

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2024年6月30日止六個月中期業績公告

財務概要

截至2024年6月30日止六個月，本集團總收入約為人民幣889.6百萬元，較2023年同期約為人民幣888.1百萬元略有增長。

截至2024年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣181.6百萬元，較2023年同期約為人民幣194.0百萬元下降約6.4%。

截至2024年6月30日止六個月，本集團期內溢利約為人民幣47.0百萬元，較2023年同期約為人民幣61.6百萬元下降約23.7%。

截至2024年6月30日止六個月，本集團新簽年化合同額約人民幣327.8百萬元，較2023年同期約為人民幣222.4百萬元增長約47.4%。

截至2024年6月30日，本集團管理面積約43.5百萬平方米，較截至2023年6月30日約39.1百萬平方米增長約11.3%。

北京京城佳業物業股份有限公司（「京城佳業」或「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2024年6月30日止六個月（「報告期」）的未經審核綜合中期業績，連同截至2023年6月30日止六個月比較數字。

綜合損益及其他全面收入表

截至2024年6月30日止六個月－未經審核

(以人民幣(「人民幣」)列示)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	4	889,622	888,082
營業成本		<u>(708,033)</u>	<u>(694,057)</u>
毛利		181,589	194,025
其他收入	5	401	3,678
行政開支		(84,714)	(99,768)
銷售開支		(4,511)	(6,003)
應收賬款及其他應收款項的 預期信貸虧損	6(d)	<u>(34,549)</u>	<u>(20,350)</u>
經營盈利		58,216	71,582
財務收入	6(a)	6,895	10,798
財務費用	6(b)	(3,037)	(1,027)
分佔聯營公司的盈利／(虧損)		<u>93</u>	<u>(98)</u>
除稅前盈利	6	62,167	81,255
所得稅	7	<u>(15,194)</u>	<u>(19,630)</u>
期內盈利		<u><u>46,973</u></u>	<u><u>61,625</u></u>

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
期內盈利	46,973	61,625
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	(448)	1,142
與重新計量界定福利責任有關的所得稅	112	(286)
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	(8,816)	(11,055)
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	2,204	2,764
期內其他全面收入	(6,948)	(7,435)
期內全面收入總額	40,025	54,190
以下各方應佔盈利：		
本公司權益股東	45,293	58,683
非控股權益	1,680	2,942
	46,973	61,625
以下各方應佔全面收入總額：		
本公司權益股東	38,345	51,226
非控股權益	1,680	2,964
	40,025	54,190
每股盈利(人民幣)	8	0.31
		0.40

綜合財務狀況表

於2024年6月30日－未經審核

(以人民幣列示)

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		118,698	107,960
物業、廠房及設備以及使用權資產		184,624	208,856
無形資產		12,712	13,743
其他金融資產		50,580	59,396
於聯營公司的投資		3,710	3,617
遞延稅項資產		71,892	61,999
		<u>442,216</u>	<u>455,571</u>
流動資產			
存貨		605	618
預付款項、應收賬款及其他應收款項	9	837,028	794,126
受限制現金		9,594	11,875
現金及現金等價物		979,125	1,105,235
		<u>1,826,352</u>	<u>1,911,854</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	900,456	972,233
合同負債		267,590	296,833
租賃負債		101,772	95,213
即期稅項		14,901	25,316
		<u>1,284,719</u>	<u>1,389,595</u>
流動資產淨值		<u>541,633</u>	<u>522,259</u>

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
資產總值減流動負債		<u>983,849</u>	<u>977,830</u>
非流動負債			
租賃負債		15,614	20,291
遞延稅項負債		33,647	33,644
界定福利責任		<u>70,467</u>	<u>68,684</u>
		<u>119,728</u>	<u>122,619</u>
資產淨值		<u>864,121</u>	<u>855,211</u>
資本及儲備			
股本		146,667	146,667
儲備		<u>685,138</u>	<u>677,842</u>
本公司權益股東應佔權益總額		831,805	824,509
非控股權益		<u>32,316</u>	<u>30,702</u>
權益總額		<u>864,121</u>	<u>855,211</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東總布胡同5號8幢503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」。其於2024年8月22日獲授權發佈。

