

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2025年6月30日止六個月中期業績公告

業績概要

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
收入(人民幣百萬元)	1,045.1	889.6
毛利(人民幣百萬元)	160.2	181.6
毛利率	15.3%	20.4%
年內溢利(人民幣百萬元)	24.4	47.0
淨利率	2.3%	5.3%
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣百萬元)	22.6	45.3
每股基本盈利(人民幣元)	0.15	0.31
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	585.9	883.0
在管面積(百萬平方米)	47.4	43.5

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」)謹此宣布本公司及其附屬公司(「本集團」或「我們」)截至2025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2024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2025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	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	4	1,045,087	889,622
營業成本		<u>(884,899)</u>	<u>(708,033)</u>
毛利		160,188	181,589
其他(開支)／收入	5	(13,242)	401
行政開支		(81,283)	(84,714)
銷售開支		(4,546)	(4,511)
應收賬款及其他應收款項的 預期信貸虧損	6(d)	<u>(35,528)</u>	<u>(34,549)</u>
經營盈利		25,589	58,216
財務收入	6(a)	8,188	6,895
財務費用	6(b)	(1,362)	(3,037)
分佔聯營公司盈利		<u>564</u>	<u>93</u>
除稅前盈利	6	32,979	62,167
所得稅	7	<u>(8,576)</u>	<u>(15,194)</u>
期內盈利		<u><u>24,403</u></u>	<u><u>46,973</u></u>

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
附註		
期內盈利	24,403	46,973
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	4	(448)
與重新計量界定福利責任有關的所得稅	(1)	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	(12,129)	(8,816)
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	3,032	2,204
期內其他全面收入	(9,094)	(6,948)
期內全面收入總額	15,309	40,025
以下各方應佔盈利：		
本公司權益股東	22,624	45,293
非控股權益	1,779	1,680
	24,403	46,973
以下各方應佔全面收入總額：		
本公司權益股東	13,530	38,345
非控股權益	1,779	1,680
	15,309	40,025
每股盈利(人民幣元)	8 0.15	0.31

綜合財務狀況表

於2025年6月30日－未經審核

(以人民幣列示)

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		105,580	107,500
物業、廠房及設備以及使用權資產		185,203	199,827
無形資產		10,681	11,689
其他金融資產		33,585	45,714
於聯營公司的投資		4,825	4,261
遞延稅項資產		106,397	82,957
		<u>446,271</u>	<u>451,948</u>
流動資產			
存貨		859	661
應收賬款及其他應收款以及預付款項	9	901,493	797,560
受限制現金		7,786	8,263
原到期日超過三個月之定期存款		500,000	400,000
現金及現金等價物		585,935	883,012
		<u>1,996,073</u>	<u>2,089,496</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	1,013,635	1,047,826
合同負債		295,946	335,743
租賃負債		109,200	108,767
即期稅項		11,886	24,830
		<u>1,430,667</u>	<u>1,517,166</u>
流動資產淨值		<u>565,406</u>	<u>572,330</u>

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
資產總值減流動負債		<u>1,011,677</u>	<u>1,024,278</u>
非流動負債			
租賃負債		18,554	25,033
遞延稅項負債		33,283	33,380
界定福利責任		<u>66,539</u>	<u>66,359</u>
		<u>118,376</u>	<u>124,772</u>
資產淨值		<u>893,301</u>	<u>899,506</u>
資本及儲備			
股本		146,667	146,667
儲備		<u>709,031</u>	<u>716,797</u>
本公司權益股東應佔權益總額		855,698	863,464
非控股權益		<u>37,603</u>	<u>36,042</u>
權益總額		<u>893,301</u>	<u>899,506</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2025年8月22日獲授權發佈。

中期財務報告乃根據2024年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2025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。

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2024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。

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國際會計準則第21號「外匯匯率變動的影響－缺乏可兌換性的修訂」。本集團並未進行任何以外幣結算且該外幣不能兌換成其他貨幣的交易，因此該等修訂對本中期報告並無重大影響。

