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

2026 中期報告 INTERIM REPORT

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	22
五、審閱報告	25
六、未經審核中期財務報告附註	33

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%。

京城佳業及其附屬公司(「**本集團**」或「**我們**」)擁有物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務三大主要業務板塊，積極發展「科教文衛體」服務業態。截至2026年6月30日止，本集團已經進駐全國13個省市、自治區，在管物業面積達48.0百萬平方米，經營業務多元化，包括行政辦公、高校後勤、文體場館、醫院物業、軍隊營區、交通場站、高端商寫、住宅物業等。除基礎業務外，增值業務涵蓋租戶招攬及管理、供暖運營、工程運維、案場服務、餐飲服務、美居服務和社區養老等。

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」。2026年，京城佳業位列中國物業服務百強企業第15名，先後榮獲中指院和中物智庫頒發的「2026中國國有物業服務優秀企業」、「2026中國教育物業服務優秀企業」、「2026中國醫院物業服務優秀企業」、「2026中國物業服務質量領先企業」、「2026中國IFM服務優秀企業」、「2026中國物業服務年度社會責任感企業」、「2026中國物業國有企業百強第11名」、「2026中國物業服務綜合實力百強企業」、「2026中國物業管理行業上市物企20強」等榮譽。

本集團積極融入國家發展戰略，朝着區域深耕型、特色服務型的發展方向，致力於服務更有溫度、發展更有質量、治理更有水平、股東更有價值感、員工更有獲得感、為打造「首都領先、全國知名的城市運營和美好生活服務供應商」願景目標不懈奮鬥，為建設新時代美好生活貢獻力量！

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

非執行董事

蔣鑫女士
毛磊先生
李作揚先生

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
孔偉平先生
李作揚先生

聯席公司秘書

陳爽先生
梁頴嫻女士

授權代表

張偉澤先生
梁頴嫻女士

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
中倫律師事務所有限法律責任合夥
香港中環康樂廣場1號怡和大廈4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
中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈A座1層

註冊辦事處

中國北京市東城區東總布胡同5號8幢503室

總部及中國主要營業地點

中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈B座11層

香港主要營業地點

香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1920室

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
（自2026年4月30日起停止使用）
jps.bucg.com
（於2026年3月27日正式生效）

聯交所股份代號

02210

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
收入(人民幣百萬元)	**1,207.6**	1,045.1
毛利(人民幣百萬元)	**170.5**	160.2
毛利率	**14.1%**	15.3%
期內溢利(人民幣百萬元)	**26.5**	24.4
淨利率	**2.2%**	2.3%
本公司擁有人應佔期內溢利(人民幣百萬元)	**27.3**	22.6
每股基本盈利(人民幣元)	**0.19**	0.15

截至2026年6月30日止六個月(「**報告期**」),本集團總收入約為人民幣1,207.6百萬元,較2025年同期約為人民幣1,045.1百萬元增長15.6%。

截至2026年6月30日止六個月,本集團毛利約為人民幣170.5百萬元,較2025年同期約為人民幣160.2百萬元增長約6.4%。

截至2026年6月30日止六個月,本集團期內溢利約為人民幣26.5百萬元,較2025年同期約為人民幣24.4百萬元增長約8.6%。

截至2026年6月30日,本集團管理面積約48.0百萬平方米,較截至2025年6月30日約47.4百萬平方米增長約1.3%。

三、管理層討論及分析

業務回顧

報告期內，本集團迎難而上，搶抓機遇，加大市場拓展力度，優化業務佈局，總收入約人民幣1,207.6百萬元，同比增長約15.6%。其中，物業管理服務收入約人民幣839.9百萬元，佔總收入約69.5%；非業主增值服務收入約人民幣166.5百萬元，佔總收入約13.8%；社區增值服務收入約人民幣201.2百萬元，佔總收入約16.7%，經營結構進一步優化。本集團堅定向高校後勤、醫院物業、交通場站、政務辦公及企業總部等業態發展，競爭優勢穩步提升。本集團採取退出低效項目，催收應收賬款，提高箱式房出租率，大力發展資產運營業務等提質增效措施，持續提升服務質量和客戶滿意度，品牌效應日益凸顯。

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69.5%

於報告期內，本集團源自物業管理服務的收入約人民幣839.9百萬元，較2025年同期上升約12.6%，主要由於本集團在管面積的增長。

下表載列於所示日期本集團按照項目來源劃分的在管面積及在管項目數量明細：

	截至6月30日止					
	2026年			2025年		
項目來源	**在管面積**		**在管項目數量**	在管面積		在管項目數量
	千平方米	**%**	**個**	千平方米	%	個
北京城建集團及其合營企業或聯營公司	**23,293**	**48.5**	**146**	22,478	47.5	140
第三方	**24,696**	**51.5**	**133**	24,887	52.5	149
合計	**47,989**	**100.0**	**279**	47,365	100.0	289

於報告期末，本集團在管項目面積約為48.0百萬平方米，較去年同期增長約1.3%，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23.3百萬平方米，較去年同期增長約3.6%，來自第三方在管項目面積約為24.7百萬平方米，較去年同期下降約0.8%。本集團堅持以高質量發展為主線，積極拓展優質項目，上半年在公建領域有所突破，新增中國戲曲學院、東直門航空服務樓等項目。對虧損低效項目進行梳理，適時退出十餘處虧損潛虧項目，保持了管理面積的穩步增長。

