

2025 年 10 月 25 日

中诚咨询 (920003.BJ): 苏州造价龙头加速跨区布局, EPC+全过程咨询驱动新增长
——北交所新股申购报告

北交所研究团队

诸海滨 (分析师)

zhuhaibin@kysec.cn

证书编号: S0790522080007

● 2023 年工程造价咨询江苏省第五、苏州市第一

工程咨询行业通常包括工程造价咨询、招标代理业务、前期咨询、工程监理、项目管理业务、BIM 服务、勘察设计咨询、全过程咨询服务以及其他工程咨询业务。2024 年中诚咨询在苏州市工程咨询 (含工程设计) 市场占比约为 1.32%。细分领域上, 工程造价业务是公司最主要的业务之一, 2022-2024 年占主营业务收入的比重约 50%-60%左右, 占苏州地区市场份额为 5.57%, 领先第 2 名企业较多。2024 年招标代理业务占苏州地区市场份额的 10.04%。2022-2024 年末, 公司在手订单分别为 2.85 亿元、4.50 亿元、5.66 亿元, 保持快速增长。截至 2025 年 6 月 9 日, 公司拥有房屋建筑工程监理甲级、市政公用工程监理甲级资质。2021 年, 通过收购中发设计正式切入工程项目的设计领域, 也开始了以中发设计为主体承接 EPC 项目的发展战略。正在履行的工程总承包业务合同总金额 4.21 亿元。

● 2025 年苏州市地区生产总值预计增长 5% 以上

江苏省是我国经济强省之一, 2024 年度国内生产总值排名全国第二; 苏州市 2024 年度国内生产总值排名全国第六。2024 年苏州市工程咨询 (含工程设计) 市场空间 244.11 亿元。2025 年江苏省及苏州市计划实施的重大项目数量将保持增加, 2025 年苏州市地区生产总值预计增长 5% 以上。根据江苏省建设工程造价管理总站公布数据, 2021 年至 2023 年公司工程造价咨询营业收入分别位列江苏省第 5 名、第 3 名、第 5 名。逐步完善全国性经营体系, 子公司覆盖江苏省内全部 13 个地级市; 在江苏省外, 设立了上海众宇诚泰、新加坡中诚等 2 家子公司, 以及安徽阜阳、合肥、江西、河北雄安等 4 家分公司。苏州市外订单主要集中在江苏省无锡市、宿迁市、常州市及越南等地区。

● 业务有望随规模增长产生规模效益, 可比公司 PE(2024) 均值 28.7X

2022-2024 年全过程咨询业务收入分别为 2,333.97 万元、2,816.52 万元和 4,490.82 万元, 占比在 7%-11%左右。截至 2024 年 12 月 31 日, 全过程咨询业务已签订合同尚未确认收入金额为 1.52 亿元, 体现了公司模式创新带来的积极效果。按服务项目类型区分, 业绩增长主要来源于公共建筑 (学校、医疗、文体中心等) 及工业厂房、产业园项目。受到国际环境和宏观经济复杂多变、房地产市场等因素影响, 根据招股说明书 (注册稿), 公司预计 2025 年度实现营业收入 38,360.83 万元, 较 2024 年下降 1,201.94 万元, 降幅为 3.04%; 预计 2025 年度净利润为 10,102.48 万元, 较 2024 年下降 436.37 万元, 降幅为 4.14%。考虑到中诚咨询在造价咨询领域的苏州市龙头地位, 逐步拓展业务至江苏省及全国。EPC 项目已有在手订单实施, 有望拓展新的增长。

● 风险提示: 宏观经济形势变化风险、跨地域经营风险、应收账款回收风险

相关研究报告

《深化国际拓展单季度归母净利 +85%, 2025Q1-3 实现营收 2.94 亿元——北交所信息更新》-2025.10.24

《氨基酸行业深度: 产业升级进行时, 掘金特医食品与细胞培养基蓝海——北交所行业主题报告》-2025.10.24

《丹娜生物(920009.BJ): 病原微生物诊断小巨人, 覆盖 1200+ 医疗机构——北交所新股申购报告》-2025.10.21

目 录

1、	亮点与看点：苏州市工程造价咨询龙头.....	4
1.1、	工程造价和招标代理业务领先	4
1.2、	江苏及苏州地区经济发展良好，项目建设保障公司在手订单	5
1.2.1、	2025 年苏州市地区生产总值预计增长 5%以上	5
1.2.2、	苏州市外订单主要集中在江苏省无锡市、宿迁市、常州市及越南等地区	7
1.3、	EPC 项目拓展有望成为新增长极	8
2、	公司情况：具备建筑行业（建筑工程）甲级资质	10
2.1、	代表性项目包括苏州中心造价咨询，2024 年前五大客户低于 20%.....	10
2.2、	收入分类：全过程咨询比例增加	11
2.2.1、	按照重点业务领域：全过程咨询业务收入占比提升	11
2.2.2、	按照服务项目类型：公共建筑项目收入占比约为 35%左右	13
2.2.3、	公司控制房地产业务风险，房地产客户销售金额 2024 年提升	14
2.3、	定价标准：相关文件测算参考价后按市场情况谈判调整	14
2.4、	收入确认：在权责发生制的基础上对收入进行确认以及计量	16
2.5、	资质与团队优势：人均创利高于行业平均	17
3、	行业情况：造价业务随规模增长会产生规模效益	19
3.1、	城市化高峰期和乡村振兴起步阶段，固定资产投资仍有潜力	19
3.2、	市场空间：2024 年苏州市工程咨询市场空间 244.11 亿元	20
3.3、	综合排名与毛利率比较：中诚咨询具备较强的盈利能力	21
3.3.1、	2023 年工程造价咨询江苏省第五	21
3.3.2、	工程造价业务随规模增长会产生规模效益	22
3.4、	可比公司 PE(2024) 均值 28.7X，公司预计 2025 年净利润 1.01 亿元	23
4、	风险提示	23

图表目录

图 1：	2020-2024 年营收利润逐年增长	4
图 2：	2020-2024 年苏州固定资产投资额逐年上升（亿元）	6
图 3：	2024 年苏州市工业园区投资额超越高新区	6
图 4：	苏州市工业园区固定资产投资增速逐年上升	6
图 5：	2022-2024 年中诚咨询在手订单金额持续增长（万元）	7
图 6：	中诚咨询代表性造价咨询项目包括苏州中心、城铁新城幼儿园等	10
图 7：	除招标代理业务外，其余业务板块营收规模逐年提升（万元）	11
图 8：	工程造价是中诚咨询重点业务板块，全过程咨询比例 2024 年增加	13
图 9：	中诚咨询业绩增长主要来源于公共建筑（学校、医疗、文体中心等）及工业厂房、产业园项目（万元）	14
图 10：	房地产企业客户收入在 2024 年有所回升（万元）	14
图 11：	2024 年人均创收 43.33 万元相对 2023 年增长 0.94 万元	19
图 12：	2024 年人均创利 11.54 万元相对 2023 年增长 2.21 万元	19
图 13：	2024 年人均薪酬 22.71 万元相对 2023 年增长 2.26 万元	19
图 14：	2024 年末员工总人数 913 人相对 2023 年末增加 44 人	19
图 15：	2024 年我国建筑业总产值上升，全社会固定资产投资仍有一定潜力	20

表 1: 中诚咨询在苏州市业务收入主要来自高新区、工业园区、吴中区、姑苏区及相城区	7
表 2: 中诚咨询积极开拓苏州市以外业务 (万元)	8
表 3: 截至 2024 年末, 中诚咨询苏州市外在手订单及期后新增情况 (万元)	8
表 4: 中诚咨询 EPC 项目已签订合同 4.21 亿元, 且有其余项目商务洽谈中	9
表 5: 2024 年前五大客户合计营收占比为 18.26%	11
表 6: 主要业务的行业收费文件及收费规模的决定因素	15
表 7: 外协的定价方式、主要费用标准	15
表 8: 各项细分业务的收入确认方法及依据	16
表 9: 子公司中发设计具备建筑行业 (建筑工程) 甲级资质	17
表 10: 中诚咨询可承担相应专业工程类别建设工程项目的工程监理业务	17
表 11: 2024 年苏州市工程咨询 (含工程设计) 市场收入约为 244.11 亿元 (亿元)	20
表 12: 2024 年公共建筑 (学校、医疗、文体中心等) 工程咨询市场空间 41.69 亿元	21
表 13: 2024 年苏州地区工程造价业务市场空间 28.77 亿元 (亿元)	21
表 14: 中诚咨询与可比公司的收入构成与毛利率比较 (万元)	22
表 15: 2024 年公司人均创收略低于可比平均水平, 人均创利高于可比平均 (万元)	23
表 16: 可比公司 PE(2024) 均值 28.7X	23