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：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	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	1,036,673	876,404
其他來源的收入		
— 租金收入	8,414	13,218
	<u>1,045,087</u>	<u>889,622</u>
按服務項目劃分		
— 物業管理服務	745,627	615,433
— 非業主增值服務	122,836	106,083
— 社區增值服務	176,624	168,106
	<u>1,045,087</u>	<u>889,622</u>

截至2025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12.2%（截至2024年6月30日止六個月：16.0%）。除北京城建集團外，本集團具有多元化的客戶群，但於截至2025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2024年6月30日止六個月：無）。

5 其他（開支）／收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
投資物業的公允價值虧損	(1,920)	(30)
出售物業、廠房及設備以及使用權資產的虧損淨額	(170)	(76)
物業、廠房及設備減值虧損	(10,440)	—
外匯收益／（虧損）淨額	28	(146)
其他	(740)	653
	<u>(13,242)</u>	<u>401</u>

6 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除：

(a) 財務收入

	截至6月30日止的六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款的利息收入	<u>8,188</u>	<u>6,895</u>

(b) 財務費用

	截至6月30日止的六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
界定福利責任的利息	647	900
租賃負債的利息	<u>715</u>	<u>2,137</u>
	<u>1,362</u>	<u>3,037</u>

(c) 員工成本

	附註	截至6月30日止的六個月	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利		141,576	135,344
就界定福利退休計劃確認的開支		771	878
向界定供款退休計劃供款	(i)	22,692	22,305
		<u>165,039</u>	<u>158,527</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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
無形資產攤銷成本	1,008	1,031
折舊費用		
－ 物業、廠房和設備	7,104	8,237
－ 使用權資產	10,461	6,995
銀行費用	749	818
應收賬款及其他應收款項的預期信貸損失		
－ 應收賬款	35,549	34,550
－ 其他應收款項	(21)	(1)
投資物業租金收入減直接開支人民幣100,000元 (截至2024年6月30日止六個月：人民幣62,000元)	3,991	2,882

7 所得稅

	截至6月30日止的六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅		
期內撥備	29,082	22,768
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(20,506)	(7,574)
	<u>8,576</u>	<u>15,194</u>

附註：

- (i) 於截至2025年及2024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2025年6月30日止六個月享有5%（截至2024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22,624,000元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣45,293,000元）及中期期間已發行普通股的加權平均數146,667,200股（截至2024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2025年及2024年6月30日止六個月概無任何攤薄潛在普通股。

9 應收賬款及其他應收款以及預付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
應收賬款		
— 關聯方	287,816	305,658
— 第三方	765,748	589,358
	<u>1,053,564</u>	<u>895,016</u>
減：應收賬款撥備	(230,957)	(195,408)
	<u>822,607</u>	<u>699,608</u>
其他應收關聯方款項	14,075	16,018
應收利息	3,338	2,400
保證金	23,433	18,865
其他應收款項	10,189	9,357
減：其他應收款項撥備	(1,008)	(1,029)
	<u>50,027</u>	<u>45,611</u>
以攤餘成本計量的金融資產	872,634	745,219
預付款項		
— 第三方	13,888	38,175
待抵扣增值稅進項稅額	14,971	14,166
	<u>901,493</u>	<u>797,560</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2025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2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
1年以內	526,548	375,094
1至2年	146,174	176,178
2至3年	77,610	85,349
3至4年	45,476	50,663
4至5年	21,075	7,699
5年以上	5,724	4,625
	<u>822,607</u>	<u>699,608</u>

10 應付賬款及其他應付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
應付賬款		
－ 關聯方	29,499	39,309
－ 第三方	562,322	561,654
	<u>591,821</u>	<u>600,963</u>
應付關聯方款項	10,243	8,064
應計工資及其他福利	23,069	20,071
其他應付稅項及收費	45,105	52,393
保證金 (附註(i))	57,433	62,875
暫時代收款 (附註(ii))	86,894	80,017
應付房屋維修基金 (附註(iii))	131,273	156,376
其他應付款項及應計費用	67,797	67,067
	<u>421,814</u>	<u>446,863</u>
	<u>1,013,635</u>	<u>1,047,826</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) 暫時代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2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
1年以內	509,237	505,356
1至2年	76,673	87,556
2至3年	4,753	6,987
3年以上	1,158	1,064
	<u>591,821</u>	<u>600,963</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 2025 人民幣千元	2024 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14.52分 (截至2024年6月30日止六個月：人民幣21.17分)	<u>21,296</u>	<u>31,049</u>