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：

	2026年					2025年				
	截至2026年6月30日止六個月		**截至2026年6月30日**			截至2025年6月30日止六個月		截至2025年6月30日		
項目類型	**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	**334,433**	**39.8**	**28,496**	**59.4**	**157**	303,865	40.8	28,333	59.8	158
非住宅物業	**505,427**	**60.2**	**19,493**	**40.6**	**122**	441,762	59.2	19,032	40.2	131
總計	**839,860**	**100.0**	**47,989**	**100.0**	**279**	745,627	100.0	47,365	100.0	289

於報告期末，本集團住宅物業在管項目面積約為28.5百萬平方米，同比增長了0.6%，佔總在管面積約59.4%。於報告期內，源自住宅物業的管理服務收入約為人民幣334.4百萬元，同比增長約10.1%，佔物業管理服務總收入約39.8%。

於報告期末，本集團非住宅物業的在管項目面積約為19.5百萬平方米，同比增長約2.4%，佔總在管面積約40.6%。於報告期內，源自非住宅物業的管理服務收入約為人民幣505.4百萬元，同比增長約14.4%，佔物業管理服務總收入約60.2%，主要由於本集團市場競爭力逐漸增強，新增非住宅物業項目收入佔比較大，業態佈局調整效果逐漸顯現。

三、管理層討論及分析

在市場營銷新拓業務方面，2026年上半年，本集團新簽面積約1.6百萬平方米；新簽合同額約為人民幣348.5百萬元，同比增長約8.0%。新增全委物業項目11個，其中來自第三方項目10個，佔比約90.9%。本集團堅持高質量營銷，重點拓展大型優質項目。一是中標北京城市副中心綜合交通樞紐（北京通州站）；二是文體設施項目中標國家體育場設施設備運維、國家速滑館運維服務，成為服務雙奧場館的唯一物業供應商；三是高校物業服務市場份額持續擴大，新增中國戲曲學院和北大醫學部懷密醫學中心；四是企業總部及政府機關辦公樓市場保持優勢，新增國家油氣管網總部辦公區和北京化工集團總部辦公區物業服務，中標北京市參事室及北京市農業農村局各區辦公樓。

在服務質量與客戶滿意度方面，本集團以「體系貫通、數字升級、規劃落地、生態構建」為核心，提升服務規範化、流程化、精細化、品牌化，推動品質管理從「標準化」向「智慧化」深度轉型。報告期內，本集團在中國物業服務百強企業排名躍升至第15位，並接連斬獲教育物業、醫院物業、綜合設施設備運維（IFM）服務、滿意度領先、社會責任及國有物業服務優秀企業等多項行業榮譽。在管的築華年項目入選住房和城鄉建設部「美好家園」典型案例；城建大廈項目連續三年獲評「轄區高品質樓宇」；積水潭醫院項目獲評「行業優質醫療物業標桿」。本集團先後收到重要客戶感謝信、錦旗及各類獎項，受到業主與合作客戶廣泛認可。

三、管理層討論及分析

在經營管理與業績提升方面，本集團持續做實做深精益運營體系，全面落地三級經營管理機制，項目層面按月開展經營盤點，子公司層面按季組織經營分析，集團層面按月跟進重點任務進度、每半年開展一次綜合盤點，形成「月盤點、季分析、半年統籌」的閉環管理模式。本集團開展重大項目全流程管控，進行17次現場督導，系統覆蓋預算、合規、安全及回款等核心模塊，形成一批可複製的管理標桿。項目前期策劃與審核把關率100%，築牢經營風險前置防控防線。本集團通過降本、催收、區域統籌等治理路徑推動部分虧損項目有效減虧，5個低效項目平穩退出，經營質量穩步改善。本集團深化集採體系改革，健全供應商准入與管理機制，採購流程線上化，以智能化手段強化陽光採購與廉潔風險防控，供應鏈韌性與合規水平持續提升。本集團推動收支全流程100%線上化，實現業務、財務數據同源共享與動態校驗，強化過程管控與風險預警能力，保障經營合規與數據真實。

在數字化建設與內部管控方面，本集團縱深推進數字化轉型，堅持以科技創新賦能管理提效與服務升級，將數字化轉型作為提升管理效能與服務品質的關鍵引擎，上半年聚焦業財一體化平台、業主服務平台、智慧停車系統三大方向取得突破性進展。在內部管理方面，實現業務財務數據同源與智能校驗，業財協同由「搭建」加速轉向「精耕」，集團管控能力持續增強。在業主服務方面，「佳享薈」平台深度打通停車管控系統，全新上線停車服務板塊。圍繞業主日常停車與騎手通行兩大高頻場景，拓展多項便民功能。本集團進一步健全「線上+線下」雙觸點服務體系，實現停車業務線上辦理、人員通行高效管控，切實提升業主辦事便捷度，園區通行流轉效率同步優化，業主整體滿意度得到顯著提升。

三、管理層討論及分析

非業主增值服務 – 佔總收入約13.8%

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)資產運營管理服務；(iii)案場和樣板間管理和交付服務；及(iv)專項服務。

