



BUCCG

北京京城佳業物業股份有限公司

BEIJING CAPITAL JIAYE PROPERTY SERVICES CO., LIMITED

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(A joint stock company incorporated in the People's Republic of China with limited liability)

股份代號 **Stock Code : 2210**



2022 INTERIM REPORT
中期報告

目錄

	頁次
一、 公司資料	2
二、 財務概要	6
三、 董事長致辭	7
四、 管理層討論及分析	10
五、 企業管治及其他資料	21
六、 審閱報告	25
七、 未經審核中期財務報告附註	33





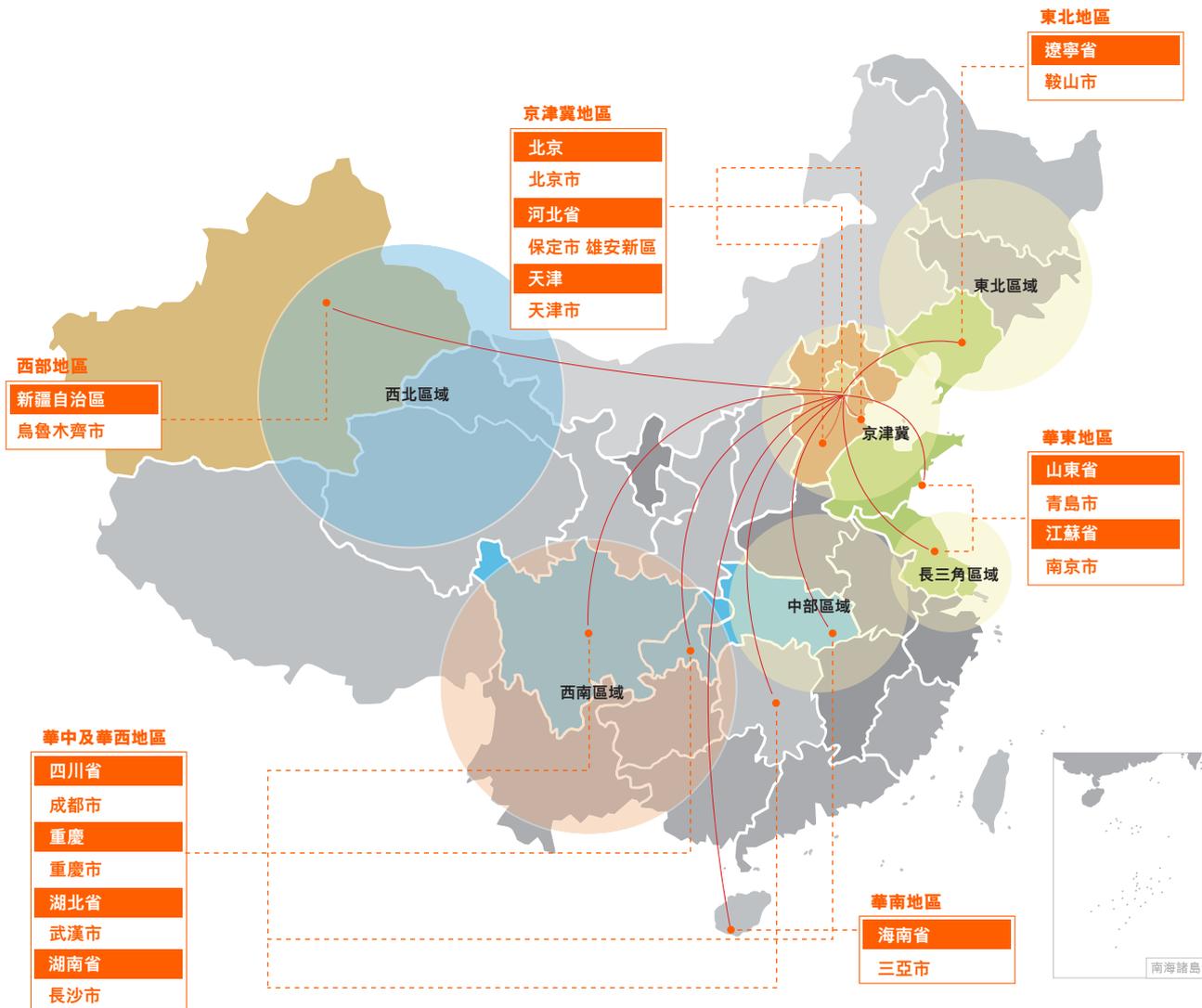
一、公司資料

北京京城佳業物業股份有限公司（「京城佳業」或「本公司」）由北京城建集團有限責任公司（「北京城建集團」）聯合北京東城區屬國企北京天街集團有限公司（「天街集團」）於2020年12月22日共同發起創立，京城佳業於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（股份代號2210.HK），北京城建集團及所屬北京城建投資發展股份有限公司（「城建發展」）、北京住總集團有限責任公司（「北京住總集團」）、天街集團和其他H股股東分別持股26.44%、33.47%、14.24%、0.85%和25%。