1、亮点与看点：苏州市工程造价咨询龙头

1.1、工程造价和招标代理业务领先

2024 年中诚咨询在苏州市工程咨询（含工程设计）市场占比约为 1.32%。

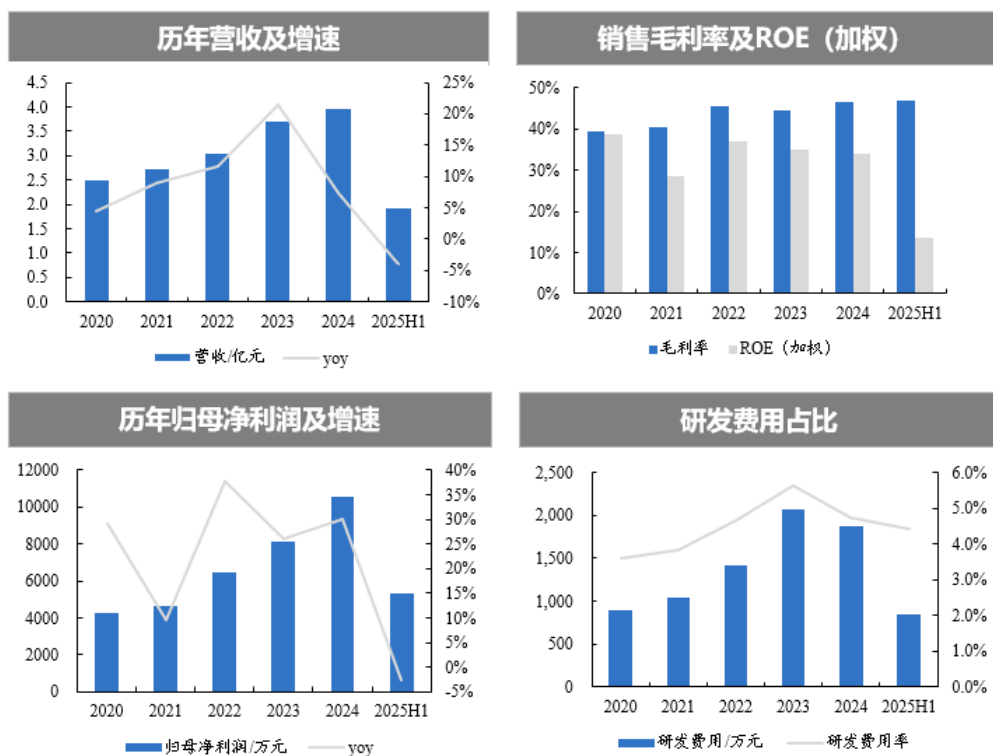
工程咨询行业通常包括工程造价咨询、招标代理业务、前期咨询、工程监理、项目管理业务、BIM 服务、勘察设计咨询、全过程咨询服务以及其他工程咨询业务。

2023 年工程造价咨询江苏省第五、苏州市第一。工程造价业务是公司最主要的业务之一，2022-2024 年占主营业务收入的比重约 50%-60%左右，占苏州地区市场份额为 5.57%。根据江苏省建设工程造价管理总站（江苏省住房和城乡建设厅直属单位）公布的《2023 年江苏省工程造价咨询企业工程造价咨询营业收入百名排序名单》，2023 年公司工程造价咨询营业收入为 2.03 亿元（包含公司年报披露的归属于全过程咨询业务的工程造价咨询服务 400.58 万元），在江苏省位列第 5 名，苏州市位列第 1 名；苏州市排名第 2 名的企业工程造价咨询收入为 0.94 亿元，公司领先第 2 名企业较多。

2024 年招标代理业务占苏州地区市场份额的 10.04%。业务渗透率高，因此获取订单的可能性更高，未来仍将是利润贡献的重要业务之一。

2024 年公司实现的营业收入为 39,562.77 万元，较 2023 年增加 7.39%；归属于母公司股东的净利润为 10,538.85 万元，较 2023 年增加 30.02%；扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 9,533.45 万元，较 2023 年增加 22.50%。

图1：2020-2024 年营收利润逐年增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

截至 2025 年 3 月 31 日，公司正在履行的合同金额超过 10 万元的合同（不含工程总承包业务）金额累计约 8.98 亿元，其中已确认收入 3.41 亿元，尚未确认收入 5.57 亿元；正在履行的工程总承包业务合同总金额 4.21 亿元，其中已确认收入 2,182.07 万元（按净额法）。在手订单较为充足，为未来一段时间内的经营业绩提供了有力支撑。

综合竞争实力增强匹配大客户需求，逐渐承接更多大型项目，提高公司盈利能力。公司通过全过程咨询服务和 BIM+服务，能够更好的匹配大客户需求，逐渐承接更多大型项目，项目平均体量有所提升，从而进一步提高公司盈利能力。最近三年，公司承接的 300 万元以上的合同数量从 2022 年的 26 个增加至 2024 年的 28 个，平均单个合同金额从 2022 年的 573.17 万元增加至 2024 年的 693.78 万元。

1.2、江苏及苏州地区经济发展良好，项目建设保障公司在手订单

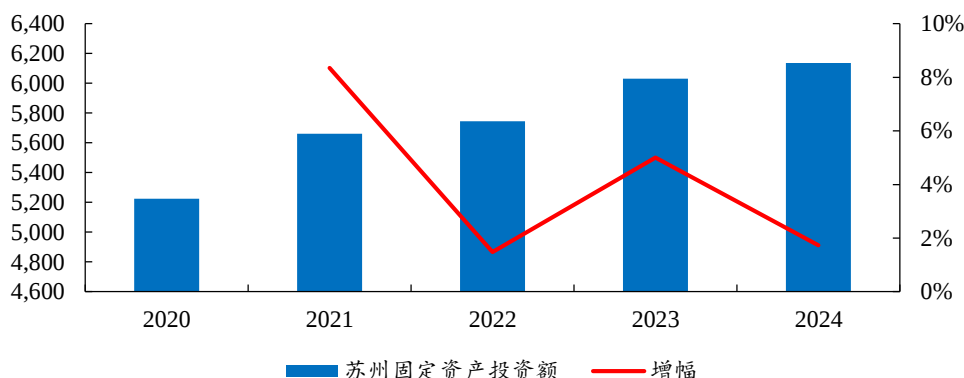
公司处于江苏省苏州市。江苏省是我国经济强省之一，2024 年度国内生产总值排名全国第二；苏州市是我国经济强市之一，2024 年度国内生产总值排名全国第六。2022 年至 2025 年，江苏省固定资产投资增速较快。通过实施固定投资计划，江苏省将进一步发展更多依靠创新驱动的内涵型增长，促进民营企业增强信心、提升预期、放手发展，突出激发民营经济活力。

1.2.1、2025 年苏州市地区生产总值预计增长 5% 以上

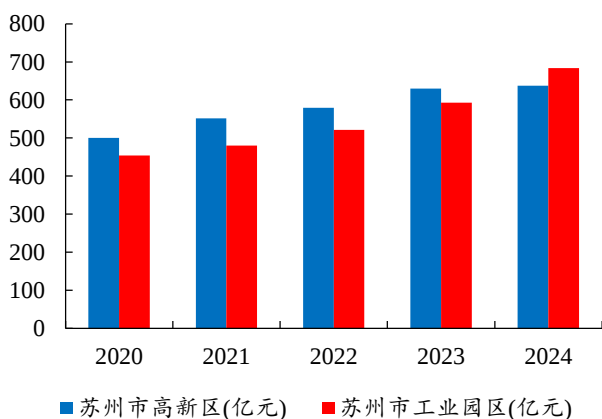
2025 年江苏省及苏州市计划实施的重大项目数量将保持增加，2025 年苏州市地区生产总值预计增长 5% 以上，固定资产投资保持稳定，同时培育新增长点，发力新型工业化、新消费、新一轮基础设施建设，着力扩大政府和社会资本投资，预期苏州地区工程咨询行业市场将保持增长，凭借差异化竞争优势，在苏州区域存在较大的市场拓展空间。

根据 2022 年至 2025 年《江苏省重大项目清单》，2022 至 2025 年江苏省计划实施重大项目数量分别为 220 个、220 个、450 个、500 个；储备项目数量分别为 27 个、45 个、60 个、100 个；计划投资金额分别为 5,590 亿元、5,670 亿元、6,408 亿元、6,526 亿元。2022 年至 2025 年，江苏省计划实施重大项目投资金额复合增长率为 5.30%。其中，苏州市计划实施重大项目数量分别为 38 个、41 个、58 个及 63 个，此外，根据 2022 年至 2025 年《苏州市重点项目清单》，2022 至 2025 年苏州市计划实施重点项目数量分别为 401 个、468 个、545 个、558 个，苏州市入选省级重大项目及市级重点项目数量逐年增长。

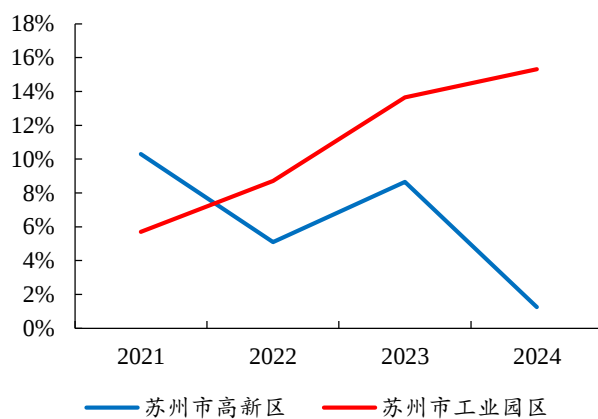
2024 年，苏州市完成固定资产投资 6,135.7 亿元，比 2023 年增长 1.7%。其中，工业投资实现较快增长，2024 年苏州市完成工业投资达 2,121.9 亿元，比 2023 年增长 12.8%；高新技术产业投资增长较快，2024 年苏州市完成高新技术产业投资（如航空航天制造、智能装备制造、新能源制造等）1,032.5 亿元，比 2023 年增长 14.9%。

