

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2022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	
	2022年	2021年
收入(人民幣百萬元)	1,567.2	1,224.6
毛利(人民幣百萬元)	347.3	272.6
毛利率	22.2%	22.3%
年內溢利(人民幣百萬元)	115.2	84.1
淨利率	7.4%	6.9%
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣百萬元)	114.2	82.8
每股基本盈利(人民幣元)	0.78	0.72
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	1,140.7	1,087.3
建議每股末期股息(人民幣元)	0.2175	0.1581

截至2022年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣1,567.2百萬元（2021年：約人民幣1,224.6百萬元），較2021年同期增加約28.0%。

截至2022年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣347.3百萬元，較2021年同期增加約27.4%。本集團的毛利率22.2%，較2021年同期下降0.1個百分點。

截至2022年12月31日止年度，本集團的年內溢利約為人民幣115.2百萬元，較2021年同期增加約37.0%。

於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,140.7百萬元，較於2021年12月31日增長約4.9%。

於2022年12月31日，本集團管理面積約36.9百萬平方米，較2021年12月31日增長約16.7%。

董事會建議宣派截至2022年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.2175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」）謹此宣布本公司及其附屬公司（「本集團」或「我們」）截至2022年12月31日止年度的經審核綜合年度業績，連同截至2021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2022年12月31日止年度  
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	3	1,567,164	1,224,584
營業成本		<u>(1,219,859)</u>	<u>(951,935)</u>
毛利		347,305	272,649
其他收入	4	12,844	5,750
行政開支		(197,974)	(163,886)
銷售開支		(9,737)	(10,021)
應收賬款及其他應收款項的 預期信貸虧損	5(d)	<u>(22,405)</u>	<u>(9,697)</u>
經營盈利		130,033	94,795
財務收入	5(a)	22,245	18,524
財務費用	5(b)	<u>(2,194)</u>	<u>(2,480)</u>
除稅前盈利	5	150,084	110,839
所得稅	6	<u>(34,917)</u>	<u>(26,692)</u>
年內盈利		<u><u>115,167</u></u>	<u><u>84,147</u></u>

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內盈利		115,167	84,147
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		(1,409)	(2,665)
與重新計量界定福利責任有關的所得稅		352	666
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		(23,147)	1,317
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		<u>5,786</u>	<u>(329)</u>
年內其他全面收入		<u>(18,418)</u>	<u>(1,011)</u>
年內全面收入總額		<u>96,749</u>	<u>83,136</u>
以下各方應佔盈利：			
本公司權益股東		114,200	82,753
非控股權益		<u>967</u>	<u>1,394</u>
		<u>115,167</u>	<u>84,147</u>
以下各方應佔全面收入總額：			
本公司權益股東		95,782	81,741
非控股權益		<u>967</u>	<u>1,395</u>
		<u>96,749</u>	<u>83,136</u>
每股盈利(人民幣)	7	<u>0.78</u>	<u>0.72</u>

綜合財務狀況表  
於2022年12月31日  
(以人民幣列示)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		107,710	105,230
物業、廠房及設備		60,739	33,637
無形資產		14,002	2,849
其他金融資產		72,580	95,727
遞延稅項資產		44,027	32,239
		<u>299,058</u>	<u>269,682</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		5,844	5,645
預付款項、應收賬款及其他應收款項	9	726,229	462,465
受限制現金		7,592	6,052
現金及現金等價物		1,140,733	1,087,296
		<u>1,880,398</u>	<u>1,561,458</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	10	973,682	732,113
合同負債		305,567	273,682
租賃負債		646	3,428
即期稅項		12,716	16,558
		<u>1,292,611</u>	<u>1,025,781</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>587,787</u>	<u>535,677</u>

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資產總值減流動負債		<u>886,845</u>	<u>805,359</u>
非流動負債			
租賃負債		490	1,469
遞延稅項負債		34,323	33,341
界定福利責任		<u>69,663</u>	<u>66,342</u>
		<u>104,476</u>	<u>101,152</u>
資產淨值		<u>782,369</u>	<u>704,207</u>
資本及儲備			
股本	11	146,667	146,667
儲備		<u>606,730</u>	<u>534,136</u>
本公司權益股東應佔權益總額		753,397	680,803
非控股權益		<u>28,972</u>	<u>23,404</u>
權益總額		<u>782,369</u>	<u>704,207</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」)頒布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布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2022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。

