

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，概不對因本公告全部或任何部份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)

更改所得款項用途

茲提述北京京城佳業物業股份有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司，「本集團」就首次公開發售本公司H股並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)而刊發的日期為2021年10月29日的招股章程(「招股章程」)。除另有所述外，本公告所用詞彙與招股章程所界定者具有相同含義。

招股章程中披露的所得款項用途

如招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露，本公司擬將上市所得款項作以下用途：

- 約60%將用於尋求與物業管理公司及提供(其中包括)保安、清潔或維修維護服務的下游物業管理服務提供商的選定戰略投資及收購機會；
- 約25%將用於為發展本集團增值服務提供資金；
- 約10%將用於本集團的信息技術基礎設施及智能設備開發及升級；及
- 約5%將用於補充營運資金及作一般公司用途。

扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額（「所得款項」）約為246.91百萬港元。截至本公告日期，本集團嚴格按照招股章程所列用途使用所得款項，已使用所得款項約為95.19百萬港元，尚未動用所得款項淨額（「未動用所得款項」）約為151.73百萬港元。截至本公告日期，所得款項使用情況如下：

招股章程所述 所得款項計劃用途	原定計劃用途 佔所得款項的 百分比	原定計劃用途 所得款項 百萬港元 (概約)	截至本公告 日期止實際 已動用 所得款項 百萬港元 (概約)	截至本公告 日期止 未動用 所得款項 百萬港元 (概約)	使用未動用 所得款項的 原定預期時間表
戰略投資及收購	60%	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	-	不適用
— 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	24.69	-	不適用
開發及升級信息技術	10%	24.69	11.78	12.91	2024年12月31日 或之前
基礎設施及智能設備					
— 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	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	1.90	5.50	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	95.19	151.73	

更改所得款項用途

於本公告日期，本公司董事（「董事」）會（「董事會」）批准更改未動用所得款項的擬定用途及分配。未動用所得款項的經修訂用途詳情載列如下：

招股章程所述 所得款項計劃用途	經修訂未動用 所得款項建議 用途	原定計劃 用途佔所得 款項的百分比	於本公告 日期已動用 所得款項 百萬港元 (概約)	於本公告 日期未動用 所得款項 百萬港元 (概約)	經修訂 未動用 所得款項 百萬港元 (概約)	佔經修訂 未動用 所得款項 的百分比	悉數動用未動用 所得款項的預期 時間表
戰略投資及收購	開展戰略收購、 合資合作及對下屬 單位增資等投資	60%	9.33	138.82	91.04	60%	2027年12月31日 或之前
發展增值服務	發展增值服務	25%	61.73	-	22.76	15%	2027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	升級數字化 及智能化管理系統	10%	11.78	12.91	22.76	15%	2027年12月31日 或之前
營運資金及 作一般公司用途	營運資金及 作一般公司用途	5%	12.35	-	15.17	10%	2027年12月31日 或之前
總計		100%	95.19	151.73	151.73	100%	

更改所得款項用途的理由及裨益

開展戰略收購、合資合作及對下屬單位增資等投資

本公司原計劃將約60%的所得款項(約148.15百萬港元)用作戰略投資及收購。於本公告日期，實際動用所得款項約9.33百萬港元。

作為北京市屬第一家國資控股物管上市公司，本公司具有整合市屬國資國企物管資源的先發優勢，並致力於打造「北京城建」特色的北京市屬品牌化物管公司，自上市前即着手梳理整合市屬物管資源，並於上市後積極推進市屬國資領域的收併購，包括與多家集團積極接洽對接，並開展項目盡調及收購可行性研究等。因標的質地、決策程序及市場環境等多方面影響，截至目前，本公司僅有選擇地完成一家主要為高端商業寫字樓業態提供物業管理服務的物管公司收購，其他標的仍還持續推進中。該收購標的即本公司於2022年4月使用約9.33百萬港元的所得款項收購的北京卓聯物業經營管理有限公司60%股權。該標的的成功收購，對補足本公司高端商業寫字樓等業態，具有重要戰略意義。

此外，本公司一直致力於通過各種途徑尋求市場上優質收購標的，在上市後對市場上近20家潛在標的通過業務構成、財務分析、法律合規等多種方式，篩選符合標準的收購對象。但受標的資質、整改周期、行業背景及經濟環境等多方因素影響，本公司自上市以來選擇謹慎把握收購進展。

基於上述因素，為提高資金使用效率，優化未動用所得款項的用途，本公司建議將「戰略投資及收購」的用途範圍拓展至「開展戰略收購、合資合作及對下屬單位增資等投資」，並擬將未動用所得款項中的約91.04百萬港元用於該項用途。

茲提述本公司日期為2024年6月21日的公告，內容有關北京城建集團有限責任公司（「北京城建集團」，本公司的控股股東）成立北京高校後勤服務有限公司（「後勤服務平台企業」）以無償劃轉方式接收多家北京市屬高校及機關事業單位所屬物業後勤類企業股權。根據北京城建集團出具的承諾函，其將通過綜合運用資產重組、股權置換、業務調整等多種方式在2027年底前解決後勤服務平台企業與本公司的同業競爭問題。於戰略收購方面，本公司擬使用部分未動用所得款項開展上述潛在交易。此外，面對整體經濟下行、有效需求不足的大環境，尤其是上游房地產市場繼續承壓、存量市場競爭愈發激烈的態勢，本公司將聚焦於為優質住宅、大型公建、高端商業、教育機構等業態提供物業管理服務的物管公司作為主要收購標的，尋求國資國企及外部優質民營企業的整合及收購，以提升及優化本公司管理規模及結構，擴大物管業務版圖。

