招商证券股份有限公司关于

广东省建筑科学研究院集团股份有限公司

首次公开发行股票

参与战略配售的投资者专项核查报告

保荐人（主承销商）

（深圳市福田区福田街道福华一路 111 号）

由招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”、“保荐人（主承销商）”或“主承销商”）承销的广东省建筑科学研究院集团股份有限公司（以下简称“广东建科”、“发行人”或“公司”）首次公开发行股票（以下简称“本次发行”）并在创业板上市申请文件已于 2023 年 8 月 17 日经深圳证券交易所（以下简称“深交所”）上市委会议审核同意，并获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可〔2025〕1275 号文注册同意，批文签发日期为 2025 年 6 月 17 日。

本次发行的参与战略配售的投资者为招商证券投资有限公司（或有，按照《深圳证券交易所首次公开发行证券发行与承销业务实施细则》规定实施跟投的，保荐人依法设立的另类投资子公司或者实际控制该保荐人的证券公司依法设立的另类投资子公司，简称“招商投资”）、与发行人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业（科学城（广州）投资集团有限公司（简称“科学城集团”）、广州越秀产业投资有限公司（简称“越秀产业投资”）、广东省旅游控股集团有限公司（简称“旅控集团”）、南方工业资产管理有限责任公司（简称“南方资产”））。

根据《证券发行与承销管理办法》（证监会令〔第 208 号〕）（以下简称“《管理办法》”）《首次公开发行股票注册管理办法》（证监会令〔第 205 号〕）（以下简称“《注册办法》”）《深圳证券交易所首次公开发行证券发行与承销业务实施细则（2025 年修订）》（深证上〔2025〕267 号）（以下简称“《实施细则》”）《首次公开发行证券承销业务规则》（中证协发〔2023〕18 号）（以下简称“《承销业务规则》”）等相关法律法规、监管规定及自律规则等文件，招商证券针对参与本次战略配售的投资者的资格进行核查，出具本核查报告。

一、本次发行并在创业板上市的批准与授权

（一）发行人董事会关于本次发行上市的批准

发行人依法于 2021 年 5 月 8 日召开第二届第四次董事会会议、2025 年 6 月 27 日召开第三届董事会第九次会议，并审议通过了关于公司首次公开发行人民币普通股股票并在创业板上市等与本次发行上市相关的议案。

（二）发行人股东大会关于本次发行上市的批准与授权

2021 年 6 月 4 日，发行人依法召开了 2020 年年度股东大会，审议通过了《关于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方案的议案》等与本次发行上市相关的议案，并审议通过《关于授权董事会全权处理公司首次公开发行人民币普通股股票并在创业板上市有关事宜的议案》。2023 年 6 月 2 日、2025 年 4 月 27 日，发行人分别依法召开了 2022 年年度股东大会和 2024 年年度股东大会，审议通过了关于申请延长授权有效期的相关议案。

（三）深圳证券交易所、中国证监会关于本次发行上市的审核

2023 年 8 月 17 日，深交所上市审核委员会发布《深圳证券交易所上市审核委员会 2023 年第 63 次审议会议结果公告》，根据该公告内容，深交所上市审核委员会于 2023 年 8 月 17 日召开 2023 年第 63 次会议已经审议同意广东省建筑科学研究院集团股份有限公司发行上市（首发）。

2025 年 6 月 20 日，中国证监会发布《关于同意广东省建筑科学研究院集团股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》，同意发行人首次公开发行股票的注册申请，批文签发日期为 2025 年 6 月 17 日。

二、关于本次发行战略配售对象的确定和配售股票数量

（一）战略配售对象的确定

本次发行的战略配售对象须符合《实施细则》第三十八条规定的以下情形：

“（一）与发行人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业；

（二）具有长期投资意愿的大型保险公司或其下属企业、国家级大型投资基金或其下属企业；

（三）以公开募集方式设立，主要投资策略包括投资战略配售股票，且以封闭方式运作的证券投资基金；

（四）按照本细则规定实施跟投的，保荐人相关子公司；

（五）发行人的高级管理人员与核心员工参与本次战略配售设立的专项资产管理计划；

（六）符合法律法规、业务规则规定的其他战略投资者。”

发行人、主承销商根据首次公开发行股票数量、股份限售安排以及实际需要，并根据相关法律法规的规定确定参与战略配售的对象如下：

序号	投资者全称	投资者类型	限售期（月）
1	招商证券投资有限公司	按照《实施细则》规定实施跟投的，保荐人依法设立的另类投资子公司或者实际控制该保荐人的证券公司依法设立的另类投资子公司（以下简称“保荐人相关子公司”）	24
2	科学城（广州）投资集团有限公司	与发行人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业	12
3	广州越秀产业投资有限公司		
4	广东省旅游控股集团有限公司		
5	南方工业资产管理有限责任公司		

注：

1、限售期限为自本次发行的股票上市之日起计算。

2、若确定的发行价格超过剔除最高报价后网下投资者报价的中位数和加权平均数以及剔除最高报价后通过公开募集方式设立的证券投资基金（以下简称“公募基金”）、全国社会保障基金（以下简称“社保基金”）、基本养老保险基金（以下简称“养老金”）、企业年金基金和职业年金基金（以下简称“年金基金”）、符合《保险资金运用管理办法》等规定的保险资金（以下简称“保险资金”）和合格境外投资者资金报价中位数、加权平均数（以下简称“四个值”）孰低值，保荐人（主承销商）相关子公司招商投资将按照相关规定参与本次发行的战略配售；若发行价格不超过“四个值”孰低值，则招商投资不参与本次发行的战略配售。

前述战略配售对象的合规性详见本核查报告第三部分的内容。

（二）战略配售认购金额与数量

本次拟公开发行股票 10,466 万股，发行股份占发行后公司股份总数的比例约为 25.00%，全部为公开发行新股，公司股东不进行公开发售股份。本次公开发行后总股本为 41,856 万股。

本次发行初始战略配售数量为 31,398,000 股，占本次发行数量的 30%。保荐人相关子公司初始跟投股份数量为本次公开发行数量的 5%，即 5,233,000 股。如本次发行价格超过“四个值”孰低值，招商证券投资有限公司（以下简称“招商投资”）将按照相关规定参与本次发行的战略配售，参与跟投数量为不超过本次

公开发行数量的 5%，即 5,233,000 股。若发行价格不超过“四个值”孰低值，则招商投资不参与本次发行的战略配售。其他参与战略配售的投资者认购金额不超过 30,995 万元。

参与战略配售的投资者最终配售数量与初始配售数量的差额部分回拨至网下发行。最终战略配售数量将于 T-2 日发行人和保荐人（主承销商）依据网下询价结果确定发行价格后确定。

