

**长江证券承销保荐有限公司**  
**关于南京长江都市建筑设计股份有限公司**  
**首次公开发行股票并在主板上市**  
**之**  
**上市保荐书**



中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1198 号 28 层

二〇二三年二月

## 声明

本保荐机构及保荐代表人根据《中华人民共和国公司法》（下称“公司法”）、《中华人民共和国证券法》（下称“《证券法》”）、《证券发行上市保荐业务管理办法》、《首次公开发行股票注册管理办法》（以下简称“《首发注册管理办法》”）、《深圳证券交易所股票上市规则》（以下简称“《上市规则》”）等有关法律、行政法规和中国证券监督管理委员会（下称“中国证监会”）、深圳证券交易所的规定，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上市保荐书，并保证所出具文件真实、准确、完整。

本上市保荐书中如无特别说明，相关用语具有与《南京长江都市建筑设计股份有限公司首次公开发行股票并在主板上市招股说明书》中相同的含义。

## 一、发行人概况

### (一) 发行人的基本情况

中文名称	南京长江都市建筑设计股份有限公司
英文名称	NANJING YANGTZE RIVER URBAN ARCHITECTURAL DESIGN CO., LTD.
注册资本	6,300.00 万元
法定代表人	汪杰
成立日期	2009 年 10 月 23 日
股份有限公司成立日期	2009 年 10 月 23 日
注册地址	南京市秦淮区正学路 1 号
主要经营地址和邮编	南京市秦淮区卡子门大街 19 号紫云智慧广场 4 号楼， 210022
网址	<a href="http://www.nanjing-design.cn">http://www.nanjing-design.cn</a>
负责信息披露和投资者关系的部门	董事会办公室
董事会秘书	孙本明
电话号码	025-84567204
传真号码	025-84567204
电子信箱	sec@nanjing-design.com

### (二) 主要经营和财务数据及指标

项目	2022 年 6 月 30 日/2022 年 1-6 月	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
资产总额 (万元)	116,439.92	122,998.64	101,660.47	76,082.10
归属于母公司所有者权益 (万元)	59,106.09	54,233.14	45,445.06	33,032.20
资产负债率 (母公司)	48.85	55.57	55.09	56.42
营业收入 (万元)	41,086.27	81,088.06	72,582.74	58,572.33
净利润 (万元)	4,880.77	11,217.70	9,138.73	4,378.76
归属于母公司所有者的净利润 (万元)	4,898.55	11,188.45	9,175.24	4,378.76
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者净利润 (万元)	4,600.76	10,224.49	9,390.32	6,579.70
基本每股收益 (元)	0.78	1.78	1.56	0.84
稀释每股收益 (元)	0.78	1.78	1.56	0.84
加权平均净资产收益	8.64	22.59	23.95	16.37

项目	2022年6月30日/2022年1-6月	2021年12月31日/2021年度	2020年12月31日/2020年度	2019年12月31日/2019年度
率				
经营活动产生的现金流量净额(万元)	-11,631.06	7,120.15	19,126.06	14,818.68
现金分红(万元)	-	2,362.50	405.00	1,000.00
研发投入占营业收入的比例	3.72%	4.01%	4.10%	4.05%

### (三) 主营业务经营情况

#### 1、主营业务概况

公司主要从事建筑工程设计与咨询业务，以建筑工程设计业务为核心，并提供建筑工程总承包管理服务。

公司以建筑工程设计为核心业务，产品类型覆盖城乡规划与城市设计、居住建筑、商业建筑、科研办公建筑、教育建筑、城市综合体等多个业态，成为具有鲜明技术优势和产品特色、服务于城市建设和更新的平台型技术集成服务商，以“设计服务社会，创新引领发展”的企业使命为社会和客户提供优质设计作品和工程技术服务。

公司拥有工程设计建筑行业甲级资质、城乡规划编制甲级资质、风景园林工程设计专项甲级资质、电力行业（送电工程、变电工程）专业乙级资质、工程造价咨询乙级资质、文物保护工程勘察设计乙级资质。经过多年创新与发展，公司业务规模位列江苏省建筑设计企业第一梯队，连续多年在江苏省勘察设计行业协会发布的《江苏省建筑设计企业综合实力排序名单》上位列前五名，并入围“2020中国全过程工程咨询行业综合实力百强”榜单。公司先后与万科、保利、招商、中海、金地、华侨城、龙湖、金茂等中国房地产百强企业以及阿里巴巴、美的等知名企业建立了稳定合作关系。同时，公司也是江苏省公共工程建设中心、南京市江北新区主要开发建设平台及南京市安居集团、新居集团等政府平台采购单位。

在积极开拓市场的同时，公司也注重建筑技术研究和科技创新，持续跟踪建筑行业技术前沿和建筑科技发展。公司是“国家高新技术企业”，以科技创新为核心驱动力，以“设计创意+技术创新”双轮驱动企业发展，聚焦绿色低碳建筑、装配式建筑和智慧建筑等领域，大力推动数字化转型升级，从传统建筑设计企业

向科技创新与工程设计相结合的综合型、科技型企业转型发展；同时，公司积极开展低碳零碳领域的技术研究，已获批“南京市建筑碳中和工程研究中心”，将进一步拓展产业链前端低碳技术研发与综合能源应用、直流电微电网等技术深度融合，以及后期的低碳运维技术研发和应用工作。公司建立了完善的企业研发机构，建立了一支产学研相结合、能够把握行业技术发展趋势、具有工程化应用研究能力的研发团队，为公司全面开展科技创新提供技术支撑，公司获批研发机构如下：

序号	研发机构名称	颁发机构	颁发时间
1	江苏省长江都市绿色建筑工程技术研究中心	江苏省科技厅、江苏省财政厅	2013年
2	江苏省认定企业技术中心	江苏省经信委、江苏省发改委等7部门	2015年
3	江苏省装配式建筑与BIM技术工程中心	江苏省发改委	2017年
4	江苏省重点企业研发机构	江苏省推进企业研发机构建设工作联席会议办公室	2014年
5	江苏省民营科技企业	江苏省民营科技企业协会	2014年
6	江苏省研究生工作站	江苏省教育厅、江苏省科技厅	2014年
7	江苏省博士后创新实践基地	江苏省人力资源和社会保障厅	2020年
8	江苏省建筑产业现代化示范基地	江苏省住建厅、江苏省财政厅	2019年
9	国家装配式建筑产业基地	住房和城乡建设部	2017年
10	南京市建筑碳中和工程研究中心	南京市发展和改革委员会	2022年

截至2022年6月30日，公司取得了226项专利，其中21项发明专利、198项实用新型专利、7项外观设计专利，9项软件著作权，主参编21项国家、行业、省级标准规范的制定，以及主编12本国家、省级标准设计图集。同时，参与承担5项十三五国家重点专项课题，其中2020年7月我公司首个牵头承担的“江苏省高品质绿色建筑及超低能耗技术应用示范”项目获批科技部“科技助力经济2020”重点专项立项。

