

东吴证券股份有限公司
关于江苏镇江建筑科学研究院集团股份有
限公司首次公开发行股票并在创业板上市
之发行保荐书

保荐机构（主承销商）



（注册地址：苏州工业园区星阳街5号）

声 明

江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司（以下简称“发行人”、“建科集团”或“公司”）拟申请首次公开发行股票并在创业板上市，并委托东吴证券股份有限公司（以下简称“保荐人”或“东吴证券”）作为首次公开发行股票并在创业板上市的保荐人。

保荐人及保荐代表人已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律法规和中国证监会及交易所的有关规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制定的业务规则和行业自律规范出具发行保荐书，并保证所出具文件真实、准确、完整。

（本发行保荐书如无特别说明，相关用语含义与《江苏镇江建筑科学研究院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（申报稿）》相同）。

第一节 本次证券发行基本情况

一、保荐机构、保荐代表人及项目组成员介绍

1、本次证券发行的保荐机构为东吴证券股份有限公司。

2、本次证券发行项目保荐代表人为洪志强、肖晨荣，保荐代表人的执业情况如下：

洪志强：参与天孚通信（300394.SZ）、龙利得（300883.SZ）首次公开发行股票并上市项目，参与胜利精密（002426.SZ）2014年发行股份购买资产项目，作为项目协办人参与建研院（603183.SH）首次公开发行股票并上市项目，担任建研院（603183.SH）发行股份购买资产项目财务顾问主办人，2020年保荐麦迪科技（603990.SH）非公开发行股票项目，并参与多家企业的改制辅导工作，执业记录良好。

肖晨荣：参与苏试试验（300416.SZ）、建研院（603183.SH）等首次公开发行股票并上市项目，2017年作为项目协办人参与威星智能（002849.SZ）首次公开发行股票并上市项目，2020年保荐龙利得（300883.SZ）首次公开发行股票并上市项目和麦迪科技（603990.SH）非公开发行股票项目，并参与多家企业的改制辅导工作，执业记录良好。

3、本次证券发行项目协办人：陈巍

其他项目组成员：冯洪锋、沈晓舟、马晓晓、陈振宇、陆韞龙、张东亮

二、发行人基本情况

公司名称：江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司

英文名称：Jiangsu Zhenjiang Research Institute of Building Science Group Co.,Ltd.

注册资本：5,700.00 万元人民币

法定代表人：伊立

有限公司成立日期：2006年12月19日

股份公司设立日期：2015年9月6日

公司住所：镇江市檀山路 8 号

联系方式：0511-85600208

经营范围：建设科技研究、开发；建设科技的咨询、转让、技术服务；建筑工程质量与安全检测和鉴定；建设工程设计、施工、总承包；加固设计、施工、总承包；建筑工程项目管理；工程监理（凭资质证书经营）；工程、造价的咨询；招投标代理；建筑材料的销售；价格评估（国家有专项规定的除外）。（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）

三、发行人与保荐机构之间是否存在关联关系的情况说明

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

2、发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方均不存在持有本保荐机构或本保荐机构控股股东、实际控制人、重要关联方股份达到或超过 5%的情况；

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

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

5、本保荐机构与发行人之间不存在其他关联关系。

四、保荐机构内部审核程序和内核意见

（一）东吴证券的内部审核程序

本保荐机构在向中国证监会推荐本项目前，通过项目立项审批、投资银行总部质量控制部门审核、项目问核及内核部门审核等内部核查程序对项目进行质量管理和风险控制，履行了审慎核查职责。主要工作程序包括：

1、立项审核

项目小组在初步尽调后出具立项申请报告，经所在业务部门负责人同意后，报投资银行总部质量控制部审核；质量控制部审核通过后，将项目的立项申请报告、初审结果等相关资料提交投资银行总部立项审议委员会审核；投资银行总部

立项委员会审核通过后，向投资银行总部项目管理部备案。投资银行的相关业务须经过立项审核程序后方可进入到项目执行阶段。

2、质量控制部门审查

在项目执行阶段，投资银行总部质量控制部于辅导期和材料申报两个阶段，对项目组的尽职调查工作进行不少于 2 次的现场检查。现场检查由质量控制部组织实施，投资银行质控小组组长指定至少 1 名组员参与现场检查工作。

