

股票代码：002188

股票简称：中天服务

中天服务股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2025-001

| | |
|----------------------|---|
| 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 | 线上参与中天服务 2024 年度报告网上业绩说明会的投资者 |
| 时间 | 2025 年 03 月 18 日（星期二）下午 15:00-17:00 |
| 地点 | “约调研”微信小程序 |
| 上市公司接待人员姓名 | 董事长：操维江先生 董事、总经理：傅东良先生 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 | 1、问：公司在 2024 年实现了营业收入 3.63 亿元，同比增长 6.80%，但净利润却大幅下滑。请问是什么原因导致了增收不增利的情况？是成本上升还是其他原因？ 答：利润的下滑主要原因是本年度投资者诉公司证券虚假陈述案件和解、计提等原因的非经常性损益所致。 2、问：由于地产行业下行，案场服务收入同比减少 35.34%，在当前地产市场环境下，公司对于案场服务及前介服务等非业主（地产商）服务业务未来有怎样的规划，是否考虑收缩或转型该业务？ 答：该业务与房地产行业具有高度相关性，案场及前介服务未来的业务规模下滑是必然的，但该业务仍为公司 |

业务的重要内容，公司不会主动考虑收缩。公司将通过产品服务、人员配置、设施升级以及形象提升等方面呈现案场服务差异，提高市场认可度。

3、问：公司在 2024 年提到了规范的成本控制体系，通过优化采购流程等方式降低成本。请问具体采取了哪些措施？未来还有哪些计划来进一步提升运营效率？

答：公司 2024 年控制成本的手段包括全面预算，区域集采，节能改造，增加智能化设备等，均获得一定的成效。2025 年公司将进一步加强优化前述措施，同时公司正在搭建业财一体化系统，投入使用后将提升管理效率。

4、问：公司 2024 年营收略增，扣非净利润大幅下降的具体原因？公司有无提升扣非净利润的系统方案及重点发力点？

答：利润的下滑主要由本年度投资者诉公司证券虚假陈述案件和解、计提等原因的非经常性损益所致。公司提出业态多样化发展方案，力争在营业规模扩张的同时逐步见底住宅服务占比，提升非住宅业态的服务规模占比。本报告期，公司拟在写字楼、政府办公楼、学校、医院、景区、商超、产业园、未来社区等多种类型进行了有效拓展。物业管理企业必须向着“大物业”运营模式，从单一的基础服务职能向多元化的专业职能服务发展，公司着手构建专业化服务团队，如多经服务公司、保安公司等，探索物业服务的发展新模式，进一步提升利润增长点。

5、问：2024 年公司的总资产同比增长 55.02%，但净利润却大幅下降。请问这种资产增长与利润下滑的背离现象如何解释？未来如何平衡资产规模与盈利能力？

答：2024 年总资产的增长主要来源于公司本期收到非公开发行募集资金所致。利润的下滑主要由本年度投资者

诉公司证券虚假陈述案件和解、计提等原因的非经常性损益所致。未来公司在以住宅物业管理为发展基石，通过加强管理能力，借助科技手段提升管理效率。一方面通过品牌强化、深耕优势区域、科技赋能等策略实现了业务稳步增长；另一方面通过外延式拓展参与市场化竞争。做到平衡资产规模与盈利能力相匹配。

6、问：公司业态多样化发展方案拟逐步降低住宅服务占比的原因？

答：中国住宅进入存量发展阶段，公司提出业态多样化发展方案，力争在营业规模扩张的同时逐步见底住宅服务占比，提升非住宅业态的服务规模占比，增加新的利润增长点。本报告期，公司拟在写字楼、政府办公楼、学校、医院、景区、商超、产业园、未来社区等多种类型进行了有效拓展。物业管理企业必须向着“大物业”运营模式，从单一的基础服务职能向多元化的专业职能服务发展，公司着手构建专业化服务团队，如多经服务公司、保安公司等，探索物业服务的发展新模式。

7、问：公司提到将以‘注重服务、夯实能力、深耕区域、创优品牌’为发展思路。请问在 2025 年及未来，公司有哪些具体的业务拓展计划和战略目标？

答：物业管理企业必须向着“大物业”运营模式，从单一的基础服务职能向多元化的专业职能服务发展。公司拟在写字楼、政府办公楼、学校、医院、景区、商超、产业园、未来社区等多种类型进行有效拓展。公司着手构建专业化服务团队，如多经服务公司、保安公司等产业，探索物业服务的发展新模式，进一步提升利润增长点。公司以“质感生活家”为品牌理念，致力于提供高品质、高效率的服务。优化流程、提升服务质量、形成地域品牌优势。针对不同项目和业态的差异，公司拟制

定了针对性服务体系，分级管理，强化品牌优势。借助科技赋能智能化设备提升增值服务。进一步提升品牌优势。

8、问：请问 2024 年公司应收账款从 7270.98 万元增加至 1.07 亿元，增幅达 47.75%，这对公司资金回笼和现金流状况影响较大，公司采取了哪些措施来加强应收账款管理，降低坏账风险，确保资金正常周转？

