

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2021年12月31日止年度 年度業績公告

財務概要

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
收入(人民幣百萬元)	1,224.6	1,090.6
毛利(人民幣百萬元)	272.6	226.5
毛利率	22.3%	20.8%
年內溢利(人民幣百萬元)	84.1	68.8
淨利率	6.9%	6.3%
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣百萬元)	82.8	57.5
每股基本盈利(人民幣元)	0.72	0.56
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	1,087.3	747.0
建議每股末期股息(人民幣元)	0.1581	—

截至2021年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣1,224.6百萬元（2020年：約人民幣1,090.6百萬元），較2020年同期增加約12.3%。

截至2021年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣272.6百萬元，較2020年同期增加20.4%。本集團的毛利率22.3%，較2020年同期增加1.5個百分點。

截至2021年12月31日止年度，本集團年內溢利約為人民幣84.1百萬元，較2020年12月31日增加22.4%。

於2021年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,087.3百萬元較於2020年12月31日增長約45.5%。

於2021年12月31日，本集團管理面積31.6百萬平方米，較2020年12月31日增長8.8%。

董事會建議宣派截至2021年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.1581元（含稅）。

年度業績

北京京城佳業物業股份有限公司（「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2021年12月31日止年度的年度綜合業績，連同截至2020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2021年12月31日止年度
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	3	1,224,584	1,090,554
營業成本		<u>(951,935)</u>	<u>(864,080)</u>
毛利		272,649	226,474
其他收入	4	5,750	13,600
行政開支		(163,886)	(143,581)
銷售開支		(10,021)	(9,228)
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損	5(d)	<u>(9,697)</u>	<u>(6,343)</u>
經營盈利		94,795	80,922
財務收入	5(a)	18,524	12,476
財務費用	5(b)	<u>(2,480)</u>	<u>(2,338)</u>
除稅前盈利	5	110,839	91,060
所得稅	6	<u>(26,692)</u>	<u>(22,303)</u>
年內盈利		<u><u>84,147</u></u>	<u><u>68,757</u></u>

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內盈利		84,147	68,757
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		(2,665)	2,408
與重新計量界定福利責任有關的所得稅		666	(602)
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		1,317	(1,187)
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		(329)	297
年內其他全面收入		(1,011)	916
年內全面收入總額		83,136	69,673
以下各方應佔盈利：			
本公司權益股東		82,753	57,504
非控股權益		1,394	11,253
		84,147	68,757
以下各方應佔全面收入總額：			
本公司權益股東		81,741	58,343
非控股權益		1,395	11,330
		83,136	69,673
每股盈利(人民幣元)	7	0.72	0.56

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		105,230	103,580
物業、廠房及設備		33,637	24,974
無形資產		2,849	3,133
其他金融資產		95,727	94,410
遞延稅項資產		32,239	28,318
		<u>269,682</u>	<u>254,415</u>
流動資產			
存貨		5,645	6,924
預付款項、應收賬款及其他應收款項	9	462,465	568,932
受限制現金		6,052	4,916
現金及現金等價物		1,087,296	747,044
		<u>1,561,458</u>	<u>1,327,816</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	732,113	743,067
合同負債		273,682	248,617
租賃負債		3,428	3,167
即期稅項		16,558	78,718
		<u>1,025,781</u>	<u>1,073,569</u>
流動資產淨值		<u>535,677</u>	<u>254,247</u>

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產總值減流動負債		<u>805,359</u>	<u>508,662</u>
非流動負債			
租賃負債		1,469	2,469
遞延稅項負債		33,341	32,622
界定福利責任		<u>66,342</u>	<u>59,449</u>
		<u>101,152</u>	<u>94,540</u>
資產淨值		<u>704,207</u>	<u>414,122</u>
資本及儲備			
股本	11	146,667	110,000
儲備		<u>534,136</u>	<u>282,113</u>
本公司權益股東應佔權益總額		680,803	392,113
非控股權益		<u>23,404</u>	<u>22,009</u>
權益總額		<u>704,207</u>	<u>414,122</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責任公司。本公司註冊辦事處的地址為中國北京市東城區法華南里34號樓301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) 合規聲明

該等財務報表已根據所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。廣義上的國際財務報告準則包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋以及香港《公司條例》的披露規定。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。本集團所採用的重大會計政策披露如下。

國際會計準則理事會已發佈對國際財務報告準則的若干修訂，並可在本集團當前會計期間首次生效或提前採納。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2021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。

在本公司成立前，本集團的主要業務是由北京城建集團有限責任公司(「城建集團」)及北京住總集團有限責任公司(「住總集團」)控制的若干附屬公司開展。城建集團及住總集團均在北京市人民政府國有資產監督管理委員會(「北京國資委」)的監督和監管下運營。住總集團於2019年11月被城建集團合併，成為城建集團的全資附屬公司。

