

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2022年6月30日止六個月中期業績公告

財務概要

截至2022年6月30日止六個月，本集團總收入約為人民幣665.7百萬元，較2021年同期約為人民幣575.9百萬元增加約15.6%。

截至2022年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣156.6百萬元，較2021年同期約為人民幣142.2百萬元增加約10.1%。

截至2022年6月30日止六個月，本集團期內溢利約為人民幣53.1百萬元，較2021年同期約為人民幣45.9百萬元增加約15.7%。

截至2022年6月30日，本集團管理面積約34.4百萬平方米，較截至2021年6月30日約30.5百萬平方米增長約12.8%。

北京京城佳業物業股份有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」或「我們」）截至2022年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同截至2021年6月30日止六個月的比較數字。

綜合損益及其他全面收入表
 截至2022年6月30日止六個月——未經審核
 (以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	665,694	575,897
營業成本		<u>(509,121)</u>	<u>(433,669)</u>
毛利		156,573	142,228
其他收入	5	9,317	2,381
行政開支		(88,412)	(80,212)
銷售開支		(3,773)	(5,007)
應收賬款及其他應收款項的 預期信貸虧損	6(d)	<u>(10,797)</u>	<u>(5,911)</u>
經營盈利		62,908	53,479
財務收入	6(a)	10,449	7,609
財務費用	6(b)	<u>(1,147)</u>	<u>(1,328)</u>
除稅前盈利	6	72,210	59,760
所得稅	7	<u>(19,113)</u>	<u>(13,872)</u>
期內盈利		<u>53,097</u>	<u>45,888</u>

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期內盈利	53,097	45,888
期內其他全面收入		
將不會重新分類至損益的項目：		
重新計量界定福利責任	20	446
與重新計量界定福利責任有關的所得稅	(5)	(112)
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	(30)	580
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	7	(145)
期內其他全面收入	(8)	769
期內全面收入總額	53,089	46,657
以下各方應佔盈利：		
本公司權益股東	52,437	44,839
非控股權益	660	1,049
	53,097	45,888
以下各方應佔全面收入總額：		
本公司權益股東	52,429	45,607
非控股權益	660	1,050
	53,089	46,657
每股盈利(人民幣)	8 0.36	0.41

綜合財務狀況表

於2022年6月30日——未經審核

(以人民幣列示)

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		107,370	105,230
物業、廠房及設備		53,041	33,637
無形資產		11,057	2,849
其他金融資產		95,697	95,727
遞延稅項資產		36,647	32,239
		<u>303,812</u>	<u>269,682</u>
流動資產			
存貨		5,768	5,645
預付款項、應收賬款及其他應收款項	9	595,344	462,465
受限制現金		8,626	6,052
現金及現金等價物		1,023,699	1,087,296
		<u>1,633,437</u>	<u>1,561,458</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	851,799	732,113
合同負債		227,441	273,682
租賃負債		2,309	3,428
即期稅項		11,854	16,558
		<u>1,093,403</u>	<u>1,025,781</u>
流動資產淨值		<u>540,034</u>	<u>535,677</u>

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
資產總值減流動負債		<u>843,846</u>	<u>805,359</u>
非流動負債			
租賃負債		1,027	1,469
遞延稅項負債		35,233	33,341
界定福利責任		<u>66,321</u>	<u>66,342</u>
		<u>102,581</u>	<u>101,152</u>
資產淨值		<u>741,265</u>	<u>704,207</u>
資本及儲備			
股本		146,667	146,667
儲備		<u>563,377</u>	<u>534,136</u>
本公司權益股東應佔權益總額		710,044	680,803
非控股權益		<u>31,221</u>	<u>23,404</u>
權益總額		<u>741,265</u>	<u>704,207</u>

未經審核中期財務報告附註

(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 編製基準

下文所載本中期財務資料摘錄自未經審核中期財務報告，該報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製，包括遵守國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號中期財務報告。

中期財務報告乃根據2021年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2022年年度財務報表反映的會計政策變動除外。會計政策的任何變動詳情載於附註3。

編製符合國際會計準則第34號的中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用以及按本年截至報告日為止呈報的資產及負債、收入及開支金額。實際結果可能有別於該等估計。

