



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
第二轮审核问询函的回复

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 9 月 10 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第二轮审核问询函》（审核函〔2020〕010451 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.	48
问题 3.	87
问题 4.	116
问题 5.	124
问题 6.	169
问题 7.	182
问题 8.	190
问题 9.	192
问题 10.	218
问题 11.	226

问题 1

关于同业竞争。根据申报材料及审核问询回复：

（1）发行人运营的是权属清晰的产业园区，而武侯资本、西部智谷、五花公司、武科实业等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。但公开信息显示，同行业公司运营园区存在未取得产权证书的情形。

（2）武侯资本、西部智谷、五花公司、武科实业对外租赁的资产中包括办公、商铺、住宅等类型，其中办公类用房共 25 处，8 处由政府部门使用，7 处空置，剩余 10 处为市场化租赁。

（3）发行人在论证是否与相关企业构成同业竞争时未说明业务、技术、财务的独立性情况。

（4）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。

（5）大合仓健康产业园地上可供运营面积 70,498.11 平方米，地下可供运营面积 17,780.50 平方米，2019 年 8 月投入运营，折算的 2019 年营业收入和毛利分别为 67.15 万元和-163.46 万元。发行人认为大合仓健康产业园与其不构成竞争性冲突和重大不利影响的同业竞争。

请发行人：（1）结合同行业公司存在产权瑕疵园区运营的具体情况，补充披露相关企业办公用房不具有园区运营条件的判断依据及充分性，以资产权属情况不同作为不构成同业竞争的理由是否充分；

（2）补充披露实际控制人及其控制企业对外租赁资产类型与发行人的重叠情况，重叠类型资产产生的收入和毛利及占发行人主营业务收入和毛利的比例；

（3）补充披露市场化租赁的具体含义，与非市场化租赁的差别，发行人园区和相关企业办公用房租赁给政府部门或下属单位存在的差异情况，以客户类型不同作为不构成同业竞争理由的合理性及充分性；

（4）补充披露发行人在业务、技术、财务等方面的独立性情况，报告期内发行人与相关企业的交易或资金往来，销售渠道、主要客户及供应商重叠等情况，以及发行人未来有无收购安排；

(5) 按照实质重于形式的原则，结合物业管理服务的业务开展实质、预期达到的目的等，充分论证并披露发行人与武科实业的物业管理服务是否构成同业竞争；

(6) 补充披露大合仓健康产业园最新的出租情况，包括但不限于出租率、平均出租单价、出租面积、主要出租客户等，发行人与大合仓健康产业园不构成竞争性冲突理由的充分性；

(7) 补充披露大合仓健康产业园 2019 年收入和毛利的计算过程及准确性，结合出租率、出租单价、出租面积等模拟测算大合仓健康产业园未来 3 年每年的营业收入和毛利、占发行人主营业务收入和毛利的比例，并结合上述情况披露大合仓健康产业园与发行人当前或未来是否可能构成重大不利影响的同业竞争。

请保荐人、发行人律师对上述事项，申报会计师对事项（2）（6）（7）发表明确意见。

回复：

一、结合同行业公司存在产权瑕疵园区运营的具体情况，补充披露相关企业办公用房不具有园区运营条件的判断依据及充分性，以资产权属情况不同作为不构成同业竞争的理由是否充分

（一）同行业公司园区运营产权取得情况

同行业公司主要园区运营模式、代表性园区项目及园区物业产权取得情况如下：

公司名称	主要园区运营模式	代表性园区项目	是否经营取得物业产权存在障碍的园区
浦东金桥	自主运营	上海北郊未来产业园、金桥 5G 生态园等	否
陆家嘴	自主运营	上海陆家嘴软件园区、浦东陆家嘴金融贸易区、前滩国际商务区等	否
外高桥	自主运营	外高桥保税物流园区、保税区南块主题产业园、外高桥集团启东产业园等	是
张江高科	自主运营	上海集成电路设计产业园、康桥	是

公司名称	主要园区运营模式	代表性园区项目	是否经营取得物业产权存在障碍的园区
		东路产业园区等	
市北高新	自主运营	上海市市北高新技术服务业园区、市北·新中新项目、市北·云立方项目、市北·智汇园项目等	否
苏州高新	自主运营	苏州生命健康小镇产业园、环境与可靠性试验服务产业园等	未披露
南京高科	自主运营	南京经济技术开发区等	否
电子城	自主运营	电子城·（北京）国际电子总部、电子城·（北京）IT 产业园、电子城·（北京）创新产业园等	否
上海临港	自主运营	浦江高科技园生命健康产业园、电子信息研发产业园、松江高新产业园等	否
华夏幸福	自主运营	肽谷生物医药产业园、电子商务产业园、新型显示产业园等	否
中新集团	自主运营	中新苏通科技产业园、中新嘉善现代产业园等	否
锦和商业	承租运营	越界创意园、越界·500 视觉园、越界·X2 创意空间等	是
德必文化	承租运营	长宁德必易园、徐汇德必易园、大宁德必易园等	是

数据来源：各公司 2019 年年报、锦和商业招股说明书、德必文化招股说明书

以自主运营模式为主的同行业公司中，仅有外高桥及张江高科园区物业产权取得存在障碍，占比为 18.18%，大多同行业公司园区物业产权清晰无瑕疵。

以承租运营模式为主的同行业公司包括锦和商业及德必文化，上述两家公司均存在部分园区物业产权无法取得的情形，具体情况如下：

公司名称	无法取得产权证书的园区项目数量	占承租运营园区项目总数比例	无法取得产权证书的园区项目可租赁面积	占承租运营园区项目全部可租赁面积比例
德必文化	15	38.46%	约 3.6 万平方米	6.26%
锦和商业	8	33.33%	3.28 万平方米	6.19%

数据来源：锦和商业招股说明书、德必文化招股说明书

德必文化及锦和商业无法取得产权证书的园区项目数量分别为 15 个和 8 个，占其承租运营园区项目总数比例达到 38.46%和 33.33%；无法取得产权证书的园

区项目可租赁面积分别为约 3.6 万平方米和 3.28 万平方米，占其承租运营园区项目全部可租赁面积比例分别为 6.26%和 6.19%。由于锦和商业和德必文化承租运营的园区物业多为老旧建筑群改造而成，园区租赁房产中部分房屋因历史遗留问题无法取得产权证书的情况较为常见。

若无法取得产权证书的房产被政府主管部门认定为违章建筑，被相关主管部门拆除，将会对锦和商业和德必文化经营造成较大不利影响。锦和商业和德必文化均披露了该重大风险并采取了以下措施提高运营稳定性：

（1）在招股说明书“特别提醒投资者注意的风险因素”第一条显要位置披露“部分园区租赁房产未办理产证的风险”，提醒投资者注意该经营风险。

（2）在与部分物业出租方签订的房屋租赁合同中约定了因无产证面积导致锦和商业、德必文化损失情况下物业出租方的赔偿责任。

（3）获取上述无证房产所在地的住房和城乡建设管理部门、规划和自然资源管理部门、消防管理部门出具的无违规证明，确认无因锦和商业、德必文化或其下属全资、控股企业承租及使用该等存在无产证面积的房屋建筑物而作出处罚的情况。

（4）由锦和商业、德必文化控股股东及实际控制人作出补偿承诺，若因园区物业产权瑕疵产生损失，将承担补偿责任，并全额承担由锦和商业、德必文化及其全资、控股企业因上述事项而支付的所有相关费用。

综上所述，同行业公司园区运营产权取得情况存在差异，以自主运营为主的园区运营商大多园区物业产权清晰无瑕疵，而以承租运营为主的园区运营商多存在产权瑕疵问题，无法取得产权证书的园区项目占比超过 30%，在采取多项措施提高运营稳定性后，仍存在一定经营风险。

（二）相关企业办公用房不具有园区运营条件的判断依据及充分性

截至本审核问询函回复出具日，西部智谷公司及其控股股东武侯资本控制的其他企业对外租赁的办公用房共 25 处，其中未办理产权证书的房产 14 处，占比达到 56.00%。相关企业对外租赁的办公用房情况详见招股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“七、同业竞争”之“（一）同业竞争情况”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“(2)西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业的资产情况”。

对于发行人而言，园区产权物业权属清晰无瑕疵是园区运营的重要条件，判断依据如下：

1、园区物业作为空间载体，是园区运营的重要基础

产业园区指在一定的产业政策及区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施、生产空间及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻，形成技术、知识、服务、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的特定区域。土地及房产是产业园区的基础，为企业入驻提供空间载体。

园区运营商园区若产权不清晰，存在其租赁合同中关于该无证房产的相关内容被法院认定为无效或者该无证房产被拆除的风险，在取得权属证书前该经营风险无法完全消除。因此，园区物业权属清晰无瑕疵是依托自有房产开展园区运营的重要条件，若无法取得园区产权，将对园区运营商经营发展造成较大不利影响。

2、园区物业产权瑕疵易产生纠纷

对于采用“自主运营”模式运营的园区，园区物业是园区运营商产生收入及利润的核心资产，若相关资产被认定为违章建筑进行拆除或被剥夺使用权，园区运营商可能产生违约风险，面临大额赔偿，导致园区运营商收入及利润下滑，甚至影响持续经营能力。因此，对于采用自主运营模式的园区运营商，园区物业权属清晰无瑕疵是园区运营的重要条件。

3、园区物业产权是生产经营的核心资产，权属清晰是业务完整的要求

根据《创业板首次公开发行股票注册管理办法》第十二条规定：

“发行人业务完整，具有直接面向市场独立持续经营的能力：

（一）资产完整……

（三）不存在涉及主要资产、核心技术、商标等的重大权属纠纷……”

发行人以自主运营模式为主，园区物业是发行人生产经营的核心资产，为保证发行人具有持续经营的能力，避免因园区物业产权纠纷对经营发展造成重大不利影响，发行人自有园区物业均办理完毕土地使用权及房屋所有权权属证书。而以承租运营为主的园区运营商，向园区物业持有方租赁园区使用权，具有一定“轻资产”特点，园区物业产权的取得不是判断其资产完整、主要资产不存在重大权属纠纷的依据，因此，对于采用自主运营模式的园区运营商，园区物业权属清晰无瑕疵是园区运营的重要条件。

综上所述，园区物业产权不清晰将造成较大经营风险且无法根本消除，对于采用自主运营模式的园区运营商，园区物业作为生产经营的核心资产，对于发展运营影响更大，园区物业权属清晰无瑕疵是园区运营重要条件，若无法取得园区物业产权，将对园区运营商经营发展造成较大不利影响。

（三）以资产权属情况不同作为不构成同业竞争的理由是否充分

资产权属情况不同是发行人与武侯资本、西部智谷、五花公司、武科实业等相关企业对外出租的办公用房的差异之一。因为相关企业均不以产业园区运营管理为目的，房产使用无特定产业定位规划，大多按照政府会议纪要等文件要求向政府机关提供行政办公用房，因此对于房屋权属要求不高，出现未取得土地使用权或房屋所有权权属证书的情况。

西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业中，除武科实业主要从事无证或零星非园区性质资产的运营管理业务外，其他均主要从事城市基础设施的建设和维护业务，在历史沿革、人员、主营业务等方面均与公司存在显著差异。西部智谷公司、武侯资本、五花公司、武科实业在成都市武侯区范围内存在对外出租房屋的情况，但与发行人的主营业务定位不同，上述企业对外出租的主要是政府机关行政办公用房，房产使用无特定产业定位规划，除租赁外不提供增值性服务，不存在产业集群效应，不以产业园区运营管理为目的。西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业业务与发行人不具有替代性、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。

同时，为有效防止及避免同业竞争，发行人控股股东西部智谷公司及实际控制人武侯区国资和金融局均出具了关于避免同业竞争的承诺函。具体情况详见招

股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“七、同业竞争”之“（三）关于避免同业竞争的承诺”。

综上所述，资产权属情况不同是发行人与武侯资本、西部智谷、五花公司、武科实业等相关企业对外出租的办公用房的差异之一。相关企业在历史沿革、人员、主营业务等方面均与发行人存在显著差异，业务与发行人不具有替代性、竞争性、不存在利益冲突，与发行人不构成同业竞争。

（四）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“（2）结合相关企业历史沿革、资产、人员、主营业务、技术、财务等进行分析，相关企业与公司不构成同业竞争，业务不具有相似性，不存在上下游关系”之“5）主营业务存在差异”之“①房屋租赁或不动产租赁”之“D 资产权属情况不同”补充披露如下内容：

“对于公司而言，园区产权物业权属清晰无瑕疵是园区运营的重要条件，判断依据如下：

a. 园区物业作为空间载体，是园区运营的重要基础

产业园区指在一定的产业政策及区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施、生产空间及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻，形成技术、知识、服务、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的特定区域。土地及房产是产业园区的基础，为企业入驻提供空间载体。

园区运营商园区若产权不清晰，存在其租赁合同中关于该无证房产的相关内容被法院认定为无效或者该无证房产被拆除的风险，在取得权属证书前该经营风险无法完全消除。因此，园区物业权属清晰无瑕疵是依托自有房产开展园区运营的重要条件，若无法取得园区产权，将对园区运营商经营发展造成较大不利影响。

b 园区物业产权瑕疵易产生纠纷

对于采用“自主运营”模式运营的园区，园区物业是园区运营商产生收入及利润的核心资产，若相关资产被认定为违章建筑进行拆除或被剥夺使用权，园区运营商可能产生违约风险，面临大额赔偿，导致园区运营商收入及利润下滑，甚至影响持续经营能力。因此，对于采用自主运营模式的园区运营商，园区物业权属清晰无瑕疵是园区运营的重要条件。

c 园区物业产权是生产经营的核心资产，权属清晰是业务完整的要求

根据《创业板首次公开发行股票注册管理办法》第十二条规定：

“公司业务完整，具有直接面向市场独立持续经营的能力：

（一）资产完整……

（三）不存在涉及主要资产、核心技术、商标等的重大权属纠纷……”

公司以自主运营模式为主，园区物业是公司生产经营的核心资产，为保证公司具有持续经营的能力，避免因园区物业产权纠纷对经营发展造成重大不利影响，公司自有园区物业均办理完毕土地使用权及房屋所有权权属证书。而以承租运营为主的园区运营商，向园区物业持有方租赁园区使用权，具有一定“轻资产”特点，园区物业产权的取得不是判断其资产完整、主要资产不存在重大权属纠纷的依据，因此，对于采用自主运营模式的园区运营商，园区物业权属清晰无瑕疵是园区运营的重要条件。

综上所述，园区物业产权不清晰将造成较大经营风险且无法根本消除，对于采用自主运营模式的园区运营商，园区物业作为生产经营的核心资产，对于发展运营影响更大，园区物业权属清晰无瑕疵是园区运营重要条件，若无法取得园区物业产权，将对园区运营商经营发展造成较大不利影响。”

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“（2）结合相关企业历史沿革、资产、人员、主营业务、技术、财务等进行分析，相关企业与公司不构成同业竞争，业务不具有相似性，不存在上下游关系”之“5）主营业务存在差异”之“①房屋租赁或不动产租赁”之“D 资产权属情况不同”补充披露如下内容：

“资产权属情况不同是公司与武侯资本、西部智谷、五花公司、武科实业等相关企业对外出租的办公用房的差异之一。因为相关企业均不以产业园区运营管理为目的，房产使用无特定产业定位规划，大多按照政府会议纪要等文件要求向政府机关提供行政办公用房，因此对于房屋权属要求不高，出现未取得土地使用权或房屋所有权权属证书的情况。”

二、补充披露实际控制人及其控制企业对外租赁资产类型与发行人的重叠情况，重叠类型资产产生的收入和毛利及占发行人主营业务收入和毛利的比例

截至本审核问询函回复出具日，发行人对外租赁的园区物业为办公类房产及银行、餐饮等配套物业，除发行人及其子公司外，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，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

武侯资本及其控制的其他企业对外租赁资产中，仅有办公类房产与发行人存在重叠情况。发行人与上述企业办公类房产收入及毛利情况如下：

单位：万元

项目	类别	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
收入	武侯高新主营业务收入	10,433.53	17,819.01	13,967.20	11,528.02
	武侯资本及其控制的企业办公类房产收入	1,992.08	4,355.19	2,161.92	1,323.98

毛利	武侯高新主营业务毛利	5,787.17	10,474.26	7,559.16	5,694.71
	武侯资本及其控制的企业办公类房产毛利	1,243.83	2,772.74	1,778.38	1,200.78

报告期内，武侯资本及其控制的企业办公类房产收入占发行人主营业务收入比例分别为 11.48%、15.48%、24.44%、19.09%。同时因武侯资本及其控制的企业办公类房产大多为受托管理资产，无折旧摊销成本，故毛利相对较高，上述企业办公类房产毛利占发行人主营业务毛利比例分别为 21.09%、23.53%、26.47%、21.49%，未构成重大不利影响。

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“（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”补充披露如下内容：

“截至本招股说明书签署之日，**公司对外租赁的园区物业为办公类房产及银行、餐饮等配套物业**，除武侯高新及其子公司外，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

”

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）重叠类型资产产生的收入和毛利及占发行人主营业务收入和毛利的比例”补充披露如下内容：

“（3）重叠类型资产产生的收入和毛利及占发行人主营业务收入和毛利的比例

武侯资本及其控制的其他企业对外租赁资产中，仅有办公类房产与公司存在重叠情况。公司与上述企业办公类房产收入及毛利情况如下：

单位：万元

项目	类别	2020年1-6月	2019年	2018年	2017年
收入	武侯高新主营业务收入	10,433.53	17,819.01	13,967.20	11,528.02
	武侯资本及其控制的企业办公类房产收入	1,992.08	4,355.19	2,161.92	1,323.98
毛利	武侯高新主营业务毛利	5,787.17	10,474.26	7,559.16	5,694.71
	武侯资本及其控制的企业办公类房产毛利	1,243.83	2,772.74	1,778.38	1,200.78

报告期内，武侯资本及其控制的企业办公类房产收入占公司主营业务收入比例分别为 11.48%、15.48%、24.44%、19.09%。同时因武侯资本及其控制的企业办公类房产大多为受托管理资产，无折旧摊销成本，故毛利相对较高，上述

企业办公类房产毛利占公司主营业务毛利比例分别为 21.09%、23.53%、26.47%、21.49%，未构成重大不利影响。”

三、补充披露市场化租赁的具体含义，与非市场化租赁的差别，发行人园区和相关企业办公用房租赁给政府部门或下属单位存在的差异情况，以客户类型不同作为不构成同业竞争理由的合理性及充分性

（一）市场化租赁的具体含义，与非市场化租赁的差别

1、市场化租赁的具体含义

市场化租赁指出租方与承租方作为平等主体就房屋租赁的具体内容，包括但不限于是否承租、租赁面积、租赁价格、租赁期限等，通过平等、自主的协商方式，充分考虑周边区域市场价格、承租人需求、所租赁房产品质等因素，最终达成交易合意。以发行人向园区入驻客户提供租赁及综合服务为例，双方通过多次协商谈判，确定租赁位置、面积、综合服务类型、服务价格等核心要素，是典型的市场化租赁。

非市场化租赁指出租方与承租方未通过交易双方之间平等、自主的协商方式就房屋租赁事宜达成交易合意，而是根据第三方指派或分摊，在指定租赁面积、租赁价格、租赁期限等关键要素的情况下，完成双方之间的租赁交易。以西部智谷公司及武侯资本控制的其他企业向武侯区政府机关租赁房产为例，其主要依据《中共成都市武侯区机关事务管理局党组关于提请审议全区办公用房调整方案的请示》（成武事管党组〔2015〕25号）提供租赁用房，该办公用房方案明确了搬迁政府单位需入驻的场所、搬迁经费标准、搬迁时间安排，实际限定了租赁对象、租赁面积、租赁价格、租赁期限等核心要素。

西部智谷公司及武侯资本控制的其他企业对外租赁的房产中，仅位于四川省成都市武侯区二环路西一段13号4楼、四川省成都市武侯区致民路63号（原57号）、四川省成都市武侯区政府二办公区楼顶、四川省成都市武侯区政府二办公区12楼、四川省成都市武侯区武侯祠大街266号华达商城的房产为市场化租赁，上述房产面积合计2,754.35平方米，占西部智谷公司及武侯资本控制的其他企业对外租赁办公类房产可租赁面积的1.96%，占比较低；剩余房产全部为非市

场化租赁，面积占比为 98.04%。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、市场化租赁与非市场化租赁的主要差别如下：

（1）交易目的与需求不同

市场化租赁作为商业行为，出租企业的核心目的是获取利润，承租企业的目的是获得符合自身需求的工作或生活场所。而非市场化租赁不作为商业行为，出租企业无需考虑营利性，双方按照指示或安排进行交易。

（2）实现交易的方式不同

市场化租赁双方为实现自身利益的最大化，在达成最终协议前通常要进行多轮磋商及谈判，并参照周边市场价格、承租企业需求等。非市场化租赁双方均依照第三方指定或安排，无协商谈判过程，直接按照既有约定进行交易。

（3）定价方式不同

市场化租赁参照周边区域租赁价值，并充分考虑出租物业新旧水平、配套设施、客户承受能力等要素进行定价，租赁价格即为该处房产租赁的公允价格。非市场化租赁定价直接按照第三方约定进行，租赁价格通常不考虑公允性。

（二）发行人园区和相关企业办公用房租给政府部门或下属单位存在的差异情况

报告期内，发行人及武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业等相关企业均存在办公用房租给政府部门或下属单位的情形，具体交易对象及交易内容情况如下：

公司名称	交易对象	交易内容
武侯高新	成都市武侯区机关事务管理局	房屋租赁、综合服务、停车费

	中国共产主义青年团成都市武侯区委员会	房屋租赁、综合服务
	成都武侯新城建设管理委员会	房屋租赁、综合服务
	成都市武侯区行政审批局	房屋租赁、综合服务
武侯资本	武侯区人民医院	房屋租赁
西部智谷公司	武侯区第一办公区	房屋租赁
	武侯区第三、第四办公区	房屋租赁
	武侯区公安局	房屋租赁
武科实业	武侯区人民检察院	房屋租赁
五大花园	武侯区人民法院	房屋租赁
	武侯区五大花园综合整理办公室	房屋租赁

发行人和相关企业办公用房租赁给政府部门或下属单位存在差异，具体情况如下：

1、租赁或使用单位不同

报告期内，发行人提供租赁及综合服务的客户为武侯区机关事务管理局、武侯区行政审批局、中国共产主义青年团成都市武侯区委员会、成都武侯新城建设管理委员会。相关企业的租赁或使用单位为武侯区人民检察院、武侯区五大花园综合整理办公室、武侯区人民法院、武侯区公安局以及武侯区政府第一、三、四办公区单位。虽然发行人和相关企业均将办公用房租赁给政府部门或下属单位，但客户并不重合，实际租赁或使用单位均不同。同时，武侯区机关事务管理局、武侯区行政审批局等发行人政府部门或下属单位客户为武侯区政务服务中心的组成部分，主要面向企业办理许可审批和相关服务事项，产业园区政务配套性质较强。而租用武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业等相关企业房产的政府部门或下属单位多为政府行政机关，两者在配套属性方面差异较为明显。

2、交易机制不同

发行人向相关政府部门或下属单位主动接洽，采用市场化招商方式，交易双

方经过协商确定最终入驻意向，经过商务谈判比照市场行情确定租赁价格，发行人引进上述政府及其下属单位主要作为产业园相关专业配套，为园区企业开展各项经营活动提供便利，具备商业合理性。而相关单位直接按照《中共成都市武侯区机关事务管理局党组关于提请审议全区办公用房调整方案的请示》（成武事管党组〔2015〕25号）、《武侯区政府2019年第75次常委会、武侯区委七届第116次常委会会议纪要》、《成都市武侯区人民政府常务会议纪要第9次常务会会议纪要》、《成都市武侯区人民政府第26次常务会议纪要》等文件达成交易，无前期接洽及协商谈判等过程，价格亦根据政府文件确定。

3、价格制定机制不同

发行人与政府部门或下属单位的定价主要考虑区域租金水平、房屋位置、面积及交通等因素与承租人进行磋商后决定，定价具有公允性，相关政府部门或下属单位的租赁及服务价格与周边同等区域及配套水平的客户租赁及服务价格相当，属于市场化定价方式；而相关企业与政府部门或下属单位的定价直接按照政府指令或安排制定价格。

4、租赁及服务内容不同

发行人以园区运营与管理为主业，为相关政府部门或下属单位提供办公场所租赁和综合服务，其可享受网络通信、办公装修、人文社群、安全管理、健康保养、物业管理等六项园区服务。而相关企业仅为相关政府部门或下属单位提供办公场所租赁服务，发行人和相关企业所提供的租赁及服务内容存在显著差异。

5、租赁房产位置分布不同

发行人向政府部门或下属单位提供的租赁房产位于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等园区内，相关企业向政府部门或下属单位提供的租赁房产分散在成都市武侯区内，距离发行人租赁房产所处区域较远，两者地理位置分布存在明显差异。

（三）以客户类型不同作为不构成同业竞争理由的合理性及充分性

客户类型不同导致客户对服务需求不同，大多政府部门或下属单位无需大量接待群众或企业办理行政审批事项，简单的办公场所及相对基础的物管服务即可

满足其行政办公需求。而发行人客户大多为市场化经营的企业，其不仅有办公场所需求，还需要企业综合服务，以达到降低自身经营风险和经营成本，提升市场竞争力的目的。在不同类型客户的需求下，相关企业提供的仅为简单的房产租赁服务，而发行人提供的是园区经营管理服务，客户类型的不同体现了发行人与相关企业经营定位的差异。

客户类型不同是判断是发行人与相关企业不构成同业竞争的因素之一，西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业中，除武科实业主要从事无证或零星非园区性质资产的运营管理业务外，其他均主要从事城市基础设施的建设和维护业务，在历史沿革、人员、主营业务等方面均与公司存在显著差异。西部智谷公司、武侯资本、五花公司、武科实业在成都市武侯区范围内存在对外出租房屋的情况，但与发行人的主营业务本质存在不同，上述企业对外出租的主要是政府机关行政办公用房，房产使用无特定产业定位规划，除租赁外不提供增值性服务，不存在产业集群效应，均不以产业园区运营管理为目的。西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业业务与发行人不具有替代性、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。

综上所述，客户类型不同体现了发行人与相关企业经营定位的差异，以客户类型不同作为不构成同业竞争的理由具有合理性。相关企业在历史沿革、人员、主营业务等方面均与发行人存在显著差异，业务与发行人不具有替代性、竞争性、不存在利益冲突，与发行人不构成同业竞争。

（四）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“（2）结合相关企业历史沿革、资产、人员、主营业务、技术、财务等进行分析，相关企业与公司不构成同业竞争，业务不具有相似性，不存在上下游关系”之“5）主营业务存在差异”之“①房屋租赁或不动产租赁”之“A 客户不同”补充披露如下内容：

“a 市场化租赁的具体含义

市场化租赁指出租方与承租方作为平等主体就房屋租赁的具体内容，包括但不限于是否承租、租赁面积、租赁价格、租赁期限等，通过平等、自主的协商方式，充分考虑周边区域市场价格、承租人需求、所租赁房产品质等因素，最终达成交易合意。以公司向园区入驻客户提供租赁及综合服务为例，双方通过多次协商谈判，确定租赁位置、面积、综合服务类型、服务价格等核心要素，是典型的市场化租赁。

非市场化租赁指出租方与承租方未通过交易双方之间平等、自主的协商方式就房屋租赁事宜达成交易合意，而是根据第三方指派或分摊，在指定租赁面积、租赁价格、租赁期限等关键要素的情况下，完成双方之间的租赁交易。以西部智谷公司及武侯资本控制的其他企业向武侯区政府机关租赁房产为例，其主要依据《中共成都市武侯区机关事务管理局党组关于提请审议全区办公用房调整方案的请示》（成武事管党组〔2015〕25号）提供租赁用房，该办公用房方案明确了搬迁政府单位需入驻的场所、搬迁经费标准、搬迁时间安排，实际限定了租赁对象、租赁面积、租赁价格、租赁期限等核心要素。

西部智谷公司及武侯资本控制的其他企业对外租赁的房产中，仅位于四川省成都市武侯区二环路西一段13号4楼、四川省成都市武侯区致民路63号（原57号）、四川省成都市武侯区政府二办公区楼顶、四川省成都市武侯区政府二办公区12楼、四川省成都市武侯区武侯祠大街266号华达商城的房产为市场化租赁，上述房产面积合计2,754.35平方米，占西部智谷公司及武侯资本控制的其他企业对外租赁办公类房产可租赁面积的1.96%，占比较低；剩余房产全部为非市场化租赁，面积占比为98.04%。同时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 市场化租赁与非市场化租赁的主要差别如下：

（a）交易目的与需求不同

市场化租赁作为商业行为，出租企业的核心目的是获取利润，承租企业的目的是获得符合自身需求的工作或生活场所。而非市场化租赁不作为商业行为，出租企业无需考虑营利性，双方按照指示或安排进行交易。

(b) 实现交易的方式不同

市场化租赁双方为实现自身利益的最大化，在达成最终协议前通常要进行多轮磋商及谈判，并参照周边市场价格、承租企业需求等。非市场化租赁双方均依照第三方指定或安排，无协商谈判过程，直接按照既有约定进行交易。

(c) 定价方式不同

市场化租赁参照周边区域租赁价值，并充分考虑出租物业新旧水平、配套设施、客户承受能力等要素进行定价，租赁价格即为该处房产租赁的公允价格。非市场化租赁定价直接按照第三方约定进行，租赁价格通常不考虑公允性。”

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“(2) 结合相关企业历史沿革、资产、人员、主营业务、技术、财务等进行分析，相关企业与公司不构成同业竞争，业务不具有相似性，不存在上下游关系”之“5) 主营业务存在差异”之“①房屋租赁或不动产租赁”之“E 公司和相关企业办公用房租赁给政府部门或下属单位存在的差异情况”补充披露如下内容：

“E 公司和相关企业办公用房租赁给政府部门或下属单位存在的差异情况

报告期内，公司及武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业等相关企业均存在办公用房租赁给政府部门或下属单位的情形，具体交易对象及交易内容情况如下：

公司名称	交易对象	交易内容
武侯高新	成都市武侯区机关事务管理局	房屋租赁、综合服务、停车费
	中国共产主义青年团成都市武侯区委员会	房屋租赁、综合服务
	成都武侯新城建设管理委员会	房屋租赁、综合服务

	成都市武侯区行政审批局	房屋租赁、综合服务
武侯资本	武侯区人民医院	房屋租赁
西部智谷公司	武侯区第一办公区	房屋租赁
	武侯区第三、第四办公区	房屋租赁
	武侯区公安局	房屋租赁
武科实业	武侯区人民检察院	房屋租赁
五大花园	武侯区人民法院	房屋租赁
	武侯区五大花园综合整理办公室	房屋租赁

公司和相关企业办公用房租赁给政府部门或下属单位存在差异，具体情况如下：

a 租赁或使用单位不同

报告期内，客户提供租赁及综合服务的客户为武侯区机关事务管理局、武侯区行政审批局、中国共产主义青年团成都市武侯区委员会、成都武侯新城建设管理委员会。相关企业的租赁或使用单位为武侯区人民检察院、武侯区五大花园综合整理办公室、武侯区人民法院、武侯区公安局以及武侯区政府第一、三、四办公区单位。虽然客户和相关企业均将办公用房租赁给政府部门或下属单位，但客户并不重合，实际租赁或使用单位均不同。同时，武侯区机关事务管理局、武侯区行政审批局等客户政府部门或下属单位客户为武侯区政务服务中心的组成部分，主要面向企业办理许可审批和相关服务事项，产业园区政务配套性质较强。而租用武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业等相关企业房产的政府部门或下属单位多为政府行政机关，两者在配套属性方面差异较为明显。

b 交易机制不同

公司向相关政府部门或下属单位主动接洽，采用市场化招商方式，交易双方经过协商确定最终入驻意向，经过商务谈判比照市场行情确定租赁价格，公司引进上述政府及其下属单位主要作为产业园相关专业配套，为园区企业开展

各项经营活动提供便利，具备商业合理性。而相关单位直接按照《中共成都市武侯区机关事务管理局党组关于提请审议全区办公用房调整方案的请示》（成武事管党组〔2015〕25号）、《武侯区政府2019年第75次常委会、武侯区委七届第116次常委会会议纪要》、《成都市武侯区人民政府常务会议纪要第9次常务会议纪要》、《成都市武侯区人民政府第26次常务会议纪要》等文件达成交易，无前期接洽及协商谈判等过程，价格亦根据政府文件确定。

c 价格制定机制不同

公司与政府部门或下属单位的定价主要考虑区域租金水平、房屋位置、面积及交通等因素与承租人进行磋商后决定，定价具有公允性，相关政府部门或下属单位的租赁及服务价格与周边同等区域及配套水平的客户租赁及服务价格相当，属于市场化定价方式；而相关企业与政府部门或下属单位的定价直接按照政府指令或安排制定价格。

d 租赁及服务内容不同

公司以园区运营与管理为主业，为相关政府部门或下属单位提供办公场所租赁和综合服务，其可享受网络通信、办公装修、人文社群、安全管理、健康保养、物业管理等六项园区服务。而相关企业仅为相关政府部门或下属单位提供办公场所租赁服务，公司和相关企业所提供的租赁及服务内容存在显著差异。

e 租赁房产位置分布不同

公司向政府部门或下属单位提供的租赁房产位于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等园区内，相关企业向政府部门或下属单位提供的租赁房产分散在成都市武侯区内，距离公司租赁房产所处区域较远，两者地理位置分布存在明显差异。

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“（2）结合相关企业历史沿革、资产、人员、主营业务、技术、财务等进行分析，相关企业与公司不构成同业竞争，业务不具有相似性，不存在上下游关系”之“5）主营业务存在差异”之“①房屋租赁或不动

产租赁”之“A 客户不同”补充披露如下内容：

“客户类型不同导致客户对服务需求不同，大多政府部门或下属单位无需大量接待群众或企业办理行政审批事项，简单的办公场所及相对基础的物管服务即可满足其行政办公需求。而公司客户大多为市场化经营的企业，其不仅有办公场所需求，还需要企业综合服务，以达到降低自身经营风险和经营成本，提升市场竞争力的目的。在不同类型客户的需求下，相关企业提供的仅为简单的房产租赁服务，而公司提供的是园区经营管理服务，客户类型的不同体现了公司与相关企业经营定位的差异。

客户类型不同是判断是公司及相关企业不构成同业竞争的因素之一，西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业中，除武科实业主要从事无证或零星非园区性质资产的运营管理业务外，其他均主要从事城市基础设施的建设和维护业务，在历史沿革、人员、主营业务等方面均与公司存在显著差异。西部智谷公司、武侯资本、五花公司、武科实业在成都市武侯区范围内存在对外出租房屋的情况，但与公司的主营业务本质存在不同，上述企业对外出租的主要是政府机关行政办公用房，房产使用无特定产业定位规划，除租赁外不提供增值性服务，不存在产业集群效应，均不以产业园区运营管理为目的。西部智谷公司、武侯资本及其控制的其他企业业务与公司不具有替代性、竞争性、不存在利益冲突，上述企业与公司不构成同业竞争。”

四、补充披露发行人在业务、技术、财务等方面的独立性情况，报告期内发行人与相关企业的交易或资金往来，销售渠道、主要客户及供应商重叠等情况，以及发行人未来有无收购安排；

（一）发行人在业务、技术、财务等方面的独立性情况

1、业务独立性

（1）发行人的业务运作不依赖于武侯资本及其他下属企业

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管理有关的策划、推广及服务体系，产业园区房屋租赁业务形成了招商、资格审核、入驻园区、催租、续租、退租等一整套完整流程，涉及业务招商部、发展保障部、智谷汇运

营中心及财务部等多个部门；入驻企业综合服务业务形成了企业划分、设立联络员、服务提供、运营监督等环节。发行人在日常经营过程中，每一个环节和流程均可自行实现，不依赖于武侯资本及其他下属企业。

（2）发行人的经营成果不依赖于武侯资本及其他下属企业

报告期内，发行人为西部智谷公司、武侯资本和武侯中科人才协会等关联方提供办公场所和档案室，收取租金和综合服务费，相关关联交易占当年营业收入的比例分别为 0.58%、0.74%、2.70%、2.51%，占比较小，不存在发行人日常经营依赖于关联方的情形。发行人为关联方提供租赁和综合服务事项均经发行人董事会和股东大会审议通过，相关价格参考市场价格并经双方协商确定，交易定价公允。

报告期内发生的偶发性关联交易均为业务需要或为解决潜在同业竞争问题，且均经过相关审议流程，按照市场公允价格进行定价结算，不存在损害发行人利益的情形，对发行人的财务状况和经营成果不产生重大影响。

2、技术独立性

发行人的主营业务为产业园区的运营管理，报告期内未开展研发活动，武侯资本及其下属企业亦不从事研发生产等相关业务，不存在与发行人混用专利技术和核心技术人员的情形，发行人对相关企业不存在技术依赖。2018 年，发行人委托第三方机构深圳左邻永佳科技有限公司开发“智谷汇”APP，相关计算软件著作权均为发行人原始取得，不存在与武侯资本及其下属企业共用的情形，亦不存在被其占用的情形。

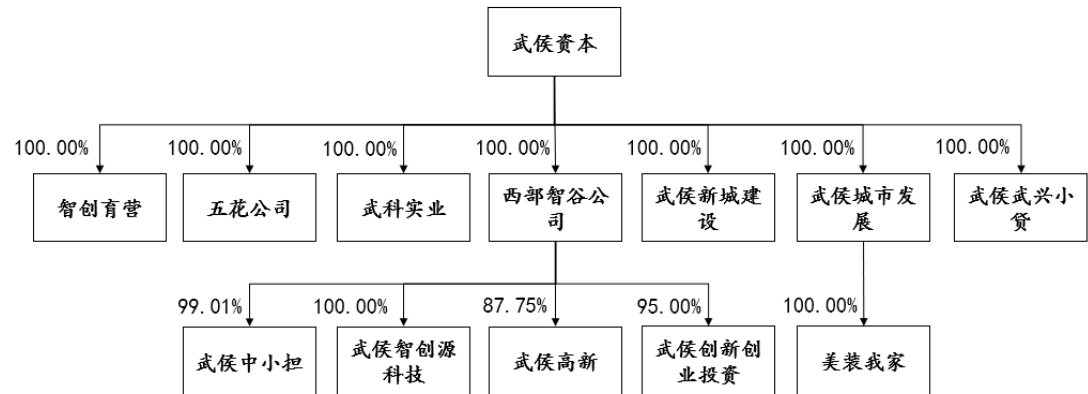
3、财务独立性

根据《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》，发行人在银行独立开设账户，不存在与武侯资本及其下属企业共用银行账户的情形；发行人不存在将资金以任何方式存入武侯资本及其下属企业账户的情形；报告期内，不存在相关企业占用发行人资金或要求发行人为其违法违规提供担保的情况；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、条例并结合发行人实际情况制定了独立的会计核算体系，能够独立做出财务决策，发行人未与武侯资本

及其下属其他企业共用财务会计核算系统，武侯资本及其下属其他企业也无法通过财务会计核算系统直接查询发行人经营情况、财务状况等信息。

（二）报告期内发行人与相关企业的交易或资金往来、销售渠道、主要客户及供应商重叠等情况

武侯资本及其控制的下属企业结构图如下：



其中存在对外出租资产的公司包括武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业。

1、报告期内发行人与相关企业的交易或资金往来

发行人已在招股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联交易”章节详细披露了报告期内发行人与武侯资本、西部智谷公司、武科实业发生的关联交易和关联往来情况，除已披露的关联交易和资金往来外，发行人与武侯资本、西部智谷公司、武科实业不存在其他交易或资金往来，发行人与五花公司不存在关联交易及关联往来。

2、发行人与相关企业的销售渠道不存在重叠

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。关于发行人招商渠道的具体说明详见招股说明书“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”。

对于武侯资本及其下属企业对外出租且由武侯区新闻中心、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、武侯公安分局等区政府机关使用的房产，均需由区委常委会、区政府常委会等会议审议，明确指定行政机关使用，并形成相关会议纪要，上述租赁行为非市场化方式，与发行人的招商渠道存在本质差别。

对于武侯资本出租的市场化租赁办公用房，武侯资本已出具《关于出租房产情况的说明》，包含武侯祠大街 266 号华达商城 1401 号、1402 号、1404 号、1406 号等 10 处共计 2,764.35 平方米的零星对外出租房产，由武侯资本自行与相关租户主动对接，未通过发行人招商团队、网络平台、发行人入驻园区客户、发行人举办的社群活动、武侯区政府招商信息共享平台等渠道与相关租户对接，武侯资本与发行人的招商渠道不存在重叠的情况。

综上所述，发行人与武侯资本及其下属企业不存在销售渠道重叠的情形。

3、发行人与相关企业主要客户及供应商重叠等情况

（1）主要客户重叠情况

报告期内，武侯资本及其下属企业的主要客户存在与发行人前五大客户重叠的情形，具体情况如下：

单位：万元

主要客户	交易对象	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
武侯区机关事务管理局	西部智谷公司	272.97	1,146.47	1,146.47	1,146.47
	武科实业	262.95	-	-	-
	发行人	2,693.61	5,121.65	5,002.75	5,008.92
智谷云尚酒店管理（成都）有限公司	西部智谷公司	-	184.24	-	-
	发行人	488.61	586.70	-	-

1) 报告期内，西部智谷公司、武科实业的部分房产由武侯区新闻中心、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、武侯公安分局等政府行政机构租赁使用，按照区政府款项支付安排，相应的房屋租金由武侯区机关事务管理局支付，因此存在主要客户与发行人重叠的情况。

2) 智谷云尚酒店管理（成都）有限公司是 2019 年、2020 年 1-6 月发行人的

前五大客户。智谷云尚酒店管理（成都）有限公司为西部智谷 C 区入驻企业，2019 年 7 月西部智谷 C 区经营权转让前，智谷云尚酒店管理（成都）有限公司向西部智谷公司支付租金，并向发行人支付企业综合服务费。2019 年 7 月发行人收购西部智谷 C 区经营权后，智谷云尚酒店管理（成都）有限公司向发行人支付租金和企业综合服务费，因此报告期内存在主要客户与西部智谷公司重叠的情况。西部智谷 C 区经营权收购后，不会再出现上述情况。

（2）主要供应商重叠情况

报告期内，武侯资本及其下属企业的主要供应商存在与发行人前五大供应商重叠的情形，具体情况如下：

单位：万元

主要供应商	交易对象	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
成都银都物业服务 有限公司	武侯资本	1.80	42.53	-	-
	西部智谷公司	-	37.35	45.65	58.10
	发行人	291.98	243.99	441.41	535.17
成都市规划和自然资源 局	武侯资本	-	2,549.61	-	-
	发行人	-	8,135.75	-	-
核工业西南勘察设计研 究院有限公司	武侯资本	-	23.87	-	-
	五花公司	-	227.03	-	-
	发行人	470.84	-	-	-
深圳市左邻永佳科技有 限公司	武侯资本	-	68.72	93.22	-
	发行人	-	-	162.08	-

1) 2017 年、2018 年、2019 年发行人与西部智谷公司均存在对成都银都物业服务有限公司的采购支出，主要系园区空置物业费，西部智谷 A 区、B 区、D 区空置物业费由发行人承担，西部智谷 C 区空置物业费由西部智谷公司承担，因此存在西部智谷供应商与发行人前五大供应商重叠的情形。西部智谷 C 区经营权转让后，所有空置物业成本均由发行人承担。

2) 武侯资本、五花公司根据自身业务开展需求向成都市规划和自然资源局支付土地出让金、向核工业西南勘察设计研究院有限公司进行工程采购、向深圳市左邻永佳科技有限公司采购软件技术服务，与报告期内发行人的主要供应商存

在重叠的情况。上述采购均为市场化行为并独立核算，不存在武侯资本及其下属企业为发行人代垫成本的情形。

（三）发行人未来的收购安排

当前，发行人对于未来收购武侯资本及其下属企业对外租赁的房产未作出明确安排。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。”

（四）补充披露

发行人已于招股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“七、同业竞争”之“（一）同业竞争情况”之“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”之“（2）结合相关企业历史沿革、资产、人员、主营业务、技术、财务等进行分析，相关企业与公司不构成同业竞争，业务不具有相似性，不存在上下游关系”补充披露如下内容：

“4）公司业务具有独立性

① 公司的业务运作不依赖于武侯资本及其他下属企业

公司具有完全独立的业务运作体系，拥有完整的与园区运营管理有关的策划、推广及服务体系，产业园区房屋租赁业务形成了招商、资格审核、入驻园区、催租、续租、退租等一整套完整流程，涉及业务招商部、发展保障部、智谷汇运营中心及财务部等多个部门；入驻企业综合服务业务形成了企业划分、设立联络员、服务提供、运营监督等环节。公司在日常经营过程中，每一个环节和流程均可自行实现，不依赖于武侯资本及其他下属企业。

② 公司的经营成果不依赖于武侯资本及其他下属企业

报告期内，公司为西部智谷公司、武侯资本和武侯中科人才协会等关联方

提供办公场所和档案室，收取租金和综合服务费，相关关联交易占当年营业收入的比例分别为 0.58%、0.74%、2.70%、2.51%，占比较小，不存在公司日常经营依赖于关联方的情形。公司为关联方提供租赁和综合服务事项均经公司董事会和股东大会审议通过，相关价格参考市场价格并经双方协商确定，交易定价公允。

报告期内发生的偶发性关联交易均为业务需要或为解决潜在同业竞争问题，且均经过相关审议流程，按照市场公允价格进行定价结算，不存在损害公司利益的情形，对公司的财务状况和经营成果不产生重大影响。

5) 主营业务存在差异

.....

