

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## Beijing Capital Jiaye Property Services Co., Limited

北京京城佳業物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：2210)

### 截至2023年12月31日止年度 年度業績公告

#### 財務概要

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
收入(人民幣百萬元)	<b>1,829.4</b>	1,567.2
毛利(人民幣百萬元)	<b>376.4</b>	347.3
毛利率	<b>20.6%</b>	22.2%
年內溢利(人民幣百萬元)	<b>115.7</b>	115.2
淨利率	<b>6.3%</b>	7.4%
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣百萬元)	<b>113.6</b>	114.2
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.77</b>	0.78
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	<b>1,105.2</b>	1,140.7
建議每股末期股息(人民幣元)	<b>0.2117</b>	0.2175

截至2023年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣1,829.4百萬元，較2022年同期增加約16.7%。

截至2023年12月31日止年度，本集團的毛利約為人民幣376.4百萬元，較2022年同期增加約8.4%；本集團的毛利率約為20.6%，較2022年同期下降1.6個百分點。

截至2023年12月31日止年度，本集團的年內溢利約為人民幣115.7百萬元，與2022年同期基本持平。

於2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,105.2百萬元，較於2022年12月31日下降約3.1%。

於2023年12月31日，本集團的管理面積約41.4百萬平方米，較於2022年12月31日增長約12.1%。

董事會建議宣派截至2023年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.2117元（含稅）。

## 年度業績

北京京城佳業物業股份有限公司（「本公司」或「公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此宣布本公司及其附屬公司（「本集團」或「我們」）截至2023年12月31日止年度（「報告期」）的經審核綜合年度業績，連同截至2022年12月31日止年度比較數字。

綜合損益及其他全面收入表  
截至2023年12月31日止年度  
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	3	1,829,381	1,567,164
營業成本		<u>(1,453,000)</u>	<u>(1,219,859)</u>
毛利		376,381	347,305
其他收入	4	18,995	12,844
行政開支		(197,428)	(197,974)
銷售開支		(11,079)	(9,737)
應收賬款及其他應收款項的 預期信貸虧損	5(d)	<u>(52,623)</u>	<u>(22,405)</u>
經營盈利		134,246	130,033
財務收入	5(a)	20,524	22,245
財務費用	5(b)	(2,731)	(2,194)
應佔聯營公司的溢利		<u>17</u>	<u>—</u>
除稅前盈利	5	152,056	150,084
所得稅	6	<u>(36,368)</u>	<u>(34,917)</u>
年內盈利		<u><u>115,688</u></u>	<u><u>115,167</u></u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內盈利		115,688	115,167
年內其他全面收入			
將不會重新分類至損益的項目：			
重新計量界定福利責任		(896)	(1,409)
與重新計量界定福利責任有關的所得稅		224	352
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的權益投資－公允價值儲備變動淨額		(13,184)	(23,147)
與以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的權益投資－公允價值儲備變動淨額 有關的所得稅		<u>3,296</u>	<u>5,786</u>
年內其他全面收入		<u>(10,560)</u>	<u>(18,418)</u>
年內全面收入總額		<u>105,128</u>	<u>96,749</u>
以下各方應佔盈利：			
本公司權益股東		113,594	114,200
非控股權益		<u>2,094</u>	<u>967</u>
		<u>115,688</u>	<u>115,167</u>
以下各方應佔全面收入總額：			
本公司權益股東		103,012	95,782
非控股權益		<u>2,116</u>	<u>967</u>
		<u>105,128</u>	<u>96,749</u>
每股盈利(人民幣元)	7	<u>0.77</u>	<u>0.78</u>

**綜合財務狀況表**  
 於2023年12月31日  
 (以人民幣列示)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		107,960	107,710
物業、廠房及設備以及使用權資產		208,856	60,739
無形資產		13,743	14,002
其他金融資產		59,396	72,580
於聯營公司的投資		3,617	–
遞延稅項資產		61,999	44,027
		<u>455,571</u>	<u>299,058</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		618	5,844
預付款項、應收賬款及其他應收款項	9	794,126	726,229
受限制現金		11,875	7,592
現金及現金等價物		1,105,235	1,140,733
		<u>1,911,854</u>	<u>1,880,398</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	10	972,233	973,682
合同負債		296,833	305,567
租賃負債		95,213	646
即期稅項		25,316	12,716
		<u>1,389,595</u>	<u>1,292,611</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>522,259</u>	<u>587,787</u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產總值減流動負債		<u>977,830</u>	<u>886,845</u>
非流動負債			
租賃負債		20,291	490
遞延稅項負債		33,644	34,323
界定福利責任		<u>68,684</u>	<u>69,663</u>
		<u>122,619</u>	<u>104,476</u>
資產淨值		<u>855,211</u>	<u>782,369</u>
資本及儲備			
股本	11	146,667	146,667
儲備		<u>677,842</u>	<u>606,730</u>
本公司權益股東應佔權益總額		<u>824,509</u>	753,397
非控股權益		<u>30,702</u>	<u>28,972</u>
權益總額		<u>855,211</u>	<u>782,369</u>

# 綜合財務報表附註

(除非另有註明，否則以人民幣列示)

## 1 公司資料

本公司於2020年12月22日在中華人民共和國(「中國」)成立為一家股份有限公司。本公司註冊辦事處的地址為中國北京市東城區法華南里34號樓301室。本公司H股於2021年11月10日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本集團主要在中國提供物業管理及相關服務。

## 2 重大會計政策

- (a) 該等財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒布的所有適用國際財務報告準則會計準則以及香港《公司條例》的披露規定編製。該等財務報表亦符合聯交所證券上市規則中適用的披露規定。本集團所採用的重大會計政策披露如下。

國際會計準則理事會已發佈對國際財務報告準則會計準則的若干修訂，並可在本集團當前會計期間首次生效或提前採納。附註2(c)提供了於該等財務報表內反映的當前會計期間首次採用與本集團有關的進展所導致的會計政策任何變更的相關資料。