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

— 投資權益證券

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布的對國際財務報告準則進行的以下修訂：

國際會計準則第16號(修訂本)，物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項

國際會計準則第37號(修訂本)，撥備、或然負債及或然資產：虧損性合同－履行合同的成本

該等發展概無對本集團於本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。本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

## 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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合同收入</b>		
按收入確認時間劃分		
－ 於一段時間內確認的收入	1,537,886	1,203,305
－ 於某個時間點確認的收入	1,543	4,919
<b>其他來源的收入</b>		
－ 租金收入	27,735	16,360
	<u>1,567,164</u>	<u>1,224,584</u>
<b>按服務項目劃分</b>		
－ 物業管理服務	935,352	806,856
－ 非業主增值服務	310,911	144,791
－ 社區增值服務	320,901	272,937
	<u>1,567,164</u>	<u>1,224,584</u>

截至2022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20.3%（2021年：18.3%）。除北京城建集團外，本集團具有多元化的客戶群，但於截至2022年12月31日止年度彼等概無佔本集團收入的10%或以上（2021年：零）。

## 4 其他收入

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
投資物業的公允價值收益	2,480	1,650
出售物業、廠房及設備的損失淨額	(89)	–
增值稅(「增值稅」)進項稅額加計抵減	5,191	5,097
外匯收益／(虧損)淨額	4,863	(1,020)
其他	399	23
	<u>12,844</u>	<u>5,750</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2021年及2022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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行存款利息收入	22,245	16,397
應收關聯方款項利息收入	–	2,127
	<u>22,245</u>	<u>18,524</u>

### (b) 財務費用

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
界定福利責任的利息	2,100	2,199
租賃負債的利息	94	281
	<u>2,194</u>	<u>2,480</u>

(c) 員工成本

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	383,935	384,349
就界定福利退休計劃確認的開支	1,853	3,842
向界定供款退休計劃供款	42,444	39,721
	<u>428,232</u>	<u>427,912</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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
無形資產攤銷成本	1,349	488
折舊費用		
— 自有物業、廠房及設備	12,523	6,040
— 按成本列賬租作自用的其他物業	1,879	5,112
銀行費用	2,243	2,042
存貨成本	1,374	1,424
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損		
— 應收賬款	22,448	9,697
— 其他應收款項	(43)	—
核數師酬金		
— 審核服務	3,557	2,630
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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅 年內撥備	41,149	29,557
遞延稅項 暫時差額的產生及撥回	<u>(6,232)</u>	<u>(2,865)</u>
	<u><b>34,917</b></u>	<u><b>26,692</b></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>	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前盈利		<u><b>150,084</b></u>	<u><b>110,839</b></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>	37,521	27,710
中國優惠稅率的稅務影響	<i>(ii)</i>	(973)	(939)
不基於稅開支的稅務影響		108	19
免稅收益的稅務影響		(1,747)	(8)
其他		<u>8</u>	<u>(90)</u>
實際稅項開支		<u><b>34,917</b></u>	<u><b>26,692</b></u>

#### 附註：

- (i) 於截至2022年及2021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) 北京城建重慶物業管理有限公司（「重慶物業」）作為在西部地區設立的從事鼓勵類產業的企業，根據2021年財稅[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》按15%的優惠企業所得稅率納稅。於2022年，重慶物業已獲批為小型微利企業並於報告期內享有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股持有人應佔盈利人民幣114,260,000元(2021年：人民幣82,753,000元)及年內已發行普通股的加權平均數146,667,000股(2021年：115,224,000股)計算如下：

### 普通股的加權平均數

	2022年 千股	2021年 千股
於1月1日已發行普通股	146,667	110,000
發行普通股的影響	—	5,224
於12月31日的普通股加權平均數	<u>146,667</u>	<u>115,224</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(基於2020年12月22日本公司成立時已發行股份數目)。