根據為精簡企業架構以籌備本公司股份在聯交所上市而進行的集團重組（「重組」），本公司成為現組成本集團的公司的控股公司。重組主要涉及：

- 於2020年12月22日成立本公司；
- 城建集團的全資附屬公司住總集團以其於北京住總北宇物業服務有限責任公司（「北宇物業」）的100%股權及現金人民幣43,000,000元認購本公司20,881,485股普通股；
- 城建集團以其於北京城建置業有限公司（「城建置業」）的100%股權認購本公司38,779,865股普通股；
- 北京城建投資發展股份有限公司（「城建發展」，一家中國A股上市公司及城建集團擁有41.86%權益的附屬公司）以其於北京城承物業管理有限責任公司（「城承物業」）及北京城建重慶物業管理有限公司（「重慶物業」）的100%股權認購本公司49,092,189股普通股；及
- 北京天街集團有限公司（一家由北京市東城區人民政府國有資產監督管理委員會持有的國有企業）以現金人民幣10,000,000元認購本公司1,246,461股普通股。

組成本集團的所有公司於緊接重組前後均由城建集團及最終由北京國資委所共同控制。該控制並非暫時或因果性質，而重組乃被視為在共同控制下的業務合併。因此，截至2021年及2020年12月31日止年度的綜合財務報表，乃作為目前組成本集團的公司財務資料的延續而編製及呈列，從城建集團的角度使用現有賬面值確認及計量資產及負債。

重組完成前，城承物業及重慶物業的資產淨值及業績的58.14%權益由城建集團通過其擁有41.86%的附屬公司城建發展間接持有，在歷史財務資料中呈列為非控股權益。重組完成後，城承物業及重慶物業的非控股權益由本公司收購，此後城承物業和重慶物業由本公司100%擁有。

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
- 分類為以公允價值計量且其變動計入損益或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融工具

編製符合國際財務報告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。倘修訂僅影響修訂估計的期間，則會計估計的修訂於該期間確認，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對國際財務報告準則進行的以下修訂：

- 國際財務報告準則第9號修訂、國際會計準則第39號修訂、國際財務報告準則第7號修訂、國際財務報告準則第4號修訂及國際財務報告準則第16號修訂，*利率基準改革－第二階段*
- 國際財務報告準則第16號修訂，*2021年6月30日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓*

上述相關進展均未對本財務報告中所編製及呈列的本集團當前或之前期間的業績及財務狀況產生重大影響。本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新標準或解釋。

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且客戶及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：

	2021年 人民幣千元	2020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	1,203,305	1,039,803
－於某個時間點確認的收入	4,919	22,909
其他來源的收入		
－租金收入	16,360	27,842
	<u>1,224,584</u>	<u>1,090,554</u>
按服務項目劃分		
－物業管理服務	806,856	732,986
－非業主增值服務	144,791	112,419
－社區增值服務	272,937	245,149
	<u>1,224,584</u>	<u>1,090,554</u>

截至2021年12月31日止年度，來自城建集團及其附屬公司（「北京城建集團」）的收入佔本集團收入的18.3%（2020年：16.6%）。除北京城建集團外，本集團具有多元化的客戶群，但於截至2020年及2021年12月31日止年度彼等概無佔本集團收入的10%或以上。

4 其他收入

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資物業的公允價值收益		1,650	7,310
出售物業、廠房及設備的收益淨額		–	92
增值稅(「增值稅」)進項稅額加計抵減	(i)	5,097	5,073
外匯虧損淨額		(1,020)	–
其他		23	1,125
		<u>5,750</u>	<u>13,600</u>

附註：

- (i) 根據財稅[2019]87號《關於明確生活性服務業增值稅加計抵減政策的公告》，允許生活性服務業納稅人按照於截至2020年及2021年12月31日止年度可抵扣進項增值稅額加計15%，抵減應納稅額。

5 除稅前盈利

除稅前盈利乃經扣除／計入以下各項後達致：

(a) 財務收入

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行存款利息收入	16,397	2,103
應收關連方款項利息收入	2,127	10,373
	<u>18,524</u>	<u>12,476</u>

(b) 財務費用

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
界定福利責任的利息	2,199	2,067
租賃負債的利息	281	271
	<u>2,480</u>	<u>2,338</u>

(c) 員工成本

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利		384,349	379,617
就界定福利退休計劃確認的開支		3,842	2,210
向界定供款退休計劃供款	(i)	<u>39,721</u>	<u>9,566</u>
		<u>427,912</u>	<u>391,393</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。為降低COVID-19疫情對企業的影響，中國若干地區政府於2020年逐步減免社會保險金供款。

(d) 其他項目

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
無形資產攤銷成本	488	420
折舊費用		
— 自有物業、廠房及設備	6,040	5,666
— 按成本列賬租作自用的其他物業	5,112	6,704
銀行費用	2,042	1,892
存貨成本	1,424	21,818
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損		
— 應收賬款	9,697	6,414
— 其他應收款項	—	(71)
核數師酬金		
— 審核服務	2,630	351
上市開支	2,537	—

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅 年內撥備	29,557	22,207
遞延稅項 暫時差額的產生及撥回	<u>(2,865)</u>	<u>96</u>
	<u>26,692</u>	<u>22,303</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>	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前盈利		<u>110,839</u>	<u>91,060</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>	27,710	22,765
中國優惠稅率的稅務影響	<i>(ii)</i>	(939)	(487)
不基於稅開支的稅務影響		19	84
免稅收入		(8)	(59)
未確認暫時差異的稅項影響		<u>(90)</u>	<u>—</u>
實際稅項開支		<u>26,692</u>	<u>22,303</u>