### (b) 編製財務報表的基準

截至2023年12月31日止年度綜合財務報表包括本公司及其附屬公司以及本集團於聯營公司的權益。

本公司及其附屬公司的功能貨幣為人民幣，因為本集團的所有業務均在中國大陸開展。

編製財務報表所採用的計量基準為歷史成本基準，惟下文所載的會計政策所述下列按其公允價值列賬的資產及負債除外：

— 投資物業

— 投資權益證券

編製符合國際財務報告準則會計準則的財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，這會影響政策應用以及所呈報的資產、負債、收入及開支金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及於各情況下被視為合理的各種其他因素，其結果構成對無法從其他來源中容易得出的資產及負債的賬面價值作出判斷的基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準進行審閱。倘修訂僅影響修訂估計的期間，則會計估計的修訂於該期間確認，倘若修訂影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

### (c) 會計政策變更

本集團當前會計期間的該等財務報表採用國際會計準則理事會發佈的以下新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則：

國際財務報告準則第17號，*保險合同*

國際會計準則第8號(修訂本)，*會計政策、會計估計變動及差誤：會計估計的定義*

國際會計準則第1號(修訂本)，*財務報表的呈列及國際財務報告準則實務報告第2號，作出重大判斷：會計政策的披露*

國際會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：單一交易產生的資產及負債的相關遞延稅項*

國際會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：國際稅務改革－第二支柱模型規則*

除國際會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：單一交易產生的資產及負債的相關遞延稅項*外，該等發展概無對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況的編製或呈列方式造成重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

國際會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：單一交易產生的資產及負債的相關遞延稅項*

該等修訂縮小初始確認豁免的範圍，使其不適用於在初始確認時產生相等且可抵銷暫時差額的交易，例如租賃及退役負債。就租賃及退役負債而言，相關遞延稅項資產及負債須自所呈列的最早比較期間開始起確認，而任何累計影響則於該日確認為保留盈利或其他權益組成部分的調整。就所有其他交易而言，該等修訂適用於所呈列的最早期間開始後進行的該等交易。



於該等修訂前，本集團並無對租賃交易應用初始確認豁免，並已確認相關遞延稅項，惟本集團先前基於使用權資產及相關租賃負債乃產生自單一交易，按淨額基準釐定自相關資產及負債產生的暫時差額除外。於該等修訂後，本集團已分別釐定有關使用權資產及租賃負債的暫時差額。該變動主要影響遞延稅項資產及負債組成部分的披露，但由於相關遞延稅項結餘符合資格根據國際會計準則第12號進行抵銷，故不會影響綜合財務狀況表所呈列的整體遞延稅項結餘。

### 3 收入及分部報告

本集團的主要業務為提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。有關本集團主要業務的進一步詳情於附註3(b)披露。

#### (a) 產生自於報告日期現存客戶所訂合同預期於日後確認的收入

就物業管理服務而言，本集團於按月提供服務時確認收入及確認本集團有權開具發票及直接對應已完成履約價值的金額。本集團已選擇實際權宜之計，不披露此類合同的剩餘履約義務。大多數物業管理服務並無固定期限。

就社區增值服務及非業主增值服務而言，其於短期內提供及於報告期末並無重大的未履約義務。

#### (b) 分部報告

本公司董事已被確認為本集團最高行政管理層。經營分部乃根據本集團最高行政管理層分配分部資源及評估其表現時定期審閱的內部報告確認。

本集團的最高行政管理層根據內部管理職能作出資源分配決策，並將本集團的業務表現作為一項綜合業務（而非透過單條業務線或地理區域）進行評估。因此，本集團僅擁有一個經營分部，且因此並無提供任何分部資料。

由於本集團的所有收入來自中國境內的業務及客戶，且本集團的所有資產均位於中國，故未列示地域分部分析。

按收入確認時間劃分的客戶合同收入及按主要服務項目劃分的收入列示如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合同收入</b>		
按收入確認時間劃分		
— 於一段時間內確認的收入	1,773,444	1,537,886
— 於某個時間點確認的收入	2,018	1,543
<b>其他來源的收入</b>		
— 租金收入	53,919	27,735
	<b>1,829,381</b>	<b>1,567,164</b>
<b>按服務項目劃分</b>		
— 物業管理服務	1,131,296	935,352
— 非業主增值服務	358,830	310,911
— 社區增值服務	339,255	320,901
	<b>1,829,381</b>	<b>1,567,164</b>

截至2023年12月31日止年度，來自北京城建集團有限責任公司（「**城建集團**」）及其附屬公司（統稱為「**北京城建集團**」）的收入佔本集團收入的19.9%（2022年：20.3%）。除北京城建集團外，本集團具有多元化的客戶群，但於截至2023年12月31日止年度彼等概無佔本集團收入的10%或以上（2022年：零）。

## 4 其他收入

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
投資物業的公允價值收益	250	2,480
出售物業、廠房及設備以及使用權資產的收益／(損失) 淨額	12,941	(89)
增值稅(「增值稅」)進項稅額加計抵減	5,132	5,191
外匯(虧損)／收益淨額	(242)	4,863
其他	914	399
	<u>18,995</u>	<u>12,844</u>

附註：

- (i) 根據財稅[2023]1號《關於明確增值稅小規模納稅人減免增值稅等政策》，允許現代服務業納稅人按照於截至2023年12月31日止年度可抵扣進項增值稅額加計5%，抵減應納稅額。

## 5 除稅前盈利

除稅前盈利乃經扣除／計入以下各項後達致：

### (a) 財務收入

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行存款利息收入	<u>20,524</u>	<u>22,245</u>

### (b) 財務費用

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
界定福利責任的利息	2,026	2,100
租賃負債的利息	<u>705</u>	<u>94</u>
	<u>2,731</u>	<u>2,194</u>

(c) 員工成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	319,241	383,935
就界定福利退休計劃(撥回)／確認的開支	(1,557)	1,853
向界定供款退休計劃供款	43,319	42,444
	<u>361,003</u>	<u>428,232</u>

