

北京市重光律师事务所
关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市
之
补充法律意见书（四）



二〇二零年八月

重光律师事务所

北京•天津

北京市重光律师事务所
关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市
之
补充法律意见书（四）

致：成都武侯高新技术产业发展股份有限公司

北京市重光律师事务所接受成都武侯高新技术产业发展股份有限公司的委托，担任发行人申请首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并在深圳证券交易所创业板上市事宜的专项法律顾问。

本所及经办律师根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》等有关法律、法规和中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券公司信息披露的编报规则第 12 号——公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》、《首次公开发行股票并在创业板上市管理办法》以及中国证券监督管理委员会、司法部联合发布的《律师事务所从事证券法律业务管理办法》、《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，已于 2020 年 3 月 27 日出具了《关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之律师工作报告》（以下简称《律师工作报告》）及《关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之法律意见书》（以下简称《法律意见书》）。

根据中国证券监督管理委员会于 2020 年 4 月 30 日出具的《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司创业板首次公开发行股票申请文件反馈意见》（以下简称《反馈意见》）的要求，本所律师已于 2020 年 6 月 23 日对《反馈意见》涉及的有关事项进行了进一步核查并出具《关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之补充法律意见书（二）》（以下简称《补充法律意见书（二）》）。

鉴于深圳证券交易所审核中心于 2020 年 7 月 24 日出具了《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》（以下简称《问询函》），现本所律师针对《问询函》涉及的有关事项进行了进一步核查并出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书是对《法律意见书》的补充和修改，并构成《法律意见书》不可分割的一部分，本所在《法律意见书》中所发表法律意见的前提、假设以及律所声明同样适用于本补充法律意见书。

除非文义另有所指，本补充法律意见书所使用的简称的释义与《法律意见书》中所使用的简称的释义相同。

本补充法律意见书仅供发行人本次发行上市之目的使用，不得用作任何其他目的。

正文

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：

（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。

本所律师就该问题履行了如下核查程序：

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、武侯资本及其控制的其他企业的工商登记经营范围；查阅西部智谷、五大花园、武科实业、成都市武侯城市发展投资有限责任公司、成都智创营科技服务有限公司、成都市美装我家科技有限公司的工商档案；访谈武科实业市场运营部部长、访谈成都市武侯城市发展投资有限责任公司综合部经理；查阅西部智谷、武侯资本、五大花园、武科实业、成都市武侯城市发展投资有限责任公司 2017-2019 年年度《审计报告》；获取武侯资本及相关企业资产情况及人员情况说明（含员工花名册）；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》；查阅武科实业与物业公司签订的合同。

核查内容：

（一）西部智谷、武侯资本及其控制的其他企业的历史沿革、人员、主营业务情况

1. 截至本补充法律意见书出具之日，发行人控股股东、武侯资本及其控制的其他企业的营业范围情况如下：

序号	公司名称	营业范围
1	成都武侯资本投资管理集团有限公司	市政基础设施与环境治理的投资、建设和管理；土地整理开发；房地产开发与经营；配套设施建设的投资及投资管理；旧城改造；物业管理；不动产租赁；项目招标、项目投资咨询；对外投资；国有资产经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
2	成都西部智谷建设开发有限公司	城市基础设施、公共设施开发建设；物业管理、土地开发、土地整理、城市基础设施项目的投资、咨询及投资管理；房地产开发及经营。不动产租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
3	成都市五大花园地区基础设施建设投资有限公司	城市基础设施、公共设施的开发建设；土地开发、房地产开发、园林绿化工程设计、施工、物业管理、工程监理、代办拆迁、投资咨询及管理、城市基础设施项目的投资及投资管理、项目招标、项目投资咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；销售装饰材料（不含油漆）、建筑材料、五金交电、日用百货；房屋租赁；运动场管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
4	成都武科实业有限公司	自有资产及受托管理资产运营管理服务；物业管理；营销策划、企业管理咨询；展览展示服务；市政公用工程施工及清洁服务；电子产品及计算机软件研发、生产（仅限分支机构在工业园区内从事生产加工经营活