(i) 於截至2021年及2020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收入的25%計算。

(ii) 根據財稅[2011]58號《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》及公告[2012]12號《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》，重慶物業作為在西部地區從事西部地區鼓勵類產業的企業於2021年按15%的優惠企業所得稅率納稅。

7 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82,753,000元(2020年：人民幣57,504,000元)及年內已發行普通股的加權平均數115,224,000股(2020年：103,427,000股)計算如下：

普通股的加權平均數

	2021年 千股	2020年 千股
於1月1日已發行普通股	110,000	—
發行普通股的影響	<u>5,224</u>	<u>103,427</u>
於12月31日的普通股加權平均數	<u><u>115,224</u></u>	<u><u>103,427</u></u>

截至2021年12月31日止年度，115,224,000股普通股的加權平均股數包括於緊隨配售完成後36,667,200股已發行普通股的加權平均數，加上110,000,000股普通股(即於2020年12月22日本公司成立時已發行股份數目，詳情見附註2(b))。

為計算2020年每股基本及攤薄盈利，在上述110,000,000股普通股中，103,393,756股普通股(被視為於2020年全年已發行)換取北宇物業、城建置業、城承物業及重慶物業的股權。以現金換取的6,606,244股普通股，從已收現金之日起計入加權平均股份數目。

每股攤薄盈利與每股基本盈利相若，因為本集團於截至2021年及2020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：

	2021年 人民幣千元	2020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15.81分(2020年：零)	<u><u>23,188</u></u>	<u><u>—</u></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) 本公司自其成立以來並無派付任何股息。

9 預付款項、應收賬款及其他應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收賬款		
— 關聯方	114,900	93,078
— 第三方	296,641	239,567
	<u>411,541</u>	<u>332,645</u>
減：應收賬款撥備	<u>(61,582)</u>	<u>(51,885)</u>
	<u>349,959</u>	<u>280,760</u>
應收關聯方款項		
— 計息應收款項	—	220,000
— 應收利息	—	2,125
— 其他應收關聯方款項	2,274	2,003
應收股息	1,550	1,594
保證金	2,190	2,831
其他應收款項	9,797	5,674
減：其他應收款項撥備	<u>(1,073)</u>	<u>(1,073)</u>
	<u>14,738</u>	<u>233,154</u>
按攤銷成本計量的金融資產	364,697	513,914
預付款項		
— 關聯方	19,288	19,335
— 第三方	68,548	31,746
待抵扣增值稅進項稅額	<u>9,932</u>	<u>3,937</u>
	<u>462,465</u>	<u>568,932</u>

應收賬款主要與物業管理以及提供予社區及非業主的服務所產生的收入有關。

於2021年12月31日，其他應收關聯方款項為無抵押及不計息。

所有應收賬款及其他應收款項預計將於一年內收回或確認為開支。

(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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	248,649	221,258
1至2年	71,331	33,657
2至3年	16,620	15,073
3至4年	6,284	6,326
4至5年	3,123	2,422
5年以上	3,952	2,024
	<u>349,959</u>	<u>280,760</u>

應收賬款於確認應收款項時到期。

(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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	51,885	45,471
已確認預期信貸虧損	<u>9,697</u>	<u>6,414</u>
於12月31日	<u>61,582</u>	<u>51,885</u>

10 應付賬款及其他應付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付賬款		
— 關聯方	47,637	29,009
— 第三方	181,040	134,842
	<u>228,677</u>	<u>163,851</u>
應付關聯方款項 (附註(i))	25,323	95,307
應計工資及其他福利	21,338	19,803
其他應付稅項及收費	16,278	25,796
保證金 (附註(ii))	77,431	71,129
應付業主款項	14,378	14,378
代業主及租戶收款 (附註(iii))	58,847	50,692
應付房屋維修基金 (附註(iv))	216,332	235,105
應付物業開發商款項	13,812	13,812
其他應付款項及應計費用	59,697	53,194
	<u>503,436</u>	<u>579,216</u>
	<u>732,113</u>	<u>743,067</u>

附註：

- (i) 自2020年起，本集團代表城建集團的同系附屬公司向一名租戶收取翻新付款，該附屬公司為該租戶提供翻新服務。因此，於2021年12月31日應付關聯方款項亦包括人民幣16,624,000元的翻新付款（2020年：人民幣79,547,000元）。
- (ii) 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。
- (iii) 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。
- (iv) 應付房屋維修基金主要指北宇物業向住總集團收取的房屋維修基金。根據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住總集團收取房屋維修基金。基金將在相關物業根據住總集團的相關規定及指示進行修理及檢修時使用。

- (v) 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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	200,715	131,319
1至2年	7,814	5,635
2至3年	3,611	1,574
3年以上	16,537	25,323
	<u>228,677</u>	<u>163,851</u>