中期財務報告載有簡明綜合財務報表及選定說明附註。附註包括對了解本集團自2021年年度財務報表以來的財務狀況及表現變動而言屬重大的事件及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製完整財務報表所需的所有資料。

中期財務報告未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

3 會計政策變更

本集團當前會計期間的本中期財務報告採用國際會計準則理事會發佈的對國際財務報告準則進行的以下修訂：

- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
- 國際財務報告準則第37號(修訂本)，撥備、或然負債及或然資產：虧損合同—履行合同的成本

該等發展概無對本集團於中期財務報告中編製或呈列本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況的方式造成重大影響。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。

4 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4(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，本集團每月按有權開具發票及直接對應已完成履約價值的金額於提供服務時確認收入。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且客戶及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：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合同收入		
按收入確認時間劃分		
— 於一段時間內確認的收入	656,021	569,621
其他來源的收入		
— 租金收入	9,673	6,276
	<u>665,694</u>	<u>575,897</u>
按服務項目劃分		
— 物業管理服務	441,105	380,091
— 非業主增值服務	81,597	67,516
— 社區增值服務	142,992	128,290
	<u>665,694</u>	<u>575,897</u>

截至2022年6月30日止六個月，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20.5%（截至2021年6月30日止六個月：18.1%）。除北京城建集團外，本集團具有多元化的客戶群，但於截至2022年6月30日止六個月彼等概無佔本集團收入的10%或以上（截至2021年6月30日止六個月：無）。

5 其他收入

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
投資物業的公允價值收益		2,140	390
出售物業、廠房及設備的收益淨額		(65)	(16)
增值稅（「 增值稅 」）進項稅額加計抵減	(i)	1,667	2,154
外匯收益淨額		4,666	—
其他		909	(147)
		<u>9,317</u>	<u>2,381</u>

附註：

- (i) 根據財稅[2019]87號《關於明確生活性服務業增值稅加計抵減政策的公告》，允許生活性服務業納稅人按照於截至2022年6月30日止六個月可抵扣進項增值稅額加計15%，抵減應納稅額。

6 除稅前盈利

除稅前盈利已計入／扣除：

(a) 財務收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行存款利息收入	10,449	5,482
應收關聯方款項利息收入	—	2,127
	<u>10,449</u>	<u>7,609</u>

(b) 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
界定福利責任的利息	1,051	903
租賃負債的利息	96	425
	<u>1,147</u>	<u>1,328</u>

(c) 員工成本

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利		191,858	183,405
就界定福利退休計劃確認的開支		445	2,105
向界定供款退休計劃供款	(i)	<u>16,792</u>	<u>16,455</u>
		<u>209,095</u>	<u>201,965</u>

附註：

- (i) 本集團在中國的附屬公司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。本集團在中國的附屬公司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

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
無形資產攤銷成本	361	239
折舊費用		
— 自有物業、廠房及設備	4,863	3,316
— 按成本列賬租作自用的其他物業	2,100	2,204
銀行費用	677	694
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損		
— 應收賬款	10,837	5,911
— 其他應收款項	(40)	—
核數師酬金		
— 審核服務	800	19
上市開支	—	482

7 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅		
期內撥備	23,191	15,700
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(4,078)	(1,828)
	<u>19,113</u>	<u>13,872</u>

附註：

於截至2022年6月30日止六個月為中國企業所得稅計提的撥備按期內預計應課稅盈利的25%計算(截至2021年6月30日止六個月：25%)，除本集團的附屬公司北京城建重慶物業管理有限公司(「重慶物業」)外。

重慶物業作為在西部地區從事西部地區鼓勵類產業的企業，根據財稅[2011]58號《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》及公告[2012]12號《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》按15%的優惠企業所得稅率納稅。

8 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52,437,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣44,839,000元)及中期期間已發行普通股的加權平均數146,667,200股(截至2021年6月30日止六個月：110,000,000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2022年及2021年6月30日止六個月概無任何攤薄潛在股。

9 預付款項、應收賬款及其他應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
應收賬款		
— 關聯方	150,333	114,900
— 第三方	431,743	296,641
	<u>582,076</u>	<u>411,541</u>
減：應收賬款撥備	(72,419)	(61,582)
	<u>509,657</u>	<u>349,959</u>
其他應收關聯方款項	2,056	2,274
應收股息	1,550	1,550
保證金	5,962	2,190
其他應收款項	13,417	9,797
減：其他應收款項撥備	(1,033)	(1,073)
	<u>21,952</u>	<u>14,738</u>
按攤銷成本計量的金融資產	531,609	364,697
預付款項		
— 關聯方	19,318	19,288
— 第三方	31,802	68,548
待抵扣增值稅進項稅額	12,615	9,932
	<u>595,344</u>	<u>462,465</u>