於2022年6月30日，京城佳業及其附屬公司（「本集團」或「我們」）總在管物業面積超過34.4百萬平方米，經營業態多元化，包括寫字樓、公建、醫院、住宅、黨政機關辦公樓等，代表性項目有國家體育場（鳥巢）、北京城市副中心辦公樓、大型央企總部、北京市東西城胡同等。除基礎業務外，增值業務涵蓋房屋經紀、案場服務、施工現場物業管理、餐飲服務、供暖運營、美居服務業務等。本集團具有豐富的資產管理及物業服務經驗，在商業地產資產經營、物業服務等方面形成了完善的科學管理機制，是中國物業管理協會會員單位、北京物業管理協會副會長單位，連續數年榮登中國指數研究院發佈的「中國物業服務百強企業」，位列2022中國物業服務百強企業第21名。

作為保障有力、精準運維、追求卓越的首都「紅色管家」，京城佳業積極融入國家發展戰略，立足首都、輻射全國，朝着區域深耕型、特色服務型的發展方向，致力打造成為「全國知名的城市服務和美好生活服務提供商」，為建設新時代美好生活貢獻力量！

一、公司資料





一、公司資料

董事會

執行董事

張偉澤先生(董事長)
楊軍先生
羅周先生
姚昕先生

非執行董事

謝平先生
毛磊先生

獨立非執行董事

程鵬先生
孔偉平先生
江智武先生

董事會委員會

審計委員會

江智武先生(主席)
謝平先生
孔偉平先生

薪酬與考核委員會

程鵬先生(主席)
楊軍先生(於2022年3月29日不再擔任)
孔偉平先生
謝平先生(於2022年3月29日獲委任)

提名委員會

張偉澤先生(主席)
孔偉平先生
程鵬先生

戰略投資與ESG委員會

(於2022年3月29日更名)

張偉澤先生(主席)
楊軍先生
羅周先生
毛磊先生
孔偉平先生

風險合規管理委員會

楊軍先生(主席)
張偉澤先生
謝平先生
姚昕先生
孔偉平先生

監事會

劉鳳元先生(主席)
王偉先生
劉芳女士

聯席公司秘書

許祿德先生(於2022年8月8日辭任)
莫明慧女士

授權代表

張偉澤先生
莫明慧女士

核數師

畢馬威會計師事務所
根據財務匯報局條例註冊的公眾利益實體核數師
香港中環遮打道10號太子大廈8樓



一、公司資料

法律顧問

香港律師
貝克•麥堅時律師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座14樓

中國律師
北京合川律師事務所
北京市石景山區石景山路54號院4號樓7層

合規顧問

英高財務顧問有限公司
香港中環康樂廣場8號交易廣場二座40樓

主要往來銀行

中國建設銀行北京北環支行
中國北京市海澱區北太平莊路18號城建大廈A座1層

註冊辦事處

中國北京市東城區法華南里34號樓三層301室

總部及中國主要營業地點

中國北京市海澱區北太平莊路18號城建大廈A座8層

香港主要營業地點

香港九龍觀塘道348號宏利廣場5樓
(於2022年8月15日變更)

H股股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖

投資者關係

郵箱：jcjy@bcjps.com

公司網站

www.bcjps.com

香港聯交所股份代號

02210



二、財務概要

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
收入(人民幣百萬元)	665.7	575.9
毛利(人民幣百萬元)	156.6	142.2
毛利率	23.5%	24.7%
期內溢利(人民幣百萬元)	53.1	45.9
淨利率	8.0%	8.0%
本公司擁有人應佔期內溢利(人民幣百萬元)	52.4	44.8
每股基本盈利(人民幣元)	0.36	0.41

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%。



三、董事長致辭

謹致各位股東：

本人謹代表董事會（「**董事會**」）提呈本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績。

半年回顧

作為北京市市屬國企首家在聯交所主板上市的物管企業，本集團一直以國企責任擔當為首責、以高質量發展為目標、以改革創新為動力，積極統籌疫情防控和生產經營。外拓市場取得成效，合資合作及收併購有序推進，物業服務水平持續提升。尤其在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「紅色管家」品牌。

在2022年上半年，儘管受到新冠疫情反覆的不利影響，公司各項經營指標仍實現穩步增長，上半年本集團總收入約為人民幣665.7百萬元，較2021年同期增加約15.6%；本集團毛利約為人民幣156.6百萬元，較2021年同期增加約10.1%；本集團期內溢利約為人民幣53.1百萬元，較2021年同期增加約15.7%。

公司管理規模得到有效擴張，截至2022年6月30日，本集團在管面積已達34.4百萬平方米，較截至2021年6月30日增長12.8%。已進駐12個省、直轄市的12個城市，在管項目總數209個。合同管理項目總面積約36.4百萬平方米，合同管理項目總數220個。首個物企股權收購工作圓滿完成，合資合作工作穩步推進，主動融入海南自由貿易港建設，與海南三亞市屬企業合作成立佳業旅文（海南）城市服務有限責任公司。

根據中國指數研究院有關數據顯示，本集團在2022中國物業服務百強企業中位列第二十一，比2021年上升三個名次，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。