中期財務報告乃根據2023年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2024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2023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會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計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以下國際財務報告準則會計準則的修訂：

- 國際會計準則第1號修訂本，*財務報表的呈列：負債分類為流動或非流動*（「**2020年修訂本**」）
- 國際會計準則第1號修訂本，*財務報表的呈列：有契諾的非流動負債*（「**2022年修訂本**」）
- 國際財務報告準則第16號修訂本，*租賃：售後回租中的租賃負債*
- 國際會計準則第7號修訂本，*現金流量表*及國際財務報告準則第7號，*金融工具：披露－供應商融資安排*

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。本集團並無任何於本會計期間尚未生效的應用新訂準則或詮釋。

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：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023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	876,404	860,584
－ 於某個時間點確認的收入	–	477
其他來源的收入		
－ 租金收入	13,218	27,021
	889,622	888,082
按服務項目劃分		
－ 物業管理服務	615,433	512,754
－ 非業主增值服務	106,083	191,916
－ 社區增值服務	168,106	183,412
	889,622	888,082

截至2024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16.0%（截至2023年6月30日止六個月：17.7%）。除北京城建集團外，本集團具有多元化的客戶群，但於截至2024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2023年6月30日止六個月：無）。

5 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
投資物業的公允價值(虧損)/收益	(30)	70
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(76)	(23)
增值稅(「增值稅」)進項稅額加計抵減	-	2,791
外匯虧損淨額	(146)	(242)
其他	653	1,082
	<u>401</u>	<u>3,678</u>

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日止的六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	<u>6,895</u>	<u>10,798</u>

(b) 財務費用

	截至6月30日止的六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
界定福利責任的利息	900	1,005
租賃負債的利息	2,137	22
	<u>3,037</u>	<u>1,027</u>

(c) 員工成本

	截至6月30日止的六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	135,344	184,470
就界定福利退休計劃確認的開支	878	708
向界定供款退休計劃供款	22,305	22,249
	<u>158,527</u>	<u>207,427</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日止的六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
無形資產攤銷成本	1,031	1,042
折舊費用		
— 物業、廠房和設備	8,237	7,523
— 使用權資產	6,995	628
銀行費用	818	919
存貨成本	—	448
應收賬款及其他應收款項的預期信貸損失		
— 應收賬款	34,550	20,350
— 其他應收款項	(1)	—
核數師酬金		
— 審核服務	750	800
投資物業租金收入減直接開支人民幣62,000元 (截至2023年6月30日止六個月：人民幣38,000元)	2,882	3,566

7 所得稅

	截至6月30日止的六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅		
期內撥備	22,768	24,789
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(7,574)	(5,159)
	<u>15,194</u>	<u>19,630</u>

附註：

- (i) 於截至2024年及2023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。
- (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2024年6月30日止六個月享有5% (截至2023年6月30日止六個月：5%) 的優惠所得稅率。

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45,293,000元 (截至2023年6月30日止六個月：人民幣58,683,000元) 及中期期間已發行普通股的加權平均數146,667,200股 (截至2023年6月30日止六個月：146,667,200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2024年及2023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2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
應收賬款		
— 關聯方	281,367	262,945
— 第三方	646,924	592,872
	<u>928,291</u>	<u>855,817</u>
減：應收賬款撥備	(171,203)	(136,653)
	<u>757,088</u>	<u>719,164</u>
其他應收關聯方款項	20,243	24,033
保證金	10,853	10,251
其他應收款項	11,124	7,054
減：其他應收款項撥備	(1,029)	(1,030)
	<u>41,191</u>	<u>40,308</u>
以攤餘成本計量的金融資產	798,279	759,472
預付款項		
— 第三方	27,186	25,881
待抵扣增值稅進行稅額	11,563	8,773
	<u>837,028</u>	<u>794,126</u>

應收賬款主要與物業管理以及提供予業主及物業開發商的相關服務所產生的收入有關。

於2024年6月30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：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
1年以內	467,136	457,050
1至2年	157,380	139,855
2至3年	69,945	86,941
3至4年	46,798	25,972
4至5年	9,773	4,426
5年以上	6,056	4,920
	<u>757,088</u>	<u>719,164</u>

