证券代码：603183　　证券简称：建研院

# 苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司董事会
# 关于
# 江苏瀚启投资有限公司
# 要约收购事宜
# 致全体股东的报告书

上市公司名称：苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司

住所：苏州市吴中经济开发区横泾街道北官渡路 82 号

股票上市地点：上海证券交易所

股票简称：建研院

股票代码：603183

董事会报告书签署日期：2026 年 11 月 24 日

# 有关各方及联系方式

上市公司名称：苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司

上市公司住所：苏州市吴中经济开发区横泾街道北官渡路 82 号

联系人：许业峰

联系电话：0512-68286356

收购人名称：江苏瀚启投资有限公司

收购人住所：无锡市新吴区菱湖大道 228 号天安智慧城 2-604-1

独立财务顾问名称：东莞证券股份有限公司

独立财务顾问住所：东莞市莞城区可园南路一号

联系人：李刚、马啸

联系电话：0769-22119285

# 董事会声明

一、本公司全体董事确信本报告书不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、本公司全体董事已履行诚信义务，向股东所提出的建议是基于公司和全体股东的整体利益客观审慎做出的。

三、本公司全体董事不存在与本次要约收购相关的利益冲突。

# 目录

有关各方及联系方式 ..... 2
董事会声明 ..... 3
目录 ..... 4
释义 ..... 5
第一节序言 ..... 7
第二节公司基本情况 ..... 8
第三节利益冲突 ..... 15
第四节董事会建议或声明 ..... 18
第五节重大合同和交易事项 ..... 31
第六节其他重大事项 ..... 32
第七节备查文件 ..... 35

# 释义

除非文义另有所指，下列简称在本报告书中具有如下含义：

| | | |
|---|---|---|
| 上市公司、公司、本公司、建研院 | 指 | 苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司 |
| 收购人、瀚启投资 | 指 | 江苏瀚启投资有限公司 |
| 瀚举投资 | 指 | 江苏瀚举投资有限公司 |
| 收购人实际控制人 | 指 | 孙涛 |
| 江苏云工场 | 指 | 江苏云工场信息技术有限公司 |
| 云工场 | 指 | 云工场科技控股有限公司，香港联交所主板上市公司，股份代号 2512.HK |
| 本次要约收购、本次收购 | 指 | 瀚启投资以 5.03 元/股向建研院全体股东发出主动部分要约，拟收购 49,218,171 股无限售条件流通股股份，占公司已发行股份总数的 9.90% |
| 《要约收购报告书》 | 指 | 《苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司要约收购报告书》 |
| 《要约收购报告书摘要》 | 指 | 《苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司要约收购报告书摘要》 |
| 本报告书 | 指 | 《苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司董事会关于江苏瀚启投资有限公司要约收购事宜致全体股东的报告书》 |
| 独立财务顾问、东莞证券 | 指 | 东莞证券股份有限公司 |
| 《独立财务顾问报告》 | 指 | 《东莞证券股份有限公司关于江苏瀚启投资有限公司要约收购苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司之独立财务顾问报告》 |
| 收购方财务顾问、财通证券 | 指 | 财通证券股份有限公司 |
| 《公司法》 | 指 | 《中华人民共和国公司法》 |
| 《证券法》 | 指 | 《中华人民共和国证券法》 |
| 《收购管理办法》 | 指 | 《上市公司收购管理办法》 |
| 《股票上市规则》 | 指 | 《上海证券交易所股票上市规则》 |

| | | |
|---|---|---|
| 《公司章程》 | 指 | 《苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司章程》 |
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 中国结算上海分公司 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 |
| 香港联交所 | 指 | 香港联合交易所有限公司 |
| 元、万元、亿元 | 指 | 人民币元、人民币万元、人民币亿元 |

注：本报告书中若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

# 第一节序言

2026 年 10 月 9 日，公司披露了《关于收到要约收购报告书摘要的提示性公告》《要约收购报告书摘要》。

2026 年 11 月 12 日，公司披露了《要约收购报告书》《关于收到要约收购报告书的提示性公告》《关于江苏瀚启投资有限公司要约收购公司股份的申报公告》《财通证券股份有限公司关于江苏瀚启投资有限公司要约收购公司股份之财务顾问报告》《北京大成（深圳）律师事务所关于公司要约收购报告书之法律意见书》。

东莞证券股份有限公司接受公司董事会委托，担任本次要约收购的被收购人建研院的独立财务顾问，就本次要约收购出具独立财务顾问报告。

公司董事会的责任是按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的要求，本着客观公正的原则，在认真审阅相关资料和充分了解本次要约收购行为等审慎的尽职调查基础上发表意见，谨供投资者和有关各方参考。

# 第二节公司基本情况

## 一、公司概况

### （一）公司基本情况

| | |
|---|---|
| 公司名称 | 苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司 |
| 英文名称 | Suzhou Institute of Building Science Group Co.,Ltd |
| 法定代表人 | 吴小翔 |
| 统一社会信用代码 | 91320500466948434Y |
| 注册资本 | 497,153,251 元 |
| 注册地址 | 苏州市吴中经济开发区横泾街道北官渡路 82 号 |
| 办公地址 | 苏州市吴中经济开发区横泾街道北官渡路 82 号 |
| 邮政编码 | 215000 |
| 公司网址 | http://chinajyy.net/ |
| 电子信箱 | zqb@szjkjt.com |
| 股票上市交易所 | 上海证券交易所 |
| 股票简称及代码 | 建研院（603183.SH） |
| 首次上市日期 | 2017 年 9 月 5 日 |
| 经营范围 | 许可项目：认证服务；安全评价业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；自然科学研究和试验发展；工程和技术研究和试验发展；科技推广和应用服务；工程管理服务；节能管理服务；合同能源管理；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；水污染治理；大气污染治理；土壤污染治理与修复服务；互联网数据服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业总部管理；企业管理；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |

## （二）公司主营业务、最近三年一期发展情况及主要会计数据和财务指标

### 1、公司的主营业务

公司业务主要包括建筑专业技术服务和检验检测两条产业链，涵盖工程检测、工程专业施工、工程设计、工程监理、建筑节能、工程咨询、职业培训等建筑技术服务，以及环境检测、洁净检测、计量校准和产品检测等检验检测服务。

### 2、公司最近三年一期的发展情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1—9 月，公司分别实现营业收入 89,224.54 万元、90,750.57 万元、79,267.26 万元和 49,595.07 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 11,212.16 万元、6,029.22 万元、730.60 万元和 373.23 万元。

### 3、公司最近三年及一期主要会计数据和财务指标

#### （1）合并资产负债表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2026 年 9 月 30 日 | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 流动资产 | 93,349.19 | 105,449.77 | 105,312.54 | 102,444.50 |
| 应收账款 | 63,118.93 | 64,379.07 | 64,116.88 | 58,776.56 |
| 存货 | 2,986.64 | 4,975.35 | 6,003.02 | 7,399.77 |
| 非流动资产 | 126,200.71 | 125,510.84 | 123,229.45 | 111,024.34 |
| **资产总计** | **219,549.90** | **230,960.61** | **228,541.98** | **213,468.84** |
| 流动负债 | 51,587.07 | 59,736.48 | 58,174.90 | 48,441.48 |
| 非流动负债 | 1,620.44 | 1,657.81 | 1,323.58 | 1,006.58 |
| **负债合计** | **53,207.51** | **61,394.29** | **59,498.48** | **49,448.06** |
| 归属于母公司所有者权益 | 157,225.86 | 160,181.00 | 160,403.00 | 157,864.59 |
| 少数股东权益 | 9,116.53 | 9,385.32 | 8,640.50 | 6,156.19 |

| 项目 | 2026 年 9 月 30 日 | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| **所有者权益合计** | **166,342.39** | **169,566.32** | **169,043.50** | **164,020.77** |

注：2023 年—2025 年数据均经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2026 年三季度数据未经审计，下同。

**（2）合并利润表主要数据**

单位：万元

| 项目 | 2026 年 1-9 月 | 2025 年度 | 2024 年度 | 2023 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 49,595.07 | 79,267.26 | 90,750.57 | 89,224.54 |
| 营业成本 | 27,757.38 | 39,412.38 | 46,797.34 | 43,033.08 |
| 营业利润 | 1,864.03 | 4,293.41 | 9,765.72 | 14,923.54 |
| 利润总额 | 1,592.97 | 4,211.78 | 9,021.94 | 14,927.49 |
| 净利润 | 594.30 | 1,705.04 | 7,355.56 | 12,630.37 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 373.23 | 730.60 | 6,029.22 | 11,212.16 |

**（3）合并现金流量表主要数据**

单位：万元

| 项目 | 2026 年 1-9 月 | 2025 年度 | 2024 年度 | 2023 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 经营活动现金流入小计 | 54,860.55 | 80,447.05 | 87,272.99 | 84,862.24 |
| 经营活动现金流出小计 | 52,082.85 | 69,903.76 | 76,580.61 | 77,289.38 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **2,777.70** | **10,543.28** | **10,692.38** | **7,572.86** |
| 投资活动现金流入小计 | 3,733.03 | 8,102.65 | 7,945.29 | 4,464.18 |
| 投资活动现金流出小计 | 9,995.22 | 23,267.41 | 26,303.15 | 8,282.05 |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-6,262.18** | **-15,164.76** | **-18,357.86** | **-3,817.87** |
| 筹资活动现金流入小计 | 15,425.00 | 21,117.81 | 14,911.25 | 418.06 |

| 项目 | 2026 年 1-9 月 | 2025 年度 | 2024 年度 | 2023 年度 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 筹资活动现金流出小计 | 16,677.09 | 20,841.58 | 8,270.84 | 4,592.11 |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-1,252.09** | **276.23** | **6,640.41** | **-4,174.05** |
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响 | - | - | - | - |
| **现金及现金等价物净增加额** | **-4,736.57** | **-4,345.25** | **-1,025.06** | **-419.05** |
| **期末现金及现金等价物余额** | **16,606.80** | **21,343.37** | **25,688.61** | **26,713.68** |

**（4）盈利能力分析**

| 项目 | 2026 年 1-9 月 | 2025 年度 | 2024 年度 | 2023 年度 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 销售毛利率（%） | 44.03 | 50.28 | 48.43 | 51.77 |
| 销售净利率（%） | 1.20 | 2.15 | 8.11 | 14.16 |
| 基本每股收益（元/股） | 0.01 | 0.01 | 0.12 | 0.22 |
| 加权平均净资产收益率（%） | 0.24 | 0.46 | 3.78 | 7.36 |

**（5）营运能力分析**

| 项目 | 2026 年 1-9 月 | 2025 年度 | 2024 年度 | 2023 年度 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 总资产周转率（次） | 0.22 | 0.35 | 0.41 | 0.43 |
| 应收账款周转率（次） | 0.78 | 1.23 | 1.48 | 1.62 |
| 存货周转率（次） | 6.97 | 7.18 | 6.98 | 5.75 |