除保荐人相关子公司跟投（如有）外，发行人、保荐人（主承销商）根据确定首次公开发行股票数量、股份限售安排以及实际需要，并根据相关法律法规的规定确定参与战略配售的对象及认购金额如下：

序号	投资者全称	投资者类型	限售期（月）	拟认购金额上限（万元）
1	科学城（广州）投资集团有限公司	与发行人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业	12	9,995
2	广州越秀产业投资有限公司			10,000
3	广东省旅游控股集团有限公司			6,000
4	南方工业资产管理有限责任公司			5,000

注：1、限售期限为自本次发行的股票上市之日起计算。

2、上表中“拟认购金额上限”为参与战略配售的投资者与发行人签署的战略配售协议中约定的认购金额上限，参与战略配售的投资者同意发行人以最终确定的发行价格进行配售。

如本次发行价格超过剔除最高报价后网下投资者报价的中位数和加权平均数以及剔除最高报价后公募基金、社保基金、养老金、年金基金、保险资金与合格境外投资者资金报价中位数、加权平均数孰低值，保荐人相关子公司将按照相关规定参与本次发行的战略配售。

本次共有 4 名投资者参与本次战略配售（如保荐人相关子公司参与跟投，则共有 5 名投资者），初始战略配售发行数量为 31,398,000 股（认购股票数量上限）。符合《实施细则》中对本次发行参与战略配售的投资者应不超过 35 名，参与战略配售的投资者获得配售的股票总量不得超过本次公开发行股票数量的 30%的要求。

参与战略配售的投资者不得参与网上发行与网下发行，但证券投资基金管理人管理的未参与战略配售的公募基金、社保基金、养老金、年金基金除外。

三、关于参与战略配售的投资者的合规性

（一）参与战略配售的投资者的选取标准

本次战略配售投资者依照《实施细则》等相关规定选取，具体为：“与发行人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业；按照《实施细则》实施跟投的保荐人相关子公司”。

（二）参与战略配售的投资者的主体资格

参与本次发行战略配售的对象为招商投资（如有）、科学城集团、旅控集团、越秀产业投资、南方资产。

1、招商投资（如有）

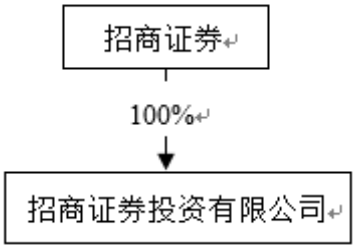
（1）基本情况

公司名称	招商证券投资有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
住所	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
法定代表人	凌江红
注册资本	1,010,000 万元人民币
成立日期	2013 年 12 月 2 日
营业期限	2013 年 12 月 2 日至无固定期限
经营范围	证券投资、金融产品投资、大宗商品投资(以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营)；投资管理；投资咨询；股权投资；投资兴办实业(具体项目另行申报)。
股东	招商证券股份有限公司

经核查，招商投资系依法成立的有限责任公司，不存在根据相关法律法规以及公司章程规定须予以终止的情形，其经营资金均系自有资金，不存在以非公开方式向投资者募集资金设立的情形，不存在资产由基金管理人管理的情形，亦未担任任何私募基金管理人。因此，招商投资不属于根据《中华人民共和国证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规范的私募投资基金或私募管理人，无需按照相关规定履行登记备案程序。

（2）控股股东和实际控制人

经核查，招商投资系招商证券设立的全资子公司，招商证券持有 100%的股权，招商证券系招商投资的控股股东和实际控制人。招商投资的股权结构图如下：



如本次发行价格超过“四个值”孰低值，保荐人相关子公司将按照相关规定参与本次发行的战略配售，保荐人的跟投主体为保荐人依法设立的另类投资子公司招商投资。

（3）跟投数量

如发生上述情形，招商投资将按照股票发行价格认购发行人本次公开发行股票数量 2%至 5%的股票，具体比例根据发行人本次公开发行股票的规模分档确定：

①发行规模不足 10 亿元的，跟投比例为 5%，但不超过人民币 4,000 万元；

②发行规模 10 亿元以上、不足 20 亿元的，跟投比例为 4%，但不超过人民币 6,000 万元；

③发行规模 20 亿元以上、不足 50 亿元的，跟投比例为 3%，但不超过人民币 1 亿元；

④发行规模 50 亿元以上的，跟投比例为 2%，但不超过人民币 10 亿元。

本次保荐人相关子公司跟投的初始股份数量为本次公开发行股份的 5%，即 5,233,000 股，参与战略配售的投资者最终配售数量与初始配售数量的差额部分回拨至网下发行。具体跟投比例和金额将在 T-2 日确定发行价格后确定。因保荐人相关子公司最终跟投与发行价格、实际认购数量与最终实际发行规模相关，保荐人（主承销商）将在确定发行价格后对保荐人相关子公司最终实际认购数量进行调整。

（4）战略配售资格

招商证券投资有限公司作为保荐人依法设立的另类投资子公司，具有参与本次发行战略配售的资格，符合《实施细则》第三十八条第（四）项的规定。

（5）关联关系

经核查，招商证券作为本次发行的保荐人（主承销商）持有招商投资 100%的股份，招商投资为其全资子公司。招商投资与发行人之间不存在关联关系。

（6）参与战略配售的认购资金来源

经核查招商投资提供的 2024 年度审计报表，招商投资的流动资金足以覆盖其与发行人签署的战略配售协议的认购资金；同时，根据招商投资出具的承诺函，招商投资参与战略配售所用资金来源为自有资金。招商投资为本次配售股票的实际持有人，不存在受其他投资者委托或委托其他投资者参与本次战略配售的情形。

（7）限售期限

如本次发行价超过剔除最高报价后网下投资者报价的中位数和加权平均数以及剔除最高报价后公募基金、社保基金、养老金、企业年金基金、保险资金和合格境外投资者资金报价中位数、加权平均数孰低值，招商投资承诺获得本次配售的股票持有期限为自发行人首次公开发行并上市之日起 24 个月。