每股攤薄盈利與每股基本盈利相若，因為本集團於截至2022年及2021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：

	2022年 人民幣千元	2021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21.75分(2021年：人民幣15.81分)	<u>31,900</u>	<u>23,188</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：

	2022年 人民幣千元	2021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15.81分(2021年：無)	<u>23,188</u>	<u>—</u>

## 9 預付款項、應收賬款及其他應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收賬款		
— 關聯方	206,548	114,900
— 第三方	<u>532,493</u>	<u>296,641</u>
	739,041	411,541
減：應收賬款撥備	<u>(84,030)</u>	<u>(61,582)</u>
	<u>655,011</u>	<u>349,959</u>
其他應收關聯方款項	1,988	2,274
應收股息	1,050	1,550
保證金	6,399	2,190
其他應收款項	4,842	9,797
減：其他應收款項撥備	<u>(1,030)</u>	<u>(1,073)</u>
	<u>13,249</u>	<u>14,738</u>
按攤銷成本計量的金融資產	668,260	364,697
預付款項		
— 關聯方	19,290	19,288
— 第三方	30,034	68,548
待抵扣增值稅進項稅額	<u>8,645</u>	<u>9,932</u>
	<u>726,229</u>	<u>462,465</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2022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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	445,399	248,649
1至2年	134,928	71,331
2至3年	58,265	16,620
3至4年	10,354	6,284
4至5年	2,418	3,123
5年以上	3,647	3,952
	<u>655,011</u>	<u>349,959</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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	61,582	51,885
已確認預期信貸虧損	<u>22,448</u>	<u>9,697</u>
於12月31日	<u>84,030</u>	<u>61,582</u>

## 10 應付賬款及其他應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付賬款		
— 關聯方	77,215	47,637
— 第三方	<u>369,441</u>	<u>181,040</u>
	<u>446,656</u>	<u>228,677</u>
應付關聯方款項 (附註(i))	48,518	25,323
應計工資及其他福利	21,303	21,338
其他應付稅項及收費	40,111	16,278
保證金 (附註(ii))	72,020	77,431
應付業主款項	1,589	14,378
代業主及租戶收款 (附註(iii))	72,254	58,847
應付房屋維修基金 (附註(iv))	214,229	216,332
應付物業開發商款項	3,812	13,812
其他應付款項及應計費用	<u>53,190</u>	<u>59,697</u>
	<u>527,026</u>	<u>503,436</u>
	<u><u>973,682</u></u>	<u><u>732,113</u></u>

### 附註：

- (i) 自2020年起，本集團代表北京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2022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（2021年：人民幣16,624,000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。



- (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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	362,842	200,715
1至2年	70,320	7,814
2至3年	246	3,611
3年以上	13,248	16,537
	<u>446,656</u>	<u>228,677</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2021年1月1日	110,000	110,000
於首次公開發售時發行普通股	36,667	36,667
	<u>146,667</u>	<u>146,667</u>
於2021年12月31日、2022年1月1日及2022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人民幣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44,688,000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

2023年3月15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：

本人欣然提呈本集團截至2022年12月31日止年度之全年業績。

2022年，在各位股東和社會各界朋友的大力支持下，作為在聯交所上市的省級國資物管企業，本集團管理團隊及全體員工奮勇搏擊、攻堅克難，克服經濟下行壓力加大和新冠疫情跌宕反覆的不利影響，在疫情應急保障和首都服務的任務中，出色地完成冬奧會、冬殘奧會、二十大的後勤服務，打贏了疫情防控攻堅戰，本集團各項經營指標實現穩步增長，展現了「召之即來、來之能戰、戰之必勝」的鐵軍精神，擦亮了「紅色管家」品牌。本集團在2022中國物業服務百強企業評選中位列第21名，榮獲中指院、克而瑞物管和中物研協頒發的「2022中國物業服務年度社會責任感企業」等稱號。