三、董事長致辭

展望未來

本集團將在明確自身定位、戰略目標和發展路徑的基礎上，堅定發展信心，保持迎難而上的勇氣，在實踐中提升核心競爭力。

一是經營規模化。通過內生和外延打好規模擴張組合拳。在區域選擇上，以京津冀為主戰場，以點帶面提升區域密度。關注市場容量和競爭態勢，採用差異化競爭模式達到量勢齊升；在項目選擇上，精選規模大、發展前景好的項目，豐富非住宅業態，樹立標桿項目，通過城市更新撬動老項目。在拓展方式上，採用穩妥漸進和質量平衡的策略，積極參加市場化投標，增強競標能力，借力合資合作實現新區域突破，通過物業服務向城市空間服務升級，通過收併購擴展產業鏈。與潛在合作夥伴達成資源整合，通過經營規模化實現效益最大化。

二是發展網格化。樹立發展網格化的思路，進一步解放思想，開闊視野，積極關注和研判頭部企業發展背後的邏輯，提高企業發展的韌性和彈性。聚焦增值服務，發揮物企發展的乘數效應，繼續研究生活性、生產性和生命性服務的場景運用，研究統籌分散在各個項目的多種經營業務，研究管理基於業務發展而產生的大量專業公司，研究通過下沉管理建立物業成本管理體系，研究優化業務模式擴大收入端和利潤端流量。在持續做好基礎服務的同時，在實踐中篩選出適合自身的增值服務，通過發展網格化提升經營效能。

三是管理智能化。從應用場景和智慧化結合的發展大趨勢上着手，推進公司數字化轉型整體方案落地。通過科技賦能提升公司運營效率，構建公司設備物聯網平台、數據中心、會員中心、報表中心和業務微服務能力。通過「業務數字化、數字業務化」，制定重點數字化轉型項目，實現業財一體化的數據共享。在現場服務管控、客戶滿意度保障、財務共享中心運行、社區服務平台支撐等方面進行技術賦能。通過科技賦能打造智慧物業，探索智慧科技在物業服務場景的應用，將業主生活需求與服務進行精準匹配。站在物業行業數字化大風口，以北京市打造全球數字經濟標桿城市建設為契機，下好物業管理智能化先手棋。



三、董事長致辭

四是服務品牌化。隨着物管企業集中度的快速提升，企業之爭和品牌之爭將逐步轉化為服務之爭，服務品牌化是京城佳業實現高質量發展的必經之路。我們將繼續以客戶需求為導向，強化服務意識、提升服務能力，將服務有形化、標準化、規範化，通過「基礎服務的標準化、增值服務的個性化、品牌定位的差異化」，增加企業辨識度。將「北京服務」打造成首都國企的示範和標桿。同時通過傳承紅色基因，在企業內部營造廣續良好的企業氛圍，向廣大投資者全方位展示企業品牌和形象。

未來，本集團將積極落實新時代國家和首都的發展思路，持續聚焦「擴規模、增效益、強管理、鑄品牌」，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。最後，本人謹此衷心感謝本集團股東及業務夥伴的支持和信任，感謝管理團隊及全體僱員的堅守和奮進！

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



四、管理層討論及分析

行業分析

一是物業管理行業融入社會基層治理。在疫情防控加速的同時，物業管理行業的重要性更加凸顯，國家將物管行業融入社會基層治理。

二是多元生活服務，入局城市服務空間廣闊。社區增值服務是物業服務營業收入的重要組成部分，是企業的發力點，城市服務是物業企業重要的戰略部署方向。

三是智慧科技提升業務效率，營造多元服務場景。智慧科技對助力物業企業提質增效的目標正在成為現實，科技優勢對物業服務品質提升的預期也在加速兌現。

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。

四、管理層討論及分析

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		在管項目		2021年	
	在管面積 千平方米	%	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	34,419	100.0	209	30,514	100.0	183

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%。

四、管理層討論及分析

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		在管面積		在管項目	6月30日止六個月		在管面積		在管項目
	收入				數量	收入				數量
人民幣千元	%	千平方米	%	個	人民幣千元	%	千平方米	%	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。



四、管理層討論及分析

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。

四、管理層討論及分析

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。



四、管理層討論及分析

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项目餐飲管理團隊，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。

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
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %	
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	665,694	100.0	575,897	100.0	15.6

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。

四、管理層討論及分析

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	2022年	2021年	2022年	2021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)	(人民幣千元)	%	%
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	156,573	100.0	23.5	142,228	100.0	24.7

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。



四、管理層討論及分析

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%。

本公司採取保守之庫務政策，並嚴格控制其現金及風險管理。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。



四、管理層討論及分析

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，截至本報告之日期，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。

四、管理層討論及分析

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	截至2021年		截至2022年		悉數動用餘下所得 款項的預期時間表	
		所得款項 淨額計劃 用途 百萬港元	12月31日 實際使用 的所得款項 百萬港元	12月31日 尚未動用 的金額 百萬港元	6月30日 實際使用 的所得款項 百萬港元		6月30日 尚未動用 的金額 百萬港元
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	