限售期届满后，参与战略配售的投资者对获配股份的减持适用中国证监会和深交所关于股份减持的有关规定。

（8）相关承诺

若保荐人相关子公司参与本此发行战略配售，本次保荐人相关子公司将承诺不利用获配股份取得的股东地位影响发行人正常生产经营，不得在获配股份限售期内谋求发行人控制权。

2、科学城集团

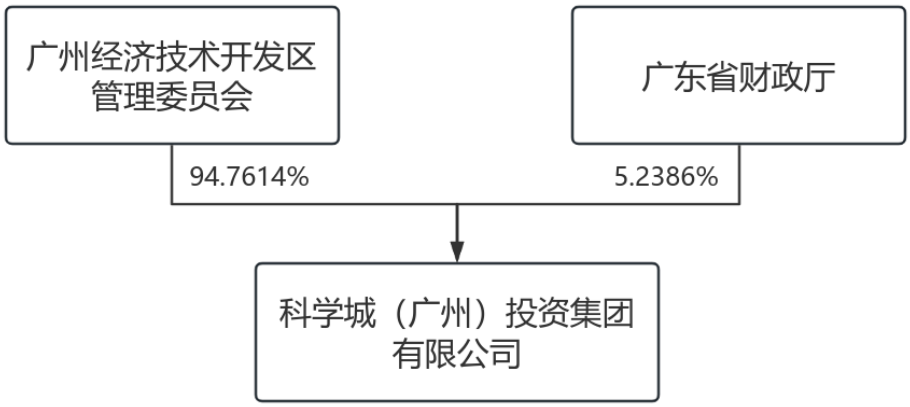
（1）基本情况

企业名称	科学城（广州）投资集团有限公司	统一社会代码/注册号	9144010119067003 95
类型	有限责任公司（国有控股）	法定代表人	向奔
注册资本	523090.044497 万元	成立日期	1984 年 08 月 21 日
住所	广州市黄埔区开达路 101 号 2 栋 6-8 楼		
经营范围	企业自有资金投资;企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）;项目投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）;城市及道路照明工程施工;工程技术咨询服务;百货零售（食品零售除外）;货物进出口（专营专控商品除外）;通信系统设备制造;通信终端设备制造;电子真空器件制造;光电子器件及其他电子器件制造;电子元件及组件制造;自有房地产经营活动;物业管理;工程环保设施施工;商品批发贸易（许可审批类商品除外）;节能技术推广服务;汽车销售;节能技术咨询、交流服务;绿化管理、养护、病虫防治服务;机电设备安装服务;建筑工程机械与设备租赁;投资咨询服务;节能技术开发服务;建筑工程后期装饰、装修和清理;工程总承包服务;园林绿化工程服务;房屋建筑工程施工;市政公用工程施工;市政设施管理;水污染治理;半导体分立器件制造;集成电路制造;贸易代理;金属制品批发;金属及金属矿批发（国家专营专控类除外）;非金属矿及制品批发（国家专营专控类除外）;房屋租赁;固体废物治理		

根据科学城集团提供的营业执照、公司章程等资料，科学城集团不属于根据《中华人民共和国证券投资基金法》《私募投资基金监督管理条例》《私募投资基金监督管理暂行办法》《私募投资基金登记备案办法》规范的私募投资基金或私募管理人，无需按照相关规定履行登记备案程序。

（2）股权结构及控股股东和实际控制人

广州经济技术开发区管理委员会持有科学城（广州）投资集团有限公司94.7614%的股权，广州经济技术开发区管理委员会为科学城（广州）投资集团有限公司的控股股东和实际控制人。



广州开发区位于广东省广州市市区东部，粤港澳大湾区的核心位置，毗邻港澳，采用全国独有的六区合一体制：国家级经济技术开发区、高新区、保税区、出口加工区、中新广州知识城以及黄埔区合署办公，行政区域总面积 480.56 平方公里。

根据广州市第十六届人民代表大会常务委员会发布的《广州经济技术开发区条例》第六条，广州经济技术开发区设立管理委员会，代表市人民政府行使市一级管理权限，负责开发区的规划、建设、发展、管理和服务等工作。管委会依法履行下列职责：

①制定和公布开发区行政规范性文件；

②编制和实施开发区总体发展规划和各类专项规划；

③组织编制开发区国土空间规划，审批详细规划；

④对开发区的土地利用实施管理；

⑤负责开发区的产业发展、科技创新、知识产权、招商引资、经济统计和企业服务等工作；

⑥负责开发区的财政、国有资产管理、自然资源、住房和城乡建设、人力资源和社会保障、安全监管等综合管理工作；

⑦国家、省、市依法赋予的其他职责。

（3）战略配售资格

科学城集团成立于 1984 年，前身为广州经济技术开发区建设发展总公司，是广州开发区最早成立的国有企业之一。经过 40 年的发展壮大，科学城集团逐步成立城市更新集团、建设发展集团、发展集团、水务投资集团、环保投资集团、数字科技集团等六大产业集团。

科学城集团以产城融合体投资开发建设以及建筑业相关服务、先进制造及相关服务、环保水务相关产业投资运营、数字经济等战略性新兴产业投资运营为主业，致力于成为新阶段高质量发展的主力军，推动新质生产力发展的排头兵。科学城集团注册资本约为 52.31 亿元，截止 2024 年 12 月 31 日，科学城集团资产规模超 1500 亿元，净资产超 330 亿元。2024 年营业收入为 184.62 亿元，净利润为-32.28 亿元，2023 年、2024 年主营业务收入均超 150 亿元。因此，科学城集团为大型企业。

根据发行人与科学城集团签署的《战略合作框架协议书》，具体合作内容如下：

①为深化合作基础，科学城集团或科学城集团指定下属企业与广东建科或广东建科指定下属企业探讨开展股权合作，以实现战略协同、优势互补。

②科学城集团、广东建科双方在建设工程检测鉴定领域开展深度合作，充分发挥科学城集团区域产业优势及广东建科专业技术优势，共同在广州开发区建立建设工程检测鉴定产业集群，打造建筑科研和人才培育基地，开拓东部区域市场，整合产业链上下游优势资源，推动东部区域产业化快速发展。

③广东建科利用其在绿色建筑、安全生产、环境工程、智慧城市、安全评价和职业卫生等领域专业技术优势，与科学城集团及其下属企业在污水治理、土壤检测、环境监测及智慧城市、智慧社区等相关领域开展深度业务合作，为科学城集团建筑工程、新一代信息技术及环保等产业发展提供专业技术赋能及人才培训，促进双方经营规模和发展质量持续提升，打造合作共赢的业务生态，共同推动广州开发区高质量发展。

④广东建科将根据未来发展规划及业务开展的需求，以购置土地或租赁场地等形式，双方共同探讨用地建设方案，实现互惠共赢。

综上所述，科学城集团属于与发行人经营业务具有战略合作关系或者长期合作愿景的大型企业，具有参与发行人首次公开发行战略配售的资格，符合《实施细则》第三十八条第（一）项的规定。

（4）与发行人和保荐人（主承销商）关联关系

根据科学城集团提供的调查表并经核查，科学城集团与发行人、主承销商之间不存在关联关系。

（5）参与战略配售的认购资金来源

经核查科学城集团最近一个年度审计报告及最近一期的财务报表，科学城集团的流动资金足以覆盖其与发行人签署的战略配售协议的认购资金。根据科学城集团出具的承诺，科学城集团为本次配售股票的实际持有人，本次战略配售的收益或损失由科学城集团最终享有或承担，不存在受其他投资者委托或委托其他投资者参与本次战略配售的情形，亦不存在以该参与主体作为平台募资后参与的情况，科学城集团参与战略配售所用资金来源为自有资金，且参与本次战略配售符合该资金的投资方向。