2022年，本集團的總收入約為人民幣1,567.2百萬元，同比增長約28.0%；本集團毛利約為人民幣347.3百萬元，同比增長27.4%；本集團淨利潤約為人民幣115.2百萬元，同比增長37.0%。截至2022年12月31日，本集團管理面積達到36.9百萬平方米，同比增長16.7%；簽約面積達到39.2百萬平方米，同比增長15.02%；在管項目共計226個，已進駐全國13個省、直轄市和自治區。實現科研院校、產業園區、劇院場館、地鐵場站、醫養公寓等業態的新突破。完成北京卓聯物業經營管理有限公司（「卓聯物業」）60%股權收購工作，進一步擴展了亞洲金融大廈等高端商業物管業態。合資合作工作持續推進，先後成立佳業旅文（海南）城市服務有限責任公司（「佳業旅文」）以及北京懷柔科學城物業服務有限公司（「懷柔科學城物業」）。加快推進信息化和數字化進程，建立服務平台「佳享薈」，實現線上線下融合發展。

2023年，本集團將繼續推進「經營規模化、管理智能化、發展網格化、服務品牌化」，將國企優勢、區域優勢、北京城建集團全產業鏈協同發展優勢有效轉化為市場競爭優勢。

**多措並舉推動規模化發展是公司的首要任務。**在區域選擇上，以京津冀為主戰場，加大區域密度；在項目選擇上，精選區域補強、業態補強的項目，樹立標桿示範項目；在拓展方式上，通過收併購、合資合作實現新區域突破和上下游產業鏈突破。加大對To C、To B、To G（客戶、企業、政府）三類業務格局的研究。重點培育「工程+服務」、城市空間運營、社區養老等新業務和新模式，加快形成新的經濟增長點。

持續提升物業服務品質是公司堅守的價值追求。以北京市打造全球數字經濟標桿城市建設為契機，從應用場景和智慧化結合的發展大趨勢上着手，通過科技賦能提升公司運營效率，讓物業服務兼具「智慧」和「溫度」。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」，增加企業品牌辨識度，為打造「全國知名的城市服務和美好生活服務供應商」戰略目標而不懈奮鬥。

最後，本人謹此衷心感謝本集團各位股東及業務夥伴的支持和信任，感謝管理團隊及全體僱員的堅守和奮進！

北京京城佳業物業股份有限公司  
董事長  
張偉澤

中國•北京  
2023年3月15日

## 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59.7%

截至2022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935.4百萬元，較2021年同期上升約15.9%，主要由於本集團在管物業項目和管理面積的增長。

下表載列於所示日期本集團按照項目來源劃分的合同管理面積的變化情況：

項目來源	2022年		截至12月31日止 2021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 %		
北京城建集團及其合營企業或聯營公司	22,416	57.2	21,427	62.9	989	4.6
第三方	16,779	42.8	12,651	37.1	4,128	32.6
合計	<u>39,195</u>	<u>100.0</u>	<u>34,078</u>	<u>100.0</u>	<u>5,117</u>	<u>15.0</u>

截至2022年12月31日，本集團合同管理面積合計約39.2百萬平方米，同比增長約15%，其中來自北京城建集團及其合營企業或聯營公司的項目合同管理面積約為22.4百萬平方米，來自第三方的項目合同管理面積約為16.8百萬平方米，來自第三方的合同管理面積同比增長約32.6%。

在投標方面，2022年全年共中標38個服務項目。實現新拓物管面積約5.3百萬平方米；新簽合同額年化約為人民幣350百萬元，新開闢三亞、長沙、廈門3個城市。

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					
	2022年		在管項目 數量 個	2021年		在管項目 數量 個
	在管面積 千平方米	%		在管面積 千平方米	%	
北京城建集團及其合營企業或聯營公司	20,153	54.6	134	18,762	59.3	124
第三方	16,727	45.4	92	12,875	40.7	66
<b>合計</b>	<b>36,880</b>	<b>100.0</b>	<b>226</b>	<b>31,637</b>	<b>100.0</b>	<b>190</b>

截至2022年12月31日，本集團在管面積約為36.9百萬平方米，其中來自北京城建集團及其合營企業或聯營公司的在管面積約為20.2百萬平方米，來自第三方在管面積約為16.7百萬平方米。