图2：2020-2024年苏州固定资产投资额逐年上升（亿元）


数据来源：公司问询函回复、开源证券研究所

图3：2024年苏州市工业园区投资额超越高新区


数据来源：公司问询函回复、开源证券研究所

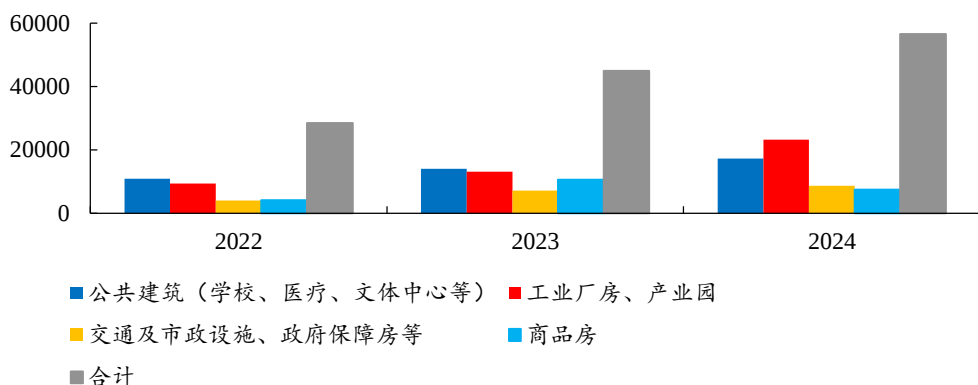
图4：苏州市工业园区固定资产投资增速逐年上升


数据来源：公司问询函回复、开源证券研究所

根据苏州市人民政府发布的《2025年政府工作报告》，2025年苏州市地区生产总值预期增长5%以上，固定资产投资保持稳定，同时培育新增长点，发力新型工业化、新消费、新一轮基础设施建设：

(1) 着力扩大政府和社会资本投资：加大制造业、服务业、基础设施等领域投资力度，实施省、市重大项目79个和558个；实施总投资超千万元的增资扩产项目1,000个以上，工业投资增长10%以上；全力攻坚基础设施投资，科学布局新基建，以政府投资有效带动社会投资，启动苏州通用机场、国际会展中心等一批重大项目立项建设；紧密结合国家战略、城市所需，用好超长期特别国债、地方政府专项债券支持，谋划储备、立项开工一批交通、水利、能源、科创、金融科技、数字和低空信息基础设施、城市更新等领域重大投资项目。

(2) 持续完善基础设施网络：加快铁路成网，提速通苏嘉甬、北沿江高铁、沪苏锡常城际建设，开工建设水乡旅游线，全力推进苏州北站综合交通枢纽工程，加快推进轨道交通第四期立项建设；提升公路网密度，开工建设锡太高速、常台高速改扩建等工程，完成605省道吴江同里至黎里段改扩建工程；加快推进东太湖隧道、何山路西延、阳澄湖星济隧道等项目；启动研究太仓港五期和苏州西站扩容改建工程，加快国际物流中心码头工程建设；推进苏南运河苏州段二级航道整治工程建设，优化提升全线港口码头功能。

图5：2022-2024 年中诚咨询在手订单金额持续增长（万元）


数据来源：公司问询函回复、开源证券研究所

2022-2024 年末，公司在手订单分别为 2.85 亿元、4.50 亿元、5.66 亿元，保持快速增长，主要增长来源于工业厂房、产业园项目以及公共建筑（学校、医疗、文体中心等）项目新签合同。

公司 2022-2024 年在苏州市主营业务收入分别为 23,011.65 万元、30,158.99 万元及 32,224.39 万元，占主营业务收入比重分别为 75.99%、82.14%及 81.69%。主要来自高新区、工业园区、吴中区、姑苏区及相城区，这些地区合计实现的收入占比分别为 82.94%、84.23%及 87.84%。

表1：中诚咨询在苏州市业务收入主要来自高新区、工业园区、吴中区、姑苏区及相城区

行政区域	2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
高新区	9,977.70	30.96%	8,167.47	27.08%	7,017.59	30.50%
工业园区	6,310.33	19.58%	5,786.28	19.19%	3,863.95	16.79%
吴中区	4,497.47	13.96%	3,353.04	11.12%	2,937.18	12.76%
姑苏区	4,186.23	12.99%	4,307.22	14.28%	1,645.26	7.15%
相城区	3,331.74	10.34%	3,787.58	12.56%	3,622.26	15.74%
常熟市	1,167.91	3.62%	1,403.61	4.65%	1,732.96	7.53%
其他地区	2,753.02	8.54%	3,353.80	11.12%	2,192.47	9.53%
合计	32,224.39	100.00%	30,158.99	100.00%	23,011.65	100.00%

数据来源：公司问询函回复、开源证券研究所

1.2.2、苏州市外订单主要集中在江苏省无锡市、宿迁市、常州市及越南等地区

公司积极开拓苏州市以外业务，新增客户来源主要包括：

(1) 原有苏州客户业务扩张，在其他地区设立子公司，新建厂房或承接建设项目，委托公司开展相关工程咨询业务。比如，苏州恒力置业有限公司是公司在苏州地区的原有客户，其所属集团恒力集团有限公司下属子公司上海恒力智慧建设有限公司在上海开发建设闵行区新虹街道 G1MH-0001 单元 III-G02B-02、III-G02D-04 商办地块，公司通过邀请招标方式获得该地块的过程造价控制服务项目，合同总价为含税价 459.72 万元；

(2) 苏州市外的分子公司在当地进行业务承揽。中诚咨询已在江苏省内设立了

8 家控股子公司和 33 家分公司，覆盖江苏省内全部 13 个地级市；在江苏省外，公司设立了上海众宇诚泰、新加坡中诚等 2 家子公司，以及安徽阜阳、合肥、江西、河北雄安等 4 家分公司，逐步完善全国性经营体系；

(3) 通过公开招投标方式获取客户。经过多年的发展，公司的综合实力不断增强，具有丰富的项目实施经验、充分的人才储备以及良好的信用，在投标时具备优势。比如，公司通过公开投标方式获取位于河北省雄安新区的金融岛站周边一体化开发等 4 个项目跟踪结算审计服务（标段三：区第五组团大学城配套一期东纵项目）项目，合同总价为含税价 199.32 万元。

表2：中诚咨询积极开拓苏州市以外业务（万元）

区域	2024 年度	2023 年度	2022 年度
苏州市	32,224.39	30,158.99	23,011.65
江苏省（苏州市外）	5,991.37	5,399.46	6,775.86
其中：南通市	1,577.67	2,031.10	2,994.34
无锡市	1,372.79	1,049.30	1,100.05
徐州市	757.15	653.93	1,105.48
江苏省外	1,231.16	1,157.86	496.61
合计	39,446.93	36,716.31	30,284.12

数据来源：公司问询函回复、开源证券研究所

表3：截至 2024 年末，中诚咨询苏州市外在手订单及期后新增情况（万元）

地区	2024 年 12 月 31 日在手订单	2025 年第一季度 度新签合同	2025 年第一季度 度确认收入	2025 年 3 月 31 日在手订单
江苏省(不含苏州市)	5,186.61	1,441.18	454.56	6,173.22
其中：无锡市	2,569.45	377.92	198.35	2,749.02
宿迁市	266.97	618	-	884.97
常州市	477.39	307.5	84.15	700.74
江苏省外	1,275.78	246.4	19.1	1,503.09
其中：越南	354.59	246.4	-	600.99
上海市	397.42	-	19.1	378.33
安徽省	238	-	-	238
合计	6,462.39	1,687.58	473.66	7,676.31

数据来源：公司问询函回复、开源证券研究所

公司积极开拓苏州市以外业务，2025 年第一季度末苏州市外业务在手订单金额相比 2024 年末进一步增加，苏州市外订单主要集中在江苏省无锡市、宿迁市、常州市及越南等地区。

1.3、EPC 项目拓展有望成为新增长极

EPC 指承包单位按照与建设单位签订的合同，对工程设计、采购、施工或者设计、施工等阶段实行总承包，并对工程的质量、安全、工期和造价等全面负责的工程建设组织实施方式。

2021 年，公司通过收购中发设计正式切入工程项目的设计领域，也开始了以中发设计为主体承接 EPC 项目的发展战略。

子公司中发设计拥有工程设计甲级资质，可以通过与施工单位组建联合体的形式承接工程总承包项目，未来中发设计也可以申请相应类别施工总承包资质，进而单独承接工程总承包项目。工程设计甲级资质不仅是中发设计在特定工程领域的设计能力、技术实力和项目管理经验的证明，也为中发设计开展工程总承包业务提供了重要支撑。公司可以通过进一步提升项目管理能力和资源整合能力，充分发挥甲级资质的优势，成功拓展工程总承包市场。

表4：中诚咨询 EPC 项目已签订合同 4.21 亿元，且有其余项目商务洽谈中

序号	工程名称	合同金额/预计项目金额	预计项目开工时间	项目进度
1	苏国土 2022-WG-2 号地块项目工程总承包 (EPC)	42116.85 万元		已签订合同
2	扬州乐园水上世界	1.5 亿元至 2 亿元	2025 年下半年	商务洽谈
3	苏州澎湖阀门有限公司越南新建厂区	5,000 万元至 1 亿元人民币	2025 年下半年	商务洽谈
4	苏州晶洲装备科技有限公司	1 亿元至 1.3 亿元人民币	2025 年下半年	商务洽谈

