

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)

**須予披露及關連交易
關於城建興發加油站搬遷騰退補償事宜**

騰退補償事宜

董事會欣然宣佈，於2026年3月27日，本公司、城建置業(本公司之全資附屬公司)與海城興泰(作為實施單位／搬遷人)等訂立搬遷補償協議，據此，海城興泰同意就興發加油站的經營權終止及其地上建築物、構築物及設備等的搬遷騰退損失通過貨幣補償方式予以補償，而本集團將就此獲分配的搬遷騰退補償款合共人民幣5,781萬元。

上市規則涵義

由於上市規則第14.07條項下一項或多項適用於搬遷補償協議項下將予本集團作出之補償款的百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則第14章，搬遷補償協議項下擬進行之交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

於本公告日期，城建集團為本公司的最終控股股東，因而城建集團及其聯繫人(包括海城興泰)根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士。因此，搬遷補償協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。由於搬遷補償協議項下將予本集團作出之補償款的一項或多項適用百分比率超過5%，故搬遷補償協議項下擬進行之交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東會，供獨立股東考慮並酌情批准訂立搬遷補償協議。城建集團及其聯繫人將於股東會上就上述事項之相關議案放棄投票。

由於本公司需要更多時間編製及落實將載於通函中的若干資料，一份通函，載有(其中包括)(i)訂立搬遷補償協議的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問向獨立董事委員會和獨立股東發出之函件；(iii)獨立董事委員會向獨立股東發出之函件；(iv)上市規則項下所需的其他資料；及(v)股東會通告，預期將於2026年4月29日或之前寄發予股東。

一、緒言

董事會欣然宣佈，於2026年3月27日，本公司、城建置業(本公司之全資附屬公司)與海城興泰(作為實施單位／搬遷人)等訂立搬遷補償協議，據此，海城興泰同意就興發加油站的經營權終止及其地上建築物、構築物及設備等的搬遷通過貨幣補償方式予以補償，而本集團將就此獲分配的搬遷騰退補償款合共人民幣5,781萬元。

二、與本集團有關的搬遷騰退補償事宜

為落實中國北京市海淀區區委、區政府關於城中村改造項目的統一規劃，北京市海淀區政府於2025年6月指定海城興泰，負責包括城建置業下屬興發加油站營業區域在內的相關搬遷騰退工作。興發加油站所在地的經營及其地上建築物、構築物及設備等將因此面臨終止和搬遷騰退。有關興發加油站的詳情，請參閱本公告「六、有關訂約方及標的加油站的資料－本集團及興發加油站」一節。

根據搬遷補償協議的條款，海城興泰同意就(其中包括)興發加油站的經營權終止及其地上建築物、構築物及設備等構建資產搬遷騰退損失通過貨幣補償方式予以補償，而本集團(即本公司及城建置業)因興發加油站的搬遷騰退可以從海城興泰獲分配的搬遷騰退補償款，合共人民幣5,781萬元(「補償款」)。

補償款由各訂約方經公平磋商後釐定，其中經參考本集團委託獨立第三方估值師出具估值基準日為2025年6月3日的估值諮詢報告，對興發加油站經營權、加油站建築物、構築物及設備搬遷騰退損失進行評估，評估損失值共計人民幣5,781萬元。有關上述估值報告的進一步資料(包括估值方法、假設及關鍵輸入數據)將於將寄發予股東有關搬遷補償協議的通函中披露。

三、搬遷補償協議

搬遷補償協議之主要條款及其項下本集團擬進行的交易載列如下：

日期

2026年3月27日

訂約方

- (1) 海城興泰（實施單位／搬遷人）；
- (2) 城建集團；
- (3) 城建五建設；
- (4) 本公司；及
- (5) 城建置業

補償款及支付安排

海城興泰應通過下列的安排向本集團（即本公司及城建置業）支付補償款，合共人民幣5,781萬元：

- (a) 第一次支付：在搬遷補償協議生效且同時滿足第一次支付的若干條件（包括被搬遷騰退人按照協議約定期間完成其在搬遷範圍內所使用的全部房屋騰空，並交付給海城興泰或其指定的拆除公司等條件）後的20日內，由海城興泰向本集團支付補償款總額的80%，合共人民幣4,624.8萬元。其中，向本公司第一次支付的款項為人民幣1,189.6萬元，向城建置業支付的款項為人民幣3,435.2萬元。