		动)、销售;房地产开发及销售;土地整理;项目投资、投资咨询(不含金融、证券、期货)及投资管理(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
5	成都市武侯新城建设投资有限公司	城镇基础设施及公益配套设施的建设;旅游景区规划及管理、土地开发整理、项目包装、策划、投资与资产管理(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动);(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
6	成都武侯区创新创业股权投资有限公司	对非上市企业的股权、上市公司非公开发行的股权等非公开交易的股权投资以及相关咨询服务(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
7	成都市武侯城市发展投资有限公司	土地开发投资、城市化居住社区的建设投资(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)、城市基础设施、公共设施建设投资、房屋拆迁、物业管理、社区服务、房地产开发;建筑材料、装饰材料、五金机电、电线电缆、阀门管道配件、金属材料、仪器仪表、劳保用品、装配式构件、机电设备、生产设备、机械设备、工程设备、金属材料、化工原料(不含危险品)、冶金原辅材料、木材及制品、绿化苗木销售。(以上经营范围国家法律法规规定限制除外,需许可证的凭许可证在有效期内经营)。
8	成都武侯中小企业融资担保有限责任公司	贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保和信用证担保、诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务。(以上经营范围国家法律法规规定限制的除外,需许可证的凭许可证在有效期内经营)。
9	成都武侯武兴小额贷款有限责任公司	发放贷款(不含委托贷款)及相关咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
10	成都武侯智创源科技有限公司	科技中介服务、科技交流与推广服务、计算机软件开发及系统服务、网络技术开发、技术转让及服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
11	成都智创育营科技服务有限公司	科技中介服务、科技成果会展服务、知识产权服务(不含专利代理)、企业管理服务;(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
12	成都市美装我家科	计算机软硬件研发;电子产品、电器设备的技术研发、技术咨询与销售;网页设计制作,商务信息咨询;会议及展览展示服务;室内装饰装修设

技有限公司	计；销售：建材、机电设备、办公用品、家具、照明设备、家居用品；广告设计、制作、代理发布；电子商务；工程监理；工程项目咨询；工程招投标代理；自有房屋租赁；物业管理、酒店管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
-------	--

经核查，报告期内，上述公司中经营范围中包括房屋租赁或不动产租赁的公司包括：武侯资本、西部智谷、五大花园、武科实业、成都市美装我家科技有限公司（以下简称美装我家）。

经营范围中包括物业管理、企业管理服务的公司包括武侯资本、西部智谷、五大花园、武科实业、成都市武侯城市发展投资有限责任公司（以下简称武侯城投）、成都智创育营科技服务有限公司（以下简称智创育营）、美装我家。

2. 截至本补充法律意见书出具之日，发行人及西部智谷、武侯资本及其控制的相关企业的历史沿革、人员、主营业务情况

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

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
2	西部智谷	50,000	2009/1/15	100	是	是	城市基础设施建设与开发	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	五大花园	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、代拆、搬迁	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，股权机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	武侯城投	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

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
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
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投持股 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

（二）除发行人（含子公司）外，西部智谷、武侯资本及其控制的其他企业的房产情况

截至本补充法律意见书出具之日，除发行人（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；西部智谷持有或管理的资产 31 处，面积共计 136,990.80 平方米；五大花园持有或管理的资产 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；武侯城投持有或管理的资产 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	五大花园	武科实业	武侯城投	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、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		

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街3号（政务中心5层）	6,910.97	成国用2006字第272号	3,014.66	成房权证监证字第2360360号（1层1号）	武侯区政府第三办公区，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、区委统战部民主党派办公室	否
					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		无证	20.00	无证	由中国移动	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		
		都市武侯区政府二办公区 12 楼					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	
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		无证	3,055.88	无证	由成都市武	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		
		都市武侯区吉福北路 31 号					侯区五大花园综合整治办公室、成都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。”

（三）结合相关企业历史沿革、资产、人员、主营业务等进行分析，相关企业与发行人不构成同业竞争

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，发行人控股股东西部智谷直接持有公司 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，五大花园、武科实业、美装我家、武侯城投、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。

武侯资本控制的五大花园、武科实业、美装我家、武侯城投、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持股并控股公司外，发行人目前及历史上与五大花园、武科实业、美装我家、武侯城投、智创育营在

股权方面不存在交叉情形。

综上，发行人自设立以来与武侯资本控制的五大花园、武科实业、美装我家、武侯城投、智创育营相互独立运营。

2. 发行人拥有独立的资产

发行人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。发行人对拥有的资产有完全的控制和支配权，不存在与西部智谷、武侯资本及其控制的五大花园、武科实业、美装我家、武侯城投、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

发行人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、武侯资本及其控制的五大花园、武科实业、美装我家、武侯城投、智创育营中担任除董事、监事以外的其他职务。

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、五大花园、武科实业、美装我家。其中武侯资本、西部智谷、五大花园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，截至本补充法律意见书出具之日，武侯资本、西部智谷、五大花园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：

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），西部智谷园区引进的食堂、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、五大花园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、武侯区公安分局、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、五大花园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、五大花园、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、五大花园、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、五大花园、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、企业管理服务的相关公司为武侯资本、西部智谷、五大花园、武科实业、武侯城投、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的企业综合服务与武科实业的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。

综上，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、五大花园、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、五大花园、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、五大花园、武科实业、武侯城投、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。

截至补充法律意见书出具之日，武侯资本、西部智谷、五大花园、武科实业、美装我家、武侯城投、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。