公司在发展历程中，先后多次获得政府部门或行业协会等机构颁发的表彰和荣誉，其中部分具有代表性的荣誉如下：

序号	荣誉名称	颁发机构	颁发时间
1	全国工程勘察设计先进企业	住房和城乡建设部	2013年

2	全国勘察设计行业创优型企业	中国勘察设计协会	2013年
3	中国勘察设计协会行业诚信单位	中国勘察设计协会	2011~2017年
4	当代中国建筑设计百家名院	中国建筑学会	2012年
5	十二五全省建设科技先进单位	江苏省住房和城乡建设厅	2016年
6	江苏省勘察设计企业综合实力排序前三十名	江苏省勘察设计行业协会	2012~2020年
7	江苏省勘察设计企业综合实力排序（建筑设计）前十名	江苏省勘察设计行业协会	2014~2020年
8	江苏省勘察设计行业优秀企业	江苏省勘察设计行业协会	2010~2020年
9	江苏省勘察设计质量管理先进单位	江苏省勘察设计行业协会	2011~2022年
10	江苏省工程勘察设计行业诚信单位	江苏省勘察设计行业协会	2018~2022年
11	全国绿色建筑先锋奖	中国绿色建筑与节能委员会	2015年
12	2019 年度绿色建筑先锋——团体会员	中国绿色建筑与节能委员会	2020年
13	中国绿色建筑设计咨询竞争力十强	中国房地产报、中国房地产网、CIHAF中国住交会组委会	2017年 2019年
14	绿色建筑突出贡献集体	江苏省住房和城乡建设厅	2019年
15	江苏省建筑产业现代化突出贡献单位	江苏省建筑产业现代化创新联盟	2018年、2020年、2022年
16	江苏省民营文化企业30强	中共江苏省委宣传部、江苏省文化厅等6部门	2015年 2016年
17	江苏省文明单位	江苏省精神文明建设指导委员会	2016年~2022年
18	第二批“江苏精品”重点培育企业	江苏省质量发展委员会办公室、江苏省市场监督管理局	2021年

近几年来，公司 20 项重点科研项目获得各类科技奖项，包括江苏省科学技术奖一等奖、华夏建设科学技术奖一等奖、标准科技创新奖一等奖、建设科技创新成果一等奖等在内的国家级、省级奖项；公司获得 360 余项各类国家和省级设计奖项，包括中国土木工程詹天佑奖、中国建筑设计奖金奖、全国绿色建筑创新奖一等奖在内的国家行业和省级优秀设计奖项，在行业内具有较高知名度。

报告期内，公司主营业务未发生重大变化。

## 2、主要经营模式

### (1) 盈利模式

公司主要从事建筑工程设计与咨询业务，以建筑工程设计业务为核心，并提供工程总承包管理服务。公司在承接建筑设计项目或工程总承包管理项目后，为

客户提供建筑设计咨询服务或工程总承包管理服务，收取相应费用。

## **(2) 业务承接模式**

公司主要通过招投标模式和客户直接委托模式两种方式获取项目。

### **(1) 招投标模式**

招投标模式是目前建筑设计行业承接业务较为常见的模式。公司依靠已经建立的各种业务渠道，通过信息网络和客户关系，广泛收集与自身业务有关的项目信息。同时，经过多年市场积累，公司通过设计品质和优质服务建立了业界口碑，部分招标单位会主动向公司发出竞标邀请。

针对其中有意承接的设计项目，公司根据自身实力和项目的经济价值，通过内部分析与决策进行项目筛选和综合评审，并进行设计提案，确定设计团队、开展项目立项；立项通过后撰写并提交投标文件；在确认项目中标后，双方就相关合同条件履行商务谈判程序，达成一致后签署合同。

### **(2) 客户直接委托模式**

直接委托模式系客户综合考虑设计单位的资信水平、过往业绩、服务品质等因素直接选定设计单位的业务模式。经过多年的专注发展，公司在行业内形成了较强的品牌效应，积累了丰富的客户资源，在持续经营中重视对客户关系的维护和管理，因而部分非必须招标项目的客户根据自身建设项目的需要，直接委托公司承担设计任务。

对于该类项目，公司在获取项目信息并综合评审可行后，进行设计提案，确定设计团队、开展项目立项，获得客户认可后，双方举行商业谈判、签署设计委托合同。

## **(3) 项目执行模式**

公司属于人员知识密集型的智力服务企业，致力于提供卓越的设计方案和优质的施工图纸，技术核心源自于多年来从事建筑设计及相关专项设计业务的知识积累及科技研发。

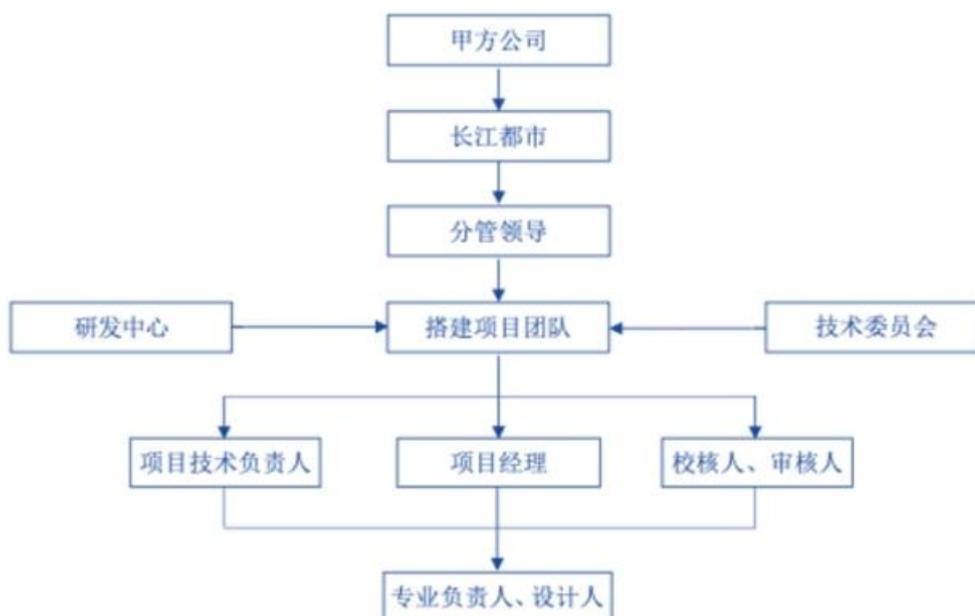
项目设计采用矩阵式管理模式，形成灵活、有效的组织运营。业务管理条线，

由项目经理担任项目领导，对项目运行进行整体把控，项目经理是项目团队的第一负责人，由公司总经理任命，一般由部门管理层成员担任，重要项目由公司管理层成员担任；技术质量条线，由校审人、专业负责人担任技术领导，负责把控方案设计、图纸质量和项目沟通协调工作，校审人一般由主任建筑师担任，专业负责人一般由具有国家注册执业资格的高级建筑师担任。

项目施工图设计采用 TPM 协同设计平台生产方式，实现高效、优质的产品输出。项目团队各专业在同一平台开展工作，利用互联网技术实现远程协同、资源共享，提高了公司的生产效率和设计质量。随着装配式建筑的推广，公司在设计过程中逐步引入了 BIM（建筑信息化模型）技术，进行建造信息的分析与模拟，利用数字化工具实现建筑模型信息共享，为设计团队、施工单位、运营单位等各方建设主体提供协同工作的基础，提升了全产业链的效率和质量。