(b) 第二次支付：在搬遷補償協議生效且同時滿足第二次支付的若干條件（包括本公司、城建置業完成搬遷房屋的交付，且符合進度、安全及維穩等要求，並獲得海城興泰認可，被搬遷房屋所在地塊全部搬遷完畢並已達到場乾地淨等條件）後的20日內，由海城興泰向本集團支付補償款總額剩下的20%，合共人民幣1,156.2萬元。其中，向本公司支付的款項為人民幣297.4萬元，向城建置業支付的款項為人民幣858.8萬元。如城建集團、城建五建設未向海城興泰出具證明文件，或本公司、城建置業未按照城建集團要求完成進度、安全維穩工作，則由城建集團向海城興泰出具申請，將應支付給本集團的第二次支付款項向城建集團進行支付，申請中載明的款項自補償款中予以扣除。

海城興泰通過銀行轉賬的方式將搬遷補償協議約定的補償款轉至本公司及城建置業的指定銀行賬號。

交付及移交

搬遷補償協議簽訂後，被搬遷人應當自擔費用並及時、自行成就被搬遷房屋交付條件，其中，相關被搬遷房屋（包括興發加油站所在地）在移交時已騰空，且其永久性建築物、臨時建築物、構築物及附屬物等均保持其功能與原狀。

被搬遷人應在各方同意的指定時間前騰空被搬遷房屋，並將騰空的房屋移交海城興泰或其指定的拆除公司，與海城興泰或其指定的拆除公司共同辦理交接手續。

先決條件

搬遷補償協議自各訂約方的法定代表人或授權簽署人簽字並加蓋各方公章或合同章之日起訂立，並待本集團獲得所有必要的批准及／或完成相關法律法規要求的必要程序（包括根據上市規則，本公司需在股東會上就搬遷補償協議項下擬進行之交易取得獨立股東批准後）後，方告生效。

四、訂立搬遷補償協議之理由及裨益

此次訂立搬遷補償協議，約定搬遷補償方式、搬遷騰退時限、條件及違約責任等核心事項，既能確保搬遷騰退工作依法依規、平穩有序推進，積極配合落實北京市新總規要求及海淀區區委、區政府關於城中村改造項目的統一規劃，推動城市高質量發展，又能釐清各方責任、義務邊界，降低法律與履約風險，實現合規搬遷，切實維護公司及全體股東合法權益。

鑒於上述理由及裨益，董事（獨立非執行董事除外，彼等將在考慮獨立財務顧問的建議後發表意見）認為搬遷補償協議的條款及條件乃經公平磋商後釐定，且於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，有關條款亦屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

概無董事於上述協議及其項下的交易中擁有任何重大權益。然而，由於蔣鑫女士、毛磊先生及李作揚先生（均為董事）各自於城建集團或其聯繫人中任職，彼等已就有關上述交易的董事會決議案放棄投票。

五、搬遷補償協議項下擬進行交易的財務影響及所得款項用途

本集團預期自搬遷補償協議項下擬進行交易錄得未經審核淨收益約人民幣4,817.14萬元。此乃搬遷補償協議項下本集團將收取的補償款總額人民幣5,781萬元減去該等被搬遷騰退構建資產評估值人民幣363.86萬元及與搬遷騰退事項有關的預計直接開支約人民幣600萬元而估算。上述估計淨收益並無計及任何中國企業所得稅。收益的實際金額取決於完成日期的被搬遷騰退構建資產評估值、就搬遷騰退事項將產生的實際直接成本及開支（如法律及專業費用）及最終中國稅項，並須經本集團核數師的審閱及審核後方能確定，故可能與上述金額有所出入。

本集團擬將補償款作為本集團的一般營運資金。

六、有關訂約方及標的加油站的資料

本集團及興發加油站

本公司為於中國註冊成立的股份有限公司，其H股在香港聯交所上市（股份代號：2210）。本集團主要在中國提供物業管理及相關服務，擁有三項主要業務板塊，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

城建置業為本公司的直接全資附屬公司，為於中國註冊成立的有限責任公司，其主營業務為物業管理、機動車公共停車場服務、資產管理、會議服務、餐飲管理、出租辦公用房、房地產經紀及出租商業用房。

興發加油站為本公司的間接全資附屬公司，由城建置業全資持有，為於中國註冊成立的有限責任公司，其主營業務為成品油零售、煙草製品零售、食品銷售、酒類經營、洗車服務及日用百貨銷售。

興發加油站所在地位於北京市海淀區西三旗城建五倉庫，總佔地1,788.94平方米，建築物及構建築面積360.02平方米，加油站內設雙層防滲油罐、4台4槍稅控加油機，其他設備主要為加油站用設備、辦公設備等。興發加油站於2025年取得成品油零售經營批准證書，有效期至2027年9月18日。截至本公告日期，興發加油站所在地為出租狀態，租期為2023年9月19日至2027年9月18日。截至2024年12月31日止及2025年12月31日止兩個年度，相關被搬遷騰退資產所產生的未經審計租賃收入約為人民幣363萬元及人民幣368萬元。

