

证券代码：002367

证券简称：康力电梯

康力电梯股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2025-003

投资者关系活动类别	☒ 特定对象调研 ☐ 分析师会议 ☐ 媒体采访 ☐ 业绩说明会 ☐ 新闻发布会 ☐ 路演活动 ☐ 现场参观 ☐ 其他
参与单位名称及人员姓名	高盛中国：杜茜 Goldman Sachs: Daniela Costa Hel Ved Capital：杨阳 招商基金：王奇超 JP Morgan：陈炳宏 3W Fund：刘昊聪 磐泽资产：熊威明 等机构代表共 14 位
时间	2025 年 6 月 4 日
地点	公司会议室
上市公司接待人员姓名	投资者关系代表：罗成斌、俞 浩
投资者关系活动主要内容介绍	典型问题如下： 1. 更新改造市场发展情况。 据不完全统计统计，使用年限超过 15 年的老旧电梯超过 100 万台，超期服役的老旧电梯数量还会持续攀升，故障率、安全性问题日益突出。2024 年以来，国家发改委、财政部出台了加大设备更新的行动方案和实施方案，市场监督管理总局、各省市也纷纷发布了针对老旧电梯更新改造的行动计划，特别是纳入超长期国债资金支持有力的推动了电梯更新改造的实施。2024 年纳入超长期国债资金支持的项目约 4.1 万台，2025 年目

	标 6 万台，在政策的催化下，随着更新改造技术规范、实施流程、资产筹措等的日益完善，更新改造需求预期将会快速释放。 2、房地产行业发展形势及对电梯总体发展趋势的展望。 2024 年，房地产市场需求总量进一步下降，新建商品房销售金额跌破 10 万亿元，调控政策向促进房地产“止跌回稳”转向，房地产行业进入“严控增量、优化存量、提高质量”的去库存周期。从 2025 年 1-4 月房地产市场销售数据来看，新建商品房销售面积和销售金额同比下降 2.8%和 3.2%，降幅同比大幅收窄，政策效果初显。但目前房地产市场的回暖还是阶段性和局部性的，以核心城市企稳为主，全面回稳需要结合宏观经济的整体向好及居民就业和收入预期的持续改善来夯实。 总体而言，电梯行业下游需求结构发生显著变化。房地产市场需求总量持续下滑，但新的《住宅项目规范》实施后电梯配比将进一步提升，细分领域如工业地产、文旅景区、别墅梯/家用梯的需求兴起以及海外市场将会对冲一部分房地产领域下滑影响。同时行业正处于大规模更新改造的起点，电梯行业将呈现增量市场下行与存量市场向上交织的新变局时期，总体市场规模将逐步趋于稳定。 3. 今年以来新梯市场价格竞争如何？ 今年 1-4 月份，房屋新开工面积同比下降 23.8%，新梯需求总量的下降导致目前新梯订单的价格竞争依然激烈。 4. 当前房地产客户和政府客户的付款情况如何，公司应收账款风险？ 总体而言，政府公建项目付款总体正常，房地产客户的流动性仍然紧张。 公司高度重视现金流管理，通过加强对客户信用风险的识别和分级管理，严控合同质量和合同节点管理，有效控制应收账款风险。在客户选择上，加大对国央企、地方城投、优质民
--	---

	企的开发力度，通过优化代理商政策和加强核心代理商开拓，提升代理销售占比；对于逾期应收账款，积极与客户磋商还款安排，包括以房抵债等多种形式降低损失。2024 年公司销售回款率 125.91%，截止期末公司应收账款余额较期初下降 1.96%。 5. 电梯后市场竞争格局，为何整机厂的自维保比例不高？ 电梯后市场业务包括维保、修理、配件、更新改造等。分业务来看，电梯维保、修理的市场集中度较低，第三方维保企业数量众多，以维保台量在 5,000 台以内的小型企业为主，合计市场份额占比超过 60%；更新改造业务还是以整机厂商为主，竞争格局与新梯业务类似。 维保业务中，整机厂的自维保比例低，一方面与在过去二十多年房地产新梯需求飞速发展过程中部分企业自身的战略选择有关；另一方面，维保市场分散，物业更换维保单位的成本较低，导致用户粘性不高。相对来说，国际品牌在内部管理上对自维保比例的要求更高些，但现在市场竞争压力大，相互之间争夺跨品牌维保的项目情况也持续在加深。主要的整机企业均在加大对后市场业务的开拓和资源投入。 6. 公司后市场业务收入占比，在后市场业务方面的规划？ 2024 年公司安装及维保业务收入占比 15.39%。 公司在深耕新梯业务的同时，持续推动在后市场领域的业务发展，聚力做大第二增长曲线。具体举措上：（1）提升后市场业务部门定位，从“服务中心”提升为“利润中心”，针对性调整组织结构，加大专业人才引进力度，提升面向市场和客户的经营能力；（2）完善全品牌的更新改造技术方案，在服务支持、人员培训、激励政策、信用政策等全方位为合作伙伴提供技术和平台支撑；（3）业务拓展上，尝试通过合资合作方式，加强与战略客户、合作伙伴全生命周期的业务合作，打造“新梯+服务”的长期、可持续发展的业务模式。
--	---

	7. 特种设备监察条例修订稿中关于维保的要求变化对行业的影响？ 市场监管总局于 2025 年 1 月发布《特种设备安全监察条例（送审修订稿）》征求意见稿，并向社会公开征集意见。此前，2024 年 7 月也进行过一轮征求意见，重点围绕电梯维保周期调整（如删除原“15 天维保一次”的强制要求）等内容。根据修订流程，若修订稿通过审议并正式发布，预计最早于 2026 年实施。目前还不确定能否所有条款均得到修订通过；且客户对于维保效果及电梯运行安全性也有自身的需求，尚不能判断如最终实施，对电梯维保的管理模式、维保方式、成本和效率的影响。公司的后市场业务团队始终积极关注维保模式转变的行业动态。 接待过程中，公司接待人员严格按照信息披露有关的规定，与投资者进行了充分的交流与沟通。没有出现未公开重大信息泄露等情况。
附件清单（如有）	
日期	2025 年 6 月 5 日