6) 公司具有技术独立性

公司的主营业务为产业园区的运营管理，报告期内未开展研发活动，武侯资本及其下属企业亦不从事研发生产等相关业务，不存在与公司混用专利技术和核心技术人员的情形，公司对相关企业不存在技术依赖。2018 年，公司委托第三方机构深圳左邻永佳科技有限公司开发“智谷汇”APP，相关计算软件著作权均为公司原始取得，不存在与武侯资本及其下属企业共用的情形，亦不存在被其占用的情形。

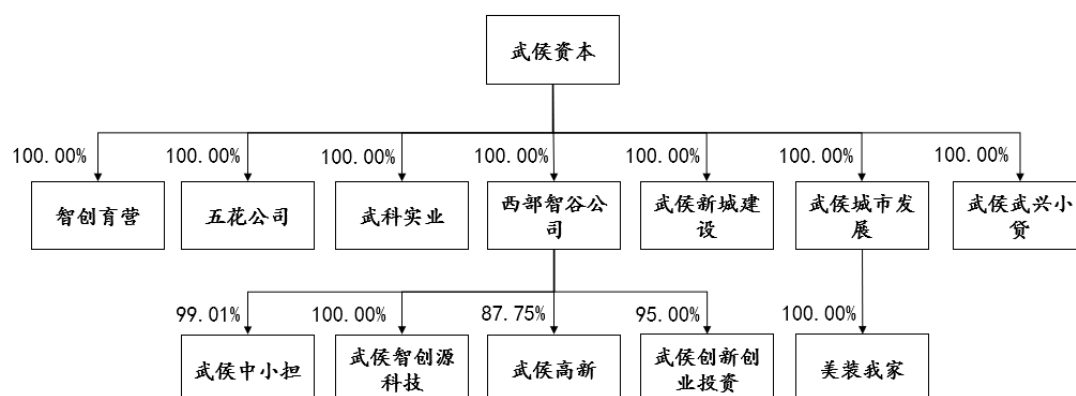
7) 公司具有财务独立性

根据《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》，公司在银行独立开设账户，不存在与武侯资本及其下属企业共用银行账户的情形；公司不存在将资金以任何方式存入武侯资本及其下属企业账户的情形；报告期内，不存在相关企业占用公司资金或要求公司为其违法违规提供担保的情况；公司设立了独立的财务会计部门，根据现行会计准则及相关法规、条例并结合公司实际情况制定了独立的会计核算体系，能够独立做出财务决策，公司未与武侯资本及其下属其他企业共用财务会计核算系统，武侯资本及其下属其他企业也无法通过财务会计核算系统直接查询公司经营情况、财务状况等信息，公司具有财务独立性。”

发行人已于招股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“七、同业竞争”之“（一）同业竞争情况”之“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”补充披露如下内容：

“（4）公司与武侯资本及其下属其他企业的交易或资金往来、销售渠道、主要客户及供应商重叠等情况

武侯资本及其控制的下属企业结构图如下：



其中存在对外出租资产的公司包括武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业。

1) 报告期内公司与相关企业的交易或资金往来

公司已在招股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联交易”章节详细披露了报告期内公司与武侯资本、西部智谷公司、武科实业发生的关联交易和关联往来情况，除已披露的关联交易和资金往来外，公司与武侯资本、西部智谷公司、武科实业不存在其他交易或资金往来，公司与五花公司不存在关联交易及关联往来。

2) 公司与相关企业的销售渠道不存在重叠

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。关于公司招商渠道的具体说明详见招股说明书“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”。

对于武侯资本及其下属企业对外出租且由武侯区新闻中心、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、武侯公安分局等区政府机关使用的房产，均需由区委常委会、区政府常委会等会议审议，明确指定行政机关使用，并形成相关会议纪要，上述租赁行为非市场化方式，与公司的招商渠道存在本质差别。

对于武侯资本出租的市场化租赁办公用房，武侯资本已出具《关于出租房产情况的说明》，包含武侯祠大街 266 号华达商城 1401 号、1402 号、1404 号、1406 号等 10 处共计 2,764.35 平方米的零星对外出租房产，由武侯资本自行与相关租户主动对接，未通过公司招商团队、网络平台、入驻园区客户、公司举办的社群活动、武侯区政府招商信息共享平台等渠道与相关租户对接，武侯资本与公司的招商渠道不存在重叠的情况。

综上所述，公司与武侯资本及其下属企业不存在销售渠道重叠的情形。

3) 公司与武侯资本及其下属企业主要客户及供应商重叠等情况

① 主要客户重叠情况

报告期内，武侯资本及其下属企业的主要客户存在与公司前五大客户重叠的情形，具体情况如下：

单位：万元

主要客户	交易对象	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
武侯区机关事务管理局	西部智谷公司	272.97	1,146.47	1,146.47	1,146.47
	武科实业	262.95	-	-	-
	武侯高新	2,693.61	5,121.65	5,002.75	5,008.92
智谷云尚酒店管理（成都）有限公司	西部智谷公司	-	184.24	-	-
	武侯高新	488.61	586.70	-	-

A. 报告期内，西部智谷公司、武科实业的部分房产由武侯区新闻中心、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、武侯公安分局等政府行政机构租赁使用，按照区政府款项支付安排，相应的房屋租金由武侯区机关事务管理局支付，因此存在主要客户与公司重叠的情况。

B. 智谷云尚酒店管理（成都）有限公司是 2019 年、2020 年 1-6 月公司的前五大客户。智谷云尚酒店管理（成都）有限公司为西部智谷 C 区入驻企业，2019 年 7 月西部智谷 C 区经营权转让前，智谷云尚酒店管理（成都）有限公司向西部智谷公司支付租金，并向公司支付企业综合服务费。2019 年 7 月公司收购西部智谷 C 区经营权后，智谷云尚酒店管理（成都）有限公司向公司支付租金和企业综合服务费，因此报告期内存在主要客户与西部智谷公司重叠的情况。西部智谷 C 区经营权收购后，不会再出现上述情况。

② 主要供应商重叠情况

报告期内，武侯资本及其下属企业的主要供应商存在与公司前五大供应商重叠的情形，具体情况如下：

单位：万元

主要供应商	交易对象	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
成都银都物业服务 有限公司	武侯资本	1.80	42.53	-	-
	西部智谷公司	-	37.35	45.65	58.10
	武侯高新	291.98	243.99	441.41	535.17
成都市规划和自然资源 局	武侯资本	-	2,549.61	-	-
	武侯高新	-	8,135.75	-	-
核工业西南勘察设计研 究院有限公司	武侯资本	-	23.87	-	-
	五花公司	-	227.03	-	-
	武侯高新	470.84	-	-	-
深圳市左邻永佳科技有 限公司	武侯资本	-	68.72	93.22	-
	武侯高新	-	-	162.08	-

A. 2017 年、2018 年、2019 年公司与西部智谷公司均存在对成都银都物业服务有限公司的采购支出，主要系园区空置物业费，西部智谷 A 区、B 区、D 区空置物业费由公司承担，西部智谷 C 区空置物业费由西部智谷公司承担，因此存在西部智谷供应商与公司前五大供应商重叠的情形。西部智谷 C 区经营权转让后，所有空置物业成本均由公司承担。

B. 武侯资本、五花公司根据自身业务开展需求向成都市规划和自然资源局支付土地出让金、向核工业西南勘察设计研究院有限公司进行工程采购、向深

圳市左邻永佳科技有限公司采购软件技术服务，与报告期内公司的主要供应商存在重叠的情况。上述采购均为市场化行为并独立核算，不存在武侯资本及其下属企业为公司代垫成本的情形。

(6) 公司未来的收购安排

当前，公司对于未来收购武侯资本及其下属企业对外租赁的房产未作出明确安排。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发展定位时，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。’ ”

五、按照实质重于形式的原则，结合物业管理服务的业务开展实质、预期达到的目的等，充分论证并披露发行人与武科实业的物业管理服务是否构成同业竞争

武科实业与发行人的物业管理服务在业务开展实质、预期达到目的存在较大差异，具体如下：

1、业务开展实质不同

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，其中物业管理服务为园区综合服务的重要组成部分之一。发行人配备专职人员对物业管理服务品质进行管控，协调开展物业管理工作，并与四川能投苏伊士环能能源技术服务有限公司、成都银都物业服务有限公司等签订园区保障合同，采购相应基础设施运维服务。发行人自行开展物业管理服务，以降低入驻客户资本投入和经营风险。

武科实业主要从事非园区性质资产的运营管理业务，截至本审核问询函回复出具日，武科实业经营范围为“自有资产及受托管理资产运营管理服务；营销策划；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）”，经营范围中并未包含物业管理内容，武科实业无权限自行提供物业管理服务，且在实际管理过程中也并未开展物业管理业务。但武科实业在对公园、游园等资产进行管理的过程中，需要配备基础的物业管理服务作为配套，为满足相应需求，武科实业通过市场公开招投标聘请物业服务公司提供服务。武科实业物业管理服务实质为向第三方物管公司外包物业，以满足所管理资产基本的维护、安保、保洁等需求，自身并不提供相应服务。

2、预期达到目的不同

发行人物业管理服务目的主要是维护园区环境与秩序，提升园区各项物业服务的专业水平，加强园区物业管理服务品质控制，从而提升园区品质，以期更好的获得客户和实现园区运营收入。

武科实业提供物业管理服务主要是其承担公园、游园等非园区性质资产的运营管理中，需要配备维护、安保、保洁等物业管理服务，以满足租赁物业的基本运营需要。

综上所述，武科实业与发行人的物业管理服务在业务开展实质、预期达到目的等方面存在明显差异，因此发行人与武科实业的物业管理服务不构成同业竞争。

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”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“（2）结合相关企业历史沿革、资产、人员、主营业务、技术、财务等进行分析，相关企业与公司不构成同业竞争，业务不具有相似性，不存在上下游关系”之“5）主营业务存在差异”之“②物业管理、企业管理服务”补充披露如下内容：

“D 业务开展实质不同

公司的主营业务为产业园区运营与管理，致力于为客户提供高端办公场所租赁和综合服务，其中物业管理服务为园区综合服务的重要组成部分之一。公司配备专职人员对物业管理服务品质进行管控，协调开展物业管理工作，并与

四川能投苏伊士环能能源技术服务有限公司、成都银都物业服务有限公司等签订园区保障合同，采购相应基础设施运维服务。公司自行开展物业管理服务，以降低入驻客户资本投入和经营风险。

武科实业主要从事非园区性质资产的运营管理业务，截至本审核问询函回复出具日，武科实业经营范围为“自有资产及受托管理资产运营管理服务；营销策划；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）”，经营范围中并未包含物业管理内容，武科实业无权限自行提供物业管理服务，且在实际管理过程中也并未开展物业管理业务。但武科实业在对公园、游园等资产进行管理的过程中，需要配备基础的物业管理服务作为配套，为满足相应需求，武科实业通过市场公开招投标聘请物业服务公司提供服务。武科实业物业管理服务实质为向第三方物管公司外包物业，以满足所管理资产基本的维护、安保、保洁等需求，自身并不提供相应服务。

e 预期达到目的不同

公司物业管理服务目的主要是维护园区环境与秩序，提升园区各项物业服务的专业水平，加强园区物业管理服务品质控制，从而提升园区品质，以期更好的获得客户和实现园区运营收入。

武科实业提供物业管理服务主要是其承担公园、游园等非园区性质资产的运营管理中，需要配备维护、安保、保洁等物业管理服务，以满足租赁物业的基本运营需要。”

六、补充披露大合仓健康产业园最新的出租情况，包括但不限于出租率、平均出租单价、出租面积、主要出租客户等，发行人与大合仓健康产业园不构成竞争性冲突理由的充分性。

截至 2020 年 8 月 31 日，大合仓健康产业园出租情况如下：

项目	2020 年 8 月 31 日/2020 年 1-8 月
平均出租率	13.63%
月末出租率	20.48%
平均出租单价（元/月/平）	69.41
平均出租面积（平方米）	9,608.08
月末已出租面积（平方米）	14,436.23

注：平均出租单价=（1 至 8 月销售收入）/（Σ 各月租赁面积）

2020 年 1-8 月大合仓健康产业园前五名客户情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	金额	占营业收入比例
1	四川美科奇生物科技有限公司	107.16	20.09%
2	四川国澳源生物工程技术有限公司	97.20	18.22%
3	四川美科奇健康管理有限公司	54.00	10.12%
4	四川和福医颐集团股份有限公司	40.97	7.68%
5	四川羽医医疗管理有限公司	35.28	6.61%
合计		334.61	62.72%

2019 年大合仓健康产业园平均出租率为 5.64%，2019 年末出租率为 8.05%。截至 2020 年 8 月 31 日，大合仓健康产业园平均出租率为 13.63%，2020 年 8 月末出租率为 20.48%，已出租面积 14,436.23 平方米，平均出租单价 69.41 元/月/平。发行人截至 2020 年 6 月 30 日运营园区出租率为 82.72%，已出租面积 393,497.96 平方米，平均出租单价 41.93 元/月/平。大合仓健康产业园目前出租率和运营规模小于发行人，平均出租单价高于发行人。由于大合仓大健康产业园土地性质为仓储物流用地，入驻企业需要对租赁房产自行投入资金进行环评改造后方能用于医药研发等行业，因此，受到改造成本投入和改造时间等因素影响，园区出租率增长较慢。

2020 年 1-8 月大合仓健康产业园前五名客户分别为四川美科奇生物科技有限公司、四川国澳源生物工程技术有限公司、四川美科奇健康管理有限公司、四川和福医颐集团股份有限公司和四川羽医医疗管理有限公司，对前五名客户销售金额合计占其营业收入的比例为 62.72%。大合仓健康产业园仅面向大健康领域客

户，且客户与发行人不重合。

从经营地域上来看，大合仓健康产业园位于成都市武侯区的产业园区，发行人除成都市武侯区的产业园区外，积极响应“飞地经济”政策，在绵阳、内江、自贡等地亦通过联合运营和受托运营的方式运营产业园区，因此发行人较大合仓产业园的经营地域范围更广。

从行业定位上来看，大合仓健康产业园主要定位于四川大学华西医院的研究成果转化基地，客户主要面向医疗、美容、医药研发等特定化行业；发行人除医疗健康类客户外，还为电子设备制造、电子商务、软件开发等多个行业企业提供房屋租赁和企业综合服务。报告期内，发行人医疗健康类客户收入占营业收入的比例分别为 3.66%、4.65%、5.41%和 4.47%，占比较小。

从招商渠道上看，发行人拥有一支专业素质高、从业经验丰富的招商团队，具有市场化的招商能力。发行人与大合仓健康产业园间的招商渠道相互独立，不存在互相介绍客户的情形，不会导致发行人与大合仓健康产业园间出现利益输送、相互或者单方让渡商业机会的情形。

综上所述，大合仓健康产业园目前出租率及运营规模小于发行人，出租价格与发行人相比无优势，主要客户与发行人不重合，经营地域范围小于发行人，园区行业定位与发行人存在差异，不会导致发行人与大合仓健康产业园之间的非公平竞争及让渡商业机会的情形，因此发行人与大合仓健康产业园不构成竞争性冲突。

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“3、武侯区政府下属单位及武侯区国资和金融局其他下属企业从事与发行人相同或相似的业务情况”补充披露如下内容：

“②大合仓健康产业园 2020 年 1-8 月经营情况

截至 2020 年 8 月 31 日，大合仓健康产业园出租情况如下：

项目	2020 年 8 月 31 日/2020 年 1-8 月
平均出租率	13.63%
月末出租率	20.48%

平均出租单价（元/月/平）	69.41
平均出租面积（平方米）	9,608.08
月末已出租面积（平方米）	14,436.23

注：平均出租单价=（1至8月销售收入）/（Σ各月租赁面积）

2020年1-8月大合仓健康产业园前五名客户情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	金额	占营业收入比例
1	四川美科奇生物科技有限公司	107.16	20.09%
2	四川国澳源生物工程有限公司	97.20	18.22%
3	四川美科奇健康管理有限公司	54.00	10.12%
4	四川和福医颐集团股份有限公司	40.97	7.68%
5	四川羽医医疗管理有限公司	35.28	6.61%
合计		334.61	62.72%

2019年大合仓健康产业园平均出租率为5.64%，2019年末出租率为8.05%。截至2020年8月31日，大合仓健康产业园平均出租率为13.63%，2020年8月末出租率为20.48%，已出租面积14,436.23平方米，平均出租单价69.41元/月/平。公司截至2020年6月30日运营园区出租率为82.72%，已出租面积393,497.96平方米，平均出租单价41.93元/月/平。大合仓健康产业园目前出租率和运营规模小于公司，平均出租单价高于公司。由于大合仓大健康产业园土地性质为仓储物流用地，入驻企业需要对租赁房产自行投入资金进行环评改造后方能用于医药研发等行业，因此，受到改造成本投入和改造时间等因素影响，园区出租率增长较慢。

2020年1-8月大合仓健康产业园前五名客户分别为四川美科奇生物科技有限公司、四川国澳源生物工程有限公司、四川美科奇健康管理有限公司、四川和福医颐集团股份有限公司和四川羽医医疗管理有限公司，对前五名客户销售金额合计占其营业收入的比例为62.72%。大合仓健康产业园仅面向大健康领域客户，且客户与公司不重合。

从经营地域上来看，大合仓健康产业园位于成都市武侯区的产业园区，公司

除成都市武侯区的产业园区外，积极响应“飞地经济”政策，在绵阳、内江、自贡等地亦通过联合运营和受托运营的方式运营产业园区，因此公司较大合仓产业园的经营地域范围更广。

从行业定位上来看，大合仓健康产业园主要定位于四川大学华西医院的研究成果转化基地，客户主要面向医疗、美容、医药研发等特定化行业；公司除医疗健康类客户外，还为电子设备制造、电子商务、软件开发等多个行业企业提供房屋租赁和企业综合服务。报告期内，公司医疗健康类客户收入占营业收入的比例分别为 3.66%、4.65%、5.41%和 4.47%，占比较小。

从招商渠道上看，公司拥有一支专业素质高、从业经验丰富的招商团队，具有市场化的招商能力。公司与大合仓健康产业园间的招商渠道相互独立，不存在互相介绍客户的情形，不会导致公司与大合仓健康产业园间出现利益输送、相互或者单方让渡商业机会的情形。

综上所述，大合仓健康产业园目前出租率及运营规模小于公司，出租价格与公司相比无优势，主要客户与公司不重合，经营地域范围小于发行人，园区行业定位与公司存在差异，不会导致公司与大合仓健康产业园之间的非公平竞争及让渡商业机会的情形，因此公司与大合仓健康产业园不构成竞争性冲突。”

七、补充披露大合仓健康产业园 2019 年收入和毛利的计算过程及准确性，结合出租率、出租单价、出租面积等模拟测算大合仓健康产业园未来 3 年每年的营业收入和毛利、占发行人主营业务收入和毛利的比例，并结合上述情况披露大合仓健康产业园与发行人当前或未来是否可能构成重大不利影响的同业竞争

（一）补充披露大合仓健康产业园 2019 年收入和毛利的计算过程及准确性

大合仓健康产业园由成都大合仓大健康管理有限公司负责运营，招股说明书已披露 2019 年大合仓健康产业园收入和毛利分别为 67.15 万元和-163.46 万元，该数据由成都市武侯区卫生投资发展有限公司根据成都大合仓大健康管理有限公司财务报表提供。

成都大合仓大健康管理有限公司原财务报表未对与客户租赁合同中的免租

期做相应的会计处理，经复核大合仓健康产业园合同台账并获取对应合同，考虑免租期会计处理重新计算，大合仓健康产业园 2019 年收入和毛利分别为 122.36 万元和-108.57 万元。具体计算过程如下：

1、大合仓健康产业园收入计算过程

考虑免租期租赁单价=合同约定租赁单价×（合同月份-免租期月份）÷合同月份；

考虑免租期增值服务费单价=合同约定增值服务费单价×（合同月份-免租期月份）÷合同月份；

租金收入=考虑免租期租赁单价×客户租赁面积×考虑免租期当年应收租金月份

增值服务费收入=考虑免租期增值服务费单价×客户租赁面积×考虑免租期当年应收增值服务费月份

大合仓健康产业园收入=全部客户租金收入之和+全部客户增值服务费收入之和

2、毛利计算过程

大合仓健康产业园毛利=大合仓健康产业园收入-大合仓健康产业园成本

（二）结合出租率、出租单价、出租面积等模拟测算大合仓健康产业园未来 3 年每年的营业收入和毛利、占发行人主营业务收入和毛利的比例

1、基本假设

（1）平均出租率：大合仓健康产业园于 2019 年 9 月初开始实现对外出租，2019 年平均出租率为 5.64%。由于客户退租、招商及入驻存在时间差，因此园区平均出租率无法达到 100%。同行业公司锦和商业、德必文化的成熟园区平均出租率约为 85%-90%，接近满租状态，发行人 2019 年的平均出租率达到 85.05%。为了谨慎测算，假设大合仓健康产业园于 2023 年达到成熟运营水平，大合仓健康产业园 2020 年平均出租率为 30%，2021 年平均出租率为 60%，2022 年平均出租率为 80%，2023 年平均出租率为 90%。

(2) 出租单价：取 2020 年 1-8 月平均出租单价 69.41 元/月/平。

(3) 可租赁面积：70,498.11 平方米。

(4) 营业成本：大合仓健康产业园营业成本构成包括折旧成本和服务费成本。折旧成本按大合仓健康产业园资产交付时间进行折旧摊销；服务费成本按大合仓 1-8 月月均成本*12 计算，在达到 90%平均出租率前每年以 20%递增。同行业公司德必文化、锦和商业的服务费成本三年复合增长率分别为 23.85%、20.14%，发行人 2017 年至 2019 年不包含折旧摊销、经营权摊销、物业费的营业成本复合增长率为 24.04%。为谨慎测算，假设大合仓健康产业园服务费成本每年以 20% 递增。

(5) 发行人 2020 年至 2023 年主营业务收入及毛利取 2019 年度经营数据，考虑本次募集资金投资项目产生的经济效益。募集资金投资项目于 2021 年和 2022 年处于建设期，不产生营业收入，2023 年建成后投入运营并产生营业收入。募集资金投资项目对收入及毛利贡献取自成都弘盛盈创企业管理咨询服务有限责任公司出具的《三台县智谷智能制造产业园项目可行性研究报告》和《智·C8 文化创意产业园项目可行性研究报告》。

2、模拟结果

	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
平均出租率①	30.00%	60.00%	80.00%	90.00%
平均单价（元/月/平）②	69.41	69.41	69.41	69.41
可租赁面积（平方米）③	70,498.11	70,498.11	70,498.11	70,498.11
营业收入（万元） ④=①×②×③/10000	1,761.65	3,523.31	4,697.74	5,284.96
营业成本（万元）⑤	1,140.49	2,490.87	2,622.02	2,779.40
毛利润（万元）⑥=④-⑤	621.16	1,032.44	2,075.72	2,505.56
武侯高新 2019 年主营业务收入（万元）⑦	17,819.01	17,819.01	17,819.01	17,819.01
武侯高新募投项目收入贡献⑧	0.00	0.00	0.00	5,092.78
武侯高新主营业务收入 ⑨=⑦+⑧	17,819.01	17,819.01	17,819.01	22,911.79

占武侯高新主营业务收入比例④÷⑨	9.89%	19.77%	26.36%	23.07%
武侯高新 2019 年主营业务毛利（万元）⑩	10,474.26	10,474.26	10,474.26	10,474.26
武侯高新募投项目毛利贡献⑪	0.00	-424.24	-424.24	2,204.90
武侯高新毛利⑫=⑩+⑪	10,474.26	10,050.02	10,050.02	12,679.16
占武侯高新主营业务毛利比例⑥÷⑫	5.93%	10.27%	20.65%	19.76%

（三）结合上述情况披露大合仓健康产业园与发行人当前或未来是否可能构成重大不利影响的同业竞争

2019 年大合仓健康产业园处于营业初期，2019 年平均出租率为 5.64%，年末出租率为 8.05%；2020 年 1-8 月平均出租率为 13.63%，2020 年 8 月末出租率为 20.48%。由于大合仓大健康产业园土地性质为仓储物流用地，入驻企业需要对租赁房产自行投入资金进行环评改造后方能用于医药研发等行业，因此，受到改造成本投入和改造时间等因素影响，园区出租率增长较慢。2019 年大合仓健康产业园营业收入及毛利分别占发行人 2019 年营业收入和毛利的 0.69%和-1.04%，占比很小。大合仓健康产业园目前出租率及运营规模小于发行人，出租价格与发行人相比无优势，主要客户与发行人不重合，经营地域范围小于发行人，园区行业定位与公司存在差异，不会导致发行人与大合仓健康产业园之间的非公平竞争及让渡商业机会的情形。

根据假设出租率进行测算，2020 年、2021 年、2022 年和 2023 年营业收入占发行人对应年度主营业务收入的比例分别为 9.89%、19.77%、26.36%和 23.07%，毛利占发行人对应年度主营业务毛利的比例分别为 5.93%、10.27%、20.65%、19.76%，均未超过 30%。大合仓健康产业园与发行人当前或未来不会构成重大不利影响的同业竞争。

（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“七、同业竞争”之“（一）同业竞争情况”之“3、武侯区政府下属单位及武侯区国资和金融局其他下属企业从事与发行人相同或相似的业务情况”之“（2）武侯区国资和金融局下属企业不存在对公司构成重大不利影响的同业竞争”之“①大合仓健康

产业园 2019 年经营情况”补充披露如下内容：

“大合仓健康产业园收入及毛利计算过程如下：

考虑免租期租赁单价=合同约定租赁单价×（合同月份-免租期月份）÷合同月份；

考虑免租期增值服务费单价=合同约定增值服务费单价×（合同月份-免租期月份）÷合同月份；

租金收入=考虑免租期租赁单价×客户租赁面积×考虑免租期当年应收租金月份

增值服务费收入=考虑免租期增值服务费单价×客户租赁面积×考虑免租期当年应收增值服务费月份

大合仓健康产业园收入=全部客户租金收入之和+全部客户增值服务费收入之和

毛利计算过程如下：

大合仓健康产业园毛利=大合仓健康产业园收入-大合仓健康产业园成本

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“3、武侯区政府下属单位及武侯区国资和金融局其他下属企业从事与发行人相同或相似的业务情况”之“（2）武侯区国资和金融局下属企业不存在对公司构成重大不利影响的同业竞争”之“③大合仓健康产业园未来三年经营情况模拟测算”补充披露如下内容：

“A 基本假设

a. 平均出租率：大合仓健康产业园于 2019 年 9 月初开始实现对外出租，2019 年平均出租率为 5.64%。由于客户退租、招商及入驻存在时间差，因此园区平均出租率无法达到 100%。同行业公司锦和商业、德必文化的成熟园区平均出租率约为 85%-90%，接近满租状态，公司 2019 年的平均出租率达到 85.05%。为了谨慎测算，假设大合仓健康产业园于 2023 年达到成熟运营水平，大合仓健康产业园 2020 年平均出租率为 30%，2021 年平均出租率为 60%，2022 年平均出租率为

80%，2023 年平均出租率为 90%。

b. 出租单价：取 2020 年 1-8 月平均出租单价 69.41 元/月/平。

c. 可租赁面积：70,498.11 平方米。

d. 营业成本：大合仓健康产业园营业成本构成包括折旧成本和服务费成本。折旧成本按大合仓健康产业园资产交付时间进行折旧摊销；服务费成本按大合仓 1-8 月月均成本*12 计算，在达到 90%平均出租率前每年以 20%递增（同行业公司德必文化、锦和商业的服务费成本三年复合增长率分别为 23.85%、20.14%，公司 2017 年至 2019 年不包含折旧摊销、经营权摊销、物业费的营业成本复合增长率为 24.04%。为谨慎测算，假定大合仓健康产业园服务费成本每年以 20%递增）。

e. 发行人 2020 年至 2023 年主营业务收入及毛利取 2019 年度经营数据，考虑本次募集资金投资项目产生的经济效益。募集资金投资项目于 2021 年和 2022 年处于建设期，不产生营业收入，2023 年建成后投入运营并产生营业收入。募集资金投资项目对收入及毛利贡献取自成都弘盛盈创企业管理咨询服务有限公司出具的《三台县智谷智能制造产业园项目可行性研究报告》和《智·C8 文化创意产业园项目可行性研究报告》。

B 模拟结果

	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
平均出租率①	30.00%	60.00%	80.00%	90.00%
平均单价（元/月/平）②	69.41	69.41	69.41	69.41
可租赁面积（平方米）③	70,498.11	70,498.11	70,498.11	70,498.11
营业收入（万元） ④=①×②×③/10000	1,761.65	3,523.31	4,697.74	5,284.96
营业成本（万元）⑤	1,140.49	2,490.87	2,622.02	2,779.40
毛利润（万元）⑥=④-⑤	621.16	1,032.44	2,075.72	2,505.56
武侯高新 2019 年主营业务收入（万元）⑦	17,819.01	17,819.01	17,819.01	17,819.01
武侯高新募投项目收入贡献⑧	0.00	0.00	0.00	5,092.78

武侯高新主营业务收入 ⑨=⑦+⑧	17,819.01	17,819.01	17,819.01	22,911.79
占武侯高新主营业务收入比例④÷⑨	9.89%	19.77%	26.36%	23.07%
武侯高新2019年主营业务毛利(万元)⑩	10,474.26	10,474.26	10,474.26	10,474.26
武侯高新募投项目毛利贡献⑪	0.00	-424.24	-424.24	2,204.90
武侯高新毛利⑫=⑩+⑪	10,474.26	10,050.02	10,050.02	12,679.16
占武侯高新主营业务毛利比例⑥÷⑫	5.93%	10.27%	20.65%	19.76%

2019 年大合仓健康产业园处于营业初期，2019 年平均出租率为 5.64%，年末出租率为 8.05%；2020 年 1-8 月平均出租率为 13.63%，2020 年 8 月末出租率为 20.48%。由于大合仓大健康产业园土地性质为仓储物流用地，入驻企业需要对租赁房产自行投入资金进行环评改造后方能用于医药研发等行业，因此，受到改造成本投入和改造时间等因素影响，园区出租率增长较慢。2019 年大合仓健康产业园营业收入及毛利分别占发行人 2019 年营业收入和毛利的 0.69%和 -1.04%，占比很小。大合仓健康产业园目前出租率及运营规模小于发行人，出租价格与发行人相比无优势，主要客户与发行人不重合，经营地域范围小于发行人，园区行业定位与发行人存在差异，不会导致发行人与大合仓健康产业园之间的非公平竞争及让渡商业机会的情形。

根据假设出租率进行测算，2020 年、2021 年、2022 年和 2023 年营业收入占发行人对应年度主营业务收入的比例分别为 9.89%、19.77%、26.36%和 23.07%，毛利占发行人对应年度主营业务毛利的比例分别为 5.93%、10.27%、20.65%、19.76%，均未超过 30%。大合仓健康产业园与发行人当前或未来不会构成重大不利影响的同业竞争。”

八、请保荐人、发行人律师对上述事项发表明确意见

（一）核查程序

保荐人、发行人律师履行了以下核查程序：

1、查阅并获取同行业公司年度报告、招股说明书等资料，核查同行业公司园区物业产权取得情况，核查锦和商业及德必文化无法取得产权证书的园区项目

情况以及采取的补救措施等信息。

2、查阅并获取《创业板首次公开发行股票注册管理办法》等资料，核查相关法规对企业业务完整及持续经营能力的要求。

3、查阅并获取武侯资本及其控制的企业办公类房产收入及毛利数据。

4、发行人及武侯资本、西部智谷公司、五花公司、武科实业等相关企业将办公用房租赁给政府部门或下属单位的合同、政府会议纪要等资料。

5、查阅并获取发行人物业管理服务采购合同、综合服务人员的主要工作职责等资料。

6、查阅武科实业最新工商信息及报告期内的全部物业管理合同。

7、查阅武侯区区委常委会、区政府常委会会议纪要，取得武侯资本出具的《关于出租房产情况的说明》。

8、取得报告期内武侯资本及其下属其他企业前十大客户和供应商清单，取得武侯资本出具的《关于持股或控制的公司与武侯高新是否存在资金往来的说明》，核查武侯资本及其下属其他企业的重要客户和供应商存在重叠的情形。

9、取得了大合仓健康产业园截至 2020 年 8 月 31 日出租台账，并复核出租率、出租单价和出租面积计算结果。

10、查阅了大合仓健康产业园主要客户合同。

（二）核查意见

经核查，保荐人、发行人律师认为：

1、园区物业产权不清晰将造成较大经营风险且无法根本消除，对于采用自主运营模式的园区运营商，园区物业作为生产经营的核心资产，对于发展运营影响更大，园区物业权属清晰无瑕疵是园区运营重要条件，若无法取得园区物业产权，将对园区运营商经营发展造成较大不利影响。

2、资产权属情况不同是发行人与武侯资本、西部智谷、五花公司、武科实业等相关企业对外出租的办公用房的差异之一。相关企业在历史沿革、人员、主

营业务等方面均与发行人存在显著差异，业务与发行人不具有替代性、竞争性、不存在利益冲突，与发行人不构成同业竞争。

3、客户类型不同体现了发行人与相关企业经营定位的差异，以客户类型不同作为不构成同业竞争的理由具有合理性。相关企业在历史沿革、人员、主营业务等方面均与发行人存在显著差异，业务与发行人不具有替代性、竞争性、不存在利益冲突，与发行人不构成同业竞争。

4、发行人在业务、技术和财务方面具有独立性。除已披露的关联交易和资金往来外，发行人与武侯资本及其下属的其他企业不存在其他交易或资金往来。发行人与武侯资本及其下属其他企业的销售渠道不存在重叠，部分重要客户或供应商存在重叠，具有合理性。当前，发行人对于未来收购武侯资本及其下属企业对外租赁的房产未作出明确安排。

5、武科实业与发行人的物业管理服务在业务开展实质、预期达到目的等方面存在明显差异，因此发行人与武科实业的物业管理服务不构成同业竞争。

6、武侯资本及其控制的企业办公类房产收入占发行人主营业务收入及毛利比例不高，未构成重大不利影响。

7、大合仓健康产业园目前出租率及运营规模小于发行人，出租价格与发行人相比无优势，主要客户与发行人不重合，经营地域范围小于发行人，园区行业定位与公司存在差异，不会导致发行人与大合仓健康产业园之间的非公平竞争及让渡商业机会的情形，因此发行人与大合仓健康产业园不构成竞争性冲突。

8、2019 年大合仓健康产业园处于营业初期，营业收入及毛利分别占发行人 2019 年营业收入和毛利的很小，经模拟测算，2023 年大合仓健康产业园达到 90% 平均出租率水平后，营业收入及毛利分别占发行人营业收入和毛利仍低于 30%。大合仓健康产业园与发行人当前或未来不会构成重大不利影响的同业竞争。

九、请申报会计师对事项（2）（6）（7）发表明确意见

（一）核查程序

申报会计师履行了以下核查程序：

1、查阅并获取武侯资本及其控制的企业办公类房产收入及毛利数据。

2、取得了大合仓健康产业园截至 2020 年 8 月 31 日出租台账，并复核出租率、出租单价和出租面积计算结果。

3、查阅了大合仓健康产业园主要客户合同。

（二）核查意见

经核查，申报会计师认为：

1、武侯资本及其控制的企业办公类房产收入占发行人主营业务收入及毛利比例不高，未构成重大不利影响。

2、大合仓健康产业园目前出租率及运营规模小于发行人，出租价格与发行人相比无优势，主要客户与发行人不重合，经营地域范围小于发行人，园区行业定位与公司存在差异，不会导致发行人与大合仓健康产业园之间的非公平竞争及让渡商业机会的情形，因此发行人与大合仓健康产业园不构成竞争性冲突。

3、2019 年大合仓健康产业园处于营业初期，营业收入及毛利分别占发行人 2019 年营业收入和毛利的很小，经模拟测算，2023 年大合仓健康产业园达到 90% 平均出租率水平后，营业收入及毛利分别占发行人营业收入和毛利仍低于 30%。大合仓健康产业园与发行人当前或未来不会构成重大不利影响的同业竞争。

问题 2.

关于政府部门对发行人业务的贡献情况。根据申报材料及审核问询回复：

（1）根据相关规定，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。

（2）报告期内，京东集团及其关联方产生收入为 1,711.29 万元、1,604.05 万元和 1,542.56 万元。2017 年和 2018 年京东集团旗下企业租用发行人园区的租金及综合服务费由成都武侯新城建设管理委员会代为支付，支付金额分别为 1,030.97 万元和 970.20 万元，2019 年起由京东集团旗下企业自行支付。

(3)报告期内,铜道西南产生收入分别为 304.23 万元、774.44 万元和 586.99 万元,晋阳街道办向铜道西南提供产业招商扶持,即提供 14,643 平米的办公用房并减免两年房租。2019 年晋阳街道办代为支付金额为 1,757.47 万元,2019 年末铜道西南已退租。

(4)发行人共运营 7 个产业园区项目,其中 IT 软件动漫创意产业园、电子信息产业园、中小企业创业孵化中心、成都武侯高新技术创业服务中心 4 个产业园区为发行人自有房产;川南电商中心和三台梓州织造产业园 2 个产业园区为联合运营资产,发行人不享有房产;文创产业聚集区及综合配套服务区为发行人享有经营权的房产,系发行人为解决同业竞争问题取得。

请发行人:(1)补充披露发行人业务经营中,所有需要政府审批的环节和具体情况,结合相关情况披露发行人的业务独立性及是否具有经营自主权;

(2)补充披露 2017 年和 2018 年成都武侯新城建设管理委员会代为支付金额与京东集团及其关联方收入金额存在差异的原因,京东集团及其关联方收入逐年下滑的原因、租赁面积变动情况,与武侯区对其租赁房产补贴政策的相关性,未来逐渐退租的可能性;

(3)补充披露铜道西南的结算政策,报告期内产生的收入直到 2019 年才予以结算的商业合理性,2019 年晋阳街道办代为支付金额与房租金额和减免期限的匹配性,铜道西南的退租原因及与房租减免政策的相关性;

(4)补充披露报告期内扣除政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为支付客户后的收入和净利润,发行人是否具有直接面向市场独立持续经营的能力;

(5)结合近几年存在房租减免客户在优惠政策到期后的续租情况,补充披露发行人业务是否依赖政府给予下游客户的优惠政策,发行人核心竞争力的具体体现;

(6)补充披露自有产权园区的取得时间及主要过程,取得产权过程中是否存在其他竞争方,当地政府和发行人控股股东及实际控制人在取得产权过程中发挥的作用,如为受让取得,披露相关受让价格及其公允性;

(7) 补充披露联合运营园区的取得过程及主要竞争方情况，发行人能够取得联合运营商业机会的原因，当地政府和发行人控股股东及实际控制人在取得联合运营商业机会过程中发挥的作用；

(8) 结合上述情况补充披露发行人的生产经营对政府部门的依赖性，并针对性进行风险提示。

请保荐人、申报会计师对上述事项，发行人律师对事项(1)发表明确意见。

回复：

一、补充披露发行人业务经营中，所有需要政府审批的环节和具体情况，结合相关情况披露发行人的业务独立性及是否具有经营自主权。

发行人业务经营中，需要政府审批的事项包括：（一）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；（二）发行人与客户签署协议租期超过 5 年，需报国资金融局审批。具体情况如下：

（一）引进产业园区一般配套经工业经济领导小组进行业态审批

1、法规依据

2016 年 10 月 12 日成都市武侯区人民政府办公室印发《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）（以下简称“《实施细则》”）。《实施细则》适用范围为“武侯工业集中发展区内相关工业用地及工业项目”；适用对象为“上述工业用地及工业项目的业主、产权所有者、入驻上述项目的企业（机构）法人”。

2、审批程序

《实施细则》中与发行人相关的审批事项包括存量楼宇盘活审批和配套用房审批。

（1）存量楼宇盘活

根据《实施细则》之“三、分类推进措施”之“（一）存量工业项目”之“3、存量楼宇盘活”规定，发行人园区引进酒店等一般配套需经工业经济领导小组进

行业态审批，具体如下：

“申报条件：2016 年 9 月 26 日前已取得竣工验收报告的存量楼宇或经认定为存量在建项目且 2017 年 9 月 26 日前动工的项目，按照《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》规定，可在土地用途、土地使用权人及房屋产权人不变以及符合武侯新城产业规划的前提下有条件引进和发展楼宇工业、生产型服务业、医疗卫生（二级以上医院、独立卫生检测机构）、文化教育（知名文化、教育机构）、高端旅游（大型旅行社、品牌连锁酒店和达到三星及以上标准的酒店、工业旅游特色产品、知名餐饮连锁）、养老等产业。

申报材料：申请报告、营业执照副本（核实原件、收复印件）、竣工验收报告、拟引进项目的可行性研究报告、有关行业行政主管部门要求的材料、承诺不改变土地用途和产权承诺书、其他相关材料。

审批程序：武侯新城管委会初审—>行业行政主管部门、行政审批部门审核—>武侯区工业经济领导小组办公室牵头组织有关部门会审—>武侯区工业经济领导小组审批—>有关部门按程序 and 规定办理许可手续”。

（2）配套用房要求

根据《实施细则》之“三、分类推进措施”之“（七）配套用房要求”规定，发行人园区配套用房引进超市、银行、餐饮等一般配套需经工业经济领导小组进行审批，具体如下：

“申报要求：配套用房适用于引进具有企业（机构）法人资格的便利店（连锁店）、银行网点、邮政网点、物流快递、中介服务、餐饮（含咖啡店、茶楼）、药店、体育设施等。配套用房面积应控制在项目总建筑面积的 7%以内，且不能出售。

申报材料：申请报告、项目竣工验收报告、配套用房涉及楼层的建施平面图、有资质测绘公司出具的面积测绘报告、其他相关材料。

审批程序：武侯新城管委会初审—>武侯区工业经济领导小组办公室牵头组织有关部门会审并出具证明—>有关部门根据各自职责办理相关手续。”

成都市武侯区人民政府印发《实施细则》主要为推动武侯区工业集中发展区内工业项目建设，由于发行人产业园区用地为工业用地，发行人作为工业用地的产权所有者适用于《实施细则》，发行人在引进产业园区一般配套时需经武侯区工业经济领导小组进行业态审批。

成都市武侯区人民政府印发《实施细则》并非单独面向发行人，同时发行人已具备成熟的产业园区房屋租赁及服务业务流程，包括招商、资格审核、入驻园区、催租、续租、退租等环节，其中资格核准环节主要工作如下：

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

发行人引进产业园区一般配套经工业经济领导小组进行业态审批属于发行人业务流程中资格核准环节中的相关工作，与产业定位、税收、环保等因素共同判定企业是否符合园区入驻要求。工业经济领导小组进行业态审批仅为发行人成熟业务流程中单一环节的考虑因素之一，发行人拥有自己独立的决策程序及判定依据，业务具有独立性，具有经营自主权。

（二）与客户签署协议租期超过 5 年需报国资金融局审批

1、法规依据

2018 年 3 月 30 日武侯区国资和金融局印发《武侯区区属国有企业资产管理办法》（以下简称“《区属国企资产管理办法》”）。《区属国企资产管理办法》适用于区政府授权国有资产和金融管理办公室，履行出资人职责设立的国有独资企业、国有独资公司和国有控股企业（以下统称：企业）拥有所有权或受托管理的国有资产出租、交易、国有产权无偿划转、资产损失财务核销行为。

根据《区属国企资产管理办法》，为规范产业园区资产租赁管理，高效运营武侯区招商引资和产业发展载体资产，2019 年 11 月 15 日武侯资本印发《成都

武侯高新技术产业发展股份有限公司产业园区资产出租管理办法》（以下简称“《园区资产出租管理办法》”），并于 2019 年 12 月 19 日取得武侯区国资和金融局批复同意。《园区资产出租管理办法》适用于武侯高新在武侯区区域范围内开发运营管理的产业园区，包括“西部智谷产业园区”及武侯高新在武侯区内新增开发运营管理的产业园项目资产出租行为。

2、审批程序

根据《区属国企资产管理办法》规定：

“第九条 以下情况可以不适用本办法。

……

（四）区委区政府议定的招商引资项目和扶持促进产业发展有关的资产出租事项，可以采取协议招租方式。

……”

第十条 出租期在 5 年（含 5 年）内的资产出租事项，按权限由集团公司董事会审批，报区国资和金融办备案；出租期限超过 5 年的资产出租事项，按权限经集团公司董事会审核后报区国资和金融办审批。”

根据《园区资产出租管理办法》规定：

“第六条 按照《区属国企资产管理办法》以下情况可以采取协议招租方式：

经区委区政府议定的招商引资项目和扶持促进产业发展有关的武侯高新公司资产出租事项（包括但不限于引入“六类 500 强”、准独角兽企业、独角兽或行业领军企业等，以及文化创意、大健康、大数据、金融服务、科技创新、新能源新材料、智能制造、电子商务等创新创业项目），可采取协议招租方式确定承租人，并定期报武侯区投资促进局备案，若未完成备案，由高新公司进行整改。

第十一条 审批程序

1、采用招标、进场挂牌、竞价、必选等公开方式出租资产的，按照《区属国企资产管理办法》中出租管理流程执行出租招投标流程；

2、属于本办法第六条规定的采取协议招租方式出租资产的，武侯高新公司根据公司章程履行决策程序，按照本办法规定的租金、优惠条件与拟租赁企业进行协商确定，定期报投促局备案。

第十二条 对符合我区产业发展规划的重大产业项目和联合产业园（专业楼宇）等拟突破政策的项目，须“一事一议”的报区国资和金融局审批后实施。”

报告期内，大部分客户符合《区属国企资产管理办法》和《园区资产出租管理办法》规定的产业条件，发行人采取协议招租方式与客户签署租房协议，仅需定期报投促局备案，无需经武侯资本或区国资和金融局审批。

少数客户因单次租赁期限超过 5 年原因，须“一事一议”的报武侯资本、区国资和金融局审批后实施，报告期内，报武侯资本、区国资和金融局审批的情况如下：

年度	客户名称	占当年营业收入比例
2020 年 1-6 月	武侯区机关事务管理局（增租部分）	0.35%
2019 年	智谷云尚酒店管理（成都）有限公司	3.29%
2018 年	中国石油天然气股份有限公司四川销售分公司	1.06%
2017 年	-	-

报告期内，发行人报武侯资本、区国资和金融局审批的客户数量分别为 0 家、1 家、1 家和 1 家，客户数量占当期客户总数的 0%、0.25%、0.21%和 0.20%，销售收入占当年营业收入的 0%、1.06%、3.29%和 0.35%，占比很小。该项审批主要为满足规范区属国有企业资产管理，提高国有资产运营效率，确保国有资产保值增值的要求，其目的不是为了限制发行人正常经营活动，发行人业务具有独立性，具有经营自主权。

综上所述，工业经济领导小组对园区一般配套进行业态审批、区国资和金融局对单次租期超过 5 年的客户进行审批不会对发行人面向市场开展经营产生重大不利影响，发行人业务具有独立性，具有经营自主权。

（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“六、发行人独立性情况”之“（六）业务经营需政府审批事项”补充披露如下内容：

“公司业务经营中，需要政府审批的事项包括：（1）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；（2）公司与客户签署协议租期超过 5 年，需报国资金融局审批。具体情况如下：

1、引进产业园区一般配套经工业经济领导小组进行业态审批

（1）法规依据

2016 年 10 月 12 日成都市武侯区人民政府办公室印发《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）（以下简称“《实施细则》”）。《实施细则》适用范围为“武侯工业集中发展区内相关工业用地及工业项目”；适用对象为“上述工业用地及工业项目的业主、产权所有者、入驻上述项目的企业（机构）法人”。

（2）审批程序

《实施细则》中与公司相关的审批事项包括存量楼宇盘活审批和配套用房审批。

1) 存量楼宇盘活

根据《实施细则》之“三、分类推进措施”之“（一）存量工业项目”之“3、存量楼宇盘活”规定，公司园区引进酒店等一般配套需经工业经济领导小组进行业态审批，具体如下：

“申报条件：2016 年 9 月 26 日前已取得竣工验收报告的存量楼宇或经认定为存量在建项目且 2017 年 9 月 26 日前动工的项目，按照《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》规定，可在土地用途、土地使用权人及房屋产权人不变以及符合武侯新城产业规划的前提下有条件引进和发展楼宇工业、生产型服务业、医疗卫生（二级以上医院、独立卫生检测机构）、文化教育（知名文化、教育机构）、高端旅游（大型旅行社、品牌连锁酒店和达到三星及以上标准的酒店、工业旅游特色产品、知名餐饮连锁）、养老等产业。

申报材料：申请报告、营业执照副本（核实原件、收复印件）、竣工验收报告、拟引进项目的可行性研究报告、有关行业行政主管部门要求的材料、承诺不改变土地用途和产权承诺书、其他相关材料。

审批程序：武侯新城管委会初审—>行业行政主管部门、行政审批部门审核—>武侯区工业经济领导小组办公室牵头组织有关部门会审—>武侯区工业经济领导小组审批—>有关部门按程序 and 规定办理许可手续”。

2) 配套用房要求

根据《实施细则》之“三、分类推进措施”之“（七）配套用房要求”规定，公司园区配套用房引进超市、银行、餐饮等一般配套需经工业经济领导小组进行审批，具体如下：

“申报要求：配套用房适用于引进具有企业（机构）法人资格的便利店（连锁店）、银行网点、邮政网点、物流快递、中介服务、餐饮（含咖啡店、茶楼）、药店、体育设施等。配套用房面积应控制在项目总建筑面积的 7%以内，且不能出售。

申报材料：申请报告、项目竣工验收报告、配套用房涉及楼层的建施平面图、有资质测绘公司出具的面积测绘报告、其他相关材料。

审批程序：武侯新城管委会初审—>武侯区工业经济领导小组办公室牵头组织有关部门会审并出具证明—>有关部门根据各自职责办理相关手续。”

成都市武侯区人民政府印发《实施细则》主要为推动武侯区工业集中发展区内工业项目建设，由于公司产业园区用地为工业用地，公司作为工业用地的产权所有者适用于《实施细则》，公司在引进产业园区一般配套时需经武侯区工业经济领导小组进行业态审批。

成都市武侯区人民政府印发《实施细则》并非单独面向公司，同时公司已具备成熟的产业园区房屋租赁及服务业务流程，包括招商、资格审核、入驻园区、催租、续租、退租等环节，其中资格核准环节主要工作如下：

“双方初步接触并确认入驻意向后，公司从拟入驻企业处收取基础资料，

以核准其业务是否符合园区规定。若不符合相关产业定位或业态要求，则洽谈中止；若符合相关产业定位或业态要求，则需进一步核查税收及环保要求。税收方面要求企业税收隶属关系须在目标区域所辖范围内；环保方面企业必须符合国家产业发展及相关环保政策要求，满足工业园 ISO14001 环境管理体系要求。若企业能够达到各项要求，则进入后续签约入驻环节。”

公司引进产业园区一般配套经工业经济领导小组进行业态审批属于公司业务流程中资格核准环节中的相关工作，与产业定位、税收、环保等因素共同判定企业是否符合园区入驻要求。工业经济领导小组进行业态审批仅为公司成熟业务流程中单一环节的考虑因素之一，公司拥有自己独立的决策程序及判定依据，业务具有独立性，具有经营自主权。

2、与客户签署协议租期超过 5 年需报国资金融局审批

（1）法规依据

2018 年 3 月 30 日武侯区国资和金融局印发《武侯区区属国有企业资产管理办法》（以下简称“《区属国企资产管理办法》”）。《区属国企资产管理办法》适用于区政府授权国有资产和金融管理办公室，履行出资人职责设立的国有独资企业、国有独资公司和国有控股企业（以下统称：企业）拥有所有权或受托管理的国有资产出租、交易、国有产权无偿划转、资产损失财务核销行为。

根据《区属国企资产管理办法》，为规范产业园区资产租赁管理，高效运营武侯区招商引资和产业发展载体资产，2019 年 11 月 15 日武侯资本印发《成都武侯高新技术产业发展股份有限公司产业园区资产出租管理办法》（以下简称“《园区资产出租管理办法》”），并于 2019 年 12 月 19 日取得武侯区国资和金融局批复同意。《园区资产出租管理办法》适用于武侯高新在武侯区区域范围内开发运营管理的产业园区，包括“西部智谷产业园区”及武侯高新在武侯区内新增开发运营管理的产业园项目资产出租行为。

（2）审批程序

根据《区属国企资产管理办法》规定：

“第九条 以下情况可以不适用本办法。

.....

（四）区委区政府议定的招商引资项目和扶持促进产业发展有关的资产出租事项，可以采取协议招租方式。

.....”