10 應付賬款及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
應付賬款		
— 關聯方	33,723	42,087
— 第三方	407,794	440,778
	<u>441,517</u>	<u>482,865</u>
應付關聯方款項	12,546	24,044
應計工資及其他福利	16,310	20,296
其他應付稅項及收費	42,300	51,327
保證金 (附註(i))	58,310	67,865
代業主及租戶收款 (附註(ii))	95,961	81,742
應付房屋維修基金 (附註(iii))	175,844	184,633
其他應付款項及應計費用	57,668	59,461
	<u>458,939</u>	<u>489,368</u>
	<u>900,456</u>	<u>972,233</u>

附註：

- (i) 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。
- (ii) 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。
- (iii) 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。
- (iv) 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的償還。

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2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
1年以內	396,009	458,998
1至2年	41,987	13,802
2至3年	2,527	9,347
3年以上	994	718
	<u>441,517</u>	<u>482,865</u>

11 股息

(i) 於中期期間批准及支付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	
	2024 人民幣千元	2023 人民幣千元
於下一中期期間批准及支付的上一財務年度 末期股息每股普通股人民幣21.17分 (截至2023年6月30日止六個月：人民幣21.75分)	<u>31,049</u>	<u>31,900</u>

(ii) 本公司董事不建議就截至2024年6月30日止六個月派付中期股息。

管理層討論及分析

行業分析

伴隨我國經濟由高速增長階段轉向高質量發展階段，各行各業迎來新發展機遇。在房地產發展新模式下，「今後拼的是高質量，拼的是好服務。誰能抓住機遇、轉型發展，誰能為群眾建設好房子，提供好服務，誰就能有市場，誰就能有發展，誰就能有未來」。人民群眾對高品質住房、高質量人居環境的需求，成為下一階段城市發展的潛力所在和戰略支撐。

物業行業面臨資本市場、運營規模、運營質量、增長曲線及社會責任等多個維度的挑戰，行業整體增速放緩，競爭愈發白熱化。為滿足更好地滿足人們對美好生活的向往，圍繞城市功能與品質提升的梯次性、多樣性需求，住建部提出「四好建設」，即為好房子、好小區、好社區、好城區提供「好服務」。

物業服務從「有沒有」向「好不好」轉變。開啟橫向延伸、縱向拓展、全域服務。具體而言，服務場景從傳統住宅橫向延伸至校園後勤、商辦物業、產業園區、公共建築、旅遊景區、醫院、軍隊等；服務業態更注重對增值服務內容和空間的縱向挖掘，拓展美居、家政、零售、房屋經紀、養老等服務；服務功能開始全域覆蓋服務，從高能級城市持續下沉至三四線城市，助力鄉村振興和基層社會治理。

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69.2%

於報告期內，本集團源自物業管理服務的收入約人民幣615.4百萬元，較2023年同期上升約20.0%，主要由於本集團在管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面積及在管項目數量明細：

項目來源	截至6月30日止					
	2024年		2023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
北京城建集團及其合營 企業或聯營公司	22,677	52.2	144	21,113	54.1	139
第三方	20,778	47.8	123	17,939	45.9	105
合計	<u>43,455</u>	<u>100.0</u>	<u>267</u>	<u>39,052</u>	<u>100.0</u>	<u>244</u>

截至2024年6月30日，本集團在管項目面積約為43.5百萬平方米，其中來自北京城建集團及其合營企業或聯營公司項目的在管面積約為22.7百萬平方米，來自第三方在管項目面積約為20.8百萬平方米，較去年同期分別增長7.4%及15.8%，主要由於本集團充分發揮市場營銷龍頭地位，踐行全員營銷理念，全面提升市場團隊策劃、運作和投標能力，持續優化自身業務發展戰略和區域佈局，從而不斷提升優勢區域密度、優勢產品密度，實現了有質量的規模拓展。

於報告期內，本集團實現新簽面積約2.5百萬平方米，同比增長0.3%；新簽合同額約人民幣327.8百萬元，同比增長47.4%。新增全委物業項目19個，其中來自第三方項目17個，佔比89.5%。