**（6）偿债能力分析**

| 项目 | 2026 年 9 月 30 日 | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 流动比率（倍） | 1.81 | 1.77 | 1.81 | 2.11 |

| 项目 | 2026 年 9 月 30 日 | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 速动比率（倍） | 1.75 | 1.68 | 1.71 | 1.96 |
| 资产负债率（%） | 24.23 | 26.58 | 26.03 | 23.16 |

**（三）本次收购发生前，公司的资产、业务、人员等与最近一期披露的情况相比变化情况**

本次收购发生前，公司的资产、业务、人员等与最近一期披露的情况相比未发生重大变化。

## 二、公司股本结构

**（一）公司已发行股本情况**

截至本报告书签署日，公司总股本为 497,153,251 股，股本结构如下：

| 股份类别 | 股份数量（股） | 占总股本比例 |
|---|---|---|
| 有限售条件流通股 | 0 | 0.00% |
| 无限售条件流通股 | 497,153,251 | 100.00% |
| 股份总数 | 497,153,251 | 100.00% |

**（二）收购人已持有的上市公司股份的种类、数量、比例**

本次要约收购前，收购人未持有上市公司股份。

**（三）公司前十名股东持股情况**

截至 2026 年 9 月 30 日，公司前十名股东持股情况如下：

| 序号 | 股东名称 | 股东性质 | 持股数量（股） | 持股比例（%） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 吴小翔 | 境内自然人 | 37,055,723 | 7.45 |
| 2 | 黄春生 | 境内自然人 | 31,323,420 | 6.30 |
| 3 | 吴其超 | 境内自然人 | 25,162,397 | 5.06 |

| 序号 | 股东名称 | 股东性质 | 持股数量（股） | 持股比例（%） |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 王惠明 | 境内自然人 | 23,425,020 | 4.71 |
| 5 | BARCLAYS BANK PLC | 境外法人 | 14,097,507 | 2.84 |
| 6 | 高盛公司有限责任公司 | 境外法人 | 11,492,800 | 2.31 |
| 7 | 王鹏飞 | 境内自然人 | 7,409,997 | 1.49 |
| 8 | J. P. Morgan Securities PLC－自有资金 | 境外法人 | 5,112,825 | 1.03 |
| 9 | 徐林芳 | 境内自然人 | 5,109,100 | 1.03 |
| 10 | 横华国际资产管理有限公司－神州精选 23 号 | 其他 | 4,971,500 | 1.00 |
| **合计** | | | **165,160,289** | **33.22** |

**（四）公司持有或通过第三人持有收购人的股份数量、比例**

截至本报告书签署日，公司未直接或通过第三人持有收购人股权的情况。

## 三、前次募集资金的使用情况

经中国证监会《关于核准苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司向冯国宝等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可〔2019〕2293 号）核准，公司非公开发行人民币普通股（A 股）31,068,689 股，发行价格为 6.41 元/股，募集资金总额 199,150,296.49 元，扣除发行费用 14,150,943.39 元后，募集资金净额 184,999,353.10 元。上述资金于 2020 年 6 月 30 日到位，经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具苏公 W〔2020〕B056 号《验资报告》。截至 2022 年 12 月 31 日，相关配套募集资金监管账户已销户。

公司首次公开发行股票募集资金总额为 298,320,000.00 元，扣除发行费用后净额 259,923,773.65 元。2023 年 1 月 17 日董事会和 2023 年 2 月 2 日股东大会审议通过首次公开发行股票募投项目结项并将结余募集资金永久补充流动资金事项，公司将结余资金合计 45,810,017.82 元（约 4,581.00 万元）转出募集资金账户，相关专户于 2023 年 2 月完成注销。

截至本报告书签署日，公司上述募集资金已全部使用完毕，募集资金账户均已销户。

公司已在《东吴证券股份有限公司关于苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司 2022 年度募集资金存放与使用情况的专项核查报告》中披露上述募集资金使用及专户注销情况。

# 第三节利益冲突

## 一、本公司及董事、高级管理人员与收购人的关联关系

根据《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，截至本报告书签署日，本次要约收购的收购人瀚启投资与本公司及董事、高级管理人员不存在关联关系。