第十条 出租期在 5 年（含 5 年）内的资产出租事项，按权限由集团公司董事会审批，报区国资和金融办备案；出租期限超过 5 年的资产出租事项，按权限经集团公司董事会审核后报区国资和金融办审批。”

根据《园区资产出租管理办法》规定：

“第六条 按照《区属国企资产管理办法》以下情况可以采取协议招租方式：

经区委区政府议定的招商引资项目和扶持促进产业发展有关的武侯高新公司资产出租事项（包括但不限于引入“六类 500 强”、准独角兽企业、独角兽或行业领军企业等，以及文化创意、大健康、大数据、金融服务、科技创新、新能源新材料、智能制造、电子商务等创新创业项目），可采取协议招租方式确定承租人，并定期报武侯区投资促进局备案，若未完成备案，由高新公司进行整改。

第十一条 审批程序

1、采用招标、进场挂牌、竞价、必选等公开方式出租资产的，按照《区属国企资产管理办法》中出租管理流程执行出租招投标流程；

2、属于本办法第六条规定的采取协议招租方式出租资产的，武侯高新公司根据公司章程履行决策程序，按照本办法规定的租金、优惠条件与拟租赁企业进行协商确定，定期报投促局备案。

第十二条 对符合我区产业规划的重大产业项目和联合产业园（专业楼宇）等拟突破政策的项目，须‘一事一议’的报区国资和金融局审批后实施。”

报告期内，大部分客户符合《区属国企资产管理办法》和《园区资产出租管理办法》规定的产业条件，公司采取协议招租方式与客户签署租房协议，仅需定期报投促局备案，无需经武侯资本或区国资和金融局审批。

少数客户因单次租赁期限超过 5 年原因，须“一事一议”的报武侯资本、区国资和金融局审批后实施，报告期内，报武侯资本、区国资和金融局审批的情况如下：

年度	客户名称	占当年营业收入比例
2020 年 1-6 月	武侯区机关事务管理局（增租部分）	0.35%
2019 年	智谷云尚酒店管理（成都）有限公司	3.29%
2018 年	中国石油天然气股份有限公司四川销售分公司	1.06%
2017 年	-	-

报告期内，公司报武侯资本、区国资和金融局审批的客户数量分别为 0 家、1 家、1 家和 1 家，客户数量占当期客户总数的 0%、0.25%、0.21%和 0.20%，销售收入占当年营业收入的 0%、1.06%、3.29%和 0.35%，占比很小。该项审批主要为满足规范区属国有企业资产管理，提高国有资产运营效率，确保国有资产保值增值的要求，其目的不是为了限制发行人正常经营活动，公司业务具有独立性，具有经营自主权。

综上所述，工业经济领导小组对园区一般配套进行业态审批、区国资和金融局对单次租期超过 5 年的客户进行审批不会对公司面向市场开展经营产生重大不利影响，公司业务具有独立性，具有经营自主权。”

二、补充披露 2017 年和 2018 年成都武侯新城建设管理委员会代为支付金额与京东集团及其关联方收入金额存在差异的原因，京东集团及其关联方收入逐年下滑的原因、租赁面积变动情况，与武侯区对其租赁房产补贴政策的相关性，未来逐渐退租的可能性。

（一）补充披露 2017 年和 2018 年成都武侯新城建设管理委员会代为支付金额与京东集团及其关联方收入金额存在差异的原因

2017 年和 2018 年成都武侯新城建设管理委员会代为支付金额与京东集团及其关联方收入金额分别为：

单位：万元

年度	代付金额	营业收入
2018 年	970.20	1,604.05
2017 年	1,030.97	1,711.29

2017 年和 2018 年成都武侯新城建设管理委员会代为支付金额小于京东集团及其关联方当年收入，仅部分金额代为支付，主要系北京京东世纪贸易有限公司与成都武侯新城建设管理委员会签订的《京东集团西南基地项目投资协议》约定：

“3.2.5.3 自 2016 年起，成都武侯新城建设管理委员会根据北京京东世纪贸易有限公司旗下成都京东、客服中心、研究院等企业对其武侯区税收贡献较上年的增幅，对其租用的西部智谷 33,125.03 平方米房屋按下表标准缴纳房租至北京京东世纪贸易有限公司基地项目应竣工之日，最长不超过 2018 年 12 月 31 日：

	北京京东世纪贸易有限公司旗下成都京东、客服中心、研究院等企业 对武侯区社会消费品零售总额和税收贡献较上年增幅（R）					
年度 及增 幅%	2016		2017		2018	
	R>=30	R<30	R>=5	R<5	R>=5	R<5
房租 标准	0	市场价	15	市场价	15	市场价

”

发行人与京东集团及其关联方签署的租房协议约定房租及服务费总单价为 35-42 元/平/月（含税）。根据《京东集团西南基地项目投资协议》，2017 年和 2018 年京东集团及其关联方税收贡献较上年的增幅达到 5%及以上，京东集团及其关联方按 15 元/平/月缴纳房租并向发行人直接支付，超出 15 元/平/月部分由成都武侯新城建设管理委员会代付。由于成都武侯新城建设管理委员会仅代付总单价中超过 15 元/平/月的部分，属于部分金额代为支付，因此 2017 年和 2018 年代为支付金额小于京东集团及其关联方当年收入。

（二）补充披露京东集团及其关联方收入逐年下滑的原因、租赁面积变动情况，与武侯区对其租赁房产补贴政策的相关性，未来逐渐退租的可能性。

报告期内，发行人对京东集团及其关联方的销售收入及平均租赁面积情况如下：

项目	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年
	数额	变动情况	数额	变动情况	数额	变动情况	数额
销售收入（万）	862.42	-	1,542.56	-3.83%	1,604.05	-6.27%	1,711.29

元)							
平均租赁面积 (平方米/月)	32,995.86	1.42%	32,533.37	0.68%	32,315.05	-5.36%	34,145.41

2017-2019 年发行人对京东集团及其关联方销售收入逐年下滑，变动比例分别为-6.27%和-3.83%。2018 年较 2017 年下降较多，主要系当年京东集团根据自身业务开展需要及战略规划调整，将部分租赁面积的承租主体由江苏京东信息技术有限公司成都分公司调整为江苏京东金科信息技术有限公司成都分公司，并对部分岗位人员进行缩编，缩减租赁面积；2019 年较 2018 年销售收入下降 3.83%，但平均租赁面积上涨 0.68%，主要系 2018 年京东集团及其关联方租用了部分西部智谷公司委托发行人管理的房产作为宿舍（计算园区平均租赁面积时未考虑代管房产），发行人向其收取综合服务费，2019 年京东集团及其关联方退租该部分宿舍，使当年京东集团及其关联方在平均出租面积增加的情况下收入下降；2020 年 1-6 月京东集团及其关联方平均租赁面积较 2019 年度增长 1.42%。

成都武侯新城建设管理委员会对京东集团及其关联方的补贴至 2018 年 12 月 31 日止，2019 年和 2020 年 1-6 月京东集团及其关联方平均租赁面积较 2018 年平均租赁面积增加，与武侯区对其租赁房产补贴政策的相关性较低。京东集团及其关联方根据自身经营计划调整园区租赁面积，未来存在新租或逐渐退租的可能。

（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“十三、经营成果分析”之“（一）营业收入构成及变化分析”之“7、第三方回款情况”补充披露如下内容：

“1）成都武侯新城建设管理委员会代付京东集团租金及服务费

①2017 年和 2018 年成都武侯新城建设管理委员会代为支付金额与京东集团及其关联方收入金额分别为：

单位：万元

年度	代付金额	营业收入
2018 年	970.20	1,604.05

2017 年	1,030.97	1,711.29
--------	----------	----------

2017 年和 2018 年成都武侯新城建设管理委员会代为支付金额小于京东集团及其关联方当年收入，仅部分金额代为支付，主要系北京京东世纪贸易有限公司与成都武侯新城建设管理委员会签订的《京东集团西南基地项目投资协议》约定：

“3.2.5.3 自 2016 年起，成都武侯新城建设管理委员会根据北京京东世纪贸易有限公司旗下成都京东、客服中心、研究院等企业对其武侯区税收贡献较上年的增幅，对其租用的西部智谷 33,125.03 平方米房屋按下表标准缴纳房租至北京京东世纪贸易有限公司基地项目应竣工之日，最长不超过 2018 年 12 月 31 日：

	北京京东世纪贸易有限公司旗下成都京东、客服中心、研究院等企业对其武侯区社会消费品零售总额和税收贡献较上年增幅（R）					
年度及增幅%	2016		2017		2018	
	R>=30	R<30	R>=5	R<5	R>=5	R<5
房租标准	0	市场价	15	市场价	15	市场价

”

公司与京东集团及其关联方签署的租房协议约定房租及服务费总单价为 35-42 元/平/月（含税）。根据《京东集团西南基地项目投资协议》，2017 年和 2018 年京东集团及其关联方税收贡献较上年的增幅达到 5%及以上，京东集团及其关联方按 15 元/平/月缴纳房租并向公司直接支付，超出 15 元/平/月部分由成都武侯新城建设管理委员会代付。由于成都武侯新城建设管理委员会仅代付总单价中超过 15 元/平/月的部分，属于部分金额代为支付，因此 2017 年和 2018 年代为支付金额小于京东集团及其关联方当年收入。

②对京东集团收入和租赁面积变动与其租赁房产补贴政策的相关性

报告期内，公司对京东集团及其关联方的销售收入及平均租赁面积情况如下：

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
----	--------------	--------	--------	--------

	数额	变动情况	数额	变动情况	数额	变动情况	数额
销售收入（万元）	862.42	-	1,542.56	-3.83%	1,604.05	-6.27%	1,711.29
平均租赁面积（平方米/月）	32,995.86	1.42%	32,533.37	0.68%	32,315.05	-5.36%	34,145.41

2017-2019 年公司对京东集团及其关联方销售收入逐年下滑，变动比例分别为-6.27%和-3.83%。2018 年较 2017 年下降较多，主要系当年京东集团根据自身业务开展需要及战略规划调整，将部分租赁面积的承租主体由江苏京东信息技术有限公司成都分公司调整为江苏京东金科信息技术有限公司成都分公司，并对部分岗位人员进行缩编，缩减租赁面积；2019 年较 2018 年销售收入下降 3.83%，但平均租赁面积上涨 0.68%，主要系 2018 年京东集团及其关联方租用了部分西部智谷公司委托公司管理的房产作为宿舍（计算园区平均租赁面积时未考虑代管房产），公司向其收取综合服务费，2019 年京东集团及其关联方退租该部分宿舍，使当年京东集团及其关联方在平均出租面积增加的情况下收入下降；2020 年 1-6 月京东集团及其关联方平均租赁面积较 2019 年度增长 1.42%。

成都武侯新城建设管理委员会对京东集团及其关联方的补贴至 2018 年 12 月 31 日止，2019 年和 2020 年 1-6 月京东集团及其关联方平均租赁面积较 2018 年平均租赁面积增加，与武侯区对其租赁房产补贴政策的相关性较低。京东集团及其关联方根据自身经营计划调整园区租赁面积，未来存在新租或逐渐退租的可能。”

三、补充披露铜道西南的结算政策，报告期内产生的收入直到 2019 年才予以结算的商业合理性，2019 年晋阳街道办代为支付金额与房租金额和减免期限的匹配性，铜道西南的退租原因及与房租减免政策的相关性。

（一）补充披露铜道西南的结算政策，报告期内产生的收入直到 2019 年才予以结算的商业合理性

发行人与铜道西南电子商务有限公司签署的租房协议约定的结算方式为按年预付，每次交纳时间为每年度末月 15 日，需在该日前一次性交纳下年度的租金和服务费。

报告期内对铜道西南电子商务有限公司产生收入直到 2019 年才予结算的原因系：

1、成都市武侯区人民政府、成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处分别于 2016 年 12 月 30 和 2017 年 4 月 7 日与铜道电子商务集团有限公司签订《投资合作协议》和《投资合作协议（补充）》，约定对铜道电子商务集团有限公司提供两年房租免租补贴。上述《投资合作协议》和《投资合作协议（补充）》作为发行人与铜道西南电子商务有限公司签署的租房协议的附件。

2、由于成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处未按照租房协议约定支付房租免租补贴，铜道西南电子商务有限公司存在拖欠发行人租金和服务费情形。发行人于 2019 年与成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处、铜道电子商务集团有限公司、铜道铜道西南电子商务有限公司签署《协议书》，由成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处将补贴款项支付至发行人账户。

综上所述，铜道西南电子商务有限公司未按期结算租金及服务费用主要系晋阳街道办事处未按照协议约定支付房租免租补贴导致。发行人考虑成都市武侯区人民政府已约定对铜道电子商务集团有限公司进行房租免租补贴，预计租金及服务费用可收回，故未提前终止协议，并于 2019 年租房协议到期前收回铜道西南电子商务有限公司拖欠款项，具有商业合理性。

（二）补充披露 2019 年晋阳街道办代为支付金额与房租金额和减免期限的匹配性，铜道西南的退租原因及与房租减免政策的相关性

发行人与铜道西南电子商务有限公司签署的租房协议约定租赁面积为 17,642.08 平方米，租赁期限为 2017 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日，每年度租金及服务费用合计金额为 878.74 万元，两年合计 1,757.47 万元。

根据成都市武侯区人民政府、成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处与铜道电子商务集团有限公司签订《投资合作协议》、《投资合作协议（补充）》，成都市武侯区人民政府为铜道电子商务集团有限公司提供政策扶持为：（1）提供 3,000 平方米办公用房，四年房租免租，装修完毕后交于铜道电子商务集团有限公司使用；（2）给予铜道电子商务集团有限公司上下游产业招商 14,643 平方米

两年房租免租，第三年按 50%给予优惠。

2019 年成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处代为支付金额 1,757.47 万元，为铜道西南电子商务有限公司应付发行人 2017 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日全部租金及服务费。根据发行人与铜道西南电子商务有限公司签署的协议，铜道西南电子商务有限公司租赁面积为 17,642.08 平方米，租赁期限为 2017 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日，每年度租金及服务费合计金额为 878.74 万元，两年合计 1,757.47 万元，因此成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处的代付金额与铜道西南电子商务有限公司的房租金额和减免期限相匹配。成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处的代付金额 1,757.47 万元与报告期内发行人对铜道西南确认的收入 1,665.66 万元存在差异，系代付金额为含增值税金额，收入为不含增值税金额。

铜道西南电子商务有限公司退租，系发行人考量铜道西南电子商务有限公司回款情况，在 2019 年 9 月 30 日合同到期后主动不与其续租，与房租减免政策不相关。

（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“十三、经营成果分析”之“（一）营业收入构成及变化分析”之“7、第三方回款情况”补充披露如下内容：

“2）成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处代付铜道西南电子商务有限公司租金及服务费

①铜道西南报告期内产生的收入到 2019 年才予以结算的商业合理性

公司与铜道西南电子商务有限公司签署的租房协议约定的结算方式为按年预付，每次交纳时间为每年度末月 15 日，需在该日前一次性交纳下年度的租金和服务费。

报告期内对铜道西南电子商务有限公司产生收入直到 2019 年才予结算的原因系：成都市武侯区人民政府、成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处分别于 2016 年 12 月 30 和 2017 年 4 月 7 日与铜道电子商务集团有限公司签订《投资合

作协议》和《投资合作协议（补充）》，约定对铜道电子商务集团有限公司提供两年房租免租补贴。上述《投资合作协议》和《投资合作协议（补充）》作为公司与铜道西南电子商务有限公司签署的租房协议的附件。由于成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处未按照租房协议约定支付房租免租补贴，铜道西南电子商务有限公司存在拖欠公司租金和服务费情形。公司于 2019 年与成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处、铜道电子商务集团有限公司、铜道铜道西南电子商务有限公司签署《协议书》，由成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处将补贴款项支付至公司账户。

综上所述，铜道西南电子商务有限公司未按期结算租金及服务费用主要系晋阳街道办事处未按照协议约定支付房租免租补贴导致。公司考虑成都市武侯区人民政府已约定对铜道电子商务集团有限公司进行房租免租补贴，预计租金及服务费用可收回，故未提前终止协议，并于 2019 年租房协议到期前收回铜道西南电子商务有限公司拖欠款项，具有商业合理性。

②2019 年晋阳街道办代为支付金额与房租金额和减免期限的匹配性，铜道西南的退租原因

公司与铜道西南电子商务有限公司签署的租房协议约定租赁面积为 17,642.08 平方米，租赁期限为 2017 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日，每年度租金及服务费用合计金额为 878.74 万元，两年合计 1,757.47 万元。

根据成都市武侯区人民政府、成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处与铜道电子商务集团有限公司签订《投资合作协议》、《投资合作协议（补充）》，成都市武侯区人民政府为铜道电子商务集团有限公司提供政策支持为：（1）提供 3,000 平方米办公用房，四年房租免租，装修完毕后交于铜道电子商务集团有限公司使用；（2）给予铜道电子商务集团有限公司上下游产业招商 14,643 平方米两年房租免租，第三年按 50%给予优惠。

2019 年成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处代为支付金额 1,757.47 万元，为铜道西南电子商务有限公司应付公司 2017 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日全部租金及服务费用。根据公司与铜道西南电子商务有限公司签署的协议，铜道西南电子商务有限公司租赁面积为 17,642.08 平方米，租赁期限为 2017 年 10

月1日至2019年9月30日，每年度租金及服务费合计金额为878.74万元，两年合计1,757.47万元，因此成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处的代付金额与铜道西南电子商务有限公司的房租金额和减免期限相匹配。成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处的代付金额1,757.47万元与报告期内公司对铜道西南确认的收入1,665.66万元存在差异，系代付金额为含增值税金额，收入为不含增值税金额。

铜道西南电子商务有限公司退租，系公司考量铜道西南电子商务有限公司回款情况，在2019年9月30日合同到期后主动不与其续租，与房租减免政策不相关。”

四、补充披露报告期内扣除政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为支付客户后的收入和净利润，发行人是否具有直接面向市场独立持续经营的能力。

报告期内，政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为支付客户的收入、成本和毛利情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-6月			2019年			2018年			2017年		
	收入	成本	毛利	收入	成本	毛利	收入	成本	毛利	收入	成本	毛利
政府及其下属单位客户	2,847.93	927.60	1,920.33	5,395.25	1,874.71	3,520.54	5,327.28	2,194.16	3,133.12	5,271.91	2,525.67	2,746.24
关联方	366.71	110.42	256.29	971.06	171.29	799.77	104.66	46.98	57.68	67.17	22.26	44.91
政府补贴与代为支付客户	995.90	361.51	634.39	2,677.24	1,072.75	1,604.49	2,570.56	1,059.55	1,511.01	2,043.98	975.76	1,068.22
合计	4,210.55	1,399.53	2,811.02	9,043.55	3,118.76	5,924.79	8,002.50	3,300.70	4,701.80	7,383.07	3,523.69	3,859.38

注：政府补贴客户包括：京东集团及其关联方、铜道西南电子商务有限公司、四川正恒威实业有限公司、成都星声力量科技有限公司。

发行人扣除政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为支付客户后的收入、毛利和净利润情况如下：

单位：万元

年度	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	6,281.29	8,802.96	6,119.69	4,153.06
毛利	3,034.46	4,576.97	3,012.42	1,843.44
净利润	2,454.13	3,578.36	2,193.63	1,086.35

注：净利润按照报告期各期净利率乘以扣除后营业收入计算。

发行人扣除政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为支付客户后的收入、毛利和净利润占发行人各期对应数据的比例如下：

单位：万元

年度	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	59.87%	49.33%	43.33%	36.00%
毛利	51.91%	43.58%	39.05%	32.33%
净利润	59.87%	49.33%	43.33%	36.00%

注：净利润按照报告期各期净利率乘以扣除后营业收入计算。

扣除政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为支付客户后，发行人营业收入和净利润下滑较大，主要系发行人对政府及其下属单位客户、政府补贴与代为支付客户营业收入较高。

发行人对政府及其下属单位客户营业收入较高，主要系对成都市武侯区机关事务管理局销售收入金额较大。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，系发行人基于完善产业园的政府服务配套，增强产业园区的招商吸引力，通过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，主动争取取得。

发行人对政府补贴与代为支付客户营业收入较高，主要系通过武侯区政府招商部门信息共享且能够获得政府补贴的客户经营规模普遍较大。该模式下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，发行人积极与政府部门引进企业沟通，主动吸引优质企业落户园区。

发行人不存在政府指定或摊派取得客户的情形，发行人通过多种招商渠道获取客源，积极展示园区竞争优势，吸引客户入驻，发行人具有直接面向市场独立持续经营的能力。报告期内发行人扣除政府及其下属单位客户、关联方、政府补

贴与代为支付客户后的收入、毛利和净利润金额及占比稳步提升。

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“5、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：

“报告期内，政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为支付客户的收入、成本和毛利情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月			2019 年			2018 年			2017 年		
	收入	成本	毛利	收入	成本	毛利	收入	成本	毛利	收入	成本	毛利
政府及其下属单位客户	2,847.93	927.60	1,920.33	5,395.25	1,874.71	3,520.54	5,327.28	2,194.16	3,133.12	5,271.91	2,525.67	2,746.24
关联方	366.71	110.42	256.29	971.06	171.29	799.77	104.66	46.98	57.68	67.17	22.26	44.91
政府补贴与代为支付客户	995.90	361.51	634.39	2,677.24	1,072.75	1,604.49	2,570.56	1,059.55	1,511.01	2,043.98	975.76	1,068.22
合计	4,210.55	1,399.53	2,811.02	9,043.55	3,118.76	5,924.79	8,002.50	3,300.70	4,701.80	7,383.07	3,523.69	3,859.38

注：政府补贴客户包括：京东集团及其关联方、铜道西南电子商务有限公司、四川正恒威实业有限公司、成都星声力量科技有限公司。

公司扣除政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为支付客户后的收入、毛利和净利润情况如下：

单位：万元

年度	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	6,281.29	8,802.96	6,119.69	4,153.06
毛利	3,034.46	4,576.97	3,012.42	1,843.44
净利润	2,454.13	3,578.36	2,193.63	1,086.35

注：净利润按照报告期各期净利率乘以扣除后营业收入计算。

公司扣除政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为支付客户后的收入、毛利和净利润占公司各期对应数据的比例如下：

单位：万元

年度	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	59.87%	49.33%	43.33%	36.00%
毛利	51.91%	43.58%	39.05%	32.33%
净利润	59.87%	49.33%	43.33%	36.00%

注：净利润按照报告期各期净利率乘以扣除后营业收入计算。

扣除政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为支付客户后，公司营业收入和净利润下滑较大，主要系公司对政府及其下属单位客户、政府补贴与代为支付客户营业收入较高。

公司对政府及其下属单位客户营业收入较高，主要系对成都市武侯区机关事务管理局销售收入金额较大。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，系公司基于完善产业园的政府服务配套，增强产业园区的招商吸引力，通过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，主动争取取得。

公司对政府补贴与代为支付客户营业收入较高，主要系通过武侯区政府招商部门信息共享且能够获得政府补贴的客户经营规模普遍较大。该模式下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，公司积极与政府部门引进企业沟通，主动吸引优质企业落户园区。

公司不存在政府指定或摊派取得客户的情形，公司通过多种招商渠道获取客源，积极展示园区竞争优势，吸引客户入驻，公司具有直接面向市场独立持续经营的能力。报告期内公司扣除政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为支付客户后的收入、毛利和净利润金额及占比稳步提升。”

五、结合近几年存在房租减免客户在优惠政策到期后的续租情况，补充披露发行人业务是否依赖政府给予下游客户的优惠政策，发行人核心竞争力的具体体现。

报告期内，客户享受政府政策优惠及续租情况如下：

客户名称	政策优惠	优惠期	续租情况
京东集团及其	按 15 元/平/月支付，超过部	2017 年 1 月 1 日	正常续租

客户名称	政策优惠	优惠期	续租情况
关联方	分租金及服务费用由成都武侯新城建设管理委员会代为支付	-2018 年 12 月 31 日	
铜道西南电子商务有限公司	全部租金及服务费用由成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处代为支付	2017 年 10 月 1 日 -2019 年 9 月 30 日	回款不及时，公司主动到期不予续租
四川正恒威实业有限公司	全部租金和服务费用由成都市武侯区人民政府补贴，补贴支付给四川正恒威实业有限公司	2018 年 1 月 1 日 -2021 年 12 月 31 日	优惠尚未到期，正常在租
成都星声力量科技有限公司	1、1-5 楼培训中心（13,004.95 平方米）物业起始租金为 20 元/平方米/月执行，6-9 楼（7,213 平方米）起始租金为 40 元/平方米/月执行，租金标准按 5% 的调整幅度每两年一个周期递增； 2、2 年内平均年度贡献达到 1000 元/平方米（含 1000 元/平方米）以上的，成都市武侯区人民政府望江路街道办事处按照“先交后返”原则，给予两年物业免房租优惠；两年物业免房租优惠结束后，乙方年度贡献在 1000 元/平方米（含 1000 元/平方米）以上的，按照前款物业租金标准执行，不再免租； 3、成都星声力量科技有限公司与西部智谷公司签订《创业服务合同》，本投资合作协议确定的租金标准，与《创业服务合同》中的租金差额部分，在合同履行期内由成都市武侯区人民政府望江路街道办事处每年补贴给成都星声力量科技有限公司。	2017 年 5 月 1 日 -2032 年 10 月 31 日	发行人于 2019 年向西部智谷公司购买文创产业聚集区及综合配套服务区经营权，因此 2017 年 5 月成都星声力量科技有限公司入驻文创产业聚集区及综合配套服务区时与西部智谷公司签订协议。 2019 年 7 月 1 日协议主体变更为发行人后，发行人发现原协议中，成都星声力量科技有限公司的租金定价与其向政府缴纳的税收贡献挂钩，上述条款影响了发行人业务独立性，发行人于 2019 年 12 月至 2020 年 1 月逐步主动清退

注：政策优惠不考虑因 2020 年疫情原因补贴情形。

报告期内，房租减免政策优惠到期的客户为京东集团及其关联方、铜道西南电子商务有限公司，房租减免政策优惠到期后续租情况主要与客户回款情况相关：

京东集团及其关联方经营情况良好，且对发行人为其提供的综合服务满意，愿意与发行人保持长期合作，继续承租发行人园区办公场所；铜道西南电子商务有限公司租赁期内存在回款不及时且拖欠时间较长的情形，发行人基于经营风险考虑，协议到期后不予续租。发行人业务不依赖政府给予下游客户的优惠政策，且发行人提供的综合服务及租赁服务能够满足客户对经营场所的各方面需求，在政府给予客户的优惠政策结束后，仍能吸引客户与发行人继续保持长期合作关系。

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：

“3）政府优惠政策到期后客户续租情况

报告期内，客户享受政府政策优惠及续租情况如下：

客户名称	政策优惠	优惠期	续租情况
京东集团及其关联方	按 15 元/平/月支付，超过部分租金及服务费用由成都武侯新城建设管理委员会代为支付	2017 年 1 月 1 日 -2018 年 12 月 31 日	正常续租
铜道西南电子商务有限公司	全部租金及服务费用由成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处代为支付	2017 年 10 月 1 日 -2019 年 9 月 30 日	回款不及时，公司主动到期不予续租
四川正恒威实业有限公司	全部租金和服务费用由成都市武侯区人民政府补贴，补贴支付给四川正恒威实业有限公司	2018 年 1 月 1 日 -2021 年 12 月 31 日	优惠尚未到期，正常在租
成都星声力量科技有限公司	1、1-5 楼培训中心（13,004.95 平方米）物业起始租金为 20 元/平方米/月执行，6-9 楼（7,213 平方米）起始租金为 40 元/平方米/月执行，租金标准按 5%的调整幅度每两年一个周期递增； 2、2 年内平均年度贡献达到 1000 元/平方米（含 1000 元/平方米）以上的，成都市武侯区人民政府望江路街道办事处按照“先交后返”原则，给予两年物业免房租优惠；	2017 年 5 月 1 日 -2032 年 10 月 31 日	公司于 2019 年向西部智谷公司购买文创产业聚集区及综合配套服务区经营权，因此 2017 年 5 月成都星声力量科技有限公司入驻文创产业聚集区及综合配套服务区时与西部智谷公司签订协议。 2019 年 7 月 1 日协议主体变更为公司

客户名称	政策优惠	优惠期	续租情况
	两年物业免房租优惠结束后，乙方年度贡献在 1000 元/平方米(含 1000 元/平方米)以上的，按照前款物业租金标准执行，不再免租； 3、成都星声力量科技有限公司与西部智谷公司签订《创业服务合同》，本投资合作协议确定的租金标准，与《创业服务合同》中的租金差额部分，在合同履行期内由成都市武侯区人民政府望江路街道办事处每年补贴给成都星声力量科技有限公司。		后，公司发现原协议中，成都星声力量科技有限公司的租金定价与其向政府缴纳的税收贡献挂钩，上述条款影响了发行人业务独立性，发行人于 2019 年 12 月至 2020 年 1 月逐步主动清退

注：政策优惠不考虑因 2020 年疫情原因补贴情形。

报告期内，房租减免政策优惠到期的客户为京东集团及其关联方、铜道西南电子商务有限公司，房租减免政策优惠到期后续租情况主要与客户回款情况相关：京东集团及其关联方经营情况良好，且对公司为其提供的综合服务满意，愿意与公司保持长期合作，继续承租公司园区办公场所；铜道西南电子商务有限公司租赁期内存在回款不及时且拖欠时间较长的情形，公司基于经营风险考虑，协议到期后不予续租。公司业务不依赖政府给予下游客户的优惠政策，且公司提供的综合服务及租赁服务能够满足客户对经营场所的各方面需求，在政府给予客户的优惠政策结束后，仍能吸引客户与公司继续保持长期合作关系。”

六、补充披露自有产权园区的取得时间及主要过程，取得产权过程中是否存在其他竞争方，当地政府和发行人控股股东及实际控制人在取得产权过程中发挥的作用，如为受让取得，披露相关受让价格及其公允性。

报告期内，发行人自有产权园区的取得时间及主要过程如下：

园区名称	土地取得时间及主要过程	房产取得时间及主要过程
IT 软件动漫创意产业园	2008 年 3 月以参与竞拍挂牌出让方式取得土地使用权，本次挂牌文件在成都市国土资源局网及中国土地市场网公开了详细信息，市场上其他竞争方均可申请参加竞买。本次竞拍并未通过公开渠道披露其他	发行人投资并聘请建筑公司实施产业园区建设工程，于 2010 年 9 月至 2016 年 3 月陆续建设完成并投入运营。

	竞争方名称，因此发行人无法获得其他竞争方的详细信息。当地政府和发行人控股股东及实际控制人在取得产权过程中未发挥特殊作用。	
电子信息产业园	2010年1月以参与竞拍挂牌出让方式取得土地使用权，本次挂牌文件在《华西都市报》、成都市国土资源局武侯分局网、成都市国土资源局网、中国土地市场网公开了详细信息，市场上其他竞争方均可申请参加竞买。本次竞拍并未通过公开渠道披露其他竞争方名称，因此发行人无法获得其他竞争方的详细信息。当地政府和发行人控股股东及实际控制人在取得产权过程中未发挥特殊作用。	发行人投资并聘请建筑公司实施产业园区建设工程，于2015年11月至2017年4月陆续建设完成并投入运营。
中小企业创业孵化中心	2009年5月以参与竞拍挂牌出让方式取得土地使用权，本次挂牌文件在成都市国土资源局武侯分局网、成都市国土资源局网、中国土地市场网公开了详细信息，市场上其他竞争方均可申请参加竞买。本次竞拍并未通过公开渠道披露其他竞争方名称，因此发行人无法获得其他竞争方的详细信息。当地政府和发行人控股股东及实际控制人在取得产权过程中未发挥特殊作用。	发行人投资并聘请建筑公司实施产业园区建设工程，于2012年1月至2016年12月陆续建设完成并投入运营。
成都武侯高新技术创业服务中心	2015年12月，武侯区国资办以房地产出资，与武侯工投共同设立新创公司。成都泰宇房地产交易评估有限公司于2015年12月18日出具的《房地产价格评估报告》（泰宇房评〔2015〕Z018号），确认武侯区国资办所出资房地产评估价值为11,199.03万元，武侯区国资办出资额与评估价值一致，为11,199.03万元，资产出资价格公允。 2016年5月，武侯区国资办将持有的新创公司股权全部无偿划转给武侯工投。本次股权无偿划转为促进发行人经营发展，使发行人主营业务完整、突出；本次股权无偿划转已取得经成都市武侯区国有资产和金融管理办公室批复，并办理了工商变更登记手续，符合当时有效的国有资产管理法律法规和地方政策的规定，本次股权无偿划转合法有效。	

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“（五）发行人主要运营项目情况”补充披露如下内容：

“9、自主运营园区产权取得主要过程

报告期内，公司自有产权园区的取的时间及主要过程如下：

园区名称	土地取得时间及主要过程	房产取得时间及主要过程
IT 软件动漫创意产业园	2008 年 3 月以参与竞拍挂牌出让方式取得土地使用权，本次挂牌文件在成都市国土资源局网及中国土地市场网公开了详细信息，市场上其他竞争方均可申请参加竞买。本次竞拍并未通过公开渠道披露其他竞争方名称，因此公司无法获得其他竞争方的详细信息。当地政府和公司控股股东及实际控制人在取得产权过程中未发挥特殊作用。	公司投资并聘请建筑公司实施产业园区建设工程，于 2010 年 9 月至 2016 年 3 月陆续建设完成并投入运营。
电子信息产业园	2010 年 1 月以参与竞拍挂牌出让方式取得土地使用权，本次挂牌文件在《华西都市报》、成都市国土资源局武侯分局网、成都市国土资源局网、中国土地市场网公开了详细信息，市场上其他竞争方均可申请参加竞买。本次竞拍并未通过公开渠道披露其他竞争方名称，因此公司无法获得其他竞争方的详细信息。当地政府和公司控股股东及实际控制人在取得产权过程中未发挥特殊作用。	公司投资并聘请建筑公司实施产业园区建设工程，于 2015 年 11 月至 2017 年 4 月陆续建设完成并投入运营。
中小企业创业孵化中心	2009 年 5 月以参与竞拍挂牌出让方式取得土地使用权，本次挂牌文件在成都市国土资源局武侯分局网、成都市国土资源局网、中国土地市场网公开了详细信息，市场上其他竞争方均可申请参加竞买。本次竞拍并未通过公开渠道披露其他竞争方名称，因此公司无法获得其他竞争方的详细信息。当地政府和公司控股股东及实际控制人在取得产权过程中未发挥特殊作用。	公司投资并聘请建筑公司实施产业园区建设工程，于 2012 年 1 月至 2016 年 12 月陆续建设完成并投入运营。
成都武侯高新技术创业服务中心	2015 年 12 月，武侯区国资办以房地产出资，与武侯工投共同设立新创公司。成都泰宇房地产交易评估有限公司于 2015 年 12 月 18 日出具的《房地产价格评估报告》（泰宇房评〔2015〕Z018 号），确认武侯区国资办所出资房地产评估价值为 11,199.03 万元，武侯区国资办出资额与评估价值一致，为 11,199.03 万元，资产出资价格公允。 2016 年 5 月，武侯区国资办将持有的新创公司股权全部无偿划转给武侯工投。本次股权无偿划转为促进公司经营发展，使公司主营业务完整、突出；本次股权无偿划转已取得经成都市武侯区国有资产和金融管理办	

	公室批复，并办理了工商变更登记手续，符合当时有效的国有资产管理法律法规和地方政策的规定，本次股权无偿划转合法有效。
--	---

”

七、补充披露联合运营园区的取得过程及主要竞争方情况，发行人能够取得联合运营商业机会的原因，当地政府和发行人控股股东及实际控制人在取得联合运营商业机会过程中发挥的作用。

报告期内，发行人联合运营园区的取得过程及主要竞争方情况如下：

园区名称	商业机会取得过程	主要竞争方情况
川南电商中心	2018年4月27日内江建工集团有限责任公司委托四川锐宸工程项目管理有限公司（采购代理机构）对内江市川南电商中心运营合资公司-项目合作运营商进行国内公开招标； 2018年5月18日新创公司制作投标文件参与投标； 2018年5月21日内江建工集团有限责任公司发布内江市川南电商中心运营合资公司-项目合作运营商中标公告，发行人以综合得分第一中标； 2018年8月1日，新创公司与内江建工集团有限责任公司全资子公司内江龙腾电商经营管理有限公司合资设立内江运营管理公司，新创公司持股65%； 2018年12月18日内江运营管理公司与内江建工集团有限责任公司签署《内江市川南电商中心运营合作协议书》	1、成都京云企业孵化器管理有限公司，2017年4月14日成立，注册资本500万元，综合得分排名第二； 2、成都酷立方智能科技发展有限公司，2016年11月18日成立，注册资本50万元，综合得分排名第三； 3、中普神州数字信息科技（成都）有限公司西南数字信息孵化中心，2017年5月21日成立，无创业孵化期运营经验，所提业绩证明材料不足，评为废标
三台梓州织造产业园	2019年1月11日三台县工投建设发展有限公司委托四川良友建设咨询有限公司（采购代理机构）对三台县工投建设发展有限公司产业咨询、梓州织造产业园建设项目投资合作方及项目运营服务方及项目运营服务方进行公开招标； 2019年1月31日发行人制作投标文件参与投标；	1、四川政信联众互联网信息服务有限公司，2016年1月14日成立，注册资本2000万元，中标候选人，排序第二； 2、四川元亮商务咨询有限公司，2017年1月18日成立，注册资本200万元，中标候选人，排序第三

园区名称	商业机会取得过程	主要竞争方情况
	2019 年 1 月 31 日三台县工投建设发展有限公司发布中标候选人公示，发行人排序第一； 2019 年 2 月 26 日，三台工投与武侯高新合资设立绵阳智汇三新，发行人以货币出资，持股 7.735%； 2019 年 5 月 31 日，绵阳智汇三新与发行人、新创公司签署《运营服务合同》	

相比参与联合运营园区公开招标的其他竞争对手，发行人具有产业园区运营经验丰富、经营规范、企业规模较大、资金实力雄厚、行业知名度高等优势，在公开招标中能够较好满足招标方提出的各项要求，在评标过程中取得最高的评分或最优的排序，取得联合运营商业机会。

发行人在取得川南电商中心联合运营项目过程中，当地政府和发行人控股股东及实际控制人未发挥作用。

发行人在取得三台梓州织造产业园联合运营项目前，武侯区人民政府与三台县人民政府于 2018 年 11 月 27 日签订《区域协调发展战略合作协议》，双方立足区域现有条件和产业基础，按照“政府搭台、企业唱戏、市场运作”的总体思路，互相对接产业方向和发展规划，通过整体联动发挥各自政策、资源、资金、地缘等优势作用，提升城市环境水平，优化产业功能布局，共同实施乡村振兴，促进三台深度融入环成都经济圈发展，促进两地区域协调发展，合作内容包括共同打造产业园区、共同实施乡村振兴、共同建设生态城市、共同开展投融资创新。发行人基于两地政府实施战略合作的背景，积极争取三台县工投建设发展有限公司公开招标项目，并凭借自身竞争优势中标，取得联合运营商业机会。

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“（五）发行人主要运营项目情况”补充披露如下内容：

“10、联合运营园区商业机会取得主要过程

报告期内，公司联合运营园区的取得过程及主要竞争方情况如下：

园区名称	商业机会取得过程	主要竞争方情况
川南电商中心	2018年4月27日内江建工集团有限责任公司委托四川锐宸工程项目管理有限公司（采购代理机构）对内江市川南电商中心运营合资公司-项目合作运营商进行国内公开招标； 2018年5月18日新创公司制作投标文件参与投标； 2018年5月21日内江建工集团有限责任公司发布内江市川南电商中心运营合资公司-项目合作运营商中标公告，公司以综合得分第一中标； 2018年8月1日，新创公司与内江建工集团有限责任公司全资子公司内江龙腾电商经营管理有限公司合资设立内江运营管理公司，新创公司持股65%； 2018年12月18日内江运营管理公司与内江建工集团有限责任公司签署《内江市川南电商中心运营合作协议书》	1、成都京云企业孵化器管理有限公司，2017年4月14日成立，注册资本500万元，综合得分排名第二； 2、成都酷立方智能科技发展有限公司，2016年11月18日成立，注册资本50万元，综合得分排名第三； 3、中普神州数字信息科技（成都）有限公司西南数字信息孵化中心，2017年5月21日成立，无创业孵化期运营经验，所提业绩证明材料不足，评为废标
三台梓州织造产业园	2019年1月11日三台县工投建设发展有限公司委托四川良友建设咨询有限公司（采购代理机构）对三台县工投建设发展有限公司产业咨询、梓州织造产业园建设项目投资合作方及项目运营服务方及项目运营服务方进行公开招标； 2019年1月31日公司制作投标文件参与投标； 2019年1月31日三台县工投建设发展有限公司发布中标候选人公示，公司排序第一； 2019年2月26日，三台工投与武侯高新合资设立绵阳智汇三新，公司以货币出资，持股7.735%； 2019年5月31日，绵阳智汇三新与公司、新创公司签署《运营服务合同》	1、四川政信联众互联网信息服务有限公司，2016年1月14日成立，注册资本2000万元，中标候选人，排序第二； 2、四川元亮商务咨询有限公司，2017年1月18日成立，注册资本200万元，中标候选人，排序第三

相比参与联合运营园区公开招标的其他竞争对手，公司具有产业园区运营

经验丰富、经营规范、企业规模较大、资金实力雄厚、行业知名度高等优势，在公开招标中能够较好满足招标方提出的各项要求，在评标过程中取得最高的评分或最优的排序，取得联合运营商业机会。

公司在取得川南电商中心联合运营项目过程中，当地政府和公司控股股东及实际控制人未发挥作用。

公司在取得三台梓州织造产业园联合运营项目前，武侯区人民政府与三台县人民政府于 2018 年 11 月 27 日签订《区域协调发展战略合作协议》，双方立足区域现有条件和产业基础，按照“政府搭台、企业唱戏、市场运作”的总体思路，互相对接产业方向和发展规划，通过整体联动发挥各自政策、资源、资金、地缘等优势作用，提升城市环境水平，优化产业功能布局，共同实施乡村振兴，促进三台深度融入环成都经济圈发展，促进两地区域协调发展，合作内容包括共同打造产业园区、共同实施乡村振兴、共同建设生态城市、共同开展投融资创新。公司基于两地政府实施战略合作的背景，积极争取三台县工投建设发展有限公司公开招标项目，并凭借自身竞争优势中标，取得联合运营商业机会。”

八、结合上述情况补充披露发行人的生产经营对政府部门的依赖性，并针对性进行风险提示。

（一）结合上述情况补充披露发行人的生产经营对政府部门的依赖性

报告期内，发行人经营与政府部门的关系如下：

1、业务审批

根据成都市武侯区人民政府办公室印发《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），发行人作为工业用地的产权所有者适用于《实施细则》，发行人园区引进食堂、超市、酒店、银行等一般配套需经武侯区工业领导小组进行业态审批。成都市武侯区人民政府印发《实施细则》主要为推动武侯区工业集中发展区内工业项目建设，并非单独面向发行人，发行人具有经营自主权。

根据武侯区国资和金融局印发的《区属国企资产管理办法》，武侯资本印发

了《园区资产出租管理办法》，并取得武侯区国资和金融局批复同意。根据《区属国企资产管理办法》和《园区资产出租管理办法》，发行人与客户签署协议租期超过5年，需报武侯区国资和金融局审批后实施；签署协议租期未超过5年的，无需报武侯区国资和金融局审批，仅需定期报区投资促进局备案。报告期内，发行人报武侯资本、区国资和金融局审批的客户数量分别为0家、1家、1家和1家，客户数量占当期客户总数的0%、0.25%、0.21%和0.20%，销售收入占当年营业收入的0.00%、1.06%、3.29%和0.35%，占比很小。该项审批主要为满足规范区属国有企业资产管理，提高国有资产运营效率，确保国有资产保值增值的要求，发行人具有经营自主权。

综上所述，工业经济领导小组对园区一般配套进行业态审批、区国资和金融局对单次租期超过5年的客户进行审批不会对发行人面向市场自主开展经营产生不利影响。发行人日常经营涉及的业务审批对政府部门不存在依赖性。

2、客户政府补贴

报告期内，享受政府补贴客户包括京东集团及其关联方、铜道西南电子商务有限公司、四川正恒威实业有限公司、成都星声力量科技有限公司。

京东集团及其关联方、铜道西南电子商务有限公司享受的政府补贴已到期。京东集团及其关联方经营状况良好，对发行人为其提供的综合服务满意，愿意与发行人保持长期合作，继续承租发行人园区办公场所；铜道西南电子商务有限公司存在回款不及时情况，发行人基于经营风险考虑，协议到期后不予续租。

四川正恒威实业有限公司、成都星声力量科技有限公司享受的政府补贴尚未到期，四川正恒威实业有限公司正常在租；发行人向西部智谷公司购买文创产业集聚区及综合配套服务区经营权且租房协议主体变更为发行人后，发现成都星声力量科技有限公司与西部智谷公司签订的原租房协议存在非市场化或有租金安排，发行人主动清退成都星声力量科技有限公司。

综上所述，发行人园区具备吸引客户的核心竞争力，客户未因补贴到期的原因退租。同时发行人基于自身商业经营考虑，主动清退回款不及时、合同中具备非市场性或有租金条款的客户。发行人业务对政府给予客户的补贴不存在依赖性。

3、政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为支付客户对发行人经营业绩影响

报告期内，扣除政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为支付客户后发行人收入和净利润情况如下：

单位：万元

年度	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	6,281.29	8,802.96	6,119.69	4,153.06
净利润	2,454.13	3,578.36	2,193.63	1,086.35

报告期内，政府及其下属单位客户、政府补贴与代为支付客户对发行人经营业绩影响较大，但上述客户均为发行人通过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，主动争取取得。

发行人不存在政府指定或摊派取得客户的情形，发行人通过多种招商渠道获取客源，积极展示园区竞争优势，吸引客户入驻，发行人具有直接面向市场独立持续经营的能力，对政府部门不存在依赖性。

4、自主运营园区产权及联合运营园区商业机会取得

发行人自有产权包括 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和成都武侯高新技术创业服务中心。其中 IT 软件动漫创意产业园、电子信息产业园、中小企业创业孵化中心土地均为发行人参与竞拍挂牌出让土地取得，园区房产为发行人出资建造，当地政府和发行人控股股东及实际控制人在取得产权过程中未发挥特殊作用；武侯区国资办以经评估的成都武侯高新技术创业服务中心土地及房产出资设立新创公司，出资作价公允，后武侯区国资办将持有的新创公司股权全部无偿划转给武侯工投，无偿划转符合当时有效的国有资产管理法律法规和地方政策的规定，合法有效。报告期内，成都武侯高新技术创业服务中心营业收入仅占全部自主运营园区的 5.11%、5.04%、4.88%和 3.79%，占比较小。发行人园区产权主要通过市场化方式取得，对政府部门不存在依赖。

发行人联合运营园区包括川南电商中心和三台梓州织造产业园。上述联合运营商业机会均为发行人通过参与合作方公开招标的方式取得，发行人凭借自身竞

争优势中标，取得联合运营商业机会，对政府部门不存在依赖。

（二）并针对性进行风险提示

发行人日常经营过程中涉及的业务审批、客户政策补贴、面向市场独立持续经营、自主运营园区产权取得、联合运营园区商业机会取得对政府部门均不存在依赖，但政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为支付客户对发行人经营业绩影响较大。

发行人已于《招股说明书》中“第四节 风险因素”之“二、经营风险”之“（六）政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为支付客户对发行人经营业绩影响较大的风险”补充披露如下内容：

“（六）政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为支付客户对公司经营业绩具有一定影响的风险

报告期内，扣除政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为支付客户后公司营业收入分别为 4,153.06 万元、6,119.69 万元、8,802.96 万元和 6,281.29 万元，按照报告期各期净利率乘以扣除后营业收入计算，净利润分别为 1,086.35 万元、2,193.63 万元、3,578.36 万元和 2,454.13 万元，营业收入和净利润较扣除前下滑幅度为 64.00%、56.67%、50.67%和 40.13%。政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为支付客户对公司经营业绩具有一定影响，若上述客户退租且公司未能及时开发新客户，存在经营业绩下滑的风险。”

（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“六、发行人独立性情况”之“（七）经营活动与政府部门关系”补充披露如下内容：

“报告期内，公司经营与政府部门的关系如下：

1、业务审批

根据成都市武侯区人民政府办公室印发《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），公司作为工业用地的产权所有者适用于《实施细则》，公司

园区引进食堂、超市、酒店、银行等一般配套需经武侯区工业领导小组进行业态审批。成都市武侯区人民政府印发《实施细则》主要为推动武侯区工业集中发展区内工业项目建设，并非单独面向公司，公司具有经营自主权。

根据武侯区国资和金融局印发的《区属国企资产管理办法》，武侯资本印发了《园区资产出租管理办法》，并取得武侯区国资和金融局批复同意。根据《区属国企资产管理办法》和《园区资产出租管理办法》，公司与客户签署协议租期超过 5 年，需报武侯区国资和金融局审批后实施；签署协议租期未超过 5 年的，无需报武侯区国资和金融局审批，仅需定期报区投资促进局备案。报告期内，公司报武侯资本、区国资和金融局审批的客户数量分别为 0 家、1 家、1 家和 1 家，客户数量占当期客户总数的 0%、0.25%、0.21%和 0.20%，销售收入占当年营业收入的 0.00%、1.06%、3.29%和 0.35%，占比很小。该项审批主要为满足规范区属国有企业资产管理，提高国有资产运营效率，确保国有资产保值增值的要求，公司具有经营自主权。

综上所述，工业经济领导小组对园区一般配套进行业态审批、区国资和金融局对单次租期超过 5 年的客户进行审批不会对公司面向市场自主开展经营产生不利影响。公司日常经营涉及的业务审批对政府部门不存在依赖性。

2、客户政府补贴

报告期内，享受政府补贴客户包括京东集团及其关联方、铜道西南电子商务有限公司、四川正恒威实业有限公司、成都星声力量科技有限公司。

京东集团及其关联方、铜道西南电子商务有限公司享受的政府补贴已到期。京东集团及其关联方经营状况良好，对公司为其提供的综合服务满意，愿意与公司保持长期合作，继续承租公司园区办公场所；铜道西南电子商务有限公司存在回款不及时情况，公司基于经营风险考虑，协议到期后不予续租。

四川正恒威实业有限公司、成都星声力量科技有限公司享受的政府补贴尚未到期，四川正恒威实业有限公司正常在租；公司向西部智谷公司购买文创产业聚集区及综合配套服务区经营权且租房协议主体变更为公司后，发现成都星声力量科技有限公司与西部智谷公司签订的原租房协议存在非市场化或有租金

安排，公司主动清退成都星声力量科技有限公司。

综上所述，公司园区具备吸引客户的核心竞争力，客户未因补贴到期的原因退租。同时公司基于自身商业经营考虑，主动清退回款不及时、合同中具备非市场性或有租金条款的客户。公司业务对政府给予客户的补贴不存在依赖性。

3、政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为支付客户对公司经营业绩影响

报告期内，扣除政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为支付客户后公司收入和净利润情况如下：

单位：万元

年度	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	6,281.29	8,802.96	6,119.69	4,153.06
净利润	2,454.13	3,578.36	2,193.63	1,086.35

报告期内，政府及其下属单位客户、政府补贴与代为支付客户对公司经营业绩影响较大，但上述客户均为公司通过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，主动争取取得。

公司不存在政府指定或摊派取得客户的情形，公司通过多种招商渠道获取客源，积极展示园区竞争优势，吸引客户入驻，公司具有直接面向市场独立持续经营的能力，对政府部门不存在依赖性。

4、自主运营园区产权及联合运营园区商业机会取得

公司自有产权包括 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和成都武侯高新技术创业服务中心。其中 IT 软件动漫创意产业园、电子信息产业园、中小企业创业孵化中心土地均为公司参与竞拍挂牌出让土地取得，园区房产为公司出资建造，当地政府和公司控股股东及实际控制人在取得产权过程中未发挥特殊作用；武侯区国资办以经评估的成都武侯高新技术创业服务中心土地及房产出资设立新创公司，出资作价公允，后武侯区国资办将持有的新创公司股权全部无偿划转给武侯工投，无偿划转符合当时有效的国有资产管理法律法规和地方政策的规定，合法有效。报告期内，成都武侯高新技

术创业服务中心营业收入仅占全部自主运营园区的 5.11%、5.04%、4.88%和 3.79%，占比较小。公司园区产权主要通过市场化方式取得，对政府部门不存在依赖。

公司联合运营园区包括川南电商中心和三台梓州织造产业园。上述联合运营商业机会均为公司通过参与合作方公开招标的方式取得，公司凭借自身竞争优势中标，取得联合运营商业机会，对政府部门不存在依赖。”

九、请保荐人、申报会计师对上述事项，发行人律师对事项（1）发表明确意见。

（一）核查程序

保荐机构、申报会计师和发行人律师履行了以下核查程序：

- 1、查阅发行人日常经营中涉及政府业务审批的相关文件。
- 2、取得发行人日常经营中政府业务审批文件。
- 3、查阅京东集团及其关联方、铜道电子商务集团有限公司享受政府补贴的文件。
- 4、查阅京东集团及其关联方、铜道西南电子商务有限公司与发行人签订的租房合同。
- 5、查阅发行人退租台账。
- 6、查阅发行人取得自主运营园区产权的招投标文件。
- 7、查阅发行人取得联合运营园区商业机会的招投标文件。
- 8、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。

（二）核查意见

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

- 1、工业经济领导小组对园区一般配套进行业态审批、区国资和金融局对单次租期超过 5 年的客户进行审批不会对发行人面向市场开展经营产生不利影响，

发行人业务具有独立性，具有经营自主权。

2、2017 年和 2018 年成都武侯新城建设管理委员会代付金额小于发行人对京东集团及其关联方销售收入系根据《京东集团西南基地项目投资协议》约定，代付部分仅为市场价超过 15 元/平/月部分。京东集团及其关联方根据自身经营计划调整园区租赁面积，与武侯区对其租赁房产补贴政策的相关性较低，未来存在新租或逐渐退租的可能。

3、铜道西南电子商务有限公司未按期结算租金及服务费，2019 年租房协议到期前发行人采取签署《协议书》的方式收回铜道西南电子商务有限公司拖欠款项，具有商业合理性。2019 年成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处代为支付金额与房租金额和减免期限相匹配。

铜道西南电子商务有限公司退租，系发行人考量铜道西南电子商务有限公司回款情况，在 2019 年 9 月 30 日合同到期后主动不与其续租，与房租减免政策不相关。

4、报告期内，政府及其下属单位客户、政府补贴与代为支付客户对发行人经营业绩影响较大，但上述客户均为发行人通过展示竞争优势主动争取取得。发行人不存在政府指定或摊派取得客户的情形，发行人具有直接面向市场独立持续经营的能力。

5、发行人园区具备吸引客户的核心竞争力，客户未因补贴到期的原因退租，发行人吸引客户入驻对政府给予客户的补贴不存在依赖性。

6、除成都武侯高新技术产业创业服务中心为政府无偿划转取得外，发行人园区产权通过市场化方式取得。报告期内，成都武侯高新技术产业创业服务中心营业收入仅占全部自主运营园区的 5.11%、5.04%、4.88%和 3.79%，影响较小。

7、发行人联合运营商业机会均为发行人通过参与合作方公开招标的方式取得，发行人凭借自身竞争优势中标，取得联合运营商业机会。

8、发行人日常经营过程中涉及的业务审批、客户政策补贴、面向市场独立持续经营、自主运营园区产权取得、联合运营园区商业机会取得对政府部门均不存在依赖。发行人已补充披露政府及其下属单位客户、关联方、政府补贴与代为

支付客户对发行人经营业绩影响较大的风险。

经核查，发行人律师认为：

1、工业经济领导小组对园区一般配套进行业态审批、区国资和金融局对单次租期超过 5 年的客户进行审批不会对发行人面向市场开展经营产生不利影响，发行人业务具有独立性，具有经营自主权。

问题 3.