（6）锁定期限及相关承诺

科学城集团承诺获得本次配售的股票持有期限为自发行人首次公开发行并上市之日起 12 个月。限售期届满后，科学城集团对获配股份的减持适用中国证监会和深圳证券交易所关于股份减持的有关规定。

3、越秀产业投资

（1）基本情况

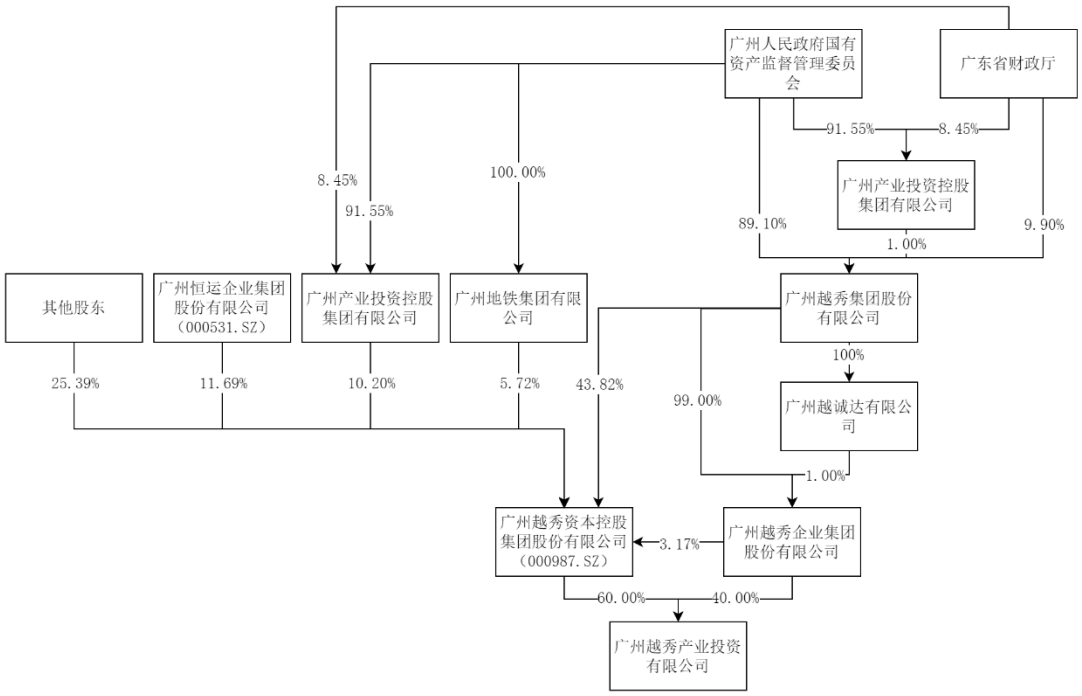
企业名称	广州越秀产业投资有限公司	统一社会代码/注册号	91440101MA5CLQDH4K
类型	其他有限责任公司	法定代表人	王恕慧
注册资本	600000 万元	成立日期	2019 年 02 月 19 日
住所	广州市南沙区庆慧中路 1 号、创智三街 1 号 A1 栋 508 房		

经营范围	企业自有资金投资;项目投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）;投资咨询服务;创业投资;风险投资;股权投资

根据越秀产业投资提供的营业执照、公司章程等资料，越秀产业投资不属于根据《中华人民共和国证券投资基金法》《私募投资基金监督管理条例》《私募投资基金监督管理暂行办法》《私募投资基金登记备案办法》规范的私募投资基金或私募管理人，无需按照相关规定履行登记备案程序。

（2）股权结构及控股股东和实际控制人

广州越秀资本控股集团股份有限公司（简称“越秀资本”）持有越秀产业投资 60%的股权，越秀资本为越秀产业投资的控股股东；广州越秀企业集团股份有限公司（简称“越秀企业集团”）持有越秀产业投资 40%的股权。广州市人民政府国有资产监督管理委员会（简称“广州市国资委”）为越秀资本、越秀企业集团的实际控制人，亦为越秀产业投资的实际控制人。



越秀资本（000987.SZ）为深交所上市公司，根据其披露的 2025 年一季报，持股比例 5%以上的股东广州越秀集团股份有限公司（持股比例 43.82%）、广州产业投资控股集团有限公司（持股比例 10.20%）、广州地铁集团有限公司（持

股比例 5.72%）的实际控制人均为广州市国资委，第二大股东广州恒运企业集团股份有限公司（000531.SZ）为深交所上市公司。根据越秀资本（000987.SZ）2025 年一季报，前十大股东明细如下：

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	广州越秀集团股份有限公司	2,198,601,036	43.82%
2	广州恒运企业集团股份有限公司	586,457,241	11.69%
3	广州产业投资控股集团有限公司	511,826,968	10.20%
4	广州地铁集团有限公司	287,194,633	5.72%
5	广州越秀企业集团股份有限公司	159,235,887	3.17%
6	广州交投私募基金管理有限公司	76,790,727	1.53%
7	香港中央结算有限公司	68,971,731	1.37%
8	广州万力集团有限公司	37,700,047	0.75%
9	广州市白云出租汽车集团有限公司	28,945,064	0.58%
10	中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	19,301,912	0.38%

根据广州恒运企业集团股份有限公司（000531.SZ）披露的 2025 年一季报，前十大股东明细如下：

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	广州高新区现代能源集团有限公司	457,114,910	43.89%
2	广州发展电力企业有限公司	150,844,063	14.48%
3	广州黄电投资有限公司	28,779,262	2.76%
4	张武	23,000,000	2.21%
5	卢文星	14,611,668	1.40%
6	广州港股份有限公司	13,555,459	1.30%
7	中新融创资本管理有限公司－广东融创岭岳智能制造与信息技术产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,949,786	1.05%
8	香港中央结算有限公司	5,869,675	0.56%
9	王廷伟	5,686,060	0.55%
10	罗伟强	3,885,640	0.37%

越秀产业投资的股东中，广州越秀企业集团股份有限公司、广州地铁集团有限公司、广州产业投资控股集团有限公司、广州越秀集团股份有限公司、广州港股份有限公司为发行人的客户，除此外，越秀产业投资的股东不存在发行人经销商、客户、本次发行证券服务机构股东或工作人员的关联方的情形。越秀产业投