资料来源：公司问询函回复、开源证券研究所

政策支持培育总承包企业成为智能建造产业“链主”企业。2024 年 12 月，江苏省住房和城乡建设厅、江苏省发展和改革委员会、江苏省科学技术厅、江苏省工业和信息化厅、江苏省财政厅、江苏省人力资源和社会保障厅、江苏省自然资源厅、江苏省市场监督管理局等八部门联合印发《关于推进全省智能建造发展的指导意见》，提出：加快推动建筑业“智改数转网联”，推动建筑业与先进制造技术、新一代信息技术深度融合，加快发展新质生产力，以新技术培育新产业、新模式、新业态、新动能，持续推进建筑产业现代化，着力打造智能建造产业链和产业集群，不断提升建造水平，推动全省建筑业高质量发展再上新台阶，塑造新时代“江苏建造”品牌；培育总承包企业成为智能建造产业“链主”企业，培育“专精特新”企业成为“链核”企业，发挥聚集和带动产业链企业的作用，推动产业链上下游整合，形成关联紧密、相互促进、生态完善的产业集群。

根据前景预测统计数据,2025 年中国工程承包市场规模将突破 5 万亿元人民币,并以 6% 的增长率持续增长至 2030 年的 7.4 万亿元。中国政府推动“十四五”规划中的基础设施建设和绿色建筑发展,EPC 模式因其高效性和集成性被广泛采用。同时,装配式建筑和智能建造的推广进一步推动了 EPC 模式的应用,绿色能源和可持续发展项目(如光伏、风电等)为 EPC 市场提供了新的增长点。上述因素带动工程咨询服务行业市场容量的持续提升,为公司发展营造了良好的市场环境,也为本项目的实施提供了良好的市场可行性。

在市场竞争的影响下,一些建筑业企业通过积极开展 EPC 业务,拓展蓝海市场。例如,杭州园林(300649)、中设股份(002883)、汉嘉设计(300746)、建研设计(301167)、中衡设计(603017)等行业内上市公司抓住行业发展的机遇,大力拓展 EPC 业务领域。

2、公司情况：具备建筑行业（建筑工程）甲级资质

2.1、代表性项目包括苏州中心造价咨询，2024 年前五大客户低于 20%

中诚咨询依托优秀的技术团队及丰富的项目经验，致力于为客户提供工程造价、招标代理、工程监理及管理、BIM 服务、工程设计等专业技术服务及全过程咨询服务。

公司是江苏省创新型中小企业、江苏省民营科技企业、江苏省文明单位、江苏省优秀劳动关系和谐企业、**苏州首批新兴服务业领军企业**、2023 年度苏州市服务业领军企业、2024 年度江苏省省级专精特新中小企业、第七届全国文明单位，曾被江苏省科学技术厅评为科技型中小企业，被中国建设工程造价管理协会评为全国工程造价咨询营业收入百名企业，并被江苏省工程造价管理协会评为 AAAAA 级企业信用等级，被苏州市发改委评为 2024 年苏州市服务业数字化转型成效明显企业。

凭借优质的服务质量，公司服务的项目共获得多项国家部委及全国性行业协会颁发的奖项以及省级政府及行业协会颁发的奖项，例如：苏州科技馆、工业展览馆建设项目获得工程建设行业 BIM 大赛三等成果（建筑工程综合应用类），苏州狮山艺术剧院项目获得第十届“龙图杯”全国 BIM 大赛二等奖（综合组），苏州高新区成大实验初级中学新建项目等获得江苏省标准化监理项目，苏地 2016-WG-87 号地块建设项目（1-5#楼）改造工程监理项目、紫兴纸业周边道路工程监理项目、苏科外国际中学部全过程咨询项目等获得江苏省优质工程奖“扬子杯”。其中，**苏科外国际中学部全过程咨询项目**是苏州市首个获得“扬子杯”全过程咨询奖项的项目。

图6：中诚咨询代表性造价咨询项目包括苏州中心、城铁新城幼儿园等



资料来源：中诚咨询官网

表5：2024 年前五大客户合计营收占比为 18.26%

报告期	单位名称(客户)	销售金额 (万元)	占营业收入 比(%)
2024 年	苏州苏高新集团有限公司及其下属子公司	2,292.36	5.81
	苏州新建元控股集团有限公司及其下属子公司	1,399.18	3.55
	苏州新高城市发展有限公司及其下属子公司	1,335.86	3.39
	苏州元脉科技产业发展合伙企业(有限合伙)	1,259.92	3.19
	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司及其下属子公司	915.08	2.32
	合计	7,202.39	18.26
2023 年	苏州苏高新集团有限公司及其下属子公司	2,457.01	6.67
	苏州新建元控股集团有限公司及其下属子公司	1,819.69	4.94
	苏州新高城市发展有限公司及其下属子公司	1,326.1	3.6
	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司及其下属子公司	962.96	2.61
	苏州市轨道交通集团有限公司及其下属子公司	954.54	2.59
	合计	7,520.25	20.41
2022 年	苏州苏高新集团有限公司及其下属子公司	1,378.48	4.54
	苏州新建元控股集团有限公司及其下属子公司	1,018.29	3.36
	苏州市相城生态文旅发展(集团)有限公司及其下属子公司	925.21	3.05
	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司及其下属子公司	882	2.91
	苏州恒泰控股集团有限公司及其下属子公司	691.76	2.28
	合计	4,895.57	16.14

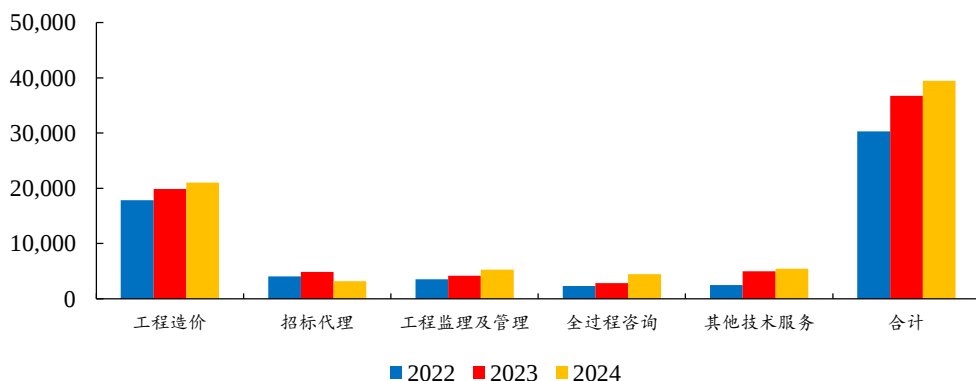
数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、收入分类：全过程咨询比例增加

2.2.1、按照重点业务领域：全过程咨询业务收入占比提升

中诚咨询主营业务收入来源于工程造价、招标代理、工程监理及管理、全过程咨询以及其他技术服务。公司其他技术服务业务主要包括 BIM 服务、工程设计、EPC 业务及前期咨询。全过程咨询是公司接受建设单位委托，提供工程造价、招标代理、工程监理及管理、BIM 服务、工程设计、前期咨询等全过程一体化咨询服务的活动，按照具体服务业务内容可以将其收入进一步细分。

图7：除招标代理业务外，其余业务板块营收规模逐年提升（万元）



数据来源：公司问询函回复、开源证券研究所

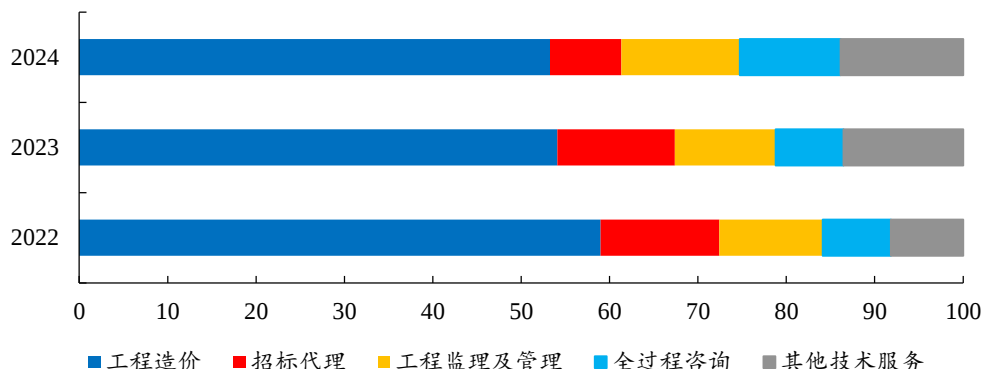
除最主要的工程造价业务外，其余业务有以下特征：

2022-2024 年招标代理业务收入占公司主营业务收入的 10%左右，公司每年招标代理业务收入一般为 3,000 万元至 5,000 万元。招标代理业务具有项目周期短、毛利率高的特点，公司的代理业务涉及领域较广，包括工程建设项目及装修项目施工方招标、市政道路养护服务招标、物业管理服务招标、设备采购招标、家具采购招标等各个方面，业务渗透率高。

工程监理及管理业务报告期内占公司主营业务收入约 13%左右，因为公司近年来大力发展全过程咨询业务，全过程咨询业务收入逐年大幅增长，而工程监理及管理业务收入在全过程咨询业务收入中占比较高，考虑体现在全过程咨询业务的工程监理及管理服务创收，工程监理及管理业务收入规模呈上升趋势。工程监理及管理业务项目周期长，需要驻场服务，收费高，因此项目规模相对较大，该领域市场空间较大。未来公司可以借助已有的项目经验、专业人才以及数字化信息系统能够获取更多项目订单，**截至 2024 年 12 月 31 日，工程监理及管理业务已签订合同尚未确认收入金额为 1.09 亿元。**