於報告期內，本集團市場拓展呈現幾個新特點：一是新拓項目中優質大項目增多，新簽年化合同額超過人民幣10.0百萬元以上的全委項目5個；二是辦公樓宇類項目繼續保持核心優勢，新增高端商寫北投大廈、北京城市副中心景觀照明維護、北京市平谷區發改委辦公樓等項目；三是高校物業服務市場競爭力迅速增強，本集團在服務北京大學醫學部、清華大學水利系、北京服裝學院等項目的基礎上，又新中標北京政法職業學院、北京農學院等項目，同時受託管理14家高校物管後勤類公司，涉及13家高校，為未來業績增長帶來潛力；四是醫院類物業項目取得新突破，新承接首都醫科大學附屬安貞醫院通州院區、北京口腔醫院新院區等項目，進一步豐富了本集團大型醫院物業業態的服務經驗；五是文體場館類項目新增北京市冰上項目訓練基地項目，服務亞洲單體最大的綜合性冰上中心；六是公交場站類項目在原有地鐵服務、高速公路服務區等項目的基礎上，新增大興國際機場東航基地(二期)大型物業服務項目。

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

項目類型	2024年					2023年				
	截至2024年 6月30日止六個月		截至2024年6月30日			截至2023年 6月30日止六個月		截至2023年6月30日		
	收入 人民幣千元	%	在管面積 千平方米	%	在管項目 數量 個	收入 人民幣千元	%	在管面積 千平方米	%	在管項目 數量 個
住宅物業	281,562	45.8	27,675	63.7	156	248,872	48.5	25,488	65.3	149
非住宅物業	333,871	54.2	15,780	36.3	111	263,882	51.5	13,564	34.7	95
總計	615,433	100.0	43,455	100.0	267	512,754	100.0	39,052	100.0	244

截至2024年6月30日，本集團住宅物業在管項目面積約為27.7百萬平方米，同比增長8.6%，佔總在管面積約63.7%。於報告期內，源自住宅物業的管理服務收入約為人民幣281.6百萬元，較2023年同期增長約13.1%，佔物業管理服務總收入約45.8%。

截至2024年6月30日，本集團非住宅物業的在管項目面積約為15.8百萬平方米，同比增長約16.3%，佔總在管面積約36.3%。於報告期內，源自非住宅物業的管理服務收入約為人民幣333.9百萬元，較2023年同期增長約26.5%，佔物業管理服務總收入約54.2%。

本集團穩步推動有質量的規模發展、堅持多業態佈局，非住宅業態在管面積和收入佔比均持續提升，非住宅物業服務收入佔比達54.2%，先後承接北投大廈、大興國際機場東航基地(二期)、延慶冰上項目訓練基地、北京農學院、海南鹿回頭景區等項目。未來，本集團將不斷探索和尋求新的業務和發展模式，持續豐富管理業態，實現學校、醫院、產業園、商業綜合體及國際賽事場館等多種業態的全場景覆蓋。

服務品質與客戶滿意度方面，本集團堅持以客戶為中心，通過品控平台應用，強化了日常品質監督，確保服務的高標準和一致性。在住宅物業領域，我們實施了分層分級管理，引入了樂享、優享、尊享三級顯性評價指標，將服務觸點與業主高頻使用場景緊密關聯，有效提升了客戶滿意度。在非住宅物業領域，我們同樣注重服務質量的提升，通過精細化管理和創新服務模式，滿足不同客戶群體的需求。

經營管理與業績提升方面，本集團在項目管理過程中，堅守法人治理原則，對項目實施嚴格管理，通過精細化的業績導向機制，深化了對業務短板的考核力度。通過精心設計的項目前期策劃流程，實施了全面的風險管理策略，確保項目的高效啟動和順利推進。此外，我們根據項目合同額的規模，實施了差異化的分級管理策略，這不僅優化了資源配置，也極大提升了經營效率和質量。

數字化建設與內部管控方面，本集團堅持實施業財一體化系統，打造業務端口及財務管控的集成，進一步提升內部管控能力。我們完成了「佳享薈」平台門禁與訪客管理功能建設，在多個項目試點運行，有效提升管理效能，並積極推進本集團智慧設備設施系統平台規劃和建設。

