

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12月31日止年度 年度業績公告

業績概要

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
收入(人民幣百萬元)	1,983.6	1,829.4
毛利(人民幣百萬元)	354.1	376.4
毛利率	17.9%	20.6%
年內溢利(人民幣百萬元)	84.6	115.7
淨利率	4.3%	6.3%
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣百萬元)	79.7	113.6
每股基本盈利(人民幣元)	0.54	0.77
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	883.0	1,105.2
在管面積(百萬平方米)	45.87	41.35
建議每股末期股息(人民幣元)	0.1452	0.2117

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」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」或「我們」)截至2024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2023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2024年12月31日止年度

(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	3	1,983,611	1,829,381
營業成本		<u>(1,629,470)</u>	<u>(1,453,000)</u>
毛利		354,141	376,381
其他(開支)／收入	4	(436)	18,995
行政開支		(183,509)	(197,428)
銷售開支		(10,099)	(11,079)
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損	5(d)	<u>(58,754)</u>	<u>(52,623)</u>
經營盈利		101,343	134,246
財務收入	5(a)	14,071	20,524
財務費用	5(b)	(5,407)	(2,731)
應佔聯營公司的溢利		<u>644</u>	<u>17</u>
除稅前盈利	5	110,651	152,056
所得稅	6	<u>(26,022)</u>	<u>(36,368)</u>
年內盈利		<u><u>84,629</u></u>	<u><u>115,688</u></u>

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內盈利		84,629	115,688
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		794	(896)
與重新計量界定福利責任有關的所得稅		(199)	224
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		(13,682)	(13,184)
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		3,420	3,296
年內其他全面收入		(9,667)	(10,560)
年內全面收入總額		74,962	105,128
以下各方應佔盈利：			
本公司權益股東		79,671	113,594
非控股權益		4,958	2,094
		84,629	115,688
以下各方應佔全面收入總額：			
本公司權益股東		70,004	103,012
非控股權益		4,958	2,116
		74,962	105,128
每股盈利(人民幣元)	7	0.54	0.77

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

(以人民幣列示)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		107,500	107,960
物業、廠房及設備以及使用權資產		199,827	208,856
無形資產		11,689	13,743
其他金融資產		45,714	59,396
於聯營公司的投資		4,261	3,617
遞延稅項資產		82,957	61,999
		<u>451,948</u>	<u>455,571</u>
流動資產			
存貨		661	618
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	9	797,560	794,126
受限制現金		8,263	11,875
原到期日超過三個月之定期存款		400,000	—
現金及現金等價物		883,012	1,105,235
		<u>2,089,496</u>	<u>1,911,854</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	1,047,826	972,233
合同負債		335,743	296,833
租賃負債		108,767	95,213
即期稅項		24,830	25,316
		<u>1,517,166</u>	<u>1,389,595</u>
流動資產淨值		<u>572,330</u>	<u>522,259</u>

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產總值減流動負債		<u>1,024,278</u>	<u>977,830</u>
非流動負債			
租賃負債		25,033	20,291
遞延稅項負債		33,380	33,644
界定福利責任		<u>66,359</u>	<u>68,684</u>
		<u>124,772</u>	<u>122,619</u>
資產淨值		<u>899,506</u>	<u>855,211</u>
資本及儲備			
股本	11	146,667	146,667
儲備		<u>716,797</u>	<u>677,842</u>
本公司權益股東應佔權益總額		863,464	824,509
非控股權益		<u>36,042</u>	<u>30,702</u>
權益總額		<u>899,506</u>	<u>855,211</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 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」)頒佈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。

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，並在本集團當前會計期間首次生效或可提前採納。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2024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
- 權益證券投資

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。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，則修訂於該期間確認，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對國際財務報告準則會計準則的修訂：

國際會計準則第1號*財務報表的呈列*修訂本－*負債分類為流動或非流動*（「**2020年修訂本**」）及國際會計準則第1號*財務報表的呈列*修訂本－*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*租賃*修訂本－*售後回租中的租賃負債*

國際會計準則第7號*現金流量表*及國際財務報告準則第7號*金融工具：披露*修訂本－*供應商融資安排*

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解釋公告。

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，且因此並無呈列任何分部資料。

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：

	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	1,955,418	1,773,444
－ 於某個時間點確認的收入	1,383	2,018
其他來源的收入		
－ 租金收入	<u>26,810</u>	<u>53,919</u>
	<u>1,983,611</u>	<u>1,829,381</u>
按服務項目劃分		
－ 物業管理服務	1,398,652	1,131,296
－ 非業主增值服務	253,597	358,830
－ 社區增值服務	<u>331,362</u>	<u>339,255</u>
	<u>1,983,611</u>	<u>1,829,381</u>