- (ii) 本公司董事不建議就截至2025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

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71.3%

於報告期內，本集團源自物業管理服務的收入約人民幣745.6百萬元，較2024年同期上升約21.2%，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					
	2025年			2024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	22,478	47.5	140	22,677	52.2	144
第三方	24,887	52.5	149	20,778	47.8	123
合計	<u>47,365</u>	<u>100.0</u>	<u>289</u>	<u>43,455</u>	<u>100.0</u>	<u>267</u>

於報告期末，本集團在管項目面積約為47.4百萬平方米，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24.9百萬平方米，較去年同期分別減少約0.9%及增長約19.8%，主要由於本集團積極應對內外部市場環境變化，整合市場資源，理性拓展優質資產與核心標誌項目。堅持以高質量發展為主線，持續優化產品結構和區域市場佈局，聚焦業態深耕和區域市場，在深挖存量的同時，外拓增量，實現了企業規模有質量的增長。

於報告期內，本集團實現新簽面積約2.6百萬平方米，同比增長約5.6%；新簽合同額約為人民幣322.5百萬元，同比下降約1.6%。新增全委物業項目28個，其中來自第三方項目25個，佔比約89.3%，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持續增多，新簽年化合同額超過人民幣10.0百萬元以上的全委項目9個；二是行政辦公類業態保持領先，服務國家部委行政辦公項目持續增多；三是高校和科研院所業務穩中有進，本集團新增中國科學院力學研究所錢學森實驗室、國際關係學院等項目，高校市場規模優勢顯著；四是軌道交通類項目規模迅速擴大，新中標北京6條軌道交通類物業項目，軌道交通類物業市場競爭力迅速增強；五是首次拓展博物館物業新業態，中標中國人民抗日戰爭紀念館、路縣故城遺址公園博物館等項目，開闢服務新領域。

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	2025年					2024年				
	截至2025年		截至2025年6月30日			截至2024年		截至2024年6月30日		
	6月30日止六個月					6月30日止六個月				
	收入	在管面積	在管項目		收入	在管面積	在管項目		收入	在管面積
	人民幣千元	%	千平方米	%	數量 個	人民幣千元	%	千平方米	%	數量 個
住宅物業	303,865	40.8	28,333	59.8	158	281,562	45.8	27,675	63.7	156
非住宅物業	441,762	59.2	19,032	40.2	131	333,871	54.2	15,780	36.3	111
總計	<u>745,627</u>	<u>100.0</u>	<u>47,365</u>	<u>100.0</u>	<u>289</u>	<u>615,433</u>	<u>100.0</u>	<u>43,455</u>	<u>100.0</u>	<u>267</u>

於報告期末，本集團住宅物業在管項目面積約為28.3百萬平方米，同比增長約2.4%，佔總在管面積約59.8%。於報告期內，源自住宅物業的管理服務收入約為人民幣303.9百萬元，較2024年同期增長約7.9%，佔物業管理服務總收入約40.8%。

於報告期末，本集團非住宅物業的在管項目面積約為19.0百萬平方米，同比增長約20.6%，佔總在管面積約40.2%。於報告期內，源自非住宅物業的管理服務收入約為人民幣441.8百萬元，較2024年同期顯著增長約32.3%，佔物業管理服務總收入約59.2%，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，不斷打造優勢產品。通過加強營銷能力建設，健全協同營銷機制，提升市場競標能力。本集團堅持聚焦大客戶、大項目、大區域，注重區域深耕、項目深耕、業務深耕和優勢領域深耕，鞏固市場地位。本集團以醫院、高校和科研院所、綜合場館、產業園區、高端商寫等非住宅業態為重點，持續拓展高效益、高質量的優質標的，以實現規模有效增長，和物管業務全國佈局。