公司职能部门、各研发中心、技委会为项目团队提供有力支撑，分别从资源调配、流程跟踪、技术质量等方面对设计团队进行协助。公司建立了健全的项目运营和设计质量管理体系，项目团队严格执行项目管理流程，确保质量、成本、进度、环境、安全等方面实现风险可控，项目顺利推进。

公司的项目组织模式如下：



#### **(4) 采购模式**

##### **(1) 项目型采购**

项目型采购的内容主要包括协作分包、图文制作等。协作分包是指在业务执行过程中，公司根据业务项目的差异化需求，如资质要求、时间进度、现有设计资源等因素，向外部单位采购相关服务，具体包括业务分包、外协服务。图文制作主要是指晒图、平面、模型、动画效果图制作、文印材料和装订等。

在供应商选择方面，公司通过考虑技术水平、产品质量、履约能力、合作历史、采购成本等各因素确定，按公司相关流程审批后签订业务外协或分包合同，并在后续合作中持续跟踪。

##### **(2) 非项目型采购**

非项目型采购主要是指公司日常经营所需的办公用品、计算机（硬件设施、应用软件）、通讯信息系统等物资或服务的采购。该等采购系根据需要编制采购计划，由公司职能部门统一管理并执行。

#### **(5) 采用目前经营模式的原因、影响经营模式的关键因素、经营模式和影响因素在报告期内的变化情况及未来变化趋势**

公司目前采用的经营模式，是在遵循相关法律法规的基础上，在相关主管部门制定的业务规范的指导下，依据行业惯例、客户需求、多年来业务经验等制订和执行的，符合公司业务发展的需要。

报告期内，公司的经营模式和影响因素均未发生重大变化。同时在可预见的将来，公司的经营模式及其影响因素亦不会发生重大变化。

#### **(四) 核心技术**

##### **1、公司的技术先进性及具体表征**

公司多年来坚持以技术创新为发展核心，分别从绿色建筑技术研究与应用、装配式技术研究与应用和智慧建筑技术研究与应用三大方向开展深入研究，储备了一系列创新性技术，公司三大技术创新发展方向如下：

### （1）绿色低碳建筑技术研究与应用

绿色低碳建筑，是指在建筑全寿命周期内，节约资源、保护环境、减少污染、为人们提供健康、适用、高效的使用空间，最大限度地实现人与自然和谐共生的高质量建筑。自 2013 年国务院 1 号文发布国家《绿色建筑行动方案》以来，我国各省市地方政府陆续出台了关于绿色建筑的各种财政政策、激励政策和法律法规文件，各个省级地方政府基本明确了将绿色建筑指标和标准作为约束性条件纳入总体规划、控制性详细规划、修建性详细规划和专项规划，并落实到具体项目。

公司已成为国内知名的绿色建筑咨询与绿色建筑设计企业，坚持致力于绿色建筑、装配式建筑与智慧建筑为核心的技术研发和工程应用的综合发展。公司于 2013 年在全省建筑设计行业率先成立了“江苏省长江都市绿色建筑工程技术研究中心”（以下简称“长江都市绿建中心”），系省级工程技术研究中心，其主要业务包括绿色建筑的政策咨询、地方标准编制、绿色健康建筑设计顾问以及绿色技术工程化研发；2021 年 11 月，成立城乡建设碳达峰碳中和技术研究中心，并发布绿色低碳行动白皮书，开展在双碳咨询、技术研发、专项规划、示范项目集成应用等方面的工作，推进双碳技术研发和工程化应用。公司积极开展低碳零碳领域的技术研究，已获批“南京市建筑碳中和工程研究中心”，将进一步拓展产业链前端低碳技术研发与综合能源应用、直流电微电网等技术深度融合，以及后期的低碳运维技术研发和应用工作。近几年来，公司先后在 3 个项目获得全国绿色建筑创新奖，其中一等奖、二等奖、三等奖各一项；7 个项目获得江苏省绿色建筑创新奖，其中一等奖三项、二等奖两项、三等奖两项；2015 年获得首届“中国绿色建筑先锋奖”荣誉称号，连续数年位列全国绿色建筑设计咨询前 10 强；2019 年获得全省绿色建筑突出贡献集体称号；2020 年获得 2019 年度全国绿色先锋团体会员称号。

### （2）装配式建筑技术研究与应用

装配式建筑是指把传统建造方式中的大量现场作业工作转移到工厂进行，在工厂加工制作好建筑用构件和配件（如楼板、墙板、楼梯、阳台等），运输到建筑施工现场，通过可靠的连接方式在现场装配安装而成的建筑，实现建筑过程从“建造”到“制造”的转变。装配式建筑采用标准化设计、工厂化生产、装配化

施工、信息化管理、智能化应用，是现代工业化生产方式的代表。2016年9月27日国务院出台《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》，对大力发展装配式建筑和钢结构重点区域、未来装配式建筑占比新建筑目标、重点发展城市进行了明确。

公司是国内最先一批进入装配式建筑领域的建筑设计企业之一，坚持致力于绿色建筑、装配式建筑与智慧建筑为核心的技术研发和工程应用的综合发展。2012年加入以东南大学等3所学校和15家设计施工企业为组建单位的国内第一个“新型建筑产业现代化协同创新中心”；2015年公司获得江苏省住建厅批复，2019年验收通过成为省内首批“江苏省建筑产业现代化示范基地（设计研发类）”；2017年成为南京市第一家荣获住建部批复“国家装配式建筑产业基地”称号的设计企业，同年公司装配式建筑设计研究院经江苏省发改委批准为“江苏省装配式建筑与BIM技术工程中心”。此外，还多次获得江苏省建筑产业现代化突出贡献单位等荣誉。公司在智慧总部大楼中全面系统化应用装配化装修技术，荣获“2021年江苏省建筑产业现代化优秀项目奖”。

### （3）智慧建筑技术研究与应用

智慧建筑由数字建筑技术与智能化建筑技术集成应用而组成。公司先后在2008年和2014年分别成立BIM技术中心和智能化设计中心，在2019年公司将BIM中心和智能化中心整合为智慧建筑设计研究院，目前现有设计研发人员数十人，是江苏省内建筑设计行业专业配置齐全、设计研发能力较强的智慧建筑设计研发团队，致力于将BIM核心数字化设计与智能化建筑技术融和一体，加快智慧建筑技术的创新发展，构成长江都市三大核心竞争力。公司高度重视数字化转型，将数字化作为公司战略之一，努力实现“设计数字化、业务数字化、管理数字化”，打造数字化设计企业。

## 2、核心技术的保护措施

### （1）核心技术申请专利

公司重视技术创新的专利保护，将知识产权保护作为公司发展的战略核心，对技术研发成果进行了全方位的专利申请，积累了数量可观的专利保护技术。

## （2）内部建立保护制度

公司 2001 年通过了质量管理体系（GB/T19001）认证，2013 年通过了环境管理体系（GB/T24001）和职业健康安全体系（GB/T28001）的认证，2019 年通过知识产权管理体系（GB/T29490）认证。公司建立了健全的研发与知识产权管理体系和制度，包括一系列研发制度、防泄密制度、内控制度和知识产权制度，从制度建设上加强对核心技术的保护。