辅导阶段的项目，质量控制部对项目组辅导期以来的文件从公司的治理结构、资产状况、财务状况、发展前景以及项目组辅导工作情况等方面进行审查。

制作申报材料阶段的项目，质量控制部对项目组尽职调查工作质量、工作底稿是否真实、准确、完整地反映了项目组尽职推荐发行人证券发行上市所开展的主要工作、是否能够成为公司出具相关申报文件的基础，并对存在问题提出改进意见。项目组根据质量控制部门的初步审核意见进一步完善申请文件的有关内容，修改完毕后，投资银行总部质量控制负责人同意后向投资银行业务问核委员会提交了《关于保荐项目重要事项尽职调查情况问核表》。

3、项目问核

公司投资银行业务问核委员会以问核会议的形式对项目进行问核。问核人员对《关于保荐项目重要事项尽职调查情况问核表》中所列重要事项逐项进行询问，保荐代表人逐项说明对相关事项的核查过程、核查手段及核查结论。

问核人员根据问核情况及工作底稿检查情况，指出项目组在重要事项尽职调查过程中存在的问题和不足，并要求项目组进行整改。项目组根据问核小组的要求对相关事项进行补充尽职调查，并补充、完善相应的工作底稿。

4、内核机构审核

项目组履行内部问核程序后，向投资银行内核工作组提出内核申请。经投资银行内核工作组审核认为建科集团项目符合提交公司投资银行业务内核会议的评审条件后，安排于 2020 年 11 月 18 日召开内核会议，参加会议的内核委员包括李齐兵、冯玉泉、余晓瑛、刘立乾、苏北、冯颂、王新共 7 人，与会内核委员就项目是否符合法律法规、规范性文件和自律规则的相关要求，尽职调查是否勤

勉尽责进行了审核。

项目经内核会议审核通过后，项目组须按照内核会议的审核意见进行整改落实并修改完善相关材料，同时，项目组须对内核会议意见形成书面答复报告并由内核会议参会委员审核。投资银行内核工作组对答复报告及整改落实情况进行监督审核，经内核会议参会委员审核同意且相关材料修改完善后方可办理相关申报手续。

（二）东吴证券内核意见

东吴证券投资银行业务内核委员会对发行人首次公开发行股票并在创业板上市申请文件进行了逐项审核。内核委员会认为：江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司法人治理结构健全，内部管理、运作规范；财务状况良好，有较好的持续盈利能力；具有一定的自主创新能力，具有持续技术开发与市场开拓能力；募集资金投向符合国家产业政策和公司发展战略；申请文件的制作符合中国证监会和深圳证券交易所的相关规定和标准。发行人符合首次公开发行股票并在创业板上市的条件，本保荐机构可以保荐承销该项目。

第二节 保荐机构承诺事项

本保荐机构承诺，已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，同意推荐发行人证券发行上市，并据此出具本发行保荐书。

本保荐机构同时做出如下承诺：

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

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

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

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

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

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

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

8、自愿接受中国证监会依照《证券发行上市保荐业务管理办法》采取的监管措施；

9、中国证监会规定的其他事项。

第三节 对本次证券发行的推荐意见

一、本次证券发行履行的相关决策程序

1、2020年8月29日，发行人召开第二届董事会第十次会议，会议审议并通过了与本次发行有关的议案。

2、2020年9月19日，发行人召开2020年第二次临时股东大会，审议通过《关于公司申请首次公开发行人民币普通股股票（A股）并在创业板上市的议案》、《关于公司首次公开发行人民币普通股股票（A股）并在创业板上市募集资金投资项目及可行性研究报告的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理首次公开发行人民币普通股股票（A股）并在创业板上市有关事宜的议案》、《关于公司首次公开发行股票前滚存未分配利润分配方案的议案》、《关于制定公司股票上市后未来三年股东回报规划的议案》、《关于公司股票上市后三年内稳定股价预案的议案》、《关于公司就首次公开发行人民币普通股股票（A股）并在创业板上市事宜出具有关承诺并提出相应约束措施的议案》、《关于公司填补被摊薄即期回报的措施及承诺的议案》、《关于确认公司2017-2019年度及2020年1-6月关联交易的议案》、《关于江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司中长期发展战略规划的议案》、《关于江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A股）股票并在创业板上市聘请中介机构的议案》、《关于江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司设立募集资金专项存储账户的议案》、《关于制定〈江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司章程（草案）〉的议案》、《关于制定〈江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司股东大会议事规则（草案）〉的议案》、《关于制定〈江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司董事会议事规则（草案）〉的议案》、《关于制定〈江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司对外投资制度（草案）〉的议案》、《关于制定〈江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司对外担保制度（草案）〉的议案》、《关于制定〈江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司关联交易管理制度（草案）〉的议案》、《关于制定〈江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司独立董事制度（草案）〉的议案》、《关于制定〈江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司募集资金管理制度（草案）〉的议案》、《关于制定〈江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司累积投票制实施细则（草案）〉