於合資合作方面，本公司計劃借助北京城建集團龐大的施工工地現場，與市場上成熟的、有經驗的工地餐飲提供方成立合資公司，謀求在施工工地餐飲領域縱深發展，逐漸打造本公司施工餐飲產品和運營體系，並逐步進行市場化工地業務的開發。本公司亦計劃與以國資國企、京內外政府平台公司和優質民營公司為主要的公司開展合資與合作，利用其當地公司股東的市場資源，同時發揮本公司品牌和管理體系的優勢，擴大區域、業務覆蓋面。

於對下屬單位增資方面，本公司將支持附屬公司的經營發展，適時加大對附屬公司的投資，以滿足其市場拓展和經營發展所需資本實力，提升業務承接能力，增強其市場競爭力。

發展增值服務

本公司原計劃將約25%的所得款項（約61.73百萬港元）用作發展增值服務。於本公告日期，原分配額已獲悉數動用於擴展租戶招攬及管理服務及發展多元化社區增值服務。

隨着行業多元化業務布局的蓬勃發展，本公司不斷豐富服務內容，擴大服務邊界，增加服務觸點，整合內外部合作資源，多賽道發力，培育新質生產力，尋求更廣闊的發展空間和多元化的業務機會。本公司擬將未動用所得款項中的22.76百萬港元進一步用於發展增值服務，以進一步打造具有本公司特色的增值服務和多元化業務拓展的競爭優勢，尋求如高校、醫院、社區及施工工地等更多應用場景，在餐飲零售、適老性改造、家裝換新，工地餐飲、設施設備管理等領域提供精細化的增值服務。一是尋求合適商務樓宇、長租公寓等城市運營、城市服務及城市更新項目，對其進行升級改造或購置配套家具家電，以為客戶提供舒適辦公、經營及居住環境，提升本公司資產運營增值服務業務比重。二是深度挖掘本公司在管項目數十萬戶業主需求，通過設立社區局改服務門店，在家電以舊換新、門窗更換、建材供應、家具採購及美居、適老性改造等存量裝修領域，及在高校、醫院等更多應用場景，開展餐飲零售、翻新改造等領域尋求業務突破，打造市場化競爭業務單元。三是全面嵌入北京城建集團產業鏈發展，跟蹤其投資、建設、運營的大中型施工項目，繼續開展施工工地集成箱式房供應及租賃業務。

升級數字化及智能化管理系統

本公司原計劃將約10%的所得款項（約24.69百萬港元）用作開發及升級信息技術基礎設施及智能設備。於本公告日期，實際動用所得款項約11.78百萬港元，主要用於系統研發費用、為保證系統安全以及符合合規性要求而採購的相關軟件和硬件相關費用、以及智能生活服務平台的研究開發。

在推廣物聯網技術的應用方面，本公司不斷探索物聯網技術在智能化服務中的投入及應用，如在項目中使用智慧巡檢機器人、智慧掃地機器人及智慧垃圾桶等物聯網技術應用，以大幅節省人力成本，提高服務效率與服務質量。上市以來，本公司推廣物聯網技術均使用本集團日常經營活動中的自有資金，尚未動用所得款項。在升級業主及住戶智能生活平台方面，為提升業主居住品質與社區運營效率，本公司研究開發了集基礎物業服務、社區增值服務、社區生活服務多方面服務內容的「佳享薈」智能生活服務平台；未悉數動用的所得款項也將用於上述業務後續的研發投入需求。

本公司擬將未動用所得款項中的約22.76百萬港元用於升級數字化及智能化管理系統，向業主提供更多優質且性價比高的產品及服務，並提升本公司數字化水平及內部信息技術基礎設施，推動物業管理領域的數字化與智能化發展。一是物業管理操作系統的迭代升級及新業態個性化應用的研發工作。本公司計劃於2025年底以前，對現有的物業管理操作系統進行全面迭代升級，優化其各項功能，使其能更好地適應新的管理需求；至2026年年底，完成新業態個性化應用的研發並應用與推廣，滿足不同新業態場景下的獨特管理需求，從而實現對新業態的高效數字化管理；至2027年年底，進一步探索人工智能AI與物業管理操作系統的結合應用，提升物業管理的智能化水平。二是繼續擴大物聯網技術在物業管理中的應用範圍。本公司計劃於2025年年底以前完成設備設施監測系統的研發、測試；至2026年年底，實現設備設施監測系統與物業管理系統的數據互通，實現業務流程的自動化和智能化；至2027年年底，完成多個項目的硬件改造與應用，有效降低運營成本，提高管理效率。

營運資金及作一般公司用途

本公司原計劃將約5%的所得款項(約12.35百萬港元)用作營運資金及作一般公司用途。於本公告日期，原分配額已獲悉數動用，主要用於支付本公司員工薪酬。

隨着本集團業務規模及服務邊界的不斷擴大，本公司擬持續招募更多優秀人才、建立健全人才培養體系。因此，本公司擬將未動用所得款項中的約15.17百萬港元進一步分配用作營運資金及作一般公司用途，以提升本集團日常運營、員工招聘、財務管理方面的靈活性，以支持業務開支及日常運營。

董事會認為，所得款項用途的變更屬公平合理，且將使本集團能夠更高效靈活地滿足其資金使用需要，招股章程所載本集團的業務性質概無重大變動，所得款項用途的建議變更不會對本集團的營運造成任何重大不利影響，亦符合本公司及其股東的整體最佳利益。

除上述變更外，所得款項的用途無其他變更。

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12月16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。