## （3）核心技术人员签署保密合同与竞业禁止合同

公司与核心技术人员签署了《保密合同》《竞业禁止合同》，截至本招股说明书签署日，上述合同均正常履行。相关核心技术人员均严格遵守合同约定的义务与职责。

## 3、核心技术在主营业务及产品或服务中的应用和贡献情况

公司的核心技术为绿色健康技术、装配式建筑技术、智慧建筑技术等，经多年积累、锤炼而成，并已形成了丰富的设计作品、案例素材、创作经验，综合运用用于主营业务的各个设计项目运作中。

## （五）研发水平

### 1、正在研发的项目

截至 2022 年 6 月 30 日，公司正在从事的部分研发项目如下：

序号	研发项目	所处阶段及进展情况	相应人员	经费预算（万元）	拟达到的目标
1	江苏省高品质绿色建筑及超低能耗技术应用示范	研究中期	田炜等	450.00	以高质量发展为引领，将装配化装修、高性能围护结构、BIM+物联网（IOT）技术应用于 2 示范工程，形成可复制、可推广的系统解决方案；推动技术成果固化，编制系列标准规范和图集 3 项，以标准设计引领建筑产业链拓展，积极推动技术研发和产业转化，从装配化装修部品生产加工，工业化部品构件研发、生产中试和生产模具研发等方面开展产业实践，实现成果转化。

2	乡村住宅长寿命设计建造关键技术研究	研究中期	董文俊等	630.00	以实现乡村住宅空间可变，部品可更换，维护便捷为目标，研究现代工业化建造方式下乡村住宅主体与配套系统的适宜性。开展乡村住宅架空地板、吊顶、管线设备部品等体系干式工法系统研究，开展乡村住宅适老化通用性研究；编制乡村住宅内装体系构造图集，构建建筑长寿命化集成设计技术，编制相关设计技术导则，并开展应用示范工程建设，最终实现乡村住宅建筑长寿化、品质优良化。
3	《江苏省既有住宅适老化改造技术标准编制研究》	研究中期	董文俊等	500.00	面对适老性住宅建设不足的问题，除了从规划及建设新的老年人居住区外，还应对现有的大量住宅进行适老化更新，从而适应老年社会家庭结构变化以及老年人生理、心理及行为需求。通过编制本标准，有利于推动既有住区适老化改造，高质量建设的新标准体系和推进机制，解决老年人的特殊居住需求与既有住宅的现有居住条件之间的矛盾，为老年人营造一个更适宜居住的空间。
4	《3岁以下婴幼儿托育服务设施设计标准》	研究中期	王畅等	400.00	为解决3岁以下婴幼儿服务设施管理体系不完善的问题，研究和提出婴幼儿服务设施管理政策建议，编制3岁以下婴幼儿照护服务机构和设施建设标准，完善相关工程建设规范和标准，并开展试点示范工作。探索推动我省婴幼儿服务设施高质量建设的新标准体系和推进机制，提高婴幼儿照护和儿童发展需求保障能力。
5	《东南村镇不同区域高性价比装配式村镇民居的构件体系研究》	研究中期	唐觉民等	1,052.50	课题通过实地调研东南村镇民居，并对装配式建筑技术（主要包括装配式混凝土结构、装配式钢结构、装配式木结构体系）应用于农村住宅情况进行梳理、对比和分析，研究我国东南地区不同区域乡村住宅结构体系类型及分布特点；根据调研结果对不

					同类型结构体系的关键指标进行对比分析，其中包括施工周期、建造成本、适应建筑类型、抗震性能、适应地形能力等，总结不同结构类型乡村住宅综合评价分析；根据数据统计分析结果，提出一套装配式农村居住建筑评价体系，综合反映结构体系的性能及适用地区。
6	《全省应急避难场所综合评定、建设指南及专项功能校检》	即将验收	江韩等	800.00	开展江苏省应急避难场所外业调研，完善江苏省应急避难场所数据库，为排查全省应急避难场所存量、科学决策全省应急避难系统发展规划提供数据支撑；编制江苏省城市应急避难场所建设现状调研报告，为全省应急避难系统的进一步发展的规划和建设提供重要参考。
7	《装配化装修关键技术与示范》	研究中期	张奕等	600.00	本课题研究的装配化装修技术，将全面提升装修质量和品质，提高建筑的安全性、耐久性和舒适性，满足居住者对建筑品质的更高需求。通过装配化装修建造方式的变革，建筑质量安全整体水平提升，为居住者提供高品质、具有长久使用价值的好房子，促进江苏省建筑行业的可持续协调发展。
8	一种楼宇自动控制 BA 系统用综合管理设备	即将验收	顾小军等	45.40	能够清晰显示楼宇自动控制 BA 系统用综合管理设备的警报信息，易于设备检修。
9	碳达峰碳中和建筑领域重大科技示范工程	课程开题	田炜等	700.00	开展低碳结构体系和建造方式、低碳建筑表皮系统、建筑全生命周期碳排放监测、核算与评估技术、建筑光伏一体化与产能、储能及低压直流配电，技术等。开展关键技术在示范工程中的集成应用、应用优化、效果评估等工作。
10	南京长江都市总部智慧建筑研究与示范	课程开题	唐觉民等	1,100.00	项目以阿里云智慧园区云中台为技术支撑，应用物联网、大数据、人工智能等新一代信息技术，研究“云与端协同、软硬件一体”的智慧建筑架构体系，为

					智慧建筑的发展提供示范作用，研究内容包括：软硬 11 件一体化建设与交付方法、云中台为核心的智慧建筑架构体系、可扩展的智慧场景应用、新技术、新产品与建筑智能化系统的集成应用、BIM 数字化运维在智慧建筑中的应用等。
11	《长江都市 BIM 技术标准》编制研究	课程开题	汪杰等	250.00	长江都市在公司十四五战略规划层面提出“数字化”发展战略。然而公司目前尚未建立 BIM 设计应用标准及针对数字化设计成果交付统一标准。通过本标准编制，从以二维图纸信息为主要载体的交付体系，逐渐过渡到以 BIM 模型为主，并逐步关联生成其他相关设计交付物的交付体系和方式，最终具备设计全过程、全产业链数字化交付的核心竞争能力
12	建筑围护结构节能一体化应用技术与示范	课程开题	田炜等	700.00	为提升建筑节能降碳能力，针对我省全面推广应用“三板”以来预制外墙板存在的短板瓶颈，就围护保温一体化成型技术、标准化模数化生产、施工方便快捷的连接技术等方面，梳理分析现有的外墙技术以问题为导向开展研究，通过项目示范，形成一套保温装饰一体化外墙技术体系并规模化推广应用，推动实现外墙外保温与建筑同寿命。
13	装配式部品部件标准化研究与示范	课程开题	田炜等	600.00	通过对全省居住建筑和学校教学楼“三板”应用情况广泛调研，总结归纳具有地域特色的户型、进深、开间等尺寸信息开展生产基地和工程项目示范，推动装配式建筑部品部件标准化、生产模具通用化，有效降低生产建设成本和碳排放，缩短施工周期。提出适宜的部品部件模数，形成可参考的标准化图则。
14	新一代建筑标准化、低碳化、智能化深度融合技术研究	课程开题	田炜等	1,000.00	课题将开展超低能耗建筑设计研究、装配化装修、智能建筑信息化三个方面的技术融合来进