截至2024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16.9%（2023年：19.9%）。此外，來自另一名第三方客戶的收入佔本集團收入的10.7%（2023年：5.3%）。除以上者外，本集團具有多元化的客戶群，於截至2024年12月31日止年度並無客戶佔本集團收入的10%或以上（2023年：零）。

4 其他(開支)／收入

	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	(460)	250
出售物業、廠房及設備以及使用權資產的收益淨額	3,219	12,941
物業、廠房及設備以及使用權資產減值虧損	(4,368)	–
增值稅(「增值稅」)進項稅額加計抵減	–	5,132
外匯虧損淨額	(146)	(242)
其他	1,319	914
	<u>(436)</u>	<u>18,995</u>

5 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除／計入：

(a) 財務收入

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行存款利息收入	<u>14,071</u>	<u>20,524</u>

(b) 財務費用

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
界定福利責任的利息	1,841	2,026
租賃負債的利息	<u>3,566</u>	<u>705</u>
	<u>5,407</u>	<u>2,731</u>

(c) 員工成本

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利		323,205	319,241
就界定福利退休計劃撥回的開支		(1,261)	(1,557)
向界定供款退休計劃供款	(i)	<u>45,679</u>	<u>43,319</u>
		<u>367,623</u>	<u>361,003</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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
無形資產攤銷成本	2,054	2,077
折舊費用		
— 物業、廠房及設備	15,440	16,255
— 使用權資產	16,962	5,946
銀行費用	2,912	2,515
存貨成本	1,168	1,944
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損		
— 應收賬款	58,755	52,623
— 其他應收款項	(1)	—
核數師酬金		
— 審核服務	3,385	3,580
— 其他服務	10	337
投資物業租金收入減直接開支人民幣254,000元 (2023年：人民幣208,000元)	5,129	7,448

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：

	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		
年內撥備	44,023	51,499
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	<u>(18,001)</u>	<u>(15,131)</u>
	<u>26,022</u>	<u>36,368</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>	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前盈利		<u>110,651</u>	<u>152,056</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>	27,663	38,014
中國優惠稅率的稅務影響	<i>(ii)</i>	(1,320)	(1,446)
不可扣稅開支的稅務影響		78	50
其他		<u>(399)</u>	<u>(250)</u>
實際稅項開支		<u>26,022</u>	<u>36,368</u>

附註：

- (i) 於截至2024年及2023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12月31日止年度享有5% (2023年：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權益股東應佔盈利人民幣79,671,000元(2023年：人民幣113,594,000元)及年內已發行普通股的加權平均數146,667,000股(2023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2024年及2023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：

	2024年 人民幣千元	2023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14.52分(2023年：人民幣21.17分)	<u>21,296</u>	<u>31,049</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：

	2024年 人民幣千元	2023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21.17分(2023年：人民幣21.75分)	<u>31,049</u>	<u>31,900</u>

9 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收賬款		
— 關聯方	305,658	262,945
— 第三方	589,358	592,872
	<u>895,016</u>	<u>855,817</u>
減：應收賬款撥備	<u>(195,408)</u>	<u>(136,653)</u>
	<u>699,608</u>	<u>719,164</u>
其他應收關聯方款項	16,018	24,033
應收利息	2,400	—
保證金	18,865	10,251
其他應收款項	9,357	7,054
減：其他應收款項撥備	<u>(1,029)</u>	<u>(1,030)</u>
	<u>45,611</u>	<u>40,308</u>
按攤銷成本計量的金融資產	745,219	759,472
預付款項		
— 第三方	38,175	25,881
待抵扣增值稅進項稅額	<u>14,166</u>	<u>8,773</u>
	<u>797,560</u>	<u>794,126</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2024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）於扣除撥備後對應收賬款所作的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	375,094	457,050
1至2年	176,178	139,855
2至3年	85,349	86,941
3至4年	50,663	25,972
4至5年	7,699	4,426
5年以上	4,625	4,920
	<u>699,608</u>	<u>719,164</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	136,653	84,030
已確認預期信貸虧損	<u>58,755</u>	<u>52,623</u>
於12月31日	<u>195,408</u>	<u>136,653</u>