四、管理層討論及分析

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。

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。

期後事項

除本報告所披露外，本集團於2022年6月30日後並至本報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。



五、 企業管治及其他資料

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。

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日止六個月及於本報告日期，本公司已維持符合上市規則規定的充足公眾持股量。

董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份中擁有的權益及／或淡倉

於2022年6月30日，概無任何董事、監事及最高行政人員，於本公司或其相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉；或根據證券買賣守則以其他方式知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

五、 企業管治及其他資料

主要股東與本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

於2022年6月30日，以下人士（董事、監事及本公司最高行政人員除外）或法團於本公司股份及／或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉或記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東名稱	股份類別	身份	持有股份／ 相關股份數目 (股) ^(註1)	佔有關 股份類別之 百分比(%) ^(註2)	佔股份總數之 百分比(%) ^(註3)
北京城建集團有限責任公司 ^(註4)	內資股	實益擁有人	38,779,865(L)	35.25	26.44
		受控制法團權益	69,973,674(L)	63.61	47.71
北京城建投資發展股份有限公司 ^(註4)	內資股	實益擁有人	49,092,189(L)	44.63	33.47
北京住總集團有限責任公司 ^(註4)	內資股	實益擁有人	20,881,485(L)	18.98	14.24
華安基金管理有限公司 (代表華安基金－金盈QDII單一資產管理計劃及 華安基金－金璽QDII單一資產管理計劃) ^(註5)	H股	資產管理人	7,438,400(L)	20.29	5.07
北京城建六建設集團有限公司 ^(註5)	H股	委託人	3,719,200(L)	10.14	2.54
北京城建長城建設集團有限公司 ^(註5)	H股	委託人	3,719,200(L)	10.14	2.54
魯商(香港)有限公司 ^(註6)	H股	實益擁有人	5,002,800(L)	13.64	3.41
HWABAO TRUST CO., LTD ^(註7)	H股	受託人	3,686,000(L)	10.05	2.51
北京城建北方集團有限公司 ^(註7)	H股	委託人	3,686,000(L)	10.05	2.51
胡軍省 ^(註8)	H股	受控制法團權益	3,617,600(L)	9.87	2.47
財通基金財通海外130號(QDII)單一資產管理計劃 ^(註8)	H股	受託人	3,617,600(L)	9.87	2.47
財通證券股份有限公司 ^(註9)	H股	受控制法團權益	3,617,600(L)	9.87	2.47
廣聯達科技股份有限公司 ^(註10)	H股	受控制法團權益	5,132,400(L)	14.00	3.50
Keltic Investment (HK) Limited	H股	實益擁有人	8,065,200(L)	22.00	5.50

註：

1. 字母「L」表示該名人士在股份上的好倉，字母「S」表示該名人士在股份上的淡倉。
2. 以本公司於2022年6月30日已發行內資股110,000,000股或H股36,667,200股為基準計算。
3. 以本公司於2022年6月30日已發行的總股份數目146,667,200股為基準計算。
4. 城建發展由北京城建集團持有41.86%股權；北京住總集團由北京城建集團直接全資擁有。



五、 企業管治及其他資料

5. 根據華安基金管理有限公司於2021年11月12日(載述的有關事件的日期為2021年11月10日)呈交的股份權益申報表,華安基金管理有限公司為(1)華安基金—金盈QDII單一資產管理計劃及(2)華安基金—金靈QDII單一資產管理計劃此兩項QDII資產管理計劃產品之資產管理人。根據北京城建六建設集團有限公司於2021年11月11日(載述的有關事件的日期為2021年11月10日)呈交的股份權益申報表,北京城建六建設集團有限公司為上述華安基金—金盈QDII單一資產管理計劃的委託人。根據北京城建長城建設集團有限公司於2021年11月12日(載述的有關事件的日期為2021年11月10日)呈交的股份權益申報表,北京城建長城建設集團有限公司為上述華安基金—金靈QDII單一資產管理計劃的委託人。
6. 根據魯商(香港)有限公司於2021年11月19日(載述的有關事件的日期為2021年11月10日)呈交的股份權益申報表,魯商(香港)有限公司以實益擁有人身份持有本公司5,002,800股H股。
7. 根據北京城建北方集團有限公司於2021年11月12日及HWABAO TRUST CO., LTD於2021年11月18日呈交的股份權益申報表(載述的有關事件的日期均為2021年11月10日),北京城建北方集團有限公司(以資產委託人身份)透過HWABAO TRUST CO., LTD(作為受託人)的華寶境外市場投資2號系列45-15期QDII單一資金信託的投資產品持有本公司3,686,000股H股。
8. 根據胡軍省於2021年11月15日及財通基金財通海外130號(QDII)單一資產管理計劃於2021年11月12日(載述的有關事件的日期均為2021年11月10日)呈交的股份權益申報表,該等股份是透過北京城建遠東建設投資集團有限公司持有。北京城建遠東建設投資集團有限公司由北世投資集團有限責任公司持有55%股權,北世投資集團有限責任公司由胡軍省持有51.35%股權。北京城建遠東建設投資集團有限公司(以資產委託人身份)透過財通基金財通海外130號(QDII)單一資產管理計劃持有本公司3,617,600股H股。
9. 根據財通證券股份有限公司於2021年11月12日(載述的有關事件的日期為2021年11月10日)呈交的股份權益申報表,該等股份是透過財通基金管理有限公司持有。財通基金管理有限公司由財通證券股份有限公司持有40%股權。
10. 根據廣聯達科技股份有限公司於2021年11月12日(載述的有關事件的日期為2021年11月10日)呈交的股份權益申報表,該等股份是透過其直接全資附屬公司Glodon (Hong Kong) Software Limited持有。廣聯達科技股份有限公司由刁志中間接控制16%之股權。