11 股本

	股份數目 千股	人民幣千元
已發行並悉數繳足的普通股		
於2020年12月22日(成立日期) 發行股份(附註2b)	— 110,000	— 110,000
於2020年12月31日及2021年1月1日 於首次公開發售時發行普通股	110,000 36,667	110,000 36,667
於2021年12月31日	<u>146,667</u>	<u>146,667</u>

本公司於2020年12月22日於中國成立為股份有限公司，註冊股本為人民幣110,000,000元。

於2021年11月10日，本公司通過首次公開發售以每股8.28港元的價格向香港及海外投資者發行面值為1.00元的36,667,200股H股。本次發行所得款項淨額為252,107,000港元(相當於人民幣206,949,000元)，其中44,668,000港元(相當於人民幣36,667,000元)和207,439,000港元(相當於人民幣170,282,000元)分別計入股本和資本儲備。

12 報告期後未調整事項

2022年3月29日，本公司董事提出派發末期股息。進一步細節見附註8。

董事長致辭

謹致各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2021年12月31日止年度的全年業績。

回顧2021

2021年，是「十四五」規劃的開局之年，是本公司創立後首個完整的運營之年，更是本公司成功登陸資本市場的關鍵之年。面對百年變局和世紀疫情，在社會各界同仁的鼎力支持下，在全體員工的勇毅拼搏下，本公司做到政治上同向、思想上同心、步調上同頻、行動上同力。聚焦主業，深度融合發展取得新成績，綜合實力提升取得新突破。

發展指標保持穩健增長

全面完成年初計劃的經濟指標。實現營業收入約為人民幣1,224.6百萬元，較2020年同期增加約12.3%；毛利約為人民幣272.6百萬元，較2020年同期增加約20.4%；實現年內溢利約為人民幣84.1百萬元，較2020年同期增長約22.4%；本集團擁有人應佔年內溢利約為人民幣82.8百萬元，較2020年同期增長約43.9%。董事會建議派發2021年度末期股息為每股人民幣0.1581元（含稅）。實現本集團「十四五」規劃良好開局。

綜合實力保持多維提升

高效完成年初擬定的工作目標。2021年2月正式啟動全球發售，2021年11月在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板成功上市，成為香港市場第一家省級國有H股物管上市公司。躋身「2021中國物業服務百強企業」第二十四位，榮獲「中國物業服務年度社會責任感企業」、「中國物業服務特色品牌企業——施工現場物業化」等稱號。成為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。展示了「國匠」風采和集團實力，樹立了國企改革和融合發展的標桿。

市場拓展保持多向發力

全力完成年初籌劃的營銷坐標。在深耕京津冀的基礎上，立足首都、輻射全國，截止2021年12月31日，公司規模版圖擴展至重慶、青島、成都、烏魯木齊等全國9個省市，在管面積31.6百萬平方米，在管物業項目共有190個。服務業態再添新格局，新中標了政府行政辦公樓、部隊後勤營院、城市公園、城市街區等多個項目。增值業務再添模式，大力推進「案場服務」、「房屋經紀」、「美居服務」、「少兒看護」、「工程服務」等。在奠定胡同物管領跑者和標準制定者的基礎上，新拓施工現場物業化管理新模式。

協同社會治理多元聯動

繼續完成政府擬定的戰略航標。積極融入國家重大發展戰略，始終站在與國家政策同頻共振的角度，和北京市東城區簽訂戰略協議，升級胡同物業管理，協助做好小巷管家。本公司與北京市延慶區區屬國企成立合資公司，探索老城改造和城市公共服務。本公司與北京市平谷區簽訂戰略協議，開展農副產品進社區等活動。繼續高效協同各級政府構建網格防疫陣線，用使命和責任守護社區家園，以專業力量保障客戶運營生產。全力以赴做好北京市垃圾分類工作，營造環保家園、打造綠色北京，實現可持續性發展。

展望未來

本集團將圍繞打造「全國知名的城市服務和美好生活服務提供商」的戰略目標，堅持「以首善標準鑄造品牌，以首善標準科技賦能，以首善標準創造價值」。搶抓城市化革命、科技化革命、資本化革命帶來的機遇，清晰發展定位，承擔職責使命。保持清醒頭腦，認清優勢和短板。堅定發展信心，加強緊迫感和責任感。始終聚焦「擴規模、增效益、強管理、築品牌」。在繪好「路線圖」和明確「任務書」的同時，列出「時間表」和指定「責任人」，確保「施工圖」變成「實景圖」，推動公司高質量發展開新局。

穩中求進、多措並舉，持續推動規模增長

打好規模擴張「組合拳」，科學落實募集資金使用計劃，高效推進投資收併購工作，積極尋求優質標的公司。加大外拓市場力度，形成新突破。落實大客戶、大區域、大項目營銷策略。繼續跟進部隊營院、政府公建、醫院、學校、產業園區等領域，實現城市運營、城市更新等新業態的突破。加大推廣施工現場物業化管理的工作力度，持續擴展服務範圍，打造標桿性試點項目，建立管理標準、服務模式、套餐式、菜單式的服務清單，形成業務規模。拓展場景謀劃增值服務佈局，緊緊圍繞業主生活服務、城市運營、產業鏈協同發展的新需求培育新業務。