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：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
服務類型	**收入**	**收入佔比**	收入	收入佔比
	人民幣千元	**%**	人民幣千元	%
工程運營及維護服務	**36,921**	**22.2**	43,577	35.5
資產運營管理服務	**33,884**	**20.3**	16,754	13.6
案場和樣板間管理和交付服務	**22,406**	**13.5**	26,383	21.5
專項服務	**73,305**	**44.0**	36,122	29.4
總計	**166,516**	**100.0**	122,836	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166.5百萬元，同比增長約35.6%。報告期內，受益於專項服務及資產管理業務的顯著增長，非業主增值服務收入實現大幅提升。本集團深入挖掘高潛力細分市場，推動專項服務垂直化發展，同時加速資產管理業務佈局，優化資源配置，提升運營效率。進一步鞏固了本集團的市場競爭力和創造可持續長期價值的盈利能力。

工程運營及維護服務：本集團在報告期內源自工程運營及維護服務的收入約為人民幣36.9百萬元，佔非業主增值服務收入約22.2%，同比下降約15.3%，主要由於報告期內大型工程改造項目減少。依托對客戶需求的持續跟蹤，本集團逐步形成覆蓋多種物業業態的精細化工程改造管理能力。針對商寫樓宇、醫院、學校、政府機關等不同場景的差異化訴求，建立了分場景的維修施工標準，持續聚焦供配電、給排水、暖通空調等核心系統管理效能提升，為客戶提供穩定可靠的運維保障，助力物業資產保值增值。

資產運營管理服務：本集團在報告期內源自資產運營管理服務的收入約為人民幣33.9百萬元，佔非業主增值服務收入約20.3%，同比增長約102.2%。運營面積約45萬平方米，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。在寫字樓市場持續低迷的形勢下，本集團通過對樓宇全生命周期的管理，持續為客戶提供豐富的樓宇服務，建立樓宇生態鏈，在管項目平均出租率穩步提升，較2025年同期提升5.95個百分點。

案場和樣板間管理和交付服務：本集團在報告期內源自案場和樣板間管理和交付服務的收入約為人民幣22.4百萬元，佔非業主增值服務收入約13.5%。在管項目佈局覆蓋北京、上海、三亞、保定、重慶5個城市，新承接龍樾海序、龍樾璟序等案場服務項目。面對增量不足的局面，本集團重點推進《案場服務手冊SOP 3.0》落地執行，採取「深耕存量、以質取勝」策略，重點提升現有項目服務品質和客戶黏性，通過優質服務爭取合同續約，穩住基本盤。

三、管理層討論及分析

專項服務：本集團在報告期內源自專項服務的收入約為人民幣73.3百萬元，佔非業主增值服務收入約44.0%，同比增長約102.9%，主要得益於本集團在交通場站、辦公樓宇等業態專項保潔服務的拓展。報告期內專項保潔、保安服務新增收入約為人民幣50.6百萬元，服務北京、重慶等省市地區近40個項目。本集團持續優化專項保潔服務標準與作業流程，針對不同業態場景制定差異化服務方案，提升服務專業化水平；通過資源聚焦與能力深耕，進一步鞏固在專項服務領域的市場地位。

社區增值服務 – 佔總收入約16.7%

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：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
服務類型	**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	**80,395**	**40.0**	76,625	43.4
餐飲服務	**39,513**	**19.6**	37,965	21.5
車位運營服務	**37,619**	**18.7**	35,476	20.1
其他服務	**43,702**	**21.7**	26,558	15.0
總計	**201,229**	**100.0**	176,624	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201.2百萬元，較去年同期增長約13.9%，本集團持續深化多元業務佈局，報告期內供熱、車位運營及餐飲服務業務均實現穩步提升。

供熱服務：本集團在報告期內實現收入約人民幣80.4百萬元，佔社區增值服務約40.0%，同比增長約4.9%，主要源於新增部隊營房、住宅區等業態供暖服務項目。於報告期內，本集團共承擔40餘個項目的供熱運營服務，總供熱面積超5.5百萬平方米，服務網絡覆蓋北京市朝陽區、海淀區、昌平區、房山區、大興區及豐台區等區域，服務客群涵蓋居民社區、商業綜合體、教育機構、部隊營區及家屬院等多元業態，供熱用戶近4.2萬戶。本集團通過深化設備全周期維護、推進技術迭代升級及優化運營管理體系，穩步提升總供熱保障能力，降低成本，實現「安全零事故、運行高穩定、服務響應快、能耗精細控」。

餐飲服務：本集團在報告期內實現收入約人民幣39.5百萬元，佔社區增值服務約19.6%，較去年同期增長約4.1%，成功中標北京環衛集團、香山公園、中國工商銀行業務研發中心等項目，在管餐飲服務項目共32個。本集團以顧客需求為導向，以精益求精為準則，緊抓食品安全底線，量身定制「物業服務+餐飲服務」整合運營服務方案，實現餐飲與物業服務的雙向賦能、協同增效。同時，本集團專業餐飲公司持續進行供應鏈管理體系優化，採取招標入圍與按月比選相結合的雙重控價模式，促進供應商良性競爭以壓降採購成本，豐富供應商資源庫。

三、管理層討論及分析

車位運營服務：在報告期內，車位運營服務實現收入約為人民幣37.6百萬元，佔社區增值服務約18.7%，同比增長約6.0%。在立足於國有資產保值增值經營要求下，針對本集團管轄範圍內停車場開展全方位摸排研判，自主研發車場智慧管控平台及智能終端設施。本集團將逐步統一服務標準、搭建統一數字中台、實行統一集約運營，構建閉環車場經營體系，疊加新能源配套、汽車便民等服務，進一步提升停車場盈利能力與業主服務體驗。

