

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2025年12月31日止年度

年度業績公告；及

更改公司網址

業績概要

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
收入(人民幣百萬元)	2,292.0	1,983.6
毛利(人民幣百萬元)	318.4	354.1
毛利率	13.9%	17.9%
年內溢利(人民幣百萬元)	51.6	84.6
淨利率	2.3%	4.3%
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣百萬元)	52.0	79.7
每股基本盈利(人民幣元)	0.35	0.54
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	720.2	883.0
在管面積(百萬平方米)	49.0	45.87
建議每股末期股息(人民幣元)	0.0969	0.1452

年度業績

北京京城佳業物業股份有限公司(「本公司」或「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2025年12月31日止年度(「報告期」)的經審核綜合年度業績，連同截至2024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2025年12月31日止年度
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	3	2,292,046	1,983,611
營業成本		<u>(1,973,682)</u>	<u>(1,629,470)</u>
毛利		318,364	354,141
其他開支	4	(20,023)	(436)
行政開支		(174,130)	(183,509)
銷售開支		(10,867)	(10,099)
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損	5(d)	<u>(56,256)</u>	<u>(58,754)</u>
經營盈利		57,088	101,343
財務收入	5(a)	14,392	14,071
財務費用	5(b)	(2,599)	(5,407)
應佔聯營公司的溢利		<u>1,023</u>	<u>644</u>
除稅前盈利	5	<u>69,904</u>	<u>110,651</u>
所得稅	6	<u>(18,308)</u>	<u>(26,022)</u>
年內盈利		<u><u>51,596</u></u>	<u><u>84,629</u></u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內盈利		<u>51,596</u>	<u>84,629</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		51,975	79,671
非控股權益		<u>(379)</u>	<u>4,958</u>
年內盈利		<u><u>51,596</u></u>	<u><u>84,629</u></u>
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		5,879	794
與重新計量界定福利責任有關的所得稅		(1,470)	(199)
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		(18,192)	(13,682)
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>4,549</u>	<u>3,420</u>
年內其他全面收入		<u>(9,234)</u>	<u>(9,667)</u>
年內全面收入總額		<u><u>42,362</u></u>	<u><u>74,962</u></u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		42,741	70,004
非控股權益		<u>(379)</u>	<u>4,958</u>
		<u><u>42,362</u></u>	<u><u>74,962</u></u>
每股盈利			
基本及攤薄(人民幣)	7	<u><u>0.35</u></u>	<u><u>0.54</u></u>

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

(以人民幣列示)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		105,000	107,500
物業、廠房及設備以及使用權資產		165,601	199,827
無形資產		13,028	11,689
其他金融資產		27,522	45,714
於聯營公司的投資		5,284	4,261
原到期日超過一年之定期存款		100,000	—
遞延稅項資產		96,148	82,957
		<u>512,583</u>	<u>451,948</u>
流動資產			
存貨		806	661
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	9	810,632	797,560
受限制現金		12,679	8,263
原到期日超過三個月之定期存款		500,000	400,000
現金及現金等價物		720,223	883,012
		<u>2,044,340</u>	<u>2,089,496</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	1,078,445	1,047,826
合同負債		338,951	335,743
租賃負債		106,728	108,767
即期稅項		8,960	24,830
		<u>1,533,084</u>	<u>1,517,166</u>
流動資產淨值		<u>511,256</u>	<u>572,330</u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產總值減流動負債		<u>1,023,839</u>	<u>1,024,278</u>
非流動負債			
租賃負債		16,703	25,033
遞延稅項負債		25,695	33,380
界定福利責任		<u>62,315</u>	<u>66,359</u>
		<u>104,713</u>	<u>124,772</u>
資產淨值		<u>919,126</u>	<u>899,506</u>
資本及儲備			
股本	11	146,667	146,667
儲備		<u>738,242</u>	<u>716,797</u>
本公司權益股東應佔權益總額		884,909	863,464
非控股權益		<u>34,217</u>	<u>36,042</u>
權益總額		<u>919,126</u>	<u>899,506</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。