其他技术服务包括 BIM 服务、工程设计服务、EPC 业务以及前期咨询服务，合计收入占主营业务收入比重逐年上升，尽管公司目前该领域收入金额不高，但是发展势头较好。**公司 2021 年 8 月收购中发设计，新增工程设计及 EPC 业务，**报告期内工程设计及 EPC 业务收入及占比稳步提高，各期收入分别为 677.05 万元、3,429.81 万元及 3,575.00 万元，占主营业务收入的比重分别为 2.24%、9.34%及 9.06%。近年来公司已经取得苏地 2022-WG-48 号地块等数个国有商品房项目的设计方案项目以及苏国土 2022-WG-2 号地块（姑苏智谷数字经济产业园）EPC 项目。**截至 2024 年 12 月 31 日，公司其他技术服务已签订合同尚未确认收入金额为 0.84 亿元。**

2022-2024 年全过程咨询业务收入分别为 2,333.97 万元、2,816.52 万元和 4,490.82 万元，占比在 7%-11%左右。公司提供的全过程咨询服务通过协调管理，打破过程中的信息与资源壁垒，有利于提高建设项目的质量和效率，使建设资源的运用更加科学、合理，达成建设项目边际效益最大化的目标。公司通过建立健全的全过程咨询服务体系，充分发挥自身专业化、集成化优势，实现多专业、多工种的协同配合，切实提高工程项目的质量、保障工程项目的安全，并帮助建设单位提高建设效率、节约建设资金。全过程咨询业务的开展有助于公司提升在上述各专业领域的市场占比，增强自身综合实力。**截至 2024 年 12 月 31 日，全过程咨询业务已签订合同尚未确认收入金额为 1.52 亿元，体现了公司模式创新带来的积极效果。**

图8：工程造价是中诚咨询重点业务板块，全过程咨询比例 2024 年增加


数据来源：公司问询函回复、开源证券研究所

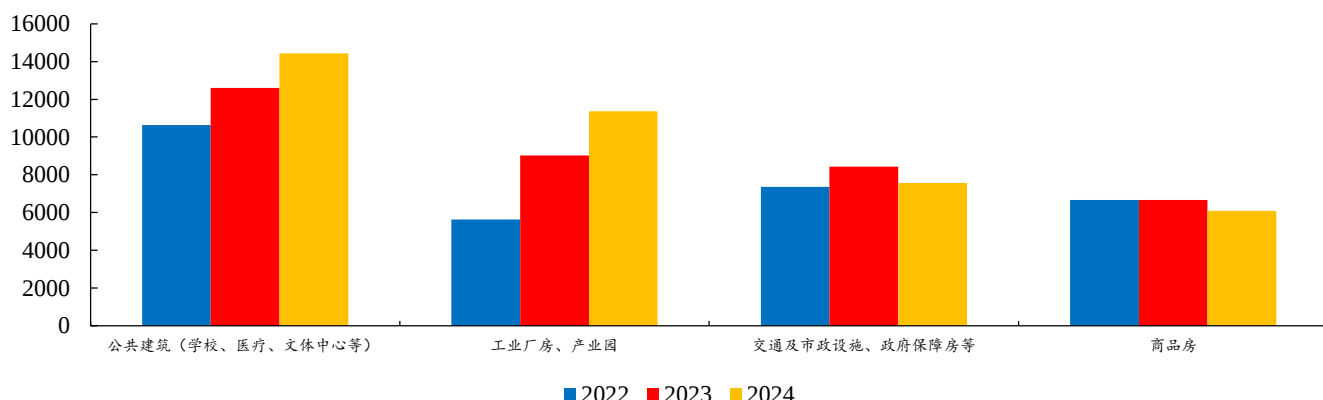
2.2.2、按照服务项目类型：公共建筑项目收入占比约为 35%左右

按服务项目类型区分，业绩增长主要来源于公共建筑（学校、医疗、文体中心等）及工业厂房、产业园项目。中诚咨询营业收入主要来源于公共建筑项目、工业厂房、产业园项目、交通及市政设施（水利、管网等）和政府保障房等项目，三者合计占报告期各期主营业务收入的比例分别为 77.99%、81.86%和 84.56%

公共建筑项目收入占比约为 35%左右，相对稳定。收入金额持续增长，主要是因为近年来先后承接了数个较大规模的公共建筑的工程咨询服务项目，比如华中师大苏州实验中学项目全过程工程咨询服务、DK20230134 地块建设项目（金鸡湖右岸双子楼）全过程工程咨询服务合同、南京大学苏州校区项目西区建筑信息模型及优化咨询服务、太仓新建 320585004207GB03590 号地块（太仓数科联创中心）商业用房、商务办公用房及其配套用房项目全过程工程咨询服务，单个项目的合同金额超过 1,000 万元。

2022-2024 年工业厂房、产业园项目收入占比分别为 18.57%、24.57%及 28.81%，收入金额及占比逐步上升，主要是因为近年来先后承接了数个较大规模的工业厂房及产业园的工程咨询服务项目，比如苏州吴中高新区芯谷半导体研发生产项目全过程咨询、数智湾三期全过程造价控制及 BIM 优化咨询服务及苏国土 2022-WG-2 号地块（姑苏智谷数字经济产业园）EPC 业务，单个项目的合同金额超过 1,000 万元。

交通及市政设施、政府保障房等项目收入占比分别为 24.28%、22.96%及 19.17%，收入金额 2022-2024 年先上升后下降呈小幅波动，因其他类型收入的增加导致占比有所下降。

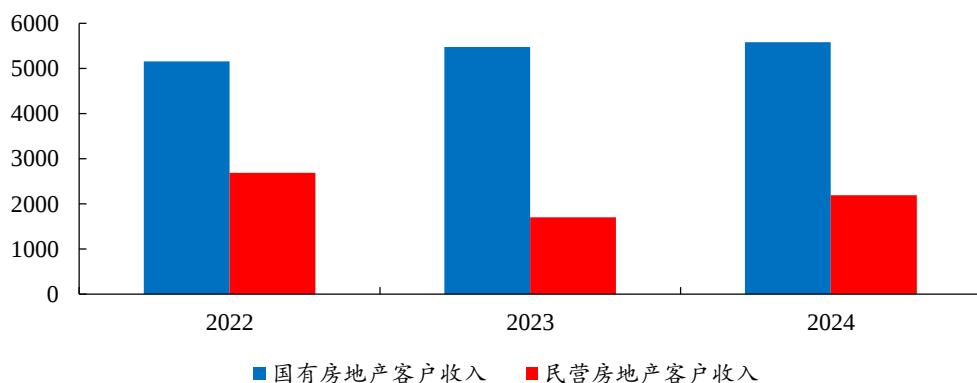
图9：中诚咨询业绩增长主要来源于公共建筑（学校、医疗、文体中心等）及工业厂房、产业园项目（万元）


数据来源：公司问询函回复、开源证券研究所

2.2.3、公司控制房地产业务风险，房地产客户销售金额 2024 年提升

2022-2024 年，中诚咨询国有房地产企业客户销售收入随公司规模增长而增加，占比呈下降趋势；民营房地产企业客户销售金额及销售占比下降后略有上升，公司从 2022 年初开始控制民营房地产客户经营风险，主动减少了和民营房地产客户的合作，因此，2023 和 2024 年相较于 2022 年民营房地产企业客户销售收入有所减少，销售占比下降。

2022-2024 年房地产客户收入占比分别为 25.86%、19.50%和 19.64%。其中国有企业占比分别为 17.00%、14.87%和 14.11%；民营企业占比为 8.86%、4.63%和 5.53%。

图10：房地产企业客户收入在 2024 年有所回升（万元）


数据来源：公司公告、开源证券研究所

2.3、定价标准：相关文件测算参考价后按市场情况谈判调整

根据发改委《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），建设项目的咨询、勘察、设计、招标代理、工程监理等领域收费由实行政府指导价管理变更为实行市场调节价。公司在获取业务前会参考相关定价文件测算一个参考价，待正式投标或者与客户谈判时根据市场情况进行调整。

表6：主要业务的行业收费文件及收费规模的决定因素

业务类型	主要依据收费文件	收费规模决定因素
工程造价	《省物价局省住房和城乡建设厅关于规范工程造价咨询服务收费标准及有关事项的通知》（苏价服[2014]383号）	建筑安装工程费或概算投资额
	《江苏省建设工程造价咨询服务收费管理办法》（苏价服[2004]483号）	
	《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）	中标金额
工程监理及管理	《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）	建筑安装工程费或概算投资额
工程设计	《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）	面积或预算的造价总额

