

北京市重光律师事务所  
关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司  
首次公开发行股票并在创业板上市  
之  
补充法律意见书（五）



二〇二〇年十月

重光律师事务所

北京•天津

**北京市重光律师事务所**  
**关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司**  
**首次公开发行股票并在创业板上市**  
**之**  
**补充法律意见书（五）**

**致：成都武侯高新技术产业发展股份有限公司**

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

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

鉴于深圳证券交易所审核中心于 2020 年 9 月 10 日出具了《关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件的第二轮审核问询函》（以下简称《第二轮问询函》），现本所律师针对《问询函》涉及的有关事项进行了进一步核查并出具本补充法律意见书。

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

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

本补充法律意见书仅供发行人本次发行上市之目的使用，不得用作任何其他目的。

## 正文

### 问题 1.

#### 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：

（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；

本所律师就该问题履行了如下核查程序：

登录巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn/new/index>)查询浦东金桥(股

票代码：600639）、陆家嘴（股票代码：600663）、外高桥（股票代码：600648）等同行业公司2019年年报、《上海锦和商业经营管理股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》、《上海德必文化创意产业发展（集团）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》；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。

### 核查内容：

#### （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、康桥东路产业园区等                       | 是                 |
| 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、电子信息研发产业园、松江高新产业园等             | 否                 |

| 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 |
|------|----------|------------------------------|-------------------|
| 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              | 约 38.46%      | 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”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

截至本补充法律意见书出具之日，西部智谷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%。

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，存在其租赁合同因无证房产原因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、五大花园、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，存在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、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发行人存在显著差异。西部智谷、武侯资本、五大花园、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用途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、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及实际控制人武侯区国金融局均出具了关于避免同业竞争的承诺函。

#### **核查意见：**

本所律师认为，园区物业产权不清晰将对运营商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，园区物业权属清晰无瑕疵更是园区运营的重要条件，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。资产权属情况不同是发行人与武侯资本、西部智谷、五大花园、武科实业等相关企业对外出租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。

### （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；

本所律师就该问题履行了如下核查程序：

取得《武侯资本及其控制的其他企业的房产情况》；取得武侯资本出具的《武侯资本及其控制的企业企业办公类房产收入情况说明》，核查武侯资本及其控制的企业办公类房产收入及毛利率情况；查阅发行人《审计报告》。

**核查内容：**

截至本补充法律意见书出具之日，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       | 五大花园      | 武科实业      | 武侯城投      | 合计         |
|----|------|----|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 1  | 办公类  | 数量 | 15        | 8          | 1         | 1         | -         | 25         |
|    |      | 面积 | 10,932.61 | 111,840.82 | 3,055.88  | 14,658.25 | -         | 140,487.56 |
| 2  | 住宅   | 数量 | 26        | 10         | 8         | 7         | -         | 51         |
|    |      | 面积 | 2,011.86  | 23,659.78  | 52,553.34 | 722.66    | -         | 78,947.60  |
| 3  | 商铺   | 数量 | 70        | 13         | 14        | -         | -         | 97         |
|    |      | 面积 | 28,101.05 | 1,490.20   | 20,650.88 | -         | -         | 50,242.10  |
| 4  | 库房   | 数量 | 2         | -          | -         | -         | -         | 2          |
|    |      | 面积 | 225.91    | -          | -         | -         | -         | 225.91     |
| 5  | 公园   | 数量 | -         | -          | 5         | -         | 2         | 7          |
|    |      | 面积 | -         | -          | 6,521.04  | -         | 8,051.98  | 14,573.00  |
| 6  | 农贸市场 | 数量 | 1         | -          | 3         | -         | 2         | 6          |
|    |      | 面积 | 2,828.00  | -          | 19,980.79 | -         | 26,545.04 | 49,353.80  |

武侯资本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。

### 核查意见：

本所律师认为，武侯资本及其控制的其他企业对外租赁资产中的办公类用房虽存在与发行人对外租赁资产重合的情况，但产生的收入及毛利占发行人主营业务收入及毛利比例较低，不构成重大不利影响；

（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；

### 本所律师就该问题履行了如下核查程序：

审阅发行人与政府部门或下属单位的租赁合同；审阅发行人重大经营合同；发行人及武侯资本、西部智谷、五大花园、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。

### 核查内容：

#### （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，直接按照既有指定或安排进行交易。

### （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指定或安排进行，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赁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、五大花园、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 | 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、五大花园、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

发行人与相关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、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、武侯资本、五大花园、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用途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、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。

#### **核查意见：**

本所律师认为：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）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；

#### **本所律师就该问题履行了如下核查程序：**

查阅发行人的主营业务合同；查阅相关企业近三年《审计报告》；取得相关企业知识产权情况说明；取得相关企业人员情况说明；查阅报告期内发行人关联交易相关协议；取得武侯资本关于持股或控制的公司与武侯高新主要客户、供应商的资金往来情况说明。