本集團主要在中國提供物業管理及相關服務。

2 重要會計政策

(a) 合規聲明

該等財務報表已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會計準則及香港公司條例的披露規定編製。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。

國際會計準則理事會已發佈若干新訂或經修訂國際財務報告準則會計準則，並在本集團當前會計期間首次生效或可提前採納。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2025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以及本集團於聯營公司的權益。

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

— 於證券的其他投資

編製符合國際財務報告準則會計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。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，則修訂於該期間確認，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本財務報表採用國際會計準則理事會發佈的國際會計準則第21號的修訂「匯率變動的影響－缺乏可兌換性」。本集團並未進行任何以外幣結算且該外幣不能兌換成其他貨幣的外幣交易，因此該等修訂對本財務報表並無重大影響。

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。

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，本集團於按月提供服務時確認收入及確認本集團有權開具發票及直接對應已完成履約價值的金額。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。

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：

	2025年 人民幣千元	2024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	2,267,423	1,955,418
— 於某個時間點確認的收入	—	1,383
其他來源的收入		
— 租金收入	24,623	26,810
	2,292,046	1,983,611
按服務項目劃分		
— 物業管理服務	1,591,441	1,398,652
— 非業主增值服務	308,774	253,597
— 社區增值服務	391,831	331,362
	2,292,046	1,983,611

截至2025年12月31日止年度，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15.2%（2024年：16.9%）。除北京城建集團外，本集團具有多元化的客戶群，於截至2025年12月31日止年度並無單一客戶佔本集團收入的10%或以上（2024年：一名客戶佔本集團收入的10%以上）。

4 其他開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
投資物業的公允價值虧損	(2,500)	(460)
出售物業、廠房及設備以及使用權資產的收益淨額	2,840	3,219
物業、廠房及設備以及使用權資產減值虧損	(16,766)	(4,368)
外匯收益／(虧損)淨額	28	(146)
其他(開支)／收入	(3,625)	1,319
	(20,023)	(436)

5 除稅前盈利

除稅前盈利已計入／(扣除)：

(a) 財務收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行存款利息收入	14,392	14,071

(b) 財務費用

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
界定福利責任的利息	1,295	1,841
租賃負債的利息	1,304	3,566
	<u>2,599</u>	<u>5,407</u>

(c) 員工成本

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利		322,058	322,385
就界定福利退休計劃確認／(撥回)的開支		2,455	(1,261)
以現金結算的股份付款		203	820
向界定供款退休計劃供款	(i)	44,483	45,679
		<u>369,199</u>	<u>367,623</u>

附註：

- (i) 本集團在中國的實體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。本集團在中國的實體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

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
無形資產攤銷成本	2,258	2,054
折舊費用		
－物業、廠房及設備	11,934	15,440
－使用權資產	17,997	16,962
銀行費用	1,491	2,912
存貨成本	－	1,168
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損		
－應收賬款	56,277	58,755
－其他應收款項	(21)	(1)
核數師酬金		
－審核服務	3,385	3,385
－其他服務	11	10
投資物業租金收入減直接開支人民幣275,000元 (2024年：人民幣254,000元)	5,248	5,129

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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅 年內撥備	36,105	44,023
遞延稅項 暫時差額的產生及撥回	(17,797)	(18,001)
	<u>18,308</u>	<u>26,022</u>

(b) 按適用稅率計算的稅項開支與會計盈利的對賬：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前盈利		<u>69,904</u>	<u>110,651</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)	17,476	27,663
中國優惠稅率的稅務影響	(ii)	(528)	(1,320)
不可扣稅開支的稅務影響		772	78
稅率變動對1月1日遞延稅項結餘的稅務影響		(455)	—
其他		<u>1,043</u>	<u>(399)</u>
實際稅項開支		<u>18,308</u>	<u>26,022</u>

附註：

- (i) 於截至2025年及2024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2025年12月31日止年度享有5%（2024年：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權益股東應佔盈利人民幣51,975,000元（2024年：人民幣79,671,000元）及年內已發行普通股的加權平均數146,667,200股（2024年：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2025年及2024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：

	2025年 人民幣千元	2024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9.69分(2024年：人民幣14.52分)	<u>14,212</u>	<u>21,296</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：