本集團持續推進多元化、多業態發展戰略，服務業態包括住宅、非住宅（商業、胡同、公共及其他物業）等，其中，截至2022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488.3百萬元，源自非住宅物業的管理服務收入約為人民幣447.1百萬元，總計約為人民幣935.4百萬元，較2021年同期增長約15.9%。

下表載列於所示期間或日期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：

物業類型	2022年					2021年				
	截至12月31日止年度		截至12月31日止			截至12月31日止年度		截至12月31日止		
	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	%	個	人民幣千元	%	千平方米	%	個	
住宅物業	488,293	52.2	24,285	65.8	141	430,415	53.3	22,109	69.9	125
非住宅物業	447,059	47.8	12,596	34.2	85	376,441	46.7	9,528	30.1	65
<b>總計</b>	<b>935,352</b>	<b>100.0</b>	<b>36,880</b>	<b>100.0</b>	<b>226</b>	<b>806,856</b>	<b>100.0</b>	<b>31,637</b>	<b>100.0</b>	<b>190</b>

本集團制定發布14個業態20項服務標準，2022年內在管項目全面實施物業服務品質提升行動，通過關注服務觸點、規範操作、客戶關係和關注持續保持，做到服務標準常態化落實，全面提升項目管理服務水平和運營效率，穩固服務品質。

針對住宅物業，本集團遵循專業化、親情化和人性化的物業服務理念，致力於和諧社區建設。截至2022年12月31日，本集團住宅物業的在管面積約為24.3百萬平方米，佔總在管面積約65.8%。源自住宅物業的管理服務收入約為人民幣488.3百萬元，較2021年12月31日增長約13.4%，佔本集團物業管理服務總收入的約52.2%。

針對商業物業，本集團依託多年的商業物業專業管理經驗和對客戶需求的深刻理解，不斷創新服務體驗，加速拓展市場化標桿項目。年內，通過收購卓聯物業，增加亞洲金融大廈、北投投資大廈、北投購物公園等高端商業業態。截至2022年12月31日，本集團商業物業的在管面積約為2.1百萬平方米，較2021年12月31日增長約62.5%。

針對公共及其他物業，本集團結合公建物業高標準、嚴要求和重安全的管理特點，提供一體化後勤保障服務方案。年內，實現了科研院校、產業園區、劇院場館、地鐵場站、醫養公寓等管理業態的新突破。北京城市副中心、軍隊營院均已實現百萬平方米管理規模。截至2022年12月31日，本集團在管公共及其他物業的項目數量為42個，較2021年12月31日增加15個，在管面積約3.9百萬平方米，同期增長約112.8%。

針對胡同物業，本集團在胡同物業管理領域經驗豐富。通過持續推動物業服務融入社區治理，充分彰顯了胡同特色。依託街巷物業服務範圍，適時推出院內環境提升、綠化美化、慰老服務、家政服務、鄰里互助等多元服務內容。與屬地政府攜手，建立社區養老服務驛站，實行「物業+養老」服務模式試點。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。

### 非業主增值服務：佔總收入約19.8%

本集團向非業主提供增值服務，包括(i)應急保障服務(2022年因疫情原因，接管多個疫情保障項目)；(ii)案場和樣板間管理和交付服務；(iii)租戶招攬及管理服務；(iv)工程運營及維護服務；(v)施工物業化及箱式房租賃(承接北京城建集團內外部施工現場的箱式房租賃和現場物業服務)；(vi)其他(包含景觀工程服務、初步規劃及設計諮詢服務)等。

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			
	2022年		2021年	
	人民幣 千元	收入佔比 %	人民幣 千元	收入佔比 %
應急保障服務	95,775	30.8	—	—
案場和樣板間管理和交付服務	63,922	20.6	57,472	39.7
租戶招攬及管理服務	44,360	14.3	54,190	37.4
工程運營及維護服務	38,339	12.3	—	—
施工物業化及箱式房租賃	38,114	12.3	—	—
其他	30,401	9.7	33,129	22.9
<b>總計</b>	<b>310,911</b>	<b>100.0</b>	<b>144,790</b>	<b>100.0</b>