资料来源：公司问询函回复、开源证券研究所

表7：外协的定价方式、主要费用标准

业务类型	定价方式、主要费用标准
工程造价	(1) 土建建模：按建筑面积（m ² ），1.30-2.60 元/ m ² （若为大型体育场馆：3.80-4.50 元/ m ² ，若为房地产项目：0.50-1.20 元/ m ² ）；
	(2) 钢筋建模：按建筑面积（m ² ），0.60-1.10 元/ m ² （若为大型体育场馆：1.80-2.50 元/ m ² ，若为房地产项目：0.25-1.0 元/ m ² ）；
	(3) 钢结构建模：一般项目按建筑面积（m ² ），0.80-1.20 元/ m ² ；大型体育场馆按建筑面积（m ² ），2.00-2.80 元/ m ² ；
	(4) 轨道工程算量：车站按建筑面积（m ² ），3.75-5.80 元/ m ² ；区间按区间长度（m ² ），13.80-15.60 元/ m ² ；
	(5) 室外总体算量：按面积（m ² ），2.20-2.80 元/ m ² ；
	(6) 装饰工程算量：按装修面积（m ² ），1.00-1.30 元/ m ² ；
	(7) 机电工程算量：按建筑面积（m ² ），1.10-1.75 元/ m ² ；
	(8) 全过程驻场：驻场每周五至六天，0.7 万元/月-1.6 万元/月；每周四天以下，按 0.6 万元/月-1.0 万元/月；每月费用综合考虑委托单位要求及委托单位性质；
	(9) 协助设计优化：5.5 万元/个-7 万元/个。
工程监理及管理	项目管理工作及建设工程质量、进度、安全第三方检查评估服务：根据聘请人员的资历、工作经验、工作能力、完成工作量确定每月合同金额，原则上委外的每月人均费用不超过 2 万元。
招标代理	按照项目体量和项目难易程度，定价范围为项目总产值的 10%-60%
BIM 服务	(1) 设计阶段单专业建模工作：结构专业不超过 0.5 元/ m ² ，建筑专业不超过 0.6 元/ m ² ，幕墙专业不超过 0.4 元/ m ² ，机电专业不超过 0.6 元/ m ² ，全专业建模则一般不超过 2.0 元/ m ² ，如同步进行图纸核查，则乘以系数 1.1；
	(2) 施工阶段单专业建模工作：结构专业不超过 0.7 元/ m ² ，建筑专业不超过 0.8 元/ m ² ，幕墙专业不超过 0.6 元/ m ² ，机电专业不超过 0.8 元/ m ² ，全专业建模则一般不超过 2.2 元/ m ² ，如同步进行图纸核查，则乘以系数 1.1，如需要配合施工变更调整模型，则乘以系数 1.2；
	(3) 竣工模型调整：全专业模型调整一般不超过 0.6 元/ m ² ；
	(4) 工艺设备等局部模型进行深化建模：一般不超过 2000 元/个；
	(5) 视频动画制作：一般不超过 5000 元/分钟。
工程设计	(1) 建筑方案：5-50 元/ m ²
	(2) 交通分析评价报告：2-5 元/ m ²
	(3) 人防专业设计：25-28 元/ m ²
	(4) 基坑围护设计：5-30 万元
	(5) 景观方案随工图设计：15-30 元/ m ²
	(6) 内装方案随工图设计：15-80 元/ m ²

业务类型	定价方式、主要费用标准
(7) 智能化专项设计：1-5 元/m ²	
(8) PC 装配式专项设计：6-16 元/m ² ，视装配率	
(9) 泛光照明专项设计：2-5 元/m ²	
(10) 门窗幕墙专项设计：5-15 元/m ² ，门窗面积	
(11) 节能专项设计：询价	
(12) 绿建筑设计咨询：一星 58 万元：二星 10-18 万元：三星 20-35 万元	
(13) 海绵城市设计：2-6 元/m ²	
(14) 标识标牌设计：5-25 万元	
(15) 地库品质（划线）：5-25 万元	
(16) 厨房专业设计：个别询价	
(17) BIM 专项设计：个别询价	
(18) 特殊（钢）结构设计：个别询价	

资料来源：公司问询函回复、开源证券研究所

2.4、收入确认：在权责发生制的基础上对收入进行确认以及计量

表8：各项细分业务的收入确认方法及依据

细分业务	收入确认具体方法	相关参数的确认标准和依据	取得的外部证据
工程造价业务	造价咨询业务：以公司提交的正式造价咨询报告中列示的送审金额、标底金额、预算金额、审减额等，并经业主方确认签收时，按合同约定的收费标准、结算方法确定已收或应收的合同或协议价款，由此确认提供造价咨询服务的收入。 过程造价控制服务：按照合同条款的约定，公司根据完成并经业主方确认的阶段性服务成果，按合同约定的收费标准、结算方法确定已收或应收的合同或协议价款，由此确认过程造价控制服务收入	合同金额、合同约定的计费标准、合同约定的阶段性或最终成果	造价咨询业务：造价咨询效果评价表、报告签收单等；过程造价控制服务：咨询工作内容确认单、全过程进度款申报资料确认单等
工程招标代理	在招标代理业务完成，公示期满发出“中标通知书”时，根据拟招标项目投资额及合同或协议约定的收费标准确认招标代理服务收入	合同金额或合同约定的计费标准	中标通知书、中标公告等
工程监理及项目管理	按照合同或协议条款的约定，在达到约定的结算周期和结算条件时，在服务周期内分期确认工程监理及管理服务收入	合同金额、合同约定的计费标准、合同约定的阶段性成果	监理费支付报审表等
工程设计	按照合同条款的约定，公司根据经客户确认的节点阶段性服务成果，按合同约定的收费标准、结算方法确定已收或应收的合同或协议价款，由此确认工程设计服务收入	合同金额、合同约定的计费标准、合同约定的阶段性成果	设计服务工作完工程量确认单等
BIM 服务	按照合同条款的约定，公司根据经客户确认	合同金额、合同	BIM 咨询服务进度确

细分业务	收入确认具体方法	相关参数的确认标准和依据	取得的外部证据
务	的节点阶段性服务成果，按合同约定的收费标准、结算方法确定已收或应收的合同或协议价款，由此确认 BIM 服务收入	约定的计费标准、合同约定的阶段性成果	认单、BIM 咨询服务进度款申报资料确认单等
前期咨询服务	在公司提交正式咨询报告，并经业主方确认签收时，按合同约定的收费标准、结算方法确定已收或应收的合同或协议价款，由此确认提供前期咨询服务收入	合同金额或合同约定的计费标准	有关科研报告的批复、咨询报告签收及确认单、咨询报告等

资料来源：公司问询函回复、开源证券研究所

2.5、资质与团队优势：人均创利高于行业平均

截止 2025 年 6 月 9 日，中诚咨询持有如下工程监理、工程设计资质：

表9：子公司中发设计具备建筑行业（建筑工程）甲级资质

序号	证书名称	持有人	证书内容	发证机关	发证时间	有效期限
1	工程监理资质证书	中诚咨询	房屋建筑工程监理甲级、市政公用工程监理甲级	住房和城乡建设部	2023/12/22	2028/12/22
2	工程监理资质证书	中诚咨询	工程监理电力工程专业乙级、工程监理机电安装工程专业乙级	江苏省住房和城乡建设厅	2025/4/1	2029/6/6
3	工程设计资质证书	中发设计	资质等级：建筑行业（建筑工程）甲级	住房和城乡建设部	2021/6/30	2026/6/30
4	工程监理资质证书	吴中区中诚	工程监理房屋建筑工程专业乙级	江苏省住房和城乡建设厅	2024/1/17	2028/6/7

资料来源：公司问询函回复、开源证券研究所

表10：中诚咨询可承担相应专业工程类别建设工程项目的工程监理业务

证书内容	工程类别	业务范围
房屋建筑工程监理甲级	一般公共建筑	甲级：28 层以上；36 米跨度以上（轻钢结构除外）；单项工程建筑面积 3 万平方米以上； 乙级：14—28 层；24—36 米跨度（轻钢结构除外）；单项工程建筑面积 1 万—3 万平方米； 丙级：14 层以下；24 米跨度以下（轻钢结构除外）；单项工程建筑面积 1 万平方米以下
	商榷构筑物工程	甲级：高度 120 米以上 乙级：高度 70—120 米 丙级：高度 70 米以下
	住宅工程	甲级：小区建筑面积 12 万平方米以上；单项工程 28 层以上 乙级：建筑面积 6 万—12 万平方米；单项工程 14—28 层 丙级：建筑面积 6 万平方米以下；单项工程 14 层以下
	市政公用工程	甲级：城市快速路、主干路，城市互通式立交桥及单孔跨径 100 米以上桥梁；长度 1,000 米以上的隧道工程 乙级：城市次干路工程，城市分离式立交桥及单孔跨径 100 米以下的桥梁；长度 1,000 米以下的隧道工程 丙级：城市支路工程、过街天桥及地下通道工程
给水排水工程		甲级：10 万吨/日以上的给水厂；5 万吨/日以上污水处理工程；3 立方米/秒以上的给水、污水泵站；15 立方米/秒以上的雨泵站；直径 2.5 米以上的给排水管道

证书内容	工程类别	业务范围
机电安装工程 工程监理乙级	燃气热力工程	乙级：2万—10万吨/日的给水厂；1万-5万吨/日污水处理工程：1—3立方米/秒的给水、污水泵站；5—15立方米/秒的雨泵站；直径1—2.5米的给水管道：直径1.5-25米的排水管道 丙级：2万吨/日以下的给水厂；1万吨/日以下污水处理工程：1立方米/秒以下的给水、污水泵站；5立方米/秒以下的雨泵站；直径1米以下的给水管道：直径1.5米以下的排水管道 甲级：总储存容积1,000立方米以上液化气贮罐场（站）：供气规模15万立方米/日以上的燃气工程：中压以上的燃气管道、调压站：供热面积150万平方米以上的热力工程 乙级：总储存容积1,000立方米以下的液化气贮罐场（站）：供气规模15万立方米/日以下的燃气工程：中压以下的燃气管道、调压站：供热面积50万—150万平方米的热力工程 丙级：供热面积50万平方米以下的热力工程
	垃圾处理工程	甲级：1,200吨/日以上的垃圾焚烧和填埋工程 乙级：500—1,200吨/日的垃圾焚烧和填埋工程 丙级：500吨/日以下的垃圾焚烧和填埋工程
	地铁轻轨工程	各类地铁轻轨工程
	风景园林工程	甲级：总投资3,000万元以上 乙级：总投资1,000万—3,000万元 丙级：总投资1,000万元以下
	机械工程	总投资5,000方以下
	电子工程	总投资1亿元以下：含有净化级别6级以下的工程
	轻纺工程	总投资5,000万元以下
	兵器工程	建安工程费3,000万元以下的坦克装甲车辆、炸药、弹箭工程；建安工程费2,000万元以下的枪炮、光电工程：建安工程费1,000万元以下的防化民爆工程
	船舶工程	船舶制造工程总投资1亿元以下：船舶科研、机械、修理工程总投资5,000万元以下
	其它工程	总投资5,000万元以下
工程监理电 力工程专业	火力发电站工程	单机容量30万千瓦以下
	输变电工程	330千伏以下
	乙级 核力发电站工程	-