	2025年 人民幣千元	2024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14.52分(2024年：人民幣21.17分)	<u>21,296</u>	<u>31,049</u>

9 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收賬款		
— 關聯方	281,316	305,658
— 第三方	<u>670,534</u>	<u>589,358</u>
	951,850	895,016
減：應收賬款撥備	<u>(241,985)</u>	<u>(195,408)</u>
	<u>709,865</u>	<u>699,608</u>
其他應收關聯方款項	14,881	16,018
應收利息	5,866	2,400
保證金	24,110	18,865
其他應收款項	17,452	9,357
減：其他應收款項撥備	<u>(1,008)</u>	<u>(1,029)</u>
	<u>61,301</u>	<u>45,611</u>
按攤銷成本計量的金融資產	771,166	745,219
預付款項		
— 第三方	25,803	38,175
待抵扣增值稅進項稅額	<u>13,663</u>	<u>14,166</u>
	<u>810,632</u>	<u>797,560</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2025年及2024年12月31日，其他應收關聯方款項為無抵押及不計息。

(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）於扣除撥備後對應收賬款所作的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	449,696	375,094
1至2年	114,690	176,178
2至3年	75,264	85,349
3至4年	48,317	50,663
4至5年	18,719	7,699
5年以上	3,179	4,625
	<u>709,865</u>	<u>699,608</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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	195,408	136,653
已確認預期信貸虧損	56,277	58,755
撇銷	(9,700)	—
	<u>241,985</u>	<u>195,408</u>

10 應付賬款及其他應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付賬款		
— 關聯方	49,692	39,309
— 第三方	<u>609,297</u>	<u>561,654</u>
	<u>658,989</u>	<u>600,963</u>
應付關聯方款項	9,832	8,064
應計工資及其他福利	17,833	20,071
其他應付稅項及收費	45,507	52,393
應付股息	1,227	—
保證金 (附註(i))	53,734	62,875
暫時代收款 (附註(ii))	105,115	80,017
應付房屋維修基金 (附註(iii))	126,616	156,376
其他應付款項及應計費用	<u>59,592</u>	<u>67,067</u>
	<u>419,456</u>	<u>446,863</u>
	<u>1,078,445</u>	<u>1,047,826</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) 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20世紀90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的償還。

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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	527,151	505,356
1至2年	84,639	87,556
2至3年	44,279	6,987
3年以上	2,920	1,064
	<u>658,989</u>	<u>600,963</u>

11 股本

	於2025年12月31日		於2024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

12 報告期後未調整事項

2026年3月27日，本公司董事提出派發末期股息。詳情請參閱附註8。

管理層討論及分析

業務回顧

報告期內，本集團在嚴峻的市場形勢下攻堅克難，管理規模進一步擴大，總收入約人民幣2,292.0百萬元，同比增長約15.5%。其中，物業管理服務收入約人民幣1,591.4百萬元，佔總收入約69.4%；非業主增值服務收入約人民幣308.8百萬元，佔總收入約13.5%；社區增值服務收入約人民幣391.8百萬元，佔總收入約17.1%，經營結構進一步優化。於報告期末，在管項目面積約為49.0百萬平方米。公司堅定向高校、醫院、交通場站及政務辦公樓宇等業態發展，競爭優勢穩步提升。公司持續提升服務質量和客戶滿意度，品牌效應日益凸顯。報告期內，公司加大應收賬款清收力度，應收賬款增長勢頭得到有效遏制，應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損同比降低約4.3%。截至報告期末，公司現金及現金等價物加定期存款約人民幣1,320.2百萬元，同比增長約2.9%，防範風險能力進一步增強。

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69.4%

於報告期內，本集團源自物業管理服務的收入約為人民幣1,591.4百萬元，較2024年同期上升約13.8%，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12月31日止					
	2025年		在管項目 數量	2024年		在管項目 數量
	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	23,056	47.0	143	22,509	49.1	141
第三方	25,981	53.0	143	23,360	50.9	141
合計	<u>49,037</u>	<u>100.0</u>	<u>286</u>	<u>45,869</u>	<u>100.0</u>	<u>282</u>