附註：

- (i) 本集團在中國的實體的僱員須參與當地市政府管理及運作的界定供款退休計劃。本集團在中國的實體按當地市政府同意的平均僱員薪資的一定比例計算的結果進行計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金。

(d) 其他項目

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
無形資產攤銷成本	2,077	1,349
折舊費用		
－ 物業、廠房及設備	16,255	12,523
－ 使用權資產	5,946	1,879
銀行費用	2,515	2,243
存貨成本	1,944	1,374
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損		
－ 應收賬款	52,623	22,448
－ 其他應收款項	–	(43)
核數師酬金		
－ 審核服務	3,580	3,557
－ 其他服務	337	264

## 6 綜合損益及其他全面收入表內的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收入表內的稅項指：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅 年內撥備	51,499	41,149
遞延稅項 暫時差額的產生及撥回	<u>(15,131)</u>	<u>(6,232)</u>
	<u><b>36,368</b></u>	<u><b>34,917</b></u>

(b) 按適用稅率計算的稅項開支與會計盈利的對賬：

	<i>附註</i>	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前盈利		<u><b>152,056</b></u>	<u><b>150,084</b></u>
就除稅前盈利按適用於所涉司法權區盈利的 稅率計算的名義稅項	<i>(i)</i>	<b>38,014</b>	37,521
中國優惠稅率的稅務影響	<i>(ii)</i>	<b>(1,446)</b>	(973)
不基於稅開支的稅務影響		<b>50</b>	108
免稅收益的稅務影響		-	(1,747)
其他		<u><b>(250)</b></u>	<u><b>8</b></u>
實際稅項開支		<u><b>36,368</b></u>	<u><b>34,917</b></u>

*附註：*

- (i) 於截至2023年及2022年12月31日止年度為中國企業所得稅計提的撥備按年內預計應課稅收入的25%計算。
- (ii) 本公司部分附屬公司符合小微企業普惠性稅收減免政策及於截至2023年12月31日止年度享有5% (2022年：2.5%或5%) 的優惠所得稅率。

## 7 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司普通股持有人應佔盈利人民幣113,594,000元(2022年：人民幣114,200,000元)及年內已發行普通股的加權平均數146,667,000股(2022年：146,667,000股)計算。

每股攤薄盈利與每股基本盈利相若，因為本集團於截至2023年及2022年12月31日止年度概無任何攤薄潛在股。

## 8 股息

(i) 本公司應向權益股東派付的年度股息：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
報告期結束後之建議末期股息每股普通股 人民幣21.17分(2022年：人民幣21.75分)	<u>31,049</u>	<u>31,900</u>

於報告期結束後提交股東批准的建議末期股息於報告期結束時未確認為負債。

(ii) 於年間批准及支付的應向本公司權益股東派付的上一財政年度股息：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年間批准及支付的上一財政年度末期股息每股 普通股人民幣21.75分(2022年：人民幣15.81分)	<u>31,900</u>	<u>23,188</u>

## 9 預付款項、應收賬款及其他應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收賬款		
— 關聯方	262,945	206,548
— 第三方	592,872	532,493
	<u>855,817</u>	<u>739,041</u>
減：應收賬款撥備	<u>(136,653)</u>	<u>(84,030)</u>
	----- 719,164	----- 655,011
其他應收關聯方款項	24,033	1,988
應收股息	-	1,050
保證金	10,251	6,399
其他應收款項	7,054	4,842
減：其他應收款項撥備	<u>(1,030)</u>	<u>(1,030)</u>
	----- 40,308	----- 13,249
按攤銷成本計量的金融資產	759,472	668,260
預付款項		
— 關聯方	-	19,290
— 第三方	25,881	30,034
待抵扣增值稅進項稅額	<u>8,773</u>	<u>8,645</u>
	<u>794,126</u>	<u>726,229</u>

應收賬款主要與提供予物業擁有人及物業開發商的物業管理及相關服務所產生的收入有關。

於2023年12月31日，其他應收關聯方款項為無抵押及不計息。

(a) 賬齡分析

截至報告期末，基於收入確認日期（與到期日相同）於扣除應收賬款減值撥備後對應收賬款所作的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	457,050	445,399
1至2年	139,855	134,928
2至3年	86,941	58,265
3至4年	25,972	10,354
4至5年	4,426	2,418
5年以上	4,920	3,647
	<u>719,164</u>	<u>655,011</u>

(b) 應收賬款的預期信貸虧損

於報告期間與應收賬款有關的虧損撥備變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	84,030	61,582
已確認預期信貸虧損	<u>52,623</u>	<u>22,448</u>
於12月31日	<u>136,653</u>	<u>84,030</u>



## 10 應付賬款及其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付賬款		
— 關聯方	42,087	77,215
— 第三方	440,778	369,441
	<u>482,865</u>	<u>446,656</u>
應付關聯方款項 (附註(i))	24,044	48,518
應計工資及其他福利	20,296	21,303
其他應付稅項及收費	51,327	40,111
保證金 (附註(ii))	67,865	72,020
代業主及租戶收款 (附註(iii))	81,742	72,254
應付房屋維修基金 (附註(iv))	184,633	214,229
其他應付款項及應計費用	59,461	58,591
	<u>489,368</u>	<u>527,026</u>
	<u>972,233</u>	<u>973,682</u>

附註：

- (i) 自2020年起，本集團代表城建集團的同系附屬公司向一名租戶收取翻新付款，該附屬公司為該租戶提供翻新服務。因此，於2023年12月31日應付關聯方款項亦包括人民幣11,571,000元的翻新付款(2022年：人民幣16,624,000元)。
- (ii) 保證金主要指業主及租戶就物業管理及翻新支付的保證金。
- (iii) 代業主及租戶收款主要指代公用事業公司自住戶收取的公用事業費以及代業主收取的公共設施的營業收入。
- (iv) 應付房屋維修基金主要指北京住總北宇物業服務有限責任公司(「北宇物業」)向北京住總集團有限責任公司(「北京住總集團」)收取的房屋維修基金。根據北京住總集團的相關規定及指示，北宇物業就轉讓若干住宅物業(指在採納相關政府機關於上世紀九十年代發出的公共房屋維修基金政策前建造的物業)的物業管理服務而自北京住總集團收取房屋維修基金。基金將在相關物業根據北京住總集團的相關規定及指示進行修理及檢修時使用。