的议案》、《关于制定<江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司中小投资者单独计票管理办法（草案）>的议案》、《关于制定<江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司监事会议事规则（草案）>的议案》。

本保荐机构认为，发行人已依据《公司法》、《证券法》等有关法律法规及发行人公司章程的规定，就本次证券的发行履行了完备的内部决策程序。

二、本次证券发行符合《证券法》规定的发行条件

本机构对本次证券发行是否符合《证券法》规定的发行条件进行了尽职调查和审慎核查，并确认：

（一）发行人具备健全且运行良好的组织机构；

（二）发行人具有持续经营能力；

（三）发行人最近三年财务会计报告被出具无保留意见审计报告；

（四）发行人及其控股股东、实际控制人最近三年不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪；

（五）经国务院批准的国务院证券监督管理机构规定的其他条件。

三、本次证券发行符合《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》规定的发行条件

依据《创业板注册管理办法》相关规定，本保荐机构进行了尽职调查和审慎核查，认为发行人符合公开发行新股条件：

（一）发行人是依法设立且持续经营 3 年以上的股份有限公司，具备健全且运行良好的组织机构，相关机构和人员能够依法履行职责。

本保荐机构查阅了发行人的工商档案，确认发行人系于 2015 年 6 月 30 日由发行人前身江苏镇江建筑科学研究院集团有限公司（以下简称“建科有限”）按其经审计的净资产账面价值折股整体变更设立的股份有限公司，发行人前身建科有限成立于 2006 年 12 月 19 日，持续经营时间至今已超过 3 年，具备健全且运行良好的组织机构，相关机构和人员能够依法履行职责，符合《创业板注册管理办法》第十条之规定。

（二）发行人会计基础工作规范，财务报表的编制和披露符合企业会计准则和相关信息披露规则的规定，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，最近 3 年财务会计报告由注册会计师出具标准无保留意见的审计报告。发行人内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证公司运行效率、合法合规和财务报告的可靠性，并由注册会计师出具无保留结论的内部控制鉴证报告。

公司会计基础工作规范，财务报表的编制和披露符合企业会计准则和相关信息披露规则的规定，在所有重大方面公允地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量。最近三年及一期财务报告由公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的审计报告。发行人的内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、营运的效率与效果。申报会计师出具了《内部控制鉴证报告》，发行人于 2020 年 6 月 30 日按照证券监管要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。发行人符合《创业板注册管理办法》第十一条之规定。

（三）发行人业务完整，具有直接面向市场独立持续经营的能力：资产完整，业务及人员、财务、机构独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在对发行人构成重大不利影响的同业竞争，不存在严重影响独立性或者显失公平的关联交易。

公司业务完整，具有直接面向市场独立持续经营的能力。公司资产完整，业务及人员、财务、机构独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在对发行人构成重大不利影响的同业竞争，以及严重影响独立性或者显失公平的关联交易，符合《创业板注册管理办法》第十二条第一款之规定。

（四）发行人主营业务、控制权和管理团队稳定，最近 2 年内主营业务和董事、高级管理人员均没有发生重大不利变化；控股股东和受控股股东、实际控制人支配的股东所持发行人的股份权属清晰，最近 2 年实际控制人没有发生变更，不存在导致控制权可能变更的重大权属纠纷。

公司主营业务、控制权、管理团队和核心技术人员稳定，最近 2 年内主营业务和董事、高级管理人员及核心技术人员均没有发生重大不利变化；控股股东和

受控股股东、实际控制人支配的股东所持发行人的股份权属清晰，最近 2 年实际控制人没有发生变更，不存在导致控制权可能变更的重大权属纠纷，符合《创业板注册管理办法》第十二条第二款之规定。