#### **核查内容：**

##### **（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、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。

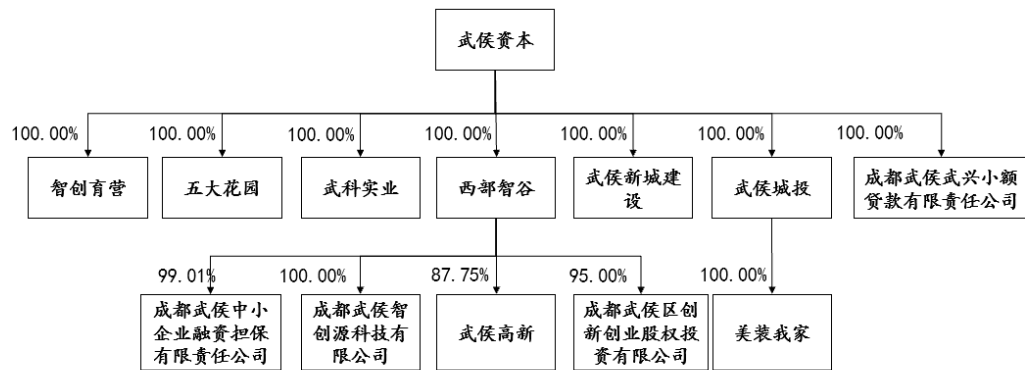
## 3、财务独立性

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、五大花园、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《律师工作报告》“九、发行人的关联交易及同业竞争（二）发行人报告期内的关联交易”详细披露了报告期内发行人与武侯资本、西部智谷、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、武科实业不存在其他交易或资金往来，发行人与五大花园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

根据《招股说明书》，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。

经核查，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 | 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 | -            | 184.24   | -        | -        |
|                  | 发行人  | 488.61       | 586.70   | -        | -        |

1）报告期内，西部智谷、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<br>有限公司     | 武侯资本 | 1.80         | 42.53    | -      | -      |
|                      | 西部智谷 | -            | 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<br>局      | 武侯资本 | -            | 2,549.61 | -      | -      |
|                      | 发行人  | -            | 8,135.75 | -      | -      |
| 核工业西南勘察设计研<br>究院有限公司 | 武侯资本 | -            | 23.87    | -      | -      |
|                      | 五大花园 | -            | 227.03   | -      | -      |
|                      | 发行人  | 470.84       | -        | -      | -      |
| 深圳市左邻永佳科技有<br>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、五大花园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。”

#### **核查意见：**

本所律师认为，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）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；**

#### **本所律师就该问题履行了如下核查程序：**

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；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；查阅发行人制定的《物业监督管理规范》；取得《武科实业关于办公类房产物业管理情况的说明》。

#### **核查内容：**

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，截至本补充法律意见书出具之日，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）”，经营范围中已未包含物业管理内容，武科实业不能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。

## 核查意见：

本所律师认为，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；武科实业未对办公类房产提供物业服务，与发行人

为园区入住客户提供的物业服务存在本质区别，不存在竞争性和利益冲突；截至补充法律意见书出具之日，武科实业经营范围中已不包含物业管理，武科实业与发行人不构成同业竞争。

（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；

本所律师就该问题履行了如下核查程序：

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；查阅了大合仓健康产业园主要客户合同。

核查内容：

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%  |

根据大合仓健康产业园出租台账及合同，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。

**核查意见：**

本所律师认为，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。

**(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。**

**本所律师就该问题履行了如下核查程序：**

查阅了大合仓健康产业园主要客户合同；查阅成都大合仓大健康管理有限公司财务报表。

**核查内容：**

**（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，根据《招股说明书》，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）<br>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<br>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 2019 年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。

#### **核查意见：**

本所律师认为，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满租水平后，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.

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：

（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；

本所律师就该问题履行了如下核查程序：

查阅发行人日常经营中涉及政府业务审批的法律法规；取得发行人日常经营中政府业务审批文件。

核查内容：

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。

#### 核查意见：

本所律师认为，发行人业务经营中需要政府审批事项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.

3. 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）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：

（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。

本所律师就该问题履行了如下核查程序：

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；查阅锦和商业上市公告书、德必文化招股说明书等资料。

核查内容：

（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                                                                   | 通过互联网公开获取 |

| 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   |
|------|------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|      |      |      | 产业链上下游的衔接与配合，即“产业链条”对效率的提升。                                                                                                         |           |
|      |      |      | 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。 | 通过互联网公开获取 |

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。发行人人均营业收入较高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%，且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。

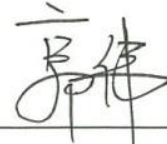
#### 核查意见：

本所律师认为，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，为中文核心期刊，具有权威性；发行人与锦和商业、德必文化等园区运营企业收入结构的差异性及人均营业收入高于其他园区运营企业的情况具有商业合理性。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京市重光律师事务所关于成都武侯高新技术产业发展股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之补充法律意见书（五）》的签署页）

经办律师：



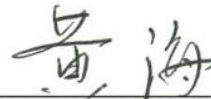
郭伟



祝阳

北京市重光律师事务所

负责人：



黄海



2020年10月14日