



BUCG

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



2024

INTERIM REPORT
中期報告

目錄

	頁次
一、 公司資料	2
二、 財務概要	5
三、 管理層討論及分析	6
四、 企業管治及其他資料	21
五、 審閱報告	26
六、 未經審核中期財務報告附註	34



一、公司資料

北京京城佳業物業股份有限公司(「京城佳業」、「本公司」或「公司」)由北京城建集團有限責任公司(「城建集團」)與其附屬公司合稱「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)，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%。

截至2024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43.5百萬平方米，已覆蓋全國12個省、直轄市、自治區。經營業態多元化，涵蓋住宅、商業、胡同及其他，項目類型多樣化，包括寫字樓、公建、科研院校、軍隊營院、醫養公寓、劇院場館、地鐵場站、黨政機關辦公樓等。代表性項目有北京城市副中心辦公樓、國家體育場(鳥巢)、國家京劇院、北京服裝學院、大型央企總部、國家網球中心等。除基礎業務外，增值業務涵蓋租戶招攬及管理、房屋經紀、案場和樣板間管理和交付、施工現場物業化管理、餐飲服務、供熱服務、工程運營及維護、車位運營、美居和社區養老等。

作為大型國有企業中較早從事物業服務的專業公司，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、北京物業管理行業協會副會長單位、北京上市公司協會會員單位、附屬公司為國際金鑰匙聯盟成員單位。本公司連續數年榮獲「中國物業服務百強企業」、「中國特色物業服務領先企業」。2024年，京城佳業位列中國物業服務百強企業第17名，先後榮獲中指院、克而瑞和中物研協頒發的社會責任、特色服務、滿意度、服務力領先企業等稱號，獲評「2024中國國有物業服務優秀企業」、「2024中國物業服務百強滿意度領先企業」、「2024中國特色物業服務領先企業—增值服務」、「2024中國物業服務年度社會責任感企業」、「2024中國物業管理上市公司領先企業高質量發展TOP10」、「2024中國物業管理上市公司20強」、「2024中國物業ESG可持續發展領先企業」、「2024中國辦公物業服務力TOP20企業」、「2024中國學校物業服務力TOP20企業」、「2024中國物業服務質量領先企業」、「2024中國教育物業管理優秀企業」、「2024中國國有企業50強」等榮譽。

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(於2024年5月22日辭任)

非執行董事

蔣鑫女士
毛磊先生
李作揚先生(於2024年5月22日獲委任)

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)
孔偉平先生
蔣鑫女士

薪酬與考核委員會

程鵬先生(主席)
孔偉平先生
蔣鑫女士

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

張偉澤先生(主席)
楊軍先生
羅周先生
毛磊先生
程鵬先生

風險合規管理委員會

楊軍先生(主席)
張偉澤先生
蔣鑫女士
姚昕先生(於2024年5月22日辭任)
孔偉平先生
李作揚先生(於2024年5月22日獲委任)

監事會

劉鳳元先生(主席)(於2024年5月22日辭任)
劉月明先生(主席)(於2024年5月22日獲委任)
扈明凱先生
劉芳女士(於2024年5月22日辭任)
楊傑女士(於2024年5月22日獲委任)

聯席公司秘書

陳爽先生
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
根據會計及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
中國北京市石景山區石景山路54號院4號樓7層

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 (2024年6月27日前)

中國北京市東城區東總布胡同5號8幢503房間 (於2024年6月27日正式生效)

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
(2024年1月8日前)

中國北京市海澱區北太平莊路18號城建大廈B座11層
(於2024年1月8日正式生效)

香港主要營業地點

香港九龍觀塘道348號宏利廣場5樓

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

聯交所股份代號

02210

二、財務概要

綜合損益及其他收益表概要

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
收入(人民幣百萬元)	889.6	888.1
毛利(人民幣百萬元)	181.6	194.0
毛利率	20.4%	21.8%
期內溢利(人民幣百萬元)	47.0	61.6
淨利率	5.3%	6.9%
本公司擁有人應佔期內溢利(人民幣百萬元)	45.3	58.7
每股基本盈利(人民幣元)	0.31	0.40

