



中 诚 管 理

NEEQ : 839962

中诚工程建设管理（苏州）股份有限公司
ZHONGCHENG PROJECT MANAGEMENT (SUZHOU) CO., LTD



年度报告摘要

— 2021 —

一. 重要提示

- 1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于全国股份转让系统公司指定信息披露平台（www.neeq.com.cn或www.neeq.cc）的年度报告全文。
- 1.2 公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
公司负责人陆俊、主管会计工作负责人陈婷及会计机构负责人陈婷保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 1.3 公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。
- 1.4 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	郝春荣
电话	0512-65700355
传真	0512-68079729
电子邮箱	zhongchenggcjsjl@163.com
公司网址	http://www.zcglsz.com/
联系地址	苏州高新区潇湘路99号1幢101室5-8F、19F
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	中诚工程建设管理(苏州)股份有限公司董事长办公室

二. 主要财务数据、股本结构及股东情况

2.1 主要财务数据

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	321,924,748.94	283,781,796.72	13.44%
归属于挂牌公司股东的净资产	153,795,568.73	114,233,206.58	34.63%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.08	2.28	34.63%
资产负债率%（母公司）	52.70%	59.75%	-
资产负债率%（合并）	52.23%	59.75%	-
	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	271,930,754.35	249,482,875.09	9.00%
归属于挂牌公司股东的净利润	46,772,557.36	42,629,659.21	9.72%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	43,607,966.21	40,081,848.00	8.80%
经营活动产生的现金流量净额	67,890,407.96	30,423,023.06	123.15%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	28.66%	38.73%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	26.72%	36.42%	-
基本每股收益（元/股）	0.94	0.85	9.72%

2.2 普通股股本结构

单位：股

股份性质	期初		本期变动	期末		
	数量	比例%		数量	比例%	
无限售条件股份	无限售股份总数	5,498,498	27.49%	8,247,747	13,746,245	27.49%
	其中：控股股东、实际控制人	2,942,564	14.71%	4,413,846	7,356,410	14.71%
	董事、监事、高管	555,934	2.78%	833,901	1,389,835	2.78%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	14,501,502	72.51%	21,752,253	36,253,755	72.51%
	其中：控股股东、实际控制人	10,129,696	50.65%	15,194,544	25,324,240	50.65%
	董事、监事、高管	371,806	1.86%	557,709	929,515	1.86%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		20,000,000.00	-	30,000,000.00	50,000,000.00	-
普通股股东人数		5				

2.3 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	许学雷	13,072,260	19,608,390	32,680,650	65.36%	25,324,240	7,356,410
2	苏州诚来恒 投资管理 中心（有限 合伙）	6,000,000	9,000,000	15,000,000	30.00%	10,000,000	5,000,000
3	郝春荣	419,340	629,010	1,048,350	2.10%	351,265	697,085
4	卞才芳	308,400	462,600	771,000	1.54%	578,250	192,750
5	简素	200,000	300,000	500,000	1.00%	0	500,000
	合计	20,000,000	30,000,000	50,000,000	100.00%	36,253,755	13,746,245

普通股前十名股东间相互关系说明：

许学雷、卞才芳、郝春荣合计持有诚来恒 59.78%份额，除此以外无关联关系。

三. 涉及财务报告的相关事项

3.1 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

2018年12月，财政部修订发布了《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。本公司根据规定于2021年1月1日起执行新租赁准则，对于首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估。

本公司作为承租人，按照新租赁准则相关规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异，调整2021年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。衔接处理的具体方法如下：

①对于首次执行日前的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

②对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额及预付租金进行必要调整和计量使用权资产。

③在首次执行日，本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于12个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。除此之外，本公司对于首次执行日前的经营租赁，采用下列一项或多项简化处理：

①将于首次执行日后12个月内完成的租赁，可作为短期租赁处理。

②量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用。

③存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司可根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期，无需对首次执行日前各期间是否合理确定行使续租选择权或终止租赁选择权进行估计。

④作为使用权资产减值测试的替代，本公司可根据《企业会计准则第13号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产。

⑤首次执行本准则当年年初之前发生租赁变更的，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。本年度本公司无重大会计估计变更。

执行新租赁准则对本公司2021年1月1日会计报表项目的影响如下：

受影响会计报表项目	2020-12-31	调整数	2021-1-1
预付账款	2,147,806.02	-21,883.19	2,125,922.83
使用权资产	—	22,773,114.52	22,773,114.52
一年内到期的非流动负债	—	2,362,491.20	2,362,491.20
租赁负债	—	20,388,740.13	20,388,740.13