## 二、本公司董事、高级管理人员持有收购人股份及买卖收购人股份的情况

截至本报告书签署日，本公司董事、高级管理人员均不存在直接或间接持有收购人股份的情况；本公司董事、高级管理人员最近六个月不存在交易收购人股份的情况。

## 三、董事、高级管理人员及其直系亲属在收购人及其关联企业任职情况

截至本报告书签署日，公司董事、高级管理人员及其直系亲属均未在收购人及其控股股东控制的企业任职。

## 四、公司董事、高级管理人员与本次要约收购相关的利益冲突

截至本报告书签署日，公司董事、高级管理人员不存在因本次要约收购而与公司及其他股东之间产生利益冲突的情况。

在本报告书签署日前 24 个月内，收购人及其控股股东、实际控制人不存在对拟更换的上市公司董事、高级管理人员进行补偿或者其他任何类似安排的情形。

## 五、董事、高级管理人员及其直系亲属持有公司股份及最近六个月买卖公司股份的情况

截至《要约收购报告书摘要》公告之日，公司现任董事、高级管理人员及其直系亲属持有公司股份情况如下表：

| 姓名 | 职务/关系 | 持股数量（股） | 持股比例（%） |
| --- | --- | --- | --- |
| 吴小翔 | 董事长、总经理 | 37,055,723 | 7.45 |
| 徐蓉 | 吴小翔之配偶 | 2,352,097 | 0.47 |
| 王惠明 | 董事、副总经理 | 23,425,020 | 4.71 |
| 黄春生 | 董事、副总经理 | 31,323,420 | 6.30 |
| 吴其超 | 董事 | 25,162,397 | 5.06 |
| 任凭 | 董事、财务总监 | 1,009,676 | 0.20 |
| 丁整伟 | 董事 | 4,812,612 | 0.97 |
| 江文林 | 副总经理 | 168,000 | 0.03 |
| 吴戈辅 | 副总经理 | 1,367,688 | 0.28 |
| 李永霞 | 副总经理 | 92,198 | 0.02 |
| 许业峰 | 董事会秘书 | 36,880 | 0.01 |

除上述情况外，公司董事、高级管理人员及其直系亲属在《要约收购报告书摘要》公告日均未直接持有公司股份。

公司董事吴其超在 2026 年 4 月 30 日卖出公司股份 50,000 股，2026 年 5 月 6 日卖出 45,000 股，本次减持事项已按规定履行了事前披露义务。公司副总经理吴戈辅之子吴凡在 2026 年 6 月 2 日买入公司股份 1,400 股，2026 年 8 月 5 日卖出 1,400 股，结余股数为 0 股。公司副总经理李永霞之配偶金郁在 2026 年 7 月 10 日买入公司股份 100,000 股，2026 年 7 月 13 日卖出 100,000 股，结余股数为 0 股。除此以外，公司其他董事、高级管理人员及其直系亲属在《要约收购报告书摘要》公告前六个月内，不存在买卖公司股票的情况。

## 六、董事会就其他有关情况的说明

截至本报告书签署日，公司不存在以下情况：

1、公司董事将因本次要约收购而获得利益，以补偿其失去职位或者其他有关损失的情形；

2、公司董事与其他任何人之间订立取决于本次要约收购结果的合同或者安排；

3、公司董事在收购人订立的重大合同中拥有重大个人利益的情形；

4、公司董事及其关联方与收购人及其董事、高级管理人员（或主要负责人）之间订立重要合同、安排以及其他利益冲突；

5、公司最近 12 个月内作出可能阻碍收购公司控制权的《公司章程》条款修改。

# 第四节董事会建议或声明

## 一、董事会对本次要约收购的调查情况

公司董事会在收到收购人出具的《要约收购报告书》后，对收购人、收购目的、收购价格、收购期限、收购资金、后续计划等有关情况进行了必要的调查，具体情况如下：

### （一）收购人相关情况

#### 1、收购人的基本情况

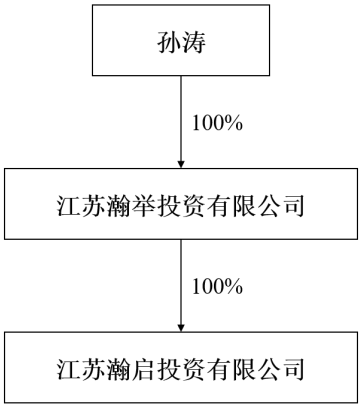
截至本报告书签署日，收购人瀚启投资的基本情况如下：

| | |
|---|---|
| **公司名称** | 江苏瀚启投资有限公司 |
| **企业类型** | 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资） |
| **法定代表人** | 孙涛 |
| **注册资本** | 25,000 万元 |
| **成立日期** | 2026 年 9 月 3 日 |
| **经营期限** | 2026 年 9 月 3 日至无固定期限 |
| **主要股东情况** | 江苏瀚举投资有限公司持股 100% |
| **注册/通讯地址** | 无锡市新吴区菱湖大道 228 号天安智慧城 2-604-1 |
| **统一社会信用代码** | 91320214MAKMQ70201 |
| **经营范围** | 许可项目：基础电信业务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业形象策划；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息系统集成服务；图文设计制作；计算机软硬件及辅助设备零售；办公用品销售；广告设计、代理；广告制作；广告发布；租赁服务（不含许可类租赁服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |

**2、收购人的控股股东及实际控制人**

**（1）收购人的股权结构**

截至本报告书签署日，收购人瀚启投资的股权控制结构如下：




**（2）收购人的控股股东、实际控制人基本情况**

①收购人的控股股东

截至本报告书签署日，收购人的控股股东为瀚举投资。瀚举投资的基本情况如下：

| | |
|---|---|
| **公司名称** | 江苏瀚举投资有限公司 |
| **企业类型** | 有限责任公司（自然人独资） |
| **法定代表人** | 孙涛 |
| **注册资本** | 20,000 万元 |
| **成立日期** | 2017 年 11 月 6 日 |
| **经营期限** | 2017 年 11 月 6 日至无固定期限 |
| **注册/通讯地址** | 无锡市新吴区菱湖大道 228 号天安智慧城 2-604-1 |
| **统一社会信用代码** | 91320214MA1T851334 |

| | |
|---|---|
| **经营范围** | 利用自有资金对外投资；企业管理咨询；商务信息咨询（不含投资咨询、教育咨询）；企业形象策划；计算机网络工程施工；计算机软硬件的技术开发、技术咨询、技术服务及技术转让；计算机系统集成；图文设计；计算机软硬件、办公用品的销售；设计、制作、代理和发布各类广告业务；服务器的租赁（不含融资性租赁）。（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） |