（五）发行人不存在主要资产、核心技术、商标等的重大权属纠纷，重大偿债风险，重大担保、诉讼、仲裁等或有事项，经营环境已经或者将要发生重大变化等对持续经营有重大不利影响的事项。

公司不存在主要资产、核心技术、商标等的重大权属纠纷，重大偿债风险，重大担保、诉讼、仲裁等或有事项，经营环境已经或者将要发生的重大变化等对持续经营有重大不利影响的事项，符合《创业板注册管理办法》第十二条第三款之规定。

（六）发行人生产经营符合法律、行政法规的规定，符合国家产业政策。最近 3 年内，发行人及其控股股东、实际控制人不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，不存在欺诈发行、重大信息披露违法或者其他涉及国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域的重大违法行为。

公司生产经营符合法律、行政法规的规定，符合国家产业政策。最近 3 年内，公司及其控股股东、实际控制人不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，不存在欺诈发行、重大信息披露违法或者其他涉及国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域的重大违法行为，符合《创业板注册管理办法》第十三条之规定。

（七）董事、监事和高级管理人员不存在最近 3 年内受到中国证监会行政处罚，或者因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见等情形。

公司董事、监事和高级管理人员不存在最近 3 年内受到中国证监会行政处罚，或者因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见等情形，符合《创业板注册管理办法》第十三条之规定。

四、发行人存在的主要风险

发行人申请公开发行股票的风险因素已在招股说明书中作了详细的披露。本

保荐机构认为，发行人已经真实、客观、充分地披露了本次公开发行的所有重大风险。

（一）行业波动风险

公司的主营业务为建筑服务业，报告期内随着国家宏观经济、固定资产投资和房地产行业的快速发展，公司在建筑工程检测、设计监理、绿建咨询、绿色建材产品等方面建立了较强的区域竞争优势。随着中国经济进入新常态，未来随着国内经济增速的回落、房地产市场持续的宏观调控，可能导致国内固定资产投资和建筑服务业增速放缓，若公司未能及时调整经营策略，公司经营业绩有可能出现周期性波动。

（二）公司收入区域分布集中和市场开拓风险

报告期内，公司的业务主要集中在江苏省镇江市，公司主营业务收入在镇江地区的占比超过 95%。

综合其正在履行的业务合同及公司提供的产品和服务来看，未来公司业务仍将主要集中于镇江地区内，对于区域性市场依赖依然较大。如出现区域性市场不景气等情形，将影响公司的主营业务收入和盈利水平。

（三）管理风险

截至本报告书签署之日，公司拥有 10 家控股子公司和 1 家参股公司，公司的工程技术服务和新型建材业务主要是通过其子公司完成，母公司主要承担管理及综合服务的职能，报告期内子公司实现收入和利润分别占公司总体收入和利润的 95% 以上。尽管公司在完成股份制改造后，建立健全了法人治理结构，完善了现代化企业发展所需的内部控制体系，在业务、资产、人员、财务等方面对下属子公司进行了有效的监督和控制，但随着公司的快速发展，经营规模不断扩大以及控股公司数目的增多，增加了公司对下属子公司的经营管理的难度，若公司组织模式和管理制度未能随着公司经营规模的扩大而及时调整与完善，将给公司带来一定的子公司管理风险。

（四）市场竞争风险

目前，公司主要提供工程质量检测、建筑设计、工程监理、咨询、新型建材

生产销售及工程加固设计施工等产品及服务，具有工程设计乙级、建设工程质量检测机构资质、房屋建筑工程监理甲级、市政公用工程监理甲级等多种资质。报告期内，公司是镇江规模最大、检测能力最齐全的工程质量检测机构，建筑工程项目管理、工程监理、咨询、新型建材和建设科技开发、新型建材生产销售及工程加固设计施工等业务的市场占有率在镇江地区处于前列，具有很高的品牌知名度。

从整体上看，虽然公司在镇江地区具有很强的竞争优势，但随着公司业务的发展，以及相关政策和形势的变化，公司将面临来自同行业公司更加激烈的市场竞争。如市场竞争情况加剧，可能将对公司的市场份额与实际盈利造成不利的影响。