深化改革、強化管理，持續提升治理水平

完善公司治理結構，提升管控能力。加強基礎管理、法人治理、合規管理，加強公司總部引領能力建設。加強內部融合，提升平台公司管控力。適時成立相關事業部。推進所屬公司資源整合和融合發展，提升企業管控能力，壓縮管理層級，減少低效企業數量。認真履行信息披露義務，做到及時、準確、完整、真實。持續做好投資者關係工作，順暢溝通渠道，加強公司的透明度，提升公司在資本市場的形象，增強公司在資本市場的認可度和投資價值。

對標對表、創新驅動，持續促進提質增效

主動對標行業頭部企業和上市物管企業的關鍵指標，找到效率與品質的平衡點，打造長遠可持續的盈利能力。加強成本管控，夯實經營基礎實現提質增效。抓好以項目為中心的經營管理，強化項目創效的價值導向。通過科技賦能，提升運營效率實現提質增效。推進公司數字化轉型整體方案落地，全力打造智慧物業。通過「業務數字化、數字業務化」，制定重點數字化轉型項目，實現業財一體化技術下的數據共享，實現降低人工成本，提升服務能力和管控效率。適時推出股權激勵計劃，打造企業和人才發展共同體，提升企業人才效能。

強化理念、提升能力，持續擦亮北京服務品牌

通過「基礎服務的標準化、增值服務的個性化、品牌定位的差異化」增加京城佳業辨識度。以客戶需求為導向，紮實推進社區生活服務，為業主創造服務價值；將業務做大做強，用業績為股東創造價值。打造標準化、專業化、精細化、人性化的物業服務。充分發揮國企背景、區位優勢，圍繞胡同物業、大都市運營服務、城市更新和老舊小區改造提升等資源稟賦打造我們的經營差異化和特色化，並在京津冀地區形成領先的競爭優勢。當好「紅色管家」，做好「北京服務」，構築京城佳業物業服務價值高地，提升京城佳業品牌價值。

「開局就是決戰，起步就是衝刺」，我們將持續推動公司高質量發展，致力於打造一個清晰的公司、一個健康有活力的公司、一個行業影響力大的公司，一個受尊重的公司。最後，本人代表本集團謹此衷心感謝本公司股東、客戶及供應商的支持和信任，感謝全體僱員及管理團隊的堅守和奮進！

北京京城佳業物業股份有限公司

董事長

張偉澤

中國·北京

2022年3月29日

管理層討論及分析

業務回顧

物業管理服務：佔總收入約65.9%

截至2021年12月31日止年度，本集團源自物業管理服務的收入取得約人民幣806.9百萬元，較2020年同期上升約10.1%，主要由於本集團在管物業項目管理面積的增長。

下表載列於所示期間本集團合同管理面積的變化情況：

項目來源	2021年		截止12月31日止 2020年		本期 新增面積 千平方米	增長率 %
	合同 管理面積 千平方米	佔合同 管理面積 %	合同 管理面積 千平方米	佔合同 管理面積 %		
關聯方	21,427	62.9	19,005	61.4	2,422	12.7
第三方	12,651	37.1	11,954	38.6	697	5.8
合計	<u>34,078</u>	<u>100.0</u>	<u>30,959</u>	<u>100.0</u>	<u>3,119</u>	<u>10.1</u>

作為全國領先的龍頭建築企業，本公司控股股東北京城建集團有限責任公司、北京城建投資發展股份有限公司以及北京住總集團有限責任公司的穩健發展和支持為本集團帶來了持續的業務增量。截至2021年12月31日，來自北京城建集團有限責任公司及其關聯方的合同管理面積約為21.4百萬平方米，較2020年12月31日的合同管理面積增長約2.4百萬平方米。

在招投標方面，年內本集團加大市場開拓力度，提升服務品質，樹立品牌形象，積極參與市場競爭，實現新簽約第三方合同項目10個，對應單年合同額約為人民幣53.2百萬元（不含續簽項目）。

下表載列於所示期間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					
	2021年		在管項目 數量	2020年		在管項目 數量
	在管面積 千平方米	%		在管面積 千平方米	%	
關聯方	18,762	59.3	124	17,944	61.7	118
第三方	12,875	40.7	66	11,132	38.3	57
合計	<u>31,637</u>	<u>100.0</u>	<u>190</u>	<u>29,076</u>	<u>100.0</u>	<u>175</u>

截至2021年12月31日，本集團在管面積約為31.6百萬平方米，其中來自北京城建集團有限責任公司及其關聯方的項目在管面積約為18.8百萬平方米，來自第三方項目在管面積約為12.9百萬平方米。

本集團加速推進多元化、多業態發展戰略，在住宅管理規模穩健增長基礎上，進一步推進非住宅業態增長。截至2021年12月31日，非住宅業態在管面積約9.5百萬平方米，在管理規模中的比重為30.1%。年內，非住宅物業的管理收入所得約人民幣376.4百萬元，佔物業管理服務總體收入的約46.7%，較2020年同期增長約8.4%。