②收购人的实际控制人

截至本报告书签署日，收购人的实际控制人为孙涛。孙涛的基本情况如下：

| | |
|---|---|
| **性别** | 男 |
| **国籍** | 中国 |
| **公民身份证号码** | 3707251982******** |
| **住所** | 江苏省无锡市滨湖区****** |
| **通讯地址** | 江苏省无锡市滨湖区****** |
| **是否取得其他国家或者地区的居留权** | 否 |

③收购人的控股股东、实际控制人最近两年变化情况

瀚启投资成立至本报告签署日，瀚启投资的控股股东、实际控制人未发生变化。

**3、收购人及其控股股东、实际控制人控制的核心企业和核心业务、关联企业及主营业务的情况**

**（1）收购人控制的核心企业及主营业务情况**

截至本报告书签署日，瀚启投资尚未实际开展经营活动，是专为此次收购设立的企业，不存在控制的核心企业。

**（2）收购人控股股东控制的核心企业及主营业务情况**

截至本报告书签署日，除收购人瀚启投资外，瀚举投资控制的核心企业和核心业务情况如下：

| 序号 | 企业名称 | 注册资本（万元） | 持股比例 | 主营业务 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 江苏云工场信息技术有限公司 | 2,000.00 | 76.10% | 提供互联网数据中心（IDC）解决方案服务、边缘计算服务、信息通信技术（ICT）服务及其他服务 |
| 2 | 无锡邦泰企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 4,801.00 | 50.92% | 持股平台，持有江苏云工场 23.90%的股权 |

**（3）收购人实际控制人控制的核心企业及主营业务情况**

截至本报告书签署日，除瀚举投资及其下属公司外，收购人实际控制人孙涛控制的核心企业及主营业务情况如下：

| 序号 | 企业名称 | 控制权益比例 | 主营业务 |
|---|---|---|---|
| 1 | Ru Yi Information Technology Co., LTD | 100% | 持股平台，用于持有云工场股份 |
| 2 | Keen Try No.1 Limited | 100% | 持股平台，用于持有 Keen Try No.2 Limited 股份 |
| 3 | Keen Try No.2 Limited | 100% | 持股平台，用于持有云工场股份 |
| 4 | 云工场科技控股有限公司 | 64.93% | 香港联交所上市主体，控股平台 |

注：根据《要约收购报告书》披露，Keen Try No.1 Limited 及 Keen Try No.2 Limited 均为设立信托而成立。Keen Try No.1 Limited 的全部已发行股本由 Tricor Equity Trustee Limited 持有，后者为孙涛先生所设立的全权信托的受托人，受托人不会就信托拥有任何投资或资产管理职能、责任、权力或职责，该等职能、责任、权力或职责仅归属于孙涛先生。

**4、收购人已持有的上市公司股份的种类、数量、比例**

本次要约收购前，收购人未持有上市公司股份。

**5、收购人主要业务及最近三年财务状况的说明**

收购人瀚启投资成立于 2026 年 9 月 3 日，截至本报告书签署日，其尚未开展实际经营活动，因此未编制财务报表。

瀚启投资的控股股东瀚举投资为持股平台，无实际业务。瀚举投资最近三年合并财务报告的主要财务数据如下：

单位：万元

| 项目 | 2025 年 12 月 31 日 /2025 年度 | 2024 年 12 月 31 日 /2024 年度 | 2023 年 12 月 31 日 /2023 年度 |
|---|---|---|---|
| 资产总额 | 110,748.24 | 81,448.07 | 55,326.89 |
| 负债总额 | 100,344.15 | 72,680.71 | 48,177.98 |
| 所有者权益 | 10,404.09 | 8,767.36 | 7,148.91 |
| 资产负债率 | 90.61% | 89.24% | 87.08% |
| 营业收入 | 94,335.39 | 70,666.31 | 68,038.94 |
| 净利润 | 1,636.73 | 1,618.45 | 4,125.32 |
| 净资产收益率 | 17.07% | 20.34% | 62.64% |

注 1：以上数据未经审计；
注 2：净资产收益率=净利润/所有者权益期末期初平均值。

**6、收购人主要人员情况**

截至本报告书签署日，收购人不设监事，其董事及高级管理人员情况如下：

| 序号 | 姓名 | 职务 | 国籍 | 长期居住地 | 其他国家或地区居留权 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 孙涛 | 董事 | 中国 | 江苏省无锡市 | 无 |
| 2 | 章凌 | 财务负责人 | 中国 | 江苏省无锡市 | 无 |

**7、收购人及主要人员最近五年内的行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁事项**

截至本报告书签署日，收购人最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，不涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

根据《要约收购报告书》披露，孙涛涉及香港联交所纪律行动，具体情况如下：

2026 年 4 月 14 日，香港联交所上市委员会对云工场及彼时执行董事、主席兼行政总裁孙涛，执行董事蒋燕秋、季黎俊，以及前执行董事朱文涛作出纪律行动声明并予以谴责。香港联交所调查认为，云工场于 2024 年 5 月 31 日提交的盈

利预测及营运资金预测备忘录，以及 2024 年 6 月 5 日刊发的招股章程，未完整、准确披露上市前实际及计划中的银行贷款、设备采购协议项下预付款项等事项。

根据披露，香港联交所指令云工场委聘合规顾问，为期两年；孙涛、蒋燕秋、季黎俊各完成 18 小时有关监管及法律议题和上市规则合规事宜的培训；朱文涛日后若获委任为香港联交所上市公司董事，须先完成 18 小时同类培训。

