

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：2023-001

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	线上参与公司中天服务 2022 年度网上业绩说明会的投资者
时间	2023 年 04 月 07 日（星期五）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：请问管理层对 2023 年的物业管理行业趋势怎么看？ 答：1、国家产业政策的支持为物业管理行业的发展指明了方向、促进了物业管理行业向高品质持续发展，给物业管理行业创造了产业发展的良好机遇。物业管理行业是现代化城市管理的重要组成部分，与人民生活息息相关，因此受到国家产业政策的鼓励和支持。近年来，国家陆续出台了一系列产业政策为物业管理行业提供了良好的政策环境，将包含物业在内的服务业作为加快生活性服务业品质化发展重要方向，进一步将物业管理作为城市治理、社会治理的重要组成部分。2、物业管理行

业市场规模持续增长。随着房地产下行趋势收窄及房企信用风险缓释，市场供需两端政策持续深化，物业行业的市场规模仍处于持续增长过程中；3、行业集中度将进一步提升。中国指数研究院数据显示，在管理规模加速扩张的带动下，虽然物业服务企业数量仍有增加，但物业管理行业的集中度仍逐年提升，市场份额逐渐向优质企业集中，行业集中度明显提升。

2、问：能否介绍一下公司今年的资本开支计划？收并购上是否有动作？

答：公司 2023 年以提升主营业务规模、提高服务品质为主要工作目标，感谢关注。

3、问：养老服务方面公司具体有什么措施和规划？

答：如年报中所述，养老业务是公司计划尝试的业务，但处于摸索阶段，公司将通过前期调研论证后，逐步制定符合实际的措施。

4、问：去年物业管理业务毛利率有一定下滑，请教管理层这背后的原因是什么？公司有没有具体举措去提升毛利率？

答：2022 年度物业管理业务毛利率的下滑：一是受房地产市场环境影响，物业行业整体盈利水平受到一定冲击；二是为了提升公司品牌形象，公司对物业服务品质进行了提升，增加了成本投入。计划举措：公司计划通过智能化、信息化的投入提升管理效率降低成本；另外公司对非住宅业务区分服务标准及收费标准，同时对投入成本进行了优化。

5、问：请问今年公司想把物业管理规模做到多少方？收入跟利润方面有何提升计划？

答：公司将积极围绕制定的工作目标实施业务拓展计划，请及时关注公司信息披露。在提升收入与利润方面

	<p>措施，除了增加在管规模之外，还需在提高城市密度、智能化信息化提升、提高管理效率方面做更多的努力。</p> <p>6、问：我们看到公司的三费都有一定程度的下降，请问公司是否有采取具体的管控措施？</p> <p>答：主要系公司资金存款利息收入增加及以及控股股东借款本金减少利息降低；公司诉讼案件减少相关费用降低所致。</p> <p>7、问：公司 2022 年物业管理费收缴率如何？2023 年资金安全怎么把控？</p> <p>答：2022 年物业管理收缴率整体与行业保持一致，公司严格按照财务制度对资金安全进行资金管理。</p> <p>8、问：联每户智慧平台目前进展？预计多久可以上市？</p> <p>答：联每户已推出“美好优生活” app，并已在项目中落地，目前在进一步优化完善功能。</p> <p>9、问：可以分享一下 2023 年的业绩指引以及对自身的实力、排名方面的目标吗？</p> <p>答：公司目前与行业头部企业的差距仍较大，公司将通过拓展规模、提升品质、提高智能化等提升行业地位。</p> <p>10、问：增值服务今年是否会有大的一个发展？增长目标有吗？</p> <p>答：具备一定规模的物业企业在稳盘的同时，积极尝试增值服务的新模式，公司也在积极探索和发展。</p>
附件清单（如有）	
日期	2023 年 04 月 07 日