	发及产业化				行研究，并通过标准化设计、标准化构配件、标准化部品来实施。从技术标准推广、示范项目试点、EPC 工程总承包推动、产业化落地四个途径来实现。从而达到“技术标准引领-建筑部品支撑-典型工程示范-产业化”成果转化模式。
--	-------	--	--	--	--

## 2、研发投入情况

报告期各期，公司的研发投入情况占营业收入比例如下表：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
研发费用	1,529.18	3,252.84	2,976.00	2,370.85
营业收入	41,086.27	81,088.06	72,582.74	58,572.33
研发支出占营业收入比重	3.72%	4.01%	4.10%	4.05%

## 3、合作研发情况

公司积极开展产学研合作，与政府、高校及产业链的企业开展广泛合作，充分发挥高校基础科研优势，与东南大学、南京大学、南京工业大学、中国标准设计研究院等高校科研院所共同承担国家“十二五”科技支撑项目、十三五国家重点专项课题 7 项，2020 年公司首次牵头承担科技部“科技助力经济 2020”重点专项“江苏省高品质绿色建筑及超低能耗技术应用示范”科研项目，在绿色低碳建筑和装配式建筑方面开展技术研发，并积极将研发成果应用于实际工程中。

### (1) 与政府单位、高校合作共建企业研究生工作站

2014 年 9 月经省科技厅、省教育厅批准，公司与东南大学共建江苏省研究生工作站，2015 年 7 月经省教育厅批准，公司与南京工业大学共建企业研究生工作站，成为绿色建筑和建筑产业现代化技术人才培养基地。公司荣获 2021 年度南京工业大学毕业生“最佳用人单位”荣誉称号，并与南京工业大学共建“大学生职业生涯教育校外实践基地”。2019 年 8 月，经南京市人力资源和社会保障局批准，设立“南京市博士后创新实践基地”，2020 年 12 月，公司获江苏省人力资源和社会保障厅批准，设立“江苏省博士后创新实践基地”，并且荣获“南

京市优秀博士后创新实践基地”称号。

(2) 与高校、科研院所联合申报承担国家重点专项课题

2016 年与东南大学联合申报国家重点研发计划“绿色建筑及建筑工业化”重点专项课题“装配式混凝土工业化建筑技术基础理论(2016YFC0701400)”。公司参与子课题 1“装配式混凝土结构新型连接节点及基本性能”课题的研究。

2017 年与中国建筑标准设计研究院、东南大学联合申报国家重点研发计划“绿色建筑及建筑工业化”重点专项课题“工业化建筑部品与构配件制造关键技术及示范(2017YFC0703700)”，公司参与子课题 5“复杂造型混凝土建筑部品和装饰构配件的柔性制造技术与示范”课题的研究。

2017 年与东南大学、南京大学联合申报国家重点研发计划“绿色建筑及建筑工业化”重点专项课题“经济发达地区传承中华建筑文脉的绿色建筑体系(2017YFC0702500)”，公司参与子课题 2“经济发达地区传承建筑文脉的绿色建筑营建体系”课题的研究。

2018 年与中国建筑标准设计研究院联合申报国家重点研发计划“绿色宜居村镇技术创新”专项“乡村住宅设计与建造关键技术”项目(2018YFD1100902)”，公司参与子课题 2“乡村住宅长寿命设计建造关键技术研究”课题的研究。

2021 年与同济大学联合申报国家重点研发计划“绿色宜居村镇技术创新”专项“东南产村产镇减排增效技术综合示范”项目(2020YD1100404)”，公司参与课题 4“东南村镇不同区域高性价比装配式村镇民居的构件体系研究”课题的研究。

(3) 委托高校开展基础试验研究

借助于高校基础研究与试验优势，公司先后委托东南大学、同济大学开展装配式建筑领域实验研究 3 项，为全面推广应用装配式建筑技术提供技术支撑。

(4) 与企业建立战略合作伙伴关系

绿色低碳建筑与装配式建筑涵盖开发、科研、设计、部品生产、施工、安装等从上游至下游全产业链。在推进需要整个产业链上相关单位合作协同推进住宅

全产业链的整合与发展。因此，公司积极与国内主要产业化开发企业、部品生产企业及施工企业建立战略合作伙伴关系，共同推进我国绿色低碳建筑与装配式建筑的发展。

公司先后与中国建筑第二工程局有限公司华东分公司、苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司、阿里云计算有限公司、广联达科技股份有限公司、广东美的暖通设备有限公司、南京电力设计研究院等总承包、施工企业、数字化科技企业签订战略合作协议，发挥各自优势，共同开展全产业链的技术研究与应用。

此外，公司与江苏和能人居科技有限公司、南京安居保障房建设发展有限公司共建“江苏省装配化装修产业技术研究院”，提高装配化装修技术领域科技创新能力和工程化应用水平，实现全产业链协同发展，共同推进江苏省装配式建筑的全面发展。

## （六）发行人存在的主要风险

投资者在评价公司本次发行的股票时，除招股说明书提供的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。下述风险是根据重要性原则或可能影响投资者决策的程度大小排序，但该排序并不表示风险因素会依次发生。

### 1、与发行人相关的风险

#### （1）创新风险

公司以建筑工程设计为核心业务，通过创新、创意的建筑设计及技术研发等为客户提供相关服务。近年来建筑设计行业在朝着绿色低碳建筑、装配式建筑和智慧建筑等领域发展，BIM 技术、智能化技术在建筑设计领域发挥着越来越重要的作用。如果公司未来作品的创新、创意及技术研发不能紧跟行业发展趋势，或未能保持领先的创新思维和创新能力，可能会在未来的市场竞争中失去优势地位，将对公司的经营和业绩增长带来不利影响。

#### （2）技术风险

公司系获得国家高新技术企业资质认定的技术人员密集型企业，核心设计及研发人员是公司核心竞争要素，也是公司不断进行技术创新、提升服务质量的关键。

键。一直以来，业内企业对于人才的争夺十分激烈。能否维持核心设计及研发人员队伍的稳定，并不断吸引优秀技术人才加盟，关系到公司能否继续保持在行业内的技术领先优势。若公司内部管理、激励政策、分配制度等方面不能够持续完善，可能无法留住相关的专业人才，将面临优秀人才流失的风险。

### （3）经营风险

#### 1) 业务资质申请及续期风险

国家对建筑行业实行严格的资质管理和从业人员资格管理，根据《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程勘察设计资质管理规定》等法律法规的要求，从事工程设计活动的企业，应当具备相应的业务资质，企业在资质许可范围内开展相应的业务。截至本招股说明书签署日，公司及控股子公司已取得开展业务所需要的相应资质，并拥有具备执业资格的专业团队。若公司不能持续满足资质管理要求，或者不能及时取得开展新业务所需要的资质，可能将对公司未来生产经营和新业务的开展产生不利影响。

