

国盛证券有限责任公司

关于推荐杭州安通招商技术股份有限公司

进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的推荐报告

根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“股转公司”）下发的《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》，杭州安通招商技术股份有限公司（以下简称“安通招商”、或“公司”）就其股份进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让事宜经过公司董事会决议、股东大会批准，并与国盛证券有限责任公司（以下简称“国盛证券”或“我公司”）签订了《推荐挂牌并持续督导协议》。

根据股转公司发布的《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引》（以下简称“《主办券商尽职调查工作指引》”），我对安通招商的业务状况、公司治理、财务状况和合法合规事项等进行了尽职调查，对安通招商本次申请进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让出具本报告。

一、尽职调查情况

国盛证券推荐安通招商挂牌项目小组（以下简称“项目小组”）根据《主办券商尽职调查工作指引》的要求，对安通招商进行了尽职调查，调查的主要事项包括公司的基本情况、历史沿革、商业模式、独立性、关联交易、同业竞争、高管人员情况、组织结构与内部控制、财务与会计、风险因素及其他重要事项等。

项目小组与安通招商董事、监事、总经理及财务负责人等高级管理人员以及公司员工等进行了交谈，并与公司聘请的浙江六和律师事务所律师、亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计师进行了交流；查询了公司章程、三会（股东大会、董事会、监事会）会议记录、公司各项规章制度、会计凭证、会计账簿、审计报告、工商行政管理部门登记资料、纳税凭证、重大业务合同等；了解了公司的生产经营状况、内控制度、规范运作情况和发展计划。通过上述尽职调查，项目小组出具了《杭州安通招商技术股份有限公司尽职调查报告》。

二、内核意见

我公司推荐挂牌项目内核小组于2017年07月11日至2017年07月17日对杭州安通招商技术股份有限公司拟申请在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的备案文件进行了认真审阅，于2017年07月18日召开了内核会议。参与项目审核的内核成员为姜飞、孙剑、万克仪、李晓芸、魏蕊辉、王敏、李颖蓓等七人，其中注册会计师二人、行业专家一人，律师一人、其他内核人员三人。上述内核成员不存在近三年内有违法、违规记录的情形；不存在担任项目小组成员的情形；不存在持有拟推荐挂牌公司股份，或在该公司中任职以及存在其他可能影响其公正履行职责的情形。

根据股转公司发布的《全国中小企业股份转让系统主办券商推荐业务规定（试行）》及股转公司关于公司进入全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让的相关要求，内核成员经审核讨论，对安通招商本次挂牌公开转让申请出具如下审核意见：

（一）项目小组中的注册会计师、律师、行业分析师已就尽职调查中涉及的财务会计事项、法律事项、业务技术事项出具了调查报告；项目小组已按照《主办券商尽职调查工作指引》的要求对安通招商进行了尽职调查。

（二）根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则（试行）》和《全国中小企业股份转让系统公开转让说明书内容与格式指引》的要求，公司制作了《公开转让说明书》，挂牌前拟披露的信息基本符合信息披露的要求。

（三）杭州安通招商投资服务有限公司（有限公司阶段公司名称）成立于2006年11月22日。2016年08月22日，有限公司2名股东马国华、杭州伟欣投资管理合伙企业（有限合伙）签订了《发起人协议》。2017年01月12日，公司以2016年06月30日为改制基准日、以经审计的净资产为基础整体变更为股份有限公司，变更后的公司名称为“杭州安通招商技术股份有限公司”，并在杭州市市场监督管理局办理了工商变更登记。公司设立、变更过程合法合规，从有限公司设立之日算起，公司存续期已满两年；公司主营业务系为政府及企业提供工业地产招商服务、租售服务以及其他项目服务。历经多年发展，公司已取得了当地政府的信赖，并建立了长期稳定的合作关系，具备较强的可持续经营能力；股份公司成立后，公司建立健全了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，

公司治理趋于规范，合法合规经营；公司股权结构清晰，股份发行和转让行为合法合规。

综上所述，内核小组认为公司符合全国中小企业股份转让系统有限责任公司颁布的《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第二章第一款有关股票挂牌的条件，七名内核成员经投票表决，一致同意推荐安通招商股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。