城建集團

於本公告日期，城建集團為本公司的最終控股股東，其直接及間接持有本公司74.15%的已發行股份，其中，城建集團直接持有本公司26.44%的股份，並通過城建發展及住總集團（均為城建集團的附屬公司）分別間接持有本公司33.47%及14.24%的股份。城建集團為隸屬於北京市人民政府的國有全資企業，主要從事授權進行國有資產經營管理、承擔各類型工業、能源、交通、民用、市政工程建设項目總承包、承包境外工程項目及房地產開發以及其他業務。

城建五建設為城建集團的直接全資附屬公司，為於中國註冊成立的有限責任公司，其主營業務為建築工程、市政公用工程施工總承包，涵蓋地基基礎、裝修裝飾、鋼結構、機電安裝等專業承包及相關工程服務。

海城興泰

海城興泰為一家於中國註冊成立的有限責任公司，其由北京城建房地產開發有限公司（城建集團的全資附屬公司）持有49.00%，其餘由北京海開城市更新建設發展有限責任公司持有（其實益擁有人為北京市海淀區人民政府國有資產監督管理委員會），其為獨立第三方。海城興泰的主營業務為從事房地產開發經營、城市更新項目實施、建設工程施工、工程項目管理、土地整治、市政工程及房地產相關配套服務等。

七、上市規則涵義

由於上市規則第14.07條項下一項或多項適用於搬遷補償協議項下將予本集團作出之補償款的百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則第14章，搬遷補償協議項下擬進行之交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

於本公告日期，城建集團為本公司的最終控股股東，因而城建集團及其聯繫人（包括海城興泰）根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士。因此，搬遷補償協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。由於搬遷補償協議項下將予本集團作出之補償款的一項或多項適用百分比率超過5%，故搬遷補償協議項下擬進行之交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准規定。

八、一般事項

本公司將召開股東會，供獨立股東考慮並酌情批准訂立搬遷補償協議。城建集團及其聯繫人將於股東會上就上述事項之相關議案放棄投票。

本公司將成立全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以審議訂立搬遷補償協議，並向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

由於本公司需要更多時間編製及落實將載於通函中的若干資料，一份通函，載有（其中包括）(i)訂立搬遷補償協議的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問向獨立董事委員會和獨立股東發出之函件；(iii)獨立董事委員會向獨立股東發出之函件；(iv)上市規則項下所需的其他資料；及(v)股東會通告，預期將於2026年4月29日或之前寄發予股東。

九、釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下含義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「住總集團」	指	北京住總集團有限責任公司，於中國註冊成立的有限公司並為本公司的控股股東
「城建集團」	指	北京城建集團有限責任公司，於中國註冊成立的有限公司並為本公司的控股股東，於本公告日期直接及間接持有本公司已發行總股本約74.15%的股份

「城建發展」	指	北京城建投資發展股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其股份在上海證券交易所上市（股份代碼：600266），並為本公司的控股股東
「城建置業」	指	北京城建置業有限公司
「城建五建設」	指	北京城建五建設集團有限公司
「本公司」	指	北京京城佳業物業股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其H股在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東會」	指	本公司將予舉行的股東會，以考慮及酌情批准（其中包括）有關搬遷補償協議的議案
「本集團」	指	本公司及其附屬公司（包括城建置業）
「香港」	指	中國香港特別行政區
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，有關股份於聯交所上市及買賣
「獨立董事委員會」	指	就搬遷補償協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立的獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事（即程鵬先生、孔偉平先生及江智武先生）
「獨立財務顧問」	指	就搬遷補償協議項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而委任的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於股東會上提呈以批准搬遷補償協議項下擬進行之交易放棄投票之股東（即除城建集團及其聯繫人外的股東）
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知，全悉及確信，根據上市規則，並非本公司關連人士，且獨立於本公司及其關連人士的第三方之任何個人或公司及彼等各自的最終實益擁有人

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，為本公告之目的，不包括香港、澳門特別行政區和台灣地區
「搬遷補償協議」	指	海城興泰、城建集團、城建五建設、本公司及城建置業於2026年3月27日訂立之搬遷補償協議
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股份」	指	本公司的內資股及H股
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「標的加油站」或 「興發加油站」	指	北京城建興發加油站有限公司
「%」	指	百分比

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
2026年3月27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。