10 應付賬款及其他應付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付賬款		
— 關聯方	39,309	42,087
— 第三方	<u>561,654</u>	<u>440,778</u>
	<u>600,963</u>	<u>482,865</u>
應付關聯方款項	8,064	24,044
應計工資及其他福利	20,071	20,296
其他應付稅項及收費	52,393	51,327
保證金 (附註(i))	62,875	67,865
代業主及租戶收款 (附註(ii))	80,017	81,742
應付房屋維修基金 (附註(iii))	156,376	184,633
其他應付款項及應計費用	<u>67,067</u>	<u>59,461</u>
	<u>446,863</u>	<u>489,368</u>
	<u><u>1,047,826</u></u>	<u><u>972,233</u></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20世紀90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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	505,356	458,998
1至2年	87,556	13,802
2至3年	6,987	9,347
3年以上	1,064	718
	<u>600,963</u>	<u>482,865</u>

11 股本

	於2024年12月31日		於2023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

2025年3月28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

行業趨勢

在宏觀經濟下行壓力加大、城市化進程放緩、房地產市場深度調整的多重複雜背景下，新一輪科技革命和產業變革深入發展，物業行業已從傳統的「跑馬圈地」式規模擴張轉向更為注重存量市場的精益化運營管理階段。

在新發展階段，行業呈現出以下六個顯著特徵：

一是高質量發展成為物管行業共識。行業告別規模競速時代，從規模優先轉向效益優先，物業企業收併購更加理性謹慎，收併購市場持續遇冷。物業企業均以提高運營質效為目標，主動捨棄部分低盈利甚至存在潛虧風險的項目，並加大對投後管理整合力度。

二是行業利潤率呈持續下滑態勢。隨着規模擴張退去，行業利潤率逐步下降。物業費收繳難，人力成本、資源成本及其它剛性支出壓力不斷加大，應收賬款持續攀升，盈利水平探底企穩，回歸基礎物業水平。

三是品質升維回歸服務本質。深入洞察客戶需求，不斷創新服務模式，提升服務水平，滿足業主日益增長的品質生活需求，是行業可持續發展的根本所在。「好服務」將成為物業企業脫穎而出的核心競爭力，行業將進入品牌紅利期、服務紅利期、品質紅利期。

四是多元業務發力佈局新賽道。2024年物業服務行業定位被調整為「商務服務業」，行業獨立化發展趨勢凸顯。物業企業加速擺脫關聯方依賴，聚焦非住宅多元發展，發力搶佔商寫、公建、醫院、學校、軌道交通、產業園區等新賽道，城市服務和綜合設施設備運維（「IFM」）也成為頭部物企「跑馬圈地」的新戰場。

五是增值服務面臨突破瓶頸的挑戰。非業主增值服務受房地產下行影響，加上業主增值服務未有突破，增值服務及創新型服務佔比均有所下滑。隨着消費降級，業主與客戶對價格的敏感度增加，對社區增值服務及非住宅業態增值服務的開展提出更高的要求。

六是數字化轉型步伐顯著提速。隨着人工智能（「AI」）大模型的興起，智慧物業的建設已成為行業轉型升級的重要方向和關鍵突破口。通過AI結合社區數據，提升設備維護、能源管理等運營效率，實現物業管理的高效化、智能化、標準化、專業化，從而提升服務質量，降低運營成本，增強業主的滿意度和幸福感。

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70.5%

於報告期內，本集團源自物業管理服務的收入約為人民幣1,398.7百萬元，較2023年同期上升約23.6%，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12月31日止					
	2024年		2023年			
	在管面積	在管項目	在管面積	在管項目		
千平方米	%	數量	千平方米	%	數量	
		個			個	
北京城建集團及其合營企業 或聯營公司	22,509	49.1	141	21,665	52.4	142
第三方	23,360	50.9	141	19,688	47.6	118
合計	<u>45,869</u>	<u>100.0</u>	<u>282</u>	<u>41,353</u>	<u>100.0</u>	<u>260</u>

於報告期末，本集團在管項目面積約為45.9百萬平方米，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22.5百萬平方米，來自第三方在管項目面積約為23.4百萬平方米，較去年同期分別增長約3.9%及18.7%，主要由於本集團高度重視市場營銷的龍頭地位，全面提升市場營銷能力，同時堅持以高質量發展為主線，聚焦業務發展戰略和區域市場佈局，提升區域管理密度，並持續優化產品結構，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7.4百萬平方米，同比增長約35.2%；新簽合同額約為人民幣695.6百萬元，同比增長約22.2%。新增全委物業項目52個，其中來自第三方項目49個，佔比約94.2%，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，堅定推進業務與品牌的獨立發展。