#### 2) 业务区域集中度较高的风险

报告期内，公司来自江苏南京地区的营业收入分别为 43,875.63 万元、58,459.24 万元、61,768.99 万元、30,402.26 万元，占公司营业收入的比重分别为 74.91%、80.54%、76.18%、74.48%，公司在江苏南京地区收入占比较高。公司在江苏南京地区业务集中度较高，未来如果南京市固定资产投资规模放缓、市场竞争加剧，公司来自南京市业务收入有可能增速放缓或下降，并间接导致公司营业收入增速放缓或下降，使公司的经营业绩和财务状况受到较大影响。

### （4）内控风险

#### 1) 业务发展带来的管理风险

公司总部设立在南京市，未来随着经营规模的扩张，可能需要成立更多分支机构。此外，公司业务将延伸至工程总承包、全过程工程咨询等新兴业务，这些业务的拓展对市场开拓、项目管理、风险管控提出了更高的要求。若公司不能及时建立满足业务开展的运营体系，可能将带来管理风险，不利于公司持续发展。

## 2) 信息系统风险

公司设计和管理工作对信息系统的依赖度越来越高。信息系统对软硬件、网络环境、数据处理的要求较高，若公司信息系统无法正常运转，将对公司正常生产经营造成不利影响。

## 3) 设计质量控制带来的法律风险

随着公司经营规模的进一步扩大，公司客户数量、项目数量持续增加，如果不能及时完善与业务规模相匹配的项目质量控制机制，公司将面临因项目质量控制疏漏导致的工程质量隐患，可能对公司的品牌建设和经营发展产生不利影响。

## (5) 财务风险

### 1) 应收账款净额较大发生坏账损失的风险

报告期各期末，公司应收账款净额（含合同资产）分别为 22,790.46 万元、26,111.34 万元、33,090.58 万元、40,896.89 万元，应收账款金额较大。由于房地产行业当前处于调控周期，可能存在部分客户出现经营不善或资金紧张的情形。若公司不能及时回收账款，将对公司未来财务状况和经营成果造成不利影响。

### 2) 人力成本持续上升的风险

报告期内，人力成本占公司营业成本比重较高。近年来，建筑设计行业发展较快，公司业务扩张和新兴技术的应用，需要不断引进优秀人才，而高端技术和设计人员相对稀缺，人才竞争加剧，薪资支出较高。若未来人力成本持续上升，公司收入不能相应增长，将对公司毛利率和利润水平造成不利影响。

### 3) 无法继续享有高新技术企业税收优惠的风险

报告期内，公司为国家高新技术企业，享受高新技术企业 15% 的企业所得税优惠税率。如果未来国家或地方对高新技术企业的税收优惠政策进行调整或在税收优惠期满后公司未能继续获得高新技术企业认定，则无法继续享受税收优惠政策，进而对公司利润水平造成一定负面影响。

## (6) 股权分散、无实际控制人风险

截至本招股说明书签署日，公司共计 196 名自然人股东，其中前五大股东的持股比例分别为 12.68%、4.65%、3.23%、2.67%、2.67%，股权较为分散，无单一股东、关联方或一致行动人控制公司股份比例达到绝对或相对控制地位；公司董事、股东均独立行使表决权，不存在一致行动、共同控制公司的情形；公司无控股股东和实际控制人，将对公司经营决策的稳定性产生一定影响。

## 2、与行业相关的风险

### （1）宏观经济波动风险

公司以建筑工程设计为核心业务，公司业务发展与宏观经济环境存在较强关联性，受宏观经济形势及社会固定资产投资规模变动的直接影响。宏观经济波动可能对公司的持续盈利能力及成长性造成不利影响。

### （2）房地产行业持续调控的风险

公司主要从事建筑工程设计业务，下游客户除政府平台外，还包括较高比例的房地产企业。2020 年以来，以房住不炒为根本定位，以因城施策与三稳为调控思路，涵盖行政调控、金融、土地、住房、财税等领域的系统性制度对房地产行业进行综合调控。2021 年下半年以来，受调控政策和信贷环境收紧影响，房地产市场持续降温。2022 年上半年，受多地疫情反复等超预期因素影响，全国商品房销售规模有所下降，房地产开发投资累计同比首次负增长。同时，我国经济运行的外部环境仍严峻复杂，经济下行压力加大。与此同时，报告期内，部分房地产企业资金链紧张甚至出现信用风险，尤其在 2021 年下半年出现部分房地产商债务违约事件。

近年来，在房地产行业调控政策下，部分房地产客户资金链紧张甚至出现信用风险，尤其在 2021 年下半年出现部分房地产商债务违约事件。2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人应收账款余额（含合同资产）41,650.26 万元、51,391.61 万元，占同期营业收入比例为 51.36%、62.54%（按照半年度营业收入\*2 予以年化），相比于 2019 年、2020 年的 47.39%、44.42%，略有上升。因此，受前述调整政策影响，短期内发行人销售回款有所放缓。

若未来房地产行业景气度持续下降，公司可能短期内面临业务需求下降、设

计收费水平下降、设计成果确认延后、设计收入回款滞后、经营活动现金流入下降、应收账款坏账增多等风险，进而对公司业绩带来不利影响。

### 3、其他风险

#### (1) 募集资金投资项目效益低于预期的风险

公司本次募集资金投资项目均围绕主营业务展开。在项目实施过程中，因宏观经济、行业政策、市场环境、技术发展等内外部因素存在一定不确定性，可能导致募集资金投资项目的实施效果低于预期，对公司的战略布局和长期业务发展产生不利影响。

#### (2) 募集资金投资项目实施后产能无法消化的风险

本次募集资金投资项目拟投资于智慧总部建设项目、装配式建筑及绿色健康建筑技术研发项目、BIM 技术及信息化平台建设项目、营销服务网络建设项目、工程总承包业务开展项目和补充流动资金。由于募集资金投资项目的实施与行业政策、市场环境、技术发展、公司运营管理及人才储备等因素密切相关，因此不排除项目产能无法消化、募集资金投资项目无法达到预期等情况，进而对公司业绩产生不利影响。

#### (3) 本次发行摊薄即期回报的风险

募集资金产生效益需要一定周期，本次募集资金到位后，公司的总股本和净资产将会相应增加。如果短期内公司业务规模和净利润未能达到相应幅度的增长，预计公司每股收益和加权平均净资产收益率等指标将出现一定幅度的下降，本次募集资金到位后股东即期回报（每股收益、净资产收益率等财务指标）存在被摊薄的风险，特提请投资者注意投资风险。

## 二、本次发行概况

股票种类	人民币普通股（A股）
每股面值	1.00元
发行股数	公司首次公开发行股票数量不超过2,100.00万股（不含采用超额配售选择权发行的股份数量），不低于发行后公司总股本的25.00%。本次发行全部为新股发行，原股东不公开发售股份。