非業主增值服務 – 佔總收入約11.9%

本集團向非業主提供增值服務，包括(i)工程運營及維護服務；(ii)租戶招攬及管理服務；(iii)案場和樣板間管理和交付服務；(iv)施工現場物業化管理服務；(v)專項保障服務；及(vi)其他服務。

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			
	2024年		2023年	
	收入 人民幣千元	收入佔比 %	收入 人民幣千元	收入佔比 %
工程運營及維護服務	35,047	33.0	24,479	12.8
租戶招攬及管理服務	26,772	25.2	36,753	19.2
案場和樣板間管理和交付服務	17,894	16.9	18,087	9.4
施工現場物業化管理服務	11,134	10.5	21,088	11.0
專項保障服務	–	–	80,005	41.7
其他服務	15,236	14.4	11,504	5.9
總計	106,083	100.0	191,916	100.0

於報告期內，本集團源自非業主增值服務的收入約為人民幣106.1百萬元，較2023年同期下降約44.7%。主要由於去年同期收入佔比較大的專項保障服務不再產生。

就工程運營及維護服務而言，其主要包括提供樓宇和設施設備的工程運營、日常維修及維護管理、工程改造等服務。通過技術改造和管理改進減少能耗及碳排放，制定總體工程服務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。於報告期內，本集團源自工程運營及維護服務的收入約為人民幣35.0百萬元，佔非業主增值服務收入33.0%，較2023年同期增長約43.2%，主要由於2024年上半年新拓展項目22個，佈局IFM(Integrated Facility Management)綜合設施設備運維服務項目，如北京市食品供應處34號供應部有限公司79號院改造升級項目、北醫社區屋頂防水改造項目等，整合優勢資源及自身技術實力持續提升運維水平。

就租戶招攬及管理服務而言，本集團主要提供若干寫字樓物業開發商委託我們提供的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。於報告期內，本集團源自租戶招攬及管理服務運營面積達40萬平方米，收入約為人民幣26.8百萬元，較去年同期下降約27.2%，主要原因是自年初以來，北京市寫字樓市場租金水平和出租率均呈持續下降趨勢，寫字樓市場面臨嚴峻挑戰，儘管第二季度北京特定商圈採取精裝工區的方式使租賃熱度有所上升，但中關村商圈的租賃市場形勢依然嚴峻，新租寫字樓客戶數量及規模嚴重萎縮，導致租戶招攬業務不及預期。通過市場分析及預期展望，本集團規劃憑藉過往的服務經驗在酒店運營方面進行延伸，增加資產運營收益。

於報告期內，本集團源自案場和樣板間管理和交付服務的收入約為人民幣17.9百萬元，通過多年的經驗積累，較2023年新接清樾府、國祥星辰、望京國譽府、海雲灣售樓處等9個項目，服務覆蓋北京、四川、山東、河北、海南等6個城市34個項目，其中來自第三方的項目佔比約26.0%。雖有新增項目但報告期內收入較去年同期基本持平。主要原因是案場服務受房地產市場影響較大，在管項目由於臨近尾聲服務需求縮減。本集團案場服務的管理規模和服務標準實現業內領先，區域化標桿項目頗具規模，積極拓展外部市場，在工作中植入「金鑰匙」極致服務理念，給客戶帶來「滿意加驚喜」的高端服務。除案場服務外，我們還涉及多個業務同類領域，如會議接待、商務禮儀、禮賓服務、茶歇茶藝、國際論壇等，充分發揮平台優勢，將傳統業務向縱深發展，增值服務實現廣度拓展。

就施工現場物業化管理服務而言，於報告期內收入約為人民幣11.1百萬元，佔非業主增值服務收入10.5%，較去年同期下降約47.2%。主要原因是施工項目竣工箱式房需求減少，導致退租較多且市場上箱式房租金呈現大幅降低態勢。經過對市場的評估，本集團深入研究施工現場物業化管理特色和服務模式，創新發展，為建築單位打造「一站式」拎包入住新模式。積極探索從辦公區、生活區的前期選址、圖紙設計、場地施工、箱式房建設、基礎物業服務等全產業一體化服務。通過加大推廣力度，本集團在2024年上半年新承攬海淀區明光村地區更新改造回遷安置房項目、清華大學通州金融發展與人才培養基地項目、及北京城市副中心行政辦公區市高級人民法院辦公及技術業務用房項目共3個項目。