2026 年 5 月 6 日，云工场公告委任绰耀资本有限公司担任持续合规顾问，期限两年；2026 年 6 月 30 日，相关董事完成上述培训并向香港联交所提供书面认证。截至《要约收购报告书》签署日，合规顾问聘任及培训指令均已按香港联交所要求执行或完成。上述事项属香港上市规则项下的纪律处分，不构成境内行政处罚或刑事处罚。

除上述情形外，截至本报告书签署日，收购人董事、高级管理人员最近五年未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，不涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

**8、收购人及其控股股东、实际控制人拥有境内、境外其他上市公司 5%以上股份的情况**

截至本报告书签署日，收购人不存在在境内、境外其他上市公司拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份 5%的情况。

截至本报告书签署日，收购人实际控制人孙涛直接和间接控制港股上市公司云工场 64.93%的股份。

**9、收购人及其控股股东、实际控制人持股 5%以上的银行、信托公司、证券公司、保险公司等金融机构的情况**

截至本报告书签署日，收购人及其控股股东、实际控制人不存在持有银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构 5%以上股份的情况。

**（二）要约收购目的**

本次要约收购基于收购人对建研院价值的认可，并以谋求上市公司控制权为目的。收购人拟通过本次要约收购取得上市公司 9.90%股份，为后续通过法律法

规允许的方式取得上市公司控制权创造条件，包括但不限于协议转让、原实际控制人解除一致行动关系并出具不谋求控制权的承诺、改组董事会等方式。在取得上市公司控制权后，收购人将结合自身资源与经验，助力上市公司长期、健康、可持续发展，切实维护广大投资者的利益。

本次要约类型为主动要约，并非履行法定要约收购义务。本次要约收购不以终止上市公司的上市地位为目的。

**（三）收购人关于本次要约收购的决定及所履行的相关程序**

2026 年 9 月 21 日，瀚启投资股东瀚举投资作出书面股东决定，同意本次要约收购相关事项，本次要约收购履行了现阶段必要的内部决策程序。

**（四）被收购公司名称及收购股份的情况**

1、被收购公司名称：苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司

2、股票上市地点：上海证券交易所

3、股票简称：建研院

4、股票代码：603183.SH

5、收购股份种类：人民币普通股（A 股）

6、支付方式：现金支付

本次要约收购范围为建研院全体股东持有的无限售条件流通股，具体情况如下：

| 股份种类 | 要约价格（元 / 股） | 预定收购股份数量（股） | 占已发行股份总数比例 |
|---|---|---|---|
| 无限售条件流通股 | 5.03 | 49,218,171 | 9.90% |

本次要约收购期限届满后，若预受要约股份的数量少于或等于本次预定收购股份数量 49,218,171 股，则瀚启投资将按照收购要约约定的条件收购已预受要约的股份；若预受要约股份的数量超过 49,218,171 股，则瀚启投资将按照同等比例收购已预受要约的股份，计算公式如下：

收购人从每个预受要约股东处购买的股份数量＝该股东预受要约的股份数量×（49,218,171 股÷本次要约收购期限内所有股东预受要约的股份总数）。

收购人从每个预受要约股东处购买的股份数量中，不足一股的零碎股，按照中国结算上海分公司权益分派中零碎股的处理办法处理。

**（五）本次要约收购价格的计算基础**

**1、本次要约收购价格**

本次要约收购价格为人民币 5.03 元 / 股。

**2、计算基础**

根据《证券法》《收购管理办法》等相关法规，本次要约收购的要约价格及其计算基础如下：

**（1）在本次要约收购报告书摘要提示性公告日前 6 个月内，收购人买入该种股票所支付的最高价格**

本次要约收购报告书摘要提示性公告日前 6 个月内，收购人不存在买入上市公司股份的情况。

**（2）在本次要约收购报告书摘要提示性公告日前 30 个交易日内，该种股票的每日加权平均价格的算术平均值**

要约收购报告书摘要提示性公告日前 30 个交易日，上市公司股票的每日加权平均价格的算术平均值为 4.83 元/股。

经综合考虑，收购人确定本次要约收购的要约价格为 5.03 元/股。本次要约收购的要约价格不低于要约收购报告书摘要提示性公告前 30 个交易日该种股票的每日加权平均价格的算术平均值，要约价格符合《收购管理办法》第三十五条的相关规定。

若上市公司在要约收购提示性公告日至要约期届满日期间有派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则要约收购价格及要约收购股份数量将进行相应调整。

### （六）要约收购资金的有关情况

基于要约价格为 5.03 元/股、拟收购数量为 49,218,171 股的前提，本次要约收购所需最高资金总额为 247,567,401.00 元。收购人已将 5,000 万元（不低于要约收购所需最高资金总额的 20%）存入中国结算上海分公司指定的银行账户，作为本次要约收购的履约保证金。

本次要约收购所需资金来源于收购人自有资金及自筹资金，其中自有资金不低于本次要约收购所需资金总额的 50%，不存在收购资金直接或间接来源于上市公司或其关联方的情形，不存在通过与上市公司进行资产置换或其他交易获取资金的情形。上述资金来源符合相关法律、法规及中国证券监督管理委员会的规定。