截至2024年6月30日止六個月(「報告期」)，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%。



三、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。

三、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	43,455	100.0	267	39,052	100.0	244

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%。



三、管理層討論及分析

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：

物業類型	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	在管面積	在管項目		收入	在管面積	在管項目			
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	<u>281,562</u>	<u>45.8</u>	<u>27,675</u>	<u>63.7</u>	<u>156</u>	248,872	48.5	25,488	65.3	149
非住宅物業	<u>333,871</u>	<u>54.2</u>	<u>15,780</u>	<u>36.3</u>	<u>111</u>	<u>263,882</u>	<u>51.5</u>	<u>13,564</u>	<u>34.7</u>	<u>95</u>
總計	<u>615,433</u>	<u>100.0</u>	<u>43,455</u>	<u>100.0</u>	<u>267</u>	<u>512,754</u>	<u>100.0</u>	<u>39,052</u>	<u>100.0</u>	<u>244</u>

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%。

三、管理層討論及分析

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。



三、管理層討論及分析

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。

三、管理層討論及分析

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。



三、管理層討論及分析

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	收入佔比	收入	收入佔比
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
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。

三、管理層討論及分析

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。



三、管理層討論及分析

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！

三、管理層討論及分析

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
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %	
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	889,622	100.0	888,082	100.0	0.2

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，請參閱本報告「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。



三、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					
	2024年		2023年			
	毛利 (人民幣千元)	毛利佔比 %	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利佔比 %	毛利率 %
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	181,589	100.0	20.4	194,025	100.0	21.8

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%。

三、管理層討論及分析

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。



三、管理層討論及分析

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，截至本報告之日期，本公司董事會（「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。

三、管理層討論及分析

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 百萬元	截至	報告期內 實際 使用的 所得款項 百萬元	截至	截至 2024年 6月30日 止累計 實際使用的 所得款項 百萬元	截至	悉數動用餘下 所得款項的 預期時間表
			2024年 1月1日 尚未動用 的金額 百萬元		2024年 6月30日 尚未動用 的金額 百萬元			
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		



三、管理層討論及分析

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

除本報告所披露外，本集團於2024年6月30日後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。

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（「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。

四、企業管治及其他資料

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2024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及／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；或根據標準守則以其他方式知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份中的權益或淡倉

於2024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



四、企業管治及其他資料

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)
齊魯致遠國際有限公司 ^(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

註：

- 字母「L」表示該名人士在股份上的好倉。
- 以本公司於2024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。
- 以本公司於2024年6月30日已發行的總股份數目146,667,200股為基準計算。
- 於2024年6月30日，城建發展由城建集團持有43.84%股權；北京住總集團由城建集團直接全資擁有。
- 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－金豐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－金豐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－金盈QDII單一資產管理計劃的委託人。
- 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。經魯商(香港)有限公司確認，上述H股權益的實益擁有人已於2023年9月5日變更為齊魯致遠國際有限公司。
- 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。
- 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。

四、企業管治及其他資料

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21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。

除以上所披露者外，於2024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。

報告期內及期後的企業管治方面重要事宜

董事會成員之變更

於報告期內，因第一屆董事會任期屆滿，根據《中華人民共和國公司法》、本公司的公司章程(「**公司章程**」)及上市規則的有關規定，本公司規範履行了董事會換屆選舉程序。

經股東於本公司2024年5月22日舉行的股東周年大會(「**股東周年大會**」)批准，張偉澤先生、楊軍先生及羅周先生獲委任為第二屆董事會執行董事，蔣鑫女士、毛磊先生及李作揚先生獲委任為第二屆董事會非執行董事，程鵬先生、孔偉平先生及江智武先生獲委任為第二屆董事會獨立非執行董事。上述董事的任期自2024年5月22日起至第二屆董事會任期屆滿之日止，任期三年。