- (v) 所有應付賬款及其他應付款項(包括應付關聯方款項)預期將於一年內結清或按要求償還。

截至報告期末，基於發票日期對應付賬款所作的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	458,998	362,842
1至2年	13,802	70,320
2至3年	9,347	246
3年以上	718	13,248
	<u>482,865</u>	<u>446,656</u>

## 11 股本

	於2023年12月31日		於2022年12月31日	
	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元
已發行並悉數繳足的普通股	146,667,000	146,667	146,667,000	146,667

## 12 報告期後未調整事項

2024年3月27日，本公司董事提出派發末期股息。進一步細節見附註8。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團收入來自三項主要業務板塊，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

#### 物業管理服務：佔總收入約61.8%

截至2023年12月31日止年度，本集團源自物業管理服務的收入取得約人民幣1,131.3百萬元，較2022年同期上升約20.9%，主要由於本集團在管物業項目和管理面積的增長。2023年本集團搶抓市場機遇，管理規模持續擴張，新簽年化合同額人民幣5.69億元，同比增長57.8%，實現新拓全委項目47個，其中第三方項目41個，佔比87.2%，本集團獨立外拓能力持續提升。本集團在基礎住宅物管基礎上，保持政府公建核心優勢，不斷擴寬服務半徑，深耕政府公建、軍隊後勤保障的社會化服務項目、科研院校等方向業態在管面積均超百萬平方米規模，新拓北京城市副中心辦公區二期、青島西海岸市民中心、清華大學水利系項目、北京服裝學院、北京大學醫學部、國家網球館等標誌性項目。我們的合資公司北京佳業慶隆物業管理有限責任公司與佳業旅文(海南)城市服務有限責任公司，以及我們的參股公司北京懷柔科學城物業服務有限公司不斷拓展在管規模，形成區域聚集效應。2023年，本集團源自非住宅物業管理服務的收入佔比51.7%，超過源自住宅物業管理服務的收入。

下表載列於所示日期本集團按照項目來源劃分的合同管理面積的明細及變化情況：

項目來源	2023年		截至12月31日止 2022年		報告期 新增面積 千平方米	增長率 %
	合同 管理面積 千平方米	佔合同 管理面積 %	合同 管理面積 千平方米	佔合同 管理面積 %		
北京城建集團及其合營企業或聯營公司	23,443	54.1	22,416	57.2	1,027	4.6
第三方	19,874	45.9	16,779	42.8	3,095	18.4
合計	<u>43,317</u>	<u>100.0</u>	<u>39,195</u>	<u>100.0</u>	<u>4,122</u>	<u>10.5</u>

截至2023年12月31日，本集團合同管理面積合計約43.3百萬平方米，同比增長約10.5%，其中來自北京城建集團及其合營企業或聯營公司的項目合同管理面積約為23.4百萬平方米；來自第三方的項目合同管理面積約為19.9百萬平方米，同比增長約18.4%，主要由於本集團全力開拓外部市場，持續加強市場營銷體系建設，積極探索和 research 新媒體營銷方式，強化市場拓展激勵作用。

下表載列於所示日期本集團按照項目來源劃分的在管面積及在管項目數量明細：

項目來源	截至12月31日止					
	2023年		在管項目 數量 個	2022年		在管項目 數量 個
	在管面積 千平方米	%		在管面積 千平方米	%	
北京城建集團及其合營企業或聯營公司	21,665	52.4	142	20,153	54.6	134
第三方	19,688	47.6	118	16,727	45.4	92
<b>合計</b>	<b>41,353</b>	<b>100.0</b>	<b>260</b>	<b>36,880</b>	<b>100.0</b>	<b>226</b>

截至2023年12月31日，本集團在管面積約為41.4百萬平方米，同比增長約12.1%，其中來自北京城建集團及其合營企業或聯營公司的在管面積約為21.7百萬平方米；來自第三方在管面積約為19.7百萬平方米，同比增長約17.7%。

下表載列於所示期間或日期本集團按照物業類型劃分的收入、在管面積及在管項目數量明細：

物業類型	2023年					2022年				
	截至12月31日止年度		截至12月31日止		在管 項目 數量 個	截至12月31日止年度		截至12月31日止		在管 項目 數量 個
	收入 人民幣千元	%	在管面積 千平方米	%		收入 人民幣千元	%	在管面積 千平方米	%	
住宅物業	546,442	48.3	26,067	63.0	151	488,293	52.2	24,285	65.8	141
非住宅物業	584,854	51.7	15,286	37.0	109	447,059	47.8	12,596	34.2	85
<b>總計</b>	<b>1,131,296</b>	<b>100.0</b>	<b>41,353</b>	<b>100.0</b>	<b>260</b>	<b>935,352</b>	<b>100.0</b>	<b>36,880</b>	<b>100.0</b>	<b>226</b>

本集團持續推進多元化、多業態發展戰略，服務業態包括住宅、非住宅(商業、公共及其他物業)等。截至2023年12月31日止年度，本集團源自住宅物業的管理服務收入約為人民幣546.4百萬元，源自非住宅物業的管理服務收入約為人民幣584.9百萬元，總計約為人民幣1,131.3百萬元，較2022年同期增長約20.9%，主要由於本集團堅持業態多元化布局，目前全業態、全場景、全領域發展格局初步形成，進一步奠定了多樣化、規模化發展基礎。

2023年本集團持續開展品質提升專項行動，建立專項資金，編製可視化觸點服務手冊，開展品質檢查專業化評審，有效推進服務標準落地實施。本集團編製了《社區文化規劃綱要》和《社區文化建設工作指引》，積極開展社區文化活動，加強與業主之間的黏性。本集團借助品質檢查小程序、400集控中心實時監管各項目服務情況。本集團的《京城佳業智慧社區建設項目》獲評北京市國資委「2023數字化應用場景優秀解決方案」。2023年度本集團第三方滿意度調查結果超行業均值。