於報告期末，本集團在管項目面積約為49.0百萬平方米，較去年同期增長約6.9%，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23.1百萬平方米，來自第三方在管項目面積約為26.0百萬平方米，較去年同期分別增長約2.4%及11.2%，主要由於本集團堅持以高質量發展為主線，在積極拓展優質項目的同時，適時退出低效潛虧項目，保持了管理面積的穩步增長。

於報告期內，本集團實現新簽面積約3.94百萬平方米，新增全委物業項目38個，其中來自第三方項目37個，佔比約97.4%，主要由於本集團全力開拓外部市場，堅定推進業務與品牌的獨立發展。本集團積極應對內外部市場環境變化，整合市場資源，理性拓展優質資產與核心標誌項目，持續優化產品結構和區域市場佈局，聚焦業態深耕和區域市場，在深挖存量的同時，外拓增量，實現企業規模有質量的增長。

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：

物業類型	2025年					2024年				
	截至12月31日止年度		截至12月31日			截至12月31日止年度		截至12月31日		
	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	662,075	41.6	28,666	58.5	157	561,908	40.2	28,786	62.8	163
非住宅物業	929,366	58.4	20,370	41.5	129	836,744	59.8	17,083	37.2	119
總計	<u>1,591,441</u>	<u>100.0</u>	<u>49,036</u>	<u>100.0</u>	<u>286</u>	<u>1,398,652</u>	<u>100.0</u>	<u>45,869</u>	<u>100.0</u>	<u>282</u>

於報告期末，本集團住宅物業在管項目面積約為28.7百萬平方米，同比基本持平，佔總在管面積約58.5%。於報告期內，源自住宅物業的管理服務收入約為人民幣662.1百萬元，同比增長約17.8%，佔物業管理服務總收入約41.6%。

於報告期末，本集團非住宅物業的在管項目面積約為20.4百萬平方米，同比增長約19.2%，佔總在管面積約41.5%。於報告期內，源自非住宅物業的管理服務收入約為人民幣929.4百萬元，同比增長約11.1%，佔物業管理服務總收入約58.4%，主要由於本集團市場競爭力逐漸增強，新增非住宅項目收入佔比較大，業態佈局調整效果逐漸顯現。

在市場營銷新拓業務方面，於報告期內，本集團新簽年化合同額約為人民幣566.1百萬元，新簽年化合同額超過人民幣10百萬元以上的全委項目12個，新拓優質大項目增多。本集團市場拓展持續鞏固優勢業態：一是高校物業服務市場新中標國際關係學院、北京服裝學院通州校區、北京印刷學院主校區等4所高校，累計在管高校11所；二是醫院類物業市場持續發力，中標天津康復療養中心、曲阜市人民醫院兩所三級醫院，累計在管5家三甲醫院和1家三級綜合醫院；三是交通場站類物業項目新增北京地鐵5號線、7號線、8號線、11號線、19號線、八通線，累計在管14項地鐵物業服務。2024年、2025年連續兩年在中指研究院年度總結中評為「京津冀區域物業服務市場地位領先企業第一名」。

在服務質量與客戶滿意度方面，本集團始終堅持將「品質」作為核心競爭力和長期發展的關鍵基礎，重點對高校、醫院等業態服務標準進行升級，形成覆蓋15類業態的21個企業服務標準。通過組織人工智能（「AI」）實戰訓練營及服務能力培訓，提升團隊專業服務能效；參編北京市《住宅物業服務標準》(DB11/T751-2025)。本集團持續加大品質專項資金投入，發放老舊小區幫扶專項資金及創新管理獎勵資金，用於支持小區環境改善、設施更新，鼓勵項目開展服務創新和管理優化，增強服務能力，提升客戶滿意度。2025年本集團獲「中國物業服務質量領先企業」、

「2025中國國有物業服務優秀企業」等多項榮譽。在管的築華年項目入選北京市住房和城鄉建設委員會發佈的2025年「共建美好家園」典型及中國物業協會「住宅小區物業服務質量提升」案例。同時，本集團教育物業、城市服務和綜合設施設備運維（「IFM」）服務等領域獲得多個獎項，品牌溢價空間持續擴大，為本集團創造長期發展價值奠定堅實基礎。