其他服務：本集團持續提升民生類服務能力，在家庭維修、空間運營、美居服務等領域較大提升。社區增值其他服務實現收入約為人民幣43.7百萬元，佔社區增值服務約21.7%，同比增長約64.6%。本集團也在緊密關注國家和北京市關於社區健康和養老的政策走向，挖掘業主康養需求，尤其在長護險即將全國鋪開之際，社區健康和居家養老領域存在的市場機會。本集團也深入調研社區業主在陪診、陪護、康復護理等方面的需求，結合本集團在管醫院業務的銜接優勢，探索進入康養服務領域，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				
	2026年		2025年		
	收入	**收入佔比**	收入	收入佔比	增長率
	人民幣千元	**%**	人民幣千元	%	%
物業管理服務	**839,860**	**69.5**	745,627	71.3	12.6
非業主增值服務	**166,516**	**13.8**	122,836	11.8	35.6
社區增值服務	**201,229**	**16.7**	176,624	16.9	13.9
合計	**1,207,605**	**100.0**	1,045,087	100.0	15.6

於報告期內，本集團的總收入約為人民幣1,207.6百萬元，較2025年同期的約人民幣1,045.1百萬元增長約15.6%。有關本集團各業務板塊較2025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1,037.1百萬元，較2025年同期的約人民幣884.9百萬元增長約17.2%，主要是由於本集團在管面積的擴大，相應的分包成本有所增加。

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					
	2026年			2025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	**94,703**	**55.5**	**11.3**	109,010	68.1	14.6
非業主增值服務	**44,760**	**26.3**	**26.9**	21,732	13.6	17.7
社區增值服務	**31,035**	**18.2**	**15.4**	29,446	18.3	16.7
合計	**170,498**	**100.0**	**14.1**	160,188	100.0	15.3

於報告期內，本集團毛利約為人民幣170.5百萬元，較2025年同期的約人民幣160.2百萬元增長約6.4%；本集團的毛利率約14.1%，較2025年同期15.3%下降約1.2個百分點，主要是(i)受人工、設備設施維保等剛性成本持續上漲制約；及(ii)新增在管項目處於前期投入階段，品質維護投入加大。

於報告期內，本集團源自物業管理服務的毛利率約為11.3%（2025年同期：約14.6%），源自非業主增值服務的毛利率約為26.9%（2025年同期：約17.7%），源自社區增值服務的毛利率約為15.4%（2025年同期：約16.7%）。

行政開支

於報告期內，本集團的行政開支總額約人民幣94.2百萬元，較截至2025年同期的約人民幣81.3百萬元增長約15.9%，主要受績效薪酬發放時間節點調整的影響，績效獎勵根據年度考核結果於本報告期統一兑付，屬於階段性薪酬支出的增長。

其他收入／（開支）

於報告期內，本集團的其他收入約為人民幣0.7百萬元，較截至2025年同期的其他開支約人民幣13.2百萬元增加約人民幣13.9百萬元，主要是由於2025年同期大額資產減值事項本報告期未發生。

期內溢利

於報告期內，本集團期內溢利約為人民幣26.5百萬元，較2025年同期的約人民幣24.4百萬元增長約8.6%。本公司擁有人應佔期內溢利約為人民幣27.3百萬元，較2025年同期的約人民幣22.6百萬元增長約20.8%。本集團期內溢利及本公司擁有人應佔期內溢利增長主要由於(i)在管項目規模擴張，帶動營業收入同比提升；及(ii)2025年同期產生的箱式房減值損失本報告期未發生，利潤得到改善。

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2026年6月30日，流動資產約人民幣1,902.2百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣2,044.3百萬元有所下降。

於報告期末，本集團的現金及現金等價物全部以人民幣計價，金額約為人民幣744.0百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣720.2百萬元增長約3.3%，主要受定期存款到期收回的影響。

於報告期末，本集團的權益總額約為人民幣920.8百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣919.1百萬元增長約0.2%，主要是本報告期實現利潤的影響。

於報告期末，本集團的資產負債率為約61.8%，相比2025年12月31日的約64.1%下降約2.3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2026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151.1百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣165.6百萬元，減少約人民幣14.5百萬元，主要由於本集團業務運營採購辦公設備及租賃資產折舊所致。

三、管理層討論及分析

投資物業

本集團的投資物業主要包括房地產物業投資。於2026年6月30日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣103.5百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣105.0百萬元減少約人民幣1.5百萬元，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2026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842.9百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣810.6百萬元增加約人民幣32.3百萬元，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2025年12月31日的約人民幣61.3百萬元減少至截至2026年6月30日的約人民幣55.7百萬元，主要原因是本期收回代墊水電等其他應收款項。

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1,054.7百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣1,078.4百萬元減少約人民幣23.7百萬元，主要是應付關聯方款項有所減少。

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2025年12月31日及於報告期末的其他應付款項分別約為人民幣419.5百萬元及人民幣399.3百萬元。

資本開支

於報告期內，資本開支約為人民幣1.4百萬元（2025年同期的約為人民幣6.9百萬元），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，截至本報告之日期，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。

三、管理層討論及分析

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未動用所得款項經修訂用途	所得款項原定計劃用途的金額 百萬港元	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未動用所得款項經修訂用途的金額 百萬港元	佔截至更改所得款項用途公告日期經修訂未動用所得款項的百分比	截至2025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2026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所得款項的預期時間表
戰略投資及收購	開展戰略收購、合資合作及對下屬單位增資等投資	148.15	138.82	91.04	60%	91.04	–	91.04	2027年12月31日或之前
發展增值服務	發展增值服務	61.73	11.55	22.76	15%	12.72	5.59	7.13	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	22.76	15%	18.85	2.42	16.43	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	–	15.17	10%	–	–	–	2027年12月31日或之前
總計		**246.91**	**163.55**	**151.73**	**100%**	**122.61**	**8.01**	**114.60**	