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10百萬元以上的全委項目12個；**二是**辦公樓宇類項目繼續保持核心優勢，新增北投大廈、東長安街2號、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，又新中標北京電子科技學院、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重大突破，先後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、北京積水潭醫院回龍觀院區、北京朝陽醫院石景山院區等四所三甲醫院，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**交通場站類物業項目初具規模，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)、北京地鐵8號線南段、大興機場線磁各莊車輛段、地鐵19號線新宮車輛段等綜合物業服務項目。

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：

物業類型	截至12月31日止年度		2024年 截至12月31日		在管項目 數量 個	截至12月31日止年度		2023年 截至12月31日		在管項目 數量 個
	收入		在管面積			收入		在管面積		
	人民幣千元	%	千平方米	%		人民幣千元	%	千平方米	%	
住宅物業	561,908	40.2	28,786	62.8	163	546,442	48.3	26,067	63.0	151
非住宅物業	836,744	59.8	17,083	37.2	119	584,854	51.7	15,286	37.0	109
總計	<u>1,398,652</u>	<u>100.0</u>	<u>45,869</u>	<u>100.0</u>	<u>282</u>	<u>1,131,296</u>	<u>100.0</u>	<u>41,353</u>	<u>100.0</u>	<u>260</u>

於報告期末，本集團住宅物業在管項目面積約為28.8百萬平方米，同比增長約10.4%，佔總在管面積約62.8%。於報告期內，源自住宅物業的管理服務收入約為人民幣561.9百萬元，較2023年同期增長約2.8%，佔物業管理服務總收入約40.2%。

於報告期末，本集團非住宅物業的在管項目面積約為17.1百萬平方米，同比增長約11.8%，佔總在管面積約37.2%。於報告期內，源自非住宅物業的管理服務收入約為人民幣836.7百萬元，較2023年同期顯著增長約43.1%，佔物業管理服務總收入約59.8%，主要由於本集團市場競爭力逐漸增強，新增非住宅項目收入佔比較大，業態佈局調整效果逐漸顯現。

本集團穩步推動有質量的規模發展、堅持多業態佈局，不斷完善營銷體系建設，健全立體協同營銷機制，提升全面過硬的市場競標能力。本集團對大客戶、大項目、大區域進行網格化管理，從而鞏固市場地位，實現區域深耕、項目深耕、業務深耕和優勢領域深耕。本集團以醫院、科研院所、綜合場館、產業園區、高端商寫等業態領域為重點，持續關注優質標的，積極佈局孵化創新型、戰略型業務，以實現新的規模突破，加快物管業務全國佈局。

在服務質量與客戶滿意度方面，本集團堅定踐行以客戶為中心的理念，通過品控平台應用，強化日常質量監督，修訂十四個業態的二十個服務檢查標準，深化專項條線培訓等進一步提升服務質量，第三方客戶滿意度逐年提高。2024年本集團繼續開展「品質提升年」專項行動，優化標準結構，對項目實施分層分級管理，實現服務標準升維、服務品質提升。憑藉優質服務，本集團2024年多個項目榮獲「北京市住宅物業管理示範項目」、「美好家園」等獎項。

在經營管理與業績提升方面，本集團在項目管理過程中，堅持法人管項目，深化項目前期策劃，從而確保在項目層面實現盈利。本集團真正把精益化管理落實到了生產經營的各環節，通過推動內部集採平台搭建，加強專業分包管理，大力推行區域化管理。本集團持續開展應收賬款清欠和虧損低效項目治理專項行動，全面提升基礎物業運營質效。

在數字化建設與內部管控方面，本集團聚焦業財一體化與智慧服務實現雙突破，一方面建成覆蓋全業態在管項目的業財一體化平台，打通業務財務稅務資金四大核心模塊，實現數據自動傳輸與智能校驗。另一方面整合升級400熱線與「佳享薈」平台，構建多觸點服務模式，通過數字化與服務場景深度融合，實現管理效能與服務品牌價值雙提升。