針對住宅物業，本集團遵循專業化、親情化和人性化的物業服務理念，致力於和諧社區建設。截至2023年12月31日，本集團住宅物業的在管面積約為26.1百萬平方米，佔總在管面積約63.0%。截至2023年12月31日止年度，本集團源自住宅物業的管理服務收入約為人民幣546.4百萬元，較2022年同期增長約11.9%，佔本集團物業管理服務總收入的約48.3%。

針對商業物業，本集團依託多年的商業物業專業管理經驗和對客戶需求的深刻理解，以優質、創新服務助推優質資源拓展，於報告期內新簽北投購物公園、城奧大廈、城悅薈等大型綜合項目。本集團在管大廈分獲「最佳商業地產物業管理示範案例」和「寫字樓金融創新獎」獎項。亞洲金融大廈被北京物業管理行業協會評為「物業項目經驗交流點」，本集團編製的《基於「一核五環」模式的高端綠色建築物業管理探究與實踐》獲「北京市企業管理創新成果一等獎」。截至2023年12月31日，本集團商業物業的在管面積約為2.7百萬平方米，較2022年12月31日增長約27.2%。

針對公共及其他物業，本集團結合公建物業高標準、嚴要求和重安全的管理特點，提供一體化後勤保障服務方案。本集團堅持業態多樣化布局，在政府公建項目方面保持核心優勢，在管文體場館、公園景區、交通場站等業態再添新業績，新中標北京城市副中心6個地塊、國家網球中心、北京大興體育館等項目。截至2023年12月31日，本集團在管公共及其他物業的項目數量為63個，較截至2022年12月31日增加21個。本集團積極探索和探究城市運營、街區服務、城市更新、空間運營和養老服務等方面，持續推動物業服務融入社區治理，培育新的業態服務模式。



## 非業主增值服務：佔總收入約19.6%

本集團向非業主提供增值服務，包括(i)應急保障服務；(ii)案場和樣板間管理和交付服務；(iii)租戶招攬及管理服務；(iv)工程運營及維護服務；(v)施工物業化及箱式房租賃(承接北京城建集團內外部施工現場的箱式房租賃和現場物業服務)；及(vi)其他服務(包含景觀工程服務、初步規劃及設計諮詢服務)等。

下表載列於所示期間本集團按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

服務類型	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	收入 人民幣千元	收入佔比 %	收入 人民幣千元	收入佔比 %
應急保障服務	90,587	25.2	95,775	30.8
案場和樣板間管理和交付服務	64,816	18.1	63,922	20.6
租戶招攬及管理服務	62,236	17.3	44,360	14.3
工程運營及維護服務	58,624	16.3	38,339	12.3
施工物業化及箱式房租賃	35,843	10.0	38,114	12.3
其他服務	46,724	13.1	30,401	9.7
總計	<u>358,830</u>	<u>100.0</u>	<u>310,911</u>	<u>100.0</u>

截至2023年12月31日止年度，本集團源自非業主增值服務的收入約為人民幣358.8百萬元，較2022年同期增長約15.4%，主要由於本集團的案場和樣板間管理和交付服務、租戶招攬及管理服務、工程運營及維護服務和其他服務收入增長。

本集團案場和樣板間管理和交付服務通過多年的經驗積累，先後為知名地產銷售案場提供高質量服務，加盟國際金鑰匙聯盟組織，植入金鑰匙極致服務理念，給客戶帶來「滿意加驚喜」的高質量服務體驗。2023年服務31個案場服務項目，根據項目特色採取個性化定制服務，一對一管家接待、五星級吧台、定制下午茶等接待服務，以專業、優質的現場服務，營造未來美好生活服務場景，給購房者帶來舒適的購房體驗，促進業務成交。報告期內，本集團源自該業務服務收入約為人民幣64.8百萬元，與2022年同期基本持平。

本集團向寫字樓物業開發商提供租戶招攬及管理服務，包括物色及招攬目標租戶，就租賃協議的談判及其後的收費流程協助物業開發商，以及為租戶提供無憂的入住及遷出支援服務。報告期內，本集團源自租戶招攬及管理服務的收入約為人民幣62.2百萬元，較2022年同期增長約40.3%。

本集團於報告期內大力開拓工程運營及維護服務項下的外部市場，新簽北京服裝學院、國家京劇院及人民劇場、北京政法職業學院等工程改造類項目33個，同時新接國家體育場設備設施運維服務項目，發展新業態。本集團持續關注項目服務品質，積極配合場館內各項活動，圓滿完成各項大型保障活動，加強與客戶的關係維護，提供優質的服務和解決方案，努力提高客戶的滿意度，得到業主高度評價。本集團不斷加強基礎管理，繼續穩步推進外部市場拓展，開展多元化運營。報告期內，本集團源自該服務的收入約為人民幣58.6百萬元，較2022年同期增長約52.9%。

本集團通過發揮自身在服務領域的專業優勢，與北京城建集團在工程板塊進行業務聯動，借助北京城建集團在工程板塊的規模優勢，大力推廣施工現場物業化管理業務，為施工單位提供箱式房租賃服務，保安服務、保潔服務等施工現場基礎物業服務，促進北京城建集團全產業鏈協同發展。

本集團其他服務中的景觀工程服務首次成功介入生態治理相關領域，在北京市二級市場公開招標中，成功中標並順利完成密雲礦山生態環境修復治理綠化提升項目。此類項目屬於大環保主題，具備較好的市場前景。本集團順利取得裝修二級專業資質證書和相應的安全生產許可證，為下一步拓展全新業務領域做好準備。報告期內，本集團源自其他非業主增值服務的收入約為人民幣46.7百萬元，較2022年同期增長約53.7%。