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，以降低匯兑風險，並將於有需要時採取適當行動。

報告期後事項

除本報告所披露外，本集團於報告期末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2026年6月30日，本集團有1,748名僱員（於2025年12月31日：1,824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、出售或贖回本公司上市證券

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2026年6月30日，概無任何董事或最高行政人員，於本公司或其相聯法團（按香港《證券及期貨條例》（「**《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2026年6月30日，就董事所知，以下人士（董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
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
廣聯達科技股份有限公司(註8)	H股	受控制法團權益	5,132,400(L)	14.00	3.50

註：

1. 字母「L」表示該名人士在股份上的好倉。

2. 以本公司於2026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。

3. 以本公司於2026年6月30日已發行的總股份數目146,667,200股為基準計算。

4. 於2026年6月30日，城建發展由城建集團持有45.51%股權；北京住總集團由城建集團直接全資擁有。

5. 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－金鑒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－金鑒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。

6. 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。

7. 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。

8. 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2026年6月30日，本公司並無獲知會任何其他人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。

四、企業管治及其他資料

報告期內及期後的企業管治方面重要事宜

修訂股東會議事規則

根據有關中國境內法律法規及上市規則的最新修訂以及本公司已修訂的公司章程，本公司對《股東會議事規則》進行了相應修訂（「**股東會議事規則修訂**」）。股東會議事規則修訂經2026年5月22日舉行的本公司股東週年會審議通過，自2026年5月22日起生效。

關於股東會議事規則修訂的詳情，請參閱本公司日期為2026年5月22日的公告以及日期為2026年4月29日的通函。

董事的資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司2025年度報告起至本報告日期，董事的資料變動如下：

自2026年7月14日起，非執行董事毛磊先生不再擔任城建發展之附屬公司北京城建（海南）地產有限公司的董事；自2026年8月10日起，毛磊先生不再擔任城建發展之附屬公司北京城建興合房地產開發有限公司（該公司亦更名為北京城建興合商業管理有限公司）的董事。

審計委員會審閱中期賬目

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2026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2026年6月30日止六個月的中期股息（截至2025年6月30日止六個月：無）。

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26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2026年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月的相關綜合損益及其他全面收入表、綜合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(「**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本中期財務報告。

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2026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

2026年8月21日

綜合損益及其他全面收入表

截至2026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	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	4	**1,207,605**	1,045,087
營業成本		**(1,037,107)**	(884,899)
毛利		**170,498**	160,188
其他收入／(開支)	5	**678**	(13,242)
行政開支		**(94,183)**	(81,283)
銷售開支		**(4,827)**	(4,546)
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損	6(d)	**(43,212)**	(35,528)
經營盈利		**28,954**	25,589
財務收入	6(a)	**6,250**	8,188
財務費用	6(b)	**(1,123)**	(1,362)
分佔聯營公司盈利		**2,144**	564
除税前盈利	6	**36,225**	32,979
所得税	7	**(9,736)**	(8,576)
期內溢利		**26,489**	24,403
以下各方應佔：			
本公司權益股東		**27,347**	22,624
非控股權益		**(858)**	1,779
		26,489	24,403

第33頁至50頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合損益及其他全面收入表

截至2026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	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
期內溢利		**26,489**	24,403
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		**1**	4
與重新計量界定福利責任有關的所得稅		*****	(1)
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		**(13,675)**	(12,129)
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		**3,418**	3,032
期內其他全面收入		**(10,256)**	(9,094)
期內全面收入總額		**16,233**	15,309
以下各方應佔：			
本公司權益股東		**17,091**	13,530
非控股權益		**(858)**	1,779
		16,233	15,309
每股盈利			
基本及攤薄（人民幣元）	8	**0.19**	0.15

* 金額低於人民幣500元。

第33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。

綜合財務狀況表

於2026年6月30日－未經審核
（以人民幣呈列）

	附註	**於2026年6月30日人民幣千元**	於2025年12月31日人民幣千元
非流動資產			
投資物業	9	**103,470**	105,000
物業、廠房及設備以及使用權資產	10	**151,093**	165,601
無形資產		**10,695**	13,028
其他金融資產		**13,847**	27,522
於聯營公司的投資		**7,428**	5,284
原到期日超過一年之定期存款	12	**100,000**	100,000
遞延稅項資產		**118,977**	96,148
		505,510	512,583
流動資產			
存貨		**808**	806
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	11	**842,876**	810,632
受限制現金	12	**14,535**	12,679
原到期日超過三個月之定期存款	12	**300,000**	500,000
現金及現金等價物	12	**744,029**	720,223
		1,902,248	2,044,340
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	13	**1,054,659**	1,078,445
合同負債		**304,202**	338,951
租賃負債		**24,035**	106,728
即期稅項		**8,346**	8,960
		1,391,242	1,533,084
流動資產淨值		**511,006**	511,256
資產總值減流動負債		**1,016,516**	1,023,839