非業主增值服務：佔總收入約12.8%

於報告期內，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)施工物業化及箱式房租賃服務；及(v)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12月31日止年度			
	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	66,951	26.4	58,624	16.3
租戶招攬及管理服務	58,205	23.0	62,236	17.3
案場和樣板間管理和交付服務	50,343	19.9	64,816	18.1
施工物業化及箱式房租賃服務	19,338	7.6	35,843	10.0
應急保障服務	-	-	90,587	25.2
其他服務	58,760	23.1	46,724	13.1
總計	253,597	100.0	358,830	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253.6百萬元，較2023年同期下降約29.3%，主要由於去年同期收入佔比較大的專項應急保障服務不再產生。

在工程運營及維護服務方面，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67.0百萬元，佔非業主增值服務收入約26.4%，較2023年同期增長約14.2%，主要由於本集團涉及IFM的服務項目持續增加。2024年，所屬的北京城建京通工程運維管理有限公司完成國家體育場設備設施運維服務等重點項目的續簽，並新拓展專項服務項目49個，主要提供樓宇及設施設備的全面工程運營管理、日常維修與維護服務以及工程改造等服務。於報告期內，本集團也在加大對IFM和能源管理領域的探索，通過技術手段進行建築能源系統分析，以合同能源管理、能源運維託管等方式，降低建築能耗及碳排放。我們為客戶提供年度工程服務維修及保養管理計劃，確保樓宇設備設施處於最佳運行狀態的同時，降低能耗，延長建築使用壽命並保障高效運作。

在租戶招攬及管理服務方面，本集團的運營面積約45.7萬平方米，源自租戶招攬及管理服務的收入佔非業主增值服務收入約23.0%。本集團憑藉過往的服務經驗以及佈局資產運營產業的能力，通過專業團隊賦能實現資產價值最大化。本集團提供租戶招攬服務的寫字樓，大客戶承租和續約較為穩定。本集團也在通過多元化的市場舉措，拓寬營銷渠道，並通過更好的物業服務和配套服務，提升客戶轉化。

在案場和樣板間管理和交付服務方面，本集團在報告期內新承接北京昌平清樾府、北京懷柔雁棲小鎮等項目，較2023年同期項目數增長約6.9%，服務覆蓋京冀川渝瓊等多個地區近40個項目，其中第三方的項目佔比提升至約26.0%，市場化拓展和服務能力逐步加強。本集團一直以「金鑰匙」服務標準打造標桿，並在大型會議接待、國際論壇服務等領域保持領先。

在施工物業化及箱式房租賃服務方面，於報告期內，本集團源自施工物業化及箱式房租賃服務的收入約為人民幣19.3百萬元，較2023年同期下降約46.0%，主要由於重點項目陸續完結，施工項目減少，以及箱式房市場租金下跌等原因。面對挑戰，本集團聚焦服務創新，為建築單位打造「一站式」拎包入住解決方案。整合辦公區、生活區選址、圖紙設計、場地施工、箱式房建設、工地物業服務等，並通過舉辦施工現場標準物業化服務推介會強化市場滲透，增強外部市場業務拓展。本集團2024年新承攬海淀區回遷安置房等五個重點項目。

於報告期內，本集團源自非業主其他服務的收入實現顯著增長，約為人民幣58.8百萬元，較2023年同期增長約25.8%，主要得益於本集團承接多個專項委託服務項目，如專項保潔、專項秩序維護等帶來了收入增加。尤其是本集團的地鐵項目專項服務深受認可。在憑藉自身服務優勢多元化發展的同時，我們深入挖掘高潛力細分市場，實現資源聚焦，推動專項服務垂直化發展，進一步鞏固市場地位並提升業務競爭力。

社區增值服務：佔總收入約16.7%

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12月31日止年度			
	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	126,068	38.0	130,457	38.5
餐飲服務	87,428	26.4	80,190	23.6
車位運營服務	75,725	22.9	81,456	24.0
其他服務	42,141	12.7	47,152	13.9
總計	<u>331,362</u>	<u>100.0</u>	<u>339,255</u>	<u>100.0</u>

於報告期內，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣331.4百萬元，較去年同期下降約2.3%，主要原因是社區增值服務中民生類業務受居民消費大環境影響較多，同時車位運營服務於去年同期產生一次性收入。值得關注的是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126.1百萬元，較去年同期降低約3.4%。於報告期末，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。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，利用科技手段節能減排，並逐步探索智能變頻供熱管理，實現供熱服務節能高效，為客戶提供舒適的生活環境。