在服務質量與客戶滿意度方面，本集團堅持「以人為本」作為服務品質的核心，持續開展系統性服務體系提升，修訂各業態檢查標準，升級高校服務標準，推出高校物業人員配置分級服務模式，依據客戶需求精準匹配多場景、差異化服務；深化品控平台應用，加強問題整改閉環，提升管控效能；通過組織AI實戰訓練營及行業認證培訓，驅動服務團隊專業能效提升。2025年集團品牌價值實現突破性增長，中國物業服務百強排名躍升至第16位，獲「中國物業服務質量領先企業」、「中國物業服務百強滿意度領先企業」等榮譽20餘項。教育物業專項、城市服務和綜合設施設備運維（「IFM」）等細分領域競爭力獲權威認證，品牌溢價空間持續擴大，為集團創造長期發展價值奠定堅實基礎。

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，持續強化項目前期策劃機制，從而確保項目盈利水平。本集團真正把精益化管理落實到了生產經營的各環節。通過持續開展應收賬款清欠和虧損低效項目治理，加強專業分包管理，大力推行區域化管理，全面提升物業項目運營質效。

在數字化建設與內部管控方面，本集團秉承「以客戶為中心、科技賦能、數據驅動」核心理念，完成公司數字化平台建設總體規劃，明確公司未來三年數字化發展路徑。打通「佳享薈」平台與業財一體化平台，新增訪客預約、外賣員身份登記等模塊，進一步豐富業主服務體驗。同時，本集團構建滿意度調查模塊，形成「400+線上」雙維度滿意度調查體系，以數字化手段驅動服務質量持續優化。智慧宿舍管理系統在學校項目上線應用，個性化業態應用場景逐步豐富，賦能多業態管理方案輸出能力，進一步完善公司數字化管理體系。

非業主增值服務－佔總收入約11.8%

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6月30日止六個月			
	2025年		2024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	43,577	35.5	35,047	33.0
租戶招攬及管理服務	16,754	13.6	26,772	25.2
案場和樣板間管理和交付服務	26,383	21.5	17,894	16.9
施工物業化及箱式房租賃服務	7,498	6.1	11,134	10.5
其他服務	28,624	23.3	15,236	14.4
總計	122,836	100.0	106,083	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122.8百萬元，較2024年同期增長約15.8%。

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43.6百萬元，佔非業主增值服務收入約35.5%，較2024年同期增長約24.3%，主要由於本集團涉及IFM的服務項目持續增加。報告期內，所屬的北京城建京通工程運維管理有限公司為北京工業大學提供校園門窗更新服務，推動工程運營和維護服務收入顯著增加。本集團在工程運維及改造方面新拓展7個政企、高校、醫院客戶，並相繼完成25個專項服務，為園區、校區、學生公寓提供結構加固、消防安全改造等服務，得到了客戶認可。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45萬平方米，源自租戶招攬及管理服務的收入為人民幣16.8百萬元，佔非業主增值服務收入約13.6%。本集團憑藉充分的服務經驗、產業佈局能力以及豐富的客戶資源，通過專業團隊為資產賦能實現資產價值最大化。本集團提供租戶招攬及管理服務的項目在寫字樓市場空置率持續走低的形勢下，通過多元化的市場舉措，拓寬營銷渠道，提升客戶儲備量，並通過更好的物業服務和配套服務，提升客戶滿意度，增加客戶黏性。

在案場和樣板間管理和交付服務方面，本集團在報告期內收入約為人民幣26.4百萬元，較2024年同期增長約47.4%，主要得益於案場和樣板間管理服務的延展。本集團在報告期內新承接三亞鹿城壹號、上海國譽府等項目，服務覆蓋京冀川渝瓊等多個地區的30個項目。在房地產市場下行的情況下，本集團上半年亦中標第三方外拓項目，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，本集團在報告期內源自施工物業化及箱式房租賃服務的收入約為人民幣7.5百萬元，較2024年同期下降約32.7%，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，本集團一方面聚焦服務創新，舉辦施工現場標準物業化服務推介會強化市場滲透，加強與北京城建集團工程總承包板塊產業鏈協同發展，增強外部市場業務拓展；另一方面，提升施工物業化服務品質，降低箱式房周轉成本，提升箱式房周轉效率，尋求機會利用現有箱式房建設和運營「建設者之家」項目，增加箱式房租賃收入。本集團2025年亦新承攬朝陽區十八里店鄉小武基村農民安置房等六個重點項目，獲得市場增量。