（五）政策风险

公司主营业务为工程检测、工程监理、工程设计、工程加固等工程技术服务以及新型建材的生产、销售。这些业务的下游客户所在行业主要是建筑/房地产行业，建筑/房地产行业受国家宏观经济调控、地方政府房价调控政策、央行货币政策、银行信贷政策以及固定资产投资规模等因素影响。在经济一体化的背景下，国民经济的政策除受本国经济发展阶段的影响，还受全球主要经济体的发展情况而调整，因此国家财政政策、货币政策等经济政策、行业政策的变动以及中央政府、地方政府层面的房地产调控政策都会对公司的工程技术服务和新型建材业务造成一定的影响。

（六）项目质量和运营风险

建筑工程技术服务在建筑工程从投资到最终实现的过程中起着引领性的关键作用，直接决定了工程项目的投资成本、建设周期、质量、性能和效益等。根据《建设工程质量管理条例》，建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位和监理单位依法对建设工程质量负责；根据《建设工程质量检测管理办法》，检测机构应当对其检测数据和检测报告的真实性和准确性负责。尽管公司已经建立并严格执行有效的质量控制体系，但公司未来仍可能存在因质量控制疏忽导致出现工程质量瑕疵、隐患或者事故的风险，从而将严重影响公司声誉，使公司承担赔偿责任，甚至被取消相关经营资质，给公司生产经营带来不利影响。

（七）募投项目风险

1、新增固定资产折旧

公司募集资金投资项目将新增固定资产投资等长期资产 23,108.27 万元，以公司现行固定资产折旧政策计算，项目正常投产后每年新增固定资产折旧 2,302.58 万元。若市场环境发生重大变化，募集资金投资项目的预期收益不能实现，则公司存在因折旧大量增加而导致利润下滑的风险。

2、产能消化风险

公司本次募集资金投资项目是在现有业务、产品与技术基础上进行的深度扩张，公司管理层对募集资金投资项目进行了充分详细的技术论证和市场调研。募集资金投资项目达产后，公司的生产能力将大幅提高。募集资金投资项目在项目建成后，如果市场环境、技术、政策等方面出现重大不利变化，可能使公司面临本次募集资金投资项目新增产能不能全部消化的风险。

3、摊薄即期回报的风险

本次发行后，随着募集资金的到位，公司净资产和股本将相应增加，由于募投资金项目效益的产生需要经历一定时间的项目建设和市场推广，加之新增固定资产折旧及无形资产摊销的影响，公司净利润在短期内可能不能与公司净资产保持同步增长。因此公司本次发行完成后，投资者短期内可能面临即期回报被摊薄的风险。

（八）净资产收益率下降风险

报告期内，公司加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益后）分别为 13.72%、15.83%、15.53%和 7.25%。若本次公开发行能够顺利实施，公司净资产将有较大幅度的增长。但本次募集资金投资项目从建设到达产需要一段时间，因此，公司存在净资产收益率短期下降的风险。

（九）税收优惠及政府补助风险

公司子公司建科检测、建科科技、绿建咨询为高新技术企业，建科检测、建科科技报告期按照 15%的优惠税率缴纳企业所得税，绿建咨询 2019 年起按 15%的优惠税率缴纳企业所得税。报告期，假设国家取消高新技术企业优惠税率，公

司按照 25%的企业所得税率缴纳所得税,报告期各期将分别增加当期所得税费用 290.39 万元、385.71 万元、594.40 万元和 370.56 万元,占当期利润总额比例分别为 6.51%、6.38%、8.66%和 11.04%。

此外,报告期各期,公司计入当期损益的政府补助金额分别为 98.98 万元、475.82 万元、426.63 万元和 96.45 万元,占当期利润总额比例分别为 2.22%、7.87%、6.22%和 2.87%。

上述企业所得税优惠和政府补助对公司利润规模有一定影响。尽管报告期内公司收入和利润总额呈现增长的态势,但如果公司未来无法享受企业所得税优惠政策和政府补助,将对公司的净利润造成不利影响。

(十) 毛利率下滑的风险

报告期内,公司的主营业务是工程技术服务和新型建筑材料,主营业务毛利率分别为 56.66%、52.74%、44.06%和 41.81%。未来,随着市场竞争的加剧,或公司不能进一步提升竞争优势和提高工程技术服务业务收入占比,提高议价能力和加强生产经营管理,公司的毛利率将面临下滑的风险。