截至2022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310.9百萬元，較2021年同期增長約114.7%，主要由於本集團服務的應急保障項目增加、案場和樣板間管理項目增長、工程運營及維護服務增長、施工物業化及箱式房租賃業務收入增長。

本集團承擔北京市多個新冠疫情防控應急建設項目的箱式房搭建、開荒保潔、後勤運維及餐飲服務等工作。積極投身5個方艙和隔離點的運維保障任務。累計接待集中隔離人員3萬餘人、患者2萬餘人，展現了國有企業責任擔當。

本集團案場服務以區域標桿項目為中心，圍繞高端服務類業務開展周邊項目輻射，深耕外部合作單位，2022年成功拓展項目9個，包括外部項目6個，其中2個養老項目，探索了高端養老管家服務領域。2022年深抓服務管理，獲得金鑰匙管理創新獎6S、「金鑰匙中國服務示範企業」稱號以及中國物業服務品牌價值研究成果鑑定書。在高端會務禮儀及酒店服務、養老高端管家服務上打開案場服務的新增收入點。持續專項服務升級，建立專業化、一體化、創新化、人性化的案場專項服務。

本集團通過發揮自身在服務領域的專業優勢，與北京城建集團在工程板塊進行業務聯動，借助北京城建集團在工程板塊的規模優勢，大力推廣施工現場物業化管理業務，為施工單位提供箱式房租賃服務，保安服務、保潔服務等施工現場基礎物業服務，促進北京城建集團全產業鏈協同發展。

### 社區增值服務：佔總收入約20.5%

本集團提供社區增值服務：包括(i)供熱服務；(ii)車位運營服務；(iii)餐飲服務；(iv)其他(包含物業租賃服務、家居裝修管理服務、房產經紀服務等)。

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			
	2022年		2021年	
	人民幣 千元	收入佔比 %	人民幣 千元	收入佔比 %
供熱服務	130,218	40.6	135,082	49.5
車位運營服務	56,752	17.7	61,987	22.7
餐飲服務	70,264	21.9	36,396	13.3
其他	63,667	19.8	39,472	14.5
<b>總計</b>	<b>320,901</b>	<b>100.0</b>	<b>272,937</b>	<b>100.0</b>

截至2022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320.9百萬元，較2021年同期增長約17.6%，主要由於餐飲服務業務增長、其他服務中維修服務的增長。

本集團目前負責北京地區10個供熱廠、30個管理項目的供熱運營服務，供熱面積約4.1百萬平方米。我們通過供熱設備設施維護更新、供熱管理智能調控等技術改造和科技應用，實現供熱服務節能高效，踐行國家生態環保理念。



本集團運營及管理在管項目物業車位，提供有針對性的秩序管理、經營、收費管理等運營方案。積極運用智能停車系統節省運營和人工成本，提高收費效率，實現降本增效。

本集團專業餐飲管理團隊在市場拓展方面繼續發力，拓展的20個項目主要集中在北京、新疆烏魯木齊等區域。新項目的接管彰顯了「通過現場贏得市場，通過品牌賦能獲取存量優質項目」的市場拓展方針初顯成效，工地領域和應急保障項目的接管體現了餐飲公司在集團協同發展中的優勢。在2022年的抗擊疫情工作中，餐飲團隊還積極響應上級號召，保質保量地完成了重點服務保障項目餐飲服務工作，詮釋了「團隊協作、責任擔當、迎難而上」的使命擔當。

## 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				
	2022年		2021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	935,352	59.7	806,856	65.9	16.0
非業主增值服務	310,911	19.8	144,791	11.8	114.7
社區增值服務	320,901	20.5	272,937	22.3	17.4
<b>合計</b>	<b>1,567,164</b>	<b>100.0</b>	<b>1,224,584</b>	<b>100.0</b>	<b>28.0</b>

截至2022年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣1,567.2百萬元（2021年：約人民幣1,224.6百萬元），較2021年同期增加約28.0%。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2022年12月31日止年度，本集團的營業成本約為人民幣1,219.9百萬元（2021年：約人民幣951.9百萬元），較2021年同期上升約28.2%。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。