关于员工人数及可比公司。根据申报材料及审核问询回复：

（1）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，计入期间费用职工薪酬未在园区间进行分配。

（2）招股说明书选取的可比公司为浦东金桥、市北高新、张江高科，2019 年浦东金桥、市北高新、张江高科租赁收入占比分别为 42.91%、59.10%和 40.99%，与发行人存在较大差异。申报材料选取杭州东部软件园股份有限公司（以下简称“东软股份”）作为可比公司，其 2019 年租赁和物业管理收入占比为 58.73%，与发行人存在较大差异。公开信息显示，发行人的业务模式与锦和商业、德必文化等园区运营类公司较为相似。

（3）中国产业园区经历了从第一代到第四代的发展历程，第四代产业园区更加注重服务。发行人和锦和商业属于第四代产业园区运营商。但 2019 年锦和商业租赁和服务的占比分别为 74.27%和 25.73%，与发行人存在较大差异。报告期内，发行人人均营业收入 295.80 万元、276.91 万元和 330.49 万元，远高于锦和商业的 166.91 万元、169.12 万元和 173.41 万元。

请发行人：（1）补充披露不同园区共用员工的具体情况，期间费用职工薪酬未在园区间进行分配的合规性及是否符合行业惯例；

（2）充分论证并披露发行人选取的同行业可比公司的可比性，发行人未重点对比锦和商业、德必文化等园区运营类公司的原因及合理性，发行人与锦和商业、德必文化在主要财务指标和财务数据方面的差异情况及差异原因；

（3）补充披露中国产业园区经历了从第一代到第四代发展历程的出处，是否具有权威性，发行人与锦和商业等园区运营类公司收入结构差异较大的原因及合理性，发行人人均营业收入远高于锦和商业的原因及合理性。

请保荐人、申报会计师对上述事项，发行人律师对事项(3)发表明确意见。

回复：

一、补充披露不同园区共用员工的具体情况，期间费用职工薪酬未在园区间进行分配的合规性及是否符合行业惯例

(一) 不同园区共用员工的具体情况

截至本审核问询函回复出具日，发行人共运营 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。

截至报告期末，发行人共有员工 55 人，其中发行人及其子公司共有高级管理人员 5 人，负责统筹管理公司事务；内江运营管理公司及内江聚缘共有员工 4 人，专职对川南电商项目进行管理，所有成本及费用计入内江运营管理公司及内江聚缘核算。剩余 46 名员工所属部门及主要职责信息如下：

序号	所属部门	主要职责	员工人数 (人)	是否存在园区 共用员工情况
1	董事会办公室	主要负责公司“三会”筹备、组织、会务相关工作；负责公司信息披露、证券事务等相关工作。负责保持与证券监督管理部门、证券交易所及各中介机构的联系；及时、规范、准确披露有关信息等工作	2	不适用，对公司整体负责，开展相应工作
2	风险管理部	主要负责公司风险梳理、审查和管理；负责处理公司法律事务等	1	不适用，对公司整体负责，开展相应工作
3	财务部	主要负责公司财务预决算、日常财务管理、会计记录与核算等工作；负责向董	8	不适用，对公司整体负责，开展相应工作，日

序号	所属部门	主要职责	员工人数 (人)	是否存在园区 共用员工情况
		事会反馈公司资金的运营预警和提示,做好资金的统筹管理工作,负责投资项目的财务监管与管理;负责税务申报等工作		常账务以公司为单位进行处理
4	项目部	主要负责公司融资和对外投资等工作。负责对公司项目进度、成本、质量等进行管理,对项目进行跟进,并根据项目的风险及时组织评审,并做好与客户的协调工作	6	不适用, 对公司整体负责, 开展相应工作
5	行政部	主要负责公司相关法律事务;负责公司公文的起草、签发及档案管理等相关工作; 负责公司后勤服务等相关工作	5	不适用, 对公司整体负责, 开展相应工作
6	人力资源部	主要负责公司人力资源规划和管理, 负责公司的员工配置、任用、培训、绩效、薪酬福利、劳动关系处理等工作, 负责员工活动的组织等工作, 为公司提供人力资源保障	1	不适用, 对公司整体负责, 开展相应工作
7	证券事务部	主要负责公司资本运作工作; 负责公司市值管理和投资者关系管理	1	不适用, 对公司整体负责, 开展相应工作
8	审计部	按审计委员会要求完成各项审计工作目标和任务; 对本公司各内部机构、子公司以及具有重大影响的参股公司的内部控制制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行检查和评估等	1	不适用, 对公司整体负责, 开展相应工作
9	业务招商部	主要负责园区的招商工作, 引入与园区定位一致的企业入驻	3	是, 负责除川南电商中心项目外的全部招商工作, 在成都地区产业园、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况
10	产业发展部	主要负责“智谷汇”品牌推广, 负责拓展项目招商引资项目对接; 负责营销策划、宣传推广、资源统筹等	4	是, 负责除川南电商中心项目外的全部品牌推广等工作, 在成都地区产业园、三台梓州织造产业园项目和自贡航空

序号	所属部门	主要职责	员工人数 (人)	是否存在园区 共用员工情况
				产业园存在共用员工的情况
11	发展保障部	主要负责园区日常维护、园区物业管理、园区安全保障与运营等	8	是，负责成都地区已建成园区项目的日常维护等工作，在成都地区产业园存在共用员工的情况
12	智谷汇运营中心	主要为入驻园区的企业提供服务及对接第三方服务提供商，并对第三方服务提供商所提供的服务进行评价和监督	6	是，负责成都地区已建成园区项目的企业服务等工作，在成都地区产业园存在共用员工的情况

（二）期间费用职工薪酬未在园区间进行分配的合规性及是否符合行业惯例

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。其中综合服务人员薪酬计入成本，已在各园区项目间进行分配。

发行人管理及行政人员、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，同行业上市公司相关人员计入期间费用的情况如下：

公司名称	是否将管理及行政人员薪酬计入管理费用	是否将财务人员薪酬计入管理费用	是否将销售人员薪酬计入销售费用
浦东金桥	是	是	是
张江高科	是	是	是
市北高新	是	是	是
锦和商业	是	是	是
德必文化	是	是	是

数据来源：各上市公司 2019 年年报，锦和商业上市公告书、德必文化招股说明书

期间费用是指企业日常活动发生的不能计入特定核算对象的成本，而应计入发生当期损益的费用。期间费用是企业日常活动中所发生的经济利益的流出，之所以不计入特定的成本核算对象，主要是因为期间费用是企业为组织和管理整个经营活动所发生的费用，与可以确定特定成本核算对象的材料采购、产成品生产等没有直接关系，因而期间费用不计入有关核算对象的成本，而是直接计入当期损益。因此，期间费用职工薪酬未在园区间进行分配符合会计处理要求。

经查询年度报告及招股说明书等公开资料，同行业上市公司期间费用职工薪酬均未在园区项目间进行分配，因此，期间费用职工薪酬未在园区间进行分配符合行业惯例。

（三）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）公司各园区员工薪酬成本分配及人员设置情况”之“1、综合服务人员岗位设置情况”补充披露如下内容：

“截至报告期末，公司共有员工 55 人，其中公司及其子公司共有高级管理人员 5 人，负责统筹管理公司事务；内江运营管理公司及内江聚缘共有员工 4 人，专职对川南电商项目进行管理，所有成本及费用计入内江运营管理公司及内江聚缘核算。剩余 46 名员工所属部门及主要职责信息如下：

序号	所属部门	主要职责	员工人数 (人)	是否存在园区 共用员工情况
1	董事会办公室	主要负责公司“三会”筹备、组织、会务相关工作；负责公司信息披露、证券事务等相关工作。负责保持与证券监督管理部门、证券交易所及各中介机构的联系；及时、规范、准确披露有关信息等工作	2	不适用，对公司整体负责，开展相应工作
2	风险管理部	主要负责公司风险梳理、审查和管理；负责处理公司法律事务等	1	不适用，对公司整体负责，开展相应工作
3	财务部	主要负责公司财务预决算、日常财务管理、会计记录与核算等工作；负责向董事会反馈公司资金的运营预警和提示，做好资金的统筹管理工作，负责投资项目的财	8	不适用，对公司整体负责，开展相应工作，日常账务以公司为单位

序号	所属部门	主要职责	员工人数 (人)	是否存在园区 共用员工情况
		务监管与管理；负责税务申报等工作		进行处理
4	项目部	主要负责公司融资和对外投资等工作。负责对公司项目进度、成本、质量等进行管理，对项目进行跟进，并根据项目的风险及时组织评审，并做好与客户的协调工作	6	不适用，对公司整体负责，开展相应工作
5	行政部	主要负责公司相关法律事务；负责公司公文的起草、签发及档案管理等相关工作；负责公司后勤服务等相关工作	5	不适用，对公司整体负责，开展相应工作
6	人力资源部	主要负责公司人力资源规划和管理，负责公司的员工配置、任用、培训、绩效、薪酬福利、劳动关系处理等工作，负责员工活动的组织等工作，为公司提供人力资源保障	1	不适用，对公司整体负责，开展相应工作
7	证券事务部	主要负责公司资本运作工作；负责公司市值管理和投资者关系管理	1	不适用，对公司整体负责，开展相应工作
8	审计部	按审计委员会要求完成各项审计工作目标和任务；对本公司各内部机构、子公司以及具有重大影响的参股公司的内部控制制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行检查和评估等	1	不适用，对公司整体负责，开展相应工作
9	业务招商部	主要负责园区的招商工作，引入与园区定位一致的企业入驻	3	是，负责除川南电商中心项目外的全部招商工作，在成都地区产业园、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况
10	产业发展部	主要负责“智谷汇”品牌推广，负责拓展项目招商引资项目对接；负责营销策划、宣传推广、资源统筹等	4	是，负责除川南电商中心项目外的全部品牌推广等工作，在成都地区产业园、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况

序号	所属部门	主要职责	员工人数 (人)	是否存在园区 共用员工情况
11	发展保障部	主要负责园区日常维护、园区物业管理、园区安全保障与运营等	8	是,负责成都地区已建成园区项目的日常维护等工作,在成都地区产业园存在共用员工的情况
12	智谷汇运营中心	主要为入驻园区的企业提供服务及对接第三方服务提供商,并对第三方服务提供商所提供的服务进行评价和监督	6	是,负责成都地区已建成园区项目的企业服务等,在成都地区产业园存在共用员工的情况

”

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)公司各园区员工薪酬成本分配及人员设置情况”之“2、综合服务人员薪酬成本分配情况”补充披露如下内容:

“同行业上市公司相关人员计入期间费用的情况如下:

公司名称	是否将管理及行政人员薪酬计入管理费用	是否将财务人员薪酬计入管理费用	是否将销售人员薪酬计入销售费用
浦东金桥	是	是	是
张江高科	是	是	是
市北高新	是	是	是
锦和商业	是	是	是
德必文化	是	是	是

数据来源:各上市公司2019年年报,锦和商业上市公告书、德必文化招股说明书

期间费用是指企业日常活动发生的不能计入特定核算对象的成本,而应计入发生当期损益的费用。期间费用是企业日常活动中所发生的经济利益的流出,之所以不计入特定的成本核算对象,主要是因为期间费用是企业为组织和管理整个经营活动所发生的费用,与可以确定特定成本核算对象的材料采购、产成品生产等没有直接关系,因而期间费用不计入有关核算对象的成本,而是直接

计入当期损益。因此，期间费用职工薪酬未在园区间进行分配符合会计处理要求。

经查询年度报告及招股说明书等公开资料，同行业上市公司期间费用职工薪酬均未在园区项目间进行分配，因此，期间费用职工薪酬未在园区间进行分配符合行业惯例。”

二、充分论证并披露发行人选取的同行业可比公司的可比性，发行人未重点对比锦和商业、德必文化等园区运营类公司的原因及合理性，发行人与锦和商业、德必文化在主要财务指标和财务数据方面的差异情况及差异原因

（一）充分论证并披露发行人选取的同行业可比公司的可比性，发行人未重点对比锦和商业、德必文化等园区运营类公司的原因及合理性

截至本审核问询函回复出具日，包含园区运营与管理业务的上市公司及拟上市公司情况如下：

公司名称	上市时间	主营范围	2019 年主要收入来源占比	
浦东金桥	1993	在依法取得的地块上从事房地产开发、经营、销售、出租和中介（含侨汇、外汇房）；物业管理；市政基础设施建设，工程承包和建筑装潢；餐饮旅馆业等	房地产销售	52.52%
			房地产租赁	42.91%
			酒店公寓收入	4.58%
陆家嘴	1993	房地产开发、经营、销售、出租和中介；市政基础设施的开发建设等	房地产销售	48.42%
			房地产租赁	23.62%
			酒店业	0.96%
			物业管理	11.38%
			金融业收入	13.17%
			其他	2.42%
外高桥	1993	房地产经营开发，保税区内的转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务	投资性房地产转让	0.02%
			房地产租赁	17.54%
			房地产转让出售	17.30%
			商品销售	38.65%
			进出口代理	2.29%

公司名称	上市时间	主营范围	2019 年主要收入来源占比	
			物流	10.83%
			制造业	5.81%
			服务业	6.86%
			金融业	0.72%
张江高科	1996	受让地块内的土地开发、房地产开发与经营、商业化高科技项目投资	房地产销售	40.90%
			房产租赁	59.10%
市北高新	2012 (借壳)	产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成	园区产业载体销售	55.90%
			住宅销售	0.05%
			园区产业载体租赁	40.99%
			其他服务业	3.06%
苏州高新	1996	高新技术产品的投资、开发和生产；能源、交通、通讯等基础产业和市政基础设施的投资；工程设计、施工、科技咨询服务	商品房销售收入	82.87%
			房地产出租收入	0.09%
			游乐服务收入	2.05%
			环保产业	2.28%
			工业品销售收入	0.39%
			动迁房开发收入	7.16%
			代建工程收入	0.07%
			服务收入	0.20%
			融资租赁及保理收入	0.90%
			振动试验设备制造与振动检测收入	3.78%
			其他业务收入	0.21%
南京高科	1997	高新技术产业投资、开发；市政基础设施建设、投资及管理；土地成片开发；建筑安装工程；商品房开发、销售；物业管理；自有房屋租赁；工程设计；咨询服务；污水处理、环保项目建设、投资及管理	房地产开发销售	64.91%
			市政基础设施承建	16.33%
			土地成片开发转让	0.00%
			园区管理及服务	11.39%
			药品销售	7.37%
			其他业务	0.00%
电子城	2010	以“高科技产业园区”板块及“创	地产销售	70.56%

公司名称	上市时间	主营范围	2019 年主要收入来源占比	
	(借壳)	新园区”板块为主体，开发、建设、招商、运营、管理、服务的全产业链运营业务	新型科技服务	27.04%
			广告传媒	2.16%
			产品销售	0.25%
上海临港	2015 (借壳)	园区开发、建设、运营和服务	房产销售	60.93%
			房产租赁	39.07%
华夏幸福	2011 (借壳)	对房地产、工业园区及基础设施建设投资；房地产中介服务；提供施工设备服务；企业管理咨询；生物医药研发、科技技术推广服务	产业发展服务	26.18%
			基础设施建设	1.41%
			土地整理	5.70%
			综合服务	0.20%
			物业管理服务	0.91%
			房地产开发	63.75%
			其他	1.85%
中新集团	2019	土地一级开发、产业载体配套、绿色公用、多元化服务	土地开发	15.46%
			房产销售	84.54%
锦和商业	2020	产业园区、创意产业园区的定位设计、改造和运营管理、招商咨询策划、物业管理	租金收入（承租运营）	74.27%
			物业服务及其他	25.73%
德必文化	创业板上市审核中	文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	租赁服务	80.39%
			会员服务	17.54%
			其他服务	2.07%

数据来源：各上市公司 2019 年年报、上市公告书、德必文化招股说明书

根据上述统计信息，以自主运营模式为主的同行业上市公司中，苏州高新、南京高科、电子城、上海临港、华夏幸福、中新集团的房地产开发及销售业务占比均超过 60%，具有较强的房地产属性；陆家嘴及外高桥与园区运营相关的业务占比均低于 40%，与发行人主营业务关联性较低。

浦东金桥、市北高新、张江高科园区租赁相关业务收入占比较高，房地产开发及销售业务收入占比较低，具体情况如下：

可比公司	业务类型	2019 年收入占比	2018 年收入占比	2017 年收入占比	报告期平均收入占比
------	------	------------	------------	------------	-----------

可比公司	业务类型	2019 年 收入占比	2018 年 收入占比	2017 年 收入占比	报告期平均 收入占比
浦东 金桥	房地产销售	52.52%	43.67%	17.29%	37.83%
	房地产租赁	42.91%	50.60%	73.71%	55.74%
	酒店公寓收入	4.58%	5.73%	9.01%	6.44%
张江 高科	房地产销售	40.90%	16.08%	31.56%	29.51%
	房产租赁	59.10%	83.92%	68.44%	70.49%
市北 高新	园区产业载体销售	55.90%	17.10%	37.31%	36.77%
	住宅销售	0.05%	6.89%	49.02%	18.65%
	园区产业载体租赁	40.99%	65.32%	10.29%	38.87%
	其他服务业	3.06%	10.70%	3.37%	5.71%

注：因张江高科 2020 年半年报未披露主营业务构成明细，故此处未统计上述公司 2020 年 1-6 月主营业务收入占比情况

2017-2019 年，浦东金桥及张江高科园区房产租赁业务平均收入占比分别达到 55.74%和 70.49%，市北高新在 2017 年大幅削减住宅销售业务后，最近两年产业园区租赁业务平均收入占比也达到 53.16%。上述三家公司均以园区房产租赁业务作为核心主业之一，园区运营模式以自主运营为主，主要成本由房屋及建筑物的折旧、土地使用权摊销构成，在收入构成、运营模式、成本核算等方面均与发行人具有一定可比性。

（二）发行人未重点对比锦和商业、德必文化等园区运营类公司的原因及合理性

发行人的主营业务为产业园区运营与管理，致力于为客户提供办公场所租赁和综合服务，园区运营模式可分为自主运营、承租运营、联合运营和受托运营。锦和商业、德必文化主营业务为产业园区、创意产业园区的定位设计、改造和运营管理，园区运营模式可分为承租运营、联合运营和受托运营。

发行人与锦和商业、德必文化在各运营模式下的收入构成及园区项目数量情况如下：

公司名称	自主运营 收入占比	联合运营（参股运营） 收入占比	受托运营 收入占比	承租运营 收入占比
------	--------------	--------------------	--------------	--------------

公司名称	自主运营 收入占比	联合运营（参股运营） 收入占比	受托运营 收入占比	承租运营 收入占比
武侯高新	86.51%	2.37%	0.08%	11.04%
锦和商业	-	0.57%	3.02%	96.41%
德必文化	-	100%		
公司名称	自主运营项目 数量（个）	联合运营（参股运营） 项目数量（个）	受托运营项目 数量（个）	承租运营项目 数量（个）
武侯高新	4	2	1	1
锦和商业	-	2	2	20
德必文化	-	3	3	39

资料来源：锦和商业招股说明书、德必文化招股说明书

注 1：德必文化与锦和商业将与合作方共同出资设立园区运营公司的模式称为参股运营模式，该模式实际与发行人的联合运营模式一致

注 2：锦和商业上市公告书及 2020 年半年报等资料未披露各运营模式营业收入情况，故此处使用其招股说明书中 2019 年 1-9 月各运营模式营业收入数据进行测算

注 3：德必文化招股说明书未披露各运营模式下的收入构成情况，其仅有承租运营、参股运营、受托运营 3 种模式，无自主运营园区项目

发行人各园区运营模式中，自主运营收入占比达到 86.51%，自主运营模式是发行人园区运营的主要模式。锦和商业承租运营模式收入占比为 96.42%，承租运营项目数量占园区项目总量的 83.33%；德必文化未披露承租运营模式收入占比，其承租运营项目数量占园区项目总量的 86.77%，上述两家企业均以承租运营模式作为园区运营的主要模式。

自主运营模式与承租运营模式存在诸多差异，具体对比情况如下：

	自主运营	承租运营
业务模式	指园区运营商独立拥有园区物业产权，并自行对其进行经营管理的模式	指园区运营商通过租赁方式取得物业经营权或使用权，并获取园区运营收入的模式
主要业务流程	投资建设并拥有园区产权，自行对其进行经营管理，通过招商和后续运营获得租金收入和综合服务收入等	承租具有租赁价值提升空间的既有建筑（群），对该建筑（群）整体进行重新市场定位和设计，通过招商和后续运营获得租金收入和物业管理收入等
主要成本构成	房屋及建筑物的折旧、土地使用权摊销、空置物业费等	租金成本、改造摊销成本等

	自主运营	承租运营
代表企业	武侯高新、浦东金桥、市北高新、张江高科等	锦和商业、德必文化等

因自主运营与承租运营在业务模式、主要业务流程、主要成本构成等方面存在显著差异，发行人与锦和商业、德必文化等园区运营类公司虽同属于园区运营商，但可比性相对较低，因此未将其作为重点对比对象具有合理性。

而发行人选做可比公司的浦东金桥、市北高新和张江高科三家公司主要经营产业园租赁和运营业务，由公司投资建设并拥有园区产权，与发行人的运营模式同属自主运营模式，具有可比性。

（三）发行人与锦和商业、德必文化在主要财务指标和财务数据方面的差异情况及差异原因

2019 年度，发行人与锦和商业、德必文化主要财务指标和财务数据的对比情况如下：

单位：万元

项目	武侯高新	德必文化	锦和商业
资产总额（万元）	283,926.37	140,469.35	128,299.02
归属于母公司所有者权益（万元）	256,428.96	85,732.92	88,245.87
资产负债率（母公司）	13.12%	33.49%	31.20%
营业收入（万元）	17,846.51	91,003.16	82,196.08
净利润（万元）	7,254.52	12,105.37	17,941.70
归属于母公司所有者的净利润（万元）	7,195.03	11,385.28	17,901.02
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	6,744.52	8,669.33	16,776.20
综合毛利率	58.84%	31.71%	37.44%
净利率	40.65%	13.30%	21.83%
基本每股收益（元）	0.27	2.82	0.47

项目	武侯高新	德必文化	锦和商业
稀释每股收益（元）	0.27	2.82	0.47
加权平均净资产收益率	2.85%	14.25%	22.58%
经营活动产生的现金流量净额（万元）	16,120.99	18,819.73	26,540.14
现金分红（万元）	-	-	-
研发投入占营业收入的比例	-	0.57%	0.19%

资料来源：德必文化招股说明书、锦和商业上市公告书

发行人资产总额和归属于母公司所有者权益分别为 283,926.37 万元和 256,428.96 万元，明显高于德必文化和锦和商业，主要系发行人以自主运营模式为主，拥有产业园区产权，相较承租运营模式，具有“重资产”的特点。

发行人母公司资产负债率为 13.12%，德必文化和锦和商业分别为 33.49%和 31.20%，发行人资产负债率较低，主要系报告期内发行人未向银行借款，负债规模相对较小。

发行人营业收入为 17,846.51 万元，相较德必文化和锦和商业 91,003.16 万元和 82,196.08 万元的营业收入低，主要系发行人以自主运营模式为主，在自有物业带来稳定性的同时，与承租运营模式相比，园区项目拓展速度相对较慢，导致现阶段园区项目相对较少，整体运营规模仍有提升空间；同时德必文化和锦和商业园区主要位于上海市，租赁单价高于发行人园区。

发行人净利润、归属于母公司所有者的净利润、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别为 7,254.52 万元、7,195.03 万元和 6,744.52 万元，利润规模略低于德必文化，低于锦和商业，主要系整体运营规模相对较小所致。

发行人的综合毛利率和净利率分别为 58.84%和 40.65%，高于德必文化、锦和商业的综合毛利率和净利率，主要系发行人与锦和商业、德必文化的商业模式不同。发行人产业园区主要的运营模式为“自主运营”，主要成本为折旧摊销支出，园区建成时间较早，每年折旧摊销金额相对固定，但出租单价较园区建成时已有较大幅度的增长，发行人的毛利率和净利率将保持在较高水平。锦和商业、德必

文化产业园区主要的运营模式为“承租运营”，主要成本为对产权方支付的租金，该项成本与其园区对外出租市场价格同向变动，因此锦和商业、德必文化的毛利率和净利率水平较发行人更低。

发行人基本每股收益和稀释每股收益均为 0.27 元，低于锦和商业 0.47 元，主要系营业收入规模小于锦和商业。德必文化基本每股收益和稀释每股收益均为 2.82 元，远高于发行人，主要系德必文化股本规模较小，为 4,042.20 万股，低于发行人 26,685.85 万股的股本规模。

发行人加权平均净资产收益率为 2.85%，德必文化和锦和商业分别为 14.25% 和 22.58%，主要系发行人以自主运营模式为主，拥有园区物业产权，相较承租运营模式，具有“重资产”特点，拉低净资产收益率水平。

发行人经营活动产生的现金流量净额为 16,120.99 万元，在整体运营规模相对较小的情况下，略低于德必文化和锦和商业 18,819.73 万元和 26,540.14 万元的经营现金流量净额，主要系发行人以自主运营模式为主，主要营业成本为房屋及建筑物的折旧、土地使用权摊销等非付现成本，而德必文化和锦和商业主要采用承租运营模式，产生了租金等付现成本，因而发行人经营活动产生的现金流量净额与德必文化、锦和商业较为接近。

发行人、德必文化、锦和商业均未进行现金分红。

发行人未开展研发活动，无研发活动相关人员，未产生研发费用。德必文化及锦和商业研发投入占营业收入的比例分别为 0.57% 和 0.19%，主要为信息技术开发费或研发相关的人工成本支出。

（四）补充披露

发行人已于《招股说明书》中“第六节 业务与技术”之“三、发行人在行业中的竞争地位”之“（一）行业竞争格局及主要企业情况”之“2、行业内主要上市企业情况”补充披露如下内容：

“目前，第二代及第三代园区运营商占据着行业上市公司的绝对主导地位。他们进入资本市场时间较早，**园区项目以自主运营模式为主**，拥有一定的产业定位及产业聚集，与房地产业务关联较大，主要业务收入来源于园区物业销售及租

赁，相关园区服务较少，以上海市北高新股份有限公司、上海张江高科技园区开发股份有限公司等为代表。

截至本招股说明书签署日，包含园区运营与管理业务的行业上市公司及拟上市公司情况如下：

公司名称	上市时间	主营范围	2019 年主要收入来源占比	
浦东金桥	1993	在依法取得的地块上从事房地产开发、经营、销售、出租和中介（含侨汇、外汇房）；物业管理；市政基础设施建设，工程承包和建筑装潢；餐饮旅馆业等	房地产销售	52.52%
			房地产租赁	42.91%
			酒店公寓收入	4.58%
陆家嘴	1993	房地产开发、经营、销售、出租和中介；市政基础设施的开发建设等	房地产销售	48.42%
			房地产租赁	23.62%
			酒店业	0.96%
			物业管理	11.38%
			金融业收入	13.17%
			投资性房地产转让	0.02%
			其他	2.42%
外高桥	1993	房地产经营开发，保税区内的转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务	房地产租赁	17.54%
			房地产转让出售	17.30%
			商品销售	38.65%
			进出口代理	2.29%
			物流	10.83%
			制造业	5.81%
			服务业	6.86%
			金融业	0.72%
张江高科	1996	受让地块内的土地开发、房地产开发与经营、商业化高科技项目投资	房地产销售	40.90%
			房产租赁	59.10%
市北高新	2012 (借壳)	产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成	园区产业载体销售	55.90%
			住宅销售	0.05%
			园区产业载体租赁	40.99%

公司名称	上市时间	主营范围	2019 年主要收入来源占比	
			其他服务业	3.06%
苏州高新	1996	高新技术产品的投资、开发和生产；能源、交通、通讯等基础产业和市政基础设施的投资；工程设计、施工、科技咨询服务	商品房销售收入	82.87%
			房地产出租收入	0.09%
			游乐服务收入	2.05%
			环保产业	2.28%
			工业品销售收入	0.39%
			动迁房开发收入	7.16%
			代建工程收入	0.07%
			服务收入	0.20%
			融资租赁及保理收入	0.90%
			振动试验设备制造与振动检测收入	3.78%
			其他业务收入	0.21%
南京高科	1997	高新技术产业投资、开发；市政基础设施建设、投资及管理；土地成片开发；建筑安装工程；商品房开发、销售；物业管理；自有房屋租赁；工程设计；咨询服务；污水处理、环保项目建设、投资及管理	房地产开发销售	64.91%
			市政基础设施承建	16.33%
			土地成片开发转让	0.00%
			园区管理及服务	11.39%
			药品销售	7.37%
			其他业务	0.00%
电子城	2010 (借壳)	以“高科技产业园区”板块及“创新园区”板块为主体，开发、建设、招商、运营、管理、服务的全产业链运营业务	地产销售	70.56%
			新型科技服务	27.04%
			广告传媒	2.16%
			产品销售	0.25%
上海临港	2015 (借壳)	园区开发、建设、运营和服务	房产销售	60.93%
			房产租赁	39.07%
华夏幸福	2011 (借壳)	对房地产、工业园区及基础设施建设投资；房地产中介服务；提供施工设备服务；企业管理咨询；生物医药研发、科技技术推广服务	产业发展服务	26.18%
			基础设施建设	1.41%
			土地整理	5.70%
			综合服务	0.20%

公司名称	上市时间	主营范围	2019 年主要收入来源占比	
			物业管理服务	0.91%
			房地产开发	63.75%
			其他	1.85%
中新集团	2019	土地一级开发、产业载体配套、绿色公用、多元化服务	土地开发	15.46%
			房产销售	84.54%
锦和商业	2020	产业园区、创意产业园区的定位设计、改造和运营管理、招商咨询策划、物业管理	租金收入（承租运营）	74.27%
			物业服务及其他	25.73%
德必文化	创业板上市审核中	文化创意产业园区的定位、设计、改造、招商和运营管理	租赁服务	80.39%
			会员服务	17.54%
			其他服务	2.07%

数据来源：各上市公司 2019 年年报、上市公告书、招股说明书

根据上述统计信息，以自主运营模式为主的同行业上市公司中，苏州高新、南京高科、电子城、上海临港、华夏幸福、中新集团的房地产开发及销售业务占比均超过 60%，具有较强的房地产属性；陆家嘴及外高桥与园区运营相关的业务占比均低于 40%，与公司主营业务关联性较低。

浦东金桥、市北高新、张江高科园区租赁相关业务收入占比较高，房地产开发及销售业务收入占比较低，具体情况如下：

可比公司	业务类型	2019 年收入占比	2018 年收入占比	2017 年收入占比	报告期平均收入占比
浦东金桥	房地产销售	52.52%	43.67%	17.29%	37.83%
	房地产租赁	42.91%	50.60%	73.71%	55.74%
	酒店公寓收入	4.58%	5.73%	9.01%	6.44%
张江高科	房地产销售	40.90%	16.08%	31.56%	29.51%
	房产租赁	59.10%	83.92%	68.44%	70.49%
市北高新	园区产业载体销售	55.90%	17.10%	37.31%	36.77%
	住宅销售	0.05%	6.89%	49.02%	18.65%
	园区产业载体租赁	40.99%	65.32%	10.29%	38.87%
	其他服务业	3.06%	10.70%	3.37%	5.71%

注：因张江高科 2020 年半年报未披露主营业务构成明细，故此处未统计上述公司 2020 年 1-6 月主营业务收入占比情况

2017-2019 年，浦东金桥及张江高科园区房产租赁业务占比分别达到 55.74% 和 70.49%，市北高新在 2017 年大幅削减住宅销售业务后，最近两年产业园区租赁业务占比也达到 53.16%。上述三家公司均以园区房产租赁业务作为核心主业之一，园区运营模式以自主运营为主，主要成本由房屋及建筑物的折旧、土地使用权摊销构成，在收入占比、运营模式、成本核算等方面均与公司具有一定可比性。”

发行人已于《招股说明书》中“第六节 业务与技术”之“三、发行人在行业中的竞争地位”之“（四）发行人与行业内主要企业对比情况”之“2、与锦和商业、德必文化的对比情况”补充披露如下内容：

“公司的主营业务为产业园区运营与管理，致力于为客户提供办公场所租赁和综合服务，园区运营模式可分为自主运营、承租运营、联合运营和受托运营。锦和商业、德必文化主营业务为产业园区、创意产业园区的定位设计、改造和运营管理，园区运营模式可分为承租运营、联合运营和受托运营。

公司与锦和商业、德必文化在各运营模式下的收入构成及园区项目数量情况如下：

公司名称	自主运营 收入占比	联合运营（参股运营） 收入占比	受托运营 收入占比	承租运营 收入占比
武侯高新	86.51%	2.37%	0.08%	11.04%
锦和商业	-	0.57%	3.02%	96.41%
德必文化	-	100%		
公司名称	自主运营项目 数量（个）	联合运营（参股运营） 项目数量（个）	受托运营项目 数量（个）	承租运营项目 数量（个）
武侯高新	4	2	1	1
锦和商业	-	2	2	20
德必文化	-	3	3	39

资料来源：锦和商业招股说明书、德必文化招股说明书

注 1：德必文化与锦和商业将与合作方共同出资设立园区运营公司的模式称为参股运营模式，该模式实际与公司的联合运营模式一致

注 2：锦和商业上市公告书及 2020 年半年报等资料未披露各运营模式营业收入情况，故此处使用其招股说明书中 2019 年 1-9 月各运营模式营业收入数据进行测算

注 3：德必文化招股说明书未披露各运营模式下的收入构成情况，其仅有承租运营、参股运营、受托运营 3 种模式，无自主运营园区项目

公司各园区运营模式中，自主运营收入占比达到 86.51%，自主运营模式是公司园区运营的主要模式。锦和商业承租运营模式收入占比为 96.42%，承租运营项目数量占园区项目总量的 83.33%；德必文化未披露承租运营模式收入占比，其承租运营项目数量占园区项目总量的 86.77%，上述两家企业均以承租运营模式作为园区运营的主要模式。

自主运营模式与承租运营模式存在诸多差异，具体对比情况如下：

	自主运营	承租运营
业务模式	指园区运营商独立拥有园区物业产权，并自行对其进行经营管理的模式	指园区运营商通过租赁方式取得物业经营权或使用权，并取得园区运营收入的模式
主要业务流程	投资建设并拥有园区产权，自行对其进行经营管理，通过招商和后续运营获得租金收入和综合服务收入等	承租具有租赁价值提升空间的既有建筑（群），对该建筑（群）整体进行重新市场定位和设计，通过招商和后续运营获得租金收入和物业管理收入等
主要成本构成	房屋及建筑物的折旧、土地使用权摊销、空置物业费等	租金成本、改造摊销成本等
代表企业	武侯高新、浦东金桥、市北高新、张江高科等	锦和商业、德必文化等

因自主运营与承租运营在业务模式、主要业务流程、主要成本构成等方面存在显著差异，公司与锦和商业、德必文化等园区运营类公司虽同属于园区运营商，但可比性相对较低，因此未将其作为重点对比对象具有合理性。而公司选定的同行业可比公司浦东金桥、市北高新和张江高科三家公司主要经营产业园租赁和运营业务，由公司投资建设并拥有园区产权，与发行人的运营模式同属自主运营模式，具有可比性。

2019 年度，公司与锦和商业、德必文化主要财务指标和财务数据的对比情况如下：

单位：万元

项目	武侯高新	德必文化	锦和商业
资产总额（万元）	283,926.37	140,469.35	128,299.02
归属于母公司所有者权益（万元）	256,428.96	85,732.92	88,245.87
资产负债率（母公司）	13.12%	33.49%	31.20%
营业收入（万元）	17,846.51	91,003.16	82,196.08
净利润（万元）	7,254.52	12,105.37	17,941.70
归属于母公司所有者的净利润（万元）	7,195.03	11,385.28	17,901.02
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	6,744.52	8,669.33	16,776.20
综合毛利率	58.84%	31.71%	37.44%
净利率	40.65%	13.30%	21.83%
基本每股收益（元）	0.27	2.82	0.47
稀释每股收益（元）	0.27	2.82	0.47
加权平均净资产收益率	2.85%	14.25%	22.58%
经营活动产生的现金流量净额（万元）	16,120.99	18,819.73	26,540.14
现金分红（万元）	-	-	-
研发投入占营业收入的比例	-	0.57%	0.19%

资料来源：德必文化招股说明书、锦和商业上市公告书

公司资产总额和归属于母公司所有者权益分别为 283,926.37 万元和 256,428.96 万元，明显高于德必文化和锦和商业，主要系公司以自主运营模式为主，拥有产业园区产权，相较承租运营模式，具有“重资产”的特点。

公司母公司资产负债率为 13.12%，德必文化和锦和商业分别为 33.49%和 31.20%，公司资产负债率较低，主要系报告期内公司未向银行借款，负债规模相对较小。

公司营业收入为 17,846.51 万元，相较德必文化和锦和商业 91,003.16 万

元和 82,196.08 万元的营业收入低，主要系公司以自主运营模式为主，在自有物业带来稳定性的同时，与承租运营模式相比，园区项目拓展速度相对较慢，导致现阶段园区项目相对较少，整体运营规模仍有提升空间；同时德必文化和锦和商业园区主要位于上海市，租赁单价高于公司园区。

公司净利润、归属于母公司所有者的净利润、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别为 7,254.52 万元、7,195.03 万元和 6,744.52 万元，利润规模略低于德必文化，低于锦和商业，主要系整体运营规模相对较小所致。

公司的综合毛利率和净利率分别为 58.84%和 40.65%，高于德必文化、锦和商业的综合毛利率和净利率，主要系公司与锦和商业、德必文化的商业模式不同。公司产业园区主要的运营模式为“自主运营”，主要成本为折旧摊销支出，园区建成时间较早，每年折旧摊销金额相对固定，但出租单价较园区建成时已有较大幅度的增长，公司的毛利率和净利率将保持在较高水平。锦和商业、德必文化产业园区主要的运营模式为“承租运营”，主要成本为对产权方支付的租金，该项成本与其园区对外出租市场价格同向变动，因此锦和商业、德必文化的毛利率和净利率水平较公司更低。

公司基本每股收益和稀释每股收益均为 0.27 元，低于锦和商业 0.47 元，主要系营业收入规模小于锦和商业。德必文化基本每股收益和稀释每股收益均为 2.82 元，远高于公司，主要系德必文化股本规模较小，为 4,042.20 万股，低于公司 26,685.85 万股的股本规模。

公司加权平均净资产收益率为 2.85%，德必文化和锦和商业分别为 14.25%和 22.58%，主要系公司以自主运营模式为主，拥有园区物业产权，相较承租运营模式，具有“重资产”特点，拉低净资产收益率水平。

公司经营活动产生的现金流量净额为 16,120.99 万元，在整体运营规模相对较小的情况下，略低于德必文化和锦和商业 18,819.73 万元和 26,540.14 万元的经营现金流量净额，主要系公司以自主运营模式为主，主要营业成本为房屋及建筑物的折旧、土地使用权摊销等非付现成本，而德必文化和锦和商业主要采用承租运营模式，产生了租金等付现成本，因而公司经营活动产生的现金流量净额与德必文化、锦和商业较为接近。

公司、德必文化、锦和商业均未进行现金分红。

公司未开展研发活动，无研发活动相关人员，未产生研发费用。德必文化及锦和商业研发投入占营业收入的比例分别为 0.57%和 0.19%，主要为信息技术开发费或研发相关的人工成本支出。”

三、补充披露中国产业园区经历了从第一代到第四代发展历程的出处，是否具有权威性，与锦和商业等园区运营类公司收入结构差异较大的原因及合理性，发行人人均营业收入远高于锦和商业的原因及合理性

（一）补充披露中国产业园区经历了从第一代到第四代发展历程的出处，是否具有权威性

发行人在招股说明书中披露的中国产业园区发展历程主要参考资料如下：

资料名称	发布时间	发布方式	相同或相似表述	发行人获取方式
《第四代产业园区的 8 大特征》（张冉）	2019 年 8 月	《中国房地产》（期刊）	第一代为无主题型产业园区。改革开放初期，国内各种产业百废待兴，技术、资本基础均较为薄弱，产业以劳动密集型为主，企业对产业发展环境的要求相对简单，主要以区位、交通、基础设施等基础条件为主	通过互联网公开获取
			第二代为产业聚集型园区。到 20 世纪 90 年代，各类开发区和产业园区如雨后春笋般在全国兴起，一些资本密集型产业得以发展，经济进入投资驱动时代。在这个阶段，很多园区已经具有明确的产业主题，通过同类企业聚集进一步提升生产效率。随着企业对园区配套设施需求的上升，这个阶段的园区内开始出现工业大厦、餐饮娱乐、公寓、住宅等产品。	通过互联网公开获取
			第三代为产业链型园区。进入新世纪以来，汽车、生物制药等技术密集型产业成为经济增长的主要力量。随着产业的进一步升级，产业内部分工愈发复杂，产业链条开始逐步延长，除了同类企业集聚之外，企业更关注产业链上下游的衔接与配合，即“产业链条”对效率的提升。	通过互联网公开获取
			第四代产业园区内聚集企业发展需要的资本、政府、科研机构等各类生态要素，形成	通过互联网公

资料名称	发布时间	发布方式	相同或相似表述	发行人获取方式
			一个各主体深度链接、相生互动的平台生态网络。在管理与服务方面，园区能够为企业提供创业孵化、股权投资、公共平台等生态化服务，并充分应用“云大物移智”等信息技术，使园区管理智慧化程度大幅提升。	开获取

发行人产业园区发展历程主要参考 2019 年 8 月发布在期刊《中国房地产》的《第四代产业园区的 8 大特征》，该文章主要阐述了我国产业园区从第一代到第四代发展历程。发行人结合自身在运营实践中对园区发展的理解，基于行业共识，形成了招股说明书中披露的产业园区发展历程。

中国产业园区经历了从第一代到第四代发展历程的出处为《中国房地产》期刊刊载文章，《中国房地产》创刊于 1980 年，是由天津出版总社主办的刊物，为中文核心期刊，具有权威性。

（二）发行人与锦和商业等园区运营类公司收入结构差异较大的原因及合理性

2019 年发行人与锦和商业、德必文化的收入结构对比情况如下：

公司名称	主营业务收入构成	比例
武侯高新	房屋租金	48.33%
	企业综合服务费	42.04%
	园区运营服务费	4.32%
	其他	5.31%
锦和商业	租金收入（承租运营）	74.27%
	物业服务及其他	25.73%
德必文化	租赁服务	80.39%
	会员服务	17.54%
	其他服务	2.07%

数据来源：锦和商业上市公告书、德必文化招股说明书

发行人主要收入由房屋租金、企业综合服务费构成，占比分别为 48.33%、42.04%；锦和商业主要收入由租金收入、物业服务及其他构成，占比分别为

74.27%、25.73%；德必文化主要收入由租赁服务、会员服务构成，占比分别为80.39%、17.54%，其中会员服务主要包括物业及增值服务、能源服务、停车服务及场租服务等。发行人收入结构中，园区租赁及综合服务业务各贡献约一半收入来源，锦和商业和德必文化的园区租赁业务贡献主要收入来源，物业及其他服务贡献剩余部分收入来源。

发行人与锦和商业、德必文化等园区运营类公司收入构成均主要为租金收入和园区服务收入，相比于锦和商业、德必文化，发行人服务费收入占比较高，主要原因系：

（1）发行人提供企业综合服务种类较多

发行人面向园区入驻客户提供 20 项企业综合服务，锦和商业和德必文化提供的物业管理、社群活动、人力资源、企业经营服务等服务数量少于发行人，因此发行人服务费收入占比较高。

（2）发行人将企业综合服务作为核心竞争力

发行人除为园区客户提供物业管理、安全管理、社群活动、人力资源等通用服务外，还提供投资融资、专题培训、创业辅导和技术服务等孵化服务，能够满足园区入驻客户多个成长阶段的服务需求。企业综合服务是发行人吸引客户入驻和对外进行跨区域拓展的核心竞争力，发行人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。锦和商业、德必文化未将提供园区服务作为核心竞争力，因此发行人服务费收入占比较高。

（三）发行人人均营业收入远高于锦和商业、德必文化的原因及合理性

发行人与锦和商业、德必文化的人均营业收入对比情况如下：

单位	项目	2019 年	2018 年	2017 年
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
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
德必文化	员工数量（人）	448	437	425
	营业收入（万元）	91,003.16	77,156.05	60,597.32
	人均营业收入（万元/人）	203.13	176.56	142.58

注 1：锦和商业 2020 年半年报未披露最新员工数量，故此处未统计 2020 年 1-6 月人均营业收入情况

注 2：锦和商业上市公告书未披露 2019 年末员工人数，招股说明书仅披露了截至 2019 年 9 月末员工人数，此处采用 2019 年 9 月末员工人数测算锦和商业 2019 年人均营业收入

2017-2019 年，发行人人均营业收入分别为 295.80 万元/人、276.91 万元/人、330.49 万元/人，高于锦和商业 166.91 万元/人、169.12 万元/人、173.41 万元/人，也高于德必文化 142.58 万元/人、176.56 万元/人、203.13 万元/人。主要系锦和商业物业管理人员较多，2017-2019 年分别为 262 人、290 人、297 人，占员工总数比例分别达到 67.88%、61.31%、62.66%，德必文化运营维护人员较多，2019 年末为 200 人，占员工总数比例为 44.64%。德必文化薪酬计入成本的人员包括经理、维修工、客服等。发行人主营业务中也包含物业管理服务，但发行人在业务人员对物业管理服务进行品质管控、协调开展物业管理工作的同时，还与四川能投苏伊士环能能源技术服务有限公司、成都银都物业服务有限公司等签订园区保障合同，采购相应基础设施运维服务，未单独聘请大量安保、保洁、维修人员，故人均营业收入相较锦和商业、德必文化更高。

（四）补充披露

发行人已于《招股说明书》中“第六节 业务与技术”之“二、发行人所处行业的基本情况”之“（三）行业发展状况”之“1、行业发展历程”之“（2）中国产业园区发展历程”以脚注形式对引用或参照资料的名称、发布时间、发布方式进行补充披露。

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“1、主营业务收入按服务类别划分”补充披露如下内容：

“2019 年公司与锦和商业、德必文化的收入结构对比情况如下：

公司名称	主营业务收入构成	比例
武侯高新	房屋租金	48.33%
	企业综合服务费	42.04%
	园区运营服务费	4.32%
	其他	5.31%
锦和商业	租金收入（承租运营）	74.27%
	物业服务及其他	25.73%
德必文化	租赁服务	80.39%
	会员服务	17.54%
	其他服务	2.07%

数据来源：锦和商业上市公告书、德必文化招股说明书

公司主要收入由房屋租金、企业综合服务费构成，占比分别为 48.33%、42.04%；锦和商业主要收入由租金收入、物业服务及其他构成，占比分别为 74.27%、25.73%；德必文化主要收入由租赁服务、会员服务构成，占比分别为 80.39%、17.54%，其中会员服务主要包括物业及增值服务、能源服务、停车服务及场租服务等。公司收入结构中，园区租赁及综合服务业务各贡献一半收入来源，锦和商业和德必文化的园区租赁业务贡献主要收入来源，物业及其他服务贡献剩余部分收入来源。

公司与锦和商业等园区运营类公司收入结构差异较大，主要系公司以自主运营模式为主，锦和商业等园区运营类公司以承租运营为主，两类园区运营模式在业务模式、主要业务流程、主要成本构成等方面存在显著差异，运营模式的不同导致了收入结构的差异，具有合理性。

公司与锦和商业、德必文化的人均营业收入对比情况如下：

单位	项目	2019 年	2018 年	2017 年
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
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

德必文化	员工数量（人）	448	437	425
	营业收入（万元）	91,003.16	77,156.05	60,597.32
	人均营业收入（万元/人）	203.13	176.56	142.58

注 1：锦和商业 2020 年半年报未披露最新员工数量，故此处未统计 2020 年 1-6 月人均营业收入情况

注 2：锦和商业上市公告书未披露 2019 年末员工人数，招股说明书仅披露了截至 2019 年 9 月末员工人数，此处采用 2019 年 9 月末员工人数测算锦和商业 2019 年人均营业收入

2017-2019 年，公司人均营业收入分别为 295.80 万元/人、276.91 万元/人、330.49 万元/人，高于锦和商业 166.91 万元/人、169.12 万元/人、173.41 万元/人，也高于德必文化 142.58 万元/人、176.56 万元/人、203.13 万元/人。主要系锦和商业物业管理人员较多，2017-2019 年分别为 262 人、290 人、297 人，占员工总数比例分别达到 67.88%、61.31%、62.66%，德必文化运营维护人员较多，2019 年末为 200 人，占员工总数比例为 44.64%，德必文化薪酬计入成本的人员包括经理、维修工、客服等。公司主营业务中也包含物业管理服务，但公司在业务人员对物业管理服务进行品质管控、协调开展物业管理工作的同时，还与四川能投苏伊士环能能源技术服务有限公司、成都银都物业服务有限公司等签订园区保障合同，采购相应基础设施运维服务，未单独聘请大量安保、保洁、维修人员，故人均营业收入相较锦和商业、德必文化更高。”

四、请保荐人、申报会计师对上述事项发表明确意见

（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、所属部门等信息。

2、查阅并获取发行人关于部门设置、各部门主要工作职责、是否存在园区共用员工情况的说明。

3、查阅并获取同行业上市公司 2017-2019 年年报、锦和商业上市公告书、德必文化招股说明书等资料，获取其主营范围、收入来源占比、各运营模式下园区项目收入及数量、主要成本构成、主要业务流程、主要财务指标和财务数据、

员工数量、营业收入等信息，并核查其管理及行政人员、财务人员、销售人员薪酬是否计入期间费用，期间费用职工薪酬是否在园区项目间进行分配。

4、查阅并获取发行人在招股说明书中披露的中国产业园区发展历程主要参考的《第四代产业园区的 8 大特征》等公开文献及资料。

（二）核查意见

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

1、经查询年度报告及招股说明书等公开资料，同行业上市公司期间费用职工薪酬均未在园区项目间进行分配，期间费用职工薪酬未在园区间进行分配的符合会计处理要求及行业惯例。

2、张江高科、市北高新、浦东金桥均以园区房产租赁业务作为核心主业之一，园区运营模式以自主运营为主，主要成本由房屋及建筑物的折旧、土地使用权摊销构成，在收入占比、运营模式、成本核算等方面均与发行人具有一定可比性，发行人选取其作为同行业可比公司具备合理性。发行人以自主运营模式为主，锦和商业和德必文化以承租运营模式为主，因自主运营与承租运营在业务模式、主要业务流程、主要成本构成等方面存在显著差异，可比性相对较低，因此未将其作为重点对比对象具有合理性。

3、发行人与锦和商业、德必文化在主要财务指标和财务数据具有一定差异，主要系园区项目运营模式不同所致，具有合理依据。

4、中国产业园区经历了从第一代到第四代发展历程的出处为《中国房地产》期刊刊载的《第四代产业园区的 8 大特征》，《中国房地产》创刊于 1984 年，是由天津出版总社主办的刊物，具有权威性。

五、请发行人律师对事项（3）发表明确意见

（一）核查程序

发行人律师履行了以下核查程序：

查阅并获取发行人在招股说明书中披露的中国产业园区发展历程主要参考的《第四代产业园区的 8 大特征》等公开文献及资料。

（二）核查意见

经核查，发行人律师认为：

中国产业园区经历了从第一代到第四代发展历程的出处为《中国房地产》期刊刊载的《第四代产业园区的 8 大特征》，《中国房地产》创刊于 1984 年，是由天津出版总社主办的刊物，具有权威性。

问题 4.