核查意见：

本所律师认为，从历史沿革、人员构成、主营业务等方面，发行人与西部智谷、武侯资本等相关企业均存在显著差异；虽然部分相关企业也在成都市武侯区范围内从事不动产租赁业务，但与发行人从事的园区管理运营的主营业务存在本质区别，业务不具有替代性、竞争性，不存在竞争性和利益冲突；西部智谷、武侯资本及其控制其他企业与发行人不构成同业竞争。

（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。

回复：

本所律师就该问题履行了如下核查程序：

访谈武科实业市场运营部部长、访谈武侯城投综合部经理；访谈西部智谷、武侯资本及其控制其他企业的租赁客户；查阅相关租赁合同；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。

核查内容：

（一）报告期内，发行人主营业务与西部智谷、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、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、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	五大花园	武科实业	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：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、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，发行人向产业园区内客户提供房屋租赁及综合服务。

而西部智谷、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、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、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、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、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、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。

（二）报告期内发行人物业服务采购情况

经核查，虽然武侯资本、西部智谷、五大花园、武科实业、武侯城投、智创育营、美装我家的经营范围中包含了物业管理或企业管理服务的内容，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服务之外，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；报告期内发行人通过公开招投标方式选聘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作为西部智谷园区物业服务供应商。

截至补充法律意见书出具之日，武侯资本、西部智谷、五大花园、武科实业、美装我家、武侯城投、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。

核查意见：

本所律师认为：西部智谷、武侯资本控制的其他企业仅向承租人提供办公类用房的房屋租赁服务，而发行人主营业务为产业园区运营与管理，武侯资本、西部智谷及其控股或控制的其他企业从事的业务不存在与发行人主营业务相同或相似的情况；发行人也从未向西部智谷、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）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；

回复：

本所律师就该问题履行了如下核查程序：

访谈武科实业市场运营部部长、访谈武侯城投综合部经理；访谈西部智谷、武侯资本及其控制其他企业的租赁客户；查阅相关租赁合同；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。

核查内容：

1. 发行人的主营业务与西部智谷、武侯资本、五大花园、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“（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”。

2. 武侯资本、西部智谷、五大花园、武科实业、武侯城投、美装我家经营范围中包含物业管理、装修服务等内容，但与发行人业务不具有相似性和上下游关系

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

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

根据对武科实业市场运营部负责人的访谈，武侯资本（原武侯城建）、西部智谷、五大花园、武科实业、武侯城投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，但均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。

根据对武侯城投综合部经理的访谈，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。

截至补充法律意见书出具之日，武侯资本、西部智谷、五大花园、武科实业、美装我家、武侯城投、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。

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。

核查意见：

本所律师认为，虽然相关企业的营业范围包含房屋租赁服务，但与发行人的主营业务模式有着本质区别；报告期内，发行人虽然需要采购物业管理服务，但相关企业并未实际自行开展相关物业管理服务，且相关企业也均未取得过物业服务企业资质，发行人均是通过公开招投标方式聘请的专业物业管理公司为园区提供物业管理服务，且目前发行人已经开始自行行为园区企业提供物业管理服务，因此，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”的依据充分，相关信息披露准确。

（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。

回复：

本所律师就该问题履行了如下核查程序：

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》；查阅参股公司与新创创业签署的运营服务合同。

核查内容：

1. 参股公司的成立与发展符合鼓励因地制宜发展“飞地经济”的政策导向

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“一干多支、五区协同”工业发展新格局，川东北经济区重点培育

国内领先的机械汽配、绿色化工等产业集群。2017 年，“成都产业发展新政 50 条”也明确提出支持企业跨区域布局和产业梯度转移，对总部留在成都的外迁企业给予一定资金支持。

发行人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参股公司能够实现环成都经济圈与成都主城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。

2. 发行人与参股公司将打造“总部+基地”的产业互动发展模式，实现共赢

参股公司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；而发行人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，不能直接为客户提供生产厂房。因此，参股公司与发行人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。

正是由于参股公司缺乏园区运营管理的经营，其控股股东三台工投通过公开招投标方式选聘了新创创业作为三台梓州织造产业园的运营服务上，发行人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。

3. 参股公司与发行人之间是合作关系，不存在竞争性

新创创业为参股公司提供长达 10 年的运营服务，新创创业利用其在招商服务、品牌服务和载体运营等服务等方面的优势为参股公司吸引符合梓州织造产业园产业定位的企业，而参股公司不具体开展园区运营和管理，和发行人不存在业务竞争关系。

核查意见：

本所律师认为，发行人通过招投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。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京市重光律师事务所关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之补充法律意见书（四）》的签署页）

经办律师：



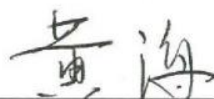
郭 伟



祝 阳



负责人：



黄 海

2020 年 8 月 10 日