每股发行价格	【】元	
发行人高管、员工拟参与战略配售情况	无	
保荐人相关子公司拟参与战略配售情况	无	
发行市盈率	【】倍（按发行价格除以每股收益计算）	
发行后每股收益	【】元	
发行后每股净资产	【】元（全面摊薄）	
发行市净率	【】倍（按照发行价格除以发行后每股净资产计算）	
发行方式	采用网下向询价对象配售与网上资金申购定价发行相结合的方式或中国证监会及深圳证券交易所认可的其他方式	
发行对象	符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者（国家法律、行政法规的禁止购买者除外），或中国证监会及深圳证券交易所认可的其他发行对象	
承销方式	余额包销	
发行费用概算	承销费用和保荐费用	【】万元
	审计、验资费用	【】万元
	律师费用	【】万元
	与本次发行相关的信息披露费用	【】万元
	发行手续费	【】万元

### 三、本次证券发行的保荐机构工作人员情况

#### （一）负责本次证券发行的保荐代表人姓名及其执业情况

章睿先生：保荐代表人，硕士研究生，毕业于南京大学，数理、金融复合专业背景。2012年进入广发证券投资银行部、2017年注册保荐代表人、2020年加入长江保荐，担任执行总经理。曾主持或参与过启迪设计、梦百合、杰恩设计、华辰装备、霍普股份、矩阵股份等十多家企业的IPO工作，启迪设计重大资产重组等多家上市公司再融资及并购重组工作。具备扎实的金融理论基础和丰富的资本市场运作经验。

王骞先生：保荐代表人，硕士研究生，毕业于南京大学，会计、金融、法律复合专业背景。2007年加入广发证券投资银行部、2011年注册保荐代表人、2020年加入长江保荐，担任董事总经理。曾主持或参与过金飞达、九九久科技、鸿路钢构、林洋电子、云意科技、杨杰科技、启迪设计、梦百合、四方冷链、如通股

份、杰恩设计、华辰装备、万德斯环保、新洁能、霍普股份等十多家企业的 IPO 工作，金飞达重大资产重组、恒顺醋业非公开发行、启迪设计重大资产重组、中天科技收购等多家上市公司再融资及并购重组工作。具备扎实的金融理论基础和丰富的资本市场运作经验。

## （二）本次证券发行的项目协办人姓名及其执业情况

本次发行项目的项目协办人为吴丹峰。

吴丹峰先生：注册会计师，管理学硕士，毕业于南京大学。2020 年加入长江保荐，担任高级业务经理，具有扎实的资本市场理论基础与较丰富的投资银行业务经验。

## （三）其他项目组成员姓名

项目组其他成员为：易煜岑、杨沐、颜宇、陆普颖。

## 四、保荐机构是否存在可能影响其公正履行保荐职责的情形的说明

本保荐机构与发行人之间不存在下列任何情形：

（一）保荐机构及其控股股东、实际控制人、重要关联方持有或者通过参加本次发行战略配售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。

（二）发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方持有保荐机构或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况。

（三）保荐机构的保荐代表人及其配偶、董事、监事、高级管理人员，持有发行人或其控股股东、实际控制人及重要关联方股份，以及在发行人或其控股股东、实际控制人及重要关联方任职的情况。

（四）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、重要关联方相互提供担保或者融资等情况。

（五）保荐机构与发行人之间的其他关联关系。

## 五、保荐机构按照有关规定应当承诺的事项

(一) 本保荐机构已按照法律、行政法规和中国证监会、深圳证券交易所的规定,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,对本次发行项目进行了全面复核,同意推荐发行人证券发行上市,并据此出具本发行保荐书。

(二) 本保荐机构已按照中国证监会以及深圳证券交易所的有关规定,对原保荐机构辅导情况进行复核,进行了充分的尽职调查,本保荐机构有充分理由确信该发行人至少符合下列要求:

- 1、符合首次公开发行股票并上市的条件和有关规定,具备持续发展能力;
- 2、与发起人、大股东之间在业务、资产、人员、机构、财务等方面相互独立,不存在同业竞争、显失公允的关联交易以及影响发行人独立运作的其他行为;
- 3、发行人治理、财务和会计制度等不存在可能妨碍持续规范运作的重大缺陷;
- 4、高管人员已掌握必备的证券市场法律、行政法规和相关知识,知悉上市公司及其高管人员的法定义务和责任,具备足够的诚信水准和管理上市公司的能力及经验。

(三) 根据《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定,本保荐机构作出如下承诺:

- 1、有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会有关证券发行上市的相关规定;
- 2、有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏;
- 3、有充分理由确信发行人及其董事在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理;
- 4、有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异;
- 5、保证所指定的保荐代表人及本保荐机构的相关人员已勤勉尽责,对发行

人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

6、保证保荐书、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。

(四) 保荐机构及负责本次证券发行保荐工作的保荐代表人特别承诺

1、本保荐机构与发行人之间不存在其他需披露的关联关系；

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

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

## 六、本次证券发行上市所履行的决策程序

经核查，发行人已就本次证券发行履行了规定的决策程序，具体如下：

1、发行人股东大会已依法定程序做出批准本次股票发行的决议。

发行人已按照其《公司章程》、《公司法》、《证券法》和中国证监会以及深圳证券交易所发布的规范性文件的相关规定由股东大会批准了本次发行。

发行人第三届董事会第五次会议、第三届董事会第十次会议、第四届董事会第二次会议及 2020 年第二次临时股东大会、2021 年第二次临时股东大会、2022 年度股东大会审议通过了本次发行的相关决议：《关于公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市方案的议案》、《关于公司首次公开发行人民币普通股（A 股）募集资金投资项目的议案》等议案。

发行人第三届董事会第六次会议、第八次会议、第九次会议、第十次会议、第四届董事会第二次会议及 2020 年第三次临时股东大会、2021 年第一次临时股

东大会、2020年度股东大会、2021年第二次临时股东大会、2022年度股东大会审议通过了本次发行的相关议案：《关于制定公司相关内控制度的议案》、《关于制定公司上市后三年内稳定股价预案的议案》、《关于制定公司上市后未来三年股东分红回报规划的议案》、《关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺的议案》、《关于公司首次公开发行人民币普通股（A股）股票前滚存利润分配的议案》、《关于制定〈南京长江都市建筑设计股份有限公司章程（草案）〉的议案》、《关于聘请公司中介机构的议案》、《关于制定上市后生效的〈股东大会议事规则（草案）〉的议案》、《关于制定上市后生效的〈董事会议事规则（草案）〉的议案》、《关于制定上市后生效的〈监事会议事规则（草案）〉的议案》、《关于制定上市后生效的〈募集资金管理制度（草案）〉的议案》等议案。其中，《关于制定公司相关内控制度的议案》包括：《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《董事会办公室工作细则》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《独立董事制度》、《内部审计制度》、《防范控股股东及其他关联方资金占用制度》、《投资者关系管理制度（草案）》、《信息披露管理制度（草案）》、《内幕信息及知情人管理制度（草案）》等制度。