於報告期內，本集團源自其他服務的收入約為人民幣15.2百萬元，較2023年同期增長約32.4%，主要由於承接多個專項委託服務項目，如地鐵保潔項目、秩序維護以及綠化工程及養護服務等帶來收入增加。憑藉服務優勢，在多元化發展的同時，深耕高潛力細分賽道，實現資源聚焦，垂直化發展。

社區增值服務 – 佔總收入約18.9%

本集團提供社區增值服務，包括(i)供熱服務；(ii)餐飲服務；(iii)車位運營服務；及(iv)其他服務(包括美居服務、養老服務、社區零售、入室保潔及維修、房產經紀服務、電信服務等)。

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6月30日止六個月			
	2024年		2023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	75,824	45.1	75,480	41.2
餐飲服務	42,122	25.1	35,566	19.4
車位運營服務	32,017	19.0	50,621	27.6
其他服務	18,143	10.8	21,745	11.8
總計	168,106	100.0	183,412	100.0

於報告期內，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣168.1百萬元，較去年同期下降約8.3%，主要原因是社區增值服務受居民消費大環境影響較多，消費降級導致個人消費需求減少，同時車位運營服務於去年同期產生一次性收入，而餐飲服務則因新接政府單位及企業園區多個項目而錄得明顯增長。

供熱服務：實現收入約人民幣75.8百萬元，較去年同期增長約0.5%，佔社區增值服務約45.1%。截至2024年6月30日，本集團共承擔36個項目的供熱運營服務，總供熱面積近4.73百萬平方米。在供熱廠數量不變的情況下，通過設備維護、技術應用等管理手段提升總供熱能力達286MW，服務區域涵蓋北京市朝陽區、海淀區、昌平區、房山區、大興區，服務對象包括居民、商業、學校等。本集團持續完善供熱設備的更新改造，將節能減排、綠色降碳放在重要位置，並通過技術創新深入開展「冬病夏治」完善供暖工作預案，加強設備檢測維護，實現供熱服務節能高效，並從而實現業主滿意度提升，增加服務範圍。

餐飲服務：實現收入約人民幣42.1百萬元，較去年同期增長約18.4%，佔社區增值服務約25.1%。本集團擁有一支專業的項目餐飲管理團隊，致力於為客戶提供高效、專業、優質的餐飲服務，業務板塊主要涉及品牌餐廳、團膳、熱鏈和施工現場四個領域。憑藉專業優勢，將「物業+團餐」多業務整合，形成協同，實現一體化綜合服務。報告期內，本集團餐飲服務新接政府單位、企業園區，如昆侖之約、宏達工業園、南苑培訓中心等10個項目，在緊抓食品安全生命線上，以顧客需求為導向，以精益求精為準則，量身定制物業服務+餐飲服務方案。團隊秉承「做飯人永遠想著吃飯人」的服務宗旨，為客戶提供優質的餐飲服務保障工作。

車位運營服務：實現收入約人民幣32.0百萬元，較去年同期下降約36.8%，主要因去年個別項目產生一次性收入，而報告期內未產生類似的一次性收入。報告期內，我們的項目部及專業公司與屬地政府深度溝通，合理規劃車輛停放場地、出入、收費管理方案，優化車輛出入道閘系統，梳理整治外來車輛，維護園區停車秩序，重點解決老舊小區停車問題，開拓立體停車新思路，增加停車收益。

其他服務：主要包括美居服務、養老服務、社區零售、入室保潔及維修、房產經紀服務、電信服務等。於報告期內，本集團源自其他社區增值服務的收入約為人民幣18.1百萬元，較去年同期下降約16.6%，主要由於整體消費需求減少。本集團對美居和社區零售服務重點發力，並培育養老服務。美居服務方面，在做好新交付項目拎包入住服務的同時，重點發展存量美居業務，在社區煥新、局改、適老改造方面進行培育和探索；社區零售業務基於便民和客戶所見即所得的邏輯滿足客戶需求，實現業務發展。通過提供特色服務、多元化服務，建立專業、獨立運營團隊，借助市場優勢，不斷提升自身綜合競爭力。