應收賬款主要與物業管理以及提供予社區及非業主的服務所產生的收入有關。

於2022年6月30日，其他應收關聯方款項為無抵押及不計息。

所有應收賬款及其他應收款項預計將於一年內收回或確認為開支。

(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：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
1年以內	376,090	248,649
1至2年	89,009	71,331
2至3年	28,443	16,620
3至4年	9,331	6,284
4至5年	2,138	3,123
5年以上	4,646	3,952
	<u>509,657</u>	<u>349,959</u>

10 應付賬款及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
應付賬款		
— 關聯方	40,948	47,637
— 第三方	285,985	181,040
	<u>326,933</u>	<u>228,677</u>
應付關聯方款項 (附註(i))	25,401	25,323
應計工資及其他福利	24,544	21,338
其他應付稅項及收費	27,968	16,278
應付股息	5,797	—
保證金 (附註(ii))	76,010	77,431
應付業主款項	14,378	14,378
代業主及租戶收款 (附註(iii))	69,512	58,847
應付房屋維修基金 (附註(iv))	216,834	216,332
應付物業開發商款項	13,812	13,812
其他應付款項及應計費用	50,610	59,697
	<u>524,866</u>	<u>503,436</u>
	<u>851,799</u>	<u>732,113</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2022年6月30日應付關聯方款項亦包括人民幣16,624,000元的翻新付款(2021年12月31日：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(「住總集團」)收取的房屋維修基金。根據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住總集團收取房屋維修基金。基金將在相關物業根據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：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
1年以內	300,708	200,715
1至2年	12,105	7,814
2至3年	1,217	3,611
3年以上	12,903	16,537
	<u>326,933</u>	<u>228,677</u>

11 股息

(i) 於中期期間批准的應向本公司權益股東派付的上一財務年度股息：

	截至6月30日止的六個月	
	2022 人民幣千元	2021 人民幣千元
於下一中期期間批准的上一財務年度 末期股息為每股普通股人民幣15.81分 (截至2021年6月30日止六個月：無)	<u>23,188</u>	<u>—</u>

截至2022年6月30日止六個月宣派的末期股息總額為人民幣23,188,000元，截至2022年7月底已全部支付。

(ii) 本公司董事不建議就截至2022年6月30日止六個月派付中期股息。

管理層討論及分析

業務回顧

作為北京市市屬國企首家在聯交所主板上市的物管企業，本集團自創立以來，積極融入國家發展戰略，努力踐行社會基層治理，被稱譽為保障有力、精準運維、追求卓越的首都「紅色管家」，致力打造「全國知名的城市服務和美好生活服務供應商」。

面對新冠疫情反覆的不利影響，本集團積極統籌疫情防控和生產經營發展，全力推動「擴規模、增效益、強管理、鑄品牌」戰略落地實施，各項指標保持穩健增長，外拓市場取得積極成效，合資合作及收購工作有序推進。尤其在新冠疫情應急保障建設和首都服務任務過程中，以實際行動詮釋了物管人員的使命擔當，用最美逆行擦亮了「北京服務」物管品牌。

截至2022年6月30日，根據中國指數研究院數據顯示，本集團在中國物業服務百強企業中位列第二十一，並榮獲「2022中國物業服務百強滿意度領先企業」、「2022中國物業服務年度社會責任感企業」、「2022中國特色物業服務領先企業—施工現場物業化」、「2022中國特色物業服務領先企業—引領胡同物業服務創新發展」、「2022中國特色物業服務領先企業—城市服務街區治理型物業」等稱號。

截至2022年6月30日，本集團已進駐12個省、直轄市的12個城市，合同管理項目總面積約為36.4百萬平方米，合同管理項目總數220個，在管項目總面積約為34.4百萬平方米，在管項目數209個。

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66.3%

截至2022年6月30日止六個月，本集團源自物業管理服務的收入約人民幣441.1百萬元，較2021年同期上升約16.1%，主要由於本集團在管項目面積及在管項目數量的增長。