餐飲服務：實現收入約人民幣87.4百萬元，較去年同期增長約9.0%，佔社區增值服務約26.4%。本集團擁有專業的餐飲公司，致力於為客戶提供高效、專業、優質的餐飲服務，業務板塊主要涉及社會餐廳、團餐、熱鏈和施工現場四個領域。憑藉專業優勢，本集團將「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、企業園區等16個項目，實現來自第三方項目數約佔36.6%。報告期內，本集團成為抖音集團餐飲服務提供商之一，開闢互聯網大廠後勤服務的先河，並以此為契機，提升本集團的餐飲專業化能力，提升市場競爭力。本集團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，為客戶提供更加專業優質的餐飲服務。

車位運營服務及社區增值其他服務：本集團主要圍繞社區生活需求穩步開展，實現收入約為人民幣117.9百萬元，較去年同期下降約8.4%，主要因為去年同期個別項目產生一次性車位運營收入，而報告期內未產生類似的收入的影響。報告期內，本集團成立增值服務事業部，打造市場化團隊，專項統籌增值服務業務。在充分發揮業務價值的同時，本集團從社區和客戶運營的角度出發，着力在美居和市集服務上進行進一步探索。報告期內，新房交付美居、在管存量美居和社區市集上均打造了有效的社區經營樣板。本集團將新交付物業服務和增值服務融合，報告期內實現單一項目增值服務收入超過人民幣3.0百萬元的案例。本集團也充分重視和認可存量社區的服務和更新價值，基於業主對美好生活的向往，為客戶提供生活服務和家居煥新、局改和適老化改造服務。

未來展望

面對物業管理行業發展的新機遇和新挑戰，本集團將堅持「穩中求進、提質增效」的工作總基調，以「穩增長、提質效、鑄品牌」為核心目標，深入研究和把握行業新特點，制定並實施一系列務實舉措，持續提升核心競爭力和品牌影響力，推動本集團高質量發展。

洞察行業趨勢，深化戰略佈局。戰略引領，向高而攀，本集團將從新時代首都發展和「四個服務」的戰略高度出發，深入研究物業管理行業發展趨勢，圍繞更好滿足人們對美好生活的向往和城市功能與品質提升的多樣性需求，致力於通過標準化、精細化、網格化和數智化手段為好房子、好小區、好社區、好城區提供「好服務」。乘勢而上，加快業務結構調整，逐步提升非住宅業務佔比，進一步夯實高校、醫院、公建、交通場站等業態佈局。

踐行服務初心，提升核心競爭力。回歸本源，向新而行，本集團將從價格競爭轉向服務競爭，以優質服務贏得市場和客戶。提高服務精準度，精準把握業主、客戶的全週期真實有效需求；優化管理精細度，持續完善公司服務體系；提升服務質量和效率，以生動實踐築牢「好房子+好服務」閉環支撐。

深化內部改革，優化資源配置。深化改革，向內而生，本集團將通過深耕京津冀區域形成高密度優勢，優化公司組織架構和供應鏈體系，提升服務濃度及綜合坪效，構建降本增效長效機制。挖掘規模效益和成本經濟潛力，通過建立共享中心、優化作業崗位等措施，降低運營成本；提升業務價值，深耕存量項目，通過參與城市更新、景觀提升和片區批量改造等業務，培育新的經濟增長點。

發展增值服務，打造增長新引擎。審慎研判，向實而為，本集團將圍繞社區生活全場景，擇優開展適配的增值服務。通過設備運維、會議服務、餐飲零售等單項特色服務切入核心客戶，面向核心客群形成「一套服務圖譜」的解決方案，再以綜合服務切入多客群場景。依托控股股東北京城建集團的全產業鏈優勢和本集團作為首都國有物管上市公司的先發優勢，打造本集團「第二增長曲線」。

夢雖遙，追則能達；願雖艱，持則可圓。2025年，本集團全體幹部職工將保持昂揚向上的奮鬥姿態，聚焦發展目標和重點任務，全面致力於服務更有溫度、發展更有質量、治理更有水平、股東更有價值感、員工更有獲得感，為打造「全國知名的城市服務和美好生活服務供應商」願景目標而不懈奮鬥，推動本公司高質量發展航船行穩致遠！