伴隨第二屆董事會的組成，姚昕先生因其他工作安排卸任執行董事及董事會風險合規管理委員會委員，自2024年5月22日起生效。

根據公司章程的相關規定，董事會於2024年5月22日選舉張偉澤先生為本公司董事長，任期與第二屆董事會任期一致。

股東周年大會結束後，本公司召開了董事會會議。董事會決議委任第二屆董事會審計委員會、提名委員會、薪酬與考核委員會、戰略投資與ESG委員會及風險合規管理委員會的主席及成員，其任期與第二屆董事會任期一致。本公司於本報告日董事會各專門委員會的組成情況，請參見本報告「**公司資料**」部分。

有關上述報告期內董事會成員變動的進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年4月19日及2024年5月22日的公告以及日期為2024年4月30日的通函。



四、企業管治及其他資料

本公司監事會（「監事會」）成員之變更

於報告期內，因第一屆監事會任期屆滿，根據《中華人民共和國公司法》、公司章程及上市規則的有關規定，本公司規範履行了監事會換屆選舉程序。

經股東於股東周年大會批准，劉月明先生及扈明凱先生獲委任為第二屆監事會股東代表監事。楊傑女士於2024年4月12日召開的職工代表大會上獲選為職工代表監事，其任期自股東周年大會召開之日起生效。上述第二屆監事會股東代表監事與第二屆監事會職工代表監事楊傑女士的任期自2024年5月22日起至第二屆監事會任期屆滿之日止，任期三年。

伴隨第二屆監事會的組成，劉鳳元先生因達到退休年齡卸任股東代表監事及監事會主席，以及劉芳女士因其他工作安排卸任職工代表監事，均自2024年5月22日起生效。

有關上述報告期內監事會成員變動進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年4月19日及2024年5月22日的公告以及日期為2024年4月30日的通函。

公司章程修訂

根據有關中國境內法律法規及上市規則的最新修訂及本公司的實際經營需求，本公司對公司章程部份條款進行了相應修訂（「**公司章程修訂**」）。公司章程修訂經2024年5月22日舉行的本公司2023年股東周年大會、2024年第一次H股類別股東大會及2024年第一次內資股類別股東大會審議通過，自2024年5月22日起生效。

關於公司章程修訂的詳情，請參閱本公司日期為2024年4月19日、2024年5月22日及2024年6月27日的公告以及日期為2024年4月30日的通函。

公司章程的最新版本可於本公司網站(www.bcjps.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

四、企業管治及其他資料

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、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）。



五、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27頁至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2024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2024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

2024年8月22日

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」)呈列)

	附註	截至6月30日止六個月	
		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		(708,033)	(694,057)
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)	(34,549)	(20,350)
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)
分佔聯營公司盈利／(虧損)		93	(98)
除稅前盈利	6	62,167	81,255
所得稅	7	(15,194)	(19,630)
期內盈利		46,973	61,625



第34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14。

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」)呈列)

	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
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(人民幣元)	8	0.31	0.40

第34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2024年6月30日－未經審核
(以人民幣呈列)

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	9	118,698	107,960
物業、廠房及設備以及使用權資產	10	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
		442,216	455,571
流動資產			
存貨		605	618
預付款項、應收賬款及其他應收款項	11	837,028	794,126
受限制現金	12	9,594	11,875
現金及現金等價物	12	979,125	1,105,235
		1,826,352	1,911,854
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	13	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
		1,284,719	1,389,595
流動資產淨值		541,633	522,259
資產總值減流動負債		983,849	977,830
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		70,467	68,684
		119,728	122,619
資產淨值		864,121	855,211

第34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2024年6月30日－未經審核
(以人民幣呈列)

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
資本及儲備			
股本	14	146,667	146,667
儲備		685,138	677,842
本公司權益股東應佔權益總額		831,805	824,509
非控股權益		32,316	30,702
權益總額		864,121	855,211