关于客户类型。根据审核问询回复，发行人依据不同客户类型所需的差异化企业服务，将客户划分为深度孵化类、专业配套类、一般孵化/一般配套类、其他类四类，不同类别客户入驻园区的平均总价存在差异，其中专业配套类的平均总价较高。发行人解释，专业配套类客户主要是政务配套客户，对于场地装修、基础设施完备等要求较高，同时，由于该类客户为辖区内企业、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平均值为 47.28 元/平方米/月，其它类型客户的均价低于 34 元。

请发行人：（1）补充披露深度孵化类、专业配套类、一般孵化/一般配套类、其他类四类客户报告期各期的租金、企业综合服务费收入及其占比；

（2）结合发行人运营园区周边的写字楼、其他园区等商业建筑的平均租赁价格，补充披露发行人房屋租金与企业综合服务费总额的定价依据及其公允性；

（3）针对专业配套类客户，补充披露“地理位置具有一定要求”“入驻区域较好”的具体所指，相关客户与临近区域其他类别客户的平均总价差异情况，进一步论证该类客户租赁价格的公允性。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

回复：

一、补充披露深度孵化类、专业配套类、一般孵化/一般配套类、其他类四类客户报告期各期的租金、企业综合服务费收入及其占比

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、经营成果分析”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：

“（5）深度孵化类、专业配套类、一般孵化/一般配套类、其他类四类客户的租金、企业综合服务费收入及其占比情况

报告期内，公司深度孵化类、专业配套类、一般孵化/一般配套类、其他类四类客户的租金、企业综合服务费收入及其占比情况如下：

单位：万元

2020 年 1-6 月				
客户类型	租金收入	企业综合服务费收入	租金占比	企业综合服务费占比
深度孵化类	1,912.95	2,917.33	38.80%	77.24%
专业配套类	1,797.70	763.83	36.46%	20.22%
一般孵化/一般配套类	869.02	96.05	17.63%	2.54%
其他类	350.85	-	7.12%	-
合计	4,930.52	3,777.21	100.00%	100.00%
2019 年度				
客户类型	租金收入	企业综合服务费收入	租金占比	企业综合服务费占比
深度孵化类	3,682.50	5,485.74	42.76%	76.97%
专业配套类	3,376.19	1,446.69	39.20%	20.30%
一般孵化/一般配套类	1,002.86	194.37	11.65%	2.73%
其他类	550.1	-	6.39%	-
合计	8,611.65	7,126.80	100.00%	100.00%
2018 年度				
客户类型	租金收入	企业综合服务费收入	租金占比	企业综合服务费占比
深度孵化类	3,206.28	4,590.88	46.75%	76.75%
专业配套类	3,319.74	1,385.31	48.40%	23.16%
一般孵化/一般配套类	49.41	5.44	0.72%	0.09%
其他类	283.19	-	4.13%	-
合计	6,858.62	5,981.63	100.00%	100.00%
2017 年度				

客户类型	租金收入	企业综合服务费收入	租金占比	企业综合服务费占比
深度孵化类	2,449.04	3,253.48	39.95%	69.35%
专业配套类	3,379.06	1,432.09	55.12%	30.53%
一般孵化/一般配套类	59.19	5.55	0.97%	0.12%
其他类	242.6	-	3.96%	-
合计	6,129.89	4,691.12	100.00%	100.00%

注：上表企业综合服务费收入未包含向委托代管物业、川南电商中心入驻客户收取的企业综合服务费收入，亦未包含公司向客户收取的物业费收入。公司依据《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》，仅对入驻 IT 软件动漫创意产业园、电子信息产业园、文创产业集聚区及综合配套服务区、中小企业创业孵化中心、成都武侯高新技术创业服务中心的客户进行上述类型划分。”

二、结合发行人运营园区周边的写字楼、其他园区等商业建筑的平均租赁价格，补充披露发行人房屋租金与企业综合服务费总额的定价依据及其公允性

截至本审核问询函回复出具日，发行人运营了 8 个产业园区项目，其中 IT 软件动漫创意产业园、电子信息产业园、中小企业创业孵化中心、成都武侯高新技术创业服务中心、文创产业集聚区及综合配套服务区均位于成都市武侯区内，2020 年 1-6 月共实现收入 10,178.00 万元，占主营业务收入比例达到 97.55%，发行人现阶段运营的主要园区项目均位于成都市武侯区内。

经过发行人的市场调研及日常运营过程中对周边写字楼及园区等商业建筑租赁价格信息的收集。发行人统计了位于成都市武侯区辖区内对外租赁物业的写字楼及其他园区共计 41 家，其中可租赁面积达到 1,000 平方米以上的共计 16 家，上述 16 家写字楼及其他园区等商业建筑的平均租赁价格分布情况如下：

单位：元/平方米/月

平均租赁价格区间	项目个数	占比	可租赁面积（万平方米）	占比
0-20	1	6.25%	0.5	3.59%
20-30	4	25.00%	5.74	41.21%
30-35	6	37.50%	3.92	28.14%
35-40	2	12.50%	0.71	5.10%
40-50	2	12.50%	2.70	19.38%

平均租赁价格区间	项目个数	占比	可租赁面积（万平方米）	占比
50 以上	1	6.25%	0.36	2.58%

上述 16 家写字楼及其他园区等商业建筑的平均租赁价格主要分布在 20-50 元/平方米/月，项目数量占比合计达到 87.50%，可租赁面积占比合计达到 93.83%。

上述 16 家写字楼及其他园区等商业建筑的平均租赁价格与发行人房屋租金与企业综合服务费总额的对比情况如下：

单位：元/平方米/月

	租金与综合服务费总额/ 租赁价格均值	价格区间
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	39.75	23.55-48.73
成都市武侯区内的写字楼、其他园区等商业建筑	34.52	19.02-57.14

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人租金和服务费总额为 39.75 元/平方米/月，高于成都市武侯区辖区内的对外租赁物业的写字楼及其他园区 34.52 元/平方米/月的平均租赁价格。发行人租金与综合服务费总额价格区间为 23.55-48.73 元/平方米/月，均位于周边写字楼及其他园区等商业建筑 19.02-57.14 元/平方米/月的平均租赁价格区间内，收费价格合理，与区域整体定价情况相符。

发行人房屋租金与企业综合服务费总额参照区域租金水平、房屋位置、面积及交通等因素定价，因此与周边地区商业建筑的租赁价格大体相当，但相比周边地区商业建筑，发行人还对园区客户提供了多项企业综合服务，因此房屋租金与企业综合服务费总额会略高于周边地区商业建筑的租赁价格，定价依据合理，价格总额具有公允性。

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：

“7）房屋租金及综合服务费总额的定价依据及公允性

经过公司的市场调研及日常运营过程中对周边写字楼及园区等商业建筑租

赁价格信息的收集。公司统计了位于成都市武侯区辖区内对外租赁物业的写字楼及其他园区共计 41 家,其中可租赁面积达到 1,000 平方米以上的共计 16 家,上述 16 家写字楼及其他园区等商业建筑的平均租赁价格分布情况如下:

单位:元/平方米/月

平均租赁价格区间	项目个数	占比	可租赁面积(万平方米)	占比
0-20	1	6.25%	0.5	3.59%
20-30	4	25.00%	5.74	41.21%
30-35	6	37.50%	3.92	28.14%
35-40	2	12.50%	0.71	5.10%
40-50	2	12.50%	2.70	19.38%
50 以上	1	6.25%	0.36	2.58%

上述 16 家写字楼及其他园区等商业建筑的平均租赁价格主要分布在 20-50 元/平方米/月,项目数量占比合计达到 87.50%,可租赁面积占比合计达到 93.83%。

上述 16 家写字楼及其他园区等商业建筑的平均租赁价格与公司房屋租金与企业综合服务费总额的对比情况如下:

单位:元/平方米/月

	租金与综合服务费总额 / 租赁价格均值	价格区间
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	39.75	23.55-48.73
成都市武侯区内的写字楼、其他园区等商业建筑	34.52	19.02-57.14

截至 2020 年 6 月 30 日,公司租金和服务费总额为 39.75 元/平方米/月,高于成都市武侯区辖区内的对外租赁物业的写字楼及其他园区 34.52 元/平方米/月的平均租赁价格。公司租金与综合服务费总额价格区间为 23.55-48.73 元/平方米/月,均位于周边写字楼及其他园区等商业建筑 19.02-57.14 元/平方米/月的平均租赁价格区间内,收费价格合理,与区域整体定价情况相符。

公司房屋租金与企业综合服务费总额参照区域租金水平、房屋位置、面积

及交通等因素定价，因此与周边地区商业建筑的租赁价格大体相当，但相比周边地区商业建筑，公司还对园区客户提供了多项企业综合服务，因此房屋租金与企业综合服务费总额会略高于周边地区商业建筑的租赁价格，定价依据合理，价格总额具有公允性。”

三、针对专业配套类客户，补充披露“地理位置具有一定要求”“入驻区域较好”的具体所指，相关客户与临近区域其他类别客户的平均总价差异情况，进一步论证该类客户租赁价格的公允性

截至报告期末，专业配套类客户为成都市武侯区机关事务管理局和区行政审批局，主要整租位于电子信息产业园 1、2 栋的写字楼作为办公地点。电子信息产业园 1、2 栋的实景图如下图所示：



上图扇形建筑为电子信息产业园 1、2 栋，其地理位置较好，临近交通主干道，配套有较大面积的广场，绿化水平较高，同时毗邻公交车站、银行，方便企业及群众办理许可审批和相关服务事项。电子信息产业园开展运营时间为 2015 年，相比其他自主运营产业园区开展运营时间较晚（IT 软件动漫创意产业园和中小企业创业孵化中心为 2010 年，成都武侯高新技术产业服务中心为 2000 年），楼宇及内部基础设施较新。

专业配套类客户整租电子信息产业园 1、2 栋，2019 年与其他类别客户租赁电子信息产业园其他楼宇平均总价对比情况如下：

单位：元/平方米/月

园区物业所处地理位置	平均总价
电子信息产业园 1、2 栋	49.86
电子信息产业园其他楼宇	41.69

专业配套类客户的平均总价为 49.86 元/平方米/月，高于电子信息产业园其他类别客户平均总价 41.69 元/平方米/月，主要系成都市武侯区机关事务管理局对于场地装修、基础设施完备等要求较高，其单独租赁的 1、2 栋相较电子信息产业园其他楼宇位置及相关配套仍相对优越所致，专业配套类客户价格租赁总价较高具有公允性。

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：

截至报告期末，专业配套类客户为成都市武侯区机关事务管理局和区行政审批局，主要整租位于电子信息产业园 1、2 栋的写字楼作为办公地点。其地理位置较好，临近交通主干道，配套有较大面积的广场，绿化水平较高，同时毗邻公交车站、银行，方便企业及群众办理许可审批和相关服务事项。电子信息产业园开展运营时间为 2015 年，相比其他自主运营产业园区开展运营时间较晚（IT 软件动漫创意产业园和中小企业创业孵化中心为 2010 年，成都武侯高新技术创业服务中心为 2000 年），楼宇及内部基础设施较新。

专业配套类客户整租电子信息产业园 1、2 栋，2019 年与其他类别客户租赁电子信息产业园其他楼宇平均总价对比情况如下：

单位：元/平方米/月

园区物业所处地理位置	平均总价
电子信息产业园 1、2 栋	49.86
电子信息产业园其他楼宇	41.69

专业配套类客户的平均总价为 49.86 元/平方米/月，高于电子信息产业园其他类别客户平均总价 41.69 元/平方米/月，主要系成都市武侯区机关事务管理局对于场地装修、基础设施完备等要求较高，其单独租赁的 1、2 栋相较电子信息产业园其他楼宇位置及相关配套仍相对优越所致，专业配套类客户价格租赁总价较高具有公允性。”

四、请保荐人、申报会计师发表明确意见

（一）核查程序

保荐人、申报会计师履行了以下核查程序：

1、复核发行人根据报告期内主营业务收入台账统计的深度孵化类、专业配套类、一般孵化/一般配套类、其他类四类客户的租金、企业综合服务费收入情况，以及各园区入驻客户的租金、企业综合服务费收入情况。

2、复核发行人收集的成都市武侯区内的写字楼、其他园区等商业建筑的可租赁面积、租赁价格等信息。

3、实地查看专业配套类客户入驻区域，周边配套情况。

4、查阅并获取报告期内专业配套类客户的创业服务合同，统计其租金及综合服务费定价情况，

（二）核查意见

经核查，保荐人、申报会计师认为：

1、发行人房屋租金与企业综合服务费总额参照区域租金水平、房屋位置、面积及交通等因素定价，因此与周边地区商业建筑的租赁价格大体相当，但相比周边地区商业建筑，发行人还对园区客户提供了多项企业综合服务，因此房屋租金与企业综合服务费总额会略高于周边地区商业建筑的租赁价格，定价依据合理，价格总额具有公允性。

2、“地理位置具有一定要求”、“入驻区域较好”指专业配套客户主要整租电子信息产业园 1、2 栋，电子信息产业园相比其他自主运营园区开始运营时间晚，楼宇及基础设施较新，1、2 栋临近交通主干道，配套有较大面积的广场，绿化

水平也较高，同时毗邻公交车站、银行，方便企业及群众办理许可审批和相关服务事项。专业配套类客户的平均总价较电子信息产业园其他类别客户平均总价仍较高，主要系成都市武侯区机关事务管理局对于场地装修、基础设施完备等要求较高，其单独租赁的 1、2 栋相较电子信息产业园其他楼宇位置及相关配套仍相对优越所致，专业配套类客户价格租赁总价较高具有公允性。

问题 5.

关于企业综合服务。根据招股说明书，发行人报告期各期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，占发行人主营业务收入的比重分别为 41.05%、43.85%和 42.04%。根据审核问询回复，企业综合服务分为 20 项，包括创业辅导、推广宣传、市场推介等，以创业辅导为例，其主要服务内容包括向入驻园区的初创企业提供咨询服务，宣传推广服务的主要内容则包括通过微信、微博、百家号、智谷汇 APP、园区线下 LED 屏等为客户提供宣传推广。审核问询回复未充分解释综合服务业务和园区服务业务毛利率高达 94%-98%的合理性。

请发行人：（1）结合报告期各期各项企业综合服务的服务次数（或其他能够表征服务量的指标，例如创业服务辅导的次数或时长、市场推介服务设置的园区展示区数量或网上商城上架产品数量等）、服务的企业家数，发行人投入的具体人力物力财力等、推介类服务的成交率等，进一步披露发行人提供的企业综合服务的内容实质；

（2）结合市场上其他主体与发行人提供类似服务的定价情况，补充披露发行人所提供的企业综合服务与其他主体提供类似服务的区别，发行人未针对服务的具体内容进行按次收费的商业模式是否具有合理性、可持续性，是否与同行业通行的收费模式一致；

（3）比对发行人合同中对不同类型企业的定价标准中租金、综合服务占比是否与招股说明书披露的比例一致，同一区域内同类型企业定价中的租金和综合服务定价是否存在较大的差异；

（4）详细披露发行人综合服务毛利率较高的原因及其合理性，入驻园区企

业较少选择发行人综合服务的原因，发行人提供的综合服务耗用人力和其他成本较低的原因及合理性，相关服务对客户实际价值，是否是对较低租金的一种变相补偿，量化分析深度孵化类、专业配套类等客户定价中综合服务占比较高的企业实际选择发行人综合服务的频次、内容，选择向发行人采购服务而不向专业机构采购相关专业服务的原因和合理性，发行人提供的服务与其他专业机构相比的优势和劣势；

（5）结合综合服务单价及租金的合计平均总价、相关成本项目及对应的毛利率等，进一步披露发行人租赁及服务的综合毛利率远高于锦和商业、德必文化的原因及合理性。

请保荐人核查并发表明确意见。

回复

一、结合报告期各期各项企业综合服务的服务次数（或其他能够表征服务量的指标，例如创业服务辅导的次数或时长、市场推介服务设置的园区展示区数量或网上商城上架产品数量等）、服务的企业家数，发行人投入的具体人力物力财力等、推介类服务的成交率等，进一步披露发行人提供的企业综合服务的内容实质

报告期内，发行人各项企业综合服务的服务量、服务的企业家数情况如下：

服务名称	服务项目和内容	衡量指标	2020年 1-6月	2019年	2018年	2017年
工商财税	企业注册、财税代理、企业管理、银行开户	服务次数（次）	74	158	124	97
		服务企业数（个）	54	89	67	52
网络通信	网络通信基本维修、网络通信对接服务	服务次数（次）	97	125	116	89
		服务企业数（个）	97	125	116	89
办公装修	房屋装修及消防施工方案审查、办公装修过程监督、设施设备维护保养、办公室及实验室等资源库对接	服务次数（次）	117	111	86	67
		服务企业数（个）	55	48	28	15
人才招培	组织校园招聘、与人力资源机构对接、协助招聘人才	资源库对接次数（次）	67	61	20	2
		组织校园招聘次数（次）	2	2	1	2

		服务企业数（个）	35	38	12	1
金融撮合	贷款结对、信用担保及抵押登记服务、创投评估、融资咨询、财税咨询、会计代理	服务次数（次）	93	132	29	29
		服务企业数（个）	34	38	8	7
知识产权	贯标对接、商标对接、专利对接、软件著作权对接	服务次数（次）	118	104	32	10
		服务企业数（个）	36	42	22	5
政策申报	协助申报政府扶持基金、组织申报各类产业发展计划和基金、协助进行高新及时企业认定、协助开展科技成果鉴定和专利申报	协助企业申报各类政府扶持资金金额（万元）	约 1,595	约 900	约 720	约 480
		服务企业数（个）	47	62	33	18
法律顾问	对接合同拟写、诉讼代理、法律顾问、非诉讼业务	服务次数（次）	40	25	9	6
		服务企业数（个）	4	5	2	1
宣传推广	新媒体宣传推广、视频制作、园区线下推广	服务次数（次）	26	57	6	4
		服务企业数（个）	16	14	4	3
技术研发	对接软件开发、互联网信息服务、小程序开发、APP 研发服务	服务次数（次）	9	8	7	7
		服务企业数（个）	2	1	1	1
上市咨询	上市咨询	服务企业数（个）	28	20	10	20
健康保养	组织体检服务	组织体检服务次数（次）	0	1	0	0
		服务企业数（个）	0	45	0	0
物业管理	后勤保洁、园林绿化、交通秩序维护	建筑面积（万平方米）	50.26	26.56	0	0
		绿化面积（万平方米）	7.65	3.49	0	0
		服务企业数（个）	496	50	0	0
广告制作	对接营销策划、广告制作、图文印刷	服务次数（次）	10	8	5	7
		服务企业数（个）	3	2	2	2
会议会展	活动策划、会议活动服务、行业展览服务	服务次数（次）	312	105	87	60
		服务企业数（个）	15	22	15	12
人文社群	举办创意集市、组织体育活动、组织团建活动	服务次数（次）	6	7	5	4
		服务企业数（个）	182	192	158	58
创业辅导	创业辅导、企业诊断、咨询管理	服务企业数（个）	140	128	85	52

专题培训	智谷课堂专题培训	参与智谷课堂专题培训人数（人）	620	1,123	876	322
		智谷课堂专题培训举办次数（次）	6	14	12	8
安全管理	安全培训、企业入室检查、园区商务配套检查、设备设施维护、消防等安全演练	建筑面积（万平方米）	50.26	50.26	50.26	50.26
		服务企业数（个）	481	435	391	337
市场推介	推荐各地政府及企业到园区参观、协助企业考察及展示	推荐各地政府及企业到园区参观次数（次）	30	20	10	8
		园区被考察企业数量（个）	35	20	12	9

注：发行人自 2019 年 10 月起自行提供物业管理服务。2017 年、2018 年园区物业管理服务均由第三方服务商提供。

报告期内，发行人重视为客户提供各项企业综合服务的人力投入，发行人设立智谷汇运营中心、发展保障部和企业服务部，专门负责为园区内客户提供综合服务事项，各期末服务人员人数分别为 9 人、12 人、13 人和 14 人，对应职工薪酬分别为 48.76 万元、94.95 万元、133.22 万元和 77.72 万元，占企业综合服务成本的比重分别为 100.00%、63.31%、32.30%和 9.88%。

报告期内，除人力投入外，发行人物力和财力投入主要包括委托开发园区服务管理软件、聘请物业相关第三方专业服务商，具体如下：

1、2018 年发行人委托深圳市左邻永佳科技有限公司开发了园区运营服务管理平台软件“智谷汇 APP”，发行人依托“智谷汇 APP”面向客户可实现新闻及广告宣传推广、合同管理、经营行为数据提取、服务跟进等功能。发行人委托开发“智谷汇 APP”的金额为 171.80 万元。

2、发行人自 2019 年 10 月起自行提供物业管理服务，自行制定物业管理方案，对向客户提供的物业服务内容进行拆分，聘请成都彬源物业服务有限公司、成都银都管理公司等物业管理公司提供园区物业保障服务，聘请四川能投苏伊士环能能源技术服务有限公司、埃顿能源科技（四川）有限公司等专业服务商提供园区基础设施运维服务。2019 年和 2020 年上半年发行人聘请物业相关第三方专业服务商的金额为 242.94 万元和 676.75 万元。

报告期内，发行人推介类服务的成交率分别为 10.07%、20.25%、51.92%和

57.44%。2017 年和 2018 年发行人推介类服务尚处于推广阶段，客户最终采纳发行人推介的专业机构较少，成交率较低；随着 2018 年发行人委托开发完成“智谷汇 APP”线上服务平台，并建立《“智谷汇”企业服务平台第三方服务商管理办法》，发行人推介服务更加精准，对于被推介第三方专业机构准入、服务过程、退出管控更加严格，2019 年和 2020 年上半年成交率超过 50%。

综上所述，发行人为园区入驻企业提供综合服务内容实质为：发行人根据多年产业园区运营经验，提供园区客户广泛需求的 20 项园区综合服务清单，客户根据自身行业类型、发展阶段、功能属性等区别，在入驻园区时与发行人通过协议约定可享受服务清单中的全部或部分服务。发行人设立智谷汇运营中心、发展保障部和企业服务部，专门负责为园区内客户提供综合服务事项，截至 2020 年 6 月末，服务人员人数为 14 人；除投入人力外，发行人还通过委托开发“智谷汇 APP”、聘请专业服务机构和建立第三方专业机构资源库的方式提升服务质量和专业水平。发行人提供的综合服务可分为主动提供和响应客户诉求，一方面，发行人主动举办羽毛球赛、足球赛、早餐会等人文社群活动（以 2019 年为例，全年共举办活动 7 次，服务企业家数 192 家），主动举办税收讲座、专利政策、补贴政策等专题培训（以 2019 年为例，全年共举办培训 14 次，参与培训人数 1,123 人），主动进行园区物业管理、安全管理（物业管理和安全管理覆盖整个园区），促进园区企业内部、园区企业之间员工的沟通和交流，增加客户对园区生活的满意度，提升园区口碑及市场知名度；另一方面，园区客户在产生具体需求时可根据协议约定享受的综合服务清单范围向发行人寻求解决方案，报告期内，发行人根据客户实际需要提供服务，不同类型服务提供服务次数和服务客户数有明显差异，发行人亦通过定期走访、“智谷汇 APP”数据采集主动获取园区客户诉求，了解需求后发行人采用企业工作人员直接服务或向客户推荐合作的专业机构的方式进行处理，并对服务质量全程督管，直至客户满意或服务结束为止，报告期末推介服务成交率已超过 50%。

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）发行人主要产品及服务”之“2、入驻企业综合服务”之“（10）企业综合服务的业务实质”补充披露如下内容：

“（10）企业综合服务的业务实质

2）从园区客户选择公司服务的次数角度说明公司的业务实质

报告期内，公司各项企业综合服务的服务量、服务的企业家数情况如下：

服务名称	服务项目和内容	衡量指标	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
工商财税	企业注册、财税代理、企业管理、银行开户	服务次数（次）	74	158	124	97
		服务企业家数（个）	54	89	67	52
网络通信	网络通信基本维修、网络通信对接服务	服务次数（次）	97	125	116	89
		服务企业家数（个）	97	125	116	89
办公装修	房屋装修及消防施工方案审查、办公装修过程监督、设施设备维护保养、办公室及实验室等资源库对接	服务次数（次）	117	111	86	67
		服务企业家数（个）	55	48	28	15
人才招培	组织校园招聘、与人力资源机构对接、协助招聘人才	资源库对接次数（次）	67	61	20	2
		组织校园招聘次数（次）	2	2	1	2
		服务企业家数（个）	35	38	12	1
金融撮合	贷款结对、信用担保及抵押登记服务、创投评估、融资咨询、财税咨询、会计代理	服务次数（次）	93	132	29	29
		服务企业家数（个）	34	38	8	7
知识产权	贯标对接、商标对接、专利对接、软件著作权对接	服务次数（次）	118	104	32	10
		服务企业家数（个）	36	42	22	5
政策申报	协助申报政府扶持基金、组织申报各类产业发展计划和基金、协助进行高新及时企业认定、协助开展科技成果鉴定和专利申报	协助企业申报各类政府扶持资金金额（万元）	约 1,595	约 900	约 720	约 480
		服务企业家数（个）	47	62	33	18
法律顾问	对接合同拟写、诉讼代理、法律顾问、非诉讼业务	服务次数（次）	40	25	9	6
		服务企业家数（个）	4	5	2	1

宣传推广	新媒体宣传推广、视频制作、园区线下推广	服务次数(次)	26	57	6	4
		服务企业数(个)	16	14	4	3
技术研发	对接软件开发、互联网信息服务、小程序开发、APP研发服务	服务次数(次)	9	8	7	7
		服务企业数(个)	2	1	1	1
上市咨询	上市咨询	服务企业数(个)	28	20	10	20
健康保养	组织体检服务	组织体检服务次数(次)	0	1	0	0
		服务企业数(个)	0	45	0	0
物业管理	后勤保障、园林绿化、交通秩序维护	建筑面积(万平方米)	50.26	26.56	0	0
		绿化面积(万平方米)	7.65	3.49	0	0
		服务企业数(个)	496	50	0	0
广告制作	对接营销策划、广告制作、图文印刷	服务次数(次)	10	8	5	7
		服务企业数(个)	3	2	2	2
会议会展	活动策划、会议活动服务、行业展览服务	服务次数(次)	312	105	87	60
		服务企业数(个)	15	22	15	12
人文社群	举办创意集市、组织体育活动、组织团建活动	服务次数(次)	6	7	5	4
		服务企业数(个)	182	192	158	58
创业辅导	创业辅导、企业诊断、咨询管理	服务企业数(个)	140	128	85	52
专题培训	智谷课堂专题培训	参与智谷课堂专题培训人数(人)	620	1,123	876	322
		智谷课堂专题培训举办次数(次)	6	14	12	8
安全管理	安全培训、企业入室检查、园区商务配套检查、设施设备维护、消防等安全演练	建筑面积(万平方米)	50.26	50.26	50.26	50.26
		服务企业数(个)	481	435	391	337
市场推介	推荐各地政府及企业到园区参观、协助企业考察及展示	推荐各地政府及企业到园区参观次数(次)	30	20	10	8
		园区被考察企业数量(个)	35	20	12	9

注：公司自 2019 年 10 月起自行提供物业管理服务。2017 年、2018 年园区物业管理服务均

由第三方服务商提供。

报告期内，公司重视为客户提供各项企业综合服务的人力投入，发行人设立智谷汇运营中心、发展保障部和企业服务部，专门负责为园区内客户提供综合服务事项，各期末服务人员人数分别为 9 人、12 人、13 人和 14 人，对应职工薪酬分别为 48.76 万元、94.95 万元、133.22 万元和 77.72 万元，占企业综合服务成本的比重分别为 100.00%、63.31%、32.30%和 9.88%。

报告期内，除人力投入外，公司物力和财力投入主要包括委托开发园区服务管理软件、聘请物业相关第三方专业服务商，具体如下：

① 2018 年公司委托深圳市左邻永佳科技有限公司开发了园区运营服务管理平台软件“智谷汇 APP”，发行人依托“智谷汇 APP”面向客户可实现新闻及广告宣传推广、合同管理、经营行为数据提取、服务跟进等功能。公司委托开发“智谷汇 APP”的金额为 171.80 万元。

② 公司自 2019 年 10 月起自行提供物业管理服务，自行制定物业管理方案，对向客户提供的物业服务内容进行拆分，聘请成都彬源物业服务有限公司、成都银都管理公司等物业管理公司提供园区物业保障服务，聘请四川能投苏伊士环能能源技术服务有限公司、埃顿能源科技（四川）有限公司等专业服务商提供园区基础设施运维服务。2019 年和 2020 年上半年公司聘请物业相关第三方专业服务商的金额为 242.94 万元和 676.75 万元。

报告期内，公司推介类服务的成交率分别为 10.07%、20.25%、51.92%和 57.44%。2017 年和 2018 年发行人推介类服务尚处于推广阶段，客户最终采纳发行人推介的专业机构较少，成交率较低；随着 2018 年发行人委托开发完成“智谷汇 APP”线上服务平台，并建立《“智谷汇”企业服务平台第三方服务商管理办法》，发行人推介服务更加精准，对于被推介第三方专业机构准入、服务过程、退出管控更加严格，2019 年和 2020 年上半年成交率超过 50%。

综上所述，公司为园区入驻企业提供综合服务内容实质为：公司根据多年产业园区运营经验，提供园区客户广泛需求的 20 项园区综合服务清单，客户根据自身行业类型、发展阶段、功能属性等区别，在入驻园区时与发行人通过协议约定可享受服务清单中的全部或部分服务。公司设立智谷汇运营中心、发展

保障部和企业服务部，专门负责为园区内客户提供综合服务事项，截至 2020 年 6 月末，服务人员人数为 14 人；除投入人力外，公司还通过委托开发“智谷汇 APP”、聘请专业服务机构和建立第三方专业机构资源库的方式提升服务质量和专业水平。公司提供的综合服务可分为主动提供和响应客户诉求，一方面，公司主动举办羽毛球赛、足球赛、早餐会等人文社群活动（以 2019 年为例，全年共举办活动 7 次，服务企业数 192 家），主动举办税收讲座、专利政策、补贴政策等专题培训（以 2019 年为例，全年共举办培训 14 次，参与培训人数 1,123 人），主动进行园区物业管理、安全管理（物业管理和安全管理覆盖整个园区），促进园区企业内部、园区企业之间员工的沟通 and 交流，增加客户对园区生活的满意度，提升园区口碑及市场知名度；另一方面，园区客户在产生具体需求时可根据协议约定享受的综合服务清单范围向公司寻求解决方案，报告期内，公司根据客户实际需要提供服务，不同类型服务提供服务次数和服务客户数有明显差异，公司亦通过定期走访、“智谷汇 APP”数据采集主动获取园区客户诉求，了解需求后发行人采用企业工作人员直接服务或向客户推荐合作的专业机构的方式进行处理，并对服务质量全程督管，直至客户满意或服务结束为止，报告期末推介服务成交率已超过 50%。

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。”

二、结合市场上其他主体与发行人提供类似服务的定价情况，补充披露发行人所提供的企业综合服务与其他主体提供类似服务的区别，发行人未针对服务的具体内容进行按次收费的商业模式是否具有合理性、可持续性，是否与同行业通行的收费模式一致

（一）市场上其他主体提供服务的定价情况及其与发行人提供的类似服务的区别

1、园区运营服务商

锦和商业、德必文化在进行营业收入分类时，区分了租赁收入和服务类收入（锦和商业分类为物业管理及其他服务业务，德必文化分类为物业及增值服务业

务)，采取先付后用的方式对外提供服务，在服务提供前按固定周期事先与客户进行结算，未按次进行收费，与发行人提供的企业综合服务定价方式具有相似性。

锦和商业、德必文化提供服务的具体内容及其定价和支付方式如下表所示：

公司名称	业务分类	服务内容	定价和支付方式
锦和商业	物业管理及其他服务业务	物业服务、产业链专业服务（办公运营、会议展览、信息系统、业务开拓等相关服务）	公司向租户提供物业管理服务，合同或协议包括物业服务范围、物业费及水电费收费标准、支付方式等主要条款，物业管理服务一般采取先付后用的方式对外提供服务。财务部门在每个付款周期之前统计下个付款周期应收的服务费账单，与客户结算
德必文化	物业及增值服务业务	物业管理、社群活动、企业经营服务（法律咨询服务、商标专利申请、政策咨询、税务筹划）、员工福利服务、后勤保障服务（办公用品集成采购、空气治理、办公设备租赁）、人力资源服务（雇主责任险、人力资源外包）、教育培训、优惠购物等	物业及增值服务一般采取先付后用的方式对外提供服务。财务部门在每个付款周期之前统计下个付款周期应收的服务费账单，与客户结算

2、其他专业服务机构

向客户提供的企业综合服务中，全部由发行人直接提供服务的项目包括创业辅导、宣传推广、市场推介、物业管理等，部分由发行人直接提供服务的项目包括工商财税、网络通信、人才招培、政策申报等。与发行人提供综合服务不同，市场上其他专业服务机构提供的服务往往专注于某一领域。以创业培训、人才招培、宣传推广、物业管理领域的上市公司主要提供的服务内容和定价方式为例：

专业服务机构类型	上市公司	服务内容	定价方式
创业培训专业机构	创业黑马	通过线上和线下方式，开展创业辅导培训课程	按单项课程定价收费
人才招培专业机构	科锐国际	中高端人才访寻服务，协助客户完成录用候选人的相关面试、核查等工作	服务费一般按照候选人年薪的一定比例收取
宣传推广专业机构	因赛集团	品牌管理、数字营销、公关传播、媒介代理等品牌管理与整合营销传播综合服务	根据公司内部关于项目立项条件的相关毛利率要求，在预计总成本的基础上进行一定比例的加成，

			形成服务报价
物业管理专业机构	新大正、 南都物业	保安、保洁、日常维修维护、设备设施管理	根据收费单价、收费面积、建筑面积、结算周期、结算方式等信息，计算每个时点或期间的物业费交易金额和应收金额

发行人提供的企业综合服务与上述专业服务机构提供服务的内容、目的和实现手段具有相似性，主要区别在于发行人以服务清单的形式一次性向客户提供多项综合服务，而专业服务机构只深度提供某一业务领域的服务内容。

专业服务机构提供服务的种类较为专一，主要根据自身业务特点按实际业务量定价，例如创业培训按照课程定价，人才招培按照候选人薪酬的比例定价，宣传推广机构按照项目定价，物业管理机构按面积定价等。

发行人企业综合服务以服务清单的形式提供给园区客户，客户入驻园区即可按合同约定享受发行人提供 20 项服务中全部或部分的权利，客户可以按自身实际需求在入驻期间内的任意时点选择发行人提供某项或多项服务。由于园区运营管理过程中，不同客户对园区服务需求的种类、时点、精细化程度存在多样性，若发行人对园区提供的各项服务实际业务量进行谈判、评定并按其单次定价，可能会降低发行人对客户的服务效率。综合考虑服务响应效率、服务种类的多样化需求，发行人根据客户租赁面积为客户在入驻期间随时按服务清单享受发行人提供服务的权利进行定价。

综上所述，锦和商业和德必文化提供的物业及增值服务未按次进行收费，定价模式与发行人类似；其他专业服务机构上市公司服务种类专一，通常按实际工作量收费，与发行人不一致，主要系发行人向客户提供的为入驻期间随时按服务清单享受发行人提供服务的权利，综合考虑服务对象对服务多样化的需求、服务响应效率等因素，发行人根据客户租赁面积进行定价。

（二）发行人未针对服务的具体内容进行按次收费的商业模式具有合理性、可持续性，与同行业通行的收费模式一致

1、发行人未针对服务的具体内容按次收费的商业模式具有合理性、可持续性

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，服务内容、服务频率受客户自身行业类型、发展阶段、功能属性、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服务的情况较为普遍，由此导致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。并且发行人对园区提供的各项服务实际业务量进行谈判、评定并按其单次定价，可能会降低发行人对客户的响应效率。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。

（4）发行人的服务和定价模式已经推广到内江、自贡的产业园区，未来随着发行人产业园区跨区域协同战略发展目标的实施，上述服务内容和定价模式将向其他飞地园区拓展和输出，发行人综合服务的定价模式具有持续性和可复制性。

因此，发行人未针对服务的具体内容按次收费的商业模式具有合理性、可持续性。

2、发行人未针对具体服务内容按次收费符合行业惯例

（1）园区管理服务行业

锦和商业、德必文化等新一代园区运营商，在进行营业收入分类时，区分了租赁收入和服务类收入（锦和商业分类为物业管理及其他服务业务，德必文化分

类为物业及增值服务业务)，其定价和支付方式采取先付后用的方式对外提供服务，在服务提供前按固定周期事先与客户进行结算，未按次进行收费，与发行人具有相似性。锦和商业、德必文化服务类收入的收费方式详见本审核问询函回复“问题5”之“二、（一）、1、园区运营服务商”。

此外，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，未按次进行收费。发行人综合服务按租赁面积、租赁期限收取，未按次进行收费的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）”，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，以及从事会展服务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）、会展服务包含多项服务内容，并按租赁面积和租赁期限收取相关费用，不按照服务次数进行收费，如富森美（002818）、美凯龙（601828）、海宁皮城（002344）、米奥会展（300795）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

米奥会展	会展项目的策划与实施、展位销售及相关配套服务	境外自办展、境外代理展展位销售和服务	展前培训、O2O 展前配对、付费买家计划、现场贸易配对和现场翻译	按展位面积大小收取展位销售和服务收入
------	------------------------	--------------------	----------------------------------	--------------------

资料来源：富森美、美凯龙、海宁皮城、米奥会展招股说明书

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、米奥会展等其他商务服务业上市公司以商品交易市场、会展中心为商业载体，从事商铺租赁、展位销售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，而不按服务次数收取符合行业惯例，具有合理性。

（三）补充披露

发行人已在招股说明书“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”补充披露如下内容：

“（7）市场上其他主体提供服务的定价情况及其与公司提供的类似服务的区别

1) 园区运营服务商

锦和商业、德必文化在进行营业收入分类时，区分了租赁收入和服务类收入（锦和商业分类为物业管理及其他服务业务，德必文化分类为物业及增值服务业务），采取先付后用的方式对外提供服务，在服务提供前按固定周期事先与客户进行结算，未按次进行收费，与公司提供的企业综合服务定价方式具有相似性。锦和商业、德必文化提供服务的具体内容及其定价和支付方式如下表所示：

公司名称	业务分类	服务内容	定价和支付方式
锦和商业	物业管理及其他服务业务	物业服务、产业链专业服务（办公运营、会议展览、信息系统、业务开拓等相关服务）	公司向租户提供物业管理服务，合同或协议包括物业服务范围、物业费及水电费收费标准、支付方式等主要条款，物业管理服务

			一般采用先付后用的方式对外提供服务。财务部门在每个付款周期之前统计下个付款周期应收的服务费账单，与客户结算
德必文化	物业及增值服务业务	物业管理、社群活动、企业经营服务（法律咨询服务、商标专利申请、政策咨询、税务筹划）、员工福利服务、后勤保障服务（办公用品集成采购、空气治理、办公设备租赁）、人力资源服务（雇主责任险、人力资源外包）、教育培训、优惠购物等	物业及增值服务一般采用先付后用的方式对外提供服务。财务部门在每个付款周期之前统计下个付款周期应收的服务费账单，与客户结算

2) 其他专业服务机构

向客户提供的企业综合服务中，全部由公司直接提供服务的项目包括创业辅导、宣传推广、市场推介、物业管理等，部分由公司直接提供服务的项目包括工商财税、网络通信、人才招培、政策申报等。与公司提供综合服务不同，市场上其他专业服务机构提供的服务往往专注于某一领域。以创业培训、人才招培、宣传推广、物业管理领域的上市公司主要提供的服务内容和定价方式为例：

专业服务机构类型	上市公司	服务内容	定价方式
创业培训专业机构	创业黑马	通过线上和线下方式，开展创业辅导培训课程	按单项课程定价收费
人才招培专业机构	科锐国际	中高端人才访寻服务，协助客户完成录用候选人的相关面试、核查等工作	服务费一般按照候选人年薪的一定比例收取
宣传推广专业机构	因赛集团	品牌管理、数字营销、公关传播、媒介代理等品牌管理与整合营销传播综合服务	根据公司内部关于项目立项条件的相关毛利率要求，在预计总成本的基础上进行一定比例的加成，形成服务报价
物业管理专业机构	新大正、南都物业	保安、保洁、日常维修维护、设备设施管理	根据收费单价、收费面积、建筑面积、结算周期、结算方式等信息，计算每个时点或期间的物业费交易金额和应收金额

公司提供的企业综合服务与上述专业服务机构提供服务的内容、目的和实

现手段具有相似性，主要区别在于公司以服务清单的形式一次性向客户提供多项综合服务，而专业服务机构只深度提供某一业务领域的服务内容。

专业服务机构提供服务的种类较为专一，主要根据自身业务特点按实际业务量定价，例如创业培训按照课程定价，人才招培按照候选人薪酬的比例定价，宣传推广机构按照项目定价，物业管理机构按面积定价等。

公司企业综合服务以服务清单的形式提供给园区客户，客户入驻园区即可按合同约定享受公司提供 20 项服务中全部或部分的权利，客户可以按自身实际需求在入驻期间内的任意时点选择公司提供某项或多项服务。由于园区运营管理过程中，不同客户对园区服务需求的种类、时点、精细化程度存在多样性，若公司对园区提供的各项服务实际业务量进行谈判、评定并按其单次定价，可能会降低发行人对客户的服务效率。综合考虑服务响应效率、服务种类的多样化需求，公司根据客户租赁面积为客户在入驻期间随时按服务清单享受公司提供服务的权利进行定价。

综上所述，锦和商业和德必文化提供的物业及增值服务未按次进行收费，定价模式与公司类似；其他专业服务机构上市公司服务种类专一，通常按实际工作量收费，与发行人不一致，主要系公司向客户提供的为入驻期间随时按服务清单享受公司提供服务权利，综合考虑服务对象对服务多样化的需求、服务响应效率等因素，公司根据客户租赁面积进行定价。

(8) 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，而未按次收取的原因

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，服务内容、服务频率受客户自身行业类型、发展阶段、功能属性、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服务的情况较为普遍，由此导致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。并且公司对园区提供的各项服务实际业务量进行谈判、评定并按其单次定价，可能会降低公司对客户的响应效率。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。

④ 公司的服务和定价模式已经推广到内江、自贡的产业园区，未来随着公司产业园区跨区域协同战略发展目标的实施，上述服务内容和定价模式将向其他飞地园区拓展和输出，公司综合服务的定价模式具有持续性和可复制性。

2) 综合服务费按租赁面积、租赁期限收取，而不按次收取符合行业惯例

① 园区管理服务行业

锦和商业、德必文化等新一代园区运营商，在进行营业收入分类时，区分了租赁收入和服务类收入（锦和商业分类为物业管理及其他服务业务，德必文化分类为物业及增值服务业务），其定价和支付方式采取先付后用的方式对外提供服务，在服务提供前按固定周期事先与客户进行结算，未按次进行收费，与发行人具有相似性。锦和商业、德必文化服务类收入的收费方式详见本招股说明书“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“（二）发行人的主要产品与服务”之“2、入驻企业综合服务”之“（7）市场上其他主体提供服务的定价情况及其与公司提供的企业综合服务的区别”。

此外，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, **未按次进行收费**。公司综合服务按租赁面积、租赁期限收取, **未按次进行收费**的方式符合园区管理服务行业惯例。

② 其他商务服务业

与公司同属“商务服务业(L72)”,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,以及从事**会展服务业务**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)、**会展服务**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,不按照服务次数进行收费,如富森美(002818)、美凯龙(601828)、海宁皮城(002344)、**米奥会展(300795)**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
米奥会展	会展项目的策划与实施、展位销售及相关配套服务	境外自办展、境外代理展展位销售和服务	展前培训、O2O展前配对、付费买家计划、现场贸易配对和现场翻译	按展位面积大小收取展位销售和服务收入

资料来源:富森美、美凯龙、海宁皮城、**米奥会展**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、**米奥会展**等其他商务服务业上市公司以商品交易市场、**会展中**

心为商业载体，从事商铺租赁、展位销售和市場管理服务业务，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，而不按服务次数收取符合行业惯例，具有合理性。”

三、比对发行人合同中对不同类型企业的定价标准中租金、综合服务占比是否与招股说明书披露的比例一致，同一区域内同类型企业定价中的租金和综合服务定价是否存在较大的差异

（一）比对发行人合同中对不同类型企业的定价标准中租金、综合服务占比是否与招股说明书披露的比例一致

发行人制定了《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》，发行人与客户签订的合同符合《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》相关规定，并经发行人总经理办公会审议通过。经比对，发行人合同中对不同类型企业的定价标准中租金、综合服务占比与招股说明书披露的比例一致。

（二）同一区域内同类型企业定价中的租金和综合服务定价是否存在较大的差异

报告期内，发行人分园区各类型企业租金和服务费定价情况如下：

单位：元/平/月

园区	客户类型	2020 年 1-6 月		2019 年	
		租金	服务费	租金	服务费
IT 软件 动漫创 意产业 园	深度孵化类	13.60-48.00	20.40-72.00	13.20-24.00	19.80-36.00
	专业配套类	-	-	-	-
	一般孵化类	-	-	-	-
	一般配套类	-	-	-	-
	其他类	16.00-41.42	-	16.00-41.42	-
电子信 息产业 园	深度孵化类	14.00-60.00	21.00-90.00	14.00-60.00	21.00-90.00
	专业配套类	35.00-36.75	15.00-15.75	35.00	15.00
	一般孵化类	-	-	-	-
	一般配套类	-	-	-	-
	其他类	12.00-200.00	-	12.00-200.00	-

中小企业创业孵化中心	深度孵化类	7.20-21.00	10.80-31.50	6.80-21.00	9.80-40.00
	专业配套类	35.00-36.75	15.00-15.75	35.00	15.00
	一般孵化类	34.97	3.89	33.30-34.97	3.70-3.89
	一般配套类	-	-	-	-
	其他类	16.00-18.00	-	16.00-18.00	-
成都武侯高新技术创业服务中心	深度孵化类	8.80-20.00	13.20-30.00	7.65-20.00	11.48-30.00
	专业配套类	-	-	-	-
	一般孵化类	-	-	-	-
	一般配套类	-	-	-	-
	其他类	-	-	-	-
文创产业聚集区及综合配套服务区	深度孵化类	-	-	-	-
	专业配套类	-	-	-	-
	一般孵化类	31.50-37.80	3.50-4.20	31.62-33.20	3.51-3.69
	一般配套类	14.31-138.92	1.59-15.43	14.31-132.30	1.59-14.70
	其他类	157.50-191.45	-	157.50-182.33	-

(续上表)