### 社區增值服務：佔總收入約18.6%

本集團提供社區增值服務：包括(i)供熱服務；(ii)車位運營服務；(iii)餐飲服務；及(iv)其他服務(包含物業租賃服務、家居裝修管理服務、房產經紀服務等)。

下表載列於所示期間本集團按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

服務類型	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	收入 人民幣千元	收入佔比 %	收入 人民幣千元	收入佔比 %
供熱服務	130,457	38.5	130,218	40.6
車位運營服務	81,456	24.0	56,752	17.7
餐飲服務	80,190	23.6	70,264	21.9
其他服務	47,152	13.9	63,667	19.8
<b>總計</b>	<b>339,255</b>	<b>100.0</b>	<b>320,901</b>	<b>100.0</b>

截至2023年12月31日止年度，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣339.3百萬元，較2022年同期增長約5.7%，主要由於車位運營服務和餐飲服務的增長。

本集團目前負責北京地區10個供熱廠、34個管理項目的供熱運營服務，供熱面積約4.3百萬平方米。我們通過供熱設備設施維護更新、供熱管理智能調控等技術改造和科技應用，實現供熱服務節能高效，踐行國家生態環保理念。報告期內，本集團源自供熱服務的收入約人民幣130.5百萬元。

本集團運營及管理在管項目物業車位，提供有針對性的秩序管理、經營、收費管理等運營方案。積極運用智能停車系統節省運營和人工成本，提高收費效率，實現降本增效。報告期內，本集團源自車位運營服務的收入約人民幣81.5百萬元。

本集團專業餐飲管理團隊在市場拓展方面緊緊圍繞集團產業協同一體化發展為主導，聚焦黨政機關、企事業單位為規模擴張着力點，繼續以「通過現場贏得市場，通過品牌賦能獲取存量優質項目」的方針進行市場拓展，不斷提升出品質量和創新。在報告期內，本集團，成功新拓展15個項目，包括行政辦公區副中心7個項目，高級人民法院3個項目及其他機關單位4個，並將業務版圖成功擴展至北京、新疆烏魯木齊、海南三亞、青海省玉樹等區域。此外，本集團積極響應防汛救災工作，餐飲團隊動員精兵強將到南苑家園安置點開展保障工作，保障1,233名受災群眾，20,000餘份餐食，圓滿地完成了防汛救災工作。本集團在2023年管理團餐項目39個，直營餐飲力康烤鴨店1個。報告期內，本集團源自餐飲服務的收入約人民幣80.2百萬元。

## 未來展望

2024年，我們要全面踐行新時代中國特色社會主義思想，保持戰略定力，堅持穩中求進、以進促穩、先立後破的主基調，堅決遵守上市規則及物管行業監管要求，通過統籌質的有效提升和量的合理增長，讓公司實現經濟效益和社會效益雙豐收；堅決落實國家和首都發展戰略，通過業務戰略抉擇和管理創新升級，讓紅色服務保障國計民生；堅決落實加快發展新質生產力的要求，通過資本運作實現公司最大程度的增值，讓首都國企勇擔平台轉型使命，為打造「全國知名的城市服務和美好生活服務供應商」戰略目標而努力。



## 財務回顧

### 收入

本集團收入來自三項主要業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。下表載列於所示期間按業務板塊劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度				
	2023年		2022年		增長率
	收入	收入佔比	收入	收入佔比	
人民幣千元	%	人民幣千元	%	%	
物業管理服務	1,131,296	61.8	935,352	59.7	20.9
非業主增值服務	358,830	19.6	310,911	19.8	15.4
社區增值服務	339,255	18.6	320,901	20.5	5.7
合計	<u>1,829,381</u>	<u>100.0</u>	<u>1,567,164</u>	<u>100.0</u>	<u>16.7</u>

截至2023年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣1,829.4百萬元（2022年：約人民幣1,567.2百萬元），較2022年同期增加約16.7%，主要是由於：(i)本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升；及(ii)本集團增值服務於報告期內得到快速發展。

### 營業成本

截至2023年12月31日止年度，本集團的營業成本約為人民幣1,453.0百萬元（2022年：約人民幣1,219.9百萬元），較2022年同期上升約19.1%，主要是由於本集團在管面積的擴大及在管項目的增加，相應的外包成本亦有所增加。

## 毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2023年	2023年	2023年	2022年	2022年	2022年
	毛利	毛利佔比	毛利率	毛利	毛利佔比	毛利率
	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%
物業管理服務	219,690	58.4	19.4	198,897	57.3	21.3
非業主增值服務	109,573	29.1	30.5	100,406	28.9	32.3
社區增值服務	47,118	12.5	13.9	48,002	13.8	15.0
合計	<u>376,381</u>	<u>100.0</u>	<u>20.6</u>	<u>347,305</u>	<u>100.0</u>	<u>22.2</u>

截至2023年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣376.4百萬元，較2022年同期的約人民幣347.3百萬元增長約8.4%；本集團的毛利率約20.6%，較2022年同期22.2%下降1.6個百分點，主要是外包服務成本增加導致。

截至2023年12月31日止年度，本集團源自物業管理服務的毛利率約為19.4%（2022年：約21.3%），源自非業主增值服務的毛利率約為30.5%（2022年：約32.3%），源自社區增值服務的毛利率約為13.9%（2022年：約15.0%）。

## 行政開支

截至2023年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣197.4百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣198.0百萬元基本持平。

## 其他收入

截至2023年12月31日止年度，本集團的其他收入約為人民幣19.0百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣12.8百萬元增加約48.4%。

## 年內溢利

截至2023年12月31日止年度，本集團年內溢利約為人民幣115.7百萬元，較2022年同期的約人民幣115.2百萬元基本持平。本集團擁有人應佔年內溢利約為人民幣113.6百萬元，較2022年同期的約人民幣114.2百萬元基本持平。

## 流動資產及資本架構

本集團於截至2023年12月31日止年度維持優良財務狀況及充足的流動資金。於2023年12月31日，流動資產約為人民幣1,911.9百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣1,880.4百萬元增長約1.7%。於2023年12月31日，本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）約1.4倍（2022年12月31日：約1.5倍）。

截至2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,105.2百萬元，較於2022年12月31日約人民幣1,140.7百萬元下降約3.1%。