由董事會於2024年8月22日批准並授權發佈。

姓名：張偉澤
職位：董事長

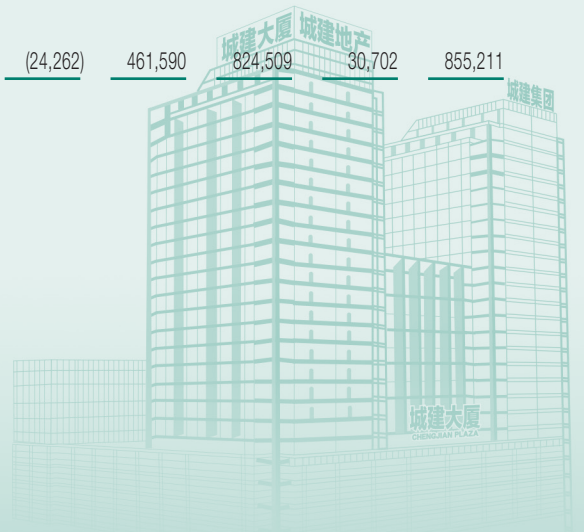
姓名：楊軍
職位：董事

第34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2024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14(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2023年1月1日的結餘		146,667	244,415	2,711	(5,918)	(14,374)	379,896	753,397	28,972	782,369
截至2023年6月30日止 六個月之權益變動：										
期內盈利		-	-	-	-	-	58,683	58,683	2,942	61,625
其他全面收入		-	-	-	834	(8,291)	-	(7,457)	22	(7,435)
全面收入總額		-	-	-	834	(8,291)	58,683	51,226	2,964	54,190
就過往年度批准的股息	14(a)	-	-	-	-	-	(31,900)	(31,900)	-	(31,900)
於2023年6月30日及 2023年7月1日的結餘		146,667	244,415	2,711	(5,084)	(22,665)	406,679	772,723	31,936	804,659
截至2023年12月31日止 六個月之權益變動										
期內盈利		-	-	-	-	-	54,911	54,911	(848)	54,063
其他全面收入		-	-	-	(1,528)	(1,597)	-	(3,125)	-	(3,125)
全面收入總額		-	-	-	(1,528)	(1,597)	54,911	51,786	(848)	50,938
向附屬公司非控股股東派發		-	-	-	-	-	-	-	(386)	(386)
於2023年12月31日的結餘		146,667	244,415	2,711	(6,612)	(24,262)	461,590	824,509	30,702	855,211



第34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2024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							總計	非控股權益	權益總額
	股本	資本儲備	法定盈餘 公積	界定福利		公允價值 儲備	保留盈利			
				責任重新 計量儲備						
人民幣千元 附註14(b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2024年1月1日的結餘	146,667	244,415	2,711	(6,612)	(24,262)	461,590	824,509	30,702	855,211	
截至2024年6月30日止 六個月之權益變動：										
期內盈利	-	-	-	-	-	45,293	45,293	1,680	46,973	
其他全面收入	-	-	-	(336)	(6,612)	-	(6,948)	-	(6,948)	
全面收入總額	-	-	-	(336)	(6,612)	45,293	38,345	1,680	40,025	
就過往年度批准的股息	14(a)	-	-	-	-	(31,049)	(31,049)	-	(31,049)	
向一家附屬公司非控股股東派發		-	-	-	-	-	-	(66)	(66)	
於2024年6月30日的結餘	146,667	244,415	2,711	(6,948)	(30,874)	475,834	831,805	32,316	864,121	

