

证券代码：002188

证券简称：中天服务

公告编号：2026-005

中天服务股份有限公司 2025 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

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损

经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2025 年度实现归属于上市公司股东的净利润 32,078,554.72 元，母公司净利润 5,069,980.41 元。截至 2025 年 12 月 31 日，公司合并报表未分配利润-1,864,559,525.03 元，母公司报表未分配利润为-2,039,440,442.40 元。

鉴于报告期末公司合并报表及母公司报表未分配利润均为负值，公司拟定 2025 年度利润分配预案为：2025 年度不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

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		
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

报告期内，公司在稳固基础物业服务基本盘的同时，非住业态服务规模稳步提升，加大社区增值服务布局力度，逐步降低单一住宅业态依赖，推动营收结构多元化；运营效能提档升级，加快智慧物业系统落地，推进服务标准化、精细化管理建设，优化人员与资源配置，缓解人力成本高企压力；管控体系日趋完善，依托专业化运营优势，强化区域项目集约化管理，深耕环杭优势区域，提升项目密度与品牌辐射力，筑牢市场化竞争根基。

2025 年度，公司合并报表实现营业收入 4.02 亿元，同比增长 10.70%，经营规模保持稳步提升；归属于上市公司股东的净利润 3,207.86 万元、扣除非经常性损益后的净利润 2,708.61 万元，同比分别增长 353.07%、4.13%；总资产 6.10 亿元、归属于上市公司股东的净资产 3.54 亿元，同比分别增长 22.16%、17.37%；营收利润持续增长，整体经营状况保持良好。

(1) 公司从事物业管理与生活服务相关业务，核心服务覆盖住宅、写字楼、政府办公楼、学校、医院、产业园等多元业态，主要分为基础物业服务与增值服务两大板块。基础物业服务为核心业务，聚焦“四保一服”核心内容，即安保巡查、环境保洁、设施设备维修养护、绿化管护与客户综合服务，为业主及使用方提供安全、整洁、有序的空间运维保障，筑牢居住与办公基础环境；以及面向地产开发端的案场服务、前期介入服务等。增值服务围绕业主多元需求延伸布局，涵盖社区到家服务、美居服务、社区养老、社区团购、资产运营等生活类服务进一步拓宽服务边界、满足全周期生活与商用配套需求，实现物业服务从基础保障向品质生活升级的跨越，践行“让服务更有温度，让生活更具质感”的服务承诺。

(2) 公司采用市场化竞标为主的业务拓展模式，通过公开招投标、协议洽谈等合规方式获取物业服务项目，与业主方、业委会或委托方签订正式服务合同，依照合同约定提供标准化、定制化物业服务并收取相应服务费用。运营管理端推行“区域深耕+分级管控+智慧赋能”的一体化运营模式，依托高效信息化管理系统实现业财融合、流程闭环与费用管控优化，同时推行分层定制化服务，精准适配多元业态、各类客群的差异化需求，兼顾服务品质提升与运营效率增效，实现精细化、规范化运营。

(3) 报告期内，公司深耕物业服务主业，多措并举筑牢经营根基，业绩驱动因素主要体现在以下方面：

a、区域深耕赋能规模扩容：公司持续深耕浙江环杭等优势区域，依托区域品牌口碑与服务能力稳步推进项目拓展，在管物业面积实现增长，带动基础物业服务收入稳步攀升，筑牢公司业绩增长的基本盘，强化区域集约化经营护城河。

b、增值服务拓宽增收渠道：公司探索社区增值产品品类，深挖社区场景消费潜力，推动资产运营、美居服务、未来社区、社区养老等业务增量，成为公司营收的重要补充，优化整体营收结构。

c、降本增效提升盈利水平：针对行业运营成本高企的共性难题，公司合理外包非核心业务，优化人员与资源配置，精细化管控各项运营成本，切实提升运营效能与盈利空间，实现提质增效与稳健经营的平衡。

d、品质护航现金流稳定：公司严守服务标准，极力提升服务品质与业主满意度，维持物业费收缴率稳定，保障经营现金流稳定充裕，为公司业务拓展、开展智能化转型等各项工作推进提供资金支撑，助力打造“区域领先、行业知名的美好生活服务运营商”的发展目标。

(4) 结合行业发展格局与自身经营现状，公司仍存在一定竞争短板，需持续优化补齐。

a、全国化布局不足：相较于头部物业企业，公司跨区域扩张步伐偏缓，市场渗透范围局限于核心优势区域，全国性品牌认知度与市场影响力有待提升；

b、业态布局与专业能力待补强：业态覆盖广度仍有拓展空间，局限于住宅、普通商住等常规业态，针对高端商业、新兴产业园区等细分业态的服务经验与专业能力有待进一步提升；专业度更高细分领域，如设备维护、社区服务等延伸领域服务能力仍不足。

c、人力资源发展现瓶颈：物业行业劳动密集属性凸显，人力成本刚性上涨，核心人才储备不足，在一定程度上制约了公司服务创新升级与规模化扩张步伐。

d、智能化水平有待提高：面对行业的劳动力成本高企和用工风险增加压力，公司积极探索智能化信息化的投入，但受制于利润压力、智能化替代人工的成熟度不足等因素，仍无法有效缓解人力相关的不足。

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

	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产	610,169,495.56	499,483,944.22	22.16%	322,209,798.90
归属于上市公司股东的净资产	354,308,864.16	301,868,314.42	17.37%	131,973,243.30
	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入	401,811,411.86	362,957,661.07	10.70%	339,843,306.63
归属于上市公司股东的净利润	32,078,554.72	7,080,204.44	353.07%	20,219,809.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	27,086,102.95	26,012,421.06	4.13%	36,747,300.22
经营活动产生的现金流量净额	6,753,450.96	-25,457,215.88	126.53%	43,924,980.27
基本每股收益（元/股）	0.10	0.02	400.00%	0.07
稀释每股收益（元/股）	0.10	0.02	400.00%	0.07
加权平均净资产收益率	10.09%	4.75%	5.34%	16.41%

(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	96,153,103.25	100,938,916.46	101,352,847.46	103,366,544.69
归属于上市公司股东的净利润	9,543,230.79	9,083,577.18	3,834,512.63	9,617,234.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,241,470.52	8,755,214.39	2,741,244.71	6,348,173.33
经营活动产生的现金流量净额	-17,018,556.01	-2,142,890.05	-29,003,885.04	54,918,782.06

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	32,854	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	20,253	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（不含通过转融通出借股份）							
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	28.91%	94,578,291	34,565,289	不适用	0	
蒋键	境内自然人	2.53%	8,260,685	8,260,685	不适用	0	
武汉睿福德投资管理中心（有限合伙）	境内非国有法人	2.47%	8,086,591	0	不适用	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	2.29%	7,500,000	7,500,000	不适用	0	
浙江海洋力合资本管理有限公司	境内非国有法人	1.83%	6,000,000	6,000,000	不适用	0	
中麦控股有限公司	境内非国有法人	1.57%	5,141,115	5,141,115	质押 冻结	1,341,115 5,141,115	
胡兴航	境内自然人	1.13%	3,700,000	3,700,000	不适用	0	
罗蓓文	境内自然人	0.95%	3,110,039	0	不适用	0	
鲁俊涛	境内自然人	0.78%	2,555,800	0	不适用	0	
林东升	境内自然人	0.66%	2,153,100	0	不适用	0	
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。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东鲁俊涛通过长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 2,055,800 股，通过普通证券账户持有公司股票 500,000 股，合计持有公司股票 2,555,800 股。						

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

(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

无

中天服务股份有限公司

法定代表人：_____

操维江

2026年4月27日