下表載列於所示期間本集團按照物業類型劃分的收入、在管面積及在管項目數量明細：

項目來源	截至12月31日止									
	2021年					2020年				
	收入		在管面積		在管項目數量	收入		在管面積		在管項目數量
人民幣千元	%	千平方米	%		人民幣千元	%	千平方米	%		
住宅物業	430,415	53.3	22,109	69.9	125	385,596	52.6	20,509	70.5	118
非住宅物業	376,441	46.7	9,528	30.1	65	347,390	47.4	8,567	29.5	57
總計	<u>806,856</u>	<u>100.0</u>	<u>31,637</u>	<u>100.0</u>	<u>190</u>	<u>732,986</u>	<u>100.0</u>	<u>29,076</u>	<u>100.0</u>	<u>175</u>

針對住宅物業，本集團以現代化、人性化、專業化和親情化的物業服務理念，致力於將業主精神文化需求與建設和諧社區相融合，年內本集團通過標準化服務、定制化增值服務體系提升運營效率，穩固服務品質。截至2021年12月31日，本集團住宅物業的在管面積約為22.1百萬平方米，佔總在管面積約69.9%。截至2021年12月31日止年度，源自住宅物業的管理服務收入約為人民幣430.4百萬元，較2020年同期增長約11.6%，佔本集團物業管理服務總收入的約53.3%。

針對商業物業，本集團依託多年的商業物業專業管理經驗，深刻理解客戶服務需求，不斷創新商業物業服務體驗。年內，本集團加速拓展市場化標桿項目。截至2021年12月31日，本集團商業物業的在管面積約為1.3百萬平方米，較2020年同期增長約12.9%。

針對公共及其他物業，本集團結合公建物業講政治、重安全、嚴要求和高標準的管理特點，提供一體化後勤保障服務方案。不斷擴大包括高校及教研物業、城鎮景區、政府辦公樓、城市公共設施、施工現場物業服務等多重業態的全國化版圖。截至2021年12月31日止年度，本集團在管公共及其他物業的項目數量為27個，較2020年年底增加6個，在管面積增加約56.4萬平方米。

針對胡同物業，本集團是胡同物業管理領域的領跑者和標準制定者。本集團以黨建引領，推動物業服務融入社會治理，充分彰顯了胡同特色，以管理服務為手段，尋找胡同幸福生活密碼，形成政府主導、多元共治、良性互動的治理格局，提高居民安全感與幸福感。截至2021年12月31日止年度，本集團在管胡同物業的項目數量為7個，共335條，在管面積約6.4百萬平方米。

非業主增值服務：佔總收入約11.8%

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			
	2021年		2020年	
	人民幣 千元	收入佔比 %	人民幣 千元	收入佔比 %
租戶招攬及管理服務	54,190	37.4	52,856	47.0
案場和樣板間管理和交付服務	57,472	39.7	36,109	32.1
其他	33,129	22.9	23,454	20.9
總計	<u>144,791</u>	<u>100.0</u>	<u>112,419</u>	<u>100.0</u>

截至2021年12月31日止年度，本集團源自非業主增值服務的收入約為人民幣144.8百萬元，較2020年同期增長約28.8%，主要由於本集團服務的案場和樣板間管理項目有所增加及工程運營及維護服務收入增長。

本集團案場和樣板間管理和交付服務通過十餘年的經驗積累，先後為知名地產銷售案場提供高品質服務，加盟國際金鑰匙聯盟組織，植入金鑰匙極致服務理念，給客戶帶來「滿意加驚喜」的高品質服務體驗。案場服務根據項目特色採取個性化定制服務、以優質的現場服務，營造未來美好生活服務場景，給客戶帶來舒適的購房體驗，促進業務成交。

社區增值服務：佔總收入約22.3%

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			
	2021年		2020年	
	人民幣 千元	收入佔比 %	人民幣 千元	收入佔比 %
供熱服務	135,082	49.5	121,673	49.6
車位運營服務	61,987	22.7	56,456	23.0
餐飲服務	36,396	13.3	25,572	10.4
其他	39,472	14.5	41,448	17.0
總計	<u>272,937</u>	<u>100.0</u>	<u>245,149</u>	<u>100.0</u>

截至2021年12月31日止年度，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣272.9百萬元，較2020年同期增長約11.3%，主要由於本集團供暖服務、車位運營服務收入增長及餐飲服務規模的擴大。

本集團目前負責北京地區10個供熱廠（30個項目）的供熱運營服務，供熱面積達4.1百萬平方米，供熱能力為285.9兆瓦，為約42,000戶服務。我們通過供熱設備燃燒器更新、供熱管理智能調控等先進技術改造和科技應用，不斷降低碳排放量，踐行國家生態環保理念，實現供熱服務節能高效，做溫暖萬家的服務商。

本集團為首家進駐北京城市副中心的餐飲服務團隊和首批進入雄安新區的餐飲團隊，曾提供保障建國七十年慶典人員方陣供餐服務和疫情防控期間保障小湯山戰備醫院供餐服務。本集團擁有一支強勁專業的項目餐飲管理團隊，嚴格遵守國家食品安全管理制度，與時俱進，推陳出新，不斷創新研究各類菜品，為客戶提供潔淨、舒適的用餐環境。