於2022年6月30日,本公司並無獲知會任何其他人士於本公司股份或相關股份中有根據《證券及期貨條例》須予以記錄或任何其他須向本公司披露之權益或淡倉。

購買、出售或購回本公司上市證券

本公司於2021年11月10日以每股8.28港元發行36,667,200股新H股後,本公司已發行總股份數為146,667,200股,其中內資股110,000,000股,H股36,667,200股。

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。



五、 企業管治及其他資料

報告期內及期後的企業管治方面重要事宜

調整經營範圍及修訂公司章程

為拓寬物業服務領域和業務邊界，推動開展多種經營業務，增強本公司市場競爭力，考慮到本公司的經營發展需要和實際情況，結合本公司戰略發展規劃，本公司調整了本公司經營範圍並就此對本公司之公司章程進行修訂，有關修訂經本公司於2022年5月31日召開的股東周年大會審議通過。有關詳情請見本公司日期為2022年4月28日之通函。

薪酬與考核委員會成員變動

為進一步完善本公司治理結構，結合本公司經營發展需要及企業實際情況，董事會於2022年3月29日召開會議調整薪酬與考核委員會成員。調整後的本公司薪酬與考核委員會成員為謝平先生、程鵬先生及孔偉平先生，程鵬先生為薪酬與考核委員會主席。有關詳情請見本公司日期為2022年3月29日之公告。

戰略與投資委員會更名以及調整其職責

為進一步加強董事會建設，結合ESG管理方針，推動本公司實現可持續發展，董事會於2022年3月29日召開會議將戰略與投資委員會更名為戰略投資與ESG委員會以及調整其職責。經修訂的該委員會工作細則已於2022年3月29日於本公司網站(www.bcjps.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。

聯席公司秘書辭任

本公司聯席公司秘書許祿德先生於2022年8月8日辭任本公司的聯席公司秘書。許祿德先生辭任後，本公司現時另一名符合上市規則第3.28條所規定的公司秘書資格的聯席公司秘書莫明慧女士，將繼續擔任本公司的公司秘書。有關詳情請見本公司日期為2022年8月8日之公告。本公司正物色適當人選以填補本公司聯席公司秘書空缺。本公司將適時就有關委任刊發進一步公告。

審計委員會審閱中期賬目

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、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本公司的審計職責。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）。



六、審閱報告

致北京京城佳業物業股份有限公司董事會的審閱報告

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

引言

我們已審閱列載於第26至50頁的中期財務報告，此中期財務報告包括北京京城佳業物業股份有限公司(「貴公司」)截至2022年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關綜合損益及其他全面收入表、權益變動表和簡明綜合現金流量表以及說明附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務報告須按照其相關條文以及國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。董事須負責根據國際會計準則第34號的規定編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據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。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務和會計事項的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能保證我們會注意到在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2022年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照國際會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

2022年8月30日

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」)呈列)

	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		(509,121)	(433,669)
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)	(10,797)	(5,911)
經營盈利		62,908	53,479
財務收入	6(a)	10,449	7,609
財務費用	6(b)	(1,147)	(1,328)
除稅前盈利	6	72,210	59,760
所得稅	7	(19,113)	(13,872)
期內盈利		53,097	45,888

第33頁至50頁的附註構成本中期財務報告的一部分。應付予本公司權益股東的股息詳情載列於附註15。

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」)呈列)

	截至6月30日止六個月		
	附註	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(人民幣元)	8	0.36	0.41

第33頁至50頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於2022年6月30日－未經審核
(以人民幣呈列)

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	9	107,370	105,230
物業、廠房及設備	10	53,041	33,637
無形資產	11	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	12	595,344	462,465
受限制現金	13	8,626	6,052
現金及現金等價物	13	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	14	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>
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		66,321	66,342
		<u>102,581</u>	<u>101,152</u>
資產淨值		<u>741,265</u>	<u>704,207</u>

第33頁至50頁的附註構成本中期財務報告的一部分。



綜合財務狀況表

於2022年6月30日－未經審核
(以人民幣呈列)

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
資本及儲備			
股本	15	146,667	146,667
儲備		563,377	534,136
本公司權益股東應佔權益總額		710,044	680,803
非控股權益		31,221	23,404
權益總額		741,265	704,207

