

证券代码：002188

证券简称：\*ST 巴士

## 巴士在线股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2022-01

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	通过“巴士在线投资者关系”小程序参与互动交流的人员
时间	2022年2月18日 10:00-12:00
地点	巴士在线投资者关系小程序
上市公司接待人员姓名	董事长 顾时杰先生；董事、总经理 操维江先生；董事、副总经理、董事会秘书 徐振春先生；董事、财务总监 谢文杰先生；独立董事 邵毅平女士。
投资者关系活动主要内容介绍	<p>投资者通过网络向与会的上市公司接待人员进行提问，主要问题如下：</p> <p><b>问题一：近年来物业行业集中度快速提升，头部企业通过收并购提升规模，公司是否考虑兼并重组，提升自身管理规模？</b></p> <p>感谢您的建议。</p> <p><b>问题二：物业管理服务和案场服务毛利率分别增加了10%，19%，请问是什么原因，是否具备可持续性？</b></p> <p>您的问题，我们将会在年报问询函中做出回复，请您后续关注。</p> <p><b>问题三：报告期内其他业务收入3150万，同比增长467%，这块业务具体是什么？为何有大幅增长？</b></p> <p>您的问题，我们将会在年报问询函中做出回复，请您后续关注。</p> <p><b>问题四：董事会年度报告中提到 物业业务发展要发展一体两翼，请问具体的一体两翼的经营格局</b></p> <p>公司物业管理业务将以传统管理业务规模增长和服务水平提升</p>

为发展主体，以此带动以配套服务、案场服务增长的发展格局。

**问题五：请问除了物业这个业务，后期还有什么资产注入吗**

公司物业管理业务规模较小，盈利能力与行业龙头企业差距较大，公司2021年12月公告拟实施非公开发行A股股票方案，募集资金主要用于物业管理市场拓展项目、信息化及智能化升级项目及人力资源建设项目，公司将围绕物业管理主业，通过合理的区域布局加速外延扩张、提高区域内项目的布局密度，同时通过科技赋能传统物业服务，打造信息化服务、管理平台。

**问题六：贵公司的定向增发事项进展到哪一步了，预计何时可以完成呢？**

公司会根据进展及时履行信息披露义务，请见公司后续发布的公告。

**问题七：2021年公司64%的利润都来自于政府征迁的补偿款，不具备可持续性，请问公司接下来可持续发展的动力来源？**

上市公司的主营业务变更为物业管理服务，物业管理业务具有轻资产和现金流强劲的特点，符合上市公司未来业务发展方向。

**问题八：请问年报问询函回复工作是否顺利**

收到问询函后，公司高度重视，将加快相关工作进度。

**问题九：公司现在还叫巴士在线，和主营业务完全不匹配，好多人认为公司是个公交类的广告企业，董事会是否考虑更名，以更好的让人们了解公司。**

感谢您的建议

**问题十：请问领导，公司主营变更以来，面临的最大挑战是什么？**

鉴于上市公司原无直接的物业管理及相应配套服务的运营、管理经验，中天美好服务并入上市公司后，上市公司自身尚需时间积累相关行业的运营管理经验，存在一定的挑战。

**问题十一：公司上一年研发费用大幅上升，想了解下具体研发项目，项目进展如何，研发成果预计何时投入使用？**

感谢提问！具体研发投入的内容已在年报全文中披露，研发项目主

要为与物业配套智慧平台，为物业、业主、合作商提供社区生活服务解决方案，提升客户满意度和便捷增值服务，相关部分研发成果已在项目上逐步实施。

**问题十二：公司以后主业是不是围绕物业服务，目前市场占有率多少**

公司以物业管理服务为主营业务将继续发展，总体规模上与大型物业管理公司存在一定差距。

**问题十三：顾总，能否谈谈您对未来几年物业行业成长空间的看法？**

物业行业发展潜力巨大，未来市场前景广阔，仍处于发展的重要战略机遇期和窗口期，物业行业企业不断通过科技赋能传统物业服务，打造智慧化服务平台，通过物联网、云技术、大数据及人工智能的创新科技，实现社区数字化、线上化、数据化、智慧化，接口更多商业服务及公共服务。

**问题十四：现在很多传统的住宅物业企业逐渐在涉足非住领域，公司有无计划进入该领域？**

公司将视业务发展情况而定，感谢您的建议。

**问题十五：物管业务注入后，整合情况如何，原有的治理格局有何变化？**

公司获赠物业资产后制定了整合计划，主要包括机构设置、人员调整、制度建设、财务体系整合，达到了预期效果，总体上更符合上市公司治理规范要求。

**问题十六：2022 年计划新增多少物管面积？是否设立硬性指标，是否与高管考核挂钩？**

感谢提问！物管面积随着企业发展在持续增长中，公司内部管理以结果为导向，对相关人员进行业绩考核挂钩。

**问题十七：公司转为以物业管理为主营后，未来的发展规划是怎样的，短中长期的发展目标分别是什么？**

鉴于公司物业管理业务规模较小，服务水平及盈利能力与行业龙头企业差距较大，公司 2021 年 12 月公告拟实施非公开发行 A 股股票方案，募集资金主要用于物业管理市场拓展项目、信息化及智能化升级项目及

	<p>人力资源建设项目，公司将通过合理的区域布局加速外延扩张、提高区域内项目的布局密度，同时通过科技赋能传统物业服务，打造信息化服务、管理平台，并促进公司进行有效的协同管理，从而使得公司达到降本增效的作用，助力公司整体效益的高速增长，增进整体竞争优势。</p> <p><b>问题十八：请问是否有引进物业管理相关的高级人才？现有的物业管理人才团队情况是怎样的？</b></p> <p>目前公司物业管理团队情况符合公司发展现状，未来公司将市场变化和公司发展状况对管理人才进行统筹规划。</p> <p><b>问题十九：问询函预计是 2 月 21 回复深交所，是吗？相关工作推进正常吗</b></p> <p>收到问询函后，公司高度重视，将加快相关工作进度。</p> <p><b>问题二十：目前的物管业务主要集中在华东地区，在其它地区布局规划？</b></p> <p>公司业务优势区域深耕发展，其他地区视市场发展状况适时布局。</p> <p><b>问题二十一：你好顾总公司能否于 21 号之前回复问询函</b></p> <p>收到问询函后，公司高度重视，将加快相关工作进度。</p> <p><b>问题二十二：随着项目的增多，规模效益如何体现，中长期毛利率是否承压？</b></p> <p>公司物业管理规模及管理水平与行业前沿存在差距，公司将通过合理的区域布局加速外延扩张、提高区域内项目的布局密度，提高人均效能，同时通过科技赋能传统物业服务，打造智能化、信息化服务，使得公司达到降本增效的作用，助力公司整体规模效益。</p>
附件清单（如有）	
日期	2022 年 2 月 18 日