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				
	2021年		2020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	806,856	65.9	732,986	67.2	10.1
非業主增值服務	144,791	11.8	112,419	10.3	28.8
社區增值服務	272,937	22.3	245,149	22.5	11.3
合計	<u>1,224,584</u>	<u>100.0</u>	<u>1,090,554</u>	<u>100.0</u>	<u>12.3</u>

截至2021年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣1,224.6百萬元（2020年：約人民幣1,090.6百萬元），較2020年同期增加約12.3%。主要是由於：(i)本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升；及(ii)本集團增值服務於年內得到快速發展。

營業成本

截至2021年12月31日止年度，本集團的營業成本約為人民幣951.9百萬元（2020年：約人民幣864.1百萬元），較2020年同期上升約10.2%。主要是由於本集團在管面積的擴大及在管項目的增加，相應的員工成本、外包成本亦有所增加。

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：

毛利及毛利率

	截至12月31日止年度					
	2021年	2021年	2021年	2020年	2020年	2020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	175,190	64.2	21.7	148,578	65.6	20.3
非業主增值服務	52,837	19.4	36.5	38,587	17.0	34.3
社區增值服務	44,622	16.4	16.3	39,309	17.4	16.0
合計	<u>272,649</u>	<u>100.0</u>	<u>22.3</u>	<u>226,474</u>	<u>100.0</u>	<u>20.8</u>

截至2021年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣272.6百萬元，較2020年同期的約人民幣226.5百萬元增長約20.4%。本集團的毛利率從2020年同期約20.8%增至約22.3%。

截至2021年12月31日止年度，本集團物業管理服務的毛利率約為21.7%（2020年：20.3%）。本集團非業主增值服務的毛利率約為36.5%（2020年：約34.3%）。本集團社區增值服務的毛利率約為16.3%（2020年：約16.0%）。本集團各業務板塊毛利率較上年持續上升。

行政開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣163.9百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣143.6百萬元增加約14.1%，主要由於(i)本集團業務發展，增聘僱員帶來的薪酬福利以及相關支出較2020年同期有所增長；及(ii)2021年上市後的審計費、諮詢費增加。

其他收入

截至2021年12月31日止年度，其他收入及其他淨收益約為人民幣5.8百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣13.6百萬元減少約57.7%。主要歸因於投資性房地產公允價值變動影響。

年內溢利

截至2021年12月31日止年度，本集團年內溢利約為人民幣84.1百萬元，較2020年同期的約人民幣68.8百萬元增長約22.4%。本集團擁有人應佔年內溢利約為人民幣82.8百萬元，較2020年同期的約人民幣57.5百萬元增加約43.9%；淨利率約為6.9%，較2020年的約6.3%上升約0.6個百分點。年內溢利的增長主要由於(i)本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升；及(ii)本集團於年內控制成本的增長。

流動資產及資本架構

本集團於截至2021年12月31日止年度維持優良財務狀況及充足的流動資金。於2021年12月31日，流動資產約為人民幣1,561.5百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣1,327.8百萬元增長約17.6%。於2021年12月31日，本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）約1.5倍（2020年12月31日：約1.2倍）。

截止2021年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,087.3百萬元，較於2020年12月31日約人民幣747.0百萬元增長約45.5%，主要是由於本公司發行本公司H股（「H股」）所增加的募集資金，以及收回關聯方款項。

截止2021年12月31日，本集團的權益總額約為人民幣704.2百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣414.1百萬元增加了約人民幣290.1百萬元，增長約70.0%，主要是由於本公司發行H股所得募集資金致使本集團權益的增加及本年實現的利潤貢獻。

截至2021年12月31日，本集團的資產負債率為61.5%，相比2020年12月31日的73.8%減少了約12.3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

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、租賃作自用的其他房地產、辦公室及其他設備。於2021年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣33.6百萬元，較於2020年12月31日約人民幣25.0百萬元，增加約人民幣8.6百萬元，主要由於本集團業務運營採購辦公用電子設備、租賃物增加所致。

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2021年12月31日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣105.2百萬元，較於2020年12月31日約人民幣103.6百萬元，增加約人民幣1.6百萬元，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

截止2021年12月31日，預付款項、應收賬款及其他應收款項約為人民幣462.5百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣568.9百萬元減少約人民幣106.4百萬元，主要是本集團加大力度清收以前年度款項。

本集團的其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2020年12月31日的約人民幣233.2百萬元減少至截至2021年12月31日的約人民幣14.7百萬元，主要是收回存在關聯方的款項。

應付賬款及其他應付款項

截止2021年12月31日，應付賬款及其他應付款項約為人民幣732.1百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣743.1百萬元基本持平。

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2020年12月31日及2021年12月31日的其他應付款項分別約為人民幣579.2百萬元及人民幣503.4百萬元，主要是2021年支付關聯方款項。