三、推荐意见

根据项目小组对安通招商的尽职调查情况，我认为安通招商符合股转公司颁布的《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》对股份有限公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌规定的条件：

（一）依法设立且存续满两年

公司系由有限公司按照经审计的截止 2016 年 06 月 30 日的账面净资产折股整体变更设立的股份公司，并在杭州市市场监督管理局办理了工商变更登记。2006 年 11 月 22 日，公司的前身杭州安通招商投资服务有限公司在杭州市工商行政管理局西湖分局注册成立。公司存续期间从杭州安通招商投资服务有限公司成立之日起计算，可认定公司存续期已满两年。

（二）公司主营业务明确，具有持续经营能力

国盛证券安通招商项目小组通过与安通招商公司高管访谈，查阅公司2015年度和2016年度以及2017年1-3月的工商登记资料、纳税凭证、对公司持续经营具有重大影响的合同等情况，计算分析了主营业务占公司营业收入的比例、对报告期前五名客户的销售额分别占本期销售总额的比例，对公司的持续经营能力进行了调查和分析。

1、具有持续经营记录

公司持续经营记录完整、真实、可靠。2017年1-3月、2016年度、2015年度公司实现的营业收入分别为796,382.88元、11,259,879.74元、6,896,986.74元，实现的净利润分别为-121,252.57元、3,150,722.99元和1,632,804.58元，报告期内公司营业收入实现增长，盈利平稳。公司2017年1-3月、2016年度和2015年度经营

活动产生的现金流量净额分别为2,229,655.75元、1,219,422.14元和1,078,795.27元。公司按时纳税并通过了工商年检，未发生重大违法违规事项。

2、主营业务突出

安通招商主营业务系为政府及企业提供工业地产招商服务、租售服务以及其他项目服务。公司2017年1-3月、2016年度、2015年度营业收入分别为796,382.88元、11,259,879.74元、6,896,986.74元，主营业务收入分别为783,154.11元、11,153,732.63元、6,783,025.15元，占比分别为98.34%、99.06%、98.35%。公司主营业务明确，报告期内未发生变化。

3、公司商业模式清晰

司立足于工业地产运营领域，依托于专业化的技术研发团队、资深的业务开拓团队以及经验丰富的管理运营团队，向客户提供一流的工业地产招商、租售服务，以获得收入、利润和现金流。报告期内，公司主要为各地方政府提供工业园区招商服务，企业单位提供租售服务。凭借科学化的管理和全方位的服务，公司品牌已获得市场广泛认同，并于2016年获浙江省科学技术厅等机构颁发的“高新技术企业证书”；同年公司商标（注册号：第6282451号）被杭州市市场监督管理局认定为“杭州市著名商标”。

公司提倡“数据+业务+分析”的三维服务理念。对内，公司以互联网公开数据采集和办事处驻点实地考察的方式，获取目标区域内工业地产项目资源情况，并通过自行研发的数据分析系统，对采集的数据进行分析，提高工业地产供求双方达成交易的可能性；对外，为了便于各区域内工业地产招商（或租售）信息在供求双方间能实现共享，公司全资收购了子公司——“安通信息”，搭建了资源共享平台——“安通厂房网”，专门针对工业地产一、二级市场，做出全面细致的资源分析、资源展示及线上推广。

4、公司营业收入实现稳步增长，货款回收良好

凭借高品质的产品以及良好的市场形象，公司业务规模实现快速发展。公司2016年度营业收入11,259,879.74元，较2015年度的6,896,986.74元增加了4,362,893.00元，增长率为63.26%。截至报告期末，公司应收账款账面余额为232,984.00元，其中账龄在1年以内的占100.00%，营运能力良好。营业收入稳步

增长，为公司持续发展奠定了坚实的基础。

5、总体财务状况良好

公司 2017 年 03 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日资产负债率分别为 13.75%、24.19%、31.72%。2016 年末资产负债率较上年末下降了 7.52%，主要受公司 2016 年 04 月增资的 200,000.00 元、2016 年 05 月增资的 3,800,000.00 元实缴到位所致。2017 年 03 月末资产负债率较上年末下降了 10.44%，主要原因是公司 2017 年 01 月申报缴纳增值税和企业所得税使得应交税费减少了 587,320.45 元、2017 年 01 月支付员工年终奖使得应付职工薪酬减少了 497,926.88 元所致。报告期内，公司存在关联方占用公司资金的情况，但已清理完毕；公司不存在大量长期未作处理的不良资产。综合分析，公司不存在《中国注册会计师审计准则第 1324 号—持续经营》中列举的影响其持续经营能力的有关事项。