在經營管理與業績提升方面，持續深化精益運營管理，經營業績穩步提升。深入推進「三級經營管理機制」，通過項目月度盤點、子公司季度、本集團年度分析，精準識別經營痛點，強化成本控制與服務效能。系統開展項目經營盤點，主動優化項目組合，退出低效虧損項目，集中資源聚焦高價值區域和優質業態，提升整體盈利水平。針對重大項目，嚴格執行策劃審核機制，提升運營效率與風險預控能力。持續深化業財融合與合規管理，提升業務與財務數據協同精度，為經營決策提供有力支撐。通過系統推進集採體系建設，搭建信息化管理平台，推動採購流程智能化、透明化，初步顯現降本成效。

在數字化建設與內部管控方面，本集團秉承「以客戶為中心、科技賦能、數據驅動」核心理念，聚焦客戶服務體驗提升與內部管理提效，進一步加大信息化建設投入。在充分開展市場調研與業務需求分析的基礎上，系統推進數字化平台建設與應用落地，推動信息化在運營流程、品質管理及客戶服務中的深度應用。於報告期內，本集團業財一體化系統迭代升級，在打通業務財務稅務資金四大核心模塊基礎上，開通賬單提醒、線上繳費功能、線上開票等功能，提升客戶服務體驗；在實現數據自動傳輸與智能校驗的同時，完善數據治理，打通數據邏輯，推動物業費收繳率顯著提升，並夯實精細化數據管控。「佳享薈」平台打通多域接口，融合訪客管理模塊提升服務體驗。根據公司戰略佈局，建成校園後勤宿管系統，完善業態數字化佈局。落地「機器人+人工智能」應用，構建「人防+智巡」體系，強化園區安防。啟動數智底座建設，搭建京城佳業雲平台，築牢數字化發展根基。

非業主增值服務：佔總收入約13.5%

於報告期內，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)案場和樣板間管理和交付服務；(iii)租戶招攬及管理服務；(iv)施工物業化及箱式房租賃服務；及(v)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12月31日止年度			
	2025年		2024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	80,317	26.0	66,951	26.4
案場和樣板間管理和交付服務	66,897	21.7	50,343	19.9
租戶招攬及管理服務	53,403	17.3	58,205	23.0
施工物業化及箱式房租賃服務	15,678	5.1	19,338	7.6
其他服務	92,479	29.9	58,760	23.1
總計	<u>308,774</u>	<u>100.0</u>	<u>253,597</u>	<u>100.0</u>

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308.8百萬元，同比增長約21.8%，主要由於本集團多個業態清潔衛生服務的市場拓展增加，工程運營及維護服務的有效增長，並通過市場化拓展獲得北京多個地鐵車輛段、青島機場等項目的保潔服務。

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80.3百萬元，佔非業主增值服務收入約26.0%，較2024年增長約20.0%，主要由於本集團工程維修改造與運維管理服務項目持續增加。所屬的北京城建京通工程運維管理有限公司為北京工業大學提供校園門窗更新服務，推動工程運營和維護服務收入顯著增加。本集團通過市場化發展，新拓展67項工程運維和維修項目，為園區、校區提供更新、消防安全改造和建築修繕等服務，獲得客戶廣泛認可。

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66.9百萬元，同比增長約32.9%，主要得益於案場和樣板間管理服務的延展以及回款效率提升。新承接海墾城建鹿城壹號、上海國譽府，北京國譽頌等項目，新簽合同金額超過千萬元。服務覆蓋京冀滬川渝瓊等多個地區的35個項目。憑藉專業能力，本集團積極拓展第三方案場服務業務，第三方項目佔比提升至20%，市場化拓展和服務能力逐步加強，並在大型會議接待及國際論壇服務等領域保持優勢。報告期內，本集團以案場服務品質為核心驅動力，在「金鑰匙」服務標準基礎上，推動《案場物業服務SOP手冊3.0》全面落地實施，進一步提升案場服務標準化與品牌化水平，打造更高標準、更具溫度的高品質案場服務品牌。