资参与本次战略配售不存在《深圳证券交易所首次公开发行证券发行与承销业务实施细则》等有关规则禁止的利益输送情形。

（3）战略配售资格

越秀资本于 2000 年在深圳证券交易所主板上市（代码：000987.SZ）。2016 年 4 月，公司非公开发行股票募集 100 亿元收购广州越秀金融控股集团有限公司 100%股权顺利完成，成为国内首个地方金控上市平台。越秀资本自 2018 年连续获得中诚信“AAA”评级。目前公司控股越秀租赁、广州资产、越秀产业基金、越秀产业投资、广州期货、越秀担保、越秀金科等多个金融业务平台。

越秀资本始终坚持“稳中求进、志存高远”的指导思想以及“顶层设计、分业经营、协同发展、风险隔离”的总体思路，努力打造既符合监管要求、又具有自身特色的金融投资商业模式，通过“产业经营+资本运作”双轮驱动实现快速发展。2023 年度，越秀资本实现营业收入人民币 147.93 亿元，利润总额人民币 40.45 亿元；2024 年度，越秀资本实现营业收入人民币 132.36 亿元，利润总额人民币 31.81 亿元。截至 2024 年 12 月 31 日，越秀资本在职员工达 1,258 人。因此，越秀资本为大型企业，越秀产业投资属于大型企业的下属企业。

根据发行人、越秀资本和越秀产业投资签署的《战略合作备忘录》，具体合作内容如下：

①地产业务合作

越秀资本的关联方公司即越秀集团控股子公司越秀地产股份有限公司（以下简称“越秀地产”）是全国第一批综合性房地产开发企业。越秀地产自 2009 年开始全国化布局，目前战略布局 30 个核心城市，土地资源货值 4800 亿元，2024 年合同销售额 1145 亿元，行业排名跃升至第 8 位，权益销售金额进入行业前 10。越秀地产积极布局 TOD、养老、长租、城市更新等新兴业务，并坚持“商住并举”战略，拥有广州国际金融中心在内的 40 多个优质商业物业，涵盖写字楼、零售商场、专业市场、酒店公寓等多种业态。目前越秀地产已与广东建科建立了深度业务合作，合作内容包括第三方材料检测、桩基检测、基坑支护检测等，主

要业务合作开展地区在广州市。

越秀资本、越秀产业投资将与广东建科共同努力，继续保持战略合作并积极推动广东建科与越秀资本关联企业越秀地产的合作进一步深入，将广东建科领先的建筑工程检验检测技术应用到更多商、住、康养等地产领域，不断提升城市住宅和商业物业、市政建筑的品质和建筑质量。同时，将积极推荐广东建科作为技术服务提供商，向越秀地产提供包括并不限于项目前期咨询、绿建咨询、风工程咨询、岩土工程咨询、BIM 技术应用、安全生产技术服务、暨有建筑智慧安全运维、无人机 AI 安全巡检、城市生命线、道路地下缺陷探测、城市历史建筑维保监测、削坡建房等地质灾害防控监测。

②交通基建业务合作

越秀资本的关联方公司即越秀集团控股的越秀交通基建有限公司（以下简称“越秀交通”）主要从事收费公路、桥梁的投资和运营，是越秀集团旗下四大核心产业之一。目前，越秀交通控股、参股、代管的高速公路、桥梁、码头项目共 17 个，总里程约 1,063.5 公里，其中控股项目 10 个、参股项目 6 个、代管项目 1 个，分布于大湾区及湖北、河南、湖南、山东等东、中部经济发展高增长省份。未来，越秀交通仍将继续做强公路主业，立足粤港澳大湾区，兼顾中西部经济大省及沿海发达省份，进一步加大高速公路主业投资力度，并适度拓展物流、养护一体化、工程技术咨询等相关辅业。

越秀交通投资或代管的高速公路、桥梁、码头等项目，与广东建科主营业务存在较大关联。越秀资本和越秀产业投资承诺，将积极向越秀交通推荐广东建科，积极促成双方在高速公路、桥梁、码头等交通基建项目检验检测业务上的长期、良好合作。

③产融业务合作

越秀资本和越秀产业投资承诺，越秀资本及其旗下各业务单元积极按照相关方约定的条款和条件为广东建科提供多层次的综合金融服务，包括但不限于：根据广东建科未来业务发展的实际需求，结合“创新技术研究院总部建设项目”等募集资金投向的规划，越秀租赁作为华南地区融资租赁行业龙头企业，可以探索

为广东建科提供研究院总部建设过程中的设备租赁服务。

越秀产业投资是国内市场行业排名前列的股权投资机构，通过管理基金对外进行股权投资。越秀产业投资承诺将长期与广东建科在资本运作层面保持深度交流与合作，支持广东建科后续再融资及并购重组，进行产业链上下游生态投资布局，助力广东建科发挥广东省龙头的产业推动和整合作用，扩大发展规模。越秀产业投资还可参与广东建科上市后的再融资（如有），为广东建科在建设工程检验检测领域的长期发展提供相应的长期资本支持。

④未来海外市场开拓赋能的合作

越秀集团作为广州市资产规模最大的国有企业之一，总部位于香港，拥有丰富的跨境业务经营的经验，越秀集团旗下的创兴银行立足香港，已逐步形成了差异化跨境金融产品及服务体系，已经涵盖跨境人民币支付结算、跨境人民币双向资金池、全口径跨境融资、跨境双向融资等众多业务。

目前广东建科以广东省内业务为主，并正在积极向省外拓展。若未来广东建科计划拓展香港、澳门及海外市场业务，越秀资本和越秀产业投资承诺，将积极推动以创兴银行为广东建科提供包括但不限于跨境人民币结算、跨境直贷、境内外联合贷款、出口信用融资、自贸区商事代办等高效率、高质量的综合金融服务，为广东建科的境外收款和境外融资提供安全保障和便捷服务，积极支持广东建科境外业务的拓展。

越秀产业投资曾参与江苏汉邦科技股份有限公司（688755.SH）IPO 战略配售。

综上所述，越秀产业投资属于与发行人经营业务具有战略合作关系或者长期合作愿景的大型企业的下属企业，具有参与发行人首次公开发行战略配售的资格，符合《实施细则》第三十八条第（一）项的规定。

（4）与发行人和保荐人（主承销商）关联关系

根据越秀产业投资提供的调查表并经核查，越秀产业投资及其实际控制人和主要股东与发行人、主承销商之间不存在关联关系。

（5）参与战略配售的认购资金来源

经核查越秀产业投资最近一个年度审计报告及最近一期的财务报表，越秀产业投资的流动资金足以覆盖其与发行人签署的战略配售协议的认购资金。根据越秀产业投资出具的承诺，越秀产业投资为本次配售股票的实际持有人，本次战略配售的收益或损失由大型企业最终享有或承担，不存在受其他投资者委托或委托其他投资者参与本次战略配售的情形，亦不存在以该参与主体作为平台募资后参与的情况，越秀产业投资参与战略配售所用资金来源为自有资金，且参与本次战略配售符合该资金的投资方向。

