

证券代码：002188

证券简称：中天服务

公告编号：2025-008

中天服务股份有限公司 2024 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		
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，公司以“注重服务、夯实能力、深耕区域、创优品牌”发展思路，回归物业服务本质，围绕优势区域开展业务；在以住宅物业管理为发展基石的同时，探索并承接多元化的业态；通过全面加强管理能力，借助科技手段提升管理效率。2024 年公司合并报表范围内实现营业收入 3.63 亿元，同比增长 6.80%；实现归属于上市公司股东的净利润 708.02 万元，同比下降 64.98%，归属上市公司股东扣非后的净利润 2,601.24 万元，同比下降 29.21%；报告期末总资产 4.99 亿元，同比增长 55.02%；归属于上市公司股东的净资产为 3.02 亿元，同比增长 128.73%。

(1) 物业管理服务是公司的主营业务，服务内容是为业主提供“四保一服”即安保、清洁、维修、绿化、客户服务，并围绕基础的物业服务构建延伸性服务，比如到家服务、美居服务、养老、社区团购等；在非业主（地产商）服务方面还提供了案场服务、前介服务等。

中国住宅进入存量发展阶段，公司提出业态多样性发展方案，力争在营收规模扩张的同时逐步降低住宅服务占比，提升非住业态的服务规模占比。截至报告期末，公司服务业态除了住宅以外，还包括写字楼、政府办公楼、学校、医院、景区、商超、产业园、未来社区等多种类型；随着业主对服务需求多元化，服务领域专业化，物业管理企业必将走向“大物业”运营模式，从单一的基础服务职能向多元化的专业职能服务发展，公司着手构建专业化服务公司，比如多经服务公司、保安公司等，探寻物业服务发展新模式。

物业管理是充分竞争的行业，公司通过完全市场竞争获取项目，经过招投标程序后与业主或业委会签订合同，在服务期内持续提供服务获取报酬。

(2) 报告期内公司积极应对市场变化，通过品牌强化、深耕优势区域、科技赋能等策略，实现了业务的稳步增长。

a、树立环杭区域品牌优势。公司服务项目主要集中在杭州、金华、嘉兴等浙江环杭区域，这些地区经济发达，市场需求旺盛。项目定位偏中端，既满足了广大业主的刚性需求，又保证了公司的利润空间。公司以“质感生活家”为品牌理念，致力于提供高品质、高效率的服务。通过不断优化服务流程、提升服务质量，初步形成了地域品牌优势。针对不同项目和业态的差异，公司制定了更具针对性的服务体系。通过对项目进行分级管理，确保每个项目都能得到最适合的服务方案，进一步强化了品牌优势。

b、提高优势区域项目密度。公司确立了“围点打援”的项目拓展思路，即在重点区域进行深度拓展，围绕已有的项目辐射能力，逐步构建高密度项目区域。这一策略有助于提升品牌效应，增强市场影响力。通过提高优势区域项目密度，公司还实现了区域内的管理协同。人员与设备得到更合理的配置和利用，提高了工作效率，降低了运营成本。同时，集约化的发展模式也有助于公司更好地应对市场变化，提升竞争力。

c、借助科技赋能提高效率。面对物业管理行业人力成本占比大且持续攀升的问题，公司积极寻求科技赋能。在报告期内，公司提高了道闸系统、节能系统、门禁管理系统等智能信息化的比例。利用管道内窥镜、听漏仪、红外成像无人机等技术设备，为项目提供额外增值服务。这些新技术应用不仅提高了工作效率，还提升了业主的居住体验。公司借助募集资金到位的有利时机，着手搭建业财一体化系统。该系统实现了业务与财务的流程融合，提高了工作效率，减少了人工依赖。同时，业财一体化系统也为公司的决策提供了更加准确、及时的数据支持。

(3) 公司通过外延式拓展参与市场化竞争，借助上市公司品牌效应，在浙江省内的部分区域具备较好的品牌知名度，报告期内获得 2024 中国物业服务百强企业、中国保障房物业服务优秀企业、中国

主要城市(杭州)物业服务优秀企业等。公司重视与业主的沟通和反馈，建立 400 客服热线，定期满意度调查、客户回访等，及时了解客户需求，不断改进服务，服务品质获得业主的认可。公司拥有完善的项目考评体系，通过分级、飞检等实现对项目管理高品质目标。建立多维度的市场拓展激励体系，满足各类形式的拓展方式，获得较好的投拓效果。规范的成本控制体系，通过优化采购流程、提高资源利用效率等方式，有效降低运营成本，从而竞争中具备价格优势。

