

证券代码：002188

证券简称：中天服务

公告编号：2024-006

中天服务股份有限公司 2023 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

报告期内公司进一步做大做强物业管理业务，积极适应市场变化，以“真心缔造美好生活”为企业使命，不断提升自身服务水平和运营效率以满足客户多样化需求，为客户提供更加优质、便捷和可持续的服务，进一步促进上市公司整体持续健康发展。

报告期，公司合并报表范围内实现营业收入 3.40 亿元，同比增长 10.95%；实现归属于上市公司股东的净利润 2,021.98 万元，同比下降 67.19%，归属上市公司股东扣非后的净利润 3,674.73 万元，同比增长 9.97%；报告期末总资产 3.22 亿元，同比增长 28.03%；归属于上市公司股东的净资产为 1.32 亿元，同比增长 16.70%。

(1) 公司是一家市场化运营的物业管理企业，主要通过项目竞标并签订合同，为签约物业项目提供“四保一服”及增值服务，服务的主要客户为住宅小区业主、房地产商。近年来通过服务业态结构优化，公司在写字楼、学校、商场、景区、未来社区等非住宅项目的业务占比提高。随着服务品质提升及服务业态丰富，公司将逐步成为区域内具有一定竞争优势的企业。

(2) 报告期内，公司利用在杭州、金华、嘉兴形成的区域优势，进一步聚焦该等区域的业务拓展，深耕优势区域，提高管理浓度，发挥管理规模效应，逐步形成在优势区域的价值高地。同时，根据不同城市定位、项目体量、不同收费标准、不同项目定位对服务体系进行分级，发布实施清韵系列、嘉韵系列、雅韵系列的服务产品系列，并根据服务分级落实预算、编制和服务标准，发布《项目品质考核评分标准》；另外，公司在稳固住宅业态的服务基础上，力求开拓非住宅业态项目，比如商业、学校、医院等领域，提升高盈利水平的业态结构比例，实现有质量的规模增长。2023 年末公司在管项目共计 77 个，较上期增长 15 个，在管面积合计约 1220 万方，较上年末增长 43.70%。

(3) 公司系长三角地区具有国家一级资质的专业物业服务供应商，致力于为客户提供优质的基础物业管理服务和多元化的增值服务。公司凭借管理机制优势、人员与组织优势、项目资源优势，专注于标准化、专业化的管理体系，重视组织架构的作用，持续进行组织架构的调整与优化，吸引和保留人才、提高员工积极性、提升员工效能，通过提供不断更新与优化的服务，积累了较多优质且稳定的客户资源，使公司在市场上动力充足，竞争力增强，为公司未来项目的稳定性与拓展性打下了坚实的基础。

公司虽然在优势区域内具有较强竞争力，但从规模上看仍属于中小型物业企业，服务项目类型不够丰富，公司将通过加强外拓业务，优化业务结构，提高项目浓度，提升服务品质，增强智能化水平，深化品牌形象，促进公司未来业务的加速发展，增强公司抗风险能力和市场竞争力。

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

	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产	322,209,798.90	251,660,417.42	28.03%	290,358,824.95
归属于上市公司股东的净资产	131,973,243.30	113,085,702.93	16.70%	51,576,426.70
	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入	339,843,306.63	306,314,999.15	10.95%	273,947,437.76
归属于上市公司股东的净利润	20,219,809.57	61,622,247.61	-67.19%	149,413,611.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	36,747,300.22	33,417,156.23	9.97%	6,174,429.65
经营活动产生的现金流量净额	43,924,980.27	-28,442,485.84	254.43%	68,114,967.63
基本每股收益（元/股）	0.07	0.21	-66.67%	0.51
稀释每股收益（元/股）	0.07	0.21	-66.67%	0.51
加权平均净资产收益率	16.41%	74.80%	-58.39%	-645.96%

(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	73,329,881.56	85,746,102.55	90,307,037.90	90,460,284.62
归属于上市公司股东的净利润	8,049,131.36	8,710,383.94	2,824,481.91	635,812.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	7,942,128.72	10,316,394.61	9,437,910.41	9,050,866.48
经营活动产生的现金流量净额	-17,781,143.08	10,644,581.35	333,529.76	50,728,012.24

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	19,331	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	17,710	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	20.51%	60,013,002	0	不适用	0	
周旭辉	境内自然人	5.60%	16,390,777	16,390,777	质押	16,390,777	
					冻结	16,390,777	
蒋键	境内自然人	2.82%	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	2.76%	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	2.56%	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	2.05%	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	1.76%	5,141,115	5,141,115	质押	1,341,115	
					冻结	5,141,115	
上海瑞点投资管理有限公司	境内非国有法人	1.56%	4,560,000	0	不适用	0	
葛伟	境内自然人	1.41%	4,126,666	0	冻结	2,400,000	
胡兴航	境内自然人	1.26%	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）	无						

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

□适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 □不适用

单位：股

前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
深圳市佳银资产管理有限公司	退出	0	0.00%	0	0.00%
蒋键	新增	0	0.00%	0	0.00%

（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

公司拟向控股股东上海天纪投资有限公司发行股票募集资金，募集资金总额不超过 16,729.60 万元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于物业管理市场拓展项目、信息化与智能化升级项目、人力资源建设项目及补充流动资金。本次向特定对象发行股票事项已获得中国证监会“同意”注册的批复，详见公司于 2024 年 1 月 24 日发布的《关于向特定对象发行股票申请获得中国证监会同意注册批复的公告》（公告编号：2024-001）。公司董事会将按照上述批复和相关法律法规的要求及公司股东大会的授权在规定期限内办理本次向特定对象发行股票的相关事宜，并及时履行信息披露义务。

中天服务股份有限公司

法定代表人：_____

操维江

2024年3月13日