

证券代码：002188

证券简称：中天服务

公告编号：2023-012

中天服务股份有限公司 2022 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	中天服务	股票代码	002188
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更前的股票简称（如有）	巴士在线		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	徐振春	张晓艳	
办公地址	浙江省杭州市上城区之江路 1300 号中天钱塘银座 4 层 419 室	浙江省杭州市上城区之江路 1300 号中天钱塘银座 4 层 419 室	
传真	0571-86038115	0571-86038115	
电话	0571-86038115	0571-86038115	
电子信箱	stock002188@vip.163.com	stock002188@vip.163.com	

2、报告期主要业务或产品简介

2022 年公司持续发展物业服务业务，以成为区域性品质领先的物业服务企业为目标，面对房地产市场加速下行的不利局面，公司积极拓展主业规模，进一步提升服务品质，本年度主营业务的收入、利润均出现了明显的增长。

报告期，公司合并报表范围内实现营业收入 3.06 亿元，同比增长 11.82%；实现归属于上市公司股东的净利润 6,162.92 万元，同比下降 58.75%，归属上市公司股东扣非后的净利润 3,342.41 万元，同比增长 441.33%；报告期末总资产 2.51 亿元，同比下降 13.47%；归属于上市公司股东的净资产为 1.13 亿元，同比增长 119.27%。

(1) 主要业务：公司的主营业务为物业管理服务。报告期，为与公司主营业务相匹配，更好的体现公司目前的业务发展方向，公司将公司全称变更为“中天服务股份有限公司”、股票简称变更为“中天服务”。

(2) 主要产品及用途，经营模式：公司物业管理服务的主要经营模式是通过市场化竞争获取物业管理项目，开展基础物业管理服务，并围绕业主、房地产开发商等用户需求提供综合配套服务及增值服务，主要服务内容分为：物业管理及配套服务、案场服务：

a、物业管理及配套服务：为住宅类和非住宅类的物业业主提供相关的物业管理及配套服务收取费用，服务的内容包括传统物业管理和专业化配套的增值服务，传统物业管理服务主要为保安、保洁、停车管理、绿化养护等，专业化配套的增值服务主要为综合管理、秩序维护、工程维护、社区商业采集、场租、停车管理、家政服务、资产运营、车位经纪等；

b、案场服务：为房地产商的售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁等服务。

(3) 报告期内，公司积极外拓业务，做大物业管理规模；探索发展其他增值服务业务，拓宽盈利渠道；利用智慧科技手段，提升管理品质。

a、公司 2022 年物业在管规模 849 万方，主营业务收入 2.95 亿元，较 2021 年在管规模增长 20.42%，主营业务收入增长 21.17%，管理规模和业务收入呈现较快的增长态势。

b、传统物业管理服务是公司发展的压舱石，公司在稳盘的同时，积极开拓新的增值服务内容，探索新业务模式。公司积极开拓资产经纪、美居、社区配套、空间运营、到家服务等业务，并尝试养老服务业务，增值业务不仅提升了客户的服务体验，而且为公司业绩提升做出贡献。

c、报告期内，随着公司品质化发展战略的不断推进，公司的市场形象和美誉度也在提升。公司通过加强品质管理巡检、400 客户热线等传统形式推进品质提升。同时，公司还通过提升技术力量，改造物业管理的硬件设施、开发智能化的服务软件等优化服务手段，提高服务效率。

(4) 虽然公司积极开拓市场，提升业务规模，但市场占有率较低，规模与行业内上市公司差距较大，与物业企业的头部公司仍无法相比。公司将充分利用非公开发行股票募集资金投资项目的契机，逐步提高服务品质，优化业务结构，提升智能化信息水平，力争成为区域性品质领先的物业服务企业。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产	251,235,379.21	290,358,824.95	-13.47%	159,768,048.11
归属于上市公司股东的净资产	113,092,657.36	51,576,426.70	119.27%	-97,837,185.02
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	306,314,999.15	273,947,437.76	11.82%	168,290,470.64
归属于上市公司股东的净利润	61,629,202.04	149,413,611.72	-58.75%	-111,332,770.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	33,424,110.66	6,174,429.65	441.33%	-24,291,416.27
经营活动产生的现金流量净额	-28,442,485.84	68,114,967.63	-141.76%	3,322,662.91
基本每股收益（元/股）	0.21	0.51	-58.82%	-0.377
稀释每股收益（元/股）	0.21	0.51	-58.82%	-0.377
加权平均净资产收益率	74.80%	-645.96%	720.76%	-307.21%