## 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					
	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021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	198,897	57.3	21.3	175,190	64.2	21.7
非業主增值服務	100,406	28.9	32.3	52,837	19.4	36.5
社區增值服務	48,002	13.8	15.0	44,622	16.4	16.3
合計	<u>347,305</u>	<u>100.0</u>	<u>22.2</u>	<u>272,649</u>	<u>100.0</u>	<u>22.3</u>

截至2022年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣347.3百萬元，較2021年同期的約人民幣272.6百萬元增長約27.4%。本集團的毛利率約22.2%，較2021年同期22.3%基本持平。

截至2022年12月31日止年度，本集團源自提供物業管理服務的毛利率約為21.3%（2021年：21.7%），源自提供非業主增值服務的毛利率約為32.3%（2021年：約36.5%），源自提供社區增值服務的毛利率約為15.0%（2021年：約16.3%）。

## 行政開支

截至2022年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣198.0百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣163.9百萬元增加約20.8%，主要由於本集團業務發展專項諮詢費用較2021年同期有所增長。

## 其他收入

截至2022年12月31日止年度，本集團的其他收入約為人民幣12.8百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣5.8百萬元增加約120.7%。主要歸因於匯兌收益的影響。

## 年內溢利

截至2022年12月31日止年度，本集團年內溢利約為人民幣115.2百萬元，較2021年同期的約人民幣84.1百萬元增長約37.0%。本集團擁有人應佔年內溢利約為人民幣114.2百萬元，較2021年同期的約人民幣82.8百萬元增加約37.9%；淨利率約為7.4%，較2021年的約6.9%上升約0.5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)本集團於年內有效控制成本、費用增長。

## 流動資產及資本架構

本集團於截至2022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2022年12月31日，流動資產約為人民幣1,880.4百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣1,561.5百萬元增長約20.4%。於2022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（2021年12月31日：約1.5倍）。

截至2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,140.7百萬元，較於2021年12月31日約人民幣1,087.3百萬元增長約4.9%。

截至2022年12月31日，本集團的權益總額約為人民幣782.4百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣704.2百萬元增加了約人民幣78.2百萬元，增長約11.1%，主要是由於本年實現的利潤貢獻。

截至2022年12月31日，本集團的資產負債率約為64.1%，相比2021年12月31日的61.5%增加了約2.6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、租賃作自用的房地產、辦公室及其他設備。於2022年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣60.7百萬元，較於2021年12月31日約人民幣33.6百萬元，增加約人民幣27.1百萬元，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2022年12月31日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣107.7百萬元，較於2021年12月31日約人民幣105.2百萬元，增加約人民幣2.5百萬元，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

截至2022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726.2百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣462.5百萬元增加約人民幣263.7百萬元，主要是本集團業務規模持續擴張的同時應收賬款有所增加。

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2021年12月31日的約人民幣14.7百萬元減少至截至2022年12月31日的約人民幣13.2百萬元。

## 應付賬款及其他應付款項

截至2022年12月31日，應付賬款及其他應付款項約為人民幣973.7百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣732.1百萬元增加人民幣241.6百萬元，主要是隨着業務規模擴張導致應付供應商款項的增加。

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2021年12月31日及2022年12月31日的其他應付款項分別約為人民幣503.4百萬元及人民幣527.0百萬元。

## 資本開支

我們的資本開支由截至2021年12月31日止年度的約為人民幣16.3百萬元增加至截至2022年12月31日止年度的約為人民幣36.0百萬元。我們的資本開支主要用於購買辦公設備，箱式房及軟件。

## 借款

於2022年12月31日，本集團概無借款或銀行貸款。

## 資產抵押

於2022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2022年12月31日止年度無重大投資、重大收購及出售。但本集團有以下收購和投資事項。

於2022年4月29日，本公司訂立收購卓聯物業股權轉讓協議，以代價人民幣7.8百萬元收購卓聯物業60%的股權。本次收購已在報告期內完成，卓聯物業成為本公司之附屬公司，其財務業績併入本集團的綜合財務報表範圍。詳情請參閱本公司日期為2022年4月29日之公告。