答：随着公司经营规模的持续增加，应收账款金额相应增长。2024 年受市场经济整体环境影响，公司加大了项目管理人员考核和激励力度，同时注重提升项目服务水平、项目现场智能化自动化设备的体验感等措施，获得业主的认可。对于长期未收款物业费，通过物业法律宣贯，必要时采取相应诉讼形式。目前公司资金周转正常。

9、问：公司年报及决算报告均提及公司物业费的收缴率下降，导致了公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少，应收账款较上年同期大幅增加。截止 2024 年 12 月 31 日，住宅项目当年物业费收缴率及下降的幅度？物业费收缴率下降的具体原因及公司的对策？日常物业费催收的主要手段和效果评估？

答：随着公司经营规模的持续增加，应收账款金额相应增长。2024 年受市场经济整体环境影响，物业费收缴率有所波动，同时项目业态、交付时点的不同以及差异等因素影响，综合收缴率较往年下降 2%左右。针对收缴率下降事项，公司加大了项目管理人员考核和激励力度，同时注重提升项目服务水平、项目现场智能化自动化设备的体验感等措施，获得业主的认可。对于长期未收款物业费，通过物业法律宣贯，必要时采取相应诉讼形式。

10、问：中天服务公司业务单一，公司领导有没有从长远发展的角度考虑，计划拓展业务或投资新的领域来保

证公司的长足发展，不断提高公司的盈利水平。

答：中国住宅进入存量发展阶段，公司提出业态多样化发展方案，力争在营业规模扩张的同时逐步见底住宅服务占比，提升非住宅业态的服务规模占比。本报告期，公司拟在写字楼、政府办公楼、学校、医院、景区、商超、产业园、未来社区等多种类型进行了有效拓展。物业管理企业必须向着“大物业”运营模式，从单一的基础服务职能向多元化的专业职能服务发展，公司着手构建专业化服务团队，如多经服务公司、保安公司等，探索物业服务的发展新模式。

11、问：公司在住宅物业管理的基础上，也在探索多元化的业态。请问目前进展如何？未来有哪些新的业态计划？

答：中国住宅进入存量发展阶段，公司提出业态多样化发展方案，力争在营业规模扩张的同时逐步见底住宅服务占比，提升非住宅业态的服务规模占比。本报告期，公司拟在写字楼、政府办公楼、学校、医院、景区、商超、产业园、未来社区等多种类型进行了有效拓展。物业管理企业必须向着“大物业”运营模式，从单一的基础服务职能向多元化的专业职能服务发展，公司着手构建专业化服务团队，如多经服务公司、保安公司等，探索物业服务的发展新模式。

12、问：公司提到在某些专业领域（如智能化技术、检测维修、新业态管理等）的人才储备相对不足。请问公司未来如何解决这一问题，以支持业务的持续发展？

答：公司为了能解决人才储备相对不足的问题，从内外两方面着手解决。一方面从内部人才梯队中，加强“选、育、用、留”的队伍建设，匹配公司发展过程中，培育新领域业务合适的管理人员；另外一方面通过实施“核

| | |
|----------|---|
| | <p>心人才计划”，通过多渠道开展人才招聘，外聘成熟的管理人员。另外，随着公司品牌的逐步提升，也有利于吸引相关的业务人员加入公司。</p> <p>13、问：展望 2025 年，公司在提升盈利能力、优化业务结构、加强品牌建设等方面有哪些具体的目标和规划，将采取哪些措施来实现这些目标，以回报投资者的信任？</p> <p>答：公司主要从预算控制成本，加大业务开拓提升规模，多元化探索高毛利率的业态，加强应收账款的催收，优化管理标准等方面提升盈利能力。随着中国房产存量市场的到来，公司通过市场竞争、城市合伙人形式承接多样化的业务，以减少业态单一的风险，公司也已经逐步增加了写字楼、政府办公楼、学校、景区、商超、产业园、未来社区等业态。品牌建设方面，公司深耕优势区域，通过服务提升品质，以业主满意度为服务目标，同时通过提升业务规模增加影响力，树立区域内的品牌和口碑。</p> <p>14、问：目前公司还有多起证券虚假陈述责任纠纷尚未审理，这对公司经营业绩和声誉存在潜在影响，公司在应对这些诉讼案件上有哪些具体策略，如何最大程度减少其对公司的负面影响？</p> <p>答：公司自应对该类诉讼以来，公司聘请了专业的律师团队进行应对，目前该类诉讼已经形成判例，基本形成判决结果的锚点，公司在收到相应的案件时进行基本准确计提预计负债，合规及时进行信息披露，最大程度的保护投资者利益。</p> |
| 附件清单（如有） | 无 |
| 日期 | 2025 年 03 月 18 日 |