（6）锁定期限及相关承诺

越秀产业投资承诺获得本次配售的股票持有期限为自发行人首次公开发行并上市之日起 12 个月。限售期届满后，越秀产业投资对获配股份的减持适用中国证监会和深圳证券交易所关于股份减持的有关规定。

4、旅控集团

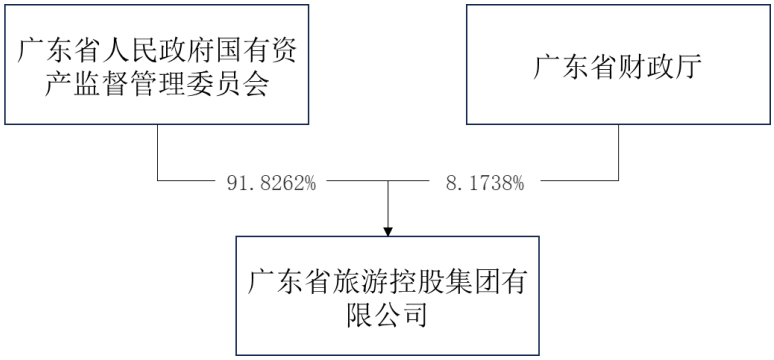
（1）基本情况

企业名称	广东省旅游控股集团有限公司	统一社会代码/注册号	91440000091771811Q
类型	有限责任公司（国有控股）	法定代表人	郭大杰
注册资本	171278.7641 万元	成立日期	2014 年 01 月 22 日
住所	广东省广州市越秀区环市东路 367 号白云宾馆 6-8 楼		
经营范围	企业总部管理；住宿、餐饮、旅游服务；旅游客运；旅游景区和游乐综合体规划、设计、投资、运营与管理；酒店管理；酒店商务服务；旅游咨询；物业出租，物业管理；旅游项目相关资产投资、运营和管理；户外体育运动代理服务及相关广告服务。（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）		

根据旅控集团提供的营业执照、公司章程等资料，旅控集团不属于根据《中华人民共和国证券投资基金法》《私募投资基金监督管理条例》《私募投资基金监督管理暂行办法》《私募投资基金登记备案办法》规范的私募投资基金或私募管理人，无需按照相关规定履行登记备案程序。

（2）股权结构及控股股东和实际控制人

广东省国有资产监督管理委员会持有广东省旅游控股集团有限公司91.8262%的股权，广东省国有资产监督管理委员会为广东省旅游控股集团有限公司的控股股东和实际控制人。



（3）战略配售资格

广东省旅游控股集团有限公司是广东省政府全资企业，是一家以旅游产业投资运营为主业的综合型旅游集团。截止 2024 年 12 月 31 日，旅控集团现有员工超 6000 人，总资产 141 亿元、净资产 59 亿元，2024 年营业收入为 41.96 亿元，净利润为 2.38 亿元，年服务人次超过 1 千万，为广东省旅游协会会长单位，为全国纳税千户集团、全省纳税百强企业。2018 年-2022 年公司连续五年蝉联中国文旅产业榜“最佳省级旅游集团”，2020 年获“旅游集团融合创新发展十大案例”。

公司是中国旅游业著名品牌甚至传奇品牌的创立者、承载者、运营者，是中国旅游业发展的见证者、参与者、推动者，具备全旅游的产业矩阵，涵盖旅控科技、旅控住宿、旅控文旅、旅控生活四大主要业务板块，集团业务包括酒店投资与运管、商业物业、规划设计、景点景区、旅行社及关联业务和文旅传媒等，拥有广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司（以下简称“粤规院科技集团”）、白天鹅宾馆、白云宾馆、亚洲国际大酒店、广东中旅、广东温泉宾馆、广东旅游出版社、省青旅等 20 多家知名品牌企业，主业集中度 100%。因此，旅控集团为大型企业。

根据发行人与旅控集团签署的《战略合作备忘录》，具体合作内容如下：

发行人与旅控集团及旅控集团关联公司建立了紧密的业务合作关系，包括重大项目工程检验检测等方面均存在上下游的业务合作关系。

广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司（以下简称“粤规院科技集团”）为旅控集团属下绝对控股企业。作为广东省唯一的省级规划机构，粤规院科技集团具备城乡规划编制、建筑行业（建筑工程）、市政行业（道路工程）、风景园林工程设计、工程咨询 5 个甲级资质与资信，土地规划、给排水工程设计、测绘等多个乙级资质土地规划、给排水工程设计、测绘等多个乙级资质，以及信息系统建设和服务能力（CS1）等资质与资信。是广州市首批认定总部企业和最具软实力总部企业、国家高新技术企业、国家“科改企业”荣获“全国文明单位”“全国总工会工人先锋号”“全国住房城乡建设系统先进集体”等多项全国性荣誉称号。双方可通过协同以及资源的优化配置实现产业竞争力的提升，最终实现激活存量、拓宽增量、做大总量的目的。

近年来粤规院科技集团与发行人发挥各自优势，开展了多形式、多层次的业务合作，发行人和旅控集团将共同努力，继续保持战略合作并积极推动发行人与旅控集团关联企业的合作的进一步深入：

①科技合作

联合申报各类科研课题和基金项目，对重大科技项目进行联合攻关、联合开发，包括不限于开展地基基础、建筑结构、绿色节能、建筑物理等相关领域的咨询、检测（鉴定、监测及测试）、软件或产品开发等方面的科研课题立项、标准编制及科技奖申报等。

②业务合作

A．全过程工程咨询服务：联合开展政策研究和专项规划、联合开展全过程咨询、以合作项目联合申报咨询成果奖等。

B．地基基础领域：联合开展地基基础、基坑、边坡工程检测、监测、测试类相关业务，共同拓展岩土锚固等领域相关咨询业务。

C．建筑结构领域：联合开展老旧小区改造中(加装电梯、管道改造、燃气改

造)的结构检测鉴定、结构加固相关业务合作等、

D．市政路桥领域：在水务业务领域，联合开展给水工程供水管网平差技术合作，排水工程内涝风险评估技术合作等；在道路检测领域，联合开展道路改扩建项目前既有道路质量鉴定等工作，包括技术状况评定、地下病害体检测、三维影像建模等。

E．绿色建筑、低碳环保服务领域：联合开展建筑、公共机构领域低碳技术服务，双方共同拓展相关领域的低碳业务市场;双方在生态修复领域加强合作。

F．风工程领域：在风环境规划方面，通过数值模拟、风洞试验等对城市或居住区风环境进行评估，提出优化措施与建议，共建宜居、舒适、安全的城市人居环境；结构设计方面，针对超高层建筑、大跨度空间结构、复杂结构等联合开展风工程咨询。