(十一) 人才缺乏或流失风险

人才对公司的经营发展具有关键作用。国家对从事建设工程监理、设计活动的专业技术人员如注册建筑师、注册工程师等实行执业资格注册管理制度,拥有相当数量的上述技术人员不仅是企业申请业务资质的前提,也是影响企业发展的重要因素。目前,公司已形成集科研、检测、咨询、管理、设计等涵盖多个业务协同的产业链布局,对各专业的复合型人才依赖度很大。公司十分重视人力资源建设,通过与国内高等院校保持常年合作培养、引进优秀人才。目前,国内绿色建筑领域有经验的专业人才较为紧缺,随着绿色建筑的推行,行业各企业对相关人才的争夺将愈发激烈。随着公司业务不断发展,特别是上市后募投项目实施,公司对高端人才的需求还将不断增大。如果公司不能保持良好的人才稳定机制和发展平台,一旦核心人才难以持续引进或出现较大流失,将给公司经营发展带来不利影响。

(十二) 新冠疫情等重大不确定因素影响的风险

新冠疫情的发展和后续对社会、经济环境的影响,会对公司市场业务开拓、

经营、生产产生干扰，存在影响公司未来业绩目标实现的风险。

（十三）关于工程监理等收费政策变化的风险

根据国家发改委、原建设部于 2007 年 3 月发布的《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号），国家对建设项目总投资估算额 500 万元以上的工程设计收费以及依法必须实行监理的建设工程施工阶段的监理收费实行政府指导价，该收费额按照基准价上下 20% 浮动幅度内确定。

根据 2014 年 7 月国家发改委发布的《关于放开部分建设项目服务收费标准有关问题的通知》（发改价格[2014]1573 号）和 2015 年 2 月发布的《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299 号），国家全面放开建设目前期的工作咨询、工程勘察设计、招标代理、工程监理和环境影响咨询等服务收费标准，实行市场调节价。国家对建筑工程技术服务行业的上述收费政策的变化，虽然会有利于体现“优质优价”的市场化原则，更好保障服务单位和客户利益，但同时也可能会出现价格恶性竞争、市场竞争进一步加剧的不利情形从而给发行人经营业绩带来不利的影响。

（十四）经营资质不能持续获得的风险

国家对工程技术服务行业实行严格的资质管理，企业需取得相关资质证书后，方可在资质许可的范围内从事工程技术服务活动。目前，公司已取得特种设备检验检测机构核准证（房屋建筑工地和市政工程工地起重机械检验机构）、建设工程质量检测机构资质证书、中华人民共和国司法鉴定许可证、测绘资质证书（丙级）、测绘资质证书（乙级）、工程招标代理机构资质证书、文物保护工程监理资质证书、工程监理资质证书（房屋建筑工程、市政公用工程监理甲级）、工程监理资质证书（水利水电工程监理乙级、公路工程监理丙级）、人防工程监理企业资质证书（乙级）、工程造价咨询企业乙级资质证书等一系列完善的与现有业务开展相关的资质证书。如果未来公司在注册资本、专业技术人员、技术装备和业绩等方面不能持续符合相应业务资质申请的标准从而导致相关业务资质被降低或不能延续，将对公司经营发展造成不利影响。

（十五）发行失败的风险

创业板新股发行价格、规模、节奏等坚持市场化导向，询价、定价、配售等

环节由机构投资者主导。若发行人预计发行后认购不足，应当中止发行。中止发行后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，且满足会后事项监管要求的前提下，经向深交所备案，可重新启动发行。但是，如果在中国证监会做出注册决定后 1 年内，发行人的询价结果都认购不足，将导致发行失败。因此发行人存在发行失败的风险。

五、发行人发展前景评价

（一）发行人的持续成长具备良好的政策环境

住建部在《建筑业发展“十三五”规划》中提出促进大型企业做优做强，形成一批以开发建设一体化、全过程工程咨询服务、工程总承包为业务主体、技术管理领先的龙头企业。大力发展专业化施工，推进以特定产品、技术、工艺、工种、设备为基础的专业承包企业快速发展，并提出全国工程监理、造价咨询、招标代理等工程咨询服务企业营业收入年均增长 8% 的发展目标，体现了国家主管部门对行业的关注与支持，发行人的持续成长具备良好的政策环境。