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28.6百萬元，較2024年同期增長約87.9%，主要得益於本集團在專項保潔和綠化工程服務上的開發，報告期內新增收入人民幣11.4百萬元，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16.9%

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			
	2025年		2024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	76,625	43.4	75,824	45.1
餐飲服務	37,965	21.5	42,122	25.1
車位運營服務	35,476	20.1	32,017	19.0
其他服務	26,558	15.0	18,143	10.8
總計	<u>176,624</u>	<u>100.0</u>	<u>168,106</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176.6百萬元，較去年同期增長約5.1%，主要原因是公司加大了社區增值服務中民生類業務的推廣力度，並逐步探索社區設施設備更新業務。

供熱服務：實現收入約人民幣76.6百萬元，較去年同期增加約1.1%，佔社區增值服務約43.4%。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，覆蓋超3.8萬戶。為了更好的保障冬季供暖服務，節約能源的同時，提升用戶滿意度，我們在非供暖期對設施設備進行維護和更新改造。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38.0百萬元，較去年同期下降約9.9%，佔社區增值服務約21.5%。受客戶預算和需求變更影響，報告期內餐飲服務收入有所下滑，本集團亦在甲方對團餐市場的開發，報告期內新簽約2個團餐項目，獲得市場增量。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，本集團持續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，優化了服務報價，推進智能化服務升級，完善全流程供應鏈管理系統，提升運營效率與服務品質，增強市場競爭力，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62.0百萬元，較去年同期增長約23.7%，主要因為公司加大了社區增值服務中民生類業務的推廣力度，並逐步探索社區更新業務。報告期內，本集團從社區和客戶運營的角度出發，着力在存量美居服務進行進一步探索，上半年獲得收入近人民幣6.0百萬元，並在逐步探索社區更新業務，獲得收入近人民幣4.0百萬元。本集團也在緊密關注國家和北京市關於社區養老和健康管理服務的政策走向，以及康養服務的市場表現，並深入調研社區業主在陪診、陪護、出院護理和健康管理等方面的需求，結合集團在管醫院業務的銜接優勢，探索進入社區康養服務領域，滿足客戶需求的同時，實現業務增長。

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				增長率 %
	2025年	收入佔比	2024年	收入佔比	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
物業管理服務	745,627	71.3	615,433	69.2	21.2
非業主增值服務	122,836	11.8	106,083	11.9	15.8
社區增值服務	176,624	16.9	168,106	18.9	5.1
合計	<u>1,045,087</u>	<u>100.0</u>	<u>889,622</u>	<u>100.0</u>	<u>17.5</u>

於報告期內，本集團的總收入約為人民幣1,045.1百萬元，較2024年同期的約人民幣889.6百萬元增長約17.5%。有關本集團各業務板塊較2024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884.9百萬元，較2024同期的約人民幣708.0百萬元增長約25.0%，主要是由於本集團在管面積的擴大及在管項目的增加，相應的分包成本有所增加。

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					
	毛利 (人民幣千元)	2025年 毛利佔比 %	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	2024年 毛利佔比 %	毛利率 %
物業管理服務	109,010	68.1	14.6	113,932	62.8	18.5
非業主增值服務	21,732	13.6	17.7	39,272	21.6	37.0
社區增值服務	29,446	18.3	16.7	28,385	15.6	16.9
合計	160,188	100.0	15.3	181,589	100.0	20.4

於報告期內，本集團的毛利率約為15.3%，較2024年同期約為20.4%有所下降，主要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質量維護投入加大。

行政開支

於報告期內，本集團的行政開支總額約人民幣81.3百萬元，較截至2024年同期的約人民幣84.7百萬元下降約4.0%，主要由於人員結構調整，職工薪酬較2024年同期有所下降。

其他(開支)／收入

於報告期內，本集團的其他開支約人民幣13.2百萬元，較截至2024年同期的其他收入約人民幣0.4百萬元下降約3,400%。主要由於(i)受當前市場需求變化及行業周期性調整影響，箱式房租賃單價呈現顯著下降趨勢，根據國際會計準則理事會頒布的國際財務報告準則會計準則相關規定，本集團就持有的該等箱式房設備確認減值虧損；及(ii)投資性房地產公允價值變動。