G．项目监测管理领域：联合开展城市更新中的重要设施安全监控规划研究，具体包括大型地下空间健康监测;市政设施安全监测信息化云平台；城市名胜古迹建（构）筑物的健康监测和安全评估技术在更新中的应用;建筑振动与噪声监测评估在城市安居规划中的应用等。联合开展乡村振兴（智慧乡村安居）规划研究与技术应用，具体包括农村削坡建房风险监测和智慧安居的规划应用;大坝水库智能健康监测；老旧房屋智能化安全监测的技术应用等。

综上所述，旅控集团属于与发行人经营业务具有战略合作关系或者长期合作愿景的大型企业，具有参与发行人首次公开发行战略配售的资格，符合《实施细则》第三十八条第（一）项的规定。

（4）与发行人和保荐人（主承销商）关联关系

根据旅控集团提供的调查表并经核查，除旅控集团与发行人的实际控制人均为广东省国资委外，旅控集团与发行人、主承销商之间不存在关联关系。

（5）参与战略配售的认购资金来源

经核查旅控集团最近一个年度审计报告及最近一期的财务报表，旅控集团的流动资金足以覆盖其与发行人签署的战略配售协议的认购资金。根据旅控集团出

具的承诺，为本次配售股票的实际持有人，本次战略配售的收益或损失由旅控集团最终享有或承担，不存在受其他投资者委托或委托其他投资者参与本次战略配售的情形，亦不存在以该参与主体作为平台募资后参与的情况，旅控集团参与战略配售所用资金为自有资金，且参与本次战略配售符合该资金的投资方向。

（6）锁定期限及相关承诺

旅控集团承诺获得本次配售的股票持有期限为自发行人首次公开发行并上市之日起 12 个月。限售期届满后，旅控集团对获配股份的减持适用中国证监会和深圳证券交易所关于股份减持的有关规定。

5、南方资产

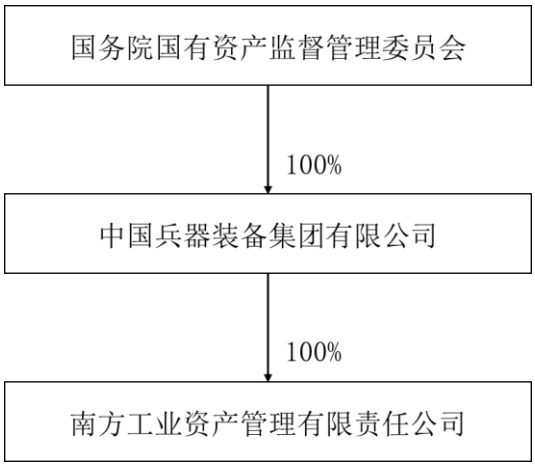
（1）基本情况

企业名称	南方工业资产管理有限责任公司	统一社会代码/注册号	911100007109287788
类型	有限责任公司（法人独资）	法定代表人	肖勇
注册资本	330,000 万元	成立日期	2001 年 08 月 28 日
住所	北京市海淀区车道沟 10 号院 3 号科研办公楼 6 层		
经营范围	实业投资；信息咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		

根据南方资产提供的营业执照、公司章程等资料，南方资产不属于根据《中华人民共和国证券投资基金法》《私募投资基金监督管理条例》《私募投资基金监督管理暂行办法》《私募投资基金登记备案办法》规范的私募投资基金或私募管理人，无需按照相关规定履行登记备案程序。

（2）股权结构及控股股东和实际控制人

中国兵器装备集团有限公司（以下简称“兵装集团”）持有南方资产 100%的股权，为南方资产控股股东。国务院国有资产监督管理委员会持有中国兵装集团 100%股权。因此，兵装集团为南方资产的控股股东，国务院国有资产监督管理委员会为南方资产的实际控制人。



（3）战略配售资格

中国兵装集团成立于 1999 年 6 月 29 日，注册资本为人民币 353 亿元，系中央直接管理的国有重要骨干企业。中国兵装集团拥有中国长安汽车集团有限公司、中光学集团股份有限公司等 40 多家工业企业，拥有研究院所 4 家、研发中心 3 家，在全球 30 多个国家和地区建立有生产基地或营销机构，形成了汽车、摩托车、车辆零部件、光电产品等主业，产品销往世界 100 多个国家和地区。中国兵装集团连续多年跻身世界 500 强，截至 2024 年 12 月 31 日，中国兵装集团资产总额为 4,844.04 亿元，净资产 1,807.41 亿元，2024 年度实现营业收入 3,272.48 亿元，净利润 116.45 亿元。因此，中国兵装集团属于国有大型企业。

南方资产是中国兵装集团旗下唯一的产业投资平台和资本运营平台，配合中国兵装集团发展战略的需要进行战略投资。南方资产成立于 2001 年 8 月 28 日，注册资本为人民币 33 亿元。近年来，南方资产围绕中国兵装集团现有产业转型升级和新兴产业培育孵化目标，充分发挥国有控股投资公司在投资和结构调整等方面的重要导向作用，已在汽车、汽车零部件、新材料、输变电、光电、医药、金融等领域拥有参控股企业四十多家，产业布局成效显著。截至 2024 年 12 月 31 日，南方资产总资产 178.43 亿元，净资产 105 亿元。2024 年全年，南方资产实现营业收入 2.4 亿元，净利润 8.82 亿元。

南方资产曾参与上海毓恬冠佳科技股份有限公司（301173.SZ）、珠海冠宇电池股份有限公司（688772.SH）、中国国际货运航空股份有限公司（001391.SZ）、

南京国博电子股份有限公司（688375.SH）、广东明阳电气股份有限公司（301291.SZ）等多家公司首次公开发行股票并在科创板/创业板上市之战略配售。

根据发行人与南方资产签署的《战略合作备忘录》，具体合作内容如下：

①安全生产领域

近年来，中国兵装集团高度重视安全生产，持续加大安全生产投入。中国兵装集团在全级次 60 余家二级及重点三级单位中持续深入推进安全生产治本攻坚三年行动，强化成员单位安全管理体系和全球化安全治理能力体系建设，持续推进“机械化换人、自动化减人、智能化无人”，明确高危作业领域的安全准入标准；持续深化危险作业标准作业流程，加大对三级危险点等安全整治；持续开展重大事故隐患和出租场所安全隐患排查治理；深入推进全集团范围内消防标准化建设和信息化建设，提升消防本质安全能力。

广东建科旗下全资子公司广东省安全生产技术中心有限公司及其子公司定位为开展安全生产领域的检验检测及相关业务。南方资产将积极协调促进中国兵装集团旗下工业企业在安全生产管理体系和治理能力体系建设方面与广东建科及其旗下子公司展开合作交流探讨，就工业企业的安全生产领域开展深入交流。