（二）国民经济持续健康发展为发行人发展提供重要支撑

我国经济仍处于快速发展的通道之中，宏观经济长期向好，经济保持持续较快发展，经济总量稳居世界第二位，2019 年国内生产总值为 99.09 万亿元，比上年增长 6.1%。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，经济保持中高速增长。在提高发展平衡性、包容性、可持续性基础上，到 2020 年国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番。根据住建部发布的《建筑业发展“十三五”规划》，今后五年建筑业发展的市场规模目标，以完成全社会固定资产投资建设任务为基础，全国建筑业总产值年均增长 7%，建筑业增加值年均增长 5.5%；全国工程勘察设计企业营业收入年均增长 7%；全国工程监理、造价咨询、招标代理等工程咨询服务企业营业收入年均增长 8%。上述发展都将为发行人的发展提供有利的条件。

（三）城市化进程为发行人拓展市场空间

城市化是伴随工业化发展，非农产业在城镇集聚、农村人口向城镇集中的自然历史过程，是国家现代化的重要标志，加快城市化进程是我国经济发展规划的

重点之一。

2012 年十八大以来，我国建筑业着力开展城市地上地下设施、海绵城市建设，积极推进棚户区改造、城乡园林绿化和农村基础设施、卫生设施建设，改善城乡环境成果丰硕，助力城镇化建设和健康中国建设。

随着城市居住条件和市政设施的进一步改善，我国城镇化建设稳步推进，2019 年年末我国常住人口城镇化率达到 60.60%。在未来很长一段时间内我国仍将处于城镇化率 30%-70%的城市化快速发展阶段，而城市化进程的不断推进将为行业的发展提供广阔的市场空间。

（四）检测技术的新发展为发行人发展带来机遇

不断发展的科学技术水平和持续增强的技术创新能力，是检测机构创新和提升服务能力的重要基础。一方面，技术进步将不断推动建筑材料产品的更新换代，从而带来新的检测服务需求；另一方面，先进的技术工艺不断应用到检测服务领域，产生了新的检测方法和新的标准，从而提升检测服务能力。例如，大量新的检测技术和仪器将逐步被运用于检测业务，如激光技术被用于断面检测，探地雷达技术被用于地基质量检测等。

新检测技术的应用带来了新的检测项目和业务的同时，也引发了新的市场需求。而市场需求的扩大，也对检测机构的人员素质和设备能力的提升提出了更高要求，建设工程质量检测服务将日趋专业化，市场将逐步形成强者恒强的竞争格局。

六、不存在未披露的聘请第三方行为

本保荐机构已根据中国证监会《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（证监会公告【2018】22 号）的相关要求进行核查，本次保荐与承销业务中发行人除聘请保荐机构、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等保荐与承销业务类项目依法需聘请的证券服务机构之外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。本保荐机构也不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为。

七、本保荐机构对本次证券发行上市的保荐结论

东吴证券作为发行人聘请的保荐机构和主承销商，本着诚实守信、勤勉尽责的原则，对发行人进行了深入细致的尽职调查。本保荐机构认为，发行人本次申请公开发行股票并上市符合《公司法》、《证券法》、《创业板注册管理办法》等法律、法规和相关政策中规定的条件；募集资金投向符合国家产业政策要求，具有良好的发展前景；授权申请发行股票程序合法、有效；发行申请文件所述内容真实、准确、完整、及时，对重大事实的披露不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本保荐机构认为，发行人首次公开发行股票并在创业板上市符合国家有关法律、法规的规定，特保荐其申请首次公开发行股票并在创业板上市。

(此页无正文，系《东吴证券股份有限公司关于江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之发行保荐书》之签署页)

项目协办人： 陈巍
陈巍

保荐代表人： 洪志强 肖晨荣
洪志强 肖晨荣

保荐业务部门负责人： 杨伟
杨伟

内核负责人： 李齐兵
李齐兵

保荐业务负责人： 杨伟
杨伟

保荐机构法定代表人、董事长、总经理： 范力
范力



东吴证券股份有限公司关于
江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市的保荐代表人专项授权书

深圳证券交易所：

东吴证券股份有限公司作为江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》的有关规定，特指定保荐代表人洪志强、肖晨荣具体负责江苏镇江建筑科学研究院集团股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的保荐工作。

保荐代表人： 洪志强 肖晨荣
洪志强 肖晨荣

公司法定代表人： 范力
范力