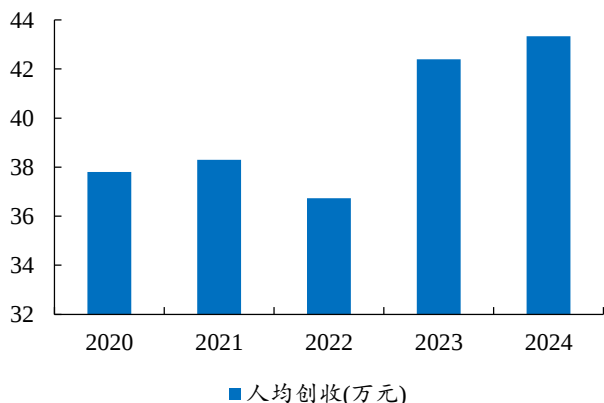
资料来源：公司问询函回复、开源证券研究所

公司自主研发了中诚造价咨询软件平台、中诚过程造价控制软件平台、中诚代理软件平台、中诚监理软件平台、中诚BIM软件平台五项核心技术。

截至2024年末，公司拥有一级造价工程师129名、一级建造师81名、注册监理工程师178名、高级工程师136名、咨询工程师10名、一级建筑师7名、英国皇家测量师14名。

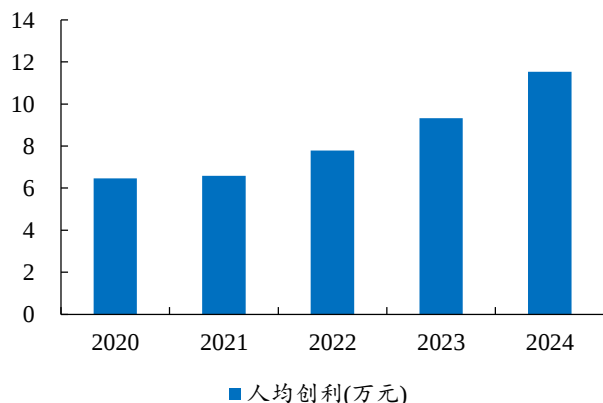
在工程咨询领域积累了丰富的项目经验，具体包括超高层建筑、五星级酒店、大型商业建筑、大型住宅区、大型医院、学校、游乐园、展览馆、大剧院、综合场馆等城市建设，公路、港口、水利、城市轨道交通、特高压输电、数据中心等基础设施建设，城市生态修复、历史文化保护、老旧小区改造等新型城镇化建设。

图11：2024 年人均创收 43.33 万元相对 2023 年增长 0.94 万元



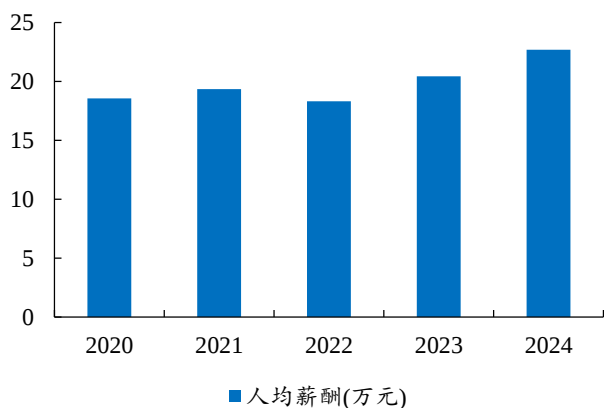
数据来源：Wind、开源证券研究所

图12：2024 年人均创利 11.54 万元相对 2023 年增长 2.21 万元



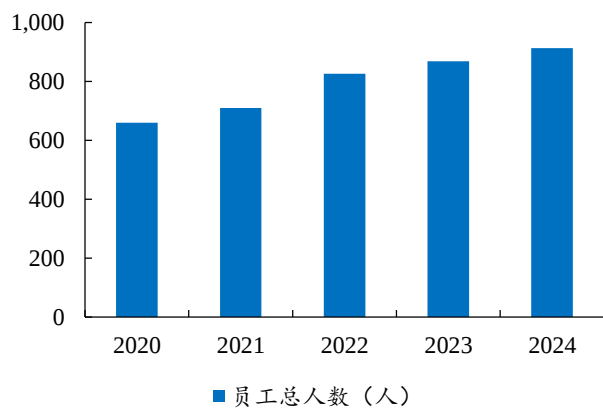
数据来源：Wind、开源证券研究所

图13：2024 年人均薪酬 22.71 万元相对 2023 年增长 2.26 万元



数据来源：Wind、开源证券研究所

图14：2024 年末员工总人数 913 人相对 2023 年末增加 44 人



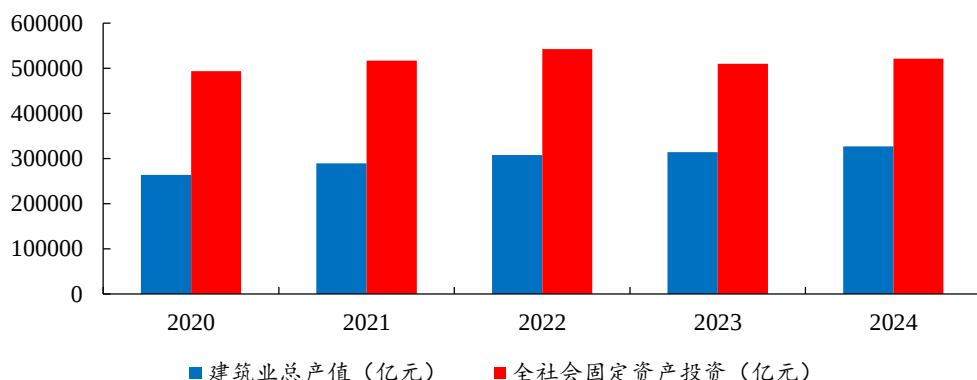
数据来源：Wind、开源证券研究所

3、行业情况：造价业务随规模增长会产生规模效益

3.1、城市化高峰时期和乡村振兴起步阶段，固定资产投资仍有潜力

根据国家统计局公布数据,2020 年至 2024 年我国全社会固定资产投资完成额从 49.32 万亿元增至 52.09 万亿元,建筑业总产值从 26.39 万亿元增至 32.65 万亿元。我国仍然处于城市化的高峰时期和乡村振兴的起步阶段,固定资产投资仍有一定的潜力,为工程咨询服务业带来了广阔的市场空间。

图15：2024 年我国建筑业总产值上升，全社会固定资产投资仍有一定潜力



数据来源：国家统计局、公司问询函回复、开源证券研究所

3.2、市场空间：2024 年苏州市工程咨询市场空间 244.11 亿元

根据公司问询函回复，经测算，2024 年苏州市工程咨询（含工程设计）市场收入约为 244.11 亿元，公司来自苏州地区的主营业务收入为 3.22 亿元，占比约为 1.32%。

根据住房和城乡建设部发布的 2023 年工程造价咨询统计公报以及工程勘察设计统计公报，2023 年全国工程造价咨询企业营业收入 14,450.00 亿元，全国工程勘察设计企业工程设计营业收入 5,640.50 亿元，合计营业收入 20,090.50 亿元，以此作为基数，采用中国建筑业协会公布的全国建筑业总产值 2024 年增长率 3.85%，测算 2024 年及 2025 年全国工程咨询（含工程设计）市场空间分别约为 20,863.98 亿元及 21,667.25 亿元；按江苏省 2023 年建筑业总产值占全国比重 13.44%，预计 2024 年及 2025 年江苏省工程咨询（含工程设计）市场空间分别约为 2,804.12 亿元及 2,912.08 亿元；按苏州市 2023 年建筑业总产值占全国比重 1.17%，预计 2024 年及 2025 年苏州市工程咨询（含工程设计）市场空间分别约为 244.11 亿元及 253.51 亿元。

表11：2024 年苏州市工程咨询（含工程设计）市场收入约为 244.11 亿元（亿元）

地区	2023 年建筑业总产值		工程咨询（含工程设计）收入	
	2023 年统计数	2023 年统计数	2024 年预测数	2025 年预测数
	值统计数	(a)	(b=a*103.85%)	(b*103.85%)
全国(c)	314,393.53	20,090.50	20,863.98	21,667.25
江苏省(c*13.44%)	42,251.25	2,700.16	2,804.12	2,912.08
苏州市(c*1.17%)	3,709.10	235.06	244.11	253.51