由董事會於2022年8月30日批准並授權發佈。

姓名：張偉澤
職位：董事長

姓名：楊軍
職位：董事

第33頁至50頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣呈列)

附註	本公司權益股東應佔								
	股本 人民幣千元 附註15(b)	資本儲備 人民幣千元	法定盈餘 公積 人民幣千元	界定福利 責任重新 計量儲備 人民幣千元	公允價值 儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2021年1月1日的結餘	110,000	74,133	-	(2,861)	1,999	208,842	392,113	22,009	414,122
截至2021年6月30日止 六個月之權益變動：									
期內盈利	-	-	-	-	-	44,839	44,839	1,049	45,888
其他全面收入	-	-	-	333	435	-	768	1	769
全面收入總額	-	-	-	333	435	44,839	45,607	1,050	46,657
於2021年6月30日 及2021年7月1日 的結餘	110,000	74,133	-	(2,528)	2,434	253,681	437,720	23,059	460,779
截至2021年12月31日 止六個月之權益 變動：									
期內盈利	-	-	-	-	-	37,914	37,914	345	38,259
其他全面收入	-	-	-	(2,333)	553	-	(1,780)	-	(1,780)
全面收入總額	-	-	-	(2,333)	553	37,914	36,134	345	36,479
股份發行	15(b)	36,667	170,282	-	-	-	206,949	-	206,949
向法定儲備撥款	-	-	49	-	-	(49)	-	-	-
於2021年12月31日 的結餘	146,667	244,415	49	(4,861)	2,987	291,546	680,803	23,404	704,207

第33頁至50頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣呈列)

本公司權益股東應佔									
附註	股本 人民幣千元 附註15(b)	資本儲備 人民幣千元	法定盈餘 公積 人民幣千元	界定福利 責任重新 計量儲備 人民幣千元	公允價值 儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	146,667	244,415	49	(4,861)	2,987	291,546	680,803	23,404	704,207
截至2022年6月30日止 六個月之權益變動：									
期內盈利	-	-	-	-	-	52,437	52,437	660	53,097
其他全面收入	-	-	-	15	(23)	-	(8)	-	(8)
全面收入總額	-	-	-	15	(23)	52,437	52,429	660	53,089
就過往年度批准的股息	15(a)	-	-	-	-	(23,188)	(23,188)	-	(23,188)
非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	1,960	1,960
收購一間附屬公司	16	-	-	-	-	-	-	5,197	5,197
於2022年6月30日 的結餘	146,667	244,415	49	(4,846)	2,964	320,795	710,044	31,221	741,265

第33頁至50頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣呈列)

	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
經營活動			
經營活動(所用)/所得現金		(7,093)	51,612
已付所得稅		(27,997)	(79,262)
經營活動所用現金淨額		(35,090)	(27,650)
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(13,775)	(951)
購買無形資產		(86)	–
向關聯方償還墊款		–	220,000
出售物業、廠房及設備的所得款項		1	–
收購一間附屬公司，扣除所收取現金	16	(2,168)	–
已收利息		–	4,380
投資活動(所用)/所得現金淨額		(16,028)	223,429
融資活動			
已付股息		(17,391)	–
已付租賃租金的資本部分		(1,433)	(1,747)
已付租賃租金的利息部分		(281)	(331)
非控股股東注資		1,960	–
已付上市開支		–	(7,737)
融資活動所用現金淨額		(17,145)	(9,815)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(68,263)	185,964
於1月1日的現金及現金等價物	13	1,087,296	747,044
匯率變動的影響	5	4,666	–
於6月30日的現金及現金等價物	13	1,023,699	933,008

第33頁至50頁的附註構成本中期財務報告的一部分。



七、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

1 公司資料

北京京城佳業物業股份有限公司(「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。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中國提供物業管理及相關服務。

2 編製基準

本中期財務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期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。

本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。

本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。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第25頁。



七、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

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：

- 國際會計準則第16號(修訂本)，物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
- 國際會計準則第37號(修訂本)，撥備、或然負債及或然資產：虧損性合同－履行合同的成本

該等發展概無對本集團於本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。

七、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

4 收入及分部報告 (續)

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
	665,694	575,897
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
	665,694	575,897

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）。

七、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

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(附註9)		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>

七、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

6 除稅前盈利(續)

(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)	16,792	16,455
		209,095	201,965

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

七、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

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%)，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」)除外。

重慶物業作為在西部地區設立的從事鼓勵類產業的企業，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 投資物業

本集團根據經營租賃出租住宅及商業物業。租賃的初始期限通常為1至5年，其後可選擇重續租約，並於當日重新協商所有條款。

於2022年6月30日，本集團獨立估值師採用與2021年12月估值相同的估值方法更新按公允價值列賬的投資物業估值。

由於該更新，已就投資物業於期內損益確認收益淨額人民幣2,140,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣390,000元)及其遞延稅項人民幣535,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣98,000元)。