資本開支

我們的資本開支由截止2020年12月31日止年度的約為人民幣4.8百萬元增加至2021年12月31日止年度的約為人民幣16.3百萬元。我們的資本開支主要用於購買辦公及其他設備及軟件。

借款

於2021年12月31日，本集團概無借款或銀行貸款。

資產抵押

於2021年12月31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

本集團於截至2021年12月31日止年度概無任何重大投資、收購及出售。本公司於2021年12月28日與北京慶隆建設管理有限公司訂立發起人協議以成立合資公司，合資公司註冊資金為人民幣10.0百萬元，其中本公司計劃以現金出資人民幣5.1百萬元以持有合資公司51%的股權，詳情請參閱本公司日期為2021年12月28日公告。此外，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，本集團並無重大投資或收購重大資本資產的具體計劃。然而，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（「上市日期」）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246.9百萬港元。

截至2021年12月31日止，本公司並未使用所得款項淨額。所得款項淨額已作為計息存款存放於香港的持牌銀行。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。

或然負債

於2021年12月31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。外幣交易主要來自上市的所得款項以及支付以港幣計值的專業費用。於2021年12月31日，主要的非人民幣資產為現金及現金等價物港幣276.8百萬元(相當於人民幣226.3百萬元)。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。

期後事項

除本公告所披露外，本集團於2021年12月31日後至本公告日期並無發生可能對經營及財務表現造成重大影響的需予披露事項。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團有2,051名僱員(於2020年12月31日：2,035名僱員)。截至2021年12月31日止年度，總員工成本約為人民幣427.9百萬元(2020年：人民幣391.4百萬元)。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。

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。

遵守企業管治守則

本集團已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(截至2021年12月31日的版本)(「企業管治守則」)，作為其自身之企業管治守則。自上市日期至2021年12月31日期間，本集團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十所載的上市發行人董事進行證券交易的(「標準守則」)，作為本公司董事及監事進行證券交易的行為守則。

本司已向全體董事及監事作出具體查詢後，且彼等已確認，彼等自上市日期至2021年12月31日期間一直遵守標準守則。

購買、出售或購回本公司上市證券

本公司於2021年11月10日以每股8.28港元發行36,667,200新H股後，本公司已發行總股份數為146,667,200股，其中內資股110,000,000股，H股36,667,200股。

除上文所披露者外，自上市日期至2021年12月31日期間，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。

公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2021年12月31日止年度及於本公告日期，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**」）遵照上市規則附錄十四成立，並以書面形式訂明其工作細則。審計委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司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公司的審計職責。審計委員會已審閱本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本公司管理層及核數師討論本集團採納的會計原則及實務，風險管理及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本集團於2021年12月31日的綜合財務狀況表、截至2021年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收入表及其相關附註的財務數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載金額比較，發現該等金額一致。根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港查證準則，畢馬威會計師事務所在此方面進行的工作並不構成審計、審閱或其他查證工作，故核數師並無發表任何核證意見。

末期股息

董事會建議就截至2021年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.1581元（含稅），以現金方式派發，建議派息率相當於約30%，有關股息方案須經本公司股東（「**股東**」）於2022年5月31日召開的本公司股東周年大會（「**2021年度股東周年大會**」）上批准，有關股息預計將於2022年7月29日或之前支付。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布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。

股息稅項

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局於2008年11月6日頒布並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等，中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於本公司H股股東名冊上的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東)分派年度股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。境外非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協定(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協定(安排)規定的實際受益所有人的資料。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協定(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

於2011年6月28日，國家稅務總局發布了《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)(「**348號通知**」)。根據348號通知，持有境內非外商投資企業在香港發行的股份的境外居民個人股東，可根據其居民身份所屬國家與中國簽署的稅收協定及中國和香港或澳門間稅收安排的規定，享受相關稅收優惠。根據348號通知，在香港發行股票的境內非外商投資企業派發股息紅利時，一般可按10%稅率扣繳個人所得稅，無需辦理申請稅收優惠事宜。然而，就各個境外居民個人股東而言，稅率根據其居民身份所屬國家與中國的相關稅收協定而可能有所不同。

2021年度股東周年大會

2021年度股東周年大會將於2022年5月31日召開舉行。2021年度股東周年大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)，並向股東寄發。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2021年度股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2022年5月26(星期四)至2022年5月31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。為確認股東符合資格出席2021年度股東周年大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2022年5月25日(星期三)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以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖(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A座8層(內資股股東而言)，以供登記。於2022年5月31日(星期二)名列本公司股東名冊的股東有權出席2021年度股東周年大會並於會上投票。

釐定股東享有建議末期股息的資格，本公司將於2022年6月7日(星期二)至2022年6月14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2022年6月6日(星期一)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號舖(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A座8層(內資股股東而言)，以供登記。於2022年6月14日(星期二)名列本公司股東名冊的股東有權領取建議末期股息。

刊發年度業績及年報

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2021年12月31日止年度之的年度報告(其載有上市規則所規定之所有資料)將適時寄發予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 • 北京，2022年3月29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、羅周先生及姚昕先生，非執行董事謝平先生及毛磊先生，獨立非執行董事程鵬先生、孔偉平先生及江智武先生。