园区	客户类型	2018 年		2017 年	
		租金	服务费	租金	服务费
IT 软件动漫创意产业园	深度孵化类	13.20-24.00	19.80-42.00	13.20-24.00	19.80-36.00
	专业配套类	16.00-60.00	4.80-18.00	11.20-42.00	4.80-18.00
	一般孵化类	-	-	-	-
	一般配套类	-	-	-	-
	其他类	38.00	-	38.00	-
电子信息产业园	深度孵化类	14.00-24.00	21.00-36.00	14.80-24.00	22.20-36.00
	专业配套类	35.00	15.00	35.00	15.00
	一般孵化类	-	-	-	-
	一般配套类	-	-	-	-
	其他类	-	-	-	-
中小企业创业孵化中心	深度孵化类	6.40-20.00	9.60-40.00	6.40-20.00	9.60-30.00
	专业配套类	8.40-35.00	3.60-16.80	8.40-35.00	3.60-15.00
	一般孵化类	33.30	3.70	33.30	3.70
	一般配套类	-	-	-	-
	其他类	16.00	-	-	-

成都武侯高新技术创业服务中心	深度孵化类	5.20-20.00	7.80-30.00	8.80-14.00	13.20-21.00
	专业配套类	-	-	-	-
	一般孵化类	-	-	-	-
	一般配套类	-	-	-	-
	其他类	-	-	-	-

注：价格区间为合同含税价，以下分析同。

报告期内，同一区域内同类型企业定价中的租金和综合服务定价存在如下特征，具体如下：

（1）深度孵化类客户

报告期内，同一区域内深度孵化类客户租金和综合服务定价存在差异，主要系：

①发行人与客户基于市场化谈判方式确定租金和服务费，根据租赁面积、租赁时间、租赁楼层等差异，同一区域内同类型客户租金和服务费所处区间较为宽泛。以 2020 年 1-6 月 IT 软件动漫创意产业园为例，该区域深度孵化类客户共 30 家，90%以上客户租金处于 13-20 元/平/月、服务费处于 20-30 元/平/月的区间内，仅 2 家客户显著高于此区间。

②部分客户因主营业务特殊需租赁特定楼层，或租赁面积明显小于或大于其他客户，导致租金或服务费与同一区域内其他客户存在较大差异。以 2020 年 1-6 月 IT 软件动漫创意产业园为例，成都市瑞格利智谷快印有限责任公司、武侯区智谷食品经营部 2 家客户的租金和服务费高于该区域大多数客户租金和服务费所处区间，前者租金为 27.78 元/平/月，服务费 41.68 元/平/月，主要系其经营打印业务需租赁一楼办公场所并对外开放运营；后者租金为 48 元/平/月，服务费 72 元/平/月，主要系其租赁面积仅为 45 平方米，远小于其他客户的租赁面积，对其单独定价。

（2）专业配套类客户

2017 年和 2018 年同一区域内专业配套类客户租金和服务费定价差异较大，2019 年和 2020 年 1-6 月同一区域内专业配套类客户租金和服务费定价差异较小，主要系：

①2017年和2018年发行人专业配套类客户除成都市武侯区机关事务管理局、成都市武侯区行政审批局租赁面积较大的客户外，还有其他零星专业配套客户，由于租赁面积较小，价格差异较大。

②2019年和2020年1-6月专业配套类客户为成都市武侯区机关事务管理局、成都市武侯区行政审批局。2019年租金单价均为35元/平/月，服务费单价为15元/平/月；2020年1-6月，成都市武侯区机关事务管理局增租电子信息产业园和中小企业创业孵化中心办公场所，租金单价为36.75元/平/月，服务费单价为15.75元/平/月。

（3）一般孵化类

报告期内，同一区域内一般孵化类客户租金和综合服务定价差异较小。中小企业创业孵化中心一般孵化类客户租金区间为33.30-34.97元/平/月，服务费单价为3.70-3.89元/平/月；文创产业聚集区及综合配套服务区一般孵化类客户租金区间为31.50-37.80元/平/月，服务费区间为3.50-4.20元/平/月；成都武侯高新技术创业服务中心一般孵化类客户租金为11.70元/平/月，服务费为1.30元/平/月。成都武侯高新技术创业服务中心的租金和服务费相较于其他园区较低，主要系该楼宇建设年代较为久远，内部设施及周边配套不如其他园区。

（4）一般配套类

报告期内，同一区域内一般配套类客户租金和综合服务定价差异较大。主要系一般配套类包含超市、公寓、酒店等多种业态，且不同客户间租赁面积体量差异较大，故价格差异较大。

（5）其他类

报告期内，同一区域内其他类客户租金和综合服务定价差异较大。主要系一般配套类包含餐厅、银行、电信运营商等多种业态，位置分布较为零散，单个客户的租赁面积较小，价格差异较大。

四、详细披露发行人综合服务毛利率较高的原因及其合理性，入驻园区企业较少选择发行人综合服务的原因，发行人提供的综合服务耗用人力和其他成本较低的原因及合理性，相关服务对客户实际价值，是否是对较低租金的一种变相补偿，量化分析深度孵化类、专业配套类等客户定价中综合服务占比较高的企业实际选择发行人综合服务的频次、内容，选择向发行人采购服务而不向专业机构采购相关专业服务的原因和合理性，发行人提供的服务与其他专业机构相比的优势和劣势

（一）发行人综合服务毛利率较高的原因及其合理性，入驻园区企业较少选择发行人综合服务的原因，发行人提供的综合服务耗用人力和其他成本较低的原因及合理性

1、发行人综合服务毛利率较高的原因及耗用相关成本的合理性分析

报告期内，发行人企业综合服务业务的营业收入、成本构成及毛利率如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
企业综合服务费收入	4,825.01	7,491.71	6,124.08	4,732.09
平均单价（元/月/平方米）	20.74	15.43	17.38	16.44
平均出租面积（万平方米）	38.77	40.46	29.36	23.98
企业综合服务费成本	786.80	412.43	149.97	48.76
其中：				
物业费	516.99	133.08	-	-
维护维修费	160.56	111.91	-	-
职工薪酬	77.72	133.22	94.95	48.76
软件摊销	16.27	34.02	14.13	-
信息服务费	15.24	-5.95	40.62	-
其他	0.02	6.15	0.27	-
企业综合服务费毛利率	83.69%	94.49%	97.55%	98.97%

收入方面，发行人为客户提供企业综合服务，客户入驻园区即可享受根据合同约定的服务清单随时向发行人提出服务需求，企业综合服务收入与园区平均出租面积挂钩，报告期内发行人园区出租率持续提升，平均出租面积增加，企业综合服务费收入增加。

成本方面，发行人企业综合服务业务营业成本主要包括物业费、维护维修费、职工薪酬、软件摊销，各项成本金额的合理性如下：

（1）2019 年和 2020 年 1-6 月，发行人企业综合服务业务新增物业费成本 133.08 万元和 516.99 万元，新增维护维修费成本 111.91 万元和 160.56 万元，主要由于 2019 年 10 月以来发行人自行制定园区物业管理方案，聘请并组织物业管理公司、专项服务机构为入驻企业提供园区保障服务，发行人每年按固定金额向物业管理公司和专项服务机构支付园区保障费用。

（2）报告期内，发行人提供综合服务的人力成本为支付发展保障部、孵化服务中心、智谷汇运营中心等部门的员工薪酬，报告期内分别为 48.76 万元、94.95 万元、133.22 万元和 77.72 万元，随着经营规模的扩大和出租率的提高，发行人提供综合服务的员工人数亦呈增长趋势。发行人提供企业综合服务的方式包括发行人直接服务和推介专业机构两类，其中以推介专业机构方式提供服务中，发行人主要负责客户走访、需求采集、专业机构管理、督管服务过程、专业服务商准入及退出等工作，耗用工作人员的数量较少。2019 年，发行人提供综合服务的员工人均服务企业家数为 36 家，与同行业公司东软股份（证券代码：832968）企业服务人员人均服务企业家数 44 家差异不大。因此发行人提供综合服务的人员数量及人力成本具有合理性。

（3）软件摊销成本主要为 2018 年公司委托开发园区运营服务管理平台软件“智谷汇 APP”的摊销成本，2018 年、2019 年和 2020 年 1-6 月摊销金额分别为 14.13 万元、34.02 万元和 16.27 万元，软件摊销成本较为固定。

综上所述，报告期内发行人企业综合服务费收入随园区客户数及出租率提高不断增长，企业综合服务业务主要成本中职工薪酬、软件摊销等成本项金额较小，但与发行人企业综合服务业务开展模式相匹配，该成本较小导致 2017 年至 2019 年企业综合服务费业务毛利率水平较高；2019 年 10 月以来，发行人聘请并组织物业管理公司、专项服务机构持续为入驻企业提供园区保障服务，成本较大，导致 2020 年上半年企业综合服务毛利率下降。

2、入驻园区企业选择发行人综合服务的频次较高，不存在较少选择发行人综合服务的情形

报告期内，入驻园区企业不存在较少选择发行人综合服务的情形，发行人各项企业综合服务的服务量、服务的企业家数情况详见本审核问询函回复问题 5 之“一”。

随着园区出租率的逐年增长、“智谷汇”品牌优势的搭建及《“智谷汇”企业服务平台第三方服务商管理办法》、《企业联络员制度》、《服务中心管理制度》、《物业监督管理规范》等一系列与综合服务业务相关的规章制度的完善，发行人提供的综合服务越来越受到入驻园区企业的青睐，提供服务的频次和服务企业的家数逐步增加，推介服务的成交率也进一步提升。

3、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“（三）毛利率分析”之“5、综合毛利率与同行业可比公司比较分析”补充披露如下内容：

“（3）公司综合服务毛利率较高的原因及耗用相关成本的合理性分析

报告期内，公司企业综合服务业务的营业收入、成本构成及毛利率如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
企业综合服务费收入	4,825.01	7,491.71	6,124.08	4,732.09
平均单价（元/月/平方米）	20.74	15.43	17.38	16.44
平均出租面积（万平方米）	38.77	40.46	29.36	23.98
企业综合服务费成本	786.80	412.43	149.97	48.76
其中：				
物业费	516.99	133.08	-	-
维护维修费	160.56	111.91	-	-
职工薪酬	77.72	133.22	94.95	48.76
软件摊销	16.27	34.02	14.13	-
信息服务费	15.24	-5.95	40.62	-
其他	0.02	6.15	0.27	-
企业综合服务费毛利率	83.69%	94.49%	97.55%	98.97%

收入方面，公司为客户提供企业综合服务，客户入驻园区即可享受根据合

同约定的服务清单随时向公司提出服务需求，企业综合服务收入与园区平均出租面积挂钩，报告期内公司园区出租率持续提升，平均出租面积增加，企业综合服务费收入增加。

成本方面，公司企业综合服务业务营业成本主要包括物业费、维护维修费、职工薪酬、软件摊销，各项成本金额的合理性如下：

①2019 年和 2020 年 1-6 月，公司企业综合服务业务新增物业费成本 133.08 万元和 516.99 万元，新增维护维修费成本 111.91 万元和 160.56 万元，主要由于 2019 年 10 月以来公司自行制定园区物业管理方案，聘请并组织物业管理公司、专项服务机构为入驻企业提供园区保障服务，公司每年按固定金额向物业管理公司和专项服务机构支付园区保障费用。

②报告期内，公司提供综合服务的人力成本为支付发展保障部、孵化服务中心、智谷汇运营中心等部门的员工薪酬，报告期内分别为 48.76 万元、94.95 万元、133.22 万元和 77.72 万元，随着经营规模的扩大和出租率的提高，公司提供综合服务的员工人数亦呈增长趋势。公司提供企业综合服务的方式包括公司直接服务和推介专业机构两类，其中以推介专业机构方式提供服务中，公司主要负责客户走访、需求采集、专业机构管理、督管服务过程、专业服务商准入及退出等工作，耗用工作人员的数量较少。2019 年，公司提供综合服务的员工人均服务企业数为 36 家，与同行业公司东软股份（证券代码：832968）企业服务人员人均服务企业数 44 家差异不大。因此公司提供综合服务的人员数量及人力成本具有合理性。

③软件摊销成本主要为 2018 年公司委托开发园区运营服务管理平台软件“智谷汇 APP”的摊销成本，2018 年、2019 年和 2020 年 1-6 月摊销金额分别为 14.13 万元、34.02 万元和 16.27 万元，软件摊销成本较为固定。

综上所述，报告期内公司企业综合服务费收入随园区客户数及出租率提高不断增长，企业综合服务业务主要成本中职工薪酬、软件摊销等成本项金额较小，但与公司企业综合服务业务开展模式相匹配，该成本较小导致 2017 年至 2019 年企业综合服务费业务毛利率水平较高；2019 年 10 月以来，公司聘请并组织物业管理公司、专项服务机构持续为入驻企业提供园区保障服务，成本较大，导

致 2020 年上半年企业综合服务毛利率下降。”

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）发行人主要产品及服务”之“2、入驻企业综合服务”之“（11）企业综合服务的业务实质”补充披露如下内容：

“报告期内，入驻园区企业不存在较少选择公司综合服务的情形，随着园区出租率的逐年增长、“智谷汇”品牌优势的搭建及《“智谷汇”企业服务平台第三方服务商管理办法》、《企业联络员制度》、《服务中心管理制度》、《物业监督管理规范》等一系列与综合服务业务相关的规章制度的完善，公司提供的综合服务越来越受到入驻园区企业的青睐，提供服务的频次和服务企业的家数逐步增加，推介服务的成交率也进一步提升。”

（二）相关服务对客户实际价值，是否是对较低租金的一种变相补偿

1、发行人提供相关服务对客户具有实际价值

（1）保证园区运营安全有序

发行人作为产业园区运营商，提供服务中包含了安全管理和物业管理等日常服务内容，保障园区内全部入驻企业能享受安全、清洁、舒适的办公环境，为企业经营做好后勤支持，是维持整个园区安全有序运营的必要条件。

（2）帮助园区客户快速步入经营正轨并健康发展

发行人运营的园区中成都武侯创业服务中心为国家级科技企业孵化器、四川省小企业创业示范基地，中小企业创业孵化中心为四川省小型微型创业创新示范基地，许多入驻企业为初创型小微企业，企业发展需要资金、人才、渠道资源、技术、政策等生产要素支持。发行人通过向上述企业提供创业辅导、人才招培、工商财税、金融撮合、专题培训、市场推介等孵化服务，可以支持孵化型企业顺利完成政府注册登记及备案手续，快速准确地搭建起企业架构和制度，并开展生产经营。同时，发行人通过及时向客户宣传最新政府扶持政策、协助申报各类政府扶持资金、进行高新技术企业认定等工作协助园区企业享受政策福利，助推企业健康发展。

（3）发行人能够便捷高效地满足客户提出的多项服务需求并实现客户利益

最大化

发行人通过自行提供服务或推介其他专业机构提供服务的形式在服务清单范围内满足园区企业提出各项需求，解决客户面临的难题，即体现发行人服务对客户实际价值。同时，发行人高效的服务可以使得对客户产生的价值达到最大化，具体表现在：一是客户耗费的时间成本较低，发行人所提供的企业综合服务能够基本覆盖入驻企业日常经营中的各项需求，入驻企业即使同时面临多个类型需求，可以仅向发行人进行反馈，无需通过各个渠道寻求服务，节省了时间和精力；二是客户耗费的金钱成本较低，园区客户在缴纳企业综合服务费后，基本无需支付额外的开支即可享受发行人直接提供的服务，若通过发行人推介渠道采购其他专业机构的服务，可以享受到一定的折扣优惠；三是服务质量保证，发行人制定了《西部智谷园区服务手册》、《“智谷汇”企业服务平台第三方服务商管理办法》等制度，对服务环节流程进行细化并做到全方位品控，保证了服务质量，保护园区客户的利益。

综上所述，发行人提供的相关服务能够保证园区的安全有序、能够帮助园区客户快速步入经营正轨并健康发展、能够便捷高效地满足客户提出的多项服务需求并实现客户利益最大化，能够对园区客户产生实际价值，综合服务费不是对较低租金的变相补偿。

2、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：

“（13）公司提供相关服务对客户具有实际价值，不是对较低租金的变相补偿

1) 保证园区运营安全有序

公司作为产业园区运营商，提供服务中包含了安全管理和物业管理等日常服务内容，保障园区内全部入驻企业能享受安全、清洁、舒适的办公环境，为企业经营做好后勤支持，是维持整个园区安全有序运营的必要条件。

2) 帮助园区客户快速步入经营正轨并健康发展

公司运营的园区中成都武侯创业服务中心为国家级科技企业孵化器、四川省小企业创业示范基地，中小企业创业孵化中心为四川省小型微型创业创新示范基地，许多入驻企业为初创型小微企业，企业发展需要资金、人才、渠道资源、技术、政策等生产要素支持。公司通过向上述企业提供创业辅导、人才招培、工商财税、金融撮合、专题培训、市场推介等孵化服务，可以支持孵化型企业顺利完成政府注册登记及备案手续，快速准确地搭建起企业架构和制度，并开展生产经营。同时，公司通过及时向客户宣传最新政府扶持政策、协助申报各类政府扶持资金、进行高新技术企业认定等工作协助园区企业享受政策福利，助推企业健康发展。

3) 公司能够便捷高效地满足客户提出的多项服务需求并实现客户利益最大化

公司通过自行提供服务或推介其他专业机构提供服务的形式在服务清单范围内满足园区企业提出各项需求，解决客户面临的难题，即体现公司服务对客户实际价值。同时，公司高效的服务可以使得对客户产生的价值达到最大化，具体表现在：一是客户耗费的时间成本较低，公司所提供的企业综合服务能够基本覆盖入驻企业日常经营中的各项需求，入驻企业即使同时面临多个类型需求，可以仅向公司进行反馈，无需通过各个渠道寻求服务，节省了时间和精力；二是客户耗费的金钱成本较低，园区客户在缴纳企业综合服务费后，基本无需支付额外的开支即可享受公司直接提供的服务，若通过公司推介渠道采购其他专业机构的服务，可以享受到一定的折扣优惠；三是服务质量保证，公司制定了《西部智谷园区服务手册》、《“智谷汇”企业服务平台第三方服务商管理办法》等制度，对服务环节流程进行细化并做到全方位品控，保证了服务质量，保护园区客户的利益。

综上所述，公司提供的相关服务能够保证园区的安全有序、能够帮助园区客户快速步入经营正轨并健康发展、能够便捷高效地满足客户提出的多项服务需求并实现客户利益最大化，能够对园区客户产生实际价值，综合服务费不是对较低租金的变相补偿。”

(三) 深度孵化类、专业配套类等客户定价中综合服务占比较高的企业实际选择发行人综合服务的频次、内容

1、不同定价比例的客户可选择发行人提供企业综合服务的内容

根据《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》，针对不同房屋租金和综合服务费定价比例的园区入驻企业，享受区别化的综合服务内容，其中深度孵化类（4:6）客户可享受全部 20 项园区服务，专业配套类（7:3）客户可享受 6 项园区服务，一般配套类、一般孵化类（9:1）可享受 2 项园区服务，其他类（10:0）原则上不享受园区服务，具体可享受的服务内容如下：

定价类型	深度孵化类（4:6）	专业配套类（7:3）	一般配套类、一般孵化类（9:1）	其他类（10:0）
服务内容	工商财税、网络通信、办公装修、人才招培、金融撮合、知识产权、政策申报、法律顾问、宣传推广、技术研发、上市咨询、健康保养、物业管理、广告制作、会议会展、人文社群、创业辅导、专题培训、安全管理、市场推介	网络通信、办公装修、人文社群、安全管理、健康保养、物业管理	网络通信、办公装修	无
服务项数	20	6	2	0

2、不同定价比例的客户实际选择发行人提供企业综合服务的频次

根据《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》，工商财税、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、创业辅导、专题培训、市场推介等 14 项服务原则上仅面向深度孵化类客户。报告期内上述 14 项服务的服务频次和服务企业家数详见本审核问询函问题 5 之“一”。

对于网络通信、办公装修、人文社群、安全管理、健康保养、物业管理等 6 项服务，报告期内不同定价类型客户选择服务的频次如下：

项目		深度孵化类（4:6）				专业配套类（7:3）				一般配套类、一般孵化类（9:1）			
		2020年1-6月	2019年	2018年	2017年	2020年1-6月	2019年	2018年	2017年	2020年1-6月	2019年	2018年	2017年
网络通	服务次数(次)	97	124	116	89	0	0	0	0	0	1	0	0
	服务企业	97	124	116	89	0	0	0	0	0	1	0	0

信	业家数 (个)												
办公 装修	服务次 数(次)	117	108	86	67	0	0	0	0	0	3	0	0
	服务企 业家数 (个)	55	45	28	15	0	0	0	0	0	3	0	0
人文 社群	活动参 与次数 (次)	6	7	5	4	1	3	2	1	-	-	-	-
	服务企 业家数 (个)	180	189	154	55	2	3	4	3	-	-	-	-
健康 保养	组织体 检服务 参与人 数(人)	0	约 100	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-
安全 管理	服务企 业家数 (个)	479	427	373	326	2	8	18	11	-	-	-	-
物 业 管 理	服务企 业家数 (个)	479	49	0	0	2	1	0	0	-	-	-	-
客户总数		479	427	373	326	2	8	18	11	6	6	1	3

注：安全管理和物业管理为日常性服务内容，无法量化为提供服务的频次，相应定价类型的客户均可享受发行人提供的安全管理和物业管理服务。

园区内的大部分入驻企业为深度孵化类客户，按照 4:6 的定价比例收取租金和服务费。深度孵化类企业大部分处于初创阶段，对创业服务的需求程度较高，因此选择发行人提供服务的频次明显高于其他定价类型的企业。

3、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：

“(12) 定价中综合服务占比较高的企业实际选择发行人综合服务的频次、内容

1) 不同定价比例的客户可选择公司提供企业综合服务的内容

根据《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》，针对不同房屋租金和综合服务定价比例的园区入驻企业，享受区别化的综合服务内容，其中深度孵化类（4:6）客户可享受全部 20 项园区服务，专业配套类（7:3）客户可享受 6 项园区服务，一般配套类、一般孵化类（9:1）可享受 2 项园区服务，其他类（10:0）原则上不享受园区服务，具体可享受的服务内容如下：

定价类型	深度孵化类（4:6）	专业配套类（7:3）	一般配套类、一般孵化类（9:1）	其他类（10:0）
服务内容	工商财税、网络通信、办公装修、人才招培、金融撮合、知识产权、政策申报、法律顾问、宣传推广、技术研发、上市咨询、健康保养、物业管理、广告制作、会议会展、人文社群、创业辅导、专题培训、安全管理、市场推介	网络通信、办公装修、人文社群、安全管理、健康保养、物业管理	网络通信、办公装修	无
服务项数	20	6	2	0

2) 不同定价比例的客户实际选择公司提供企业综合服务的频次

根据《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》，工商财税、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、创业辅导、专题培训、市场推介等 14 项服务原则上仅面向深度孵化类客户。报告期内上述 14 项服务的服务频次和服务企业数详见招股说明书本节“一、发行人主营业务、主要产品或服务及变化情况”之“（二）发行人主要产品及服务”之“2、入驻企业综合服务”之“（10）企业综合服务的业务实质”之“2）从园区客户选择公司服务的次数角度说明公司的业务实质”

对于网络通信、办公装修、人文社群、安全管理、健康保养、物业管理等 6 项服务，报告期内不同定价类型客户选择服务的频次如下：

项目		深度孵化类（4:6）				专业配套类（7:3）				一般配套类、一般孵化类（9:1）			
		2020年1-6月	2019年	2018年	2017年	2020年1-6月	2019年	2018年	2017年	2020年1-6月	2019年	2018年	2017年
网络通	服务次数(次)	97	124	116	89	0	0	0	0	0	1	0	0
	服务企业	97	124	116	89	0	0	0	0	0	1	0	0

信	业家数 (个)												
办公 装修	服务次 数(次)	117	108	86	67	0	0	0	0	0	3	0	0
	服务企 业家数 (个)	55	45	28	15	0	0	0	0	0	3	0	0
人文 社群	活动参 与次数 (次)	6	7	5	4	1	3	2	1	-	-	-	-
	服务企 业家数 (个)	180	189	154	55	2	3	4	3	-	-	-	-
健康 保养	服务企 业家数 (个)	0	45	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-
安全 管理	服务企 业家数 (个)	479	427	373	326	2	8	18	11	-	-	-	-
物 业 管 理	服务企 业家数 (个)	479	49	0	0	2	1	0	0	-	-	-	-
客户总数		479	427	373	326	2	8	18	11	6	6	1	3

注：安全管理和物业管理为日常性服务内容，无法量化为提供服务的频次，相应定价类型的客户均可享受发行人提供的安全管理和物业管理服务。

园区内的大部分入驻企业为深度孵化类客户，按照 4:6 的定价比例收取租金和服务费。深度孵化类企业大部分处于初创阶段，对创业服务的需求程度较高，因此选择发行人提供服务的频次明显高于其他定价类型的企业。”

（四）选择向发行人采购服务而不向专业机构采购相关专业服务的原因和合理性，发行人提供的服务与其他专业机构相比的优势和劣势

1、发行人直接提供服务

发行人直接服务的项目包括创业辅导、宣传推广、市场推介、安全管理、金融撮合、物业管理和人文社群服务。

发行人直接提供的各项服务与其他专业机构相比的优势和劣势对比如下：

项目	发行人优势	发行人劣势
创业辅导	(1) 注重时效性。市场上专职的创业培训机构以开展线上课程教学或举办线下培训营的方式开展创业辅导活动，需要创业者脱产参加，往往需要耗费大量精力，且培训内容并不一定符合创业者实际需求。发行人提供的创业辅导在园区客户经营地开展，对于客户的实际情况和发展诉求有更清晰和直接的掌握，能够更有针对性地开展创业辅导，为初创企业节省参与集中培训的时间。 (2) 可借鉴案例多。发行人对园区内企业的经营情况比较了解，可以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。 (3) 不额外收取费用。专职创业培训机构收费较高，对初创企业形成较大的经济负担，发行人提供的创业辅导服务涵盖在 20 项企业综合服务中，不再额外收费，性价比高。	专职培训机构可以提供与行业专家交流、境外访学等活动，培训内容和形式比发行人更为丰富。
宣传推广	(1) 宣传手段多样。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多种手段的宣传推广。	发行人的宣传推广范围和手段主要限于西部智谷产业园的内部资源，宣传覆盖面不如其他专业机构。
市场推介	(1) 国企性质，认同度高，渠道资源丰富。发行人是国有企业，相比于民营企业，可以更顺畅地邀请各地政府及企业到园区企业参观考察、业务洽谈，为园区企业争取上下游渠道资源。 (2) 产业集聚效应强。发行人产业园主要服务于电子信息、电子商务、文创等行业的企业，具有产业集聚效应。园区内企业行业更易存在产业链上下游机会，可以更精准地寻找到业务合作对象。	发行人进行市场推介主要依托自身资源、园区内其他企业资源，覆盖面不及其他专业市场推荐机构。
安全管理	(1) 工作针对性强。发行人安全管理专员专职负责安全管理工作，对园区设施设备和地理环境更为熟悉，知晓园区存在安全隐患的重点区域的具体分布并可以着重督管。 (2) 能够提供持续性服务。保证安全生产是维持园区正常运转的首要因素，发行人能够全时刻、全方位地对园区的安全生产进行督管排查。其他机构无法做到全时刻服务，也无法对园区内的公共区域进行安全督管，存在管理风险。	部分行业客户若存在特殊安保需求，仍需聘请专业安保机构。
金融撮合	(1) 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。 (2) 撮合成功后，发行人不额外向园区客户收取提成费用。	专业的金融撮合中介比发行人掌握更加丰富的金融资源，园区客户可以拥有更多金融产品选择空间。
物业管理	(1) 发行人作为园区运营方为整个园区的入驻企业提供园区内交通秩序管理、公用基础设施维护保养、园区绿化与环境卫生等物业管理服务，该项服务具有排他性，无法由单个园区客户向其他物业管理公司单独采购，只能由发行人完成。	该项服务无法由单个园区客户向其他物业管理公司单独采购，发行人不存在竞争劣势。
人文社群	(1) 活动开展方便。园区配套设施齐全，拥有会议室、报告厅、运动场地等场所，在园区内即可开展多种形式的社群活动。 (2) 参与主体众多。园区内 400 多家入驻企业均可参加发行人组织的人文社群活动，可以促进园区内企业的交流，并培养潜在的合作机会。	发行人难以组织郊游、野营等户外团建活动

总的来看，发行人直接提供服务的优势主要体现在以下方面：

(1) 区位和环境优势。发行人作为园区运营管理商，借助园区区位环境和

各类基础设施设备，可以因地制宜地利用为园区客户提供服务。

（2）资源优势。发行人可以运用国企背景和园区入驻企业资源，为有需求的客户对接到更为匹配的资源。

（3）效率优势。发行人所提供的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。

（4）价格优势。入驻园区企业按合同约定缴纳企业综合服务费后即可享受发行人提供的全部服务，无需再额外支付其他费用。

发行人提供服务的主要劣势体现在存在一定的地域和手段局限性，但该劣势不影响发行人企业综合服务业务的开展以及实现园区客户日常需求。

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；若客户提出更深层次的服务需求，则由发行人推介专业机构提供服务。

对于上述 6 项服务，发行人采用自行提供+推介提供兼有的方式，最大的优势在于可以灵活变通地针对园区客户提出的具体需求，选择对客户最有利的方式进行服务，降低园区客户的经营成本。以网络通信服务为例，发行人在园区内设置的网络通信运维小组，可以直接为企业 provide 网络信号检测及基础维修等工作，使企业避免了额外的维修开支，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。

3、发行人推介其他专业机构提供服务

根据发行人与其他专业机构签订的《智谷汇合作协议》，在发行人向客户推介其他专业机构后，会由其他专业机构与园区客户另行签订服务合同，发行人在专业机构提供服务过程中主要起监管作用。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。例如四川西部中小企业市场服务中心、成都万发印章有限公司、成都九鼎天元知识产权代理有限公司等与发行人合作较为密切的第三方服务商以签署了承诺书，保证在服务期内，针对园区客户将以低于市面价 5%-20%的优惠价格给予服务；

（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。

发行人推介其他专业机构提供服务的劣势主要体现在发行人推介的机构往往是与公司签订战略合作协议的市场主体，园区客户可选择的机构相对较少，但通过发行人的准入制度约束，发行人推介的机构均可保证高质量完成相关服务工作，满足园区客户提出的要求，不构成发行人开展服务推介工作的障碍。

综上所述，通过优势和劣势比较，不论是发行人直接提供服务、发行人推介其他专业机构提供服务还是两种形式兼有，发行人在服务的质量、价格、效率、保障等核心评价因素上均占有优势，因此，园区客户选择向发行人采购服务而不向专业机构采购相关专业服务具有商业合理性。

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“（二）发行人的主要产品与服务”之“2、入驻企业综合服务”之“（2）提供企业综合服务的方式”补充披露如下内容：

“1）公司直接服务

公司直接提供的各项服务与其他专业机构相比的优势和劣势对比如下：

项目	公司优势	公司劣势
创业辅导	（1）注重时效性。市场上专职的创业培训机构以开展线上课程教学或举办线下培训营的方式开展创业辅导活动，需要创业者脱产参加，往往需要耗费大量精力，且培训内容并不一定符合创业者实际需求。公司提供的创业辅导在园区客户经营地开展，对于客户的实际情况和发展诉求有更清晰和直接的掌握，能够更有针对性地开展创业辅导，为初创企业节省参与集中培训的时间。 （2）可借鉴案例多。公司对园区内企业的经营情况比较了解，可以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。 （3）不额外收取费用。专职创业培训机构收费较高，对初创企业形成较大的经济负担，公司提供的创业辅导服务涵盖在 20 项企业综合服务中，不再额外收费，性价比高。	专职培训机构可以提供与行业专家交流、境外访学等活动，培训内容和形式比公司更为丰富。
宣传推广	（1）宣传手段多样。公司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多种手段的宣传推广。	公司的宣传推广范围和手段主要限于西部智谷产业园的内部资源，宣传覆盖面不如其他专业机构。
市场推介	（1）国企性质，认同度高，渠道资源丰富。公司是国有企业，相比于民营企业，可以更顺畅地邀请各地政府及企业到园区企业参观考察、业务洽谈，为园区企业争取上下游渠道资源。 （2）产业集聚效应强。公司产业园主要服务于电子信息、电子商务、文创等行业的企业，具有产业集聚效应。园区内企业行业更易存在产业链上下游机会，可以更精准地寻找到业务合作对象。	公司进行市场推介主要依托自身资源、园区内其他企业资源，覆盖面不及其他专业市场推荐机构。
安全管理	（1）工作针对性强。公司安全管理专员专职负责安全管理工作，对园区设施设备和地理环境更为熟悉，知晓园区存在安全隐患的重点区域的具体分布并可以着重督管。 （2）能够提供持续性服务。保证安全生产是维持园区正常运转的首要因素，公司能够全时刻、全方位地对园区的安全生产进行督管排查。其他机构无法做到全时刻服务，也无法对园区内的公共区域进行安全督管，存在管理风险。	部分行业客户若存在特殊安保需求，仍需聘请专业安保机构。
金融撮合	（1）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。 （2）撮合成功后，公司不额外向园区客户收取提成费用。	专业的金融撮合中介比公司掌握更加丰富的金融资源，园区客户可以拥有更多金融产品选择空间。
物业管理	（1）公司作为园区运营方为整个园区的入驻企业提供园区内交通秩序管理、公用基础设施维护保养、园区绿化与环境卫生等物业管理服务，该项服务具有排他性，无法由单个园区客户向其他物业管理公司单独采购，只能由公司完成。	该项服务无法由单个园区客户向其他物业管理公司单独采购，公司不存在竞争劣势。

人文 社群	(1) 活动开展方便。园区配套设施齐全，拥有会议室、报告厅、运动场地等场所，在园区内即可开展多种形式的社群活动。 (2) 参与主体众多。园区内 400 多家入驻企业均可参加公司组织的人文社群活动，可以促进园区内企业的交流，并培养潜在的合作机会。	公司难以组织郊游、野营等户外团建活动
----------	--	--------------------

总的来看，公司直接提供服务的优势主要体现在以下方面：

(1) 区位和环境优势。公司作为园区运营管理者，借助园区区位环境和各类基础设施设备，可以因地制宜地利用为园区客户提供服务。

(2) 资源优势。公司可以运用国企背景和园区入驻企业资源，为有需求的客户对接到更为匹配的资源。

(3) 效率优势。公司所提供的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。

(4) 价格优势。入驻园区企业按合同约定缴纳企业综合服务费后即可享受公司提供的全部服务，无需再额外支付其他费用。

公司提供服务的主要劣势体现在存在一定的地域和手段局限性，但该劣势不影响公司企业综合服务业务的开展以及实现园区客户日常需求。

2) 公司直接服务、推介专业机构提供服务兼有

对于上述 6 项服务，公司采用自行提供+推介提供兼有的方式，最大的优势在于可以灵活变通地针对园区客户提出的具体需求，选择对客户最有利的方式进行服务，降低园区客户的经营成本。以网络通信服务为例，公司在园区内设置的网络通信运维小组，可以直接为企业提供网络信号检测及基础维修等工作，使企业避免了额外的维修开支，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，公司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。

3) 公司向客户推介专业机构

.....

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。例如四川西部中小企业市场服务中心、成都万发印章有限公司、成都九鼎天元知识产权代理有限公司等与发行人合作较为密切的第三方服务商以签署了承诺书，保证在服务期内，针对园区客户将以低于市面价 5%-20% 的优惠价格给予服务；

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。

发行人推介其他专业机构提供服务的劣势主要体现在发行人推介的机构往往是与公司签订战略合作协议的市场主体，园区客户可选择的机构相对较少，但通过发行人的准入制度约束，发行人推介的机构均可保证高质量完成相关服务工作，满足园区客户提出的要求，不构成发行人开展服务推介工作的障碍。

通过优势和劣势比较，不论是发行人直接提供服务、发行人推介其他专业机构提供服务还是两种形式兼有，发行人在服务的质量、价格、效率、保障等核心评价因素上均占有优势，因此，园区客户选择向发行人采购服务而不向专业机构采购相关专业服务具有商业合理性。

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，客户通过公司推荐专业机构获取服务，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。”

五、结合综合服务单价及租金的合计平均总价、相关成本项目及对应的毛利率等，进一步披露发行人租赁及服务的综合毛利率远高于锦和商业、德必文化的原因及合理性

2017 年至 2019 年，发行人与锦和商业、德必文化的综合毛利率分别为：

公司	2019 年	2018 年	2017 年
锦和商业	37.44%	39.27%	34.82%
德必文化	31.71%	29.28%	30.92%
武侯高新	58.84%	54.62%	49.43%

报告期内，发行人与锦和商业、德必文化的商业模式不同，导致毛利率水平高于锦和商业、德必文化。锦和商业、德必文化产业园区主要的运营模式为“承租运营”，即自身不拥有园区产权，以承租他有产权的园区的方式对其重新进行改造和设计后运营；发行人产业园区主要的运营模式为“自主运营”，即修建自有产权园区后运营。

由于产业园区运营管理业务具有区域性特征，园区租赁价格水平受园区所处区域位置影响较大，锦和商业、德必文化主要园区项目均位于上海市，发行人主要园区项目大多位于四川省成都市，两个区域在经济发展程度、房产租赁价格水平等方面差异明显，因此发行人与锦和商业、德必文化的租赁价格无可比性。

商业模式不同对发行人和锦和商业、德必文化的成本构成影响较大，2019 年，发行人与锦和商业、德必文化的成本构成项目具体情况如下：

发行人	锦和商业	德必文化
-----	------	------

发行人		锦和商业		德必文化	
成本项目	占比	成本项目	占比	成本项目	占比
折旧与摊销	75.86%	租金成本	60.57%	租金成本	59.70%
经营权摊销	13.65%	改造摊销成本	12.62%	改造摊销成本	12.85%
物业费	4.84%	能源费用	11.18%	能源成本	5.52%
维护维修费	2.18%	其他运营成本	15.62%	其他运营成本	21.93%
职工薪酬	2.04%	-	-	-	-
信息服务费	0.94%	-	-	-	-
其他	0.49%	-	-	-	-

资料来源：德必文化招股说明书（上会稿）、锦和商业招股说明书

锦和商业和德必文化最主要的成本项目为租金成本，占比约为 60%，租金成本系为获得租赁物业的使用权而向物业出租方支付的租金成本；而发行人最主要成本为投资性房地产折旧与摊销，占比达到 75.86%，成本构成存在明显差异。发行人自主运营的园区开始建造时间分别为 1998 年、2008 年、2009 年和 2012 年，发行人主要成本为投资性房地产的折旧与摊销，自修建完成以来单位成本基本保持稳定，但报告期内租金市场价格相比产业园区修建时已出现较大幅度的上涨，2019 年折旧与摊销占营业收入的比例为 31.22%，因此发行人毛利率水平较高；锦和商业和德必文化最主要的成本为租金成本，该项成本与其园区对外出租市场价格同向变动，2019 年锦和商业和德必文化租金成本占营业收入的比例分别为 37.81%和 40.77%，较发行人折旧与摊销占营业收入的比例高，因此毛利率水平较低。

报告期内，浦东金桥、市北高新、张江高科等上市公司亦采用“自主运营”的园区运营模式，其成本构成中折旧与摊销占比 60%-90%，且园区修建时间较早，报告期内浦东金桥、市北高新、张江高科三家上市公司房屋租赁业务平均毛利率为 46.36%、55.85%和 58.87%，发行人毛利率水平与之相比无明显差异。

综上所述，由于发行人和锦和商业、德必文化商业模式差异导致毛利率较高，具有合理性。

发行人已于《招股说明书》中“第八节 财务会计信息和管理层分析”之“十三、经营成果分析”之“（三）毛利率分析”之“5、综合毛利率与同行业可比公司比较分析”之“（1）同行业可比公司综合毛利率对比分析”补充披露如下内容：

“2017年至2019年，公司与锦和商业、德必文化的综合毛利率分别为：

公司	2019 年	2018 年	2017 年
锦和商业	37.44%	39.27%	34.82%
德必文化	31.71%	29.28%	30.92%
武侯高新	58.84%	54.62%	49.43%

报告期内，公司与锦和商业、德必文化的商业模式不同，导致毛利率水平高于锦和商业、德必文化。锦和商业、德必文化产业园区主要的运营模式为“承租运营”，即自身不拥有园区产权，以承租他有产权的园区的方式对其重新进行改造和设计后运营；公司产业园区主要的运营模式为“自主运营”，即修建自有产权园区后运营。

由于产业园区运营管理业务具有区域性特征，园区租赁价格水平受园区所处区域位置影响较大，锦和商业、德必文化主要园区项目均位于上海市，发行人主要园区项目大多位于四川省成都市，两个区域在经济发展程度、房产租赁价格水平等方面差异明显，因此公司与锦和商业、德必文化的租赁价格无可比性。

商业模式不同对发行人和锦和商业、德必文化的成本构成影响较大，2019年，发行人与锦和商业、德必文化的成本构成项目具体情况如下：

发行人		锦和商业		德必文化	
成本项目	占比	成本项目	占比	成本项目	占比
折旧与摊销	75.86%	租金成本	60.57%	租金成本	59.70%
经营权摊销	13.65%	改造摊销成本	12.62%	改造摊销成本	12.85%
物业费	4.84%	能源费用	11.18%	能源成本	5.52%
维护维修费	2.18%	其他运营成本	15.62%	其他运营成本	21.93%
职工薪酬	2.04%	-	-	-	-
信息服务费	0.94%	-	-	-	-

发行人		锦和商业		德必文化	
其他	0.49%	-	-	-	-

资料来源：德必文化招股说明书（上会稿）、锦和商业招股说明书

锦和商业和德必文化最主要的成本项目为租金成本，占比约为 60%，租金成本系为获得租赁物业的使用权而向物业出租方支付的租金成本；而公司最主要成本为投资性房地产折旧与摊销，占比达到 75.86%，成本构成存在明显差异。公司自主运营的园区开始建造时间分别为 1998 年、2008 年、2009 年和 2012 年，公司主要成本为投资性房地产的折旧与摊销，自修建完成以来单位成本基本保持稳定，但报告期内租金市场价格相比产业园区修建时已出现较大幅度的上涨，2019 年折旧与摊销占营业收入的比例为 31.22%，因此公司毛利率水平较高；锦和商业和德必文化最主要的成本为租金成本，该项成本与其园区对外出租市场价格同向变动，2019 年锦和商业和德必文化租金成本占营业收入的比例分别为 37.81%和 40.77%，较公司折旧与摊销占营业收入的比例高，因此毛利率水平较低。

报告期内，浦东金桥、市北高新、张江高科等上市公司亦采用“自主运营”的园区运营模式，其成本构成中折旧与摊销占比 60%-90%，且园区修建时间较早，报告期内浦东金桥、市北高新、张江高科三家上市公司房屋租赁业务平均毛利率为 46.36%、55.85%和 58.87%，公司毛利率水平与之相比无明显差异。

综上所述，由于公司和锦和商业、德必文化商业模式差异导致毛利率较高，具有合理性。”

六、请保荐人核查并发表明确意见。

（一）核查程序

1、取得发行人报告期各期进行企业综合服务的明细台账、“智谷汇”APP 后台导出数据，统计各项服务的服务次数、服务企业数及类似量化指标；对园区部分客户进行走访，查证发行人提供服务的真实性。

2、查阅《“智谷汇”企业服务平台第三方服务商管理办法》，了解发行人对第三方专业机构提供服务的管理制度，分析推介成交率提升的原因。

3、查阅锦和商业、德必文化、创业黑马、科锐国际、因赛集团、新大正、南都物业等公司的招股说明书和年度报告，了解市场其他主体提供服务的定价和支付方式。

4、查阅富森美、美凯龙、海宁皮城、米奥会展的招股说明书，了解其服务费按面积进行定价的合理性。

5、取得《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》，对发行人合同中对不同类型企业的定价标准中租金、综合服务占比与招股说明书披露的比例进行比对。

6、取得发行人报告期内的收入台账，并对分园区各类型企业租金和服务费的定价区间进行测算。

（二）核查意见

1、发行人为园区入驻企业提供综合服务内容实质为：发行人根据多年产业园区运营经验，提供园区客户广泛需求的 20 项园区综合服务清单，客户根据自身行业类型、发展阶段、功能属性等区别，在入驻园区时与发行人通过租房协议约定可享受服务清单中的全部或部分服务。发行人设立智谷汇运营中心、发展保障部和企业服务部，专门负责为园区内客户提供综合服务事项，截至 2020 年 6 月末，服务人员人数为 14 人；除投入人力外，发行人还通过委托开发“智谷汇 APP”、聘请专业服务机构和建立第三方专业机构资源库的方式提升服务质量和专业水平。发行人的提供综合服务可分为主动提供和响应客户诉求，一方面，发行人主动举办羽毛球赛、足球赛、早餐会等人文社群活动（以 2019 年为例，全年共举办活动 7 次，服务企业家数 192 家），主动举办税收讲座、专利政策、补贴政策等专题培训（以 2019 年为例，全年共举办培训 14 次，参与培训人数 1,123 人），主动进行园区物业管理、安全管理（物业管理和安全管理覆盖整个园区），促进园区企业内部、园区企业之间员工的沟通和交流，增加客户对园区生活的满意度，提升园区口碑及市场知名度；另一方面，园区客户在产生具体需求时可根据协议约定享受的综合服务清单范围向发行人寻求解决方案，报告期内，发行人根据客户实际需要提供服务，不同类型服务提供服务次数和服务客户数有明显差异，发行人亦通过定期走访、“智谷汇 APP”数据采集主动获取园区客户诉求，了解需求后发行人采用企业工作人员直接服务或向客户推荐合作的专业机构的

方式进行处理，并对服务质量全程督管，直至客户满意或服务结束为止，报告期末推介服务成交率已超过 50%。

2、锦和商业和德必文化提供的物业及增值服务未按次进行收费，定价模式与发行人类似；其他专业服务机构上市公司通常按实际工作量收费，与发行人不一致，主要系发行人向客户提供的为入驻期间随时按服务清单享受发行人提供服务的权利，综合考虑服务响应时效、服务对象规模对服务难度的影响，发行人根据客户租赁面积进行定价。

3、通过与园区管理行业公司和其他商务服务业公司对于服务费定价方式的比较，发行人综合服务费按租赁面积、租赁期限收取，而不按服务次数收取符合行业惯例，具有合理性。

4、经比对，发行人合同中对不同类型企业的定价标准中租金、综合服务占比与招股说明书披露的比例一致。

5、报告期内，同一区域内深度孵化类、专业配套类、一般配套类、其他类客户租金和综合服务定价差异较大，主要系根据租赁面积、租赁时间、租赁楼层、所属行业和业态等差异，同一区域内同类型客户租金和服务费所处区间较为宽泛，具有合理性。

6、报告期内公司企业综合服务费收入不断增长，而营业成本主要包括软件摊销、物业费、职工薪酬、信息服务费及其他，不包含房屋建筑折旧和土地摊销等大额成本项目，属于轻资产运营，因此企业综合服务毛利率较高具有合理性。

7、入驻园区企业选择发行人综合服务的频次较高，不存在较少选择发行人综合服务的情形。

8、发行人提供的相关服务能够保证园区的安全有序、能够帮助园区客户快速步入经营正轨并健康发展、能够高效地满足园区客户提出的服务需求并实现客户利益最大化，是发行人维持园区正常运转必不可少的业务板块，能够对园区客户产生实际价值，不构成对较低租金的变相补偿。

9、深度孵化类企业收取的综合服务费占比高，主要系深度孵化类企业可以享受发行人提供的全部 20 项服务，而其他类型企业只能享受部分服务。报告期

内，深度孵化类企业选择公司服务的频率高于其他类型其他，综合服务费占比较高具有合理性。

10、通过优势和劣势比较，不论是发行人直接提供服务、发行人推介其他专业机构提供服务还是两种形式兼有，发行人在服务的质量、价格、效率、保障等核心评价因素上均占有优势，因此，园区客户选择向发行人采购服务而不向专业机构采购相关专业服务具有商业合理性。

11、由于发行人和锦和商业、德必文化商业模式差异导致发行人综合毛利率较高，具有合理性。

问题 6.