第33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2026年6月30日－未經審核
（以人民幣呈列）

	附註	**於2026年6月30日人民幣千元**	於2025年12月31日人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		**8,141**	16,703
遞延稅項負債		**25,152**	25,695
界定福利責任		**62,375**	62,315
		95,668	104,713
資產淨值		**920,848**	919,126
資本及儲備			
股本	14	**146,667**	146,667
儲備		**741,121**	738,242
本公司權益股東應佔權益總額		**887,788**	884,909
非控股權益		**33,060**	34,217
權益總額		**920,848**	919,126

由董事會於2026年8月21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33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2026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								
		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2025年1月1日的結餘		146,667	244,415	6,655	(6,017)	(34,524)	506,268	863,464	36,042	899,506
截至2025年6月30日止六個月之權益變動：										
期內溢利		–	–	–	–	–	22,624	22,624	1,779	24,403
其他全面收入		–	–	–	3	(9,097)	–	(9,094)	–	(9,094)
全面收入總額		–	–	–	3	(9,097)	22,624	13,530	1,779	15,309
就過往年度批准的股息	14(a)	–	–	–	–	–	(21,296)	(21,296)	–	(21,296)
向一家附屬公司非控股股東派發		–	–	–	–	–	–	–	(218)	(218)
於2025年6月30日及2025年7月1日的結餘		146,667	244,415	6,655	(6,014)	(43,621)	507,596	855,698	37,603	893,301
截至2025年12月31日止六個月之權益變動：										
期內溢利		–	–	–	–	–	29,351	29,351	(2,158)	27,193
其他全面收入		–	–	–	4,406	(4,546)	–	(140)	–	(140)
全面收入總額		–	–	–	4,406	(4,546)	29,351	29,211	(2,158)	27,053
向一家附屬公司非控股股東派發		–	–	–	–	–	–	–	(1,228)	(1,228)
於2025年12月31日的結餘		146,667	244,415	6,655	(1,608)	(48,167)	536,947	884,909	34,217	919,126

第33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2026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2026年1月1日的結餘		**146,667**	**244,415**	**6,655**	**(1,608)**	**(48,167)**	**536,947**	**884,909**	**34,217**	**919,126**
截至2026年6月30日止六個月之權益變動：										
期內溢利		-	-	-	-	-	27,347	27,347	(858)	26,489
其他全面收入		-	-	-	1	(10,257)	-	(10,256)	-	(10,256)
全面收入總額		-	-	-	1	(10,257)	27,347	17,091	(858)	16,233
就過往年度批准的股息	14(a)	-	-	-	-	-	(14,212)	(14,212)	-	(14,212)
向附屬公司非控股股東派發		-	-	-	-	-	-	-	(299)	(299)
於2026年6月30日的結餘		**146,667**	**244,415**	**6,655**	**(1,607)**	**(58,424)**	**550,082**	**887,788**	**33,060**	**920,848**

第33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2026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	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
經營活動			
經營活動所用現金		**(47,100)**	(124,731)
已付所得稅		**(30,304)**	(42,026)
經營活動所用現金淨額		**(77,404)**	(166,757)
投資活動			
購買物業、廠房及設備		**(1,199)**	(6,933)
購買無形資產		**(168)**	–
出售物業、廠房及設備以及使用權資產的所得款項		**2,720**	–
存放定期存款		**(200,000)**	(800,000)
提取定期存款		**400,000**	700,000
已收利息		**5,149**	2,618
投資活動所得／(所用)現金淨額		**206,502**	(104,315)
融資活動			
已付租賃租金的資本部分		**(89,319)**	(4,057)
已付租賃租金的利息部分		**(270)**	(462)
已付本公司權益股東的股息	14(a)	**(14,212)**	(21,296)
向一家附屬公司非控股股東派發		**(1,527)**	(218)
融資活動所用現金淨額		**(105,328)**	(26,033)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		**23,770**	(297,105)
於1月1日的現金及現金等價物	12	**720,223**	883,012
匯率變動的影響	5	**36**	28
於6月30日的現金及現金等價物	12	**744,029**	585,935

第33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責任公司。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2026年8月21日獲授權發佈。

中期財務報告乃根據2025年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2026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2025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隨附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會計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25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

國際會計準則理事會已頒佈若干於本會計期間首次生效的國際財務報告會計準則修訂。其中，僅對國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告準則第7號金融工具：披露作出的修訂（即金融工具分類及計量的修訂）與本集團的財務報表相關。於本期間應用上述修訂對本集團的簡明綜合中期財務資料並無重大影響。

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

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。

4 收入及分部報告*（續）*

(b) 分部報告*（續）*

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	
	2026年	2025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	**1,203,136**	1,036,673
其他來源的收入		
－ 租金收入	**4,469**	8,414
	1,207,605	1,045,087
按服務項目劃分		
－ 物業管理服務	**839,860**	745,627
－ 非業主增值服務	**166,516**	122,836
－ 社區增值服務	**201,229**	176,624
	1,207,605	1,045,087

截至2026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12.7%（截至2025年6月30日止六個月：12.2%）。除北京城建集團外，本集團具有多元化的客戶群，但於截至2026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2025年6月30日止六個月：零）。

六、未經審核中期財務報告附註

（以人民幣呈列，除非另有説明）

5 其他收入／(開支)

其他收入／(開支)已扣除／(計入)：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
投資物業的公允價值虧損(附註9)	**(1,530)**	(1,920)
出售物業、廠房及設備以及使用權資產的收益／(虧損)淨額	**2,559**	(170)
物業、廠房及設備減值虧損	**–**	(10,440)
外匯收益淨額	**36**	28
其他開支	**(387)**	(740)
	678	(13,242)

