人民币元

资 产	2020 年 6 月 30 日			2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	调整前	调整后	调整金额	调整前	调整后	调整金额	调整前	调整后	调整金额	调整前	调整后	调整金额
流动资产：												
货币资金	285,326,234.08	285,326,234.08		214,147,402.06	214,147,402.06		300,553,305.56	300,553,305.56		254,269,458.92	254,269,458.92	
交易性金融资产												
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产												
衍生金融资产												
应收票据				502,600.00	502,600.00							
应收账款	30,970,139.88	34,384,781.58	3,414,641.70	23,231,603.27	27,750,698.26	4,519,094.99	25,447,652.37	29,405,557.38	3,957,905.01	13,250,643.46	15,564,953.78	2,314,310.32
应收款项融资												
预付款项	24,441.25	24,441.25		273,105.58	273,105.58		160,000.00	160,000.00				
其他应收款	15,706,062.62	15,706,062.62		10,232,719.41	10,232,719.41		1,473,846.40	1,473,846.40		2,047,531.53	2,047,531.53	
存货												
合同资产												
持有待售资产												
一年内到期的非流动资产	22,500.00	22,500.00		90,000.00	90,000.00							
其他流动资产	14,546,646.47	14,546,646.47		10,991,158.63	10,991,158.63		8,832,572.60	8,832,572.60		8,433,982.42	8,433,982.42	
流动资产合计	346,596,024.30	350,010,666.00	3,414,641.70	259,468,588.95	263,987,683.94	4,519,094.99	336,467,376.93	340,425,281.94	3,957,905.01	278,001,616.33	280,315,926.65	2,314,310.32
非流动资产：												
债权投资	90,000,000.00	90,000,000.00		90,000,000.00	90,000,000.00							
可供出售金融资产												
其他债权投资												
持有至到期投资												
长期应收款												
长期股权投资	9,513,350.47	9,513,350.47		9,675,952.62	9,675,952.62							
其他权益工具投资												
其他非流动金融资产												
投资性房地产	2,258,573,926.09	2,258,573,926.09		2,286,105,240.69	2,286,105,240.69		2,362,706,595.87	2,362,706,595.87		2,429,415,725.23	2,429,415,725.23	
固定资产	13,914,234.33	13,914,234.33		14,243,099.52	14,243,099.52		14,060,757.38	14,060,757.38		110,940,923.55	110,940,923.55	
在建工程	11,165,720.40	11,165,720.40		3,082,841.03	3,082,841.03							
生产性生物资产												
油气资产												
使用权资产												
无形资产	164,633,826.78	164,633,826.78		174,101,307.09	174,101,307.09		2,266,092.38	2,266,092.38		705,953.95	705,953.95	
开发支出												
商誉												
长期待摊费用												
递延所得税资产	2,242,433.97	2,269,391.67	26,957.70	2,586,686.83	2,622,363.90	35,677.07	3,333,341.13	3,364,587.75	31,246.62	4,186,824.57	4,205,095.44	18,270.87
其他非流动资产												
非流动资产合计	2,550,043,492.04	2,550,070,449.74	26,957.70	2,579,795,127.78	2,579,830,804.85	35,677.07	2,382,366,786.76	2,382,398,033.38	31,246.62	2,545,249,427.30	2,545,267,698.17	18,270.87
资产总计	2,896,639,516.34	2,900,081,115.74	3,441,599.40	2,839,263,716.73	2,843,818,488.79	4,554,772.06	2,718,834,163.69	2,722,823,315.32	3,989,151.63	2,823,251,043.63	2,825,583,624.82	2,332,581.19