於2022年5月11日，本公司與三亞旅文集團商業運營管理有限公司訂立發起人協議以成立合資公司佳業旅文，註冊資金為人民幣10.0百萬元，其中本公司以貨幣出資人民幣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2022年5月11日之公告。

於2022年12月9日，本公司與北京懷柔科學城建設發展有限公司成立合資公司懷柔科學城物業，註冊資本為人民幣30.0百萬元，其中本公司將以貨幣出資人民幣12.0百萬元以持有合資公司40%的股權。

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，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（「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（「所得款項淨額」）約為246.91百萬港元。

截至2022年12月31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。

於2022年12月31日，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 百萬港元	截至	截至	截至	悉數動用餘下所得款項的預期時間表
			2022年1月1日尚未動用的金額 百萬港元	2022年12月31日止年度實際使用的所得款項 百萬港元	2022年12月31日尚未動用的金額 百萬港元	
戰略投資及收購	60%	148.15	148.15	9.33	138.82	2024年12月31日或之前
發展增值服務	25%	61.73	61.73	13.77	47.96	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	13.77	23.27	2024年12月31日或之前
— 發展多元化社區增值服務	10%	24.69	24.69	—	24.69	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	24.69	4.60	20.09	2024年12月31日或之前
— 升級內部操作系統	4%	9.88	9.88	4.60	5.28	2024年12月31日或之前
— 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	7.41	—	7.41	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	12.35	—	不適用
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>246.91</b>	<b>246.91</b>	<b>40.05</b>	<b>206.86</b>	

## 或然負債

於2022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。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。

## 報告期後事項

除本公告所披露外，本集團於2022年12月31日後並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。

## 僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團有2,085名僱員（於2021年12月31日：2,051名僱員）。截至2022年12月31日止年度，總員工成本約為人民幣428.2百萬元（於2021年12月31日：約人民幣427.9百萬元）。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。

## 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」）附錄十四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。截至2022年12月31日止年度，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2022年12月31日止年度年報中的企業管治報告。

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，彼等於截至2022年12月31日止年度一直遵守標準守則。

## 購買、出售或購回本公司上市證券

截至2022年12月31日止年度，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

根據已公布資料及據董事所知，截至2022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2022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本集團於2022年12月31日的綜合財務狀況表、截至2022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布的香港審計準則、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2022年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.2175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2023年5月12日(星期五)召開的本公司股東周年大會(「**2022年度股東周年大會**」)上批准，有關股息預計將於2023年6月16日(星期五)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布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。

## 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。

H股個人股東為香港、澳門居民及其他與中國訂立10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立低於10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。倘該等股東要求退還超出稅收協議項下應繳個人所得稅的金額，本公司可根據相關稅收協議代為辦理享受有關稅收協議待遇的申請，但股東須及時根據《非居民納稅人享受稅收協議待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2015年第60號)及相關稅收協議的要求提供相關文件和資訊。經主管稅務機關審核批准後，本公司將協助對多扣繳稅款予以退還。

H股個人股東為與中國訂立高於10%但低於20%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按該等稅收協議規定的適用稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立20%稅率稅收協議或未與中國訂立任何稅收協議的國家或地區及其他情況的居民，本公司將按20%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

**股東務須向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置H股所涉及的中國、香港及其他稅務影響的意見。**

## **2022年度股東周年大會**

2022年度股東周年大會將於2023年5月12日(星期五)召開。2022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](http://www.bcjps.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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2022年度股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年5月9日(星期二)至2023年5月12日(星期五)(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2022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2023年5月8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(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A座8層(就內資股股東而言)，以供登記。於2023年5月12日(星期五)名列本公司股東名冊的股東有權出席2022年度股東周年大會並於會上投票。

為釐定股東享有建議末期股息的資格，本公司將於2023年5月18日（星期四）至2023年5月25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2023年5月17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，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A座8層（就內資股股東而言），以供登記。於2023年5月25日（星期四）名列本公司股東名冊的股東有權領取上述末期股息。

## 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](http://www.bcjps.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊載。本公司截至2022年12月31日止年度報告（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 • 北京，2023年3月15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，非執行董事蔣鑫女士、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。