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	64,922,697.03	72,748,092.65	74,298,046.97	94,346,162.50
归属于上市公司股东的净利润	34,353,275.99	8,267,199.56	5,787,714.20	13,221,012.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	7,330,358.26	7,889,846.46	5,575,988.82	12,627,917.12
经营活动产生的现金流量净额	-64,879,895.24	13,534,071.54	-9,413,612.29	32,316,950.15

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

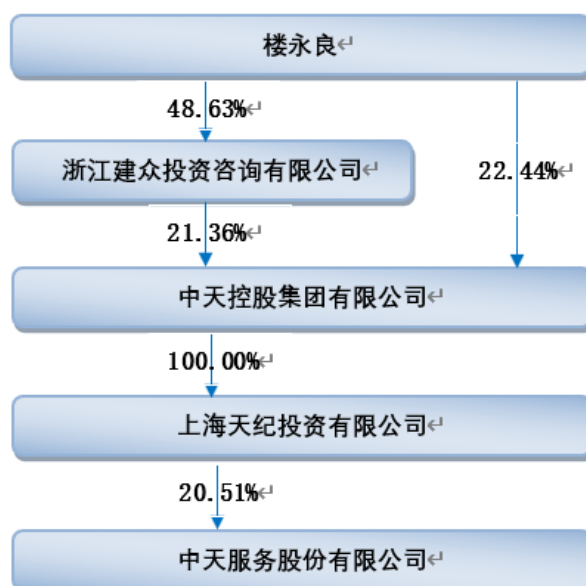
报告期末普通股股东总数	28,278	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	26,064	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
上海天纪投资有限公司	境内非国有法人	20.51%	60,013,002	0			
周旭辉	境内自然人	5.60%	16,390,777	16,390,777	质押	16,390,777	
					冻结	16,390,777	
深圳市佳银资产管理有限公司	境内非国有法人	2.82%	8,260,685	8,260,685	质押	8,260,685	
武汉睿福德投资管理中心(有限合伙)	境内非国有法人	2.76%	8,086,591	0			
深圳市盛世景投资有限公司—深圳前海盛世轩金投资企业(有限合伙)	其他	2.56%	7,500,000	7,500,000			
浙江海洋力合资本管理有限公司	境内非国有法人	2.05%	6,000,000	6,000,000			
中麦控股有限公司	境内非国有法人	1.81%	5,306,115	5,306,115	质押	1,341,115	
					冻结	5,306,115	
上海瑞点投资管理有限公司	境内非国有法人	1.56%	4,560,000	0			
葛伟	境内自然人	1.41%	4,126,666	0			
胡兴航	境内自然人	1.26%	3,700,000	3,700,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于一致行动人。						

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

□适用 □不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

1、经深圳证券交易所核准，公司股票交易自 2022 年 6 月 23 日开市起撤销退市风险警示及其他风险警示，公司的股票简称由“*ST 巴士”变为“巴士在线”；公司股票交易价格的日涨跌幅限制由“5%”变更为“10%”。

2、为与公司主营业务相匹配，更好的体现公司目前的业务发展方向，公司将公司全称变更为“中天服务股份有限公司”、股票简称变更为“中天服务”。变更公司名称及证券简称事项经 2022 年 8 月 1 日召开的 2022 年第二次临时股东大会批准，相关工商变更登记手续办理完成后，于 2022 年 8 月 30 日正式启用新的公司全称和证券简称。

3、公司拟以非公开发行的方式向控股股东上海天纪投资有限公司发行股票募集资金，募集资金总额不超过 16,729.60 万元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于物业管理市场拓展项目、信息化与智能化升级项目、人力资源建设项目及补充流动资金。本次非公开发行股票事项于 2022 年 1 月 5 日经公司股东大会批准。2022 年 11 月 7 日，公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理单》。2022 年 11 月 21 日，公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》。公司收到反馈意见后，积极会同相关中介机构对反馈意见所列的问题进行了逐项核查和落实，并就反馈意见进行逐项回复。相关回复公司及时履行了信息披露义务并按时报送了中国证监会。

根据近期下发全面实施注册制的相关规定，公司本次非公开发行股票事项需获得深交所审核通过后提交至中国证监会进行注册登记，能否获得深交所审核通过、中国证监会注册成功均存在不确定性。

4、诉讼事项：

具体诉讼事项，详见 2022 年度报告全文，第六节重要事项之十一重大诉讼、仲裁事项。

中天服务股份有限公司

法定代表人：_____

操维江

2023年3月18日