②建筑检测领域

南方资产作为中国兵装集团的资产经营平台，历年来主持修建了中国兵器装备集团总部大楼、兵器大厦、兵器装备研究院、杭州疗养院·富春国际康复颐养中心等项目，涉及园区运营、办公、酒店、养老等多种业态。当前，虽受政策限制不能直接参与房地产开发，但依然持有 10 余万平米的存量建筑，而且统筹集团公司闲置低效资产的盘活工作。目前，南方资产及旗下企业在存量建筑安全检测及建筑全生命周期管理、土地盘活新增建设项目检测评估等方面存在迫切的合作需求。

广东建科旗下全资子公司广东省建设工程质量安全检测总站有限公司主要业务定位为房建及市政工程的检验检测、监测、鉴定、评估、咨询、绿色建材认

证等技术服务及相关科技研发服务，业务经营范围包括工程技术咨询服务。后续，南方资产将积极促进旗下相关企业与广东建科举行深入交流沟通，就相关领域进行合作探讨。

③资本合作

南方资产在股权投资、产业基金、供应链金融、并购重组、资产证券化等多个业务领域具有丰富的经验积累以及全面的专业能力。南方资产将充分调动自身在金融领域的深厚积累，充分发挥自身在资本运作领域的专业优势，为广东建科提供资本运作支持。同时，南方资产将依托自身作为中国兵装集团产业投资平台优势，为广东建科提供优质的金融伙伴资源、工程建设咨询合作资源以及检验检测行业伙伴资源。

综上所述，南方资产属于与发行人经营业务具有战略合作关系或者长期合作愿景的大型企业的下属企业，具有参与发行人首次公开发行战略配售的资格，符合《实施细则》第三十八条第（一）项的规定。

（4）与发行人和保荐人（主承销商）关联关系

根据南方资产提供的调查表并经核查，南方资产与发行人、主承销商之间不存在关联关系。

（5）参与战略配售的认购资金来源

经核查南方资产最近一个年度审计报告及最近一期的财务报表，南方资产的流动资金足以覆盖其与发行人签署的战略配售协议的认购资金。根据南方资产出具的承诺，南方资产为本次配售股票的实际持有人，本次战略配售的收益或损失由大型企业最终享有或承担，不存在受其他投资者委托或委托其他投资者参与本次战略配售的情形，亦不存在以该参与主体作为平台募资后参与的情况，南方资产参与战略配售所用资金来源为自有资金，且参与本次战略配售符合该资金的投资方向。

（6）锁定期限及相关承诺

南方资产承诺获得本次配售的股票持有期限为自发行人首次公开发行并上

市之日起 12 个月。限售期届满后，南方资产对获配股份的减持适用中国证监会和深圳证券交易所关于股份减持的有关规定。

（三）战略配售协议

发行人与上述确定的获配对象订立了参与此次战略配售的战略配售协议，协议约定了认购数量、认购价格及认购款项支付；甲方的权利和义务；乙方的权利和义务；保密条款；违约责任；转让与放弃；通知与送达等内容。

发行人与发行对象签订的战略配售协议的内容不存在违反《中华人民共和国民法典》等法律、法规和规范性文件规定的情形，内容合法、有效。

（四）合规性意见

科学城集团、旅控集团、越秀产业投资、南方资产作为与发行人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业，具有参与发行人本次发行战略配售的资格，符合《实施细则》第三十八条第（一）项的规定。

招商投资为保荐人相关子公司，为《实施细则》第三十八条第（四）项规定的参与战略配售的投资者类型，具备战略配售资格。

根据参与战略配售的投资者与发行人签署的战略配售协议以及发行人、参与战略配售的投资者分别出具的承诺函，发行人和保荐人（主承销商）向招商投资（或有）、科学城集团、旅控集团、越秀产业投资、南方资产配售股票不存在《实施细则》第三十九条规定的禁止性情形。

经核查，主承销商认为，参与本次战略配售的投资者的选取标准能够根据本次发行的股票数量、股份限售安排以及实际需要，合理确定参与战略配售的投资者家数和比例，保障股票上市后必要的流动性，符合《实施细则》第三十五条及《管理办法》第二十二条的规定。

四、参与战略配售的投资者不存在《实施细则》第三十九条规定的禁止情形核查

《实施细则》第三十九条规定发行人和主承销商向参与战略配售的投资者配

售证券的，不得存在以下情形：

1、发行人和主承销商向参与战略配售的投资者承诺上市后股价将上涨，或者股价如未上涨将由发行人购回证券或者给予任何形式的经济补偿；

2、主承销商以承诺对承销费用分成、介绍参与其他发行人战略配售等作为条件引入参与战略配售的投资者；

3、发行人上市后认购参与其战略配售的投资者管理的证券投资基金；

4、发行人承诺在参与其战略配售的投资者获配证券的限售期内，委任与该投资者存在关联关系的人员担任发行人的董事、监事及高级管理人员，但发行人的高级管理人员与核心员工设立专项资产管理计划参与战略配售的除外；

5、除《实施细则》第三十八条第三项规定的情形外，参与战略配售的投资者使用非自有资金认购发行人证券，或者存在接受其他投资者委托或委托其他投资者参与本次战略配售的情形；

6、其他直接或间接进行利益输送的行为。

经核查，发行人与保荐人（主承销商）向科学城集团、旅控集团、越秀产业投资、南方资产和招商投资（如有）配售股票不存在《实施细则》第三十九条规定的禁止性情形。

五、律师核查意见

主承销商聘请的广东广和律师事务所经核查后认为：科学城集团、旅控集团、越秀产业投资、南方资产和招证投资（或有）符合《实施细则》规定的参与战略配售的投资者的选取标准，具备本次发行参与战略配售的投资者的配售资格；本次参与战略配售的具体情况符合《实施细则》和《首次公开发行证券承销业务规则》的规定；本次发行参与战略配售的投资者不存在《实施细则》第三十九条规定的禁止性情形。

六、主承销商结论意见

综上所述，主承销商认为，本次发行参与战略配售的投资者的选取标准、配售资格符合《实施细则》等法律法规规定；招商投资（或有）、科学城集团、旅控集团、越秀产业投资、南方资产符合本次发行参与战略配售的投资者的选取标准，具备本次发行参与战略配售的投资者的配售资格；发行人与主承销商向其配售股票不存在《实施细则》第三十九条规定的禁止性情形。

（以下无正文）

（本页无正文，为《招商证券股份有限公司关于广东省建筑科学研究院集团股份有限公司首次公开发行股票参与战略配售的投资者专项核查报告》之盖章页）

保荐人（主承销商）：招商证券股份有限公司

2025 年 7 月 22 日