国泰君安证券股份有限公司

关于

成都武侯高新技术产业发展股份有限公司

首次公开发行股票并在创业板上市

之

发行保荐书

保荐机构（主承销商）

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

（中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

二〇二〇年八月

国泰君安证券股份有限公司
关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市之发行保荐书

深圳证券交易所：

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

根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》（以下简称“《创业板首发注册管理办法》”）、《证券发行上市保荐业务管理办法》（以下简称“《保荐业务管理办法》”）、《发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 27 号——发行保荐书和保荐工作报告》《深圳证券交易所创业板股票发行上市审核规则》等有关法律、法规和中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的有关规定，国泰君安及其指派参与发行人本次发行保荐工作的保荐代表人本着诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本发行保荐书，并保证本发行保荐书的真实性、准确性和完整性。

本发行保荐书中如无特别说明，相关用语具有与《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书（申报稿）》中相同的含义。

第一节 本次发行证券基本情况

一、本保荐机构负责本次发行的项目组成员介绍

（一）负责本次发行的保荐代表人情况

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

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

（二）负责本次发行的项目协办人及项目组其他成员情况

国泰君安证券股份有限公司指定原浩然为本次发行的项目协办人。

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

项目组其他成员包括杨赫、曹千阳、陈杭、张琦。

二、发行人基本情况

（一）发行人概况

公司中文名称：成都武侯高新技术产业发展股份有限公司

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

注册资本：266,858,514元

法定代表人：谢勇

成立日期：2007年10月9日

注册地址：成都市武侯区武兴三路30号46栋

办公地址：成都市武侯区武兴三路30号46栋

邮编：610041

互联网网址：http://cdwhgx.com/

电子邮箱：wuhougaoxin@126.com

负责信息披露和投资者关系的部门：董事会办公室

负责信息披露和投资者关系的部门负责人：文慧

电话：028-61069553

传真：028-61069553

经营范围：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）

发行类型：首次公开发行 A 股股票并在创业板上市

本次发行前，发行人股本结构如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	西部智谷公司（SS）	234,168,725	87.75
2	武侯资本（SS）	10,000,000	3.75
3	武侯教投（SS）	10,000,000	3.75
4	科乐泰阅	5,851,065	2.19
5	科迪投资	2,978,724	1.12
6	中泰证券（SS）	2,923,600	1.10

7	华金证券（SS）	399,200	0.15
8	第一创业	200,200	0.07
9	浙商证券（SS）	197,600	0.07
10	中山证券	138,400	0.05
11	郭炳凌	1,000	0.0004
合计		**266,858,514**	**100.00**

（二）发行人业务

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

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

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

三、保荐机构与发行人存在的关联关系

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

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

3、本保荐机构的保荐代表人及其配偶，董事、监事、高级管理人员不存在拥有发行人权益、在发行人任职等情况；

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

5、本保荐机构与发行人之间不存在其他关联关系。

四、本保荐机构内部审核程序和内核意见

根据《证券法》《保荐业务管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定以及《证券公司投资银行类业务内部控制指引》的要求，国泰君安制定并完善了《投资银行类业务内部控制管理办法》《投资银行类业务立项评审管理办法》《投资银行类业务内核管理办法》《投资银行类业务尽职调查管理办法》《投资银行类业务项目管理办法》等证券发行上市的尽职调查、内部控制、内部核查制度，建立健全了项目立项、尽职调查、内核的内部审核制度，并遵照规定的流程进行项目审核。

（一）内部审核程序

国泰君安设立了内核委员会作为投资银行类业务非常设内核机构以及内核风控部作为投资银行类业务常设内核机构，履行对投资银行类业务的内核审议决策职责，对投资银行类业务风险进行独立研判并发表意见。

内核风控部通过公司层面审核的形式对投资银行类项目进行出口管理和终端风险控制，履行以公司名义对外提交、报送、出具或者披露材料和文件的审核决策职责。内核委员会通过内核会议方式履行职责，对投资银行类业务风险进行独立研判并发表意见，决定是否向证券监管部门提交、报送和出具证券发行上市申请文件。

根据国泰君安《投资银行类业务内核管理办法》规定，公司内核委员会由内核风控部、投行质控部、法律合规部等部门资深人员以及外聘专家（主要针对股权类项目）组成。参与内核会议审议的内核委员不得少于 7 人，内核委员独立行使表决权，同意对外提交、报送、出具或披露材料和文件的决议应当至少经 2/3 以

上的参会内核委员表决通过。此外，内核会议的表决结果有效期为 6 个月。

国泰君安内核程序如下：

1、内核申请：项目组通过公司内核系统提出项目内核申请，并同时提交经投行质控部审核的相关申报材料和问核文件；

2、提交质量控制报告：投行质控部主审员提交质量控制报告；

3、内核受理：内核风控部专人对内核申请材料进行初审，满足受理条件的，安排内核会议和内核委员；

4、召开内核会议：各内核委员在对项目文件和材料进行仔细研判的基础上，结合项目质量控制报告，重点关注审议项目和信息披露内容是否符合法律法规、规范性文件和自律规则的相关要求，并独立发表审核意见；

5、落实内核审议意见：内核风控部汇总内核委员意见，并跟踪项目组落实、回复和补充尽调情况；

6、投票表决：根据内核会议审议、讨论情况和投行质控部质量控制过程以及项目组对内核审议意见的回复、落实情况，内核委员独立进行投票表决。

（二）内核意见

国泰君安内核委员会于 2020 年 3 月 5 日召开内核会议对武侯高新首次公开发行股票并在创业板上市项目进行了审核，投票表决结果：7 票同意，0 票不同意，投票结果为通过。国泰君安内核委员会审议认为：武侯高新符合《公司法》《证券法》《创业板首发注册管理办法》等法律、法规和规范性文件中有关首次公开发行股票并在创业板上市的条件。保荐机构内核委员会同意将武侯高新首次公开发行股票并在创业板上市申请文件上报深圳证券交易所审核。

五、保荐机构对私募投资基金备案情况的核查

（一）核查对象

《私募投资基金监督管理暂行办法》第二条规定：“本办法所称私募投资基

金（以下简称“私募基金”），是指在中华人民共和国境内，以非公开方式向投资者募集资金设立的投资基金”;“非公开募集资金，以进行投资活动为目的设立的公司或者合伙企业，资产由基金管理人或者普通合伙人管理的，其登记备案、资金募集和投资运作适用本办法”。

截至本发行保荐书签署日，武侯高新共有八名法人股东、两名合伙企业股东及一名自然人股东。非自然人股东中，西部智谷公司、武侯教投、武侯资本、中泰证券、华金证券、第一创业、浙商证券、中山证券等八名股东不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》所规范的私募投资基金，无需履行登记备案程序；科乐泰阅、科迪投资为《私募投资基金监督管理暂行办法》中规定的私募投资基金，需履行相关备案手续。

（二）核查方式

保荐机构查阅了发行人上述法人股东的营业执照、合伙协议、工商登记资料；取得了发行人机构股东的《私募投资基金证明》和《私募投资基金管理人登记证明》文件，并就相关信息在中国证券投资基金业协会的网站进行查询，对照《中华人民共和国证券投资基金法》《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》的相关规定，进行了逐项核查。

（三）核查结果

经核查，截至本发行保荐书签署日，发行人股东科乐泰阅、科迪投资已按照相关规定在中国证券投资基金业协会办理了私募投资基金备案，其基金管理人天阅财富（北京）投资有限公司已在中国证券投资基金业协会办理了私募投资基金管理人备案。

第二节 保荐机构承诺事项

一、保荐机构对本次发行保荐的一般承诺

本保荐机构已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人及其控股股东、实际控制人和其他主要股东进行了尽职调查、审慎核查。根据发行人的委托，保荐机构组织编制了本次发行申请文件，同意推荐发行人证券本次发行及上市，并据此出具本发行保荐书。

二、保荐机构对本次发行保荐的逐项承诺

保荐机构已按照法律、行政法规和中国证监会的有关规定对发行人进行了充分的尽职调查和辅导，根据《保荐业务管理办法》第二十六条的规定，作出如下承诺：

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

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

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

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

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

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

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

8、自愿接受中国证监会依照本办法采取的监管措施；

9、中国证监会规定的其他事项。

三、保荐机构及保荐代表人的特别承诺

1、本保荐机构与发行人之间不存在其他需披露的关联关系；

2、本保荐机构及负责本次证券发行保荐工作的保荐代表人未通过本次证券发行保荐业务谋取任何不正当利益；

3、负责本次证券发行保荐工作的保荐代表人及其配偶未以任何名义或者方式持有发行人的股份。

第三节 保荐机构对本次发行的保荐结论

一、保荐机构对本次发行的推荐结论

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

二、本次发行的决策程序合法

（一）发行人就本次发行履行的决策程序

经查验发行人提供的董事会会议资料及股东大会会议资料，发行人就首次公开发行股票并上市事宜履行了以下决策程序：

1、第二届董事会第二次会议

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

2、2020 年第一次临时股东大会

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

（二）保荐机构核查意见

经保荐机构核查，发行人已依照《公司法》、《证券法》及《创业板首发注册

管理办法》等法律法规的有关规定，就本次发行召开了董事会与股东大会；发行人首次公开发行股票并在创业板上市的相关议案已经发行人董事会、股东大会审议通过；相关董事会、股东大会决策程序合法合规，决议内容合法有效。公司已就本次发行已履行了相应的内部决策程序。

三、本次发行符合《证券法》规定的发行条件

本保荐机构对发行人本次发行是否符合《证券法》规定的发行条件进行了尽职调查和审慎核查，核查结论如下：

1、发行人不存在未经依法注册公开发行证券的情形，符合《证券法》第九条规定；

2、发行人已经聘请国泰君安担任本次发行的保荐人，符合《证券法》第十条规定；

3、发行人具备健全且运行良好的组织机构，具有持续盈利能力，财务状况良好，最近三年财务会计报告被出具无保留意见审计报告，符合《创业板首发注册管理办法》所规定的各项发行条件，符合《证券法》第十二条之规定；

4、发行人根据法律法规的要求报送了申报材料，符合《证券法》第十三条及第十八条规定；

5、发行人向中国证监会报送了真实、准确、完整的证券发行申请文件，为本次发行出具有关文件的证券服务机构和人员，已严格履行法定职责，并保证其所出具文件的真实性、准确性和完整性，符合《证券法》第十九条规定。

四、本次发行符合《创业板首发注册管理办法》规定的条件

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

（一）发行人本次发行符合《创业板首发注册管理办法》第十条的规定

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

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

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

（二）发行人本次发行符合《创业板首发注册管理办法》第十一条的规定

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

保荐机构查阅了发行人内部控制制度文件，并与发行人会计师进行了沟通，取得由天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司内部控制的鉴证报告》。发行人内部控制制度健全且被有效执

行，能够合理保证公司运行效率、合法合规和财务报告的可靠性，并由注册会计师出具无保留结论的内部控制鉴证报告。

综上，发行人本次发行符合《创业板首发注册管理办法》第十一条的规定。

（三）发行人本次发行符合《创业板首发注册管理办法》第十二条的规定

1、经核查发行人各项资产权属资料，发行人独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具备与园区运营与管理服务有关的主要生产资料和配套设施，合法拥有与生产经营有关的主要土地、房屋以及商标等资产的所有权或使用权，具有独立的采购、服务和销售系统。发行人资产与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间产权界定清楚、划分明确，不存在控股股东、实际控制人、其他股东及其关联方占用公司资金、资产和其他资源的情况，也不存在以公司资产、权益或信誉为各股东的债务提供担保的情况。本保荐机构认为，发行人的资产完整。