关于房产税。根据申报材料，发行人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。招股说明书中未披露房产税报告期各期的计提、缴纳金额。

请发行人：（1）补充披露发行人报告期各期计提、缴纳的房产税金额；

（2）补充披露发行人已将定价模式等报送国税总局武侯区税务局进行备案等措施是否可以免除发行人现在及以后年度因该事项被追缴税款、被处罚的风险，实际执行的租金、综合服务占比与向税务局备案数据和标准的差异；

（3）补充披露实际操作中如何判定入驻企业的类型，相关标准是否可量化并一贯执行，入驻企业不同年度的划分类型是否发生变化及原因，客户对该其类型划分及定价模式是否有异议；

（4）模拟计算假设企业综合服务费需按租金计提房产税对发行人报告期各期净利润的影响，并予以补充披露。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

回复

一、补充披露发行人报告期各期计提、缴纳的房产税金额

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“七、公

司主要税项”之“(四)房产税的计提、缴纳及相关模拟测算”补充披露如下内容:

“1、公司报告期各期计提、缴纳的房产税金额

报告期内,公司各期计提、缴纳的房产税金额如下:

单位:万元

年度	房产税计提金额	房产税缴纳金额
2020年1-6月	678.49	794.43
2019年	1,351.96	1,364.59
2018年	1,332.34	1,366.27
2017年	1,170.89	2,056.63

2017年公司房产税缴纳金额高于房产税计提金额主要系2016年房产税金额801.22万元在2017年3月缴纳。”

二、补充披露发行人已将定价模式等报送国家税务总局武侯区税务局进行备案等措施是否可以免除发行人现在及以后年度因该事项被追缴税款、被处罚的风险,实际执行的租金、综合服务占比与向税务局备案数据和标准的差异

(一)补充披露发行人已将定价模式等报送国家税务总局武侯区税务局进行备案等措施是否可以免除发行人现在及以后年度因该事项被追缴税款、被处罚的风险

1、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,报告期内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;

2、备案措施主要基于让主管税务机关充分了解发行人定价模式、定价理由,减少税务风险的目的;在了解发行人定价模式后,国家税务总局成都市武侯区税务局认可发行人运营模式及税款缴纳方式,在税务局认可的情形下,发行人现在及以后年度因该事项被追缴税款、被处罚的风险较小;

3、发行人将定价模式报国家税务总局成都市武侯区税务局备案,仍存在现在及以后年度因该事项被追缴税款、被处罚的风险。发行人控股股东西部智谷公

司出具了《关于发行人被追缴税款及被处罚风险的承诺函》：若公司因上述定价模式产生被要求补缴上市前的税款及/或罚款的情形，将承担全部税款补缴或罚款缴纳义务。

（二）实际执行的租金、综合服务占比与向税务局备案数据和标准的差异

发行人将租金和综合服务费定价政策、定价分类及面积占比以及收入情况向主管税务机关进行了备案。

1、实际租金、综合服务费定价政策与备案差异

实际租金、综合服务费定价政策与备案情况对比如下：

定价政策	税务局备案	公司实际定价政策	差异情况
4:6	（1）西部智谷 A 区、D 区和创业中心主要入驻企业为初创企业或普通企业，享受深度孵化类服务，收费标准为租金与服务费 4:6 的比例向企业收取； （2）西部智谷 B 区中，除享受专业配套类服务，剩余企业主要享受深度孵化类企业服务，按照租金与服务费 4:6 比例向企业收取费用	根据企业享受服务不同及需要创业服务内容情况，需要深度创业服务的，属于深度孵化类的，按照租金与增值服务费比例为 4:6	无差异
7:3	西部智谷 B 区中，武侯机关事务局为政府机构，享受专业配套类服务，按照租金及服务费 7:3 比例收取费用	根据配套类型、性质不同及享受服务内容情况，属于专业配套类的，按照租金与增值服务费比例为 7:3。	无差异
9:1	西部智谷 C 区主要为园区配套类企业，如公寓、酒店等，享受一般配套服务，按照租金与服务费 9:1 比例向企业收取费用	根据企业享受服务不同及需求创业服务内容情况，需求创业服务较少的，属于一般孵化类的，按照租金与增值服务费比例为 9:1。	无差异
10:0	未对该定价的区域和客户类型进行备案	企事业单位只租赁场地，不享受创业增值服务的，按照租金与增值服务费比例为 10:0 执行	有差异

10:0 的定价政策涉及的区域和客户类型未向税务局备案，系发行人考虑本次备案涉及的可能存在税务风险的“租金+服务费”定价模式，10:0 定价政策只收

取租金，不存在税务风险。除此外，实际租金、综合服务费定价政策与备案情况不存在差异。

2、实际租金、综合服务费定价分类及面积占比与备案差异

发行人将 2019 年末的收费标准分类及面积占比向主管税务机关进行了备案，具体如下：

园区	租金：服务费	备案面积占比	实际面积占比	差异
IT 软件动漫创意产业园	4:6	85.99%	80.00%	5.99%
	7:3	0.11%	0.14%	-0.03%
	10:0	13.90%	19.86%	-5.96%
电子信息产业园	4:6	53%	47.46%	5.54%
	7:3	46.69%	49.82%	-3.13%
	10:0	0.31%	2.73%	-2.42%
文创产业聚集区及综合配套服务区	9:1	98.87%	98.86%	0.01%
	10:0	1.13%	1.14%	-0.01%
中小企业创业孵化中心	4:6	95.52%	93.18%	2.34%
	7:3	2.49%	2.60%	-0.11%
	9:1	1.99%	0.75%	1.24%
	10:0	0.00%	3.47%	-3.47%

发行人实际租金、综合服务费定价分类及面积占比与备案无明显差异。

3、实际收入与备案差异

发行人将其与子公司 2017-2019 年营业收入金额向主管税务机关进行了备案，具体如下：

单位：万元

项目	公司	2017 年	2018 年	2019 年
税务备案收入	武侯高新	7,121.26	7,672.26	10,018.39
	新创公司	5,226.55	6,484.26	8,148.34

实际收入	武侯高新	6,536.81	7,541.82	9,466.87
	新创公司	4,999.32	6,447.12	8,103.60
差异	武侯高新	584.45	130.44	551.52
	新创公司	227.23	37.14	44.74

发行人实际收入金额与备案差异主要系备案数据为未审数，实际收入为申报财务报表审定收入数，差异为按权责发生制对跨期收入调整金额，除此外无差异。

综上，实际租金、综合服务费定价政策与备案差异主要为 10:0 的定价政策涉及的区域和客户类型未向税务局备案，10:0 定价模式为纯租金情形，不存在税务风险。除此外，实际租金、综合服务费定价政策与备案情况不存在差异；发行人实际租金、综合服务费定价分类及面积占比与备案无明显差异；发行人实际收入金额与备案差异主要系备案数据为未审数，实际收入为申报财务报表审定收入数，差异为按权责发生制对跨期收入调整金额。

（三）补充披露

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“七、公司主要税项”之“（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”之“1、公司的定价模式不存在合规风险”补充披露如下内容：

“（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。备案措施主要基于让主管税务机关充分了解公司定价模式、定价理由，减少税务风险的目的；在了解公司定价模式后，国家税务总局成都市武侯区税务局认可公司运营模式及税款缴纳方式，在税务局认可的情形下，公司现在及以后年度因该事项被追缴税款、被处罚的风险较小。

公司将定价模式报国家税务总局成都市武侯区税务局备案，仍存在现在及以后年度因该事项被追缴税款、被处罚的风险。公司控股东西部智谷公司出具了《关于公司被追缴税款及被处罚风险的承诺函》：若公司未来上市后，因上述定价模式产生被要求补缴上市前的税款及/或罚款的情形，将承担全部税款补缴或罚款缴纳义务。”

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“七、公

司主要税项”之“(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”之“2、公司在税务局备案情况及实际执行的租金、综合服务占比与向税务局备案数据和标准的差异”补充披露如下内容：

“2、公司在税务局备案情况及实际执行的租金、综合服务占比与向税务局备案数据和标准的差异

公司将租金和综合服务费定价政策、定价分类及面积占比以及收入情况向主管税务机关进行了备案。

(1) 实际租金、综合服务费定价政策与备案差异

实际租金、综合服务费定价政策与备案情况对比如下：

定价政策	税务局备案	公司实际定价政策	差异情况
4:6	(1) 西部智谷 A 区、D 区和创业中心主要入驻企业为初创企业或普通企业,享受深度孵化类服务,收费标准为租金与服务费 4:6 的比例向企业收取; (2) 西部智谷 B 区中,除享受专业配套类服务,剩余企业主要享受深度孵化类企业服务,按照租金与服务费 4:6 比例向企业收取费用	根据企业享受服务不同及需要创业服务内容情况,需要深度创业服务的,属于深度孵化类的,按照租金与增值服务费比例为 4:6	无差异
7:3	西部智谷 B 区中,武侯机关事务局为政府机构,享受专业配套类服务,按照租金及服务费 7:3 比例收取费用	根据配套类型、性质不同及享受服务内容情况,属于专业配套类的,按照租金与增值服务费比例为 7:3。	无差异
9:1	西部智谷 C 区主要为园区配套类企业,如公寓、酒店等,享受一般配套服务,按照租金与服务费 9:1 比例向企业收取费用	根据企业享受服务不同及需求创业服务内容情况,需求创业服务较少的,属于一般孵化类的,按照租金与增值服务费比例为 9:1。	无差异
10:0	未对该定价的区域和客户类型备案	企事业单位只租赁场地,不享受创业增值服务的,按照租金与增值服务费比例为 10:0 执行	有差异

10:0 的定价政策涉及的区域和客户类型未向税务局备案,系公司考虑本次备案涉及的可能存在税务风险的“租金+服务费”定价模式,10:0 定价政策只收

取租金，不存在税务风险。除此外，实际租金、综合服务费定价政策与备案情况不存在差异。

(2) 实际租金、综合服务费定价分类及面积占比与备案差异

公司将 2019 年末的收费标准分类及面积占比向主管税务机关进行了备案，具体如下：

园区	租金：服务费	备案面积占比	实际面积占比	差异
IT 软件动漫创意产业园	4:6	85.99%	80.00%	5.99%
	7:3	0.11%	0.14%	-0.03%
	10:0	13.90%	19.86%	-5.96%
电子信息产业园	4:6	53%	47.46%	5.54%
	7:3	46.69%	49.82%	-3.13%
	10:0	0.31%	2.73%	-2.42%
文创产业聚集区及综合配套服务区	9:1	98.87%	98.86%	0.01%
	10:0	1.13%	1.14%	-0.01%
中小企业创业孵化中心	4:6	95.52%	93.18%	2.34%
	7:3	2.49%	2.60%	-0.11%
	9:1	1.99%	0.75%	1.24%
	10:0	0.00%	3.47%	-3.47%

公司实际租金、综合服务费定价分类及面积占比与备案无明显差异。

(3) 实际收入与备案差异

公司将其与子公司 2017-2019 年营业收入金额向主管税务机关进行了备案，具体如下：

单位：万元

项目	公司	2017 年	2018 年	2019 年
税务备案收入	武侯高新	7,121.26	7,672.26	10,018.39
	新创公司	5,226.55	6,484.26	8,148.34
实际收入	武侯高新	6,536.81	7,541.82	9,466.87
	新创公司	4,999.32	6,447.12	8,103.60

差异	武侯高新	584.45	130.44	551.52
	新创公司	227.23	37.14	44.74

公司实际收入金额与备案差异主要系备案数据为未审数，实际收入为申报财务报表审定收入数，差异为按权责发生制对跨期收入调整金额，除此外无差异。

综上，实际租金、综合服务费定价政策与备案差异主要为 10:0 的定价政策涉及的区域和客户类型未向税务局备案，10:0 定价模式为纯租金情形，不存在税务风险。除此外，实际租金、综合服务费定价政策与备案情况不存在差异；公司实际租金、综合服务费定价分类及面积占比与备案无明显差异；公司实际收入金额与备案差异主要系备案数据为未审数，实际收入为申报财务报表审定收入数，差异为按权责发生制对跨期收入调整金额。”

三、补充披露实际操作中如何判定入驻企业的类型，相关标准是否可量化并一贯执行，入驻企业不同年度的划分类型是否发生变化及原因，客户对该其类型划分及定价模式是否有异议

（一）补充披露实际操作中如何判定入驻企业的类型

1、发行人关于入驻企业的类型的相关标准规定

根据《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》规定：

第四条：办公企业类指的是租赁园区场地用于办公经营的企业，主要分为一般孵化类和深度孵化类。一般孵化类是指的影视、音乐等专业程度高的细分领域类企业；深度孵化类指的是创业服务需求程度较高的企业。

第五条：园区配套类指的是为园区提供配套支撑服务的商家机构，主要分为一般配套和专业配套。一般配套指的是酒店、银行、人才公寓等商家机构。专业配套指的是园区食堂、精品超市、政务服务中心等商家机构。

2、实际操作中判定入驻企业的类型标准

（1）总体判定标准：发行人按照《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》规定的企业划分标准规定对入驻企业类型进行划分。

（2）具体判定标准

1）根据入驻企业行业或企业业务类型进行判定

如成都黑焰文化传播有限公司为影视行业企业，根据相关规定应划分为一般孵化类客户；又如成都市武侯区机关事务中心，其业务性质为政务服务中心，根据相关规定应划分为专业配套类客户。

2）根据入驻企业发展阶段或所需服务程度判定

如发行人自有园区之一的成都武侯高新技术创业服务中心，根据《成都武侯高新技术创业服务中心管理办法》申请入孵企业标准为入孵时成立时间不超过 24 个月的科技型中小企业，均为初创企业，所需服务深度较高，入驻园区客户均为深度孵化类客户；

3）根据入驻企业所需服务程度判定

存在部分客户服务需求程度不同来划分入驻企业类型，可根据客户所需服务的项数来判定。如四川百思特维思信息技术有限公司，需求服务为法律、人力资源、金融、知识产权、工商财税及检验检测等服务，服务需求程度较高，为深度孵化类客户。

（二）相关标准是否可量化并一贯执行

入驻企业类型相关判定标准既包含不可量化的定性标准，也包含可量化的标准，如行业或业务类型为不可量化的定性标准，发展阶段中关于申请入孵企业设立时间、需求服务项数为可量化标准。

发行人报告期内均按照《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》规定的对入驻企业类型进行划分，划分相关制度未发生变化，并在报告期内一贯执行。

（三）入驻企业不同年度的划分类型是否发生变化及原因

报告期内各年持续存续客户情况如下：

类别	年份	客户数量(家)	划分类型变更客户数量(家)
报告期内两年持续客户	2018 年	192	0

	2019 年	233	0
	2020 年 1-6 月	330	0
报告期内三年持续客户	2019 年	143	0
	2020 年 1-6 月	190	0
报告期内四年持续客户	2020 年 1-6 月	115	0

根据各年持续存续客户及划分类型变更数量统计情况,报告期内未发生入驻企业不同年度的划分类型产生变化的情形。

(四) 客户对该其类型划分及定价模式是否有异议

在客户合同谈判时,发行人已与客户就类型划分及定价模式进行沟通,客户认可无异议后签订租赁及服务合同。收费标准、服务内容等已在合同中进行明确约定,报告期内发行人未发生客户因其类型划分及定价模式异议出现的纠纷事项。

(五) 补充披露

发行人已在招股说明书“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”补充披露如下内容:

“2) 实际操作中判定入驻企业类型的标准

① 总体判定标准

公司按照《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》规定的企业划分标准规定对入驻企业类型进行划分。《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》规定:

第四条: 办公企业类指的是租赁园区场地用于办公经营的企业,主要分为一般孵化类和深度孵化类。一般孵化类是指的影视、音乐等专业程度高的细分领域类企业;深度孵化类指的是创业服务需求程度较高的企业。

第五条: 园区配套类指的是为园区提供配套支撑服务的商家机构,主要分为一般配套和专业配套。一般配套指的是酒店、银行、人才公寓等商家机构。专业配套指的是园区食堂、精品超市、政务服务中心等商家机构。

②具体判定标准

A. 根据入驻企业行业或企业业务类型进行判定

如成都黑焰文化传播有限公司为影视行业企业，根据相关规定应划分为一般孵化类客户；又如成都市武侯区机关事务中心，其业务性质为政务服务中心，根据相关规定应划分为专业配套类客户。

B. 根据入驻企业发展阶段或所需服务程度判定

如公司自有园区之一的成都武侯高新技术创业服务中心，根据《成都武侯高新技术创业服务中心管理办法》申请入孵企业标准为入孵时成立时间不超过24个月的科技型中小企业，均为初创企业，所需服务深度较高，入驻园区客户均为深度孵化类客户；

C. 根据入驻企业所需服务程度判定

存在部分客户服务需求程度不同来划分入驻企业类型，可根据客户所需服务的项数来判定。如四川百思特维思信息技术有限公司，需求服务为法律、人力资源、金融、知识产权、工商财税及检验检测等服务，服务需求程度较高，为深度孵化类客户。

入驻企业类型相关判定标准既包含不可量化的定性标准，也包含可量化的标准，如行业或业务类型为不可量化的定性标准，发展阶段中关于申请入孵企业设立时间、需求服务项数为可量化标准。

公司报告期内均按照《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》规定的对入驻企业类型进行划分，划分相关制度未发生变化，并在报告期内一贯执行。

3) 入驻企业不同年度的划分类型未发生变化

报告期内各年持续存续客户情况如下：

类别	年份	客户数量(家)	划分类型变更客户数量(家)
报告期内两年持续客户	2018年	192	0
	2019年	233	0
	2020年1-6月	330	0

报告期内三年持续客户	2019 年	143	0
	2020 年 1-6 月	190	0
报告期内四年持续客户	2020 年 1-6 月	115	0

根据各年持续存续客户及划分类型变更数量统计情况，报告期内未发生入驻企业不同年度的划分类型产生变化的情形。

4) 客户对该类型划分及定价模式不存在异议

在客户合同谈判时，公司已与客户就类型划分及定价模式进行沟通，客户认可无异议后签订租赁及服务合同。收费标准、服务内容等已在合同中进行明确约定，报告期内公司未发生客户因其类型划分及定价模式异议出现的纠纷事项。”

四、模拟计算假设企业综合服务费需按租金计提房产税对发行人报告期各期净利润的影响，并予以补充披露。

发行人已在招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“七、公司主要税项”之“（四）房产税的计提、缴纳及相关模拟测算”补充披露如下内容：

“2、假设企业综合服务费需按租金计提房产税对公司报告期各期净利润影响的测算

假设企业综合服务费需按租金计提房产税，对公司报告期各期净利润的影响测算如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
企业综合服务费收入	3,676.07	6,974.68	6,005.18	4,709.27
从租计征税率	12%	12%	12%	12%
房产税金额	441.13	836.96	720.62	565.11
对当期净利润影响	-374.96	-711.42	-612.53	-480.35
当期审定净利润	4,099.20	7,254.52	5,062.16	3,017.60
净利润影响数占当期净利润比例	-9.15%	-9.81%	-12.10%	-15.92%

假设企业综合服务费需按租金计提房产税，公司报告期各期净利润将分别减少 480.35 万元、612.53 万元、711.42 万元、374.96 万元，净利润影响数占当期净利润的比例分别为-15.92%、-12.10%、-9.81%、-9.15%。”

五、请保荐人、申报会计师发表明确意见。

（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、查阅发行人房产税纳税申报及缴纳资料，复核测算房产税计提金额。
- 2、查阅发行人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。
- 3、取得控股股东西部智谷公司出具的《关于发行人被追缴税款及被处罚风险的承诺函》。
- 4、查阅《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》、与客户签订的合同，了解入驻企业类型划分标准；复核报告期内划分类别变更客户情况。
- 5、复核公司模拟计算的假设企业综合服务费需按租金计提房产税对报告期净利润影响测算过程。。

（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，发行人房产税计提金额分别为 1,170.89 万元、1,332.34 万元、1,351.96 万元和 678.49 万元；房产税缴纳金额分别为 2,056.63 万元、1,366.27 万元、1,364.59 万元和 794.43 万元。
- 2、备案等措施无法免除公司现在及以后年度因该事项被追缴税款、被处罚的风险，在税务局认可公司运营模式及税款缴纳方式的情形下，发行人现在及以后年度因该事项被追缴税款、被处罚的风险较小；同时控股股东西部智谷公司出具了《关于发行人被追缴税款及被处罚风险的承诺函》：若公司未来上市后，因上述定价模式产生被要求补缴上市前的税款及/或罚款的情形，将承担全部税款

补缴或罚款缴纳义务。

3、实际执行的租金、综合服务占比与向税务局备案数据和标准的差异情况为：实际租金、综合服务费定价政策与备案差异主要 10:0 的定价政策涉及的区域和客户类型未向税务局备案，10:0 定价模式为纯租金情形，不存在税务风险除此外，实际租金、综合服务费定价政策与备案情况不存在差异；发行人实际租金、综合服务费定价分类及面积占比与备案无明显差异；发行人实际收入金额与备案差异主要系备案数据为未审数，实际收入为申报财务报表审定收入数，差异为按权责发生制对跨期收入调整金额。

4、发行人依据《西部智谷及创业中心服务费收取管理办法》规定的企业划分标准规定对入驻企业类型进行划分；相关判定标准既包括行业或业务类型不可量化的定性标准，也包括发展阶段中关于申请入孵企业设立时间、需求服务项数等可量化标准，并在报告期内一贯执行；报告期内未发生入驻企业不同年度的划分类型变化的情形；客户对该类型划分及定价模式无异议。

5、假设企业综合服务费需按租金计提房产税，发行人报告期各期净利润将分别减少 480.35 万元、612.53 万元、711.42 万元、374.96 万元，净利润影响数占当期净利润的比例分别为-15.92%、-12.10%、-9.81%、-9.15%。

问题 7.

关于绵阳智汇三新。根据审核问询回复，在 2019 年 5 月 21 日至 2022 年 5 月 20 日的借款额度有效期内，发行人应向参股公司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。根据还款计划，绵阳智汇三新将于 2025 年起每半年度偿付 750 万元贷款本金，并按季偿付相关利息，绵阳智汇三新将使用日常经营所得或其他自筹方式作为还款来源。根据相关协议，绵阳智汇三新提供评估价值为 11,928.19 万元的土地使用权作为担保。此外，发行人已与绵阳智汇三新控股股东三台工投签订保证担保合同，约定三台工投为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。

请发行人：（1）结合梓州织造产业园项目的预计工程进度、预计收益情况，

补充披露 2025 年起绵阳智汇三新每年度需偿还本金 1,500 万元及相关利息的还款计划是否具有合理性、可实现性；

(2) 结合三台工投可用于履行保证义务的主要资产，进一步对其履约保证能力进行补充披露。

请保荐人发表明确意见。

回复

一、结合梓州织造产业园项目的预计工程进度、预计收益情况，补充披露 2025 年起绵阳智汇三新每年度需偿还本金 1,500 万元及相关利息的还款计划是否具有合理性、可实现性

1、还款计划具有合理性、可实现性

三台梓州织造产业园项目由青东坝标准厂房（二期）和青东坝租赁房及配套项目组成。根据三台梓州织造产业园项目施工方成都建工工业设备安装有限公司出具的《关于梓州织造产业园项目施工计划的说明》，截至 2020 年 9 月中旬，三台梓州织造产业园项目的完工进度、施工计划及预计竣工时间如下：

项目	青东坝标准厂房（二期）	青东坝租赁房及配套项目
完工进度	➤ 2 号楼、3 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼主体结构已封顶； ➤ 1 号楼主体结构四层已完成； ➤ 4 号楼主体结构 1 层正在搭设支模架	➤ 土方开挖：60000 立方米，约 80%； ➤ 土方回填：31500 立方米，约 90%； ➤ 喷锚护壁：3975 平方米，约 75%； ➤ 护壁桩：192 根； ➤ 基础桩：345 根
施工计划	➤ 1 号楼、4 号楼主体结构封顶：2020 年 10 月 15 日前； ➤ 1-7 号楼内、外装饰工程完成：2020 年 11 月 30 日； ➤ 1-7 号楼消防、水电安装、门窗、场平管网、电梯工程完成：2020 年 12 月 10 日； ➤ 场平道路、绿化工程完成：2020 年 12 月 20 日	➤ 一区地下室：2020 年 12 月模板安装完成 50%； ➤ 一区地下室顶板：2021 年 1 月完成 ➤ 一区楼主体：2021 年 5 月完成封顶 ➤ 二区楼主体：2021 年 4 月完成三层 ➤ 二区楼主体：2021 年 7 月完成封顶 ➤ 租赁房室外总坪管网、道路、绿化工程：2021 年 11 月完成
预计竣工时间	➤ 2020 年 12 月 25 日前竣工初验	➤ 2021 年 12 月竣工初验

根据四川省讯达工程咨询监理有限公司出具的《梓州织造产业园建设项目可

行性研究报告》，梓州织造产业园项目的建设期为 2 年，此后为运营期，对青东坝标准厂房（二期）和青东坝租赁房及配套项目建成后各年度预计产生的营业收入预测如下：

单位：万元

计算期（年）	1	2	3	4	5	6
青东坝标准厂房（二期）	建设期	建设期	3,334.83	3,534.92	3,747.01	3,634.80
青东坝租赁房及配套项目	建设期	建设期	7,103.78	7,530.01	7,981.81	8,460.72
计算期（年）	7	8	9	10	11	12
青东坝标准厂房（二期）	3,852.89	4,084.06	4,329.10	4,588.85	4,864.18	5,156.03
青东坝租赁房及配套项目	8,968.36	9,506.46	10,076.85	10,681.46	11,322.35	12,001.69

根据当前的施工进度及施工计划，预计青东坝标准厂房（二期）将于 2021 年初建成并投入使用，青东坝租赁房及配套项目将于 2022 年初建成并投入使用。绵阳智汇三新自 2021 年起各年度预计营业收入及需要偿还的本金和利息测算如下：

单位：万元

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
青东坝标准厂房（二期）	3,334.83	3,534.92	3,747.01	3,634.80	3,852.89
青东坝租赁房及配套项目	0.00	7,103.78	7,530.01	7,981.81	8,460.72
营业收入合计	3,334.83	10,638.70	11,277.02	11,616.61	12,313.61
偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	1,500.00
偿还利息	810.00	810.00	810.00	810.00	776.25
偿还本利合计	810.00	810.00	810.00	810.00	2,276.25
年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
青东坝标准厂房（二期）	4,084.06	4,329.10	4,588.85	4,864.18	5,156.03
青东坝租赁房及配套项目	8,968.36	9,506.46	10,076.85	10,681.46	11,322.35
营业收入合计	13,052.42	13,835.56	14,665.70	15,545.64	16,478.38
偿还本金	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00

偿还利息	641.25	506.25	371.25	236.25	101.25
偿还本息合计	2,141.25	2,006.25	1,871.25	1,736.25	1,601.25

注：根据发行人与绵阳智汇三新签订的《委托贷款借款合同》及《补充协议》，自 2025 年起，绵阳智汇三新每半年偿还一次本金，每次偿还 750.00 万元，共分 12 次还清。

根据上述测算，自 2021 年起，绵阳智汇三新各年预计产生的营业收入均可覆盖相应年度应偿还发行人的本金和利息合计，绵阳智汇三新与发行人在《委托贷款借款合同》及《补充协议》中约定的还款计划具有合理性，可实现性。

2、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“5、向绵阳智汇三新提供借款”补充披露如下内容：

“三台梓州织造产业园项目由青东坝标准厂房（二期）和青东坝租赁房及配套项目组成。根据三台梓州织造产业园项目施工方成都建工工业设备安装有限公司出具的《关于梓州织造产业园项目施工计划的说明》，截至 2020 年 9 月中旬，三台梓州织造产业园项目的完工进度、施工计划及预计竣工时间如下：

项目	青东坝标准厂房（二期）	青东坝租赁房及配套项目
完工进度	➢ 2 号楼、3 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼主体结构已封顶； ➢ 1 号楼主体结构四层已完成； ➢ 4 号楼主体结构 1 层正在搭设支模架	➢ 土方开挖：60000 立方米，约 80%； ➢ 土方回填：31500 立方米，约 90%； ➢ 喷锚护壁：3975 平方米，约 75%； ➢ 护壁桩：192 根； ➢ 基础桩：345 根
施工计划	➢ 1 号楼、4 号楼主体结构封顶：2020 年 10 月 15 日前； ➢ 1-7 号楼内、外装饰工程完成：2020 年 11 月 30 日； ➢ 1-7 号楼消防、水电安装、门窗、场平管网、电梯工程完成：2020 年 12 月 10 日； ➢ 场平道路、绿化工程完成：2020 年 12 月 20 日	➢ 一区地下室：2020 年 12 月模板安装完成 50%； ➢ 一区地下室顶板：2021 年 1 月完成 ➢ 一区楼主体：2021 年 5 月完成封顶 ➢ 二区楼主体：2021 年 4 月完成三层 ➢ 二区楼主体：2021 年 7 月完成封顶 ➢ 租赁房室外总坪管网、道路、绿化工程：2021 年 11 月完成
预计竣工时间	➢ 2020 年 12 月 25 日前竣工初验	➢ 2021 年 12 月竣工初验

根据四川省讯达工程咨询监理有限公司出具的《梓州织造产业园建设项目

可行性研究报告》，梓州织造产业园项目的建设期为 2 年，此后为运营期，对青东坝标准厂房（二期）和青东坝租赁房及配套项目建成后各年度预计产生的营业收入预测如下：

单位：万元

计算期（年）	1	2	3	4	5	6
青东坝标准厂房（二期）	建设期	建设期	3,334.83	3,534.92	3,747.01	3,634.80
青东坝租赁房及配套项目	建设期	建设期	7,103.78	7,530.01	7,981.81	8,460.72
计算期（年）	7	8	9	10	11	12
青东坝标准厂房（二期）	3,852.89	4,084.06	4,329.10	4,588.85	4,864.18	5,156.03
青东坝租赁房及配套项目	8,968.36	9,506.46	10,076.85	10,681.46	11,322.35	12,001.69

根据当前的施工进度及施工计划，预计青东坝标准厂房（二期）将于 2021 年初建成并投入使用，青东坝租赁房及配套项目将于 2022 年初建成并投入使用。绵阳智汇三新自 2021 年起各年度预计营业收入及需要偿还的本金和利息测算如下：

单位：万元

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
青东坝标准厂房（二期）	3,334.83	3,534.92	3,747.01	3,634.80	3,852.89
青东坝租赁房及配套项目	0.00	7,103.78	7,530.01	7,981.81	8,460.72
营业收入合计	3,334.83	10,638.70	11,277.02	11,616.61	12,313.61
偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	1,500.00
偿还利息	810.00	810.00	810.00	810.00	776.25
偿还本利合计	810.00	810.00	810.00	810.00	2,276.25
年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
青东坝标准厂房（二期）	4,084.06	4,329.10	4,588.85	4,864.18	5,156.03
青东坝租赁房及配套项目	8,968.36	9,506.46	10,076.85	10,681.46	11,322.35
营业收入合计	13,052.42	13,835.56	14,665.70	15,545.64	16,478.38
偿还本金	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00

偿还利息	641.25	506.25	371.25	236.25	101.25
偿还本利合计	2,141.25	2,006.25	1,871.25	1,736.25	1,601.25

注：根据公司与绵阳智汇三新签订的《委托贷款借款合同》及《补充协议》，自 2025 年起，绵阳智汇三新每半年偿还一次本金，每次偿还 750.00 万元，共分 12 次还清。

根据上述测算，自 2021 年起，绵阳智汇三新各年预计产生的营业收入均可覆盖相应年度应偿还公司的本金和利息合计，绵阳智汇三新与公司在《委托贷款借款合同》及《补充协议》中约定的还款计划具有合理性，可实现性。”

二、结合三台工投可用于履行保证义务的主要资产，进一步对其履约保证能力进行补充披露

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 2020 年 7 月 31 日，三台工投资产负债类主要财务数据（母公司口径）如下所示：

单位：万元

会计科目	2020 年 7 月 31 日
流动资产	283,912.54
非流动资产	135,136.13
总资产	419,048.68
流动负债	104,243.26
非流动负债	115,611.00
总负债	219,854.26
净资产	199,194.42

注：财务数据未经审计

根据中国人民银行三台县支行出具的三台工投《企业信用报告》，截至 2020 年 8 月 20 日，三台工投作为担保人为其他主体担保的流动资金贷款担保余额为 37,300.00 万元（不含三台工投已为绵阳智汇三新提供保证担保的 9000.00 万元）。

以三台工投截至 2020 年 7 月 31 日的净资产值为基础,扣减为其他主体提供担保的金额,三台工投可用于履行发行人向绵阳智汇三新提供的本金不超过 49,000.00 万元借款连带责任保证义务的资产净额为 161,894.42 万元,三台工投具备履约保证能力。

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:

“截至 2020 年 7 月 31 日,三台工投资产负债类主要财务数据(母公司口径)如下所示:

单位:万元

会计科目	2020 年 7 月 31 日
流动资产	283,912.54
非流动资产	135,136.13
总资产	419,048.68
流动负债	104,243.26
非流动负债	115,611.00
总负债	219,854.26
净资产	199,194.42

注:财务数据未经审计

根据中国人民银行三台县支行出具的三台工投《企业信用报告》,截至 2020 年 8 月 20 日,三台工投作为担保人为其他主体担保的流动资金贷款担保余额为 37,300.00 万元(不含三台工投已为绵阳智汇三新提供保证担保的 9,000.00 万元)。

以三台工投截至 2020 年 7 月 31 日的净资产值为基础,扣减为其他主体提供担保的金额,三台工投可用于履行公司向绵阳智汇三新提供的本金不超过 49,000.00 万元借款连带责任保证义务的资产净额为 161,894.42 万元,三台工投具备履约保证能力。”

三、请保荐人发表明确意见。

（一）核查程序

保荐机构履行了以下核查程序：

1、取得三台梓州织造产业园项目施工方成都建工工业设备安装有限公司出具的《关于梓州织造产业园项目施工计划的说明》；实地走访三台梓州织造产业园项目现场，了解其施工进度、施工计划及预计竣工时间。

2、查阅四川省讯达工程咨询监理有限公司出具的《梓州织造产业园建设项目可行性研究报告》，获取三台梓州织造产业园建成运营后的未来预计收益数据；将未来预计收益与《委托贷款借款合同》及《补充协议》中约定的各年偿还本息金额进行对比，分析绵阳智汇三新还款计划的合理性、可实现性。

3、取得三台工投截至 2020 年 7 月末的财务报表；取得中国人民银行三台县支行日出具的三台工投《企业信用报告》。

（二）核查意见

经核查，保荐机构认为：

1、三台梓州织造产业园项目由青东坝标准厂房（二期）和青东坝租赁房及配套项目组成，其中青东坝标准厂房（二期）预计于 2020 年 12 月竣工初验，青东坝租赁房及配套项目预计于 2021 年 12 月竣工初验。根据四川省讯达工程咨询监理有限公司出具的《梓州织造产业园建设项目可行性研究报告》中的预测数据，自 2021 年起，绵阳智汇三新各年预计产生的营业收入均可覆盖相应年度应偿还发行人的本金和利息合计，绵阳智汇三新与发行人在《委托贷款借款合同》及《补充协议》中约定的还款计划具有合理性，可实现性。

2、以三台工投截至 2020 年 7 月 31 日的净资产值为基础，扣减为其他主体提供担保的金额，三台工投可用于履行发行人向绵阳智汇三新提供的本金不超过 49,000.00 万元借款连带责任保证义务的资产净额为 161,894.42 万元，三台工投具备履约保证能力。

问题 8.

关于西部智谷 C 区地上建筑物收益权评估。根据审核问询回复，发行人西部智谷 C 区地上建筑物收益权评估采用收益法，预测期为 2019 年度至 2023 年度，其中 2019 年度、2020 年度的预计营业收入分别为 1,885.67 万元、2,369.43 万元、净现金现值分别为 1,442.18 万元、1,847.86 万元。

请发行人结合西部智谷 C 区 2019 年度、2020 年上半年的业绩实现与评估预测的差异，进一步分析收益权评估价格的公允性并予以补充披露。

回复

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

该次收购评估基准日为 2019 年 6 月 30 日，经营权转让期间为 2019 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，经营权转让价格参照评估报告中 2019 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日扣除付现成本和期间费用后的收入净额确定。西部智谷 C 区

2019 年 7-12 月、2020 年上半年度的业绩实现情况如下：

单位：万元

项目		2019 年 7-12 月	2020 年 1-6 月	合计
实际业绩	营业收入	1,247.15	1,141.97	2,389.12
	实际付现成本	125.31	138.21	263.52
	现金流净额	1,040.32	1,003.76	2,044.08
评估预测业绩	营业收入	942.84	1,184.72	2,127.56
	实际付现成本	22.91	4.24	27.15
	现金流净额	919.93	1,180.48	2,100.41

注：2020 年评估预测业绩为全年业绩，比较 2020 年上半年数据时采用全年数据除以 2 得出

从上述统计可知，西部智谷 C 区 2019 年 7-12 月、2020 年上半年度的业绩合计实现营业收入与现金流量金额分别为 2,389.12 万元和 2,044.08 万元，与评估预测营业收入与现金流量金额 2,127.56 万元、2,100.41 万元无明显差异，收益权评估价格公允。

发行人已在招股说明书“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服务区经营权”补充披露如下内容：

“(5) 西部智谷 C 区 2019 年 7-12 月、2020 年 1-6 月业绩实现情况及其与收益权评估价格的差异

该次收购评估基准日为 2019 年 6 月 30 日，经营权转让期间为 2019 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，经营权转让价格参照评估报告中 2019 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日扣除付现成本和期间费用后的收入净额确定。西部智谷 C 区 2019 年 7-12 月、2020 年上半年度的业绩实现情况如下：

单位：万元

项目		2019 年 7-12 月	2020 年 1-6 月	合计
实际业绩	营业收入	1, 247. 15	1, 141. 97	2, 389. 12
	实际付现成本	125. 31	138. 21	263. 52

项目		2019 年 7-12 月	2020 年 1-6 月	合计
	现金流净额	1,040.32	1,003.76	2,044.08
评估预测业绩	营业收入	942.84	1,184.72	2,127.56
	实际付现成本	22.91	4.24	27.15
	现金流净额	919.93	1,180.48	2,100.41

注：2020 年评估预测业绩为全年业绩，比较 2020 年上半年数据时采用全年数据除以 2 得出

从上述统计可知，西部智谷 C 区 2019 年 7-12 月、2020 年上半年的业绩合计实现营业收入与现金流量金额分别为 2,389.12 万元和 2,044.08 万元，与评估预测营业收入与现金流量金额 2,127.56 万元、2,100.41 万元无明显差异，收益权评估价格公允。”

问题 9.

关于疫情影响。根据审核问询回复：

(1) 新冠病毒肺炎疫情发生以来，成都市、武侯区等各级政府机关发布一系列通知，规定武侯区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、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 至 6 月份租金减半的政策。

(2) 发行人认为，根据相关规定，武侯资本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，发行人不存在向符合条件的租户的减免义务，也未向租户提供租金减免安排。发行人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）。2020 年 2 至 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。2020 年 5 至 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）。

(3) 发行人 2020 年上半年平均出租率为 81.51%，同比上涨 5.97 个百分点；营业收入为 10,491.84 万元，同比上涨 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，同比上涨 26.56%。

请发行人：（1）补充披露相关租金减免政策是否覆盖发行人运营管理的全部产业园区，是否覆盖全部房屋租金收入与企业综合服务费收入，租金减免会计处理与同行业可比公司存在差异的原因及合理性，是否符合《企业会计准则》规定；

（2）补充披露发行人 2020 年上半年收到武侯资本支付的疫情减免款项与发行人向下游客户支付的减免款项金额是否完全一致，发行人除作为“通道”转付款项以外是否承担其他责任或收取相关费用，武侯资本未直接支付减免款项的原因及合理性；

（3）结合《深圳证券交易所创业板股票首次公开发行上市审核问答》第 26 条的要求，分析前述疫情减免款项转付事项是否涉及第三方回款，如属于请更新招股说明书相关表述，如不属于请明确披露相关原因；

（4）结合在租户申请减免、申请退还情形下发行人未实际从下游客户收到租金及综合服务费的情形及《企业会计准则》的相关规定，进一步补充披露发行人对疫情减免款项会计处理的合规性；

（5）补充披露发行人 2020 年 7 月、8 月出租率及主要财务指标的变动情况及变动原因，相关租金减免政策是否于 2020 年 7 月到期后延续；

（6）补充披露相关政府机关的减免政策是否覆盖所有国有园区，对发行人园区租户的减免政策及额度与其他园区租户的减免政策及额度是否存在较大的差异。

请保荐人、申报会计师发表明确意见，说明针对疫情减免款项是否属于第三方回款及相关会计处理合规性执行的核查程序。

回复

一、补充披露相关租金减免政策是否覆盖发行人运营管理的全部产业园区，是否覆盖全部房屋租金收入与企业综合服务费收入，租金减免会计处理与同行业可比公司存在差异的原因及合理性，是否符合《企业会计准则》规定。

（一）租金减免政策是否覆盖发行人运营管理的产业园区

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。

基于上述政策，发行人运营管理的产业园区租金减免政策覆盖判定情况如下：

序号	项目名称	项目运营模式	是否适用租金减免政策	判定适用理由
1	IT 软件动漫创意产业园	自主运营	适用	区属国有企业经营性物业
2	电子信息产业园	自主运营	适用	区属国有企业经营性物业
3	中小企业创业孵化中心	自主运营	适用	区属国有企业经营性物业
4	成都武侯高新技术创业服务中心	自主运营	适用	区属国有企业经营性物业
5	文创产业聚集区及综合配套服务区	承租运营	适用	区属国有企业经营性物业
6	川南电商中心	联合运营	不适用	非区属物业
7	三台梓州织造产业园	联合运营	不适用	非区属物业
8	自贡航空产业园	受托运营	不适用	非区属物业

根据上表，租金减免政策适用于承租发行人自主运营和承租运营物业并符合租金减免条件的非国有中小微企业；联合运营和受托运营因非武侯区物业，其租金减免政策应由房产产权人根据当地政府相关政策执行。

（二）是否覆盖全部房屋租金收入与企业综合服务费收入

截至本审核问询函回复出具日，发行人各运营管理园区收入类型情况如下：

序号	项目名称	项目运营模式	收入类型	减免范围
----	------	--------	------	------

序号	项目名称	项目运营模式	收入类型	减免范围
1	IT 软件动漫创意产业园	自主运营	租金及企业综合服务费收入	租金及企业综合服务费收入
2	电子信息产业园	自主运营	租金及企业综合服务费收入	租金及企业综合服务费收入
3	中小企业创业孵化中心	自主运营	租金及企业综合服务费收入	租金及企业综合服务费收入
4	成都武侯高新技术创业服务中心	自主运营	租金及企业综合服务费收入	租金及企业综合服务费收入
5	文创产业聚集区及综合配套服务区	承租运营	租金及企业综合服务费收入	租金及企业综合服务费收入
6	川南电商中心	联合运营	园区运营收入、企业综合服务费收入	不适用
7	三台梓州织造产业园	联合运营	园区运营收入	不适用
8	自贡航空产业园	受托运营	园区运营收入	不适用

根据上表，在租金减免政策范围内，已覆盖全部租金收入和企业综合服务收入。

（三）租金减免会计处理与同行业可比公司存在差异的原因及合理性，是否符合《企业会计准则》规定

1、发行人租金减免会计处理与同行业可比公司对比情况

发行人招股说明书披露的同行业可比公司中，锦和商业公开信息未披露关于租金减免的信息，其余可比公司租金减免情况如下：

公司	租金减免披露情况或会计处理
张江高科	（1）减免租金安排涉及公司 2020 年营业收入预计不超过人民币 8,670 万元，对公司 2020 年归母净利润的影响不超过人民币 6,500 万元。 （2）公司未披露收到疫情相关补贴。
市北高新	（1）减免租金安排涉及公司 2020 年营业收入约为人民币 1,500 万元；预计本次减免租金安排涉及的租金对公司 2020 年归母净利润的影响约为人民币 1,000 万元。 （2）2020 年上半年公司收到中小微企业疫情防控补贴 26,000.00 元，确认政府补助。
浦东金桥	（1）对符合条件的园区和楼宇内受新冠疫情影响、生产经营活动遇到困难的部分非国有中小企业免收 2020 年 2、3 月份租金。 （2）未披露租金减免的会计处理方式及对营业收入的影响。
德必文化	（1）与上游物业产权方或物业出租方积极沟通，协调争取针对疫情期间的减免租，一般约定物业产权方或物业出租方给予公司疫情期间（2020 年 2-4 月）

	15-60 天的租金减免。针对物业产权方或物业出租方给予公司的减免安排，公司按照与减免前一致的方法将原合同租金计入租赁成本，将减免租金在减免期间冲减租赁成本。 （2）公司一般给予部分园区客户疫情期间（2020 年 2-4 月）15-60 天的租金减免。针对公司给予下游租户的减免安排，公司按照与减免前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入，将减免租金在减免期间冲减租赁收入。
武侯高新	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）。

资料来源：同行业可比公司公开披露信息。

根据同行业可比公司租金减免披露情况或会计处理方式可知，目前可比公司对租金减免的会计处理为：将减免租金在减免期间冲减租赁收入，将收到的疫情相关补贴确认政府补助，承租运营模式下的同行业公司将从上游物业产权方取得的减免租金在减免期间冲减租赁成本。同行业公司与发行人会计处理存在差异。

2、租金减免会计处理与同行业可比公司存在差异的原因及合理性

发行人与同行业可比公司会计处理差异原因主要是：判定是否承担减免租金的义务，是否有权利收取相关疫情减免款项。

（1）是否承担减免租金的义务

根据同行业可比公司披露的公告，可比公司基于其业主或出租人身份，作为租金减免的实施主体，承担直接减免租金的义务。减免后，不再享有减免期间向客户收取租金的权利，故会计处理将减免金额作为租金收入的冲减。

根据相关文件规定，发行人仅为资产管理单位，不承担减免租金的义务，在减免期间享有向租户收取租金和服务费的权利；武侯资本属于相关文件规定的执行减免政策的实施主体和减免责任单位。

（2）是否有权利收取相关疫情减免款项

根据同行业可比公司披露的公告，市北高新收到疫情相关补贴 26,000 元并作为政府补助处理。

根据武侯区租金减免文件规定，实施主体应将减免租金落实到实际经营承租人，故减免租金拨款用途并非用于武侯高新，发行人在收到后履行向租户支付租金减免款项的义务，故作为其他应付款项。

此外，由于发行人执行租金减免政策的园区不存在从上游物业产权方租赁物业的情况，因此减免期间不存在冲减租赁成本的会计处理。

综上所述，发行人租金减免会计处理与同行业可比公司存在差异原因合理。

3、发行人租金减免会计处理符合《企业会计准则》规定

（1）发行人租金减免安排相关政策及实施情况

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制定了《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》，主要规定如下：

1）租金减免实施主体为区级行政事业单位和区属国有企业，武侯资本为责任单位之一；

2）减免对象为承租上述主体国有资产经营用房的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；

3）实施主体应将减免租金落实到实际经营承租人。

武侯资本根据市、区、区国资相关疫情政策，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），《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武侯高新公司和武科实业公司；

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。

2020年5月28日，发行人收到武侯资本减免款1,035.37万元。为保证减免租金落实到实际经营承租人，发行人收到上述款项后，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2-4月租金，将正常已缴纳费用转为下个缴费周期应付费用。

发行人会计处理为：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）。

（2）发行人租金减免会计处理主要依据

1) 根据相关文件规定，武侯资本系区属国有企业，是相关文件明确规定的租金减免实施主体和减免租金责任单位；发行人为资产管理单位，不承担减免租金的义务；

2) 根据相关文件申报流程规定，发行人主要履行通知、汇总上报房租减免工作的职责，并向武侯资本提供相应票据，收取房租减免款项。武侯资本未直接支付减免款项的原因及合理性详见本审核问询函回复问题9之“二、（三）武侯资本未直接支付减免款项的原因及合理性”；

3) 根据文件规定，实施主体应将减免租金落实到实际经营承租人，故减免租金拨款用途并非用于发行人，应通过发行人支付给实际承租人；

基于上述因素判定，发行人不承担向符合条件的租户减免租金义务，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；租金减免款由武侯资本转付发行人，发行人在收到后向租户支付租金减免款项，故作为其他应付款。

综上所述，发行人会计处理符合准则相关规定。

（四）补充披露

发行人已在招股说明书“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“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：

1) 租金减免实施主体为区级行政事业单位和区属国有企业，武侯资本为责任单位之一。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。

2) 减免对象为承租上述主体国有资产经营用房的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。

3) 实施主体应将减免租金落实到实际经营承租人。

.....

（3）租金减免政策的覆盖范围

1) 租金减免政策覆盖公司运营管理的产业园区情况

根据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》，租金减免适用对象为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。

基于上述政策，公司运营管理的产业园区租金减免政策覆盖判定情况如下：

序号	项目名称	项目运营模式	是否适用租金减免政策	判定适用理由
1	IT 软件动漫创意产业园	自主运营	适用	区属国有企业经营性物业
2	电子信息产业园	自主运营	适用	区属国有企业经营性物业
3	中小企业创业孵化中心	自主运营	适用	区属国有企业经营性物业
4	成都武侯高新技术创业服务中心	自主运营	适用	区属国有企业经营性物业
5	文创产业聚集区及综合配套服务区	承租运营	适用	区属国有企业经营性物业
6	川南电商中心	联合运营	不适用	非区属物业
7	三台梓州织造产业园	联合运营	不适用	非区属物业
8	自贡航空产业园	受托运营	不适用	非区属物业

根据上表，租金减免政策适用于承租公司自主运营和承租运营物业并符合租金减免条件的非国有中小微企业；联合运营和受托运营因非武侯区物业，其租金减免政策应由房产产权人根据当地政府相关政策执行。

2) 租金减免覆盖全部房屋租金收入与企业综合服务费收入

截至本招股说明书签署日，公司各运营管理园区收入类型情况如下：

序号	项目名称	项目运营模式	收入类型	减免范围
1	IT 软件动漫创意产业园	自主运营	租金及企业综合服务费收入	租金及企业综合服务费收入
2	电子信息产业园	自主运营	租金及企业综合服务费收入	租金及企业综合服务费收入
3	中小企业创业孵化中心	自主运营	租金及企业综合服务费收入	租金及企业综合服务费收入
4	成都武侯高新技术创业服务中心	自主运营	租金及企业综合服务费收入	租金及企业综合服务费收入

序号	项目名称	项目运营模式	收入类型	减免范围
5	文创产业聚集区及综合配套服务区	承租运营	租金及企业综合服务费收入	租金及企业综合服务费收入
6	川南电商中心	联合运营	园区运营收入及企业综合服务费收入	不适用
7	三台梓州织造产业园	联合运营	园区运营收入	不适用
8	自贡航空产业园	受托运营	园区运营收入	不适用

根据上表，在租金减免政策范围内，已覆盖全部租金收入和企业综合服务费收入。

(4) 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。为保证减免租金落实到实际经营承租人，公司收到上述款项后，分别以以下三种方式向租户支付：

.....

(5) 公司会计处理相关依据

.....

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，武侯资本系区属国有企业，是相关文件明确规定的租金减免实施主体和减免租金责任单位；公司为资产管理单位，不承担减免租金的义务；

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，并向武侯资本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) 根据文件规定, 实施主体应将减免租金落实到实际经营承租人, 故减免租金拨款用途并非用于公司, 应通过公司支付给实际承租人;

5) 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;

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, 故作为其他应付款。

公司会计处理符合准则相关规定。

(6) 在租户申请减免、申请退还情形下公司未实际从下游客户收到租金及综合服务费, 公司相关会计处理符合《企业会计准则》规定

.....