2、根据有关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》等规定，上述决议的内容合法有效。

发行方案经董事会、股东大会决议通过，其授权程序符合《公司法》第九十九条、第三十七条、第四十六条、第一百三十三条的规定，其内容符合《公司法》第一百二十六条、《证券法》第四十七条、《首发注册管理办法》第十四条、第十五条的规定。

3、发行人股东大会授权董事会办理本次公开发行人民币普通股股票的相关事宜，上述授权范围及程序合法有效。

4、根据《证券法》第九条、第二十一条、第四十六条、《首发注册管理办法》第五条、第十六条的规定，发行人本次发行尚须经深圳证券交易所发行上市审核并报经中国证券监督管理委员会履行发行注册程序。

综上所述，本保荐机构认为，发行人本次发行已获得了必要的批准和授权，

履行了《公司法》《证券法》和中国证监会及深圳证券交易所规定的决策程序，决策程序合法有效。发行人本次发行上市尚需依法经深圳证券交易所审核同意并报经中国证监会履行发行注册程序。

## 七、保荐机构关于发行人本次证券发行符合上市条件的说明

本保荐机构对发行人是否符合《上市规则》规定的上市条件进行了逐项核查。经核查，本保荐机构认为发行人本次发行符合《上市规则》规定的上市条件，具体情况如下：

1、根据《长江证券承销保荐有限公司关于南京长江都市建筑设计股份有限公司首次公开发行股票并在主板上市之发行保荐书》中“八、对本次证券发行的推荐意见”，发行人符合《证券法》、《首发注册管理办法》规定的公开发行股票的条件，符合中国证监会规定的发行条件，符合《上市规则》第 3.1.1 条第（一）项的规定。

2、根据发行人《营业执照》和《公司章程》，发行人截至本上市保荐书出具日已发行的股本总额为 6,300.00 万股，不低于 5,000 万股，符合《上市规则》第 3.1.1 条第（二）项。

3、根据发行人本次发行上市的相关方案并经核查，发行人截至本上市保荐书出具日已发行的股份总数为 6,300.00 万股，本次申请公开发行不超过 2,100.00 万股股票，本次发行完成后公开发行股份的比例超过 25%，符合《上市规则》第 3.1.1 条第（三）项的规定。

4、根据《上市规则》第 3.1.2 条，发行人选择的具体上市标准为“（一）最近三年净利润均为正，且最近三年净利润累计不低于 1.5 亿元，最近一年净利润不低于 6000 万元，最近三年经营活动产生的现金流量净额累计不低于 1 亿元或者营业收入累计不低于 10 亿元”。

2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-6 月，公司归属于母公司股东的净利润（以扣除非经常性损益前后较低者为计算依据）分别为 6,579.70 万元、9,390.32 万元、10,224.49 万元和 4,600.76 万元，最近三年净利润均为正，累计超过人民币 1.5 亿元，最近一年净利润超过 6000 万元；2019 年、2020 年、2021 年及 2022

年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 14,818.68 万元、19,126.06 万元、7,120.15 万元和-11,631.06 万元，最近三年累计超过 1 亿元，符合《深圳证券交易所股票上市规则》第 3.1.2 条第（一）项的规定。

综上所述，本保荐机构认为，发行人本次发行上市符合《证券法》《首次公开发行股票注册管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规范性文件规定的发行、上市条件。

## 八、保荐机构对发行人持续督导工作的安排

### （一）保荐人针对发行人具体情况确定持续督导的期限、内容和重点

1、持续督导期限为在本次发行结束当年的剩余时间以及以后 2 个完整会计年度；

2、督导发行人有效执行并完善防止大股东、实际控制人、其他关联机构违规占用发行人资源的制度；

3、督导发行人有效执行并完善防止高管人员利用职务之便损害发行人利益的内控制度；

4、督导发行人有效执行并完善保障关联交易公允性和合规性的制度，并对关联交易发表意见；

5、督导发行人履行信息披露的义务，审阅信息披露文件及向证监会、证交所提交的其他文件；

6、持续关注发行人募集资金的专户存储、投资项目的实施等承诺事项；

7、持续关注发行人为他人提供担保等事项，并发表意见；

8、相关法律及其它监管规则所规定约定的其他工作。

### （二）发行人和其他中介机构配合保荐机构履行保荐职责的相关约定

1、发行人及其董事、监事、经理和其他高级管理人员，应当依照法律、行政法规和证监会的规定，配合本保荐机构履行保荐职责并承担相应的责任；本保荐机构及保荐代表人履行保荐职责，不减轻或免除发行人及其董事、监事、经理

和其他高级管理人员的责任；

2、发行人承诺向本保荐机构和证监会、证券交易所提交的与保荐工作相关的文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

3、有下列情形之一的，发行人应当通知或者咨询本保荐机构，并按协议约定将相关文件送本保荐机构：

- (1) 变更募集资金及投资项目等承诺事项；
- (2) 发生关联交易、为他人担保等事项；
- (3) 履行信息披露义务或者向证监会、证券交易所报告有关事项；
- (4) 发生违法违规行为或其他重大事项。

### (三) 其他安排

在保荐期间有针对性地为发行人提供及时有效的专项或日常财务顾问服务，以便使其更好地符合《证券发行上市保荐业务管理办法》等相关规定的要求。

## 九、保荐机构和保荐代表人联系方式

保荐机构：长江证券承销保荐有限公司

保荐代表人：章睿、王骞

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1198 号 28 层

电话：0755-8860 2290      传真：0755-8254 8008

## 十、保荐机构认为应当说明的其他事项

无应当说明的其他事项。

## 十一、保荐机构对本次股票上市的推荐结论

本保荐机构认为，发行人符合《证券法》《首次公开发行股票注册管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定。发行人具备在深圳证券交易所主板上市的条件。

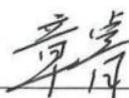
本保荐机构认为，发行人的董事了解法律、法规、深圳证券交易所主板股票上市规则及股票上市协议规定的董事的义务与责任，并协助发行人健全了法人治理结构、协助发行人制定了严格的信息披露制度与保密制度。保荐机构已对上市文件所载的资料进行了核实，确信上市文件真实、准确、完整，符合规定要求。保荐机构确信发行人的上市申请材料、上市公告书没有虚假、严重误导性陈述或者重大遗漏，并保证对其承担连带责任，并保证不利用在上市过程中获得的内幕信息进行内幕交易，为自己或他人谋取利益。

鉴于上述内容，本保荐机构推荐发行人南京长江都市建筑设计股份有限公司的股票在贵所上市交易，请予批准！

（以下无正文）

【本页无正文，专用于《长江证券承销保荐有限公司关于南京长江都市建筑设计股份有限公司首次公开发行股票并在主板上市的上市保荐书》之签章页】

保荐代表人：

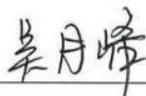


章睿



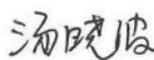
王骞

项目协办人：



吴丹峰

内核负责人：



汤晓波

保荐业务负责人：



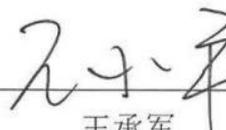
王承军

法定代表人、总经理：



王初

保荐机构董事长：



王承军