模 拟 资 产 负 债 表 （ 负 债 和 所 有 者 权 益 ）

编制单位：成都武侯高新技术产业发展股份有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	2020 年 6 月 30 日			2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	调整前	调整后	调整金额	调整前	调整后	调整金额	调整前	调整后	调整金额	调整前	调整后	调整金额
流动负债：												
短期借款												
交易性金融负债												
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债												
衍生金融负债												
应付票据												
应付账款	92,575,093.13	92,575,093.13		100,726,003.22	100,726,003.22		166,882,142.05	166,882,142.05		219,319,845.33	219,319,845.33	
预收款项	37,287,154.24	37,287,154.24		13,360,660.98	13,360,660.98		6,144,886.68	6,144,886.68		2,242,213.17	2,242,213.17	
合同负债	12,313,275.58	12,313,275.58										
应付职工薪酬	1,854,631.69	1,854,631.69		2,022,255.04	2,022,255.04		1,976,756.14	1,976,756.14		1,421,735.25	1,421,735.25	
应交税费	16,230,222.82	16,769,376.78	539,153.96	15,227,315.44	15,940,856.76	713,541.32	12,860,295.76	13,485,228.13	624,932.37	14,338,243.52	14,703,660.94	365,417.42
其他应付款	46,886,549.67	46,886,549.67		44,661,004.35	44,661,004.35		37,380,860.78	37,380,860.78		144,011,413.28	144,011,413.28	
持有待售负债												
一年内到期的非流动负债	19,599,346.62	19,599,346.62		22,485,333.35	22,485,333.35							
其他流动负债												
流动负债合计	226,746,273.75	227,285,427.71	539,153.96	198,482,572.38	199,196,113.70	713,541.32	225,244,941.41	225,869,873.78	624,932.37	381,333,450.55	381,698,867.97	365,417.42
非流动负债：												
长期借款												
应付债券												
其中：优先股												
永续债												
租赁负债												
长期应付款	45,269,941.73	45,269,941.73		62,364,592.64	62,364,592.64							
长期应付职工薪酬												
预计负债												
递延收益	12,095,000.00	12,095,000.00		12,218,000.00	12,218,000.00							
递延所得税负债												
其他非流动负债	5,337,735.87	5,337,735.87										
非流动负债合计	62,702,677.60	62,702,677.60		74,582,592.64	74,582,592.64							
负债合计	289,448,951.35	289,988,105.31	539,153.96	273,065,165.02	273,778,706.34	713,541.32	225,244,941.41	225,869,873.78	624,932.37	381,333,450.55	381,698,867.97	365,417.42
所有者权益(或股东权益)：									-			
实收资本(或股本)	266,858,514.00	266,858,514.00		266,858,514.00	266,858,514.00		1,334,292,571.00	1,334,292,571.00	-	1,334,292,571.00	1,334,292,571.00	-
其他权益工具									-			
其中：优先股									-			
永续债									-			
资本公积	2,125,749,524.61	2,125,749,524.61		2,125,749,524.61	2,125,749,524.61		1,058,251,367.61	1,058,251,367.61	-	1,058,251,367.61	1,058,251,367.61	-
减：库存股									-			
其他综合收益									-			
专项储备									-			
盈余公积	2,076,535.78	2,076,535.78		2,076,535.78	2,076,535.78		1,434,072.33	1,434,072.33	-	1,213,797.78	1,213,797.78	-
一般风险准备									-			
未分配利润	210,170,057.20	213,072,502.64	2,902,445.44	169,604,999.60	173,446,230.34	3,841,230.74	98,297,182.17	101,661,401.43	3,364,219.26	48,159,856.69	50,127,020.46	1,967,163.77
归属于母公司所有者权益合计	2,604,854,631.59	2,607,757,077.03	2,902,445.44	2,564,289,573.99	2,568,130,804.73	3,841,230.74	2,492,275,193.11	2,495,639,412.37	3,364,219.26	2,441,917,593.08	2,443,884,756.85	1,967,163.77
少数股东权益	2,335,933.40	2,335,933.40		1,908,977.72	1,908,977.72		1,314,029.17	1,314,029.17	-			
所有者权益合计	2,607,190,564.99	2,610,093,010.43	2,902,445.44	2,566,198,551.71	2,570,039,782.45	3,841,230.74	2,493,589,222.28	2,496,953,441.54	3,364,219.26	2,441,917,593.08	2,443,884,756.85	1,967,163.77
负债和所有者权益总计	2,896,639,516.34	2,900,081,115.74	3,441,599.40	2,839,263,716.73	2,843,818,488.79	4,554,772.06	2,718,834,163.69	2,722,823,315.32	3,989,151.63	2,823,251,043.63	2,825,583,624.82	2,332,581.19