截至本报告书签署日，收购人已取得中国光大银行股份有限公司无锡分行出具的《融资要素备忘录》，并购贷款总额不超过 2.5 亿元，借款期限不超过 10 年，借款利率以定价基准利率（LPR 五年期限档次）浮动。担保方式为实际控制人孙涛个人提供个人连带责任保证担保；实际控制人孙涛间接持有的江苏瀚启投资有限公司的 100%股权提供质押。本次收购股权全部交割完成后，在符合监管规定要求、且不违反收购方已作出的公开承诺及信息披露义务的前提下，收购方应贷款人合理要求，协助办理其可提供的补充增信手续，作为本次并购贷款的补充增信安排。

根据《要约收购报告书》披露，上述融资正式借款协议预计在要约期届满日之前签署，具体贷款情况以届时签订生效的并购贷款协议为准。如果并购贷款未最终获得审批，收购人将以自有资金补足交易价款。

### （七）要约收购期限

本次要约收购期限共计 30 个自然日，具体为 2026 年 11 月 16 日起至 2026 年 12 月 15 日止。本次要约期限内最后三个交易日为 2026 年 12 月 11 日、2026 年 12 月 14 日和 2026 年 12 月 15 日。该期间，股东可撤回当日申报的预受要约，但不得撤回已被中国结算上海分公司临时保管的预受要约。

在要约收购期限内，投资者可以在上交所网站（http://www.sse.com.cn）上查询截至前一交易日的预受要约股份的数量以及撤回预受要约的股份数量。

### （八）要约收购的约定条件

根据《要约收购报告书》，本次要约为瀚启投资向建研院全体股东发出的部分要约收购，无其他约定条件。

### （九）收购人在未来 12 个月内继续增持或处置上市公司股份的计划

截至本报告书签署日，收购人计划在本次要约收购完成后 12 个月内继续增持上市公司股份，以实现并巩固对上市公司的控制权。具体安排如下：

若本次要约收购完成后，收购人最终实际收购的股份数量未达到预定收购比例 9.90%（即 49,218,171 股），收购人将在要约收购完成后的 12 个月内，通过集中竞价、大宗交易等二级市场交易方式进一步增持上市公司股份，直至合计持有上市公司股份达到 9.90%。

在取得上市公司 9.90%股份后，收购人拟与上市公司主要股东签署股份转让协议，以协议转让方式进一步增持上市公司不低于 5%股份，并同步推动原实际控制人解除一致行动关系、出具不谋求控制权承诺，以及改组上市公司董事会等系列安排，从而实现上市公司的控制权变更。

上述增持计划的实施将严格遵守相关法律法规及上交所的规定，收购人将依照《收购管理办法》等规定履行必要的审批程序及信息披露义务。

除上述计划外，截至本报告书签署日，收购人暂无在本次要约收购完成后 12 个月内处置上市公司股份的计划。若后续根据实际情况需要调整增持或处置安排，收购人将依法合规履行相关信息披露义务。

## 二、董事会建议

### （一）董事会就本次要约收购向股东提出的建议

本公司聘请东莞证券作为本次要约收购的独立财务顾问。东莞证券对公司股票交易的市场价格表现、流通性进行分析，出具了《独立财务顾问报告》。根据《独立财务顾问报告》及公司实际情况，公司董事会就本次要约收购向股东提出以下建议：

本次要约收购条件及收购人履行的要约收购程序符合国家有关法律、法规的规定。截至本报告书签署日，鉴于公司股票二级市场价格较要约收购价格存在一定波动，建议上市公司股东根据本次要约收购期间股票二级市场波动情况，综合公司发展前景、自身风险偏好、投资成本等因素，决定是否接受要约收购条件。

### （二）董事会表决情况

2026 年 11 月 24 日，公司召开第四届董事会第十六次会议，审议通过了《关于〈苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司董事会关于江苏瀚启投资有限公司要约收购事宜致全体股东的报告书〉的议案》，表决情况为：9 票同意、0 票反对、0 票弃权、0 票回避。

### （三）独立董事专门会议审核意见

公司独立董事专门会议就本次要约收购的审议意见如下：

我们基于独立判断，认为公司董事会拟向全体股东提出的建议是审慎、客观的，符合公司和全体股东的利益。

我们同意董事会拟向公司股东所作的建议，即：对于《要约收购报告书》列明的要约收购条件，建议公司股东综合考虑公司发展前景、自身风险偏好、投资成本等因素，结合本次要约收购期间公司股票二级市场价格的波动情况，自主决定是否接受本次要约收购。

## 三、独立财务顾问意见

### （一）独立财务顾问与本次要约收购无关联关系的说明

根据《独立财务顾问报告》中所作的声明，截至《独立财务顾问报告》签署日，东莞证券与本次要约收购的各方当事人之间不存在关联关系。

### （二）独立财务顾问结论意见

独立财务顾问认为，收购人具备实施本次要约收购的主体资格和履约能力；本次收购方提出的要约收购条件符合《收购管理办法》关于要约收购的有关规定；

同时收购方履行了《公司法》《证券法》《收购管理办法》等有关法律法规规定的要约收购的法定程序，本次要约收购未违反相关法律法规。

**（三）独立财务顾问对公司股东的建议**

本次要约收购价格符合《收购管理办法》的有关规定。根据《独立财务顾问报告》，截至《独立财务顾问报告》签署日：

1、上市公司挂牌交易股票具有一定的流通性；

2、本次要约收购的主体为瀚启投资，本次要约收购基于对上市公司价值的认可，为切实维护广大投资者利益，促进上市公司持续、稳定、健康发展，且不以终止上市公司的上市地位为目的。