下表載列於所示日期本集團按照項目來源劃分的在管項目面積及在管項目數量明細：

項目來源	截至6月30日止					
	2022年		2021年			
	在管面積 千平方米	%	在管項目 數量 個	在管面積 千平方米	%	在管項目 數量 個
城建集團及其合營企業 或聯營公司	19,514	56.7	129	18,237	59.8	120
第三方	14,905	43.3	80	12,277	40.2	63
合計	<u>34,419</u>	<u>100.0</u>	<u>209</u>	<u>30,514</u>	<u>100.0</u>	<u>183</u>

作為全國領先的龍頭建築和開發集團，控股股東城建集團、北京城建投資發展股份有限公司以及北京住總集團有限責任公司的穩健發展和支持為本集團帶來了持續的業務增量。截至2022年6月30日，本集團在管項目面積約為34.4百萬平方米，來自城建集團及其合營企業或聯營公司的在管項目面積約為19.5百萬平方米。來自第三方在管項目面積約為14.9百萬平方米。

我們持續加大市場開拓力度，多措並舉開展市場營銷工作，發揮自身優勢，鞏固在京津冀區位優勢，輻射全國市場。2022年上半年，實現新簽面積約2.9百萬平方米，新簽合同額約人民幣163.9百萬元。

在2022年上半年實現市場拓展業績持續提升，主要措施包括：一是與現有「大客戶」進一步深度合作，不斷擴大合作範圍與合作領域，實現管理規模的增加和管理效益的提升，新承接城市副中心A5、C6項目；二是積極參與政府採購和市場競爭，在傳統業態基礎上新增國家京劇院人民劇場、首厚大家養老物業；三是積極響應「軍民融合」戰略，深度參與軍隊後勤保障的社會化服務。

本集團加速推進多元化、多業態發展戰略，在住宅管理規模穩健增長基礎上，進一步推進商業、公共及其他物業等業態的擴張，特別是政府辦公服務、部隊營院管理等。於2022年6月30日，非住宅物業在管面積約11.4百萬平方米，在管理規模中的比重約為33.0%，同比增長約24.8%。期內，非住宅物業的管理收入所得約人民幣217.9百萬元，較2021年同期增長約28.1%，佔物業管理服務總體收入比重同比提升4.6個百分點至約49.4%。

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、在管項目面積及在管項目數量明細：

項目類型	2022年					2021年				
	截至2022年		截至2022年6月30日			截至2021年		截至2021年6月30日		
	6月30日止六個月		在管項目			6月30日止六個月		在管項目		
	收入		在管面積	數量	收入		在管面積	數量		
人民幣		千平	個	人民幣		千平	個			
	千元	%	方米	%	個	千元	%	方米	%	個
住宅物業	223,200	50.6	23,063	67.0	134	209,920	55.2	21,414	70.2	120
非住宅物業	217,905	49.4	11,356	33.0	75	170,171	44.8	9,100	29.8	63
總計	441,105	100.0	34,419	100.0	209	380,091	100.0	30,514	100.0	183

本公司作為首都「紅色管家」，期內不斷完善物業服務標準及品質管控體系，積極推進信息化，賦能各業務系統，打造「北京服務」物業服務品牌。

針對住宅物業，本集團以現代化、人性化、專業化和親情化的物業服務理念，致力於將業主精神文化需求與建設和諧社區相融合，期內，本集團通過標準化服務、定制化增值服務體系提升運營效率，優化服務品質。持續推進項目管理培訓，增強項目人員專業素質與服務品質，落實提質增效。截至2022年6月30日，本集團住宅物業的在管項目面積約為23百萬平方米，佔總在管面積約67.0%。截至2022年6月30日止六個月，源自住宅物業的管理服務收入約為人民幣223.2百萬元，較2021年同期增長約6.3%，佔物業管理服務總收入約50.6%。

期內，通過收購北京卓聯物業經營管理有限公司（「卓聯物業」），增加亞洲金融大廈、北投投資大廈、北投購物公園等高端商業項目。截至2022年6月30日，本集團商業物業的在管項目面積約為2百萬平方米。