6、公司不存在依据《公司法》第一百八十一条规定解散的情形，或法院依法受理重整、和解或者破产申请。

综上所述，主办券商认为安通招商具有可持续经营能力，公司满足《全国中小企业股份转让系统挂牌条件适用基本标准指引（试行）》中关于持续经营能力的要求。

（三）公司治理机制健全，合法规范经营

2017年01月12日股份公司成立，逐步建立了股东大会、董事会、监事会（以下简称“三会”）治理结构，并按照《公司法》、《公司章程》制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》等细则；但由于股份公司成立时间较短，缺乏专业机构的持续督导及专业意见，部分重要的内部治理、决策制度等仍未建立和健全，公司管理层的规范治理意识有待提高，部分重要事项的决策在程序上还不能履行到位。在公司作出拟申请新三板挂牌的决定后，聘请了以主办券商为主的专业中介机构团队对公司治理作了进一步的规范，并完善了包括《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《投资者关系管理制度》、《对外担保管理制度》、《防范控股股东及关联方占用公司资金管理制度》

等在内的一系列内控制度。公司将以此次拟新三板挂牌为契机，在专业机构的辅导和持续督导下，进一步完善公司的内控制度和提高管理层规范意识，提高公司规范治理的水平。目前，公司在专业机构的辅导下，已彻底健全完善了三会制度，并能依照《公司法》、《公司章程》的议事规则运行。

截至本报告出具之日，公司不存在为股东及关联方进行违规担保的情形，也不存在资金被股东及关联方违规占用的情形。

公司的经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策。公司最近两年一期依照相关法律法规的规定开展经营活动，不存在重大违法违规行为，不存在被相关行政部门施以行政处罚的情况。公司控股股东、实际控制人最近两年一期亦不存在严重违法违规行为，未受过重大行政、刑事处罚。

项目小组与公司管理层进行了有关诚信情况的沟通，并取得了公司管理层所签署的书面声明，最近两年一期内，未因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分；不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；最近两年一期内，未对所任职（包括现任职和曾任职）的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任；不存在负有数额较大债务到期未清偿的情形；不存在欺诈或其他不诚实行为等情况。

综上，公司符合“公司治理机制健全，合法规范经营”的要求。

（四）股权明晰，股票发行和转让行为合法合规

公司自成立以来，公司设立、历次增资与股权转让合法、规范。公司股东均能够依法履行出资义务，历次增资与股权转让均履行了股东（大）会审批、工商变更登记等法律手续。公司股权架构中直接和间接股东不存在属于私募投资基金管理人或私募投资基金的情形，无需履行登记备案手续。核查对象、方式及结果如下：

（1）核查对象：公司直接股东马国华和杭州伟欣投资管理合伙企业（有限合伙），间接股东伟欣投资的合伙人马国华、周国芳。

（2）核查方式：查看公司与非自然人股东工商登记资料、出资凭证及公司股东名册；查阅《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理登记和基金备案办法（试行）》；查询中国证券投资基金

业协会网站 (<http://www.amac.org.cn/>)。

(3) 核查结果：公司现有股东中马国华为自然人股东；非自然人股东杭州伟欣投资管理合伙企业（有限合伙）系其合伙人马国华和周国芳以自有资金设立的公司持股平台，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金的情形，不存在资产由基金管理人或普通合伙人管理的情形，同时，杭州伟欣投资管理合伙企业（有限合伙）除持有公司股份外，无其他业务。因此，杭州伟欣投资管理合伙企业（有限合伙）不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金管理人或私募投资基金，无需按照履行相关登记备案手续。

杭州伟欣投资管理合伙企业（有限合伙）的合伙人均为自然人（马国华、周国芳），其对伟欣投资的出资均系真实持有，不存在信托持股的情形，伟欣投资成立至反馈回复之日，合伙人未发生过变动。因此公司间接股东不属于私募投资基金或私募投资基金管理人，无需进行私募投资基金或私募投资基金管理人的登记备案。