数据来源：公司问询函回复、开源证券研究所

如果不考虑水电、火电等工程专业对应的工程咨询服务空间，公司现有业务对应的市场空间约为 204.78 亿元。2022-2024 年，公司营业收入主要来源于公共建筑、交通及市政设施、政府保障房及工业厂房、产业园、商品房等项目，暂时未涉及水电、火电等工程专业，未来公司在实力增强招聘专业人员后也可以从事水电、火电等工程专业等方面的工程咨询业务。

表12：2024 年公共建筑（学校、医疗、文体中心等）工程咨询市场空间 41.69 亿元

对应分类	占比	市场空间（亿元）
公共建筑（学校、医疗、文体中心等）	17.08%	41.69
交通及市政设施、政府保障房等	39.12%	95.5
工业厂房、产业园	14.75%	36.01
商品房	12.94%	31.59
水电、火电等工程专业	16.12%	39.33
合计	100.00%	244.11

数据来源：公司问询函回复、开源证券研究所

细化 2024 年苏州地区市场空间：

表13：2024 年苏州地区工程造价业务市场空间 28.77 亿元（亿元）

对应业务类型	工程咨询(含 工程设计)苏 州地区市场 空间	发行人苏 州地区主 营业务收 入	占比
工程造价	28.77	1.6	5.57%
招标代理	2.45	0.25	10.04%
工程监理及管理	80.43	0.83	1.04%
其他技术服务-工程设计、BIM 服务、前期咨询等	81.8	0.54	0.66%
其他（地质勘察业务等）	11.33	-	-
合计	204.78	3.22	1.57%

数据来源：公司问询函回复、开源证券研究所（注：全过程咨询业务按照具体服务业务类型拆分）

3.3、综合排名与毛利率比较：中诚咨询具备较强的盈利能力

3.3.1、2023 年工程造价咨询江苏省第五

（1）工程造价业务行业排名

根据中价协公布数据，2020 年公司工程造价咨询营业收入在会员单位中位列第 55 名；根据江苏省建设工程造价管理总站公布数据，2021 年至 2023 年公司工程造价咨询营业收入分别位列江苏省第 5 名、第 3 名、第 5 名。

（2）招标代理业务行业排名

根据苏州市住房和城乡建设局公布数据，2021 年至 2024 年公司招标代理机构综合评价结果均为 A 级，2023 年、2024 年评分位列苏州市第 2 名；根据江苏省建设工程招标投标办公室公示信息，2023 年公司入围江苏省房屋建筑和市政基础设施工程招标代理机构“三十强”。

（3）工程监理及管理业务

行业排名根据苏州市住房和城乡建设局公布数据，2020 年、2021 年公司工程监理企业信用综合评价结果分别位列苏州市第 11 名和第 9 名；2022 年第四季度、2023 年第一季至第三季、2024 年第一季至第四季公司工程监理企业信用综合评价结果分别为 94.14 分、90.49 分、89.20 分、88.53 分、91.50 分、91.90 分、90.21 分、92.86 分。

3.3.2、工程造价业务随规模增长会产生规模效益

可比公司国义招标主要业务均为招标代理及相关服务，毛利率相对较高；招标股份主要业务包括工程监理、试验检测、招标服务、测绘与地理信息服务等，其中招标代理服务毛利率最高，超过 60%，其他业务毛利率在 25%-40%之间；广咨国际主要业务包括工程咨询、工程造价及招标代理服务，其中招标代理服务毛利率最高，为 40%左右；青矩技术工程造价咨询业务占比为 90%以上，综合毛利率与造价咨询业务毛利率基本一致。

表14：中诚咨询与可比公司的收入构成与毛利率比较（万元）

公司名称	收入类别	2024 年			2023 年			2022 年		
		收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
国义招标	招标代理服务	31,449.03	96.31%	45.10%	23,104.03	95.34%	51.27%	21,328.38	97.23%	52.35%
	合计占比		96.31%			95.34%			97.23%	
招标股份	工程监理	18,807.94	31.30%	34.28%	20,487.46	29.86%	30.12%	19,821.18	26.80%	30.63%
	试验检测	10,034.27	16.70%	23.56%	11,690.10	17.04%	30.53%	9,389.80	12.70%	25.12%
	招标服务	14,826.58	24.67%	64.99%	17,813.04	25.96%	63.63%	18,054.50	24.41%	61.81%
	测绘与地理信息服务	7,642.95	12.72%	37.75%	7,842.09	11.43%	32.56%	10,949.88	14.81%	44.86%
	勘察设计服务	2,009.13	3.34%	12.04%	3,379.90	4.93%	29.81%	5,427.12	7.34%	34.01%
	其他技术服务	6,609.76	11.00%	26.39%	7,172.17	10.45%	33.63%	10,013.40	13.54%	11.06%
	合计占比		99.72%			99.66%			99.59%	
广咨国际	工程咨询	20,450.28	36.57%	40.79%	19,804.85	36.49%	39.32%	16,936.60	33.63%	35.85%
	工程造价	18,620.51	33.30%	36.54%	19,005.79	35.02%	36.53%	18,815.52	37.36%	36.44%
	招标代理服务	15,423.98	27.58%	39.67%	13,772.03	25.38%	39.66%	12,715.31	25.25%	42.70%
	项目管理和工程监理	1,428.17	2.55%	7.18%	1,688.58	3.11%	7.16%	1,295.03	2.57%	8.40%
	合计占比		100.00%			100.00%			98.81%	
青矩技术	全过程工程造价咨询服务	92,421.70	96.40%	46.71%	90,907.86	96.88%	45.82%	81,019.73	97.87%	45.28%
	合计占比		96.40%			96.88%			97.87%	
中诚咨询	工程造价	21,008.13	53.10%	49.90%	19,862.37	53.92%	50.67%	17,864.86	58.88%	49.39%
	招标代理	3,181.43	8.04%	48.58%	4,870.78	13.22%	54.50%	4,064.33	13.39%	53.38%
	工程监理及管理	5,295.09	13.38%	44.83%	4,194.46	11.39%	39.83%	3,548.02	11.69%	41.94%
	全过程咨询	4,490.82	11.35%	46.15%	2,816.52	7.65%	34.70%	2,333.97	7.69%	31.00%
	其他技术服务	5,471.44	13.84%	32.51%	4,972.19	13.50%	18.56%	2,472.93	8.15%	33.04%
	合计占比		99.71%			99.67%			99.81%	

数据来源：公司问询函回复、开源证券研究所

中诚咨询工程造价业务毛利率高于同行业可比公司平均值。工程造价业务随规模增长会产生规模效益。

招标代理业务毛利率不存在重大差异。受项目行业、项目地域、项目规模和服务水平等因素影响而存在一定的差异。

工程监理及管理业务（含已划入全过程咨询业务的工程监理及管理业务收入）收入规模逐年增长，业务成熟，毛利率趋于稳定。不承接收费过低的民营企业项目。

业务类型的不同也造成了人均创收创立的差异。

表15：2024 年公司人均创收略低于可比平均水平，人均创利高于可比平均（万元）

公司	2022 年		2023 年		2024 年	
	人均创收	人均创利	人均创收	人均创利	人均创收	人均创利
青矩技术	39.6	7.67	40.51	8.65	40.21	7.68
国义招标	61.88	18.96	62.46	16.66	67.47	11.7
招标股份	35.2	2.72	31.23	1.25	27.84	-0.31
广咨国际	55.99	8.73	55.46	9	53.16	9.28
可比公司平均值	48.17	9.52	47.41	8.89	47.17	7.09
中诚咨询	39.51	8.38	43.47	9.56	44.4	11.83

数据来源：公司问询函回复、开源证券研究所

3.4、可比公司 PE(2024) 均值 28.7X，公司预计 2025 年净利润 1.01 亿元

受到国际环境和宏观经济复杂多变、房地产市场等因素影响，根据公司招股说明书（注册稿），公司预计 2025 年度实现营业收入 38,360.83 万元，较 2024 年下降 1,201.94 万元，降幅为 3.04%；预计 2025 年度净利润为 10,102.48 万元，较 2024 年下降 436.37 万元，降幅为 4.14%；预计 2025 年度扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 9,328.90 万元，较 2024 年下降 204.55 万元，降幅为 2.15%。可比公司 PE（2024）均值 28.7X。

考虑到中诚咨询在造价咨询领域的苏州市龙头地位，逐步拓展业务至江苏省及全国。EPC 项目已有在手订单实施，有望拓展新的增长。建议关注。

表16：可比公司 PE(2024) 均值 28.7X

公司名称	股票代码	市值/亿元	PE 2024	PE TTM	2024 年营收/亿元	2024 年归母净利润/万元	2024 年毛利率	2024 年归母净利率
青矩技术	920208.BJ	35.03	19.03	18.99	9.59	18409.58	46.72%	19.20%
国义招标	920039.BJ	20.32	36.52	43.60	3.27	5563.82	44.98%	17.04%
广咨国际	920892.BJ	29.81	30.44	29.52	5.61	9791.94	38.21%	17.46%
招标股份	301136.SZ	32.80	-536.85	-146.98	6.01	-611.05	38.95%	-1.02%
均值		29.49	28.66	30.70	6.12	8288.57	42.22%	13.17%
中值		31.31	24.74	24.25	5.81	7677.88	41.96%	17.25%
中诚咨询	920003.BJ	-	-	-	3.96	10538.85	46.39%	26.64%

数据来源：Wind、开源证券研究所（注：数据截至 2025.9.25，PE 均值计算剔除负值）

4、风险提示

宏观经济形势变化风险、跨地域经营风险、应收账款回收风险

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R4（中高风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn