

2025 年 10 月 26 日

证券分析师

赵昊
SAC: S1350524110004
zhaohao@huayuanstock.com
王宇璇
SAC: S1350525050003
wangyuxuan@huayuanstock.com

联系人

中诚咨询(920003.BJ)

——深耕工程造价服务市场，全过程工程咨询和 BIM+服务具备领先优势

投资要点：

- **发行价格 14.27 元/股，发行市盈率 8.76X，申购日为 2025 年 10 月 28 日。**中诚咨询本次发行价格 14.27 元/股，发行市盈率 8.76X，申购日为 2025 年 10 月 28 日。初始发行数量为 1,400.00 万股，发行后总股本为 6,471.4286 万股，本次发行数量占发行后总股本的 21.63%，不采用超额配售选择权。经我们测算，公司发行后预计可流通股本比例为 22.74%，老股占可流通股本比例为 4.86%。本次发行战略配售发行数量为 140.00 万股，占本次发行数量的 10.00%。网上发行数量为 1,260.00 万股。有 8 家机构参与公司的战略配售。募集资金总额扣除发行费用后，拟投资于“工程咨询服务网络建设项目”和“研发及信息化建设项目”。
- **工程造价服务占公司主营业务收入超五成，2021-2024 年归母净利润 CAGR 为 31.1%。**公司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。截至 2025 年 10 月 24 日，公司及子公司共拥有 20 项专利，其中发明专利 5 项、实用新型专利 15 项；公司及子公司拥有 55 项软件著作权；公司参与编制了 2 项团体标准。公司主要业务区域为江苏省，2024 年前五大客户占比约为 18%，包括苏州苏高新集团、苏州新建元控股集团等。2024 年，公司工程造价服务实现营收 2.10 亿元，占主营业务比重达 53.10%，毛利率高达 49.9%。公司预计 2025 年 1-9 月营业收入同比下降 2.56%至 6.17%；扣非归母净利润同比下降 0.31%至 3.28%，主要原因系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。
- **我国固定资产投资规模持续扩大，带动工程咨询服务行业发展。**我国当前处于城镇化高峰阶段，2020-2024 年全社会固定资产投资额由 49.32 万亿元增至 52.09 万亿元，建筑业总产值达 32.65 万亿元，为工程咨询服务行业带来广阔市场空间。根据住建部数据，2023 年全国工程造价咨询企业数量达 15,284 家，较 2019 年增长近一倍；行业业务收入从 892 亿元增长至 1,122 亿元。2023 年建设工程监理企业达 19,717 家，监理业务收入达 1,676.4 亿元，从业人员突破 210 万人。2019-2023 年我国工程勘察设计企业数量由 23,739 家增至 29,352 家，工程设计收入由 5,094.90 亿元增至 5,640.5 亿元，总体呈上升趋势。招标代理也呈现规模化、规范化发展趋势。随着我国建筑业持续发展，建筑工程技术、管理、法务等越来越复杂，工程建设方对于贯穿工程项目全过程、涵盖各专业的工程咨询服务形式的需求日益提升。同时，工程咨询服务业呈电子化、信息化发展趋势。
- **申购建议：建议关注。**公司通过开展全过程咨询服务和 BIM+服务，实现从单项专业服务提升为多专业集成化服务的模式创新，满足客户多样化的需求，逐渐承接更多大型项目，项目平均体量和利润有所提升。凭借良好的品牌形象、优质的服务品质，公司与下游行业的上市公司、大型民营企业、国家机关及事业单位建立了良好的合作关系，有利于公司业务持续稳定发展。截至 2025 年 10 月 24 日，可比公司 PE TTM 中值达 30X，建议关注。
- **风险提示：宏观经济形势变化及政策变动风险、行业监管政策变动风险、市场竞争风险。**

内容目录

1. 初始发行 1400 万股，申购日为 2025/10/28	4
1.1. 发行情况：发行价格 14.27 元/股，发行市盈率 8.76X	4
1.2. 募投：“工程咨询服务网络建设项目”达产后预计年新增净利润 3,017 万元	5
2. 公司：江苏省省级专精特新中小企业，2024 年净利率 26.64%	6
2.1. 业务：主要营收来源为工程造价服务，2024 年毛利率 49.9%	6
2.2. 模式：主要业务销售区域为江苏省，2024 年前五大客户占比约为 18%	11
2.3. 财务：2025H1 公司归母净利润同比-2.66%	12
3. 行业：我国固定资产投资规模持续扩大，带动工程咨询服务行业发展	14
3.1. 产业：工程咨询服务业各细分领域规模整体增长，全过程咨询服务或为未来发展方 向	14
3.2. 可比公司：主要包括青矩技术、国义招标等	17
4. 申购建议：建议关注	18
5. 风险提示	18

图表目录

图表 1: 中诚咨询本次发行价格 14.27 元/股	4
图表 2: 战略配售发行数量为 140 万股	4
图表 3: 公司募投项目总投资拟近 2.0 亿元	5
图表 4: 许学雷女士合计支配公司 87%表决权, 陆俊、许学雷夫妇系公司实控人	6
图表 5: 公司工程造价业务典型案例	7
图表 6: 公司招标代理业务典型案例	7
图表 7: 公司工程监理及管理业务典型案例	8
图表 8: 公司 BIM 服务项目典型案例	9
图表 9: 公司工程设计业务典型案例	9
图表 10: 公司全过程咨询业务典型案例	10
图表 11: 2024 年公司工程造价服务营收为 2.1 亿元 (单位: 百万元)	10
图表 12: 2024 年公司工程造价服务毛利率为 49.90%	10
图表 13: 2024 年前五大客户销售额占比 18.20%	11
图表 14: 公司主要核心技术情况	11
图表 15: 2021-2024 年归母净利润 CAGR 为 31.1%	13
图表 16: 2023 年我国工程造价咨询企业数量为 15284 家	14
图表 17: 2023 年我国工程造价咨询企业从业人员达 120.75 万人	14
图表 18: 2020 年我国工程招标代理企业数增至 9106 家	15
图表 19: 2020 年我国工程招标代理企业从业人员为 62 万人	15
图表 20: 2023 年我国建设工程监理企业增至 19717 家	15
图表 21: 2023 年我国建设工程监理企业从业人员数量增至 210.8 万人	15
图表 22: 2023 年我国工程勘察设计企业增至 29352 家	16
图表 23: 2023 年我国工程勘察设计企业从业人员为 482.70 万人	16
图表 24: 2024 年我国建筑业总产值增至 32.65 万亿元	16
图表 25: 2020-2024 年我国城镇化率由 64%增至 67%	16
图表 26: 可比公司主要包括青矩技术、国义招标等	17
图表 27: 可比公司 PE TTM 中值达 30X	18

1. 初始发行 1400 万股，申购日为 2025/10/28

1.1. 发行情况：发行价格 14.27 元/股，发行市盈率 8.76X

中诚咨询本次发行价格 14.27 元/股，发行市盈率 8.76X，申购日为 2025 年 10 月 28 日。初始发行数量为 1,400.00 万股，发行后总股本为 6,471.4286 万股，本次发行数量占发行后总股本的 21.63%，不采用超额配售选择权。经我们测算，公司发行后预计可流通股本比例为 22.74%，老股占可流通股本比例为 4.86%。

图表 1：中诚咨询本次发行价格 14.27 元/股

基本信息	股票代码	920003.BJ	所属国民经济行业	专业技术服务业
	股票简称	中诚咨询	发行代码	920003
	定价方式	直接定价	发行价格(元/股)	14.27
	募集金额(万元)	19,978.00	主承销商	东吴证券股份有限公司
	初始发行股份数量(万股)	1,400.00	占发行后总股本比例	21.63%
日期与申购限制	战略配售比例	10.00%	超额配售比例	0.00%
	路演日	2025-10-27	申购日	2025-10-28
	申购款退回日	2025-10-30	网上最高申购量(万股)	63.00
基本面信息	2024年总营收(亿元)	3.96	2024年归母净利润(万元)	10,538.85
	2024年毛利率	46.39%	2024年加权ROE%	33.87%
	2024年营收增速	7.39%	2024年归母净利润增速	30.02%
股本信息	发行前总股本(万股)	5,071.43	发行前限售股(万股)	4,999.97
	发行后预计可流通比例	22.74%	老股占可流通股本比例	4.86%
价格信息	发行PE(LYR)(倍)	8.76	发行后2024EPS(元)	1.63

资料来源：wind、公司公告、华源证券研究所

注：表中数据均不考虑超额配售

本次发行战略配售发行数量为 140.00 万股，占本次发行数量的 10.00%。网上发行数量为 1,260.00 万股。有 8 家机构参与公司的战略配售。

图表 2：战略配售发行数量为 140 万股

序号	名称	承诺认购股数（万股）	限售期安排
1	东吴证券中诚咨询员工参与北交所战略配售集合资产管理计划	46	12 个月
2	东吴创新资本管理有限责任公司	35	12 个月
3	港城产业创投（深圳）有限公司	14	6 个月
4	昆山市玉澄德慕股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10	6 个月
5	常熟市国科产业投资集团有限公司	10	6 个月
6	太仓高新创业投资有限公司	10	6 个月
7	苏州交投建设管理有限公司	10	6 个月
8	常州市红盛晋文私募股权投资基金（有限合伙）	5	6 个月
	合计	140	-

资料来源：公司公告、华源证券研究所

1.2. 募投：“工程咨询服务网络建设项目”达产后预计年新增净利润 3,017 万元

本次募集资金总额扣除发行费用后，拟投资于“工程咨询服务网络建设项目”和“研发及信息化建设项目”。根据中诚咨询招股书，“工程咨询服务网络建设项目”拟在全国范围进行分支网点的拓展建设，持续提升公司服务能力和服务水平，不断提高公司市场份额和行业知名度。项目实施期为 3 年，投资总额为 12,300.12 万元，具体建设内容包括场地租赁及装修、设备购置、团队建设投入等。项目建设期内，公司或将在全国范围内共计拓展或升级分支网点 11 家，新增营业网点 1 家（系中诚智信工程咨询集团股份有限公司扬州分公司，已于 2024 年 7 月设立），项目预计增员 240 人。此项目达产后预计年新增营业收入 14,270.00 万元，新增净利润 3,016.92 万元。

图表 3：公司募投项目总投资拟近 2.0 亿元

序号	项目	总投资额（万元）	拟投入募集资金（万元）	实施主体
1	工程咨询服务网络建设项目	12,300.12	12,300.12	公司、中发设计、中诚智汇
2	研发及信息化建设项目	7,689.40	7,689.40	公司
	合计	19,989.52	19,989.52	

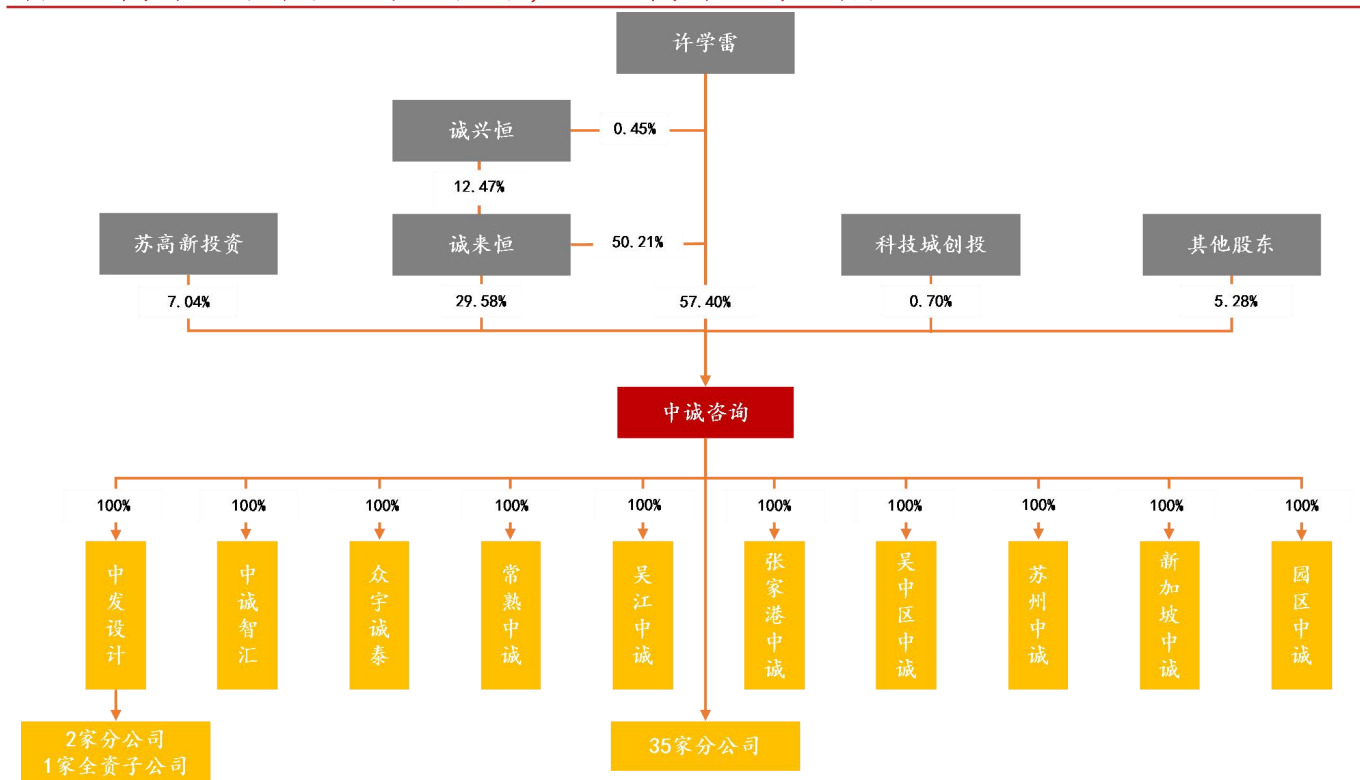
资料来源：中诚咨询招股书、华源证券研究所

2. 公司：江苏省省级专精特新中小企业，2024 年净利率 26.64%

公司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，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。

截至 2025 年 10 月 24 日，许学雷女士直接持股比例为 57.40%，并通过担任诚来恒和诚兴恒执行事务合伙人控制公司 15,000,000 股股份，间接控股比例为 29.58%，许学雷女士合计支配公司 86.98%表决权，为公司控股股东。陆俊先生虽未持有公司股份，但担任公司董事长、总经理并在公司经营决策中发挥重要作用。因此，陆俊、许学雷夫妇系公司实际控制人。

图表 4：许学雷女士合计支配公司 87%表决权，陆俊、许学雷夫妇系公司实控人



资料来源：中诚咨询招股书、华源证券研究所 注：数据截至 2025/10/24

2.1. 业务：主要营收来源为工程造价服务，2024 年毛利率 49.9%

公司主要从事工程造价、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。

➤ 工程造价

工程造价服务是指公司接受委托方委托，对建设项目投资、工程造价的确定与控制提供专业咨询服务，并出具工程造价成果文件的活动。公司的工程造价业务主要服务于业主单位，能够对工程项目投资进行有效管理，在一定程度上控制工程的施工成本，提高工程建设的工作效率。**公司提供的工程造价服务包括造价咨询和过程造价控制两类。造价咨询服务**主要工作内容包括：项目可行性研究、投资估算、项目经济评价、设计概算、施工图预算、工程结算、竣工决算、投标报价的编制及审核以及提供有关工程造价信息资料等服务；**过程造价控制服务**主要工作内容包括：对建设项目从投资立项到竣工交付使用各阶段经济活动进行动态投资控制，包括但不限于为项目估算、概算、预算、测算、工程索赔、结算及竣工决算等造价咨询服务，对动态投资成本进行审查、监督、分析及评价的过程服务。

图表 5：公司工程造价业务典型案例

序号	项目图	项目简介及公司服务内容
1		苏州中心项目占地面积约 16.7 万平方米，位于苏州市工业园区 CBD 核心，紧邻金鸡湖 5A 级景区，连通轨交 1 号线和 3 号线。项目规划开发总建筑面积约 113 万平方米，集购物中心、办公楼、服务型公寓、酒店于一体。苏州中心将打造成兼具“包容性”与“生命力”的城市多功能综合有机体，建成后将协同周边项目一起成为市域“苏州中心”商圈。公司为该项目提供预算编制、跟踪审计服务
2		苏州轨道交通是服务于中国江苏省苏州市的城市轨道交通系统。截至 2023 年 6 月，苏州轨道交通运营线路共 6 条，运营里程 251 千米。其中，苏州轨道交通 11 号线（S1）是苏州首条市域轨道交通线路、是苏州轨道交通线网中首条与上海轨道交通线网对接的轨道交通线路、是长江三角洲区域一体化发展基础设施互联互通的示范工程。公司为该项目提供概算审核、标底编制、标底审核、跟踪审计、结算审计服务

资料来源：中诚咨询招股书、华源证券研究所

➤ 招标代理

招标代理是公司接受招标人委托办理招标事宜的活动。公司的招标代理业务能够帮助不具有编制招标文件和组织评标能力的招标人选择能力强和资信好的投标人，以保证工程项目的顺利实施和建设目标的实现。公司提供的招标代理服务主要工作内容包括：**向客户提供招投标的法律和政策咨询、策划招标方案；编制招标文件；组织和实施招标、开标、评标、定标；组织和协助招标人签订合同等。**

图表 6：公司招标代理业务典型案例

序号	项目图	项目简介及公司服务内容
1		WJ-J-2021-029 号地块住宅项目位于苏州市吴江区东太湖度假区（太湖新城）笠泽西路北侧、秋枫街东侧，占地面积约 7 万平方米，总建筑面积 18.85 万平方米，最大建筑高度不超过 60 米。该项目积极响应苏州市建设海绵城市的政策要求，为预制装配式建筑，执行绿色建筑“二星级”标准

2		新建相城（黄桥）生物科技项目位于苏州市相城区黄桥街道旺盛路北、旺湖路西。建设用地 48.6 亩，总建筑面积约 16.8 万平方米，建筑最高约 90 米，最高层数 21 层，最大单体面积约 4.45 万平方米
---	---	---

资料来源：中诚咨询招股书、华源证券研究所

➤ 工程监理及管理

公司提供的工程监理及管理服务包括工程监理服务和工程项目管理服务两类。**工程监理服务**是公司接受委托方委托，根据法律法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同，在施工阶段及保修阶段对建设工程质量、进度、造价进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理法定职责的服务活动。公司工程监理业务主要在项目施工阶段及保修阶段提供质量监理、施工安全监理、进度监理、投资监理、合同管理、信息管理等服务。**工程项目管理服务**是公司受业主委托，按照合同约定，代表业主对工程项目的组织实施进行全过程或若干阶段的管理和服务。公司工程项目管理业务在项目全过程或若干阶段提供前期管理、项目审批、市政配套设施申请、质量管理、施工安全管理、进度管理、投资管理、合同管理、后期验收、不动产证办理等服务。

图表 7：公司工程监理及管理业务典型案例

序号	项目图	项目简介及公司服务内容
1		苏州龙之梦大酒店项目位于苏州市高新区科技城太湖大道南、龙山路西。工程规模为地下 2 层，地上 45 层，总建筑面积约 30 万平方米。其中国际会议中心建筑面积逾 2 万平方米，可提供会议、演出、演示、展示、休闲、餐饮、康乐等国际标准综合性多功能会议及商务服务，营造太湖畔国际风景旅游城市舒适、高效的高品质国际会议环境
2		太湖新城吴江春兰街东侧高新路南侧地块（北极星尚雅苑）项目位于苏州市吴江区太湖新城。项目为吴江太湖新城生态宜居住宅项目，均为小高层、高层的精装住宅，建筑面积约 20.77 万平方米

资料来源：中诚咨询招股书、华源证券研究所

➤ BIM 服务

BIM 即建筑信息模型，是一种在计算机辅助设计基础上发展起来的数字化建筑设计和管理方法。公司开展的 BIM 服务是在建筑全生命周期中，以建筑工程项目的各项相关信息数据作为基础，建立三维建筑模型，实现建筑信息集成，为建筑工程项目相关利益方提供工程信息交互和共享平台，从而提高项目的建设效率和质量。**公司提供的 BIM 服务具有参数化、可视化、一体化等特点**，能够在减少工程的浪费，提高设计、施工和运维质量，提升生产效率和缩短工期方面发挥重要作用。

公司提供的 BIM 服务包括 BIM 建筑数据集成平台服务和贯穿工程设计、工程施工、工程竣工阶段的全过程 BIM 服务两类。BIM 建筑数据集成平台是以 BIM 模型为核心的项目管理平台，可对项目的设计、施工及后期的运维进行数字化管理，对项目建设周期内流转的管理数据进行完整的记录留档；公司提供的全过程 BIM 服务是公司通过使用 BIM 技术，协助建筑工程项目在设计、施工、竣工及运维阶段，实现数字化建模、协同合作和信息管理，有助于提高项目效率、降低成本、减少错误，改善项目决策、降低风险，提升工程项目的可持续性。

图表 8：公司 BIM 服务项目典型案例

序号	项目图	项目简介及公司服务内容
1		南京大学苏州校区项目是南京大学的四大校区之一，位于苏州市高新区，占地面积约 2,000 亩。南京大学苏州校区对标世界顶尖大学，建设一批与南京校区错位发展的国际一流应用型学科
2		长三角国际研发社区启动区项目位于苏州高铁新城相城大道以西、青龙港路以北，总建筑面积约 34.3 万平方米。项目定位于高端人才研发社区，打造集现代化、科技化、高舒适度、绿色节能于一体的科研办公环境

资料来源：中诚咨询招股书、华源证券研究所

➤ 工程设计

工程设计是公司根据建设工程的要求，对建设工程所需的技术、经济、资源、环境等条件进行综合分析、论证，编制建设工程设计文件的活动。公司提供的工程设计服务内容主要包括：方案设计、初步设计、施工图设计、技术支持服务等。

图表 9：公司工程设计业务典型案例

序号	项目图	项目简介及公司服务内容
1		苏地 2022-WG-48 号地块项目位于苏州市姑苏区胥涛路以南、西环路以西，总规划用地面积 39,135 平方米。项目共有三个地块，分别为居住用地、科研用地、商业用地，总建筑面积 14.3 万平方米。公司为该项目提供公共建筑设计服务
2		苏州高新区 2022-WG-10 号地块项目位于苏州市高新区，距离苏州站 10.4 公里、苏州新区站 6.4 公里，南邻天池山、北望大阳山，区位条件优越。场地面积约为 4.3 万平方米，建筑面积约为 8.4 万平方米。公司为该项目提供居住区改造设计服务

资料来源：中诚咨询招股书、华源证券研究所

➤ 全过程咨询

全过程咨询服务是公司接受建设单位委托，对包含项目决策、工程建设、项目运营在内的建设项目全生命周期提供组织、管理、经济和技术等各有关方面的一体化工程咨询服务，包括工程造价、招标代理、工程监理及管理、BIM 服务、工程设计、前期咨询等部分或全部服务内容。

图表 10：公司全过程咨询业务典型案例

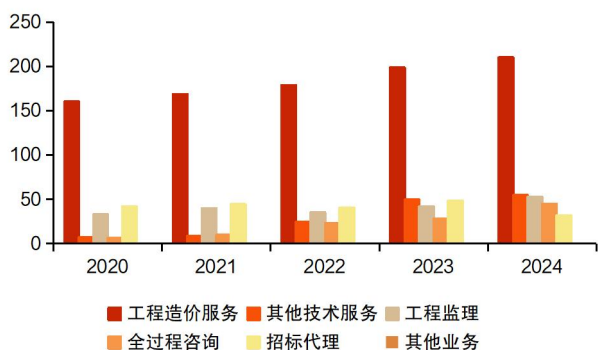
序号	项目名称	项目简介及公司服务内容
1		苏州科技城外国语学校国际中学部项目位于苏州市高新区科技城峨眉山路北、嘉陵江路西。项目包括教学楼、实验楼、综合楼、图书馆、体育馆、教师中心、学生宿舍等建筑，总建筑面积 6.15 万平方米，并采用现代与传统结合的建筑设计，塑造既具有苏州传统文脉和精神又有时代感的新都市教育建筑。公司为该项目提供工程造价、招标代理、工程监理、项目管理服务在内的全过程咨询服务
2		华中师大苏州实验中学项目位于苏州市吴中经济技术开发区东太湖路以北、旺山路以东，用地面积 8.49 万平方米，规划总建筑面积 11.98 万平方米，最大单跨不超过 39 米，最大单体建筑面积不超过 3 万平方米。公司为该项目提供包含工程造价、招标代理、工程监理、BIM 服务在内的全过程咨询服务

资料来源：中诚咨询招股书、华源证券研究所

收入情况：2023-2024 年，公司工程造价服务营收分别为 19,862.37 万元和 21,008.13 万元，同比增长 11.18%与 5.77%，占公司主营业务收入比例分别为 53.92%和 53.10%，占比最高。2023-2024 年，公司其他技术服务的营收分别为 4,972.19 万元与 5,471.44 万元，同比增长 101.06%与 10.04%，占公司主营业务收入比例分别为 13.50%和 13.83%。2023-2024 年，公司工程监理营收分别为 4,194.46 万元与 5,295.09 万元，同比增长 18.22%与 26.24%，占公司主营业务收入比例分别为 11.39%和 13.38%。2023-2024 年，公司全过程咨询营收分别为 2,816.52 万元与 4,490.82 万元，同比增长 20.68%与 59.45%，占公司主营业务收入比例分别为 7.65%和 11.35%。2023-2024 年，公司招标代理营收分别为 4,870.78 万元和 3,181.43 万元，同比变动+19.84%与-34.68%，占公司主营业务收入比例分别为 13.22%和 8.04%，占比下降。

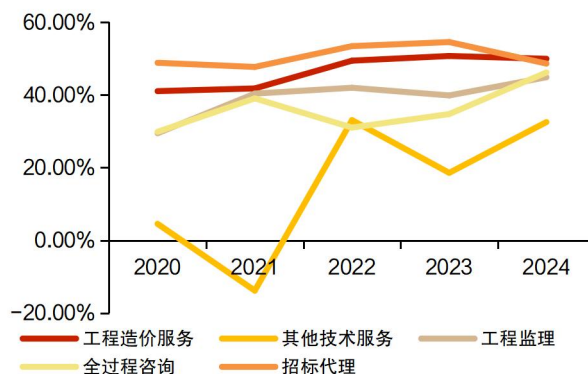
毛利率情况：2023-2024 年，公司工程造价服务的毛利率分别为 50.67%与 49.90%，毛利率保持在较高水平。2023-2024 年，公司工程监理毛利率分别为 39.83%与 44.83%，毛利率提高。2023-2024 年，公司全过程咨询毛利率分别为 34.70%与 46.15%，毛利率提高。2023-2024 年，公司招标代理毛利率分别为 54.50%与 48.58%，毛利率有所下滑。

图表 11：2024 年公司工程造价服务营收为 2.1 亿元（单位：百万元）



资料来源：iFind、华源证券研究所

图表 12：2024 年公司工程造价服务毛利率为 49.90%



资料来源：iFind、华源证券研究所

2.2. 模式：主要业务销售区域为江苏省，2024 年前五大客户占比约为 18%

2022-2024 年期间，公司销售模式为直销，并以面向国内销售为主，主要营业收入来自江苏省内。公司不存在单个客户销售比例超过公司当年销售总额 50%或严重依赖少数客户的情况。

图表 13：2024 年前五大客户销售额占比 18.20%

期间	客户名称	销售金额（万元）	占比
2024 年度	苏州苏高新集团有限公司及其下属子公司	2,292.36	5.79%
	苏州新建元控股集团有限公司及其下属子公司	1,399.18	3.54%
	苏州新高城市发展有限公司及其下属子公司	1,335.86	3.38%
	苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙）	1,259.92	3.18%
	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	2.31%
	合计	7,202.39	18.20%
2023 年度	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	1,326.05	3.60%
	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 年度	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	881.82	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	16.13%

资料来源：中诚咨询招股书、华源证券研究所

截至 2025 年 10 月 24 日，公司及子公司共拥有 20 项专利，其中发明专利 5 项、实用新型专利 15 项；公司及子公司拥有 55 项软件著作权；公司参与编制了 2 项团体标准《建设项目全过程工程咨询标准》《建筑信息模型（BIM）技术应用咨询服务规范》。此外，公司取得了工程监理资质证书（房屋建筑工程监理甲级、市政公用工程监理甲级等）、工程设计资质证书（建筑行业（建筑工程）甲级）等资质认证。

图表 14：公司主要核心技术情况

序号	核心技术名称	在主营业务中的应用	创新特征	科技成果转化
1	中诚造价咨询软件平台	工程造价	随着公司工程造价业务规模扩大，服务质量难以控制、生产效率下降等问题愈发显著。传统工程造价作业过程依赖于专业人员的个人能力，其专业基础和经验在业务开展中占主导地位，不利于	中诚造价咨询业务支撑平台 V1.0、中诚造价价值管理平台 V1.0、工程造价数据管理系统 V1.0、工程特征

	台		公司拓展业务规模。对此，公司在大量业务实践基础上，自主研发了中诚造价咨询软件平台，实现工程造价业务数字化、平台化。公司通过将专业人员的个人经验转化为组织记忆，摆脱对专业人员个人能力的依赖，大幅提升服务质量；同时，公司逐步标准化工程造价作业过程，有效提高了生产效率	数据自动识别系统 V1.0、项目成本指标智能分析系统 V1.0、工程数据智能比对系统 V1.0、基于正向设计的成本管控系统 V1.0 等
2	中诚过程造价控制软件平台	工程造价	工程造价业务中的过程造价控制业务涵盖的服务内容较多，业务管理和数据采集的难度较大。对此，公司研发了中诚过程造价控制软件平台。通过构建平台，公司建立并逐步完善过程造价控制业务标准化体系，为业务提供技术支持。该平台以部门经理作为审核监管的核心，采用项目经理负责制，具备对不同专业进行任务工作分配、数据采集、任务完成度考核、产值结算等功能	中诚全过程造价控制产值管理系统 V1.0、中诚全过程业务支撑平台 V1.0、项目成本指标智能分析系统 V1.0、造价文件痕迹溯源系统 V1.0 等
3	中诚代理软件平台	招标代理	招标代理作业过程需要经过招标、投标、开标、评标与定标等一系列流程，涉及到招标方、投标方、监管方、代理方等多方单位，且涉及的规章制度众多、操作流程繁琐、服务周期较长，进而导致运作成本较高。公司通过自主研发了中诚代理软件平台，规范了内部招投标业务流程，能够有效提高招投标效率、降低运作成本，并实现了项目档案电子化管理，为新项目承接、投标等提供快捷管理工具	中诚代理产值管理平台 V1.0、中诚采购代理业务支撑平台 V1.0 等
4	中诚监理软件平台	工程监理及管理	工程监理及管理业务的项目分布地域较广，因而管控难度较大。针对项目过程中容易出现的资料文件缺失、分类不合理、工作考核难度高等问题，公司自主研发的中诚监理软件平台能够跟踪项目相关资料和审批内容，为实时考核项目完备性提供技术基础。基于中诚监理软件平台，公司工程监理及管理业务人员能够及时把控项目的质量和进度，为业主提供优质、高效的服务	中诚监理产值管理平台 V1.0、中诚工程监理业务支撑平台 V1.0、CPMS 项目代建业务支撑平台 V1.0、数据指标智慧应用系统 V1.0、NPMS 监理、项目管理综合管理系统 V2.0、安全智慧工地监管系统 V1.0、数字监理数智分析软件 V1.0 等
5	中诚 BIM 软件平台	BIM 服务	BIM 服务项目具有建设周期长、分布范围广、参与单位多、项目风险大等特点。公司自主研发的中诚 BIM 软件平台基于大型数据库，采用面向对象模块化的设计思路，将业务逻辑层进行封装，形成一个可供二次开发扩展、灵活配置的业务平台。通过该软件平台，公司能够为 BIM 服务项目提供信息化解决方案，对项目的建设、任务分配、节点控制、任务审批、回款到账等各个阶段进行实时把控，提高项目的精细化管理水平及集成化交付能力，实现 BIM 项目全生命期管理	中诚 BIM 运营管理软件 V1.0、中诚建筑信息模型（BIM）造价管理系统软件 V1.0、中诚工程建筑信息模型（BIM）施工模拟软件 V1.0、工程 BIM 模型协同交互系统 V1.0、工程 BIM 可视化系统 V1.0 等

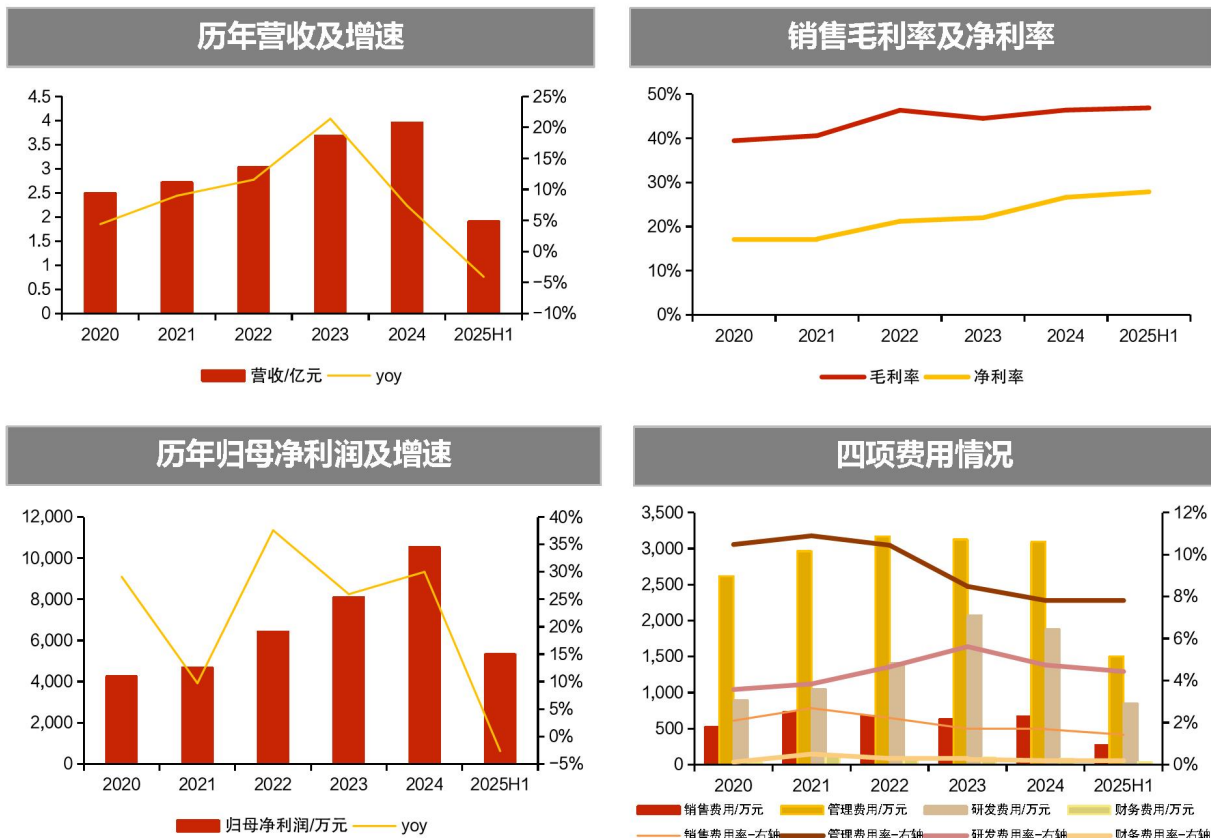
资料来源：中诚咨询招股书、华源证券研究所

2.3. 财务：2025H1 公司归母净利润同比-2.66%

营收方面，2021-2024 年公司营收呈逐年上升的趋势，营收增速先增后降。2023 年营收达 3.68 亿元（yoy+21.41%），2024 年营收达 3.96 亿元（yoy+7.39%）。**利润方面**，公司归母净利润从 2021 年的 4677.26 万元上升至 2024 年的 10538.85 万元（yoy+30.02%），2021-2024 年年均复合增长率为 31.1%。**盈利能力方面**，主要受到产品结构以及整体市场环境的影响，2024 年毛利率和净利率分别为 46.39%和 26.64%。**成本管控方面**，2021-2024 年期间费用率分别为 17.94%、17.64%、16.08%、14.45%，管理费用率波动下降。

根据公司招股书，公司预计 2025 年 1-9 月营业收入同比下降 2.56%至 6.17%；扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润同比下降 0.31%至 3.28%，主要原因系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。

图表 15：2021-2024 年归母净利润 CAGR 为 31.1%



资料来源：中诚咨询招股书、华源证券研究所

3. 行业：我国固定资产投资规模持续扩大，带动工程咨询服务行业发展

3.1. 产业：工程咨询服务业各细分领域规模整体增长，全过程咨询服务或为未来发展方向

参考中诚咨询招股书，近年来，随着国民经济持续发展、固定资产投资和基础设施建设持续投入，工程造价咨询行业发展速度较快。根据住建部公布的 2019-2023 年《工程造价咨询统计公报》，我国工程造价咨询企业数量由 8,194 家增至 15,284 家，企业数量五年内持续增长。同时，我国工程造价咨询业务收入由 2019 年的 892.47 亿元增至 2023 年的 1,121.92 亿元，市场规模扩大。

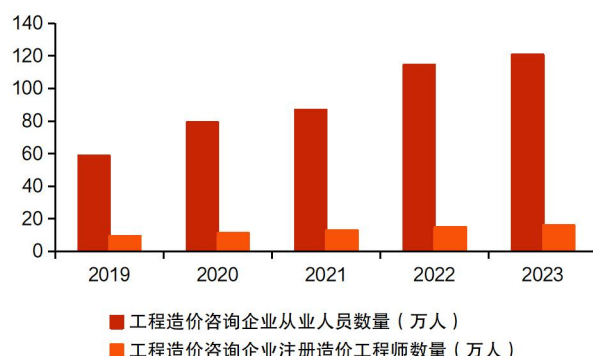
参考中诚咨询招股书，工程造价咨询行业市场规模不断增长，不断吸引人才涌入，从业人员在数量和质量上都有显著提升。根据住建部公布的 2019-2023 年《工程造价咨询统计公报》，我国工程造价咨询企业的从业人员数量和注册造价工程师数量五年内实现持续增长。截至 2023 年末，我国工程造价咨询企业从业人员达 120.75 万人，其中注册造价工程师 16.19 万人。

图表 16：2023 年我国工程造价咨询企业数量为 15284 家



资料来源：中诚咨询招股书、住建部、华源证券研究所

图表 17：2023 年我国工程造价咨询企业从业人员达 120.75 万人

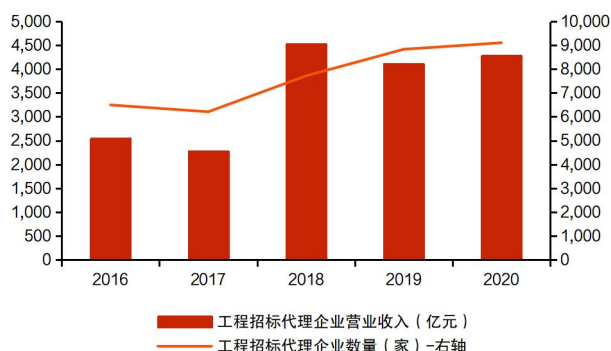


资料来源：中诚咨询招股书、住建部、华源证券研究所

参考中诚咨询招股书、住建部公布的 2016-2020 年《工程招标代理统计公报》，我国工程招标代理企业数量由 6,495 家增至 9,106 家，企业数量持续增长。同时，我国工程招标代理企业营业收入由 2016 年的 2,544.08 亿元增至 2020 年的 4,275.33 亿元。2018 年 3 月，住建部发布《关于废止<工程建设项目招标代理机构资格认定办法>的决定》，取消招标代理机构的资格认定。随着招标代理资质的取消，2018 年工程招标代理企业营业收入、企业数量均大幅增长。

参考中诚咨询招股书，2016 年以来，工程招标市场规模不断增长，工程招标代理从业人员数量和质量上呈稳中有升的态势。根据住建部公布的 2016-2020 年《工程招标代理统计公报》，我国工程招标代理企业的从业人员数量除 2020 年略有下降，总体呈上升趋势。截至 2020 年末，我国工程招标代理企业从业人员为 62.00 万人，其中注册执业人员 18.32 万人。

图表 18：2020 年我国工程招标代理企业数增至 9106 家



资料来源：中诚咨询招股书、住建部、华源证券研究所

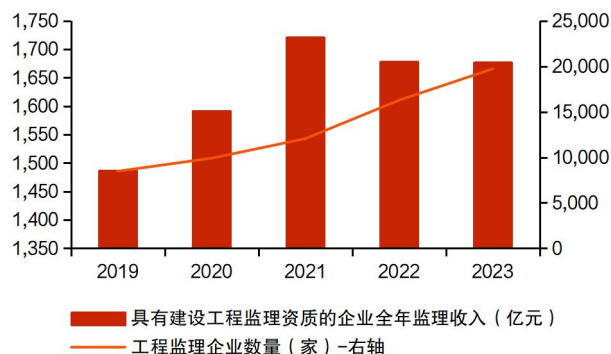
图表 19：2020 年我国工程招标代理企业从业人员为 62 万人



资料来源：中诚咨询招股书、住建部、华源证券研究所

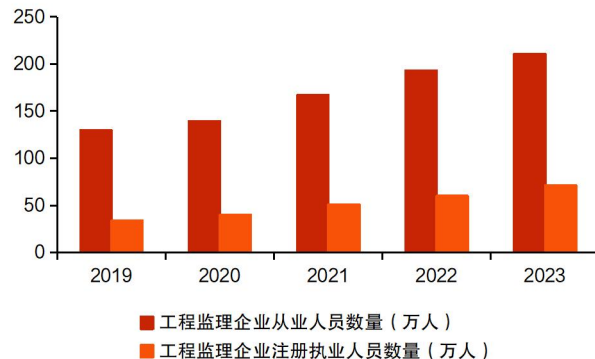
参考中诚咨询招股书、住建部公布的 2019-2023 年《建设工程监理统计公报》，我国建设工程监理企业数量由 8,469 家增至 19,717 家。同时，我国具有建设工程监理资质的企业全年监理收入由 2019 年的 1,486.13 亿元增至 2023 年的 1,676.4 亿元，呈增长态势。随着工程监理业务规模持续扩大，工程监理企业从业人员数量、注册执业人员数量也大幅增长。2019-2023 年我国建设工程监理企业从业人员数量由 129.57 万人增至 210.80 万人，其中注册执业人员由 33.70 万人增至 71.40 万人。

图表 20：2023 年我国建设工程监理企业增至 19717 家



资料来源：中诚咨询招股书、住建部、华源证券研究所

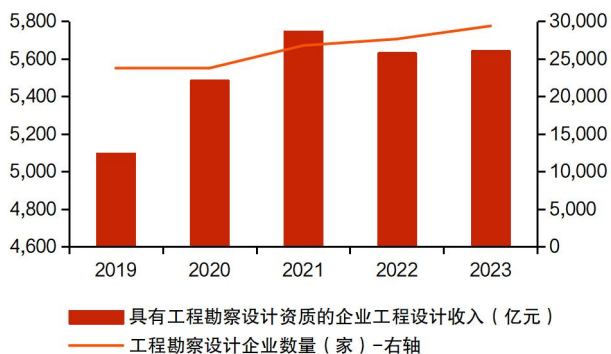
图表 21：2023 年我国建设工程监理企业从业人员数量增至 210.8 万人



资料来源：中诚咨询招股书、住建部、华源证券研究所

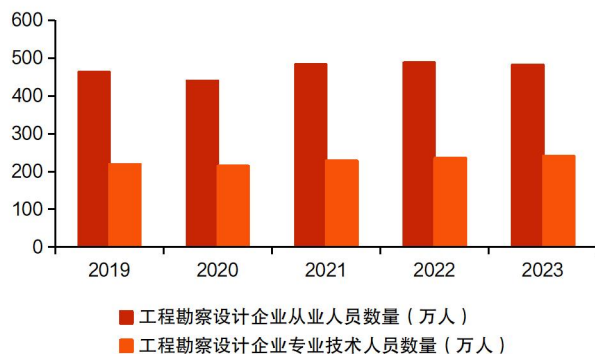
参考中诚咨询招股书、住建部公布的 2019-2023 年《工程勘察设计统计公报》，我国工程勘察设计企业数量由 23,739 家增至 29,352 家，总体呈上升的态势。同时，我国具有工程勘察设计资质的企业工程设计收入由 2019 年的 5,094.90 亿元增至 2023 年的 5,640.5 亿元，呈上升趋势。随着工程勘察设计业务规模持续增长，从业人员及技术人员规模稳步上升。2019-2023 年我国工程勘察设计企业的从业人员数量和专业技术人员总体呈上升趋势。截至 2023 年末，我国工程勘察设计企业从业人员为 482.70 万人，其中专业技术人员 240.70 万人。

图表 22：2023 年我国工程勘察设计企业增至 29352 家



资料来源：中诚咨询招股书、住建部、华源证券研究所

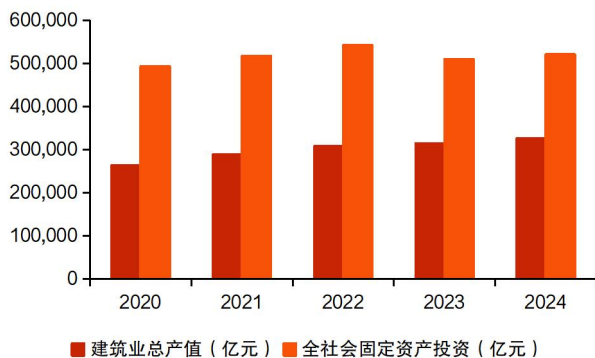
图表 23：2023 年我国工程勘察设计企业从业人员为 482.70 万人



资料来源：中诚咨询招股书、住建部、华源证券研究所

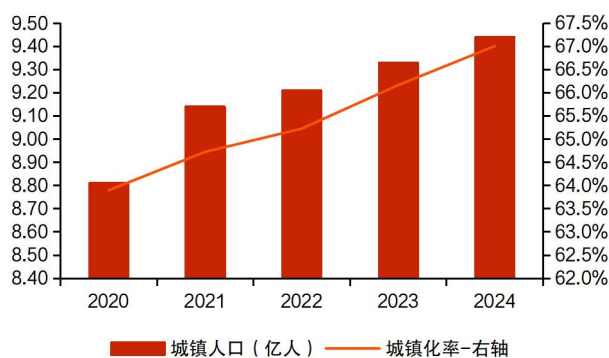
参考中诚咨询招股书、国家统计局公布数据，2020 年至 2024 年我国全社会固定资产投资完成额从 49.32 万亿元增至 52.09 万亿元，建筑业总产值从 26.39 万亿元增至 32.65 万亿元。我国交通、能源、水利等传统技术设施改造升级，5G、特高压、城际高速公路、大数据中心等新型基础设施布局建设步伐持续加快。在未来一段时间内，全国固定资产投资或将维持稳定增长趋势，为工程咨询服务业提供了广阔的市场空间。2020 年至 2024 年我国城镇化率由 63.89% 增加到 67.00%，城镇人口由 8.81 亿人增加到 9.44 亿人。随着我国城镇化率持续提升，人口持续向城镇集聚，以县城为重要载体的城镇化建设持续推进，相应固定资产投资不断增长，有望为工程咨询服务业带来发展机遇。

图表 24：2024 年我国建筑业总产值增至 32.65 万亿元



资料来源：中诚咨询招股书、国家统计局、华源证券研究所

图表 25：2020-2024 年我国城镇化率由 64% 增至 67%



资料来源：中诚咨询招股书、国家统计局、华源证券研究所

参考中诚咨询招股书，受我国工程咨询服务业产业体系发展路径的影响，我国工程咨询市场呈碎片化特点，行业内缺少能够提供工程全过程统一贯穿服务的企业。相比于欧美发达国家，我国工程咨询服务业在工程技术质量、管理组织效率、社会和经济效益等方面存在一定差距。随着我国建筑业持续发展，建筑工程技术、管理、法务等越来越复杂，工程建设方对于贯穿工程项目全过程、涵盖各专业的工程咨询服务形式的需求日益提升。同时，工程咨询服务业呈电子化、信息化发展趋势。大数据、云计算、物联网、人工智能、卫星定位等新

技术在工程咨询服务业内兴起。层出不穷的新型技术不断为工程咨询服务业赋能，并与工程咨询服务不断融合，促进行业持续转型。

3.2. 可比公司：主要包括青矩技术、国义招标等

公司具备显著竞争优势，主要体现在服务质量、专业团队、服务门类、品牌形象及客户资源五个方面。公司自主研发软件平台和 ISO 认证，持续提升服务品质，赢得广泛认可。公司依托高素质、经验丰富的专业人才队伍，在超高层建筑、五星级酒店等多个复杂工程领域积累丰富经验。公司服务门类齐全，深耕工程咨询全链条业务，形成涵盖造价、设计、监理、BIM、全过程咨询服务。多年的发展为公司树立了优质品牌形象，多次获评省市及行业荣誉，并在江苏省工程造价收入中持续保持领先地位；同时，公司与多家上市企业、政府单位建立了稳定合作关系，客户资源优质，为业务持续拓展和市场竞争提供坚实支撑。

图表 26：可比公司主要包括青矩技术、国义招标等

公司名称	中诚咨询	青矩技术	国义招标	招标股份	广咨国际
市场地位	2021 年至 2024 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 名和第 4 名；2023 年、2024 年招标代理机构综合评价位列苏州市第 2 名，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”；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	北京市工程造价咨询“2021 年收入百名企业”第二名	2020 年在中国招标代理行业百强榜单中位列第五名	中国招标代理机构综合实力百强、全国工程招标代理百强、中国交通建设优秀品牌监理企业、交通建设优秀监理企业	中国全过程工程咨询行业综合实力百强、中国招标代理行业综合实力百强
技术水平	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	截至 2022 年上半年末，拥有一级造价师 345 名、一级建造师 72 名、咨询工程师 52 名、监理工程师 56 名、一级建筑师 6 名	截至 2020 年末，拥有注册造价工程师 6 名、一级建造师 3 名、高级工程师及教授级高级工程师 6 名	截至 2021 年上半年末，拥有注册造价师 35 名、注册建造师 120 名、监理工程师 141 名、注册建筑师 4 名	截至 2021 年上半年末，拥有造价工程师 105 人、监理工程师 28 人、咨询工程师 79 人

资料来源：中诚咨询招股书、华源证券研究所

4. 申购建议：建议关注

公司通过开展全过程咨询服务和 BIM+服务,实现从单项专业服务提升为多专业集成化服务的模式创新,满足客户多样化的需求,逐渐承接更多大型项目,项目平均体量和利润有所提升。凭借良好的品牌形象、优质的服务品质,公司与下游行业的上市公司、大型民营企业、国家机关及事业单位建立了良好的合作关系,有利于公司业务持续稳定发展。截至 2025 年 10 月 24 日,可比公司 PE TTM 中值达 30X,建议关注。

图表 27: 可比公司 PE TTM 中值达 30X

公司名称	股票代码	市值/亿元	PE TTM	2024 年营收/亿元	2024 年归母净利润/万元	2024 年毛利率	2024 年净利率	2024 年研发费用率
青矩技术	920208.BJ	35.03	18.99	9.59	18,409.58	46.72%	19.10%	3.42%
广咨国际	920892.BJ	29.81	29.52	5.61	9,791.94	38.21%	17.46%	5.80%
国义招标	920039.BJ	20.32	43.60	3.27	5,563.82	44.98%	17.34%	5.92%
均值		28.39	30.70					
中值		29.81	29.52					
中诚咨询	920003.BJ	-	-	3.96	10,538.85	46.39%	26.64%	4.75%

资料来源: Wind、华源证券研究所 注: 数据截至 2025/10/24

5. 风险提示

宏观经济形势变化及政策变动风险: 公司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。公司服务于建筑业、科学研究和技术服务业、制造业、租赁和商务服务业等行业的企业、国家机关及事业单位,受国家宏观经济的影响较大。宏观经济的周期性波动、经济发展速度、国家对宏观经济的调控政策都可能对公司业务造成一定的影响。如果未来国家宏观经济形势及政策发生不利于本行业的变化,公司未来经营业绩将受到较大影响。

行业监管政策变动风险: 随着我国工程咨询服务业的不断发展,工程咨询监管体系趋于完善。目前,公司所处行业的主管部门包括住建部、发改委等。主管部门通过制定政策、规章、制度,对工程咨询服务业进行全方位监督管理,具体包括招投标管理、信息备案管理、企业资质监管、从业人员职业资格监管、安全生产监管等方面。公司高度重视主管部门相关监管政策变化情况,但若公司未能及时应对监管政策变化并调整服务方案,可能对公司经营业绩产生不利影响。

市场竞争风险: 公司业务涉及工程造价、招标代理、工程监理及管理、BIM 服务、工程设计、全过程咨询等多个领域,竞争对手众多,市场竞争激烈。随着公司业务覆盖区域的不断扩大以及新企业的不断进入,公司将可能面临更加激烈的竞争环境,从而面对较大的市场竞争风险。

证券分析师声明

本报告署名分析师在此声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，本报告表述的所有观点均准确反映了本人对标的证券和发行人的个人看法。本人以勤勉的职业态度，专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观的出具此报告，本人所得报酬的任何部分不曾与、不与、也不将会与本报告中的具体投资意见或观点有直接或间接联系。

一般声明

华源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告是机密文件，仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司客户。本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息撰写，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、意见及推测等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投资标的的邀请或向人作出邀请。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特殊需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。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。

本报告所载的意见、评估及推测仅反映本公司于发布本报告当日的观点和判断，在不同时期，本公司可发出与本报告所载意见、评估及推测不一致的报告。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。除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现，过往的业绩表现不应作为日后回报的预示。本公司不承诺也不保证任何预示的回报会得以实现，分析中所做的预测可能是基于相应的假设，任何假设的变化可能会显著影响所预测的回报。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告的版权归本公司所有，属于非公开资料。本公司对本报告保留一切权利。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修改、复制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。如征得本公司许可进行引用、刊发的，需在允许的范围使用，并注明出处为“华源证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权利。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。

本公司销售人员、交易人员以及其他专业人员可能会依据不同的假设和标准，采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论或交易观点，本公司没有就此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

信息披露声明

在法律许可的情况下，本公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司将会在知晓范围内依法合规的履行信息披露义务。因此，投资者应当考虑到本公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级说明

证券的投资评级：以报告日后的6个月内，证券相对于同期市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

买入：相对同期市场基准指数涨跌幅在20%以上；

增持：相对同期市场基准指数涨跌幅在5%~20%之间；

中性：相对同期市场基准指数涨跌幅在-5%~+5%之间；

减持：相对同期市场基准指数涨跌幅低于-5%及以下。

无：由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

行业的投资评级：以报告日后的6个月内，行业股票指数相对于同期市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

看好：行业股票指数超越同期市场基准指数；

中性：行业股票指数与同期市场基准指数基本持平；

看淡：行业股票指数弱于同期市场基准指数。

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。

本报告采用的基准指数：A股市场（北交所除外）基准为沪深300指数，北交所市场基准为北证50指数，香港市场基准为恒生中国企业指数（HSCEI），美国市场基准为标普500指数或者纳斯达克指数，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）。