综上，公司股权明晰，不存在潜在纠纷，股票发行和转让行为合法合规。

（五）主办券商推荐并持续督导

2017年03月07日，安通招商与我公司签订了《推荐挂牌并持续督导协议》。

（六）关于负面清单相关事项

1、公司不属于科技创新类公司

根据《全国中小企业股份转让系统挂牌业务问答——关于挂牌条件适用若干问题的解答（二）》“科技创新类公司是指最近两年及一期主营业务均为国家战略性新兴产业的公司，包括节能环保、新一代信息技术、生物产业、高端装备制造、新材料、新能源、新能源汽车。不符合科技创新类要求的公司为非科技创新类。非科技创新类公司营业收入行业平均水平以主办券商专业意见为准。”

公司专注于工业地产运营领域，是一家以“招商”为核心的工业地产整体解决方案供应商，主营业务系为政府及企业提供工业地产招商服务、租售服务以及其他项目服务等。根据发改委编制的《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录（2016 版）》，公司主营业务不属于国家战略性新兴产业。因此，公司属于非

科技创新类公司。

2、公司最近两年累计营业收入高于行业平均水平

根据公司的主营业务情况，查阅中华人民共和国国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011），公司所处行业为“租赁和商务服务业”（行业代码：L）之“商务服务业”（行业代码：L72）之“企业管理服务”（行业代码：L721）之“其他企业管理服务”（行业代码：L7219）。

（1）新三板同行业企业对比

截至2017年8月29日，通过wind数据库查询，新三板已挂牌公司中有9家企业的主营业务属于“租赁和商务服务业”（行业代码：L）下的“其他企业管理服务”（行业代码：L7219）。通过综合对比分析这些企业的业务模式，项目组认为这9家企业与公司之间差异较大，均不具备可比性。同时，由于新三板同行业企业样本数量较少，因此新三板企业数据不能有效代表国内行业整体情况。具体分析过程如下：

天沐温泉（834598），项目组通过查询“天沐温泉2016年年度报告”得知，天沐温泉主营业务为“温泉旅游项目策划、咨询及品牌、管理的输出服务、酒店客房及温泉门票销售以及相关旅游酒店产品贸易服务”。而公司主要从事工业地产招商、租售以及其他服务。因此，项目组认为：鉴于双方业务存在的重大差异，两者不具备可比性。

科理咨询（837051），项目组通过查询“科理咨询2016年年度报告”得知，科理咨询主营业务为“利用精益六西格玛等方法论为客户提供管理咨询整体解决方案”。而公司主要从事工业地产招商、租售以及其他服务。因此，项目组认为：鉴于双方业务存在的重大差异，两者不具备可比性。

乔盈股份（837927），项目组通过查询“乔盈股份2016年年度报告”得知，乔盈股份是托尼洛·兰博基品牌在中华人民共和国(包括香港、澳门和台湾)、日本、加拿大英属哥伦比亚省区域内酒店产业的独家授权商，致力于依托托尼洛·兰博基品牌进行酒店品牌输出，并全权受托管理该品牌输出的酒店，为其提供技术咨询服务及酒店运营管理服务。而公司主要从事工业地产招商、租售以及其他服务。因此，项目组认为：鉴于双方业务存在的重大差异，两者不具备可比

性。

九立股份（838373），项目组通过查询“九立股份2016年年度报告”得知，九立股份主营业务系综合供应链管理服务，主要为客户提供供应链综合服务、仓储管理服务、关务服务、物流服务、信息服务、资金服务等。而公司主要从事工业地产招商、租售以及其他服务。因此，项目组认为：鉴于双方业务存在的重大差异，两者不具备可比性。

沃阁酒店（839960），项目组通过查询“沃阁酒店2016年年度报告”得知，沃阁酒店主营业务系酒店管理和房屋租赁，其中，酒店管理业务主要包括为所管理的酒店提供各类技术支持服务和日常经营中的运营管理服务；房屋租赁业务主要是将此前用于自营酒店的房屋进行转租。而公司主要从事工业地产招商、租售以及其他服务；在租售业务中，公司仅充当中介的角色，不存在对厂房、土地的所有权或使用权，与沃阁酒店的房屋租赁业务存在明显区别。因此，项目组认为：鉴于双方业务存在的重大差异，两者不具备可比性。

红连文化（838228），项目组通过查询“红连文化2016年年度报告”得知，红连文化主营业务系专业从事产业园区的地产策划、招商运营、物业管理和平台服务，主要包含租赁业务和服务业务；其中，该公司的租赁业务是指租赁现有建筑资源或者产业园区，经过改造之后，再招商出租收取租金获取收益，该业务收入占2016年度营业收入比例为63.26%。而公司的租售业务是主要为工业地产资源方和投资方提供服务，本质上充当的是中介角色，与红连文化的租赁业务存在明显区别。因此，项目组认为：公司与红连文化之间不具备可比性。

致盛文化（871426），项目组通过查询“致盛文化公开转让说明书”得知，致盛文化立足于文化创意产业园区运营行业，主要通过租赁原有建筑物或产业园区，通过设计修缮、装修改造，整合产业资源，整体招商出租以获取高于同地段同物业的租金收入，2016年1-9月份、2015年度和2014年度，该公司房屋租赁业务收入占营业收入比例分别为98.80%、98.62%和98.55%。而公司的租售业务主要为工业地产资源方和投资方提供服务，本质上充当的是中介角色，与致盛文化存在明显差异。因此，项目组认为：两家公司之间不具备可比性。

坤鼎集团（833913），项目组通过查询“坤鼎集团2016年年度报告”得知，坤

鼎集团通过向地方政府提供项目招商服务获取土地资源，通过为国际知名企业以及国内主导产业的领先企业提供生产运营载体的选址、投资建设以及运营服务等全方位、一站式的服务实现公司的商业利润，主要收入来源于园区定制转让收入。而公司主要从事工业地产的招商服务、租售服务等，并不直接获取工业地产项目中土地、厂房资源，仅充当市场供求双方的中介角色。因此，项目组认为：鉴于双方业务存在的重大差异，两者不具备可比性。

经佳文化（836916），项目组通过查询“经佳文化2016年年度报告”得知，经佳文化通过长期租赁的方式取得建筑物经营权，对其进行重新定位，并加以改造，再通过招商和后续运营获得租金收入和增值服务收入，2016年度该公司租金收入占营业收入比重为80.95%。而公司的租售业务主要为工业地产资源方和投资方提供服务，本质上充当的是中介角色，与经佳文化存在较大差异。因此，项目组认为：鉴于双方业务存在的重大差异，两者不具备可比性。

（2）全国行业平均水平

项目组通过查询国家统计局发布的“第一、二、三次全国经济普查数据”以及《中国第三产业统计年鉴》，认为公司最近两年营业收入高于全国行业平均水平。具体推算过程如下：

①2015 年度

根据主营业务，公司所属行业为“租赁和商务服务业”。根据国家统计局发布的《中国第三产业统计年鉴--2016》，2015 年度我国“租赁和商务服务业”企业单位数和营业收入分别为 1,031,546.00 家、65,134.20 亿元。由此可知，2015 年度全国“租赁和商务服务业”行业平均水平为 631.42 万元。

②2016 年度

由于《中国第三产业统计年鉴--2017》尚未出版，项目组目前无法获取同一口径下 2016 年“租赁和商务服务业”的行业数据。而根据国家统计局发布的往年数据，2009 年至 2015 年间，我国“租赁和商务服务业”行业收入规模均值及其年增长率情况如下表所示：

“租赁和商务服务业”行业规模水平（全国）

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

营业收入(亿元)	13,593.97	23,322.11	28,082.79	30,753.61	52,035.20	57,982.90	65,134.20
企业数量(家)	438,766.00	515,596.00	610,205.00	636,291.00	815,080.00	884,974.00	1,031,546.00
收入均值(万元)	309.82	452.33	460.22	483.33	638.41	655.19	631.42
年增长率	—	46.00%	1.74%	5.02%	32.09%	2.63%	-3.63%
复合增长率	12.60%						

备注：

a、基础数据来源于以往各年度《中国第三产业统计年鉴》中的“租赁和商务服务业”营业收入、企业数量；

b、计算方法

收入均值=营业收入/企业数量；

年增长率=（当年收入均值-上一年度收入均值）/上一年度收入均值；

复合增长率=（2015 年收入均值/2009 年收入均值）^{（1/6）}-1；

由此可知，2009 年至 2015 年间，我国“租赁和商务服务业”收入均值规模复合增量率为 12.60%、最高年增长率为 46.00%、最低年增长率为-3.63%。

按最高年增长率 46.00%计算，2016 年我国“租赁和商务服务”行业平均水平为 921.87 万元。则 2016 年和 2015 年，国内行业平均收入累计 1,553.29 万元。

按复合增长率 12.60%计算，2016 年我国“租赁和商务服务”行业平均水平为 710.98 万元。则 2016 年和 2015 年，国内行业平均收入累计 1,342.40 万元。

按最低年增长率-3.63%计算，2016 年我国“租赁和商务服务”行业平均水平为 608.50 万元。则 2016 年和 2015 年，国内行业平均收入累计 1,239.92 万元。

③营业收入对标

公司主要从事工业地产运营服务。2016 年、2015 年公司实现营业收入 1,125.99 万元和 689.70 万元，两年累计为 1,815.69 万元，均高于全国“租赁和商务服务”行业均值收入按 46.00%、12.60%以及-3.63%的增长率测算的两年行业平均之和。因此，公司符合“报告期两个完整会计年度营业收入高于同期行业平

均水平”的挂牌条件。

3、公司最近一年及一期的主营业务中不存在国家淘汰落后及过剩产能类产业

根据《工业和信息化部办公厅关于做好淘汰落后和过剩产能相关工作的通知》（工信厅产业函〔2015〕900号），淘汰落后和过剩产能的产业涉及炼铁、炼钢、焦炭、电解铝以及铜冶炼等20余个行业。公司主要从事工业地产招商服务、租售服务以及项目服务，属于服务业，不涉及《工业和信息化部办公厅关于做好淘汰落后和过剩产能相关工作的通知》中列举的行业。同时公司主营业务亦不属于《产业结构调整指导目录》中的淘汰类和限制类项目。因此，公司最近一年一期的主营业务中不存在国家淘汰落后及过剩产能类产业。

4、报告期内公司不存在连续亏损

根据具有证券期货业务资质的亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为“亚会B审字（2017）1714号”标准无保留意见《审计报告》，2017年1-3月份、2016年度和2015年度，公司净利润分别为-121,252.57元、3,150,722.99元和1,632,804.58元，不存在连续亏损的情况。

5、结论意见

综上所述，项目组认为，公司不存在《全国中小企业股份转让系统挂牌业务问答——关于挂牌条件适用若干问题的解答（二）》规定的应纳入负面清单进行管理的情形。

四、推荐理由

主办券商推荐公司挂牌主要基于以下几方面：

（一）国家政策的大力支持

工业园区作为城市众多产业的空间物质载体，近年来，我国设立了数量众多的各类园区。截至2015年初，全国已有478个国家级的经开区、出口加工区、保税区等，有省级各类开发区1,170个，各类工业园区约22,000多个。但从绝大多数工业园区的发展现状来看，传统产业在园区经济总量中占有较大比重，且同质化、同构化现象严重。为应对经济新常态下国家工业制造产业转型升级的需要，各地区对新增或现有工业园区进行精准招商已是大势所趋，需避免为追求短期经

济利益而导致的盲目招商。为工业园区引进战略性新兴产业、高新技术产业以及节能环保业等先进产业，提升园区综合竞争水平，成为当下主流。目前，随着市场化的深入，除政府部门自主招商外，专门为地区工业园区提供招商服务的企业也孕育而生。

公司立足于工业地产运营领域，专业从事工业地产招商、租售服务，所处行业具有较高的品牌壁垒、渠道壁垒以及运营管理人才壁垒等。秉承“数据+业务+分析”的三维服务理念，公司建立了一支集战略规划、技术研发、客户服务为一体的专业化人才队伍，具备了完善的资源整合能力。目前，公司业务主要集中在杭州、嘉兴、湖州等地，服务于当地政府以及企业单位，与客户之间建立了良好的合作关系，为当地经济发展提供了有力支撑。凭借专业的服务和完善的内部管理机制，公司在行业内已树立了良好的品牌形象，2016 年公司注册商标（注册号：第 6282451 号）被杭州市市场监督管理局认定为“杭州市著名商标”。良好的品牌形象为公司进一步发展奠定了坚实的基础。历经多年发展，公司积累的丰富项目运营经验以及所掌握的多项技术成果，构成了公司的核心竞争力。目前，公司已拥有 14 项软件著作权。在行业内，公司已具备良好的竞争优势。

（二）核心技术优势

为确保企业持续竞争能力，公司非常重视服务平台的自主创新，已投入大量资金以保证研发工作的顺利进行。为支持公司日常办公与业务拓展，研发部门打造出了一套完善的信息化管理系统，目前已形成了14项软件著作权，有利的保障了公司在工业地产运营领域的核心竞争力。同时，公司于2016年被浙江省科学技术厅、浙江省财政厅等部门联合授予了“高新技术企业”称号；公司承担的“杭州安通招商技术股份有限公司研究中心”也于2017年被杭州市余杭区科学技术局评为“杭州市余杭区科技企业研发中心”。卓越的研发能力确保了公司的持续创新水平，为公司在激烈的竞争环境下取得了明显的技术优势。

（三）公司财务指标稳健

2017年1-3月份、2016年度以及2015年度，公司营业收入分别为796,382.88元、11,259,879.74元、6,896,986.74元，主营业务开展顺利。报告期末，公司总资产为10,391,375.91元，净资产为8,962,418.29元，资产组成中货币资金加理财产品余额共计9,693,887.32，占比为93.29%。公司属轻资产类服务型企业，财务

指标稳健。公司2017年1-3月份、2016年度和2015年度销售商品提供劳务收到的现金分别为2,229,655.75元、1,219,422.14元和1,078,795.27元，销售商品提供劳务收到的现金呈现增长趋势，并且公司销售收款控制的非常好，基本无回款风险。

（四）公司目前仍处于成长期，行业知名度对公司持续向好发展尤为重要

公司有志成为一家专注于工业地产全方案的提供商，经过几年的发展，摸索出一条具有显著自身特色的业务发展模式。公司亟需通过登入资本市场，提升公司行业知名度，拓展公司营销区域，提升公司盈利能力；同时公司通过挂牌新三板，意在规范财务管理、建立良好的公司治理结构，为公司后续发展奠定良好的制度基础。

五、提请投资者关注的事项

国盛证券提醒投资者重点关注以下事项：

（一）公司股份转让受限提示

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》2.8规定，“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。

挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。

因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

2.9 规定“股票解除转让限制，应由挂牌公司向主办券商提出，由主办券商报全国股份转让系统公司备案。全国股份转让系统公司备案确认后，通知中国结算办理解除限售登记。”

有限公司于2017年01月12日整体变更为股份公司，截至本报告签署之日，公司现有股东均为股份公司发起人，所持股份均未满一年，所持股票不可挂牌转让，公司本次挂牌无可转让股票。公司股东对其所持股份未作出严于相关法律法规规定的自愿锁定承诺。公司全体股东所持股份不存在信托、委托持股等类似安排，不存在无质押、冻结或设定其他第三者权益等转让受限情况。

本次可进入全国股份转让系统公开转让的股票情况如下：

序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	是否冻结、质押	可转让股份 数量(股)	限售原因	任职
1	马国华	4,250,000	85.00	否	0	股份公司 发起人	董事长、 总经理
2	杭州伟欣投资管理合伙企业 (有限合伙)	750,000	15.00	否	0	股份公司 发起人	--
总计		5,000,000	100.00	--	0	--	--

根据上述股东股份限制情况，公司本次可进入全国股份转让系统公开转让的股票数额为 0 股。

（二）市场竞争风险

公司立足于工业地产运营领域，为客户提供优质、全面、专业的工业地产综合服务。近年来在国内产业转移、技术升级、国家推动工业园区建设等诸多因素的影响下，公司发展迎来了良好的机遇期。但目前公司营业规模较小、盈利能力有限，且所处行业进入壁垒较低，对外部环境的抗风险能力有限。随着潜在竞争者的加入，公司将面临越来越激烈的市场竞争。