经核查发行人股东大会、董事会、监事会会议资料、发行人实际控制人、控股股东及其控制的其他企业资料，并访谈发行人董事、监事及高级管理人员，发行人拥有独立的劳动、人事、工资及福利制度，发行人董事、监事、高级管理人员均严格按照《公司法》等相关法律法规的要求和《公司章程》的相关规定产生和任职。发行人**总经理**、董事会秘书、财务总监等高级管理人员均系公司专职工作人员，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的任何职务，也未在与发行人业务相同或相似、或存在其他利益冲突的企业任职。发行人的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。本保荐机构认为，发行人的人员独立。

经核查发行人财务会计资料、开户凭证、税务登记资料、会计财务管理制度等文件，并访谈发行人高级管理人员，发行人设立了独立的财务会计部门，根据现行会计准则及相关法规、条例并结合公司实际情况制定了独立的会计核算体系，建立了独立、完整的财务核算体系，能够独立做出财务决策。发行人在银行独立开设账户，对所发生的经济业务进行结算，独立办理了税务登记并依法独立

进行纳税申报和缴纳。发行人不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保，或将资金转借给控股股东、实际控制人及其控制的其他企业使用的情况。本保荐机构认为，发行人的财务独立。

经核查发行人机构设置情况，并访谈发行人高级管理人员，发行人设有股东大会、董事会、监事会等机构，各机构均独立于公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。发行人生产经营、办公场所与各股东及其关联方完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况。发行人设立了与经营业务相适应的组织机构和部门，拥有机构设置的独立自主权。本保荐机构认为，发行人的机构独立。

经审阅发行人董事会工作报告、经营资料等文件，并现场核查发行人实际经营状况，发行人具有完全独立的业务运作体系，拥有完整的与园区运营和增值服务有关的策划、推广及服务体系，营业收入和利润不存在依赖股东及其他关联方的情形。发行人的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。本保荐机构认为，发行人的业务独立。

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

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

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

理，未发生重大变化；最近两年，董事、高级管理人员未发生重大变化；控股股东和受控股股东、实际控制人支配的股东所持发行人的股份权属清晰，最近二年实际控制人为武侯区国资和金融局，没有发生变更，不存在导致控制权可能变更的重大权属纠纷，符合《创业板首发注册管理办法》第十二条第（二）项的规定。

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

（四）发行人本次发行符合《创业板首发注册管理办法》第十三条的规定

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

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

保荐机构查阅了中国证监会、证券交易所的公告，查阅了发行人三会记录文件，访谈并取得公司董事、监事、高级管理人员相关声明承诺，认为董事、监事和高级管理人员不存在最近 3 年内受到中国证监会行政处罚，或者因涉嫌犯罪被

司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见等情形。

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

综上所述，本保荐机构认为，发行人具备《创业板首发注册管理办法》规定的申请首次公开发行股票并在创业板上市的实质条件。

五、发行人募集资金投资项目符合国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章的规定

（一）发行人募投项目备案情况

本次募集资金投资项目均已在相关部门备案，具体备案情况如下：

序号	项目名称	项目备案部门	项目备案号	环评备案部门	环评备案号
1	智 •C8 文化创意产业园	成都市武侯区行政审批局	川投资备【2019-510107-75-03-391405】FGQB-0334 号	成都市武侯生态环境局	201951010700000865
2	三台县智谷智能制造产业园	绵阳市三台县发展和改革局	川投资备【2019-510722-72-03-380146】FGQB-0089 号	绵阳市三台生态环境局	201951072200000424

（二）保荐机构的核查过程

项目组查阅了发行人募集资金投资项目涉及的行业资料、研究报告、相关产业政策、法律法规以及关于募集资金投资项目的可行性研究报告等资料，将募投项目与相关法律法规、行业政策进行了对比；同时，项目组取得了发行人募集资金投资项目的备案通知书。

综上所述，本保荐机构认为：发行人募集资金投资项目符合国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章的规定。