截至2023年12月31日，本集團的權益總額約為人民幣855.2百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣782.4百萬元增加了約人民幣72.8百萬元，增長約9.3%，主要是由於報告期內利潤的增長。

截至2023年12月31日，本集團的資產負債率約為63.9%，相比2022年12月31日的64.1%下降了約0.2個百分點。資產負債率是指總負債與總資產的比率。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、租賃作自用的房地產、辦公室及其他設備。於2023年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣208.9百萬元，較於2022年12月31日約人民幣60.7百萬元，增加約人民幣148.2百萬元，主要由於本集團業務運營採購辦公設備及箱式房、租賃物增加所致。

## 投資物業

本集團的投資物業主要包括我們的房地產物業投資。於2023年12月31日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣108.0百萬元，較於2022年12月31日約人民幣107.7百萬元，增加約人民幣0.3百萬元，主要歸因本集團投資房地產物業公允價值變動。

## 預付款項、應收賬款及其他應收款項

截至2023年12月31日，預付款項、應收賬款及其他應收款項約為人民幣794.1百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣726.2百萬元增加約人民幣67.9百萬元，主要是本集團業務規模持續擴張的同時應收賬款有所增加。

本集團的其他應收款項主要包括代客戶支付的款項以及就提供物業管理服務支付的保證金。本集團的其他應收款項由截至2022年12月31日的約人民幣13.2百萬元增加至截至2023年12月31日的約人民幣40.3百萬元。

## **應付賬款及其他應付款項**

截至2023年12月31日，應付賬款及其他應付款項約為人民幣972.2百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣973.7百萬元減少人民幣1.5百萬元，主要是應付關聯方款項及保證金減少。

本集團的其他應付款項主要包括應付的房屋維修基金，及應付關聯方款項以及從業主及租戶收取裝修及水電費保證金。本集團截至2022年12月31日及2023年12月31日的其他應付款項分別約為人民幣527.0百萬元及人民幣489.4百萬元。

## **資本開支**

我們的資本開支由截至2022年12月31日止年度的約為人民幣36.0百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的約為人民幣36.3百萬元。我們的資本開支主要用於購買辦公設備，箱式房及軟件許可。

## **借款**

於2023年12月31日，本集團概無借款或銀行貸款。

## **資產抵押**

於2023年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

## **重大投資、重大收購及出售及未來計劃**

本集團於截至2023年12月31日止年度無重大投資、重大收購及出售。

除本公司日期為2021年10月29日招股章程（「招股章程」）中「業務」及「未來計劃及所得款項用途」章節所披露的擴張計劃外，截至本公告之日期，董事會並無批准任何其他重大投資或收購重大資本資產，同時本集團將繼續物色業務發展的新機遇。

## **上市所得款項**

本公司H股於2021年11月10日成功在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，並發行36,667,200股H股。扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額（「所得款項淨額」）約為246.91百萬港元。

截至2023年12月31日，所得款項淨額已按計劃投入使用。所得款項淨額未使用部分已作為計息存款存放於境內募集資金開戶銀行。本公司擬按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載方式及時間表使用所得款項淨額。

於2023年12月31日，所得款項淨額使用詳情如下：

目的	佔總金額的百分比	所得款項淨額計劃用途 百萬港元	截至2023年1月1日尚未動用的金額 百萬港元	報告期內實際使用的所得款項 百萬港元	截至2023年12月31日累計實際使用的所得款項 百萬港元	截至2023年12月31日尚未動用的金額 百萬港元	悉數動用餘下所得款項的預期時間表
戰略投資及收購	60%	148.15	138.82	-	9.33	138.82	2024年12月31日或之前
發展增值服務	25%	61.73	47.96	36.41	50.18	11.55	2024年12月31日或之前
— 擴展租戶招攬及管理服務	15%	37.04	23.27	23.27	37.04	-	2024年12月31日或之前
— 發展多元化社區增值服務	10%	24.69	24.69	13.14	13.14	11.55	2024年12月31日或之前
開發及升級信息技術基礎設施及智能設備	10%	24.69	20.09	6.90	11.50	13.19	2024年12月31日或之前
— 升級內部操作系統	4%	9.88	5.28	5.28	9.88	-	2024年12月31日或之前
— 推廣物聯網技術的應用	3%	7.41	7.41	-	-	7.41	2024年12月31日或之前
— 升級業主及住戶智能生活服務平台	3%	7.41	7.41	1.62	1.62	5.79	2024年12月31日或之前
營運資金及作一般公司用途	5%	12.35	-	-	12.35	-	不適用
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>246.91</b>	<b>206.86</b>	<b>43.31</b>	<b>83.36</b>	<b>163.55</b>	

## 或然負債

於2023年12月31日，本集團並無重大或然負債。

## 外匯風險

本集團以人民幣開展業務。本集團預期不會面臨與匯率波動相關的重大風險。本集團目前並無採用任何外匯對沖政策。儘管如此，本集團將繼續關注外匯風險，並採取審慎措施，以減低匯兌風險，並將於有需要時採取適當行動。

## 僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團有1,865名僱員（於2022年12月31日：2,085名僱員）。截至2023年12月31日止年度，總員工成本約為人民幣361.0百萬元（2022年：約人民幣428.2百萬元）。本集團參照市場水平及僱員表現及貢獻，建立市場化、有競爭力的、績效導向的薪酬計劃，以激勵員工的價值創造。本集團亦同時提供僱員福利，包括養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險及住房公積金等。

## 員工培訓與發展

本集團重視招募優秀人才，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。通過打造高管、項目經理、項目基層人員、校招生、專業人才等五支關鍵人才隊伍供應鏈，為員工提供更全面的崗位培訓。

## 末期股息

董事會建議就截至2023年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.2117元（含稅），以現金方式派發，建議派息比率相當於約30%，有關股息方案須經本公司股東（「股東」）於2024年5月22日（星期三）召開的本公司股東周年大會（「**2023年度股東周年大會**」）上批准，有關股息預計將於2024年6月20日（星期四）或之前支付。建議末期股息將以人民幣宣派並以港元（H股）及人民幣派發，其匯率採用建議末期股息宣布當日之前一個公曆星期中國人民銀行公布的兌換匯率的中間價的平均值。