（三）区域集中风险

2017 年 1-3 月份、2016 年度以及 2015 年度，公司在杭州地区的主营业务收

入分别为 608,542.79 元、10,856,579.8 元和 6,783,025.15 元,占各期主营业务收入总额比例分别为 77.70%、97.34%和 100%。公司业务主要集中在杭州地区,尽管集中度呈逐年下降趋势,但报告期内公司区域集中现象仍然较为明显。若杭州地区经济增速放缓或者当地政府出台的产业政策不利于公司业务开展,均将会对公司经营业绩产生重大影响。

（四）实际控制人不当控制的风险

截至本说明书出具之日,马国华直接持有公司 85%的股份,并通过持有杭州伟欣投资管理合伙企业(有限合伙) 80%的出资额同时担任执行事务合伙人而间接控制公司 15%股份的表决权,合计控制公司 100%股份的表决权,系公司第一大股东、控股股东、实际控制人。马国华能够对公司股东大会产生决定性影响,能够通过表决权对公司的发展战略、经营决策、人事任免和利润分配等事宜产生重大影响,如其不适当行使股东权利将对公司造成不利影响。因此,公司存在实际控制人控制不当的风险。

（五）公司内部治理不规范的风险

公司整体变更为股份公司后,制定了新的《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易管理制度》等,建立了内部控制体系,完善了法人治理结构,提高了管理层的规范化意识。但是,由于股份公司成立时间较短,公司管理层的规范意识还需进一步提高,对股份公司治理机制尚需逐步理解、熟悉,各项内控制度的执行需要经过一个较为漫长的经营周期的实践检验,公司治理和内部控制体系也需要在经营实践过程中逐渐完善。因此,短期内公司治理存在一定的不规范风险。

（六）经营规模较小,抗风险能力较弱的风险

公司 2017 年 1-3 月、2016 年度、2015 年度营业收入分别为 796,382.88 元、11,259,879.74 元、6,896,986.74 元;实现的净利润分别为-121,252.57 元、3,150,722.99 元、1,632,804.58 元;截至 2017 年 03 月 31 日,公司净资产仅为 8,962,418.29 元。公司经营规模较小且净资产较低,抗风险能力较弱。若未来公司行业环境发生不利变化,无法持续提高营业收入或降低期间费用,公司存在经营业绩下滑,甚至亏损的风险。

（七）关联交易对经营业绩影响的风险

公司 2017 年 1-3 月、2016 年度、2015 年度营业收入分别为 796,382.88 元、11,259,879.74 元、6,896,986.74 元，对关联方提供服务实现收入分别为 0 元、1,055,632.07 元、0 元，关联交易收入所占比重分别为 0%、9.46%、0%，对公司的财务状况与经营业绩具有一定的影响。

(八) 政府类招商服务存在未履行招投标程序签订合同的风险

公司为政府类客户提供招商代理服务时所签订的业务合同，未履行招投标程序。2015 年度、2016 年度、2017 年 1-9 月份从政府类客户取得收入占公司营业收入的比重分别为 40.70%、50.80%、6.69%。如后续政府类客户规范代理招商的招投标程序，公司能否取得此类业务具有不确定性，存在导致公司收入下降的风险。

(九) 宏观经济周期波动风险

公司所处的行业为租赁和商务服务业，立足于工业制造业领域，为工业地产供求双方提供居间服务，并从中赚取中介费用。尽管近年来国家大量出台鼓励制造业升级的政策文件，进而推动了公司所处行业的发展。但国内宏观经济周期性波动对工业地产运营服务行业的发展仍然会产生较大影响。当宏观经济处于上升阶段，境内外企业对工业制造领域投资将增加，进而推动土地开发、厂房租售等一系列工业地产相关项目的投入，最终带来行业繁荣；若经济持续下滑，可能对行业内各企业的业绩带来负面的影响。

长期以来我国经济水平保持着较高发展增速。近年来随着国内经济结构调整，GDP 增速也随之稳步下降，由 2010 年的 10.3%下调到 2016 年的 6.7%，经济发展进入新常态。目前，我国正处于经济结构转型时期，经济存在下行压力。若未来我国经济状况持续下滑甚至恶化，将对公司运营构成风险。

（此页无正文，为《国盛证券有限责任公司关于推荐杭州安通招商技术股份有限公司进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的推荐报告》的签章页）