6 除税前盈利

除税前盈利已扣除／(計入)：

(a) 財務收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款的利息收入	**(6,250)**	(8,188)

(b) 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
界定福利責任的利息	**684**	647
租賃負債的利息	**439**	715
	1,123	1,362

6 除稅前盈利（續）

(c) 員工成本

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
薪金、工資及其他福利		**162,105**	141,576
就界定福利退休計劃確認的開支		**695**	771
向界定供款退休計劃供款	(i)	**21,857**	22,692
		184,657	165,039

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	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
無形資產攤銷成本	**2,491**	1,008
折舊費用		
－ 物業、廠房及設備	**3,768**	7,104
－ 使用權資產	**7,961**	10,461
銀行費用	**414**	749
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損		
－ 應收賬款	**43,212**	35,549
－ 其他應收款項	**–**	(21)
投資物業租金收入減直接開支人民幣80,000元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣100,000元）	**2,043**	3,991

7 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅		
期內撥備	**29,690**	29,082
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	**(19,954)**	(20,506)
	9,736	8,576

附註：

(i) 於截至2026年及2025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2026年6月30日止六個月享有5%（截至2025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權益股東應佔盈利人民幣27,347,000元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣22,624,000元）及中期期間已發行普通股的加權平均數146,667,200股（截至2025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同，因為本集團於截至2026年及2025年6月30日止六個月概無任何攤薄潛在普通股。

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4年，其後可選擇重續租約，並於當日重新協商所有條款。

於2026年6月30日，本集團獨立估值師採用與截至2025年12月31日止年度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。

因此，已就投資物業於期內損益確認虧損淨額人民幣1,530,000元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣1,920,000元）及其遞延稅項抵免人民幣383,000元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣480,000元）。

10 物業、廠房及設備以及使用權資產

截至2026年6月30日止六個月，物業、廠房及設備的添置主要為樓宇、辦公室及其他設備，金額為人民幣3,236,000元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣542,000元）。

截至2025年6月30日止六個月，本集團與北京城建集團一家附屬公司（「**賣方**」）訂立一份買賣協議，據此，賣方向本集團轉讓車位使用權，代價為人民幣11,857,000元，本集團通過抵銷其部分來自賣方之應收賬款人民幣10,255,000元結付交易，其餘款以現金支付。截至2026年6月30日止六個月，概無新買賣協議。

除上述外，使用權資產的其他添置主要關於根據新租賃協議應付的資本化租賃付款人民幣682,000元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣1,890,000元）。

截至2026年6月30日止六個月，出售了賬面值為人民幣7,377,000元的使用權資產（截至2025年6月30日止六個月：人民幣3,411,000元），產生出售收益人民幣2,585,000元（截至2025年6月30日止六個月：出售虧損人民幣118,000元），該金額已計入綜合損益及其他全面收入表的「其他收入／（開支）」。

截至2025年6月30日止六個月，由於當前市場需求變化及行業周期調整，箱式房單位租金呈大幅下降趨勢，本集團就該設備已確認減值虧損人民幣10,440,000元。可收回金額的估計乃基於設備的公允價值（使用收益法並參照個別箱式房的單位租金及資本化率釐定）減出售成本計算得出。截至2026年6月30日止六個月，由於設備的可收回金額大於其賬面值，就該等設備概無產生減值虧損。

11 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

	於2026年6月30日 人民幣千元	於2025年12月31日 人民幣千元
應收賬款		
— 關聯方（附註16(b)）	**222,833**	281,316
— 第三方	**809,436**	670,534
	1,032,269	951,850
減：應收賬款撥備	**(285,197)**	(241,985)
	747,072	709,865
其他應收關聯方款項（附註16(b)）	**10,975**	14,881
應收利息	**6,147**	5,866
保證金	**25,241**	24,110
其他應收款項	**14,305**	17,452
減：其他應收款項撥備	**(1,008)**	(1,008)
	55,660	61,301
按攤銷成本計量的金融資產	**802,732**	771,166
預付款項		
— 第三方	**19,752**	25,803
待抵扣增值税進項税額	**20,392**	13,663
	842,876	810,632

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。

11 應收賬款及其他應收款項以及預付款項*（續）*

(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2026年6月30日人民幣千元	於2025年12月31日人民幣千元
1年以內	**510,547**	449,696
1至2年	**116,889**	114,690
2至3年	**62,185**	75,264
3至4年	**35,235**	48,317
4至5年	**15,985**	18,719
5年以上	**6,231**	3,179
	747,072	709,865

應收賬款於確認應收款項時到期。

12 現金及現金等價物

	於2026年6月30日人民幣千元	於2025年12月31日人民幣千元
手頭現金	**30**	7
銀行現金（附註(i)）	**1,158,534**	1,332,895
減：		
－ 受限制現金（附註(ii)）	**14,535**	12,679
－ 原到期日超過三個月之定期存款（附註(iii)）	**300,000**	500,000
－ 原到期日超過一年之定期存款（附註(iv)）	**100,000**	100,000
	744,029	720,223

附註：

(i) 於2026年6月30日，銀行現金包括住房維修基金人民幣31,619,000元（2025年12月31日：人民幣26,490,000元），乃由業主擁有，但存放於本集團名下的銀行賬戶。該等存款經有關政府機關批准後，可由本集團使用作公共維修支出。