第34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2024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	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動			
經營活動所用現金		(49,281)	(11,453)
已付所得稅		(33,064)	(23,490)
經營活動所用現金淨額		(82,345)	(34,943)
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(11,316)	(30,509)
出售物業、廠房及設備的所得款項		3	–
於聯營公司的投資		–	(3,600)
投資活動所用現金淨額		(11,313)	(34,109)
融資活動			
已付本公司權益股東的股息	14(a)	(31,049)	(31,900)
已付租賃租金的資本部分		(1,077)	–
已付租賃租金的利息部分		(114)	–
向附屬公司的非控股股東作出分派		(66)	–
融資活動所用現金淨額		(32,306)	(31,900)
現金及現金等價物減少淨額		(125,964)	(100,952)
於1月1日的現金及現金等價物	12	1,105,235	1,140,733
匯率變動的影響	5	(146)	(242)
於6月30日的現金及現金等價物	12	979,125	1,039,539

第34頁至50頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

六、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東總布胡同5號院，8號大樓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」。其於2024年8月22日或授權發佈。

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(「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。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第26頁。

六、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以下國際財務報告準則的修訂：

- 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。



六、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)

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)。

六、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	
	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(附註9)	(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

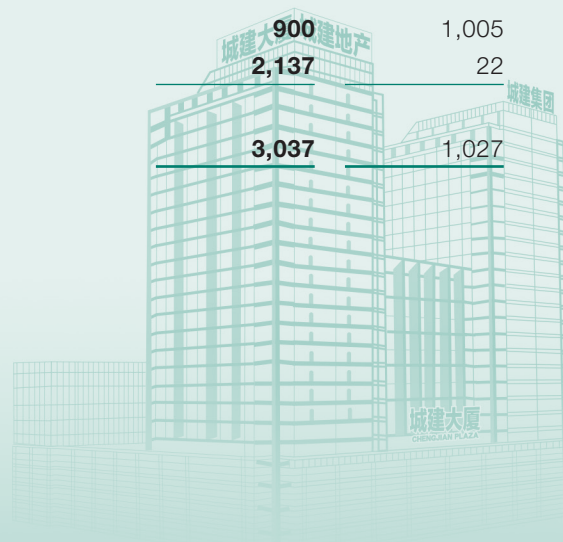
除稅前盈利已扣除/(計入)：

(a) 財務收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
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>



六、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	
		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	(i)	22,305	22,249
		158,527	207,427

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	
	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、廠房及設備	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虧損		
— 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

六、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	
	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：

- 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。
- 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 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2024年6月30日，本集團獨立估值師採用與2023年12月估值相同的估值技術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虧損淨額人民幣30,000元（截至2023年6月30日止六個月：收益淨額人民幣70,000元）及其遞延稅項人民幣7,500元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣17,500元）。

於2024年6月30日，本集團將賬面值為人民幣10,768,000元的若干商業物業從使用權資產轉撥至投資物業，原因是本集團決定將該等物業出租予第三方。

六、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、廠房及設備以及使用權資產

截至2024年6月30日止六個月，本集團就使用辦公室及車位訂立租賃協議，因此確認添置使用權資產人民幣1,078,000元。

11 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(附註16(b))	281,367	262,945
— 第三方	646,924	592,872
	928,291	855,817
減：應收賬款撥備	(171,203)	(136,653)
	757,088	719,164
其他應收關聯方款項(附註16(b))	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)
	41,191	40,308
按攤銷成本計量的金融資產	798,279	759,472
預付款項		
— 第三方	27,186	25,881
待抵扣增值稅進項稅額	11,563	8,773
	837,028	794,126

六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

11 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。應收關聯方款項詳情載於附註16(b)。

(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
	757,088	719,164

12 現金及現金等價物

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
手頭現金	11	67
銀行現金	988,708	1,117,043
減：受限制現金(附註)	9,594	11,875
	979,125	1,105,235

附註：

於2024年6月30日及2023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。

六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

13 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(附註16(b))	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(附註16(b))	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償還。

六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

13 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
	441,517	482,865

14 資本、儲備及股息

(a) 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日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 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)	31,049	31,900

(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。

(b) 股本

	於2024年6月30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

六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

15 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號公允價值計量分為三個公允價值層級。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)但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可作參考的輸入數據