(7) 公司租金减免会计处理与同行业可比公司对比情况

1) 同行业可比公司对租金减免的会计处理

公司招股说明书披露的同行业可比公司中, 锦和商业公开信息未披露关于租金减免的信息, 其余可比公司租金减免情况如下:

公司	租金减免披露情况或会计处理
张江高科	(1)减免租金安排涉及公司 2020 年营业收入预计不超过人民币 8,670 万元, 对公司 2020 年归母净利润的影响不超过人民币 6,500 万元。 (2) 公司未收到疫情相关补贴。
市北高新	(1) 减免租金安排涉及公司 2020 年营业收入约为人民币 1,500 万元, 占 2019 年经审计的营业收入的比例约为 1.38%; 预计本次减免租金安排涉及的租金对公司 2020 年归母净利润的影响约为人民币 1,000 万元; (2) 2020 年上半年公司收到中小微企业疫情防控补贴 26,000.00 元, 确认政府补助。
浦东金桥	(1) 对符合条件的园区和楼宇内受新冠疫情影响、生产经营活动遇到困难的部分非国有中小企业免收 2020 年 2、3 月份租金。 (2) 未披露租金减免的会计处理方式及对营业收入的影响。
德必文化	(1) 与上游物业产权方或物业出租方积极沟通, 协调争取针对疫情期间的减免租, 一般约定物业产权方或物业出租方给予公司疫情期间 (2020 年 2-4 月) 15-60 天的租金减免。针对物业产权方或物业出租方给予公司的减免安

	排，公司按照与减免前一致的方法将原合同租金计入租赁成本，将减免租金在减免期间冲减租赁成本。 (2) 公司一般给予部分园区客户疫情期间（2020 年 2-4 月）15-60 天的租金减免。针对公司给予下游租户的减免安排，公司按照与减免前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入，将减免租金在减免期间冲减租赁收入。
武侯高新	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）。

资料来源：同行业可比公司公开披露信息。

根据同行业可比公司租金减免披露情况或会计处理方式可知，目前可比公司对租金减免的会计处理为：将减免租金在减免期间冲减租赁收入，将收到的疫情相关补贴确认政府补助，承租运营模式下的同行业公司将从上游物业产权方取得的减免租金在减免期间冲减租赁成本。同行业公司与公司会计处理存在差异。

2) 租金减免会计处理与同行业可比公司存在差异的原因及合理性

公司与同行业可比公司会计处理差异原因主要是：判定是否承担减免租金的义务，是否有权利收取相关疫情减免款项。

① 是否承担减免租金的义务

根据同行业可比公司披露的公告，可比公司基于其业主或出租人身份，作为租金减免的实施主体，承担直接减免租金的义务。减免后，不再享有减免期间向客户收取租金的权利，故会计处理将减免金额作为租金收入的冲减。

根据相关文件规定，公司仅为资产管理单位，不承担减免租金的义务，在减免期间享有向租户收取租金和服务费的权利；武侯资本属于相关文件规定的执行减免政策的实施主体和减免责任单位。

② 是否有权利收取相关疫情减免款项

根据同行业可比公司披露的公告，市北高新收到疫情相关补贴 26,000 元并作为政府补助处理。

根据武侯区租金减免文件规定，实施主体应将减免租金落实到实际经营承租人，故减免租金拨款用途并非用于武侯高新，公司在收到后履行向租户支付

租金减免款项的义务，故作为其他应付款项。

此外，由于公司执行租金减免政策的园区不存在从上游物业产权方租赁物业的情况，因此减免期间不存在冲减租赁成本的会计处理。

综上所述，公司租金减免会计处理与同行业可比公司存在差异原因合理。”

二、补充披露发行人 2020 年上半年收到武侯资本支付的疫情减免款项与发行人向下游客户支付的减免款项金额是否完全一致，发行人除作为“通道”转付款项以外是否承担其他责任或收取相关费用，武侯资本未直接支付减免款项的原因及合理性

（一）发行人 2020 年上半年收到武侯资本支付的疫情减免款项与发行人向下游客户支付的减免款项金额是否完全一致

根据本审核问询函回复问题 9 之“一、（三）、2、发行人租金减免会计处理是否符合《企业会计准则》规定”之“（1）发行人租金减免安排相关政策及实施情况”的说明，发行人收到武侯资本租金减免款 1,035.37 万元后，为保证减免租金落实到实际经营承租人，分别以申请减免、申请退还、申请顺延方式向租户支付，发行人收到武侯资本支付的疫情减免款项后向下游客户支付情况如下：

单位：万元

支付方式	支付金额
申请减免	411.10
申请顺延	574.56
申请退还	37.94
应退回武侯资本	11.77
合计	1,035.37

注：应退回武侯资本系客户提前退租，应退还武侯资本剩余减免款项

根据上表，发行人 2020 年上半年收到武侯资本支付的疫情减免款项与发行人应向下游客户支付的减免款项金额一致。

2020 年 8 月 18 日，上述事项已通过发行人总经理办公会审批，并于 2020 年 9 月 8 日完成付款审批流程，由于相关审批程序耗时较长，截至本审核问询函回复出具日，尚未完成支付。发行人将抓紧履行支付程序，于近期完成付款。

（二）发行人除作为“通道”转付款项以外是否承担其他责任或收取相关费用

根据《实施细则》规定，发行人在租金减免事项中承担的责任主要如下：

（1）作为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，对符合要求的企业于每周五 12 时前汇总报集团风险管理部；对不符合要求的企业退回申报材料，及时书面函复申报企业并做好解释说明工作，报集团风险管理部备案。

（2）书面通知申报企业房租减免情况并于次月 10 日内汇总上月应减免房租企业材料向集团总经理办公会申报支付。

（3）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。

除上述《实施细则》规定的责任外，发行人作为“通道”转付款项以外不承担其他责任或收取相关费用。

（三）武侯资本未直接支付减免款项的原因及合理性

武侯资本未直接支付减免款项原因主要系：

- 1、为了使租金减免款项专项用于支付房租，避免企业收到租金后他用；
- 2、简化操作流程，承租人均均为武侯高新客户，付款操作方便，同时也避免了若直接支付减免款项给租户后武侯高新再履行重复催收款工作；
- 3、降低支付风险，保障资金安全，由于武侯资本此前未与承租企业发生过交易行为，故通过武侯高新转付减免款项降低支付风险。

（四）补充披露

发行人已在招股说明书“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“9、新冠肺炎疫情租金减免安排”补充披露如下内容：

“（8）公司收到减免款项后，向下游企业转付情况

2020年5月28日，公司收到武侯资本租金减免款1,035.37万元后，为保证减免租金落实到实际经营承租人，分别以申请减免、申请退还、申请顺延方式向租户支付，公司收到武侯资本支付的疫情减免款项后向下游客户支付情况如下：

单位：万元

支付方式	支付金额
申请减免	411.10
申请顺延	574.56
申请退还	37.94
应退回武侯资本	11.77
合计	1,035.37

注：应退回武侯资本系客户提前退租，应退还武侯资本剩余减免款项

根据上表，公司2020年上半年收到武侯资本支付的疫情减免款项与公司应向下游客户支付的减免款项金额一致。

2020年8月18日，上述事项已通过公司总经理办公会审批，并于2020年9月8日完成付款审批流程，由于相关审批程序耗时较长，截至本招股说明书签署日，尚未完成支付。公司将抓紧履行支付程序，于近期完成付款。

根据《实施细则》规定，公司在租金减免事项中承担的责任主要如下：

1) 作为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，对符合要求的企业于每周五12时前汇总报集团风险管理部；对不符合要求的企业退回申报材料，及时书面函复申报企业并做好解释说明工作，报集团风险管理部备案。

2) 书面通知申报企业房租减免情况并于次月10日内汇总上月应减免房租企业材料向集团总经理办公会申报支付。

3) 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。

除上述《实施细则》规定的责任外，公司作为“通道”转付款项以外不承担其他责任或收取相关费用。

(9) 武侯资本未直接支付减免款项的原因及合理性

武侯资本未直接支付减免款项原因主要系：

- 1) 为了使租金减免款项专项用于支付房租，避免企业收到租金后他用；
- 2) 简化减免操作流程，承租人均均为武侯高新客户，付款操作方便，同时也避免了若直接支付减免款项给租户后武侯高新再履行重复催收款工作。
- 3) 降低支付风险，保障资金安全。由于武侯资本此前未与承租企业发生过交易行为，故通过武侯高新转付减免款项降低支付风险。”

三、结合《深圳证券交易所创业板股票首次公开发行上市审核问答》第 26 条的要求，分析前述疫情减免款项转付事项是否涉及第三方回款，如属于请更新招股说明书相关表述，如不属于请明确披露相关原因

根据《深圳证券交易所创业板股票首次公开发行上市审核问答》第 26 条：第三方回款通常是指发行人收到的销售回款的支付方（如银行汇款的汇款方、银行承兑汇票或商业承兑汇票的出票方或背书转让方）与签订经济合同的往来客户不一致的情况。

发行人疫情减免款项转付事项属于销售回款的支付方与签订经济合同的客户不一致的情况，构成第三方回款。

发行人已在招股说明书“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“7、第三方回款情况”补充披露如下内容：

“7、第三方回款情况

报告期内，发行人存在销售第三方回款情况，具体见下表：

单位：万元

会计期间	第三方回款		
	第三方回款金额	当年收款总额	第三方回款占比
2017 年	1,390.68	13,338.47	10.43%
2018 年	1,593.54	14,979.85	10.64%
2019 年	2,823.97	20,724.75	13.63%

2020 年 1-6 月	1, 400. 38	15,201.66	9. 21%
--------------	------------	-----------	--------

公司存在第三方回款的原因主要为：（1）根据成都武侯新城建设管理委员会与北京京东世纪贸易有限公司签署的相关协议及武侯区人民政府 2016 年第 105 次常务会会议纪要，2017 年和 2018 年京东集团旗下企业租用公司园区的租金及综合服务费**部分**由成都武侯新城建设管理委员会代为支付，支付金额分别为 1,030.97 万元和 970.20 万元，占当年三方回款总额的比例为 74.13%和 60.88%；2019 年起由京东集团旗下企业自行支付；（2）根据成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处与铜道西南签署的相关协议，铜道电子商务集团有限公司子公司铜道西南电子商务有限公司租用公司园区的租金及综合服务费由成都市武侯区人民政府晋阳街道办事处代为支付，2019 年支付金额为 1,757.47 万元，占当年三方回款总额的比例为 62.23%，2019 年末铜道西南电子商务有限公司已退租。（3）部分客户出于资金周转、资金统一管理需求通过其关联方或第三方付款。（4）**2020 年上半年，公司疫情减免款项转付事项属于销售回款的支付方与签订经济合同的客户不一致的情况，构成第三方回款，影响金额为 1, 035. 37 万元。**

经核查，保荐机构及发行人会计师认为公司第三方回款所对应营业收入真实，具备商业合理性。”

四、结合在租户申请减免、申请退还情形下发行人未实际从下游客户收到租金及综合服务费的情形及《企业会计准则》的相关规定，进一步补充披露发行人对疫情减免款项会计处理的合规性

（一）《企业会计准则》的相关规定

根据财政部 2020 年 6 月发布的《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》（财会〔2020〕10 号），对出租人会计处理规定如下：对于经营租赁，出租人应当继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的，出租人应当将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，出租人应当在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

（二）发行人对疫情减免款项会计处理的合规性

为保证减免租金落实到实际经营承租人，发行人收到上述款项后，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 2-4 月租金，将正常已缴纳费用转为下个缴费周期应付费用。

在申请减免的情形下，发行人未实际从下游客户收到租金及综合服务费，在会计处理上作为转付处理，主要依据是：

- 1、根据相关疫情减免政策文件，发行人并非租金减免实施主体。根据已签订的租赁和服务合同，具有向租户收取租金及综合服务费的权利，故不作为收入冲减；
- 2、根据文件规定，减免租金应落实到实际经营承租人，发行人不享有减免租金款项的权利；
- 3、在申请减免的情形下，该租金减免款项已由武侯资本按照相关疫情减免政策文件规定转付至发行人的方式落实至租户，发行人已实际收到租金及综合服务费。

在申请退还的情形下，租户已先行支付租金及综合服务费，退还后相应款项也已由武侯资本以转付至发行人的方式支付至租户，发行人已实际收到租金及综合服务费。

综上，在租户申请减免情形下，发行人不直接从租户收取租金及综合服务费，但由武侯资本采用转付的方式进行支付，符合疫情减免政策文件的要求，发行人实际已收到租金及综合服务费；在申请退还的情形下，租户已先行向发行人支付租金及综合服务费。收取方式并不影响发行人收到疫情租金减免款的会计处理。具体会计处理合理性详见本审核问询函回复问题 9 之“一、（三）、2、发行人租金减免会计处理符合《企业会计准则》规定”。

发行人对疫情减免款项会计处理符合《企业会计准则》规定。

（三）补充披露

发行人已在招股说明书“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“9、新冠肺炎疫情租金减免安排”补充披露如下内容：

“（6）在租户申请减免情形下公司未实际从下游客户收到租金及综合服务费，公司相关会计处理符合《企业会计准则》规定

根据财政部 2020 年 6 月发布的《关于印发〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉的通知》（财会〔2020〕10 号），对出租人会计处理进行规定如下：对于经营租赁，出租人应当继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的，出租人应当将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，出租人应当在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

为保证减免租金落实到实际经营承租人，公司收到上述款项后，分别以申请减免、申请退还、申请顺延三种方式向租户支付，具体方式详见本小节之“（一）营业收入构成及变化”之“9、新冠肺炎疫情租金减免安排”之“（3）相关会计处理”。在申请减免的情形下，公司未实际从下游客户收到租金及综合服务费，在会计处理上作为转付处理，主要依据是：

1、根据相关疫情减免政策文件，公司并非租金减免实施主体。根据已签订的租赁和服务合同，具有向租户收取租金及综合服务费的权利，故不作为收入冲减；

2、根据文件规定，减免租金应落实到实际经营承租人，公司不享有减免租金款项的权利；

3、在申请减免的情形下，该租金减免款项已由武侯资本按照相关疫情减免政策文件规定转付至公司的方式落实至租户，公司已实际收到租金及综合服务费。

在申请退还的情形下，租户已先行支付租金及综合服务费，退还后相应款项也已由武侯资本以转付至公司的方式支付至租户，公司已实际收到租金及综合服务费。

综上，在租户申请减免情形下，公司不直接从租户收取租金及综合服务费，但由武侯资本采用转付的方式进行支付，符合疫情减免政策文件的要求，公司实际已收到租金及综合服务费；在申请退还的情形下，租户已先行向公司支付租金及综合服务费。收取方式并不影响公司收到疫情租金减免款的会计处理。公司对疫情减免款项会计处理符合《企业会计准则》规定。”

五、补充披露发行人 2020 年 7 月、8 月出租率及主要财务指标的变动情况及变动原因，相关租金减免政策是否于 2020 年 7 月到期后延续

（一）补充披露发行人 2020 年 7 月、8 月出租率及主要财务指标的变动情况及变动原因，政策延续情况

发行人已在招股说明书“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“（一）期后事项、或有事项”中补充披露如下内容：

“2、2020 年 7 月、8 月公司经营情况及租金减免政策到期后延续情况

（1）2020 年 7 月、8 月出租率

单位：平方米

项目	可租赁面积	2020 年 8 月		2020 年 7 月		2020 年 1-6 月	
		平均 租赁面积	平均 出租率	平均 租赁面积	平均 出租率	平均 租赁面积	平均 出租率
IT 软件动漫创意产业园	42,468.36	35,222.87	82.94%	34,972.30	82.35%	34,282.79	80.73%
电子信息产业园	192,897.22	147,206.64	76.31%	148,639.87	77.06%	148,794.92	77.14%
中小企业创业孵化中心	130,290.86	118,540.82	90.98%	118,129.79	90.67%	117,339.65	90.06%
成都武侯高新技术创业服务中心	25,206.80	20,339.83	80.69%	20,097.46	79.73%	19,975.90	79.25%
文创产业聚集区及综合配套服务区	74,245.85	58,563.22	78.88%	58,563.22	78.88%	58,961.46	79.41%

川南电商中心	10,572.44	7,544.23	71.36%	7,152.01	67.65%	8,381.08	79.27%
合计	475,681.53	387,417.61	81.44%	387,554.65	81.47%	387,735.80	81.51%

2020年7月、8月公司各园区出租率与2020年1-6月相比基本保持稳定。

(2) 2017年至2020年8月各期主要财务指标

项目	2020年8月/2020年 8月31日	2020年7月/2020年 7月31日	2020年1-6月/2020 年6月30日
流动比率	1.52	1.57	1.53
速动比率	1.52	1.57	1.53
资产负债率(母公司)	8.33%	8.50%	8.82%
应收账款周转率(次)	4.51	4.16	3.87
息税折旧摊销前利润(万元)	1,526.05	1,365.94	8,954.17
归属于发行人股东的净利润	767.82	718.32	4,056.51
归属于发行人股东扣除非经常性损益后的净利润(万元)	715.69	671.11	3,695.18
每股经营活动产生的现金流量(元/股)	0.02	0.01	0.41
每股净现金流量(元/股)	0.02	0.01	0.26
归属于发行人股东的每股净资产	9.82	9.79	9.76

注：2020年7月及8月财务数据未经审计

2020年7月、8月利润相关指标金额较2020年7月增加主要系当月结算川南电商中心第一运营年度相关20%考核运营服务费收入导致收入增加。除此之外，其余各项主要财务指标无异常变动。

(3) 相关租金减免政策于2020年7月到期后未延续

《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局和金融工作局“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”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，武侯资本制定了《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），并报武侯区批复同意。实施细则二相关规定同实施细则。

2020 年 7 月以后，成都市、武侯区政府等政府部门未出台后续减免政策。”

（二）发行人 2020 年半年度、前三季度财务数据及同比变化

1、2020 年 1-6 月主要财务数据及同比变化

项目	2020 年 1-6 月		2019 年 1-6 月
	金额（万元）	同比变动	金额（万元）
营业收入	10,491.84	36.30%	7,697.73
净利润	4,099.20	37.43%	2,982.86
归属于母公司所有者的净利润	4,056.51	37.35%	2,953.37
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	26.56%	2,919.74

2020 年 1-6 月发行人营业收入、净利润、归属于母公司所有者的净利润分别同比增长 36.30%、37.43%和 37.35%，主要系：（1）2020 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%；（2）2020 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；（3）2020 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；（4）2020 年上半年包含文创产业聚集区及综合配套服务区收入，发行人向西部智谷公司购买 2019 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日经营权，2019 年上半年尚未包含该收入。

2020 年 1-6 月发行人扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润同比增长 26.56%，同比增长率小于营业收入、净利润和归属于母公司所有者的净利润，主要系发行人自 2019 年 6 月以委托贷款方式向绵阳智汇三新借款，2020 年 1-6 月对外委托贷款取得的损益 379.91 万元作为非经常性损益，2019 年上半年未产生该项损益。

2、2020 年 1-9 月预计主要财务数据及同比变化

项目	2020 年 1-9 月（预计数）		2019 年 1-9 月
	金额（万元）	同比	金额（万元）
营业收入	14,500.00-16,500.00	15.18%-31.07%	12,589.11
净利润	5,500.00-6,500.00	8.89%-28.69%	5,051.06
归属于母公司所有者的净利润	5,500.00-6,500.00	9.89%-29.87%	5,005.07
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	5,000.00-6,000.00	6.34%-27.61%	4,701.73

2020 年 1-9 月预计营业收入、净利润、归属于母公司所有者的净利润和扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润同比继续保持较快增长。

2020 年 1-9 月同比增长率预计小于 2020 年 1-6 月同比增长率，主要系 2019 年 7-9 月文创产业聚集区及综合配套服务区贡献相关收入。

六、补充披露相关政府机关的减免政策是否覆盖所有国有园区，对发行人园区租户的减免政策及额度与其他园区租户的减免政策及额度是否存在较大的差异。

发行人已在招股说明书“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“9、新冠肺炎疫情租金减免安排”中补充披露如下内容：

“（10）减免政策覆盖所有国有园区，公司园区租户减免政策与额度与其他园区不存在较大差异

1) 相关政府机关的减免政策覆盖所有国有园区

根据成都市人民政府制定的《有效应对疫情稳定经济运行 20 条政策措施》（成府发〔2020〕3 号）第十八条：减免中小企业租金。减轻受疫情影响严重的休闲娱乐、餐饮住宿、旅游商贸、康体美容及相关制造行业资金负担，承租国有企业经营性物业的非国有中小企业（个体经营户），2020 年 2 月份租金全免，3、4 月份租金减半。由其他市场主体建设运营的物业，鼓励商协会倡议业主与承租方共渡时艰、协商减免缓企业租金。各区（市）县可对减免的业主给予适度财政补贴。

根据成都市武侯区人民政府制定的《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）第 13 条：区属国有控股的厂房、仓库、办公楼、商业用房等，严格依照成都市有关政策，对受疫情影响严重的休闲娱乐、餐饮住宿、旅游商贸、康体美容等非国有中小微企业，实施 2 月份房租全免，3、4 月份房租减半（不含住宅、公寓等）。鼓励武侯区商业综合体减免入驻商户房租，对经营面积（不含写字楼、酒店）大于 1 万平方米，且减免商户不少于 1 个月房租的商业综合体，按业主单位实际减免房租总额的 10%给予不超过 100 万元的补贴。

根据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》（成武国资和金融局〔2020〕14 号），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。

根据上述文件判定，成都市人民政府、成都市武侯区人民政府、成都市武侯区国有资产监督管理和金融工作局及成都市武侯区财政局制定的疫情租金减免文件，减免政策覆盖所有国有园区。

2) 公司园区租户的减免政策及额度与其他园区租户的减免政策及额度不存在较大的差异

武侯区国有园区主要为大合仓健康产业园和西部智谷产业园，公司园区租户的减免政策及额度与大合仓健康产业园租户的减免政策及额度情况如下：

园区	减免对象	减免额度
大合仓健康产业园	承租其国有企业经营性物业的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	2020 年 2 月份租金全免,3、4 月份租金减半
西部智谷产业园	承租其国有企业经营性物业的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	2020 年 2 月份租金全免,3、4 月份租金减半

公司园区租户的减免政策及额度与其他园区租户的减免政策及额度情况不

存在差异。”

七、请保荐人、申报会计师发表明确意见，说明针对疫情减免款项是否属于第三方回款及相关会计处理合规性执行的核查程序

(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、查阅关于疫情租金减免的相关政府文件，检查相关租金减免政策覆盖范围。
- 2、检查客户租金减免方式申请文件、获取租金减免明细表。
- 3、查询同行业可比公司租金减免会计处理，对比分析与公司的差异原因，检查公司疫情减免的会计处理、原始凭证，评价是否符合《企业会计准则》规定。
- 4、访谈武侯区国资和金融局、武侯资本集团及其子公司及租金减免客户。
- 5、检查疫情减免款向下游客户支付情况，检查退款付款进度流程。
- 6、查阅疫情租金减免的相关文件，了解公司在疫情减免安排中承担的责任、履行的义务，是否收取费用。
- 7、了解武侯资本未直接支付减免款项的原因。
- 8、计算 2020 年 7 月、8 月出租率及主要财务指标，分析变动情况及原因。
- 9、结合疫情租金减免的相关文件，向公司了解减免政策是否覆盖所有国有园区。
- 10、比较分析公司园区租户的减免政策及额度与其他园区租户的减免政策及额度是否存在较大的差异。

针对疫情减免款是否属于第三方回款及相关会计处理合规性，保荐机构及申报会计师执行的核查程序如下：

- 1、查阅关于疫情租金减免的相关政府文件。
- 2、检查客户租金减免方式申请文件、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及租金减免客户。
- 4、检查公司疫情减免的会计处理、原始凭证，判断是否符合会计准则的规定。
- 5、检查疫情减免款向下游客户支付情况，检查退款付款进度流程。
- 6、分析疫情减免款项转付事项是否涉及第三方回款，检查是否已于招股说明书披露。

（二）核查意见

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

- 1、相关租金减免政策覆盖公司自主运营和承租运营方式运营管理的产业园区，在租金减免政策范围内，已覆盖全部房屋租金收入与企业综合服务费收入。

租金减免会计处理与同行业可比公司存在差异，主要原因是武侯高新为资产管理单位，不承担减免租金的责任，在减免期间仍享有向租户收取租金和服务费的权利；武侯资本属于相关文件规定的实施主体和减免租金减免责任单位；减免租金应落实到实际经营承租人，故减免租金拨款用途并非用于武侯高新，发行人在收到后履行向租户支付租金减免款项的义务。发行人租金减免会计处理符合《企业会计准则》规定。

- 2、发行人 2020 年上半年收到武侯资本支付的疫情减免款项与发行人应向下游客户支付的减免款项金额一致。发行人除履行《实施细则》规定的责任，作为“通道”转付款项以外不承担其他责任或收取相关费用。武侯资本未直接支付减免款项主要是考虑保证租金减免款项专项用于支付房租、简化减免操作流程、降低支付风险，未直接支付减免款项具有合理性。

- 3、疫情减免款项转付事项涉及第三方回款，公司已于招股说明书“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“7、第三方回款情况”更新相关表述。

- 4、在租户申请减免情形下，公司不直接从租户收取租金及综合服务费，但由武侯资本集团采用转付的方式进行支付，符合疫情减免政策文件的要求，公司

实际已收到租金及综合服务费；在申请退还情形下，租户已先行向发行人支付租金及综合服务费。收取方式并不影响公司收到疫情租金减免款的会计处理。公司对疫情减免款项会计处理符合《企业会计准则》规定。

5、2020年7月、8月各园区出租率与2020年1-6月相比未发生较大变动。主要财务指标除2020年8月利润相关指标金额较2020年7月增加外，其余各项主要财务指标无异常变动，利润指标变化主要系当月结算川南电商中心第一运营年度相关20%考核运营服务费收入导致收入增加。

6、2020年7月以后，成都市、武侯区政府等政府部门亦未出台后续减免政策；相关政府机关的减免政策已覆盖所有国有园区，发行人园区租户的减免政策及额度与其他园区租户的减免政策及额度不存在差异。

问题 10.

关于装修事项。根据申报材料，发行人租户入驻园区后，物业公司、发展保障部启动装修管理流程，发行人提供的综合服务也包含办公装修的服务。同时，发行人的园区及受让的非经营性资产需要进行必要的修缮。

请发行人：（1）按类别（如公共部分、自身经营使用区域、客户租赁区域等）补充披露报告期各期园区的装修支出，相关支出的实际承担主体、入账科目；

（2）披露长期待摊费用科目为零的原因，与行业可比公司的差异，如计入投资性房地产、固定资产并按其折旧年限进行折旧的，请披露合理性并模拟测算相关投入计入长期待摊费用或投资性房地产、固定资产对折旧金额、净利润的差异。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

回复

一、按类别（如公共部分、自身经营使用区域、客户租赁区域等）补充披露报告期各期园区的装修支出，相关支出的实际承担主体、入账科目

（一）报告期各期园区公共部分的装修支出

报告期内，发行人园区公共部分未发生装修支出。

报告期内，发行人园区公共部分维护维修，主要由发行人聘请外部物业负责。

各园区主要业务合同中主要维护维修条款如下：

园区	服务提供商	主要维护维修相关条款
IT 软件动漫 创意产业园	成都银都物 业服务有限 公司	服务内容： 1. 做好园区设施日常巡视和维护工作，发现损坏隐患等情形应按照规定及时处置，确保园区设施设备的政策允许； 2. 公共部分、公用设施单次单项维修金额在 2000 元以下由乙方负责，2000 元以上相关费用按照专项维修资金使用相关规定执行； 合同已于 2019 年 12 月结束（注）。
电子信息产 业园	成都银都物 业服务有限 公司	服务内容： 1. 做好园区设施日常巡视和维护工作，发现损坏隐患等情形应按照规定及时处置，确保园区设施设备的政策允许。 3. 公共部分、公用设施单次单项维修金额在 2000 元以下由乙方负责，2000 元以上，相关费用按照专项维修资金使用相关规定执行； 合同于 2019 年 9 月结束（注）。
中小企业创 业孵化中心	四川天府绿 洲物业管理 有限责任公 司	服务内容： 1. 共用部位的维护、养护和管理、物业共用设施设备的运行、维护、养护和管理、共用绿化的养护和管理、装饰装修管理服务。公共部分、公用设施单次单项维修金额在 2000 元以下由乙方负责，2000 元以上，相关费用按照专项维修资金使用相关规定执行。 合同于 2019 年 12 月结束（注）。
成都武侯高 新技术创业 服务中心	四川华玮物 业管理有限 公司	服务内容： 1. 共用部位的维修、养护和管理，包括：屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、卫生间等； 2. 共用设施、设备的维护、养护、运行和管理，包括：上下水管道、照明、消防、电梯、配电系统、发电机、强弱电系统、建筑防雷设施、监控设施、垃圾桶、院门、车棚等； 3. 附属建筑物、构筑物维修、养护和管理，包括道路、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场；公共绿地绿化的养护和管理。
文创产业聚 集区及综合 配套服务区	四川能投苏 伊士环能能 源技术服务 有限公司	1. 服务区域：ABCD 区的建筑本体、公共设施和物业设施设备、地下停车场涉及的地上公用设施。 2. 服务内容： 2.1 负责园区企业基础设施类投诉、报修、求助和意见、建议受理工作，客户入住后的装修手续办理等； 2.2 园区物业设施设备正常运行与维护，园区电气、排水、消防等系统设施设备正常启停机操作、日常巡检、应急抢修及一般一次处理； 2.3 建筑本体日常维护，公共设施如墙面、地面、门窗、照明等日常维护；对客户入住后二次装修等公司进行监督管理，并收入装修管理费用； 2.4 公共部位、公共设施 5000 元以下的单次维修。
川南电商中	不适用	非自有产权园区，公司负责园区运营管理服务，不涉及园区设施设备维

心		修维护
三台梓州织造产业园	不适用	
自贡航空产业园	不适用	

注：合同结束后，其供应商均变更为四川能投苏伊士环能能源技术服务有限公司，与装修（维护维修）相关条款未发生变化。

（二）报告期各期公司自身经营使用区域装修支出

报告期内，发行人自身经营使用区域（招商中心）未发生装修支出。

报告期内，发行人自身经营使用区域修缮（维护维修）由四川天府绿洲物业管理有限责任公司负责。四川天府绿洲物业管理有限责任公司维护维护主要服务内容包括：招商中心室内及外围保洁绿化服务；招商中心物业设施设备常规性维护保养运行服务；招商中心固定资产日常看管、维护和维修。该服务合同已于2019年12月结束，结束后由四川能投苏伊士环能能源技术服务有限公司负责。

（三）报告期内客户租赁区域装修支出

发行人为客户提供的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。该部分房屋装修支出由客户承担。

（四）报告期各期园区的装修支出，相关支出的实际承担主体、入账科目

1、维护维修支出

单位：万元

类型	园区	入账科目	2020年 1-6月	2019年	2018年	2017年	承担主体
公共区域	IT 软件动漫创意产业园	营业成本-维护维修费	22.94	14.59	3.95	12.55	公司
	电子信息产业园	营业成本-维护维修费	88.46	65.59	16.92	54.18	
	中小企业创业孵化中心	营业成本-维护维修费	24.73	46.78	13.53	54.70	

	成都武侯高新技术创业服务中心	营业成本-维护 维修费	5.11	17.82	20.64	0.47	
	文创产业聚集区及综合配套服务区	营业成本-维护 维修费	33.12	15.27	0.00	0.00	
	川南电商中心	-	不适用	不适用	不适用	不适用	
	三台梓州织造产业园	-	不适用	不适用	不适用	不适用	产权所有人
	自贡航空产业园	-	不适用	不适用	不适用	不适用	
自身使用区域	招商中心	管理费用	17.77	44.83	44.83	44.83	公司
客户使用区域		-	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

2、装修支出

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等发行人自主运营、承租运营园区的公共区域发生的装修支出，以及发行人自身使用的西部智谷招商中心发生的装修支出承担主体为发行人，应计入长期待摊费用科目。川南电商中心、三台梓州织造产业园、自贡航空产业园的装修支出由园区产权所有人承担，客户使用区域发生的装修支出由客户承担，发行人不进行相应的会计处理。

报告期各期内，未发生应由发行人承担的装修支出，长期待摊费用科目余额为 0。

（五）补充披露

发行人已于招股说明书“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“（二）营业成本构成及变化”之“3、营业成本核算方式”补充披露如下内容：

“（3）公司维护维修费及装修支出的会计处理

1）报告期各期园区公共部分的装修支出

报告期内，公司园区公共部分未发生装修支出。

报告期内，公司园区公共部分维护维修，主要由公司聘请外部物业负责。

各园区主要业务合同中主要维护维修条款如下：

园区	服务提供商	主要维护维修相关条款
IT 软件动漫 创意产业园	成都银都物 业服务有限 公司	服务内容： 1. 做好园区设施日常巡视和维护工作，发现损坏隐患等情形应按照管理规范及时处置，确保园区设施设备的政策允许； 2. 公共部分、公用设施单次单项维修金额在 2000 元以下由乙方负责，2000 元以上相关费用按照专项维修资金使用相关规定执行； 合同已于 2019 年 12 月结束（注）。
电子信息产 业园	成都银都物 业服务有限 公司	服务内容： 1. 做好园区设施日常巡视和维护工作，发现损坏隐患等情形应按照管理规范及时处置，确保园区设施设备的政策允许。 3. 公共部分、公用设施单次单项维修金额在 2000 元以下由乙方负责，2000 元以上，相关费用按照专项维修资金使用相关规定执行； 合同于 2019 年 9 月结束（注）。
中小企业创 业孵化中心	四川天府绿 洲物业管理 有限责任公 司	服务内容： 1. 共用部位的维护、养护和管理、物业共用设施设备的运行、维护、养护和管理、共用绿化的养护和管理、装饰装修管理服务。公共部分、公用设施单次单项维修金额在 2000 元以下由乙方负责，2000 元以上，相关费用按照专项维修资金使用相关规定执行。 合同于 2019 年 12 月结束（注）。
成都武侯高 新技术创业 服务中心	四川华玮物 业管理有限 公司	服务内容： 1. 共用部位的维修、养护和管理，包括：屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、卫生间等； 2. 共用设施、设备的维护、养护、运行和管理，包括：上下水管道、照明、消防、电梯、配电系统、发电机、强弱电系统、建筑防雷设施、监控设施、垃圾桶、院门、车棚等； 3. 附属建筑物、构筑物维修、养护和管理，包括道理、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场；公共绿地绿化的养护和管理。
文创产业聚 集区及综合 配套服务区	四川能投苏 伊士环能能 源技术服务 有限公司	1. 服务区域：ABCD 区的建筑本体、公共设施和物业设施设备、地下停车场涉及的地上公用设施。 2. 服务内容： 2.1 负责园区企业基础设施类投诉、报修、求助和意见、建议受理工作，客户入住后的装修手续办理等； 2.2 园区物业设施设备日常运行与维护，园区电气、排水、消防等系统设备设施正常启停机操作、日常巡检、应急抢修及一般一次处理； 2.3 建筑本体日常维护，公共设施如墙面、地面、门窗、照明等日常维护；对客户入住后二次装修等公司进行监督管理，并收入装修管理费用； 2.4 公共部位、公共设施 5000 元以下的单次维修。
川南电商中	不适用	非自有产权园区，公司负责园区运营管理服务，不涉及园区设施设备维

心		修维护
三台梓州织造产业园	不适用	
自贡航空产业园	不适用	

注：合同结束后，其供应商均变更为四川能投苏伊士环能能源技术服务有限公司，与装修（维护维修）相关条款未发生变化。

2) 报告期各期公司自身经营使用区域装修支出

报告期内，公司自身经营使用区域（招商中心）未发生装修支出。

报告期内，公司自身经营使用区域修缮（维护维修）由四川天府绿洲物业管理有限责任公司负责。四川天府绿洲物业管理有限责任公司维护维护主要服务内容包括：招商中心室内及外围保洁绿化服务；招商中心物业设施设备常规性维护保养运行服务；招商中心固定资产日常看管、维护和维修。该服务合同已于 2019 年 12 月结束，结束后由四川能投苏伊士环能能源技术服务有限公司负责。

3) 报告期内客户租赁区域装修支出

公司为客户提供的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。该部分房屋装修支出由客户承担。

4) 报告期各期园区的装修支出，相关支出的实际承担主体、入账科目

① 维护维修支出

单位：万元

类型	园区	入账科目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年	承担主体
公共区域	IT 软件动漫创意产业园	营业成本-维护维修费	22.94	14.59	3.95	12.55	公司
	电子信息产业园	营业成本-维护维修费	88.46	65.59	16.92	54.18	

	中小企业创业孵化中心	营业成本-维护 维修费	24.73	46.78	13.53	54.70	
	成都武侯高新技术创业服务中心	营业成本-维护 维修费	5.11	17.82	20.64	0.47	
	文创产业聚集区及综合配套服务区	营业成本-维护 维修费	33.12	15.27	0.00	0.00	
	川南电商中心	-	不适用	不适用	不适用	不适用	
	三台梓州织造产业园	-	不适用	不适用	不适用	不适用	产权所有人
	自贡航空产业园	-	不适用	不适用	不适用	不适用	
自身使用区域	招商中心	管理费用	17.77	44.83	44.83	44.83	公司
客户使用区域		-	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

② 装修支出

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等公司自主运营、承租运营园区的公共区域发生的装修支出，以及公司自身使用的西部智谷招商中心发生的装修支出承担主体为公司，应计入长期待摊费用科目。川南电商中心、三台梓州织造产业园、自贡航空产业园的装修支出由园区产权所有人承担，客户使用区域发生的装修支出由客户承担，公司不进行相应的会计处理。

报告期各期内，未发生应由公司承担的装修支出，长期待摊费用科目余额为 0。”

二、披露长期待摊费用科目为零的原因，与行业可比公司的差异，如计入投资性房地产、固定资产并按其折旧年限进行折旧的，请披露合理性并模拟测算相关投入计入长期待摊费用或投资性房地产、固定资产对折旧金额、净利润的差异。

发行人已于招股说明书“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“（二）营业成本构成及变化”之“3、营业成本核算方式”之

“（3）公司维护维修费及装修支出的会计处理”补充披露如下内容：

“5）报告期内长期待摊费用费用为零的原因

报告期内，公司长期待摊费用科目的账面余额均为 0 元，同行业可比公司的长期待摊费用科目余额及构成如下：

单位：万元

公司名称	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
浦东金桥	1,545.92	1,760.98	1,859.15	1,016.38
市北高新	3,299.42	3,731.10	2,710.51	3,297.78
张江高科	1,823.48	1,981.17	1,540.55	1,753.69
锦和商业	72,923.21	76,281.59	71,640.50	73,032.68

浦东金桥长期待摊费用余额构成主要系经营租入固定资产改良支出，包括对租入的办公楼进行装修以及酒店公寓翻新工程；市北高新和张江高科长期待摊费用余额构成主要系房屋装修及改造工程；锦和商业长期待摊费用余额构成经营租入物业或房屋的功能性改造工程支出、项目租赁补偿款、自用办公室的装修费、项目运营过程中局部设施的升级更新支出等。

公司长期待摊费用为零，与行业可比公司差异较大原因主要是：

1、与浦东金桥、市北高新、张江高科相比，报告期内公司不存在经营租入固定资产和房屋装修改造等；

2、与锦和商业相比，差异原因主要是商业模式不同。锦和商业主要通过经营租入物业或房屋的功能性改造后进行出租，存在大量装修改造支出；而公司物业均为自有房产，公司主要通过向租户推介专业机构的方式提供办公装修服务，装修支出由租户承担。日常资产修缮均委托外部物业公司负责，在费用发生的当期计入当期损益。

报告期内公司长期待摊费用为零，与行业可比公司存在较大差异，主要系报告期内公司不存在经营租入固定资产和房屋装修改造，商业模式与行业可比公司存在差异，与公司实际经营情况相符，具有合理性。

报告期内公司未发生装修支出，维护维修费在发生的当期计入当期损益，

不存在计入投资性房地产、固定资产并按其折旧年限进行折旧的情形。”

三、请保荐人、申报会计师发表明确意见。

（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、查阅发行人物业合同、维护维修合同。
- 2、了解发行人办公装修服务的具体提供方式、承担主体。
- 3、分类统计披露报告期各期园区的装修支出，检查报告内装修支出、维护维修支出的会计处理。
- 4、查询行业可比公司装修支出的会计处理，对比与发行人长期待摊费用差异并分析原因。

（二）核查意见

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

- 1、报告期各期园区的装修支出、维护维修支出，相关支出的实际承担主体、入账科目披露情况与发行人实际情况相符，金额准确。
- 2、发行人长期待摊费用科目为零主要系报告期内公司未发生装修支出，维护维修支出已于发生当期计入当期损益，同时客户租赁区域装修支出由客户承担。
- 3、发行人长期待摊费用与行业可比公司存在差异主要系报告期内公司不存在经营租入固定资产和房屋装修改造，商业模式也与行业可比公司存在差异，与公司实际经营情况相符，具有合理性。

问题 11.

关于其他事项。根据申报材料及审核问询回复，报告期内发行人经营园区存在退租情况。2018 年，财政部发布《企业会计准则第 21 号—租赁》（以下简称新租赁准则）。

请发行人：（1）补充披露报告期内租户数量变动及对应收入情况，2017 年

至今下游租户退租情况，包括但不限于不同收入层级租户减少数量、对应收入金额及占比、平均租赁时间，如涉及年租金收入 100 万元以上的租户，请详细披露租户名称、租金金额、退租原因等；

(2) 补充披露 2020 年上半年退租租户数量、租金收入及其占比相较 2019 年同期是否发生重大变化，租户退租是否对发行人的业务经营及主要财务数据产生重大不利影响，并充分提示租户退租风险；

(3) 补充披露新租赁准则对发行人的影响并进行模拟测算。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

回复

一、补充披露报告期内租户数量变动及对应收入情况，2017 年至今下游租户退租情况，包括但不限于不同收入层级租户减少数量、对应收入金额及占比、平均租赁时间，如涉及年租金收入 100 万元以上的租户，请详细披露租户名称、租金金额、退租原因等

(一) 报告期内租户数量变动及对应收入情况

年度	新增客户数量 (家)	新增客户收入 (万元)	退租客户数量 (家)	退租客户收入 (万元)
2020 年 1-6 月	141	1,086.56	37	134.88
2019 年	174	3,582.28	96	1,576.60
2018 年	149	1,760.13	104	782.88
2017 年	123	1,779.78	77	601.73

(二) 2017 年至今下游租户退租情况

2017 年至 2019 年发行人对收入排名前 10% 的客户收入的均值为 269.82 万元，排名前 10% 至 30% 的客户收入的均值为 21.93 万元，结合发行人初创企业较多的情形，将发行人客户按照收入规模进行分层统计：年租金及服务费收入大于 269.82 万元的为大型客户；年租金及服务费收入小于等于 269.82 万元、大于 21.93 万元的为中型客户；年租金及服务费收入小于等于 21.93 万元的为小型客户。

2017 年至今不同层级客户租户退租情况如下：

收入层级	2020 年 1-8 月					2019 年度				
	退租客户数量		退租客户收入		平均租赁时间 (年)	退租客户数量		退租客户收入		平均租赁时间 (年)
	数量	占比	收入	占比		数量	占比	收入	占比	
小型客户	35	68.63%	101.92	22.63%	2.20	71	73.96%	312.71	19.83%	2.73
中型客户	15	29.41%	297.99	66.16%	1.70	23	23.96%	486.87	30.88%	2.22
大型客户	1	1.96%	50.53	11.22%	2.50	2	2.08%	777.02	49.28%	1.42
合计	51	100.00%	450.43	100.00%	2.05	96	100.00%	1,576.60	100.00%	2.58

(续上表)

收入层级	2018 年度					2017 年度				
	退租客户数量		退租客户收入		平均租赁时间 (年)	退租客户数量		退租客户收入		平均租赁时间 (年)
	数量	占比	收入	占比		数量	占比	收入	占比	
小型客户	87	83.65%	394.48	50.39%	3.29	67	87.01%	358.52	59.58%	2.13
中型客户	17	16.35%	388.40	49.61%	1.66	9	11.69%	116.16	19.30%	2.62
大型客户	-	-	-	-	-	1	1.30%	127.05	21.11%	0.75
合计	104	100.00%	782.88	100.00%	2.96	77	100.00%	601.73	100.00%	2.19

2017 年至 2020 年 8 月，退租的小型客户占发行人当期退租的租赁服务客户数量比例相对较高，中型客户占发行人当期退租的租赁服务客户收入比例相对较高。各年发行人退租客户的平均租赁时间均超过 2 年，在租时间较长。同时随着发行人园区运营逐步成熟、服务水平持续提高，在总体客户数量呈上升趋势的背景下，退租客户的数量保持稳定。

(三) 2017 年至今退租客户中年租金收入 100.00 万元以上的租户情况

租户名称	退租年度	退租当年收入金额 (万元)	退租原因
铜道西南电子商务有限公司	2019 年	587.03	客户回款不及时，主动未予续租
四川修正堂博特医药连锁有限公司	2019 年	190.00	客户业务收缩
成都悠唐网络科技有限公司	2017 年	127.05	客户运营不符合园区规定清退

年租金收入 100.00 万元以上客户退租主要系其自身经营情况导致，2017 年至今大型客户退租情况较少，发行人大型客户具有稳定性。

（四）补充披露

发行人已在招股说明书“第六节 业务与技术”之“四、发行人销售情况及主要客户”之“（四）报告期发行人与客户交易的可持续性”补充披露如下内容：

“2、2017 年至今不同层级客户的退租情况

2017 年至今不同层级客户租户退租情况如下：

收入层级	2020 年 1-8 月					2019 年度				
	退租客户数量		退租客户收入		平均租赁时间 (年)	退租客户数量		退租客户收入		平均租赁时间 (年)
	数量	占比	收入	占比		数量	占比	收入	占比	
小型客户	35	68.63%	101.92	22.63%	2.20	71	73.96%	312.71	19.83%	2.73
中型客户	15	29.41%	297.99	66.16%	1.70	23	23.96%	486.87	30.88%	2.22
大型客户	1	1.96%	50.53	11.22%	2.50	2	2.08%	777.02	49.28%	1.42
合计	51	100.00%	450.43	100.00%	2.05	96	100.00%	1,576.60	100.00%	2.58

（续上表）

收入层级	2018 年度					2017 年度				
	退租客户数量		退租客户收入		平均租赁时间 (年)	退租客户数量		退租客户收入		平均租赁时间 (年)
	数量	占比	收入	占比		数量	占比	收入	占比	
小型客户	87	83.65%	394.48	50.39%	3.29	67	87.01%	358.52	59.58%	2.13
中型客户	17	16.35%	388.40	49.61%	1.66	9	11.69%	116.16	19.30%	2.62
大型客户	-	-	-	-	-	1	1.30%	127.05	21.11%	0.75
合计	104	100.00%	782.88	100.00%	2.96	77	100.00%	601.73	100.00%	2.19

2017 年至 2020 年 8 月，退租的小型客户占公司当期退租的租赁服务客户数量比例相对较高，中型客户占公司当期退租的租赁服务客户收入比例相对较高。各年发行人退租客户的平均租赁时间均超过 2 年，在租时间较长。同时随着公司园区运营逐步成熟、服务水平持续提高，在总体客户数量呈上升趋势的背景

下，退租客户的数量保持稳定。

3、2017 年至今退租客户中年租金收入 100 万元以上的租户情况

租户名称	退租年度	退租当年收入金额 (万元)	退租原因
铜道西南电子商务有限公司	2019 年	587.03	客户回款不及时，主动未予续租
四川修正堂博特医药连锁有限公司	2019 年	190.00	客户业务收缩
成都悠唐网络科技有限公司	2017 年	127.05	客户运营不符合园区规定清退

年租金收入 100 万元以上客户退租主要系其自身经营情况导致，2017 年至今大型客户退租情况较少，公司大型客户具有稳定性。”

二、补充披露 2020 年上半年退租租户数量、租金收入及其占比相较 2019 年同期是否发生重大变化，租户退租是否对发行人的业务经营及主要财务数据产生重大不利影响，并充分提示租户退租风险；

发行人已在招股说明书“第六节 业务与技术”之“四、发行人销售情况及主要客户”之“（四）报告期发行人与客户交易的可持续性”补充披露如下内容：

“4、2020 年上半年退租情况及其对主要财务数据的影响

2020 年上半年退租租户数量、租金收入及其占比与 2019 年同期对比情况如下：

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
退租租户数量（家）	37	44
退租租户收入（万元）	134.88	164.59
当期营业收入（万元）	10,491.84	7,697.73
退租租户收入占营业收入比例	1.29%	2.14%

2020 年上半年与 2019 年同期相比，退租租户数量、租金收入及其占比未发生重大变化。上述期间退租租户数量分别为 37 家、44 家，租户收入占比分别为 1.29%、2.14%，退租租户数量较少，收入金额占比较小。在新冠疫情爆发的背景下，公司各项防疫抗疫工作得到有效执行，退租租户数量、租金收入及其占

比相较 2019 年同期有所降低,营业收入、净利润等关键财务指标逆势增长,2020 年上半年退租租户未对公司业务经营和主要财务数据产生重大不利影响。”

发行人已在招股说明书“第四节 风险因素”之“二、经营风险”补充披露如下内容:

“（七）租户退租的风险

报告期内,公司运营的产业园区存在客户退租的情况,报告期各期退租企业户数分别为 77 家、104 家、96 家和 37 家,对应的销售金额分别为 601.73 万元,782.88 万元,1,576.60 万元和 134.88 万元,占当期营业收入比例分别为 5.22%、5.54%、8.83%和 1.29%。未来若出现园区入驻企业大面积退租的情况,可能会对公司的经营业绩产生不利影响。”

三、补充披露新租赁准则对发行人的影响并进行模拟测算

发行人已在招股说明书“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“（二十五）租赁”补充披露如下内容:

“3、新租赁准则对公司财务核算不产生重大影响

公司将于 2021 年 1 月 1 日起对租赁服务执行新租赁准则进行财务核算。

公司作为出租人,在房屋出租时,未转移与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬,故应作为经营租赁进行会计处理。租赁准则变更前后相关会计处理如下:

根据原租赁准则《企业会计准则第 21 号——租赁》,经营租赁中出租人的会计处理为:对于经营租赁的租金,出租人应当在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益;其他方法更为系统合理的,也可以采用其他方法。

根据新租赁准则《企业会计准则第 21 号——租赁》,出租人对经营租赁的会计处理为:在租赁期内各个期间,出租人应当采用直线法或其他系统合理的方法,将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式的,出租人应当采用该方法。

综上，新租赁准则对公司财务核算未产生重大影响。”

四、请保荐人、申报会计师发表明确意见。

（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、获取报告期内发行人客户收入明细表、退租情况明细表，复核发行人租户变动情况、退租情况，了解退租原因。
- 2、比较 2020 年上半年与 2019 年同期退租情况，评价对发行人业务经营及主要财务数据影响。
- 3、检查租户退租风险是否已于招股说明书补充披露。
- 4、结合新租赁准则，分析对发行人的影响。

（二）核查意见

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

- 1、报告期内租户数量变动及对应收入情况、2017 年至今下游租户退租情况披露准确，与发行人实际情况相符。
- 2、2020 年上半年退租租户数量、租金收入及其占比相较 2019 年同期有所降低，退租租户数量较少，收入金额占比较小。同时 2020 年上半年，发行人营业收入、净利润等关键财务指标逆势增长，退租租户未对公司业务经营和主要财务数据产生重大不利影响。公司已于招股说明书“第四节 风险因素”“二、经营风险”补充披露租户退租风险。
- 3、新租赁准则为对发行人财务核算未产生重大影响。

(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第二轮审核问询函的回复》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：

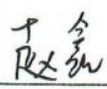
谢 勇

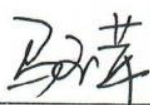
谢 勇

2020年9月30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第二轮审核问询函的回复》之签章页)

保荐代表人签字:


赵 鑫


马玉苹



2020年 9 月 30 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第二轮审核问询函的回复》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 9 月 30 日