六、本次发行聘请第三方机构的情况

（一）本保荐机构有偿聘请第三方等相关行为的核查

保荐机构在本次发行申请过程中不存在直接或间接有偿聘请第三方机构或个人的行为。

（二）发行人有偿聘请第三方等相关行为的核查

经核查，发行人在本次发行申请过程中，聘请国泰君安证券股份有限公司担任保荐机构（主承销商），聘请北京市重光律师事务所担任发行人律师，聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）担任审计机构、验资复核机构，聘请北京中天华资产评估有限责任公司担任整体变更资产评估机构，上述中介机构均为本次发行申请依法需聘请的证券服务机构。发行人已与上述中介机构签订了有偿聘请协议，上述中介机构已根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 29 号——首次公开发行股票并在创业板上市申请文件（2020 年修订）》等规定对本次发行申请出具了专业意见或报告，本次聘请行为合法合规。

除上述中介机构外，本次发行申请过程中，发行人还聘请了成都弘盛盈创企业管理咨询服务有限公司、普华永道咨询（深圳）有限公司成都分公司与深圳市万全智策企业管理咨询服务股份有限公司，具体情况如下：

成都弘盛盈创企业管理咨询服务有限公司是一家第三方专业咨询服务机构，为发行人本次募投项目“智·C8 文化创意产业园”项目与“三台县智谷智能制造产业园”项目提供了可行性研究报告撰写服务。

普华永道咨询（深圳）有限公司成都分公司是一家第三方专业咨询服务机构，为发行人出具了《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司商业模式及关联交易合理性评估》报告。根据前述报告，普华永道咨询（深圳）有限公司成都分公司认为，武侯高新和全资子公司成都新创创业孵化器服务有限公司在当前的运营模式下，现有的收费模式和商业安排是合理的。

深圳市万全智策企业管理咨询服务股份有限公司成立于 2001 年，系国内知名的财经顾问公司，为发行人本次发行上市提供财经公关服务。公司已与深圳市

万全智策企业管理咨询服务股份有限公司签署《首次公开发行 A 股股票财经公关顾问服务协议》，对服务内容、费用及支付方式等进行了约定。

经核查，保荐机构认为，保荐机构在本次发行申请过程中不存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为；发行人在本次发行申请过程中存在直接或间接有偿聘请第三方机构或个人的行为，聘请第三方具有必要性，其聘请行为合法合规，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

第四节 发行人存在的主要风险

一、创新风险

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

二、经营风险

（一）宏观经济风险与政策风险

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

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

（二）行业竞争加剧风险

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

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

（三）客户集中度较高风险

报告期内，公司前五名客户合计收入占当期营业收入的比例分别为 64.65%、55.75%、47.25%和 43.35%，虽然呈稳步下降趋势，但仍处于较高水平。报告期内公司整体保持了主要客户的稳定，并不断开发新客户，但如果现有主要客户出现变动，则会对公司业绩产生较大影响，公司面临客户集中度较高的风险。

（四）人力资源风险

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

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

（五）成长性风险

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

三、内控风险

（一）控股股东控制不当的风险

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

（二）公司业务扩张引致的业绩下滑及管理风险

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

四、财务风险

（一）项目收入集中度较高风险

报告期内，电子信息产业园是公司收入贡献最大的产业园。2017 年、2018 年、2019 年、2020 年 1-6 月，电子信息产业园分别实现收入 5,514.10 万元、7,038.83 万元、8,418.10 万元和 4,573.92 万元，占公司主营业务收入的比例分别为 47.83%、50.40%、47.24%和 43.84%，占比较高。尽管电子信息产业园的收入贡献与其面积占比、公司整体行业布局相匹配，且呈现下降趋势，但公司仍面临项目收入集中度较高的风险。