截至本公告日期，概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。



## 股息稅項

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局於2008年11月6日頒布並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等，中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於本公司H股股東名冊上的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東)分派年度股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。境外非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協定(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協定(安排)規定的實際受益所有人的資料。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協定(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

於2011年6月28日，國家稅務總局發佈了《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)(「**348號通知**」)。根據348號通知，持有境內非外商投資企業在香港發行的股份的境外居民個人股東，可根據其居民身份所屬國家與中國簽署的稅收協定及中國和香港或澳門間稅收安排的規定，享受相關稅收優惠。根據348號通知，在香港發行股票的境內非外商投資企業派發股息紅利時，一般可按10%稅率扣繳個人所得稅，無需辦理申請稅收優惠事宜。然而，就各個境外居民個人股東而言，稅率根據其居民身份所屬國家與中國的相關稅收協定而可能有所不同。

H股個人股東為香港、澳門居民及其他與中國訂立10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立低於10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。倘該等股東要求退還超出稅收協議項下應繳個人所得稅的金額，本公司可根據相關稅收協議代為辦理享受有關稅收協議待遇的申請，但股東須及時根據《非居民納稅人享受稅收協議待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2015年第60號)及相關稅收協議的要求提供相關文件和信息。經主管稅務機關審核批准後，本公司將協助對多扣繳稅款予以退還。

H股個人股東為與中國訂立高於10%但低於20%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按該等稅收協議規定的適用稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立20%稅率稅收協議或未與中國訂立任何稅收協議的國家或地區及其他情況的居民，本公司將按20%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

股東務須向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置H股所涉及的中國、香港及其他稅務影響的意見。

### 遵守企業管治守則

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1（前稱附錄十四）所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文，作為其自身之企業管治守則。根據企業管治守則的守則條文第B.2.2條規定，每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。本公司第一屆董事會及監事會（「監事會」）任期於2023年12月21日屆滿。鑒於董事會及監事會換屆工作籌備中，為確保本公司相關工作的連續性，董事會及監事會將延期換屆。第一屆董事會及監事會的任期將順延至本公司2023年度股東周年大會選舉產生下一屆董事會及監事會止，董事會各專門委員會的任期亦相應順延。第一屆董事會及監事會全體人員在換屆選舉工作完成前，將繼續依照法律、法規和本公司《公司章程》的相關規定履行相應的職責。本公司將在實際可行情況下盡快發佈載有本公司新一屆董事會及監事會候選成員詳情的公告及通函。

有關本公司企業管治常規更多資料將載於本公司截至2023年12月31日止年度年報中的企業管治報告。

本公司將繼續定期審閱及監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則，並保持本公司的高標準企業管治常規。

### 遵守證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3（前稱附錄十）所載的上市發行人董事進行證券交易的（「標準守則」），作為本公司董事及監事（「監事」）進行證券交易的行為守則。本公司已向全體董事及監事作出具體查詢後，且彼等已確認，彼等於截至2023年12月31日止年度一直遵守標準守則。

### 購買、出售或購回本公司上市證券

截至2023年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。



## 公眾持股量

根據已公布資料及據董事所知，截至2023年12月31日止年度及於本公告日期，本公司已維持符合上市規則規定的充足公眾持股量。

## 審閱賬目

本公司審計委員會（「審計委員會」）遵照上市規則附錄C1成立，並以書面形式訂明其工作細則。審計委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本集團的財務匯報及風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的審計職責。審計委員會已審閱本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團管理層及核數師討論本集團採納的會計原則及實務、風險管理、內部監控及財務匯報等事宜。

## 畢馬威會計師事務所工作範圍

本集團核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師）已將初步業績公告所載本集團於2023年12月31日的綜合財務狀況表、截至2023年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收入表及其相關附註的財務數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載金額比較，發現該等金額一致。根據香港會計師公會頒布的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港查證準則，畢馬威會計師事務所在此方面進行的工作並不構成審計、審閱或其他查證工作，故核數師並無發表任何核證意見。

## 2023年度股東周年大會

2023年度股東周年大會將於2024年5月22日（星期三）召開。2023年度股東周年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時候刊載於本公司網站([www.bcjps.com](http://www.bcjps.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))，並（按需要）向股東寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2023年度股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2024年5月17日（星期五）至2024年5月22日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認股東符合資格出席2023年度股東周年大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2024年5月16日（星期四）下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖（就H股股東而言），或本公司董事會辦公室，地址為中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈B座11層（就內資股股東而言），以供登記。於2024年5月22日（星期三）名列本公司股東名冊的股東有權出席2023年度股東周年大會並於會上投票。

為釐定股東享有建議末期股息的資格，本公司將於2024年5月28日(星期二)至2024年6月3日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為釐定股東享有建議末期股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2024年5月27日(星期一)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖(就H股股東而言)，或本公司董事會辦公室，地址為中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈B座11層(就內資股股東而言)，以供登記。於2024年6月3日(星期一)名列本公司股東名冊的股東有權領取上述末期股息。

## 報告期後事項

除本公告所披露外，本集團於2023年12月31日後並至本公告日期期間並無其他發生可能對經營及財務表現造成重大影響的重大事項須予披露。

## 刊發年度業績及年報

本年度業績公告已於本公司網站([www.bcjps.com](http://www.bcjps.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊載。本公司截至2023年12月31日止年度報告(其載有上市規則所規定之所有資料)將適時(按需要)寄發予股東並於上述網站刊載。

承董事會命  
北京京城佳業物業股份有限公司  
董事長  
張偉澤

中國•北京，2024年3月27日

於本公告刊發日期，董事會成員包括執行董事張偉澤先生、楊軍先生、羅周先生及姚昕先生，非執行董事蔣鑫女士及毛磊先生，獨立非執行董事程鵬先生、孔偉平先生及江智武先生。