(ii) 於2026年6月30日及2025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。

(iii) 於2026年6月30日，本集團的銀行存款指年息介乎1.50%至1.60%（2025年12月31日：1.50%至1.80%）的2至6個月（2025年12月31日：6至12個月）內到期定期存款。

(iv) 於2026年6月30日，本集團的銀行存款指年息1.75%（2025年12月31日：1.75%）的三年內到期定期存款。

13 應付賬款及其他應付款項

	於2026年6月30日 人民幣千元	於2025年12月31日 人民幣千元
應付賬款		
— 關聯方（附註16(b)）	**39,820**	49,692
— 第三方	**615,548**	609,297
	655,368	658,989
應付關聯方款項（附註16(b)）	**6,849**	9,832
應計工資及其他福利	**18,681**	17,833
其他應付税項及收費	**32,861**	45,507
應付股息	**–**	1,227
保證金（附註(i)）	**53,695**	53,734
暫時代收款（附註(ii)）	**99,705**	105,115
應付房屋維修基金（附註(iii)）	**121,836**	126,616
其他應付款項及應計費用	**65,664**	59,592
	399,291	419,456
	1,054,659	1,078,445

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。

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2026年6月30日人民幣千元	於2025年12月31日人民幣千元
1年以內	**558,488**	527,151
1至2年	**57,932**	84,639
2至3年	**36,478**	44,279
3年以上	**2,470**	2,920
	655,368	658,989

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	
	2026年人民幣千元	2025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9.69分（截至2025年6月30日止六個月：人民幣14.52分）	**14,212**	21,296

(ii) 本公司董事不建議就截至2026年6月30日止六個月派付中期股息（2025年：無）。

14 資本、儲備及股息*(續)*

(b) 股本

	於2026年6月30日		於2025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	**146,667,200**	**146,667**	146,667,200	146,667

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。

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）*

	公允價值層級	於以下日期的公允價值	
		2026年6月30日	2025年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	**13,847**	27,522

截至2026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2025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。

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： 6.35%-7.00% （2025年：6.35% – 7.00%）	資本化率越高，市場價值越低
		每月每平方米單位租金： 人民幣30元 – 人民幣116元 （2025年：人民幣36元 – 人民幣116元）	單位租金越高，市場價值越高
		每平方米市場價格： 人民幣11,020元 – 人民幣56,549元 （2025年：人民幣12,690元 – 人民幣66,528元）	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：

	於2026年6月30日人民幣千元	於2025年6月30日人民幣千元
公允價值		
於1月1日	**27,522**	45,714
公允價值變動	**(13,675)**	(12,129)
於6月30日	**13,847**	33,585

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	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
資本化率		
－ 上升0.25%	**(1,171)**	(1,285)
－ 下降0.25%	**1,223**	1,343
每月每平方米單位租金		
－ 上升1%	**288**	235
－ 下降1%	**(288)**	(235)
每平方米市場價格		
－ 上升1%	**928**	981
－ 下降1%	**(928)**	(981)

(b) 並非以公允價值計量的金融資產及負債的公允價值

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團按成本或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。

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	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
提供服務		
－北京城建集團	**152,242**	119,289
－北京城建集團的聯營公司	**6,681**	8,575
接收服務		
－北京城建集團	**11,075**	4,079
租金收入		
－北京城建集團	**769**	3,414
租金開支		
－北京城建集團	**7,468**	8,273
收購使用權資產（附註10）		
－北京城建集團	**–**	11,857

16 重大關聯方交易（續）

(b) 與關聯方的結餘：

	於2026年6月30日 人民幣千元	於2025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	**211,168**	269,964
－北京城建集團的聯營公司	**11,665**	11,352
應付賬款		
－北京城建集團	**39,047**	48,003
－北京城建集團的聯營公司	**773**	1,689
合同負債		
－北京城建集團	**522**	192
－北京城建集團的聯營公司	**–**	44
租賃負債		
－北京城建集團	**27,309**	115,871
非貿易性質		
其他應收款項		
－北京城建集團	**10,975**	14,881
其他應付款項		
－北京城建集團	**6,839**	9,822
－北京城建集團的一家聯營公司	**10**	10

於2026年6月30日，其他應收關聯方款項為無抵押及不計息。

於2026年6月30日，應付關聯方的其他應付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，除非另有説明）

17 已頒佈但於截至2026年6月30日止六個月尚未生效的修訂、新準則及解釋可能產生的影響

對於於2026年1月1日開始的年度期間，若干修訂及新準則尚未強制生效。雖然允許提早應用，惟本集團於編製本中期財務報告時並無提早採納任何新準則或經修訂準則。

以下更新了上一份年度財務報表中所提供關於國際財務報告準則第18號可能產生的影響之資料，該準則於採納時可能對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則第18號，*財務報表列報和披露*

國際財務報告準則第18號將取代國際會計準則第1號財務報表的呈列，旨在提升實體財務報表相關資料的透明度及可比性。國際財務報告準則第18號於2027年1月1日或之後開始的年度報告期間生效並將追溯應用。

除其他變動外，根據國際財務報告準則第18號，實體須在損益表中將所有收入及開支劃分為五個類別，即經營、投資、融資、已終止經營業務及所得稅類別。實體亦須在財務報表的單一附註中，就管理層界定的業績指標作出特定披露。

本集團並無計劃提早採用國際財務報告準則第18號，且目前仍在評估採納該準則之影響。

BUCG