3、本次要约收购价格较公告《要约收购报告书摘要》前 30 个交易日的最高成交价折价 5.09%，较该期间区间成交均价溢价 3.29%；较公告《要约收购报告书》前 30 个交易日最高成交价折价 5.63%，较该期间区间成交均价溢价 4.36%。

因此，独立财务顾问建议建研院股东根据本次要约收购期间股票二级市场波动情况，综合公司发展前景、自身风险偏好、投资成本等因素，决定是否接受要约收购条件。

**（四）本次要约收购的风险提示**

**1、股票交易价格出现波动的风险**

股票价格不仅取决于公司的发展前景、经营业绩和财务状况，还受到国家宏观经济政策调整、行业经营周期、资本市场整体表现、市场投机行为和投资者的心理预期波动等多种因素的影响。由于上述多种不确定因素，上市公司股价可能会产生一定幅度的波动，提醒投资者注意股票价格波动带来的投资风险。

**2、预受要约股份超过预定收购比例部分无法及时卖出的风险**

要约期限届满后，收购人将依照《收购管理办法》等相关法律法规的规定，申请办理预受要约股份转让结算、过户登记手续，完成股份交割。在此期间，预受要约股份处于临时保管状态，存在预受要约股份超过预定收购比例部分无法及时卖出的风险。

**3、未能取得进一步证明文件而未能履行相关核查程序的风险**

除上市公司及收购人等相关机构、人员提供及转交的全部资料外，独立财务顾问报告所依据的其他信息均来自公开渠道及上市公司公告。由于未能取得进一步证明文件作为依据，因此未能履行相关核查程序，独立财务顾问无法对《要约收购报告书》及其备查文件内容和通过公开渠道查询的与收购方相关的信息进行核实，提请投资者注意。

**4、融资安排未能按计划落实的风险**

本次收购资金部分拟通过向银行申请并购贷款取得，目前已取得中国光大银行股份有限公司无锡分行出具的《融资要素备忘录》。银行《融资要素备忘录》并不完全等同于提款条件必然满足，也不意味着银行必然实际放款；若贷款安排未能按计划落实，可能影响本次要约收购的顺利实施。

**（五）独立财务顾问在最近 6 个月内持有或买卖被收购公司及收购方股份的情况说明**

在《要约收购报告书》公告日前 6 个月内，独立财务顾问没有持有或买卖被收购公司及收购人股份的情况。

# 第五节重大合同和交易事项

公司董事会就本次要约收购发生前 24 个月内，公司及关联方发生的可能对本次要约收购产生重大影响的合同和交易事项说明如下：

## 一、对本次要约收购产生重大影响的重大合同

在本次收购发生前 24 个月内，公司及关联方未订立对本次要约收购产生重大影响的重大合同。

## 二、重大资产重组、资产处置及投资事项

在本次收购发生前 24 个月内，公司及关联方不存在对本次要约收购产生重大影响的资产重组或者其他重大资产处置、投资等行为。

## 三、第三方对公司股份进行收购及公司收购其他公司股份的情况

在本次收购发生前 24 个月内，不存在第三方对公司的股份以要约或者其他方式收购的情形；公司也未有对其他公司的股份进行收购的情形。

## 四、与本次要约收购有关的其他谈判

在本次收购发生前 24 个月内，本公司及关联方没有与其他第三方进行与本次要约收购有关的谈判。

# 第六节其他重大事项

## 一、其他应披露信息

除上述按规定披露的内容外，公司不存在可能导致公司股东对本报告书内容产生误解而必须披露的其他信息，不存在任何对公司股东是否接受要约的决定有重大影响的其他信息，也无中国证监会或上交所要求披露的其他信息。

## 二、董事会声明

董事会已履行诚信义务，采取审慎合理的措施，对本报告书所涉及的内容均已进行详细审查；董事会向股东提出的建议是基于公司和全体股东的利益做出的，该建议是客观审慎的；董事会承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签字：

| | | |
|---|---|---|
| 吴小翔 | 王惠明 | 黄春生 |
| 吴其超 | 任凭 | 丁整伟 |
| 袁建新 | 韩坚 | 李丹云 |

## 三、独立董事声明

作为苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司的独立董事，本人与本次要约收购不存在利益冲突。本人已经履行诚信义务、基于公司和全体股东的利益向股东提出建议，该建议是客观审慎的。

独立董事签字：

| | | |
|---|---|---|
| _____ | _____ | _____ |
| 袁建新 | 韩坚 | 李丹云 |

# 第七节备查文件

1、《苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司要约收购报告书》；

2、《苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司要约收购报告书摘要》；

3、收购人就要约收购作出的相关决定；

4、本次要约收购所需资金来源的相关证明；

5、建研院 2023 年度、2024 年度、2025 年度以及 2026 年第三季度定期报告；

6、建研院第四届董事会第十六次会议决议；

7、建研院第四届董事会独立董事专门会议 2026 年第三次会议决议；

8、独立财务顾问出具的独立财务顾问报告；

9、建研院章程。

本报告书全文及上述备查文件备置于苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司。

地址：苏州市吴中经济开发区横泾街道北官渡路 82 号

联系人：许业峰

联系电话：0512-68286356

（本页无正文，为《苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司董事会关于江苏瀚启投资有限公司要约收购事宜致全体股东的报告书》之盖章页）

苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司

董事会

2026 年 11 月 24 日