公司发展进程中存在劣势情形，比如与头部品牌物业管理企业品牌认知度的差距仍在。服务业态仍较少，对于某些新接业态的服务品质还需要提升。在某些地区或细分市场的渗透度较低。随着公司规模的发展，某些专业领域（如智能化技术、检测维修、新业态管理等）的人才储备相对不足，会一定程度影响服务质量和创新能力。

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

	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产	499,483,944.22	322,209,798.90	55.02%	251,660,417.42
归属于上市公司股东的净资产	301,868,314.42	131,973,243.30	128.73%	113,085,702.93
	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入	362,957,661.07	339,843,306.63	6.80%	306,314,999.15
归属于上市公司股东的净利润	7,080,204.44	20,219,809.57	-64.98%	61,622,247.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	26,012,421.06	36,747,300.22	-29.21%	33,417,156.23
经营活动产生的现金流量净额	-25,457,215.88	43,924,980.27	-157.96%	-28,442,485.84
基本每股收益（元/股）	0.02	0.07	-71.43%	0.21
稀释每股收益（元/股）	0.02	0.07	-71.43%	0.21
加权平均净资产收益率	4.75%	16.41%	-11.66%	74.80%

(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	86,081,060.06	86,169,846.34	92,122,894.49	98,583,860.18
归属于上市公司股东的净利润	6,708,312.71	8,102,458.96	-11,784,784.48	4,054,217.25

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,160,698.49	4,772,989.08	7,215,135.40	5,863,598.09
经营活动产生的现金流量净额	-40,390,238.29	-3,566,281.79	-23,101,450.53	41,600,754.73

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	16,459	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	16,239	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	
张宇	境内自然人	4.01%	13,112,622	13,112,622	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	
财达证券—民生银行—财达证券成长 6 号集合资产管理计划	其他	2.28%	7,450,800	0	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	
#鲁俊涛	境内自然人	1.22%	3,995,800	0	不适用	0	
胡兴航	境内自然人	1.13%	3,700,000	3,700,000	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）	已知上述股东中，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 3,915,800 股，通过普通证券账户持有公司股票 80,000 股，合计持有公司股票 3,995,800 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

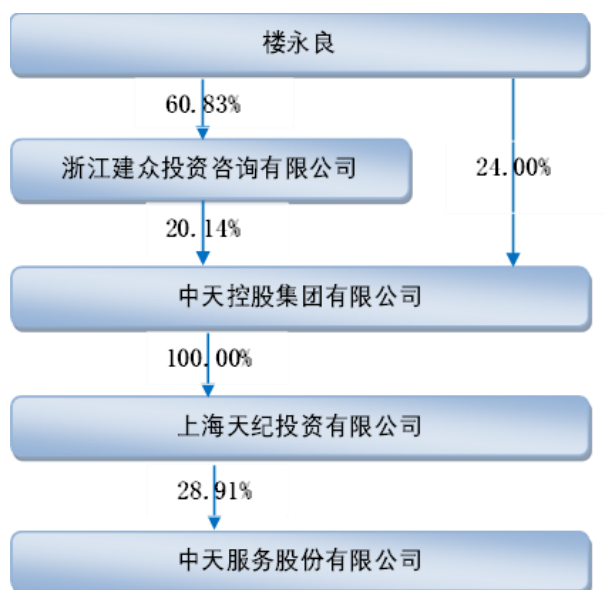
适用 不适用

(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

根据中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中天服务股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可〔2024〕111号），公司向控股股东上海天纪发行人民币普通股（A股）股票34,565,289股，发行价格为4.84元/股，本次发行的募集资金总额为人民币167,295,998.76元，扣除发行费用人民币4,481,132.08元（不含税），募集资金净额为人民币162,814,866.68元。上述募集资金到位情况已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于2024年11月26日出具了《验资报告》（立信中联验字〔2024〕D-0051号）。公司依照规定对上述募集资金进行了专户存储管理，并与募集资金存放银行、保荐机构签订了募集资金监管协议。本次向特定对象发行股票于2024年12月10日上市，限售期为36个月。

中天服务股份有限公司

法定代表人：_____

操维江

2025年2月26日