針對胡同物業，本集團推動物業服務融入社會治理，充分彰顯了胡同特色，形成政府主導、多元共治、良性互動的治理格局，提高居民安全感與幸福感。同時本集團不斷推進從街區管理向城市服務管理的探索和邁進。截至2022年6月30日，本集團在管胡同物業的項目數量為6個，共272條，在管面積約6.6百萬平方米。

針對公共及其他物業，本集團結合公建物業重安全、嚴要求和高標準的管理特點，提供一體化後勤保障服務方案。不斷擴大包括城鎮景區、政府辦公樓、城市公共設施等多重業態多點佈局。截至2022年6月30日，本集團公共及其他物業的在管項目面積約為2.7百萬平方米。

非業主增值服務－佔總收入約12.2%

本集團向非業主提供增值服務，包括(i)租戶招攬及管理服務；(ii)案場和樣板間管理和交付服務；(iii)景觀工程服務；(iv)工程運營及維護服務；及(v)施工現場工程服務等。

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6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	收入 人民幣千元	收入佔比 %	收入 人民幣千元	收入佔比 %
租戶招攬及管理服務	36,980	45.3	29,947	44.4
案場和樣板間管理和交付服務	22,902	28.1	21,866	32.4
工程運營及維護服務	12,971	15.9	9,032	13.4
其他	8,744	10.7	6,671	9.8
總計	81,597	100.0	67,516	100.0

截至2022年6月30日止六個月，本集團源自非業主增值服務的收入約為人民幣81.6百萬元，較2021年同期增長約20.9%，主要由於本集團租戶招攬及管理服務、提供案場和樣板間服務的項目數量持續增長及工程運營及維護服務快速增長。

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。在2022年上半年新增7個案場服務項目，根據項目特色採取個性化定制服務，以優質的現場服務，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。

工程運營及維護服務提供各種樓宇和設施設備的工程運營服務、日常維修及維護管理、工程改造等。通過技術改造和管理改進來減少能耗及碳排放。通過制定總體工程服務的年度維修及保養管理計劃，以維護樓宇設備設施，使其能夠在最佳條件下運行，最大限度地減少故障的發生概率。

施工現場工程服務通過加大推廣力度，在2022年上半年新承攬項目11個，本集團累計在管施工物業化項目23個。本集團深入研究施工現場物業化管理特色和服務模式，組織編製《施工現場物業化標準》。工程服務業務與北京城建集團工程板塊形成良好的聯動和協同，在本集團內得到有效的複製推廣，預計將會形成可觀的業務增量。

社區增值服務－佔總收入約21.5%

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；(iv)物業租賃服務；(v)家居裝修管理服務；及(vi)房產經紀服務。

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6月30日止六個月			
	2022年		2021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	75,644	52.9	77,836	60.7
車位運營服務	21,881	15.3	21,730	16.9
餐飲服務	32,563	22.8	14,942	11.6
其他	12,904	9.0	13,782	10.8
總計	142,992	100.0	128,290	100.0

截至2022年6月30日止六個月，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣143.0百萬元，較2021年同期增長約11.5%，主要由於(i)本集團管理規模的擴張及服務用戶的增長；及(ii)餐飲服務的不斷提升。

供熱服務：實現收入約人民幣75.6百萬元，佔社區增值服務約52.9%。截至2022年6月30日，本集團負責北京地區10個供熱廠(30個項目)的供熱運營服務，供熱面積達約4.1百萬平方米，為約42,000戶服務。通過供熱設備燃燒器更新、供熱管理智能調控等先進技術改造和科技應用，不斷降低碳排放量，踐行國家生態環保理念，實現供熱服務節能高效，做溫暖萬家的服務商。

車位運營服務：實現收入約人民幣21.9百萬元，佔社區增值服務約15.3%。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。

餐飲服務：實現收入約人民幣32.6百萬元，佔社區增值服務約22.8%。本集團擁有一支強勁專業的項目餐飲管理團隊，嚴格遵守國家食品安全管理制度，與時俱進，推陳出新，不斷創新研究各類菜品，為客戶提供潔淨、舒適的用餐環境。

展望未來

未來，本集團將在明確戰略定位、目標和路徑的基礎上，堅定發展信心，保持迎難而上的勇氣，內夯根基、外拓市場，堅持業績增長和規範治理兩手抓，堅持基礎業務提升和新賽道佈局兩不誤，堅持區域深耕和特色服務兩並進，多維度、立體式推進高質量發展，更好地回報股東對本集團的支持和信任！