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				
	2024年		2023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	1,398,652	70.5	1,131,296	61.8	23.6%
非業主增值服務	253,597	12.8	358,830	19.6	-29.3%
社區增值服務	331,362	16.7	339,255	18.6	-2.3%
合計	1,983,611	100.0	1,829,381	100.0	8.4%

於報告期內，本集團的總收入約為人民幣1,983.6百萬元（2023年：約人民幣1,829.4百萬元），較2023年同期增加約8.4%，主要是由於本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升。

營業成本

於報告期內，本集團的營業成本約為人民幣1,629.5百萬元（2023年：約人民幣1,453.0百萬元），較2023年同期上升約12.1%，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					
	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	204,448	57.7	14.6	219,690	58.4	19.4
非業主增值服務	99,498	28.1	39.2	109,573	29.1	30.5
社區增值服務	50,195	14.2	15.1	47,118	12.5	13.9
合計	<u>354,141</u>	<u>100.0</u>	<u>17.9</u>	<u>376,381</u>	<u>100.0</u>	<u>20.6</u>

於報告期內，本集團毛利約為人民幣354.1百萬元，較2023年同期的約人民幣376.4百萬元下降約5.9%；本集團的毛利率約17.9%，較2023年同期20.6%下降約2.7個百分點，主要是由於本集團所處行業競爭日趨激烈，為獲取市場份額，本集團在物業管理項目的前期及品質維護投入加大。

於報告期內，本集團源自物業管理服務的毛利率約為14.6%（2023年：約19.4%），源自非業主增值服務的毛利率約為39.2%（2023年：約30.5%），源自社區增值服務的毛利率約為15.1%（2023年：約13.9%）。

行政開支

於報告期內，本集團的行政開支總額約為人民幣183.5百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣197.4百萬元下降約7.0%，主要由於本集團人員結構調整，職工薪酬較截至2023年12月31日止年度有所下降。

其他(開支)／收入

於報告期內，本集團的其他開支約為人民幣0.4百萬元，較截至2023年12月31日止年度的其他收入約人民幣19.0百萬元下降約102.1%，主要是由於本集團在報告期內使用權資產處置收益減少所致。

年內溢利

於報告期內，本集團年內溢利約為人民幣84.6百萬元，較2023年同期的約人民幣115.7百萬元下降約26.9%。本集團擁有人應佔年內溢利約為人民幣79.7百萬元，較2023年同期的約人民幣113.6百萬元下降約29.8%。本集團年內溢利及本集團擁有人應佔年內溢利下降主要由於(i)為獲取市場份額，本集團在物業管理項目的前期及品質維護投入加大；及(ii)根據《國際財務報告會計準則》及本集團的會計政策，本集團對未收回的應收賬款計提了相應的減值準備。

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。於報告期末，流動資產約為人民幣2,089.5百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣1,911.9百萬元增長約9.3%。於2024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(2023年12月31日：約1.4倍)。

於報告期末，本集團的現金及現金等價物約為人民幣883.0百萬元，較於2023年12月31日約人民幣1,105.2百萬元下降約20.1%，主要是本集團為提高資金使用效益，將部分閒置資金配置為期限超過三個月的定期存款所致。

於報告期末，本集團的權益總額約為人民幣899.5百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣855.2百萬元增加了約人民幣44.3百萬元，增長約5.2%，主要是由於報告期內實現的利潤貢獻。

於報告期末，本集團的資產負債率約為64.6%，相比2023年12月31日的約63.9%增加約0.7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、租賃作自用的房地產、辦公室及其他設備。於2024年12月31日，本集團的物業、廠房及設備以及使用權資產約為人民幣199.8百萬元，較於2023年12月31日約人民幣208.9百萬元，減少約人民幣9.1百萬元，主要由於本集團業務運營採購辦公設備及箱式房、租賃物折舊所致。

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。於報告期末，本集團的投資物業約為人民幣107.5百萬元，較於2023年12月31日約人民幣108.0百萬元，減少約人民幣0.5百萬元，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

於報告期末，預付款項、應收賬款及其他應收款項約為人民幣797.6百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣794.1百萬元增加約人民幣3.5百萬元，主要是由於本集團在供暖季儲備天然氣導致預付賬款有所增加。

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40.3百萬元增加至於報告期末的約人民幣45.6百萬元，主要是由於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所致。

應付賬款及其他應付款項

於報告期末，應付賬款及其他應付款項約為人民幣1,047.8百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣972.2百萬元增加約人民幣75.6百萬元，主要是應付第三方款項有所增加。