（二）向参股公司提供借款对公司财务指标带来不利影响及违约的风险

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

（三）即期回报被摊薄的风险

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

五、发行失败的风险

本次发行的股票拟在深圳证券交易所创业板上市，可能存在发行认购不足的风险。

六、募集资金投资项目风险

公司本次募集资金投资项目包括“智·C8 文化创意产业园”项目与“三台县智谷智能制造产业园”项目，项目建成后，对公司园区运营管理面积和规模经济效益的提升以及跨区域协同发展战略目标的实现具有较大的推动作用，有利于公司经营规模的扩大和盈利能力的增强。公司结合对未来市场的预测，已对本次募集资金投资项目进行了审慎、充分的可行性研究、论证，凭借公司成熟的经营经验和多年来积累的市场基础，预期本次募集资金投资项目将具有良好的投资收益水平。但是，募投项目在实施过程中，可能存在因建设进度、投资成本变化而

导致的风险，同时，宏观经济形势变化、产业政策变动、市场情况变化、建设进度、投资成本变化等因素，均可能导致募投项目无法按期实施或实际投资收益水平低于预期，并可能对公司经济效益造成一定的不利影响。

第五节 对发行人发展前景的简要评价

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

发行人结合行业发展趋势和实际情况制定了合理的发展战略与业务发展计划，对未来的发展进行了明晰的规划，确保发行人稳定、可持续的增长。发行人基于多年的产业园区运营管理经验，认识到生产型企业客户普遍有在中心城市建设总部，在劳动力充沛的周边县市建设生产基地的诉求。未来三年，发行人将以西南地区各政府间的合作规划为指引，加强产业园区的跨区域协同发展，进一步实施“成都总部+飞地基地”的产业园区扩张战略，致力于满足广大企业客户的需求。

发行人本次公开发行募集资金拟投资于“智·C8文化创意产业园项目”及“三台县智谷智能制造产业园项目”。本次募集资金项目的实施，对公司园区运营管理面积和规模经济效益的提升以及跨区域协同发展战略目标的实现具有较大的推动作用，有利于公司经营规模的扩大、盈利能力的提升。

综上，本保荐机构认为，在宏观经济趋势向好且行业政策不发生重大不利变化的情况下，发行人发展前景良好，具备较为显著的核心竞争优势以及科学合理的发展计划，符合《创业板首发注册管理办法》等法规的要求。

附件：《保荐代表人专项授权书》

（以下无正文）

（此页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之发行保荐书》之签字盖章页）

项目协办人签字：

原浩然

保荐代表人签字：

赵　鑫　　马玉苹

保荐业务部门负责人签字：

朱　毅

内核负责人签字：

刘益勇

保荐业务负责人签字：

朱　健

保荐机构总裁签字：

王　松

保荐机构法定代表人、董事长签字：

贺　青

国泰君安证券股份有限公司

2020 年 8 月 10 日

保荐代表人专项授权书

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“本保荐机构”）已与成都武侯高新技术产业发展股份有限公司（以下简称“发行人”）签订《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司与国泰君安证券股份有限公司关于首次公开发行股票之保荐协议》（以下简称“《保荐协议》”），为尽职推荐发行人首次公开发行（以下简称“本次发行”），持续督导发行人履行规范运作、信守承诺、信息披露等相关义务，本保荐机构指定保荐代表人赵鑫（身份证号110111198504158626）、马玉苹（身份证号370685198505111328）具体负责保荐工作，具体授权范围包括：

1、协助发行人进行本次保荐方案的策划，会同发行人编制与本次保荐有关的申请材料。同时，保荐机构根据发行人的委托，组织编制申请文件并出具推荐文件。

2、保荐代表人应当对发行人本次发行申请文件中有中介机构及其签字人员出具专业意见的内容进行审慎核查，其所作的判断与中介机构的专业意见存在重大差异的，应当对有关事项进行调查、复核，并有权聘请其他中介机构提供专业服务，相关费用由发行人承担。

3、协调发行人与中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的联系，并在必要时根据该等主管机构的要求，就本次保荐事宜作出适当说明。

4、保荐代表人的其他权利应符合《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定和双方签订的《保荐协议》的约定。

保荐代表人签字

赵鑫

赵 鑫

保荐代表人签字

马玉苹

马玉苹

法定代表人签字

贺 青

授权机构：国泰君安证券股份有限公司

2020 年 8 月 10 日