期內溢利

於報告期內，本集團期內溢利約人民幣24.4百萬元，較2024年同期的約人民幣47.0百萬元下降約48.1%。本集團股東應佔期內溢利約為人民幣22.6百萬元，較2024年同期的約人民幣45.3百萬元下降約50.1%；淨利率約為2.3%。本集團期內溢利及本集團擁有人應佔期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質量維護投入加大；及(ii)受當前市場需求變化及行業周期性調整影響，箱式房租賃單價呈現顯着下降趨勢，根據國際會計準則理事會頒布的國際財務報告準則會計準則相關規定，本集團就持有的該等箱式房設備確認減值虧損。

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2025年6月30日，流動資產約人民幣1,996.1百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣2,089.5百萬元有所下降。

於報告期末，本集團的現金及現金等價物約為人民幣585.9百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣883.0百萬元下降約33.6%，主要是由於(i)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；(ii)支付上年度股息及供應商款項；及(iii)客戶於下半年支付物業費的行業慣例。

於報告期末，本集團的權益總額約為人民幣893.3百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣899.5百萬元下降約0.7%，主要是其他金融資產公允價值變動的影響。

於報告期末，本集團的資產負債率為約63.4%，相比2024年12月31日的約64.6%下降約1.2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2025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185.2百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣199.8百萬元，減少約人民幣14.6百萬元，主要由於物業、廠房及設備以及使用權資產的使用，折舊增加以及箱式房設備確認減值虧損。

投資物業

本集團的投資物業主要包括房地產物業投資。於2025年6月30日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣105.6百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣107.5百萬元減少約人民幣1.9百萬元，主要歸因本集團投資房地產物業公允價值變動。

應收賬款及其他應收款項以及預付款項

截至2025年6月30日，應收賬款及其他應收款項以及預付款項約為人民幣901.5百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣797.6百萬元增加約人民幣103.9百萬元，主要是由於客戶於下半年支付物業費的行業慣例，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2024年12月31日的約人民幣45.6百萬元增加至截至2025年6月30日的約人民幣50.0百萬元，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

於報告期末，應付賬款及其他應付款項約為人民幣1,013.6百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣1,047.8百萬元減少約人民幣34.2百萬元，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2024年12月31日及於報告期末的其他應付款項分別約人民幣446.9百萬元及人民幣421.8百萬元。

資本開支

於報告期內，資本開支約為人民幣6.9百萬元(2024年同期的約為人民幣11.3百萬元)，減少的主要原因是報告期支付箱式房採購款項減少。報告期內，資本開支主要用於支付購買的辦公設備。

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

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	截至更改所得款項用途公告日期經修訂所得款項的百分比	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 百萬港元	截至更改所得款項用途公告日期經修訂所得款項的金額 百萬港元	佔截至更改所得款項用途公告日期經修訂所得款項的百分比	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 百萬港元	報告期內所得款項按照經修訂用途的實際使用金額 百萬港元	截至2025年6月30日止按照經修訂用途的所得款項尚未動用的金額 百萬港元	按照經修訂用途悉數動用的預期時間表
戰略投資及收購	截至更改所得款項用途公告日期尚未動用的金額 百萬港元	148.15	138.82	60%	91.04	-	91.04	2027年12月31日或之前
發展增值服務	發展戰略收購、合資合作及對下屬單位增資等投資	61.73	11.55	15%	22.76	5.36	17.40	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	13.19	15%	22.76	1.25	21.51	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	12.35	-	10%	15.17	14.00	1.17	2027年12月31日或之前
總計		246.91	163.55	100%	151.73	20.61	131.12	

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，本集團於報告期末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2025年6月30日，本集團有1,869名僱員（於2024年12月31日：1,871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」）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。

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」），作為董事進行證券交易的行為守則。本公司已向全體董事作出具體查詢後，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)(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

根據已公布資料及據董事所知，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2025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2025年6月30日止六個月的中期股息(截至2024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2025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2025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•北京，2025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。