展望未來

「境由心造，事在人為」。本集團將堅持「擴規模、增效益、強管理、鑄品牌、防風險、重黨建」的總體工作思路，加強風險管理，深化服務創新，推進數字化轉型，持續推進高質量發展。

本集團將強化久久為功的韌勁，提高善作善成的幹勁，加大敢闖敢試的闖勁，匯集協同推進的拼勁。堅持從國家發展大局、新時代首都發展的戰略高度出發，增強幹事創業的信心和底氣。堅持錨定北京城建集團關於「加快培育和發展服務業」新要求，進一步明確本集團主營業務定位、戰略目標和戰略路徑。充分利用首都國資上市平台優勢，提升平台公司管控水平、實體公司管理效能和項目運營效率，在風險可控的基礎上穩妥推動合資合作和收併購工作。充分利用北京高校後勤服務新平台，與市場營銷形成聯動，為規模化發展提供支撐。進一步提升基礎服務品質，推進多種經營和增值服務、數字化建設，應收款清繳等年度重點工作。進一步強化團隊建設和能力建設，與最優者「對標」，與最強者「比拼」，與最快者「賽跑」，在實踐中提升核心競爭力和比較競爭優勢。

「國資向新、服務向前」。未來，本集團將站在更高的起點上，以更大的智慧和勇氣，更多的方法和舉措，推進本集團發展更有質量、治理更有水平、股東更有價值感，職工更有獲得感。全力推動京城佳業各項事業邁向新台階，以優異的成績獻禮新中國成立75周年！

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6月30日止六個月				
	2024年		2023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	615,433	69.2	512,754	57.7	20.0
非業主增值服務	106,083	11.9	191,916	21.6	-44.7
社區增值服務	168,106	18.9	183,412	20.7	-8.3
合計	<u>889,622</u>	<u>100.0</u>	<u>888,082</u>	<u>100.0</u>	<u>0.2</u>

於報告期內，本集團的總收入約為人民幣889.6百萬元，較2023年同期的約人民幣888.1百萬元略有增長。有關本集團各業務板塊較2023年同期的變化，請參閱本公告「業務回顧」部分。

營業成本

於報告期內，本集團的營業成本約為人民幣708.0百萬元，較2023年同期的約人民幣694.1百萬元基本持平。

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					
	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023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	113,932	62.8	18.5	105,105	54.2	20.5
非業主增值服務	39,272	21.6	37.0	62,773	32.4	32.7
社區增值服務	28,385	15.6	16.9	26,147	13.4	14.3
合計	<u>181,589</u>	<u>100.0</u>	<u>20.4</u>	<u>194,025</u>	<u>100.0</u>	<u>21.8</u>

於報告期內，本集團的毛利率約為20.4%，較2023年同期約為21.8%有所下降，主要由於(i)報告期物業管理服務收費的價格保持不變，而物業管理的人工、分包成本有所增長；及(ii)市場競爭下新承接項目毛利率比以前年度下降。

行政開支

於報告期內，本集團的行政開支總額約人民幣84.7百萬元，較截至2023年同期的約人民幣99.8百萬元下降約15.1%，主要由於人員結構調整，職工薪酬較2023年同期有所下降。

其他收入

於報告期內，其他收入約人民幣0.4百萬元，較截至2023年同期的約人民幣3.7百萬元下降約89.2%。主要由於(i)投資性房地產公允價值變動；及(ii)2023年同期本集團部分公司享受增值稅進項稅額加計抵減稅收優惠政策。

期內溢利

於報告期內，本集團期內溢利約人民幣47.0百萬元，較2023年同期的約人民幣61.6百萬元下降約23.7%。主要是由於報告期應收賬款回款不及預期，導致預期信用損失增加。本集團股東應佔期內溢利約為人民幣45.3百萬元，較2023年同期的約人民幣58.7百萬元下降約22.8%；淨利率約為5.3%。