七、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

10 物業、廠房及設備

截至2022年6月30日止六個月，本集團以成本為人民幣26,561,000元（截至2021年6月30日止六個月：人民幣1,147,000元）收購若干設備，主要為可拆卸房屋項目。

截至2022年6月30日止六個月，本集團就使用車庫訂立租賃協議，因此確認添置使用權資產人民幣287,000元。

11 無形資產

截至2022年6月30日止六個月，本集團的額外無形資產主要指於業務合併中收購的無形資產人民幣6,165,000元（附註16）。

12 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（附註18(b)）	150,333	114,900
— 第三方	431,743	296,641
	582,076	411,541
減：應收賬款撥備	(72,419)	(61,582)
	509,657	349,959
其他應收關聯方款項（附註18(b)）	2,056	2,274
應收股息（附註18(b)）	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)
	21,952	14,738
按攤銷成本計量的金融資產	531,609	364,697
預付款項		
— 關聯方（附註18(b)）	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
	595,344	462,465

七、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

12 預付款項、應收賬款及其他應收款項(續)

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。應收關聯方款項詳情載於附註18(b)。

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>

13 現金及現金等價物

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
手頭現金	48	37
銀行現金	1,032,277	1,093,311
減：受限制現金(附註)	8,626	6,052
	<u>1,023,699</u>	<u>1,087,296</u>

附註：

於2022年6月30日及2021年12月31日，受限制現金主要指存放於銀行作為與業主的聯名賬戶的現金，主要包括本集團按酬金制自項目收取的物業管理費。

七、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

14 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。

七、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

14 應付賬款及其他應付款項(續)

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>

15 資本、儲備及股息

(a) 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政年度股息：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於下一中期期間批准的上一財政年度末期股息每股 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。

(b) 股本

	股份數目 千股	人民幣千元
已發行並悉數繳足的普通股		
於2021年1月1日	110,000	110,000
於首次公開發售時發行普通股	<u>36,667</u>	<u>36,667</u>
於2021年12月31日、2022年1月1日及2022年6月30日	<u>146,667</u>	<u>146,667</u>

七、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

16 收購一間附屬公司

於2022年4月，本公司與兩家第三方訂立股權轉讓協議，據此本集團以現金代價人民幣7,780,000元收購北京卓聯物業經營管理有限公司(以下簡稱「卓聯物業」)60%股權。卓聯物業主要從事提供物業管理服務。收購事項已於2022年5月完成。交易完成後，卓聯物業成為本集團的附屬公司。

卓聯物業於收購日期的可識別資產及負債的已確認公允價值載列如下：

	卓聯物業 人民幣千元
物業、廠房及設備	2,732
無形資產	6,165
存貨	17
預付款項、應收賬款及其他應收款項	41,535
現金及現金等價物	5,612
應付賬款及其他應付款項	(40,370)
合同負債	(1,033)
即期稅項	(102)
遞延稅項負債	(1,564)
	<hr/>
可識別資產淨值總額	12,992
非控股權益	(5,197)
	<hr/>
本集團所收購資產淨值的股份	7,795
	<hr/>
代價總額	7,780
減：本集團所收購資產淨值的股份	7,795
	<hr/>
收購收益	(15)
	<hr/>
代價－以現金支付：	7,780
減：所收購現金及現金等價物	(5,612)
	<hr/>
現金流出淨額	2,168
	<hr/>

自收購以來，卓聯物業於截至2022年6月30日止六個月已為本集團收入貢獻人民幣5,729,000元及為本集團綜合利潤貢獻人民幣33,000元。倘收購於2022年1月1日發生，管理層估計期內綜合收入將為人民幣698,606,000元，而期內綜合利潤將為人民幣53,496,000元。於釐定該等金額時，管理層已假設倘業務合併於2022年1月1日發生，則於業務合併日期產生的暫時釐定的公允價值調整將為相同。

七、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

17 金融工具的公允價值計量

(a) 以公允價值計量的金融資產及負債

下表呈列於報告期末按經常性基準計量的本集團金融工具的公允價值，其根據國際財務報告準則第13號公允價值計量公允價值層級。根據估值技術所使用輸入數據的可觀察性及其重要性，公允價值計量被分為下列等級：

第一層級估值：僅以第一層級輸入數據（即以相同資產或負債於計量日在活躍市場中的未經調整報價）計量的公允價值

第二層級估值：以第二層級輸入數據（即不符合第一層級輸入數據的可觀察輸入數據）且並未使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值。不可觀察的輸入數據為並無市場數據的輸入數據

第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值

於報告期間，本集團的非上市權益投資已根據各項投資的賬面值進行重估。估值報告由外部估值師於各中期及年度報告日期編製，並由總會計師審閱及批准。每年與總會計師就估值過程及結果進行兩次討論，以與報告日期一致。

公允價值層級	於以下日期的公允價值	
	2022年	2021年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元

經常性公允價值計量

其他金融資產

- 指定以公允價值計量且其變動計入
其他全面收入的權益投資

第三層級	<u>95,697</u>	<u>95,727</u>
------	---------------	---------------

截至2022年6月30日止六個月，第一層級與第二層級之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層級（截至2021年6月30日止六個月：無）。本集團的政策是於公允價值層級之間發生轉撥的各報告期末確認該等轉撥。