財務回顧

收入

下表載列於所示期間按業務板塊劃分的收入明細：

	截至6月30日止六個月				
	2022年		2021年		增長率
	收入佔比	收入佔比	收入佔比	收入佔比	
人民幣千元	%	人民幣千元	%	%	
物業管理服務	441,105	66.3	380,091	66.0	13.3
非業主增值服務	81,597	12.2	67,516	11.7	20.9
社區增值服務	142,992	21.5	128,290	22.3	19.6
合計	<u>665,694</u>	<u>100.0</u>	<u>575,897</u>	<u>100.0</u>	<u>15.6</u>

截至2022年6月30日止六個月，本集團的總收入約為人民幣665.7百萬元，較2021年同期的約人民幣575.9百萬元增加約15.6%。主要是由於(i)本集團業務規模的持續擴大帶來收入提升；及(ii)本集團增值服務於期內得到快速發展。

營業成本

截至2022年6月30日止六個月，本集團的營業成本約為人民幣509.1百萬元，較2021年同期的約人民幣433.7百萬元上升約17.4%。主要是由於本集團在管面積的擴大及在管項目的增加，相應的員工成本、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6月30日止六個月					
	2022年			2021年		
	毛利 (人民幣千元)	毛利佔比 %	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利佔比 %	毛利率 %
物業管理服務	98,000	62.6	22.2	88,639	62.3	23.3
非業主增值服務	38,828	24.8	47.6	33,477	23.5	49.6
社區增值服務	19,745	12.6	13.8	20,112	14.2	15.7
合計	<u>156,573</u>	<u>100.0</u>	<u>23.5</u>	<u>142,228</u>	<u>100.0</u>	<u>24.7</u>

截至2022年6月30日止六個月，本集團物業管理服務的毛利率約為22.2%（2021年6月30日止六個月：約23.3%），非業主增值服務的毛利率約為47.6%（2021年6月30日止六個月：約49.6%），社區增值服務的毛利率約為13.8%（2021年6月30日止六個月：約15.7%）。報告期內本集團各業務毛利率與2021年同期基本持平。

行政開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的行政開支總額約人民幣88.4百萬元，較截至2021年同期的約人民幣80.2百萬元增加約10.2%，主要由於(i)社保基數調整相應職工薪酬較2021年同期有所增長；及(ii)本公司於2021年11月份上市後的審計費、諮詢費增加。

其他收入

截至2022年6月30日止六個月，其他收入約人民幣9.3百萬元，較截至2021年同期的約人民幣2.4百萬元增加約291.3%。主要歸因於投資性房地產公允價值變動影響及外匯收益的影響。

期內溢利

截至2022年6月30日止六個月，本集團期內溢利約人民幣53.1百萬元，較2021年同期的約人民幣45.9百萬元增長約15.7%。本集團股東應佔期內溢利約為人民幣52.4百萬元，較2021年同期的約人民幣44.8百萬元增加約16.9%；淨利率約為8.0%，較2021年同期的約8.0%持平。期內溢利的增長主要由於(i)本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升；及(ii)本集團於期內有效控制成本。

流動資產及資本架構

本集團截至2022年6月30日止六個月維持優良財務狀況及充足的流動資金。於2022年6月30日，流動資產約人民幣1,633.4百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣1,561.5百萬元增長約4.6%。

截至2022年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,023.7百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣1,087.3百萬元下降約5.8%，主要是由於在管面積的增加。

截至2022年6月30日，本集團的權益總額約為人民幣741.3百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣704.2百萬元增長約5.3%，主要是由於本期實現的利潤貢獻。

截至2022年6月30日，本集團的資產負債率為約61.7%，相比2021年12月31日的約61.5%增加了約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、租賃作自用的其他房地產、辦公室及其他設備。於2022年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣53.0百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣33.6百萬元，增加約人民幣19.4百萬元，主要由於本集團業務運營採購箱式房、辦公用電子設備、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2022年6月30日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣107.4百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣105.2百萬元，增加約人民幣2.2百萬元，主要由於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2022年6月30日，預付款項、應收賬款及其他應收款項約為人民幣595.3百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣462.5百萬元增加約人民幣132.8百萬元，主要是由於在管面積的增加。