3.2 因会计差错更正需追溯调整或重述情况

□会计政策变更 √会计差错更正 □其他原因 - □不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
（1）合并财务报表项目	-	-	-	-
应收账款	62,228,916.47	133,354,932.55	-	-
预付款项	2,147,806.02	2,768,393.79	-	-
流动资产合计	148,586,594.06	220,333,197.91	-	-
递延所得税资产	2,326,828.52	3,161,230.95	-	-
非流动资产合计	39,862,965.05	40,697,367.48	-	-
资产总计	188,449,559.11	261,030,565.39	-	-
应付账款	15,560,071.58	23,739,586.39	-	-
应付职工薪酬	49,014,554.16	74,308,056.43	-	-
应交税费	6,071,386.87	18,018,075.79	-	-
其他应付款	15,577,908.06	16,843,406.06	-	-
合同负债	4,455,680.86	8,284,115.95	-	-
其他流动负债	267,340.85	497,046.96	-	-
流动负债合计	95,946,942.38	146,690,287.58	-	-
递延所得税负债	-	107,071.23	-	-
非流动负债合计	-	107,071.23	-	-
负债合计	95,946,942.38	146,797,358.81	-	-
资本公积	7,639,116.81	11,905,428.57	-	-
盈余公积	6,467,166.85	8,213,594.65	-	-
未分配利润	58,396,333.07	74,114,183.36	-	-
所有者权益合计	92,502,616.73	114,233,206.58	-	-
负债和所有者权益总计	188,449,559.11	261,030,565.39	-	-
（2）合并利润表项目	-	-	-	-
营业收入	234,313,804.87	249,482,875.09	-	-
营业成本	132,201,854.68	151,038,298.19	-	-
税金及附加	1,079,134.71	1,098,756.77	-	-
销售费用	4,594,124.99	5,241,707.16	-	-
管理费用	36,363,779.89	26,148,403.18	-	-
研发费用	8,993,252.96	8,937,693.06	-	-
其他收益	2,648,073.62	2,484,556.47	-	-
投资收益	1,805,795.21	1,377,510.31	-	-
公允价值变动收益	-	428,284.90	-	-
信用减值损失	-4,210,063.94	-4,236,065.62	-	-
所得税费用	12,095,604.14	13,937,889.41	-	-
净利润	38,725,104.22	42,629,659.21	-	-
（3）合并现金流量表项目	-	-	-	-
购买商品、接受劳务支付的现金	50,168,760.72	54,329,420.38	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	109,245,251.57	109,296,751.57	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	29,591,888.65	25,379,728.99	-	-

差错更正对本公司 2021 年 1 月 1 日会计报表项目的影响如下：

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的 2020 年度或 2020 年 12 月 31 日报表项目名称	累积影响数
调整收入归属期	根据收入确认政策调整收入及相关成本费用的归属期间	应收账款	74,463,625.77
		预付账款	620,587.77
		应交税费	3,742,822.33
		应付账款	8,068,098.14
		应付职工薪酬	25,293,502.27
		合同负债	3,828,435.09
		其他流动负债	229,706.11
		营业收入	15,169,070.22
		营业成本	5,648,918.37
		管理费用	-72,894.70
		年初未分配利润	24,263,264.22
代收代付事项	根据业务实质还原真实交易或往来	其他应付款	1,265,498.00
		营业成本	1,176,498.00
		管理费用	73,000.00
		研发费用	16,000.00
调整股份支付	按照确认的授予日公允价值确认股份支付	管理费用	2,371,567.40
		资本公积	4,266,311.76
		年初未分配利润	-1,894,744.36
调整因往来科目调整引起的坏账准备变化	按照调整后的往来余额及公司坏账政策调整坏账	坏账准备(应收账款)	3,337,609.69
		信用减值损失	26,001.68
		年初未分配利润	-3,311,608.01
调整加计扣除	根据公司修正的所属行业调整增值税加计抵减优惠政策	应交税费	244,397.25
		税金及附加	19,622.06
		其他收益	-163,517.15
		年初未分配利润	-61,258.04
调整汇算清缴差异	根据公司汇算清缴报告调整所得税	所得税费用	-178,772.78
		年初未分配利润	-178,772.78
调整理财收益	公司未实现理财收益重分类	投资收益	-428,284.90
		公允价值变动损益	428,284.90
重分类成本费用	梳理公司成本费用,根据公司业务性质对成本费用进行重分类	营业成本	12,011,027.14
		销售费用	647,582.17
		管理费用	-12,587,049.41
		研发费用	-71,559.90
以上差错引起的递延所得税的变化	根据公司信用减值损失、未实现理财收益等形成的暂时性差异调整递延所得税	递延所得税资产	834,402.43
		递延所得税负债	107,071.23
		所得税费用	100,570.80
		年初未分配利润	827,902.00
以上差错引起的所得税费用的变化	根据公司各期应纳税所得额的差异调整所得税	应交税费	7,959,469.34
		所得税费用	1,920,487.25
		年初未分配利润	-6,038,982.09
以上差错引起的盈余公积	根据公司各期净利润的差异	盈余公积	1,746,427.80

计提数的变化	调整盈余公积	年初未分配利润	-1,355,972.30
		利润分配	-390,455.50

3.3 合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

本公司本年度报表范围增加了全资子公司：江苏中发建筑设计有限公司、中诚智汇工程科技（苏州）有限公司、上海众宇诚泰工程建设管理有限公司，具体如下：

子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	业务性质	备注
江苏中发建筑设计有限公司(以下简称“中发设计”)	500.00	100%	租赁和商务服务业	不构成业务的合并
中诚智汇工程科技(苏州)有限公司(以下简称“中诚智汇”)	500.00	100%	科技推广和应用服务业	不构成业务的合并
上海众宇诚泰工程建设管理有限公司(以下简称“上海众宇”)	100.00	100%	专业技术服务业	直接设立

3.4 关于非标准审计意见的说明

□适用 √不适用

中诚工程建设管理（苏州）股份有限公司

2023年8月30日