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	
	2024年	2023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	50,580	59,396
------	---------------	--------

截至2024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2023年6月30日止六個月：零)。本集團的政策是於公允價值層級之間發生轉移的各報告期末確認該等轉移。

六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

15 金融工具的公允價值計量 (續)

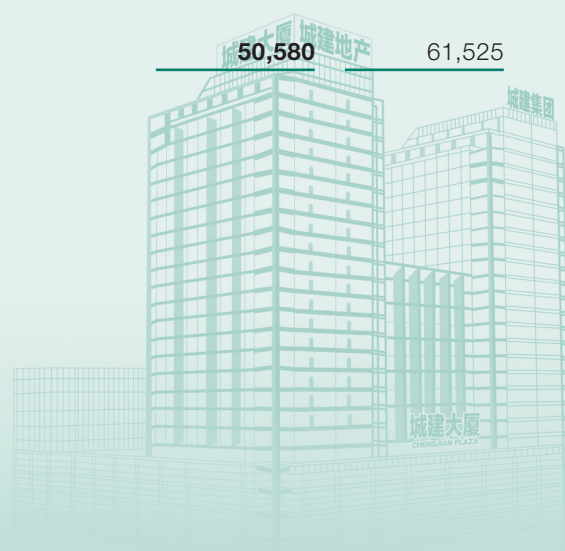
(a) 以公允價值計量的金融資產及負債 (續)

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，主要指於北京金第房地產開發有限責任公司的股權，其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 主要輸入數據為： － 資本化率； － 單位租金； － 市場價格	資本化率：5.24% (2023年：5.52%-7.02%) 每月每平方米單位租金： 人民幣75元(2023年： 人民幣75元至人民幣116元) 每平方米市場價格： 人民幣13,490元至 人民幣70,000元(2023年： 人民幣13,490元至 人民幣77,138元)	資本化率越高，市場價值越低 單位租金越高，市場價值越高 市場價格越高，市場價值越高

該等第三層級公允價值計量的結餘於期內的變動如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 6月30日 人民幣千元
公允價值		
於1月1日	59,396	72,580
公允價值變動	(8,816)	(11,055)
於6月30日	50,580	61,525



六、未經審核中期財務報告附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

15 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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資本化率		
－上升0.25%	(181)	(1,571)
－下降0.25%	185	1,638
每月每平方米單位租金		
－上升1%	37	562
－下降1%	(37)	(611)
每平方米市場價格		
－上升1%	1,450	890
－下降1%	(1,450)	(890)

(b) 並非以公允價值計量的金融資產及負債的公允價值

於2024年6月30日及2023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。

六、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 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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
提供服務		
— 北京城建集團	137,411	144,677
— 北京城建集團的聯營公司	6,243	648
接收服務		
— 北京城建集團	4,517	13,712
— 北京城建集團的聯營公司	—	100
租金收入		
— 北京城建集團	4,699	12,102
租金開支		
— 北京城建集團	10,623	7,885



六、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 重大關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的結餘：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023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	276,049	262,700
— 北京城建集團的聯營公司	5,318	245
應付賬款		
— 北京城建集團	32,933	42,087
— 北京城建集團的聯營公司	790	—
合同負債		
— 北京城建集團	55	55
租賃負債		
— 北京城建集團	15,498	14,852
非貿易性質		
其他應收款項		
— 北京城建集團	20,243	24,033
其他應付款項		
— 北京城建集團	12,546	24,044

於2024年6月30日，其他應收關聯方款項為無抵押及不計息。

六、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 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
北京城建興華地產有限公司	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
天津京城投資開發有限公司	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
北京城建成都地產有限公司	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



六、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 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
北京城建二建設工程有限公司	城建集團控制的公司
北京城奧置業有限公司	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
北京長青國際老年公寓有限公司	城建集團控制的公司

17 報告期後非調整事項

報告期後並無重大非調整事項。