流動資產及資本架構

本集團於報告期內維持優良財務狀況及充足的流動資金。於2024年6月30日，流動資產約人民幣1,826.4百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣1,911.9百萬元有所下降。

截至2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣979.1百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣1,105.2百萬元下降約11.4%，主要是由於(i)支付上年度股息及供應商款項；及(ii)客戶於下半年支付物業費的行業慣例。

截至2024年6月30日，本集團的權益總額約為人民幣864.1百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣855.2百萬元增長約1.0%，主要是由於本期實現的利潤貢獻。

截至2024年6月30日，本集團的資產負債率為約61.9%，相比2023年12月31日的約63.9%下降約2.0個百分點。資產負債率是指總負債與總資產的比率。

物業、廠房及設備以及使用權資產

本集團的物業、廠房及設備以及使用權資產主要包括樓宇、租賃作自用的其他房地產、辦公室、停車場使用權及其他設備。於2024年6月30日，本集團的物業、廠房及設備以及使用權資產約為人民幣184.6百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣208.9百萬元，減少約人民幣24.3百萬元，主要由於物業、廠房及設備以及使用權資產的使用，折舊增加所致。

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2024年6月30日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣118.7百萬元，與2023年12月31日的約人民幣108.0百萬元基本持平。

預付款項、應收賬款及其他應收款項

截至2024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837.0百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣794.1百萬元增加約人民幣42.9百萬元，主要是由於本集團報告期回款不及預期，導致應收賬款有所增加。

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2023年12月31日的約人民幣40.3百萬元增加至截至2024年6月30日的約人民幣41.2百萬元，主要原因是市場拓展增加的投標保證金及業務擴張增加的代墊水電、燃氣費等其他應收款項。

應付賬款及其他應付款項

截至2024年6月30日，應付賬款及其他應付款項約為人民幣900.5百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣972.2百萬元減少約人民幣71.7百萬元，主要是報告期支付供應商款項。

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2023年12月31日及2024年6月30日的其他應付款項分別約人民幣489.4百萬元及人民幣458.9百萬元。

資本開支

於報告期內，我們的資本開支約為人民幣11.3百萬元(2023年12月31日止年度的約為人民幣30.5百萬元)，減少的主要原因是上年度支付箱式房採購款項導致去年同期基數較高。報告期內，我們的資本開支主要用於辦公設備採購。

借款

於2024年6月30日，本集團概無借款或銀行貸款。

資產抵押

於2024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

於報告期內，本集團無重大投資、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2024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或可能根據外部市場環境及結合本集團的實際情況對尚未動用所得款項淨額的用途及／或時間表進行調整。倘若尚未動用所得款項淨額的用途及／或時間表擬進行修改，本公司將及時刊發相關公告。

於2024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2024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2024年6月30日止累計實際使用的所得款項 百萬港元	截至2024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	138.82	-	9.33	138.82	2024年12月31日或之前
發展增值服務	25%	61.73	11.55	11.42	61.60	0.13	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	-	不適用
— 發展多元化社區增值服務	10%	24.69	11.55	11.42	24.56	0.13	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	13.19	-	11.50	13.19	2024年12月31日或之前
— 升級內部操作系統	4%	9.88	-	-	9.88	-	不適用
— 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	5.79	-	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
總計	100%	246.91	163.55	11.42	94.78	152.13	

或然負債

於2024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。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，以降低匯兌風險，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2024年6月30日後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。

僱員及薪酬福利政策

於2024年6月30日，本集團有1,815名僱員（於2023年12月31日：1,865名僱員）。本集團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C1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。於報告期內，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C3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，彼等均已確認於報告期內彼等一直遵守標準守則。

購買、出售或購回本公司上市證券

於報告期內，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（包括出售庫存股份）。於報告期末，本公司並無持有任何庫存股份。

公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，於報告期內及於本公告日期，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2024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2024年6月30日止六個月的中期股息（截至2023年6月30日止六個月：無）。

刊發中期業績及中期報告

本公司截至2024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。本公司截至2024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（按需要）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•北京，2024年8月22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、楊軍先生及羅周先生，非執行董事蔣鑫女士、毛磊先生及李作揚先生，獨立非執行董事程鵬先生、孔偉平先生及江智武先生。