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日及於報告期末的其他應付款項分別約為人民幣489.4百萬元及人民幣446.9百萬元。

資本開支

我們的資本開支由截至2023年12月31日止年度的約為人民幣36.3百萬元減少至於報告期內的約為人民幣17.9百萬元，主要原因是本集團於截至2023年12月31日止年度支付了箱式房採購款項導致當年基數較高。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

於報告期末，本集團概無借款或銀行貸款。

資產抵押

於報告期末，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

本集團於報告期內無重大投資、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」章節以及本公司日期為2024年12月16日內容有關更改所得款項用途的公告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或出售重大資本資產，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」)約為246.91百萬港元。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(「原定計劃用途」)。

誠如本公司日期為2024年12月16日之公告(「更改所得款項用途公告」)所披露，為使本集團能夠更高效靈活地滿足其資金使用需要，董事會批准更改截至2024年12月16日尚未動用所得款項約151.73百萬港元的擬定用途及分配(「經修訂用途」)。詳情請參閱更改所得款項用途公告中未動用所得款項的經修訂用途詳情及更改所得款項用途的理由及裨益。

於報告期末，所得款項已按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節(經更改所得款項用途公告所修訂)的計劃投入使用。所得款項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。

於報告期末，所得款項使用詳情如下：

招股章程所述所得款項原定計劃用途	截至更改公告日期所得款項用途	所得款項原定計劃用途截至2024年1月1日尚未動用的金額	截至更改所得款項用途公告日期所得款項用途	佔截至更改所得款項用途公告日期未動用所得款項用途的百分比	報告期內所得款項按照原定計劃用途的金額	報告期內所得款項按照經修訂用途的金額	報告期內實際使用的所得款項總額	截至2024年12月31日按照經修訂用途的所得款項尚未動用的金額	按照經修訂用途悉數動用所得款項的預期時間表
		百萬元	百萬元		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	
戰略投資及收購	開展戰略收購、合資合作及對下屬單位投資等投資	148.15	91.04	60%	-	-	-	91.04	2027年12月31日或之前
發展增值服務	發展增值服務	61.73	22.76	15%	11.55	-	11.55	22.76	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	24.69	22.76	15%	0.28	-	0.28	22.76	2027年12月31日或之前
營運資金及作一般用途	營運資金及作一般公司用途	12.35	15.17	10%	-	-	-	15.17	2027年12月31日或之前
總計		246.91	151.73	100%	11.83	-	11.83	151.73	

或然負債

於報告期末，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

於報告期末，本集團有1,871名僱員（於2023年12月31日：1,865名僱員）。於報告期內，總員工成本約為人民幣367.6百萬元（2023年：約人民幣361.0百萬元）。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2024年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.1452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2025年5月22日（星期四）召開的本公司股東週年會（「**2024年度股東週年會**」）上批准，有關股息預計將於2025年6月19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佈當日之前一個公曆星期中國人民銀行公佈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。

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企業管治守則（「企業管治守則」）第二部分所載的守則條文，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。

有關本公司企業管治常規更多資料將載於本公司截至2024年12月31日止年度之年度報告中的企業管治報告。

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，且彼等已確認，彼等於報告期內一直遵守標準守則。

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（定義見上市規則））。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

董事會審計委員會（「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2024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有關本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入表及其相關附註的數字，與本集團本年度的經審核綜合財務報表所載金額比較。畢馬威會計師事務所在此方面進行的工作並不構成查證工作，故畢馬威會計師事務所並無就初步公告發表任何意見或核證結論。

2024年度股東週年會

2024年度股東週年會將於2025年5月22日(星期四)召開。2024年度股東週年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)及聯交所網站(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2024年度股東週年會並於會上投票的資格，本公司將於2025年5月19日(星期一)至2025年5月22日(星期四)(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2024年度股東週年會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2025年5月16日(星期五)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號鋪(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2025年5月22日(星期四)名列本公司股東名冊的股東有權出席2024年度股東週年會並於會上投票。

為釐定股東享有建議末期股息的資格，本公司將於2025年5月28日(星期三)至2025年6月3日(星期二)(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2025年5月27日(星期二)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號鋪(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2025年6月3日(星期二)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，本集團於報告期末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。

刊發年度業績公告及年度報告

本年度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12月31日止年度之年度報告(其載有上市規則所規定之所有資料)將適時刊載於上述網站，並(按需要)向股東寄發。

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•北京，2025年3月28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。