模 拟 利 润 表

编制单位：成都武侯高新技术产业发展股份有限公司

单位:人民币元

项 目	2020 年度 1-6 月			2019 年度			2018 年度			2017 年度		
	调整前	调整后	调整金额	调整前	调整后	调整金额	调整前	调整后	调整金额	调整前	调整后	调整金额
一、营业收入	104,918,369.71	103,755,787.30	-1,162,582.41	178,465,056.27	179,055,782.57	590,726.30	141,222,593.29	142,952,692.96	1,730,099.67	115,361,287.53	117,797,403.66	2,436,116.13
减：营业成本	46,463,597.42	46,463,597.42		73,447,461.35	73,447,461.35		64,080,358.73	64,080,358.73		58,333,122.18	58,333,122.18	
税金及附加	8,223,683.84	8,223,683.84		16,522,825.82	16,522,825.82		16,244,250.02	16,244,250.02		14,708,472.91	14,708,472.91	
销售费用	592,768.69	592,768.69		1,833,545.21	1,833,545.21		2,281,246.46	2,281,246.46		788,223.35	788,223.35	
管理费用	5,281,232.14	5,281,232.14		10,999,994.11	10,999,994.11		11,451,023.23	11,451,023.23		10,146,096.33	10,146,096.33	
研发费用	-	-										
财务费用	760,027.35	760,027.35		-2,357,924.14	-2,357,924.14		-772,108.19	-772,108.19		-814,356.46	-814,356.46	
其中：利息费用				124,327.73	124,327.73		-	-				
利息收入	1,773,110.37	1,773,110.37		5,285,248.12	5,285,248.12		793,095.76	793,095.76		829,018.53	829,018.53	
加：其他收益	482,132.72	482,132.72		1,235,427.31	1,235,427.31		3,877,600.00	3,877,600.00		2,771,000.00	2,771,000.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	3,636,476.14	3,636,476.14		3,878,782.79	3,878,782.79							
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-162,602.15	-162,602.15		-324,047.38	-324,047.38							
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益												
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）												
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）	1,260,709.67	1,318,838.79	58,129.12	2,717,501.14	2,687,964.82	-29,536.32						
资产减值损失（损失以“-”号填列）							487,462.15	400,957.17	-86,504.98	793,380.26	671,574.45	-121,805.81
资产处置收益（损失以“-”号填列）							7,895,706.88	7,895,706.88				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	48,976,378.80	47,871,925.51	-1,104,453.29	85,850,865.16	86,412,055.14	561,189.98	60,198,592.07	61,842,186.76	1,643,594.69	35,764,109.48	38,078,419.80	2,314,310.32
加：营业外收入	474,036.62	474,036.62		466,494.25	466,494.25	-	201,582.40	201,582.40		614,234.63	614,234.63	
减：营业外支出	18,350.42	18,350.42			-		150,336.60	150,336.60		-	-	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	49,432,065.00	48,327,611.71	-1,104,453.29	86,317,359.41	86,878,549.39	561,189.98	60,249,837.87	61,893,432.56	1,643,594.69	36,378,344.11	38,692,654.43	2,314,310.32
减：所得税费用	8,440,051.72	8,274,383.73	-165,667.99	13,772,129.98	13,856,308.48	84,178.50	9,628,208.67	9,874,747.87	246,539.20	6,202,342.51	6,549,489.06	347,146.55
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	40,992,013.28	40,053,227.98	-938,785.30	72,545,229.43	73,022,240.91	477,011.48	50,621,629.20	52,018,684.69	1,397,055.49	30,176,001.60	32,143,165.37	1,967,163.77
（一）按经营持续性分类：			-						-			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	40,992,013.28	40,053,227.98	-938,785.30	72,545,229.43	73,022,240.91	477,011.48	50,621,629.20	52,018,684.69	1,397,055.49	30,176,001.60	32,143,165.37	1,967,163.77
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（净亏损以“-”号填	40,565,057.60	39,626,272.30	-938,785.30	71,950,280.88	72,427,292.36	477,011.48	50,357,600.03	51,754,655.52	1,397,055.49	30,176,001.60	32,143,165.37	1,967,163.77
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	426,955.68	426,955.68		594,948.55	594,948.55	-	264,029.17	264,029.17		-	-	
五、其他综合收益的税后净额												
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额												
（一）不能重分类进损益的其他综合收益												
1.重新计量设定受益计划变动额												
2.权益法下不能转损益的其他综合收益												
3.其他权益工具投资公允价值变动												
4.企业自身信用风险公允价值变动												
5.其他												
（二）将重分类进损益的其他综合收益												
1.权益法下可转损益的其他综合收益												
2.其他债权投资公允价值变动												
3.可供出售金融资产公允价值变动损益												
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额												
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益												
6.其他债权投资信用减值准备												
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）												
8.外币财务报表折算差额												
9.其他												
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额												
六、综合收益总额	40,992,013.28	40,053,227.98	-938,785.30	72,545,229.43	73,022,240.91	477,011.48	50,621,629.20	52,018,684.69	1,397,055.49	30,176,001.60	32,143,165.37	1,967,163.77
归属于母公司所有者的综合收益总额	40,565,057.60	39,626,272.30	-938,785.30	71,950,280.88	72,427,292.36	477,011.48	50,357,600.03	51,754,655.52	1,397,055.49	30,176,001.60	32,143,165.37	1,967,163.77
归属于少数股东的综合收益总额	426,955.68	426,955.68		594,948.55	594,948.55		264,029.17	264,029.17				

（本页无正文，为《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申请文件审核问询函的回复》之签章页）

成都武侯高新技术产业发展股份有限公司



董事长及法定代表人签字：

谢 勇

谢 勇

2020 年 8 月 10 日

（本页无正文，为《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申请文件审核问询函的回复》之签章页）

保荐代表人签字：

赵鑫

赵鑫

马玉苹

马玉苹



2020年8月10日

保荐机构董事长、总裁声明

本人已认真阅读《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申请文件审核问询函的回复》的全部内容，了解回复涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，审核问询函回复的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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 8 月 10 日