

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：2026-001

<b>投资者关系活动类别</b>	<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）
<b>参与单位名称及人员姓名</b>	线上参与中天服务 2025 年度报告网上业绩说明会的投资者
<b>时间</b>	2026 年 05 月 18 日（星期一）下午 15:00-17:00
<b>地点</b>	“约调研”微信小程序
<b>上市公司接待人员姓名</b>	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、财务总监：徐振春先生 独立董事：傅震刚先生
<b>投资者关系活动主要内容介绍</b>	<p>1、问：领导好，公司去年整体净利润实现大幅增长，但扣非主营业务利润增长幅度偏低，利润增长更多依靠非经常性收益拉动，想了解公司主营业务实际经营状况以及内生盈利增长潜力如何</p> <p>答：公司 2025 年归母净利润大幅增长但扣非净利润增幅不大，主要原因是去年同期与证券虚假陈述相关的非经业务金额较大所致。公司主营业务整体上保持稳定增长态势。公司当前仍以物业管理为主，通过区域深耕、拓展增值服务、降本增效、狠抓现金流等举措，筑牢市场根基，实现公司稳健发展。</p> <p>2、问：结合当前物业服务行业整体发展趋势与市场环境，想请教下管理层对 2026 年公司整体经营形势的判</p>

断，以及全年业绩发展的核心经营思路与重点工作方向，谢谢

答：公司年度的市场拓展策略保持稳定性和连续性，即“聚焦区域深耕，着力有效规模”，聚焦在已有管理项目的区域深耕，以在管项目品质服务口碑打造、基层治理联动关系深化为基础，向周边项目延伸服务触角，积极扩大规模。同时强调规模的有效性和严格风控，从投资调查全面性、测算准确性、关键条款利弊等多方面加强风控，规避新增风险，确保增项目增效益。整体市场拓展目标：保障效益、保持增速、保证净增长。

3、问：公司上线的智慧物业相关设备和系统，实际用下来真的能省下不少成本、减轻运营压力吗？

答：公司主要通过构建业财一体化系统、优化业主客户端、更新智能设施设备来打造智慧服务能力，智慧物业主要的目的是提高服务效率，提升服务能力，优化服务品质。目前运行过程中仍属于不断尝试优化过程中，智能化和信息化在未来趋势中不可忽视。

4、问：近年来公司整体毛利率呈现持续下行态势，在行业竞争加剧与运营成本上涨背景下，请问造成毛利下滑的核心原因，以及公司稳定和修复毛利率的具体实施规划

答：公司毛利率下滑的主要原因是市场竞争激烈，物业费面临降价压力；新盘减少，老旧楼盘比例增加，导致维保费用支出增加；人力成本逐年上涨导致成本增加。这些因素与行业发展状态有关，公司将积极优化项目结构，淘汰亏损微利项目，提高高毛利项目比例，通过精细化管理和品质服务能力降低后续管理费用，在不降低品质基础上实施专业外包降低人力成本。

5、问：报告期内公司营业收入保持平稳增长，但应收

账款增长速度明显高于营收增速，想询问公司目前客户回款整体情况，以及后续收紧信用政策、加快资金回笼的相关安排。

答：应收账款增幅高于营收增速是公司面临的压力，也是行业发展的难题。基于目前应收款增加，整体收缴率下滑的状况，公司已经通过提升服务品质，落实质价相符的服务标准，加强相关制度考核，通过宣贯及采取法律手段等举措增加回款减少应收款增加的风险。

6、问：去年公司经营性现金流整体表现偏弱，和账面利润形成明显差距，希望管理层分析下现金流偏弱的主要影响因素，同时介绍本年度改善现金流状况的具体举措，谢谢

答：公司经营性现金流主要原因：收入端，受经济形势变化、舆情言论波动、服务感知强弱的影响，收缴率下降、回款压力增加；支出端，项目管理成本的刚性支出，人力成本逐年上涨。收入和支出端剪刀差造成现金流表现偏弱。为了应对这个变化，公司主要通过持续加强基础服务，响应和满足业主需求，加大法律支持力度，兼以扩大有效市拓提升业主收缴率，提高现金流入；通过严控人员编制和成本核算，强化供方履约考核，优化管理成本效率等举措来精细化控制成本。