七、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

17 金融工具的公允價值計量 (續)

(a) 以公允價值計量的金融資產及負債 (續)

有關第三層級公允價值計量的資料

	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
非上市權益投資，主要指於金第房地產的股權。金第房地產為一家持有土地及物業以供開發租售項目的物業開發公司。金第房地產的主要土地及物業已於各報告期末重新估值。	收益法及市場法	資本化率：5.74%至7.24% (2021年：5.80%至7.30%)	資本化率越高，市值越低
	主要輸入數據為： － 資本化率； － 個別單位的單位租金； － 市場價格	每月每平方米的單位租金：人民幣92元至人民幣130元 (2021年：人民幣92元至人民幣130元)	單位租金越高，市值越高
		每平方米市場價格：人民幣23,040元至人民幣80,000元 (2021年：人民幣21,000元至人民幣80,000元)	市場價格越高，市值越高

該等第三層級公允價值計量的結餘於期內的變動如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 6月30日 人民幣千元
公允價值		
於1月1日	95,727	94,410
公允價值變動	(30)	580
於6月30日	95,697	94,990

七、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

17 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 以公允價值計量的金融資產及負債(續)

有關第三層級公允價值計量的資料(續)

以下敏感度分析乃基於各報告期末發生的各項假設的合理可能變動而釐定，同時所有其他因素均保持不變。

	其他金融資產的增加／(減少)	
	— 指定以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的權益投資	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資本化率		
— 上升0.25%	(1,259)	(1,732)
— 下降0.25%	1,308	1,732
每月每平方米單位租金		
— 上升1%	513	595
— 下降1%	(513)	(595)
每平方米市場價格		
— 上升1%	700	853
— 下降1%	(700)	(853)

(b) 並非以公允價值計量的金融資產及負債的公允價值

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團以攤銷成本計量的金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。

七、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

18 重大關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

於日常業務過程中進行的主要交易如下：

關聯方性質	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
提供服務		
－ 北京城建集團	132,886	104,315
－ 北京城建集團的聯營公司	1,246	－
接收服務		
－ 北京城建集團	25,265	16,040
－ 北京城建集團的聯營公司	2,464	－
利息收入		
－ 北京城建集團	－	2,127
租金收入		
－ 北京城建集團	3,830	－
租金開支		
－ 北京城建集團	1,757	1,187
保證金提取		
－ 北京城建集團	－	220,000

七、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

18 重大關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的結餘：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
貿易性質		
預付款項及應收賬款		
— 北京城建集團	169,187	133,148
— 北京城建集團的聯營公司	464	1,040
應付賬款		
— 北京城建集團	40,130	44,952
— 北京城建集團的聯營公司	818	2,685
合同負債		
— 北京城建集團	409	1,974
租賃負債		
— 北京城建集團	3,343	4,425
非貿易性質		
其他應收款項		
— 北京城建集團	3,586	3,804
— 北京城建集團的聯營公司	20	20
其他應付款項		
— 北京城建集團	25,393	25,315
— 北京城建集團的聯營公司	8	8



七、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

18 重大關聯方交易 (續)

(c) 關聯方名稱及與關聯方的關係

於報告期間，與以下訂約方訂立的交易被視為關聯方交易：

關聯方名稱	與本集團的關係
北京城建集團有限責任公司	本公司控股股東
北京住總集團有限責任公司	本公司股東，城建集團控制的公司
北京城建投資發展股份有限公司	本公司股東，城建集團控制的公司
北京住總房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
北京城建成都地產有限公司	城建集團控制的公司
北京城建二建設工程有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興華地產有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興泰房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興雲房地產有限公司	城建集團控制的公司
北京衡其投資管理有限責任公司	城建集團控制的公司
北京金第房地產開發有限責任公司	城建集團控制的公司
北京世紀鴻城置業有限公司	城建集團控制的公司
天津京寶置業有限公司	城建集團控制的公司
天津京城投資開發有限公司	城建集團控制的公司
北京首城置業有限公司	城建集團控制的公司
北京住總京房房地產開發有限責任公司	城建集團控制的公司



七、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

18 重大關聯方交易 (續)

(c) 關聯方名稱及與關聯方的關係 (續)

關聯方名稱	與本集團的關係
北京住總通成房地產開發有限責任公司	城建集團控制的公司
北京城建成都置業有限公司	城建集團控制的公司
北京城建重慶地產有限公司	城建集團控制的公司
北京城建新城投資開發有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興合房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興瑞置業開發有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興勝置業有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興順房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
北京住興房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
青島雙城房地產有限公司	城建集團控制的公司
北京住總第六開發建設有限公司	城建集團控制的公司
北京新城金郡房地產開發有限公司	北京城建集團的聯營公司
北京城建鍋爐管道安裝有限公司	北京城建集團的聯營公司

19 報告期後非調整事項

報告期後並無重大非調整事項。