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2021年12月31日的約人民幣14.7百萬元增加至截至2022年6月30日的約人民幣22.0百萬元，主要原因是增加保證金及其他應收款項。

應付賬款及其他應付款項

截至2022年6月30日，應付賬款及其他應付款項約為人民幣851.8百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣732.1百萬元增加約人民幣119.7百萬元，主要是由於業務規模擴大而增加成本及未到付款期。

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。本集團其他應付款項由2021年12月31日的約人民幣503.4百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣524.9百萬元，與我們業務的發展相一致。

資本開支

我們截至2022年6月30日止六個月的資本開支約為人民幣13.9百萬元(2021年12月31日止年度的約為人民幣16.3百萬元)。我們的資本開支主要用於購買箱式房、辦公及其他設備。

借款

於2022年6月30日，本集團概無借款或銀行貸款。

資產抵押

於2022年6月30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2022年6月30日止六個月無重大投資、重大收購及出售。但本集團有以下收購和投資事項。

於2022年4月29日，本公司訂立收購卓聯物業股權轉讓協議，以代價人民幣7.8百萬元收購卓聯物業60%的股權。本次收購已在報告期內完成，卓聯公司成為本公司之附屬公司，其財務業績併入本集團的綜合財務報表範圍。詳情請參閱本公司日期為2022年4月29日之公告。

於2022年5月11日，本公司與三亞旅文集團商業運營管理有限公司訂立發起人協議以成立合資公司佳業旅文(海南)城市服務有限責任公司(「佳業旅文」)，註冊資金為人民幣10.0百萬元，其中本公司以貨幣出資人民幣5.1百萬元以持有佳業旅文51%的股權。詳情請參閱本公司日期為2022年5月11日之公告。

此外，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2022年6月30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2022年6月30日，本集團的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2021年12月31日實際使用的所得款項 百萬港元	截至2021年12月31日尚未動用的金額 百萬港元	截至2022年6月30日實際使用的所得款項 百萬港元	截至2022年6月30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	-	148.15	9.33	138.82	2024年12月31日或之前
發展增值服務	25%	61.73	-	61.73	-	61.73	2024年12月31日或之前
— 擴展租戶招攬及管理服務	15%	37.04	-	37.04	-	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	-	24.69	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	-	24.69	-	24.69	2024年12月31日或之前
— 升級內部操作系統	4%	9.88	-	9.88	-	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	-	7.41	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	4.47	7.88	2023年3月31日或之前
總計	100%	246.91	-	246.91	13.8	233.11	

或然負債

於2022年6月30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。外幣交易主要來自上市的所得款項以及支付以港幣計值的專業費用。於2022年6月30日，主要的非人民幣資產為現金及現金等價物港幣約3.8百萬元（相當於約人民幣3.2百萬元）。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。

期後事項

除本公告所披露外，本集團於2022年6月30日後並至本公告日期期間並無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。

僱員及福利政策

於2022年6月30日，本集團有2,138名僱員（於2021年12月31日：2,051名僱員）。參照市場水平及僱員表現及貢獻，建立市場化的、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。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、專業人才等人才隊伍，為員工提供更全面的崗位培訓。

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。截至2022年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則的全部適用守則條文。

遵守證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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，彼等均已確認截至2022年6月30日止六個月彼等一直遵守標準守則。

購買、出售或購回本公司上市證券

截至2022年6月30日止六個月，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

根據已公佈資料及據董事所知，截至2022年6月30日止六個月及於本公告日期，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」）遵照上市規則附錄十四成立，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。審計委員會連同本公司管理層已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，亦討論了財務報告相關事宜，包括審閱截至2022年6月30日止六個月未經審核中期業績。審計委員會認為，有關報表符合適用會計準則、上市規則及法律規定，並已作出適當披露。

中期股息

董事會不建議派發截至2022年6月30日止六個月的中期股息（截至2021年6月30日六個月：無）。

刊發中期業績及中期報告

本集團截至2022年6月30日止六個月之中期業績公告已於本公司網站(www.bcjps.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載。本集團截至2022年6月30日止六個月之中期報告（其載有上市規則所規定之所有資料）將適時寄發予本公司之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•北京，2022年8月30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，非執行董事謝平先生及毛磊先生，獨立非執行董事程鵬先生、孔偉平先生及江智武先生。