7、问：生意越做越大，外面别人欠咱们的钱也越来越多，就怕后期回款不顺利，这块风险公司心里有没有底？

答：公司目前应收账款确实在逐年增长，此情形公司已经着重关注并着手有效措施尽力解决。基于目前行业整体收缴率下滑的状况，公司已经通过提升服务品质，落实质价相符的服务标准，加强相关制度考核，通过宣贯及采取法律手段等举措增加回款减少应收款增加的风

险。

8、问：留意到公司持续调整业务结构，大力发展非住宅物业服务与社区多元化增值业务，想了解目前新业务落地成效、营收占比以及中长期发展布局。

答：公司目前在加强住宅业务的行业竞争同时，加大开拓产业园、商住楼、商超、旅游景区、学校等非住物业服务，目前行业竞争激烈，但仍在以上类型的项目上获得成果，因为公司规模、住宅业务增加，从比例上看不够明显，但应收规模明显增加，未来公司仍将加快非住项目的拓展，围绕现有项目进行布局，通过住宅与非住宅业务的并举，使公司业务结构保持健康稳定发展。

9、问：在物业服务行业集中度不断提升的环境下，公司在外拓市场、新增物业管理项目与管理面积方面，今年制定了怎样的拓展策略与发展目标

答：公司年度的市场拓展策略保持稳定性和连续性，即“聚焦区域深耕，着力有效规模”，聚焦在已有管理项目的区域深耕，以在管项目品质服务口碑打造、基层治理联动关系深化为基础，向周边项目延伸服务触角，积极扩大规模。同时强调规模的有效性和严格风控，从投资调查全面性、测算准确性、关键条款利弊等多方面加强风控，规避新增风险，确保增项目增效益。整体市场拓展目标：保障效益、保持增速、保证净增长。

10、问：公司持续推进智慧物业、数字化管理平台建设，请问相关系统全面投入运营后，在降低运营成本、提升服务效率、优化业主体验上取得了哪些实际成效。

答：公司主要通过构建业财一体化系统、优化业主客户端、更新智能设施设备来打造智慧服务能力，主要体现在流程信息化，减少人工过程干预，质变上提高运行效率，减少出错；通过提高业主服务端 APP 提升业主体验，

提高业主需求响应；通过改造项目智慧门禁、高空抛物等智能化设备，提升管理品质。

11、问：报告期内公司财务费用出现明显上升，整体财务开支有所增加，想了解公司目前负债结构是否合理，以及后续优化融资结构、降低财务成本的相关计划。

答：公司为了提高资金使用效率，本年度进行现金管理，提高了投资收益，减少了利息收入，在报表中反映财务费用相较去年同期增长。利息费用增加是因为资产租赁业务确认使用权资产，同时未确认融资费用的摊销。公司目前资产负债率 42%，其中负债主要是应付账款和其他应付款，为公司正常业务形成，无借款类，公司财务结构良好。

12、问：公司目前存在较大金额的历史未弥补亏损，对公司经营发展与利润分配形成一定影响，可否了解下公司后续化解历史亏损、优化财务基本面的整体思路

答：你好，公司存在较大未分配利润亏损，确实对分红造成影响，公司借公司法修订后条件成熟时考虑资本公积弥补未分配利润的思路、积极提升主营业务盈利能力等方式优化财务状况，努力提高回报投资者的能力。

13、问：受历史亏损等因素影响公司暂未进行现金分红，请问管理层对于未来股东分红政策的整体规划，以及满足何种经营条件下会重启分红机制。

答：公司目前受制于累计未分配利润亏损无法进行现金分红，未来公司将基于 24-26 年分红规划，在条件成熟时在公司法和考虑税收影响的情况下，实施资本公积弥补未分配利润、提升业绩等方式达到分红条件，一旦条件达标，公司将积极研究分红。

14、问：现在人工工资一年比一年高，开销越来越大，公司有没有实在的办法省下开支，多留点实际利润？

	答：目前行业发展状况正如您所述，物业行业是劳动密集型，人力开销占据公司大部分成本，由此，公司通过专业外包、内部培养、优化管理体系、提升项目管理浓度、增加必要的智能化设备，不断减少人力依赖、降低人力单价，在确保不降低品质的基础上降低人力成本。
附件清单（如有）	无
日期	2026年05月18日