租戶招攬及管理服務：本集團在報告期內源自租戶招攬及管理服務的收入約為人民幣53.4百萬元，佔非業主增值服務收入約17.3%。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。本集團提供租戶招攬及管理服務的項目在寫字樓市場空置率持續走高的形勢下，通過多元化的市場舉措，拓寬營銷渠道，通過對樓宇全生命週期的管理，持續為客戶提供豐富的樓宇活動，建立樓宇生態鏈，不斷增加客戶黏性，提升客戶滿意度，在管項目平均出租率穩步提升，較2024年同期提升6.53個百分點。

施工物業化及箱式房租賃服務：本集團在報告期內源自施工物業化及箱式房租賃服務的收入約為人民幣15.7百萬元，同比下降約18.9%，主要由於重點項目陸續完結，施工項目減少，以及箱式房市場租金下跌等原因。面對挑戰，本集團一方面聚焦服務創新，舉辦施工現場標準物業化服務推介會強化市場滲透，加強與北京城建集團產業鏈協同發展，增強內部市場業務拓展；另一方面，提升施工物業化服務質量，降低箱式房周轉成本，提升市場核心競爭力。本集團2025年亦新承攬平谷中關村科技園等六個重點項目，獲得新的市場增量。

其他服務：本集團在報告期內源自非業主其他服務的收入約為人民幣92.5百萬元，同比增長約57.4%，主要得益於本集團在交通場站領域專項保潔服務的拓展。報告期內新增收入約為人民幣33.7百萬元，服務北京6個地鐵車輛段和青島機場。在憑藉自身服務優勢多元化發展的同時，本集團深入挖掘高潛力細分市場，實現資源聚焦，推動專項服務垂直化發展，進一步鞏固市場地位並提升業務競爭力。

社區增值服務：佔總收入約17.1%

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、推廣服務等)。

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日止年度			
	2025年		2024年	
	收入 人民幣千元	收入佔比 %	收入 人民幣千元	收入佔比 %
供熱服務	142,486	36.4	126,068	38.0
餐飲服務	91,069	23.2	87,428	26.4
車位運營服務	79,330	20.2	75,725	22.9
其他服務	78,946	20.2	42,141	12.7
總計	<u>391,831</u>	<u>100.0</u>	<u>331,362</u>	<u>100.0</u>

於報告期內，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣391.8百萬元，較去年同期增長約18.2%，主要原因是公司加大社區增值服務中民生類業務的推廣力度，並逐步探索社區設施設備更新業務。

供熱服務：本集團在報告期內實現收入約人民幣142.5百萬元，同比增長約13.0%，主要源於新增供暖服務項目。於報告期末，本集團共承擔38個項目的供熱運營服務，總供熱面積超5.28百萬平方米。通過持續加強設備維護、技術升級、提升管理等措施，增強總供熱能力。本集團供熱服務區域涵蓋北京市朝陽區、海淀區、昌平區、房山區、大興區及豐台區等地，服務對象包括居民社區、商業、學校、部隊及家屬院等，覆蓋超4.1萬戶。為更好地保障冬季供暖穩定運行並提升客戶滿意度，在節約能源的同時，本集團持續推進「冬病夏治」專項工作，對供熱設施設備開展系統維護與升級改造。同時，集團通過採用一體化智能煙氣餘熱回收系統，搭載調控系統及智能監控平台，實現熱能深度回收，多措並舉進一步推進節能減排綠色運營的目標以及供熱服務智慧運維保障。

餐飲服務：本集團在報告期內實現收入約人民幣91.1百萬元，較去年同期增長約4.2%。於報告期末，本集團在管餐飲服務項目共28個。本集團引入第三方食品安全檢查機構，對食品儲存、加工衛生，到人員操作、清潔消殺等過程性與規範性關鍵環節進行高標準監督檢查，確保餐飲運營安全規範，進一步夯實餐飲服務食品安全底線。報告期內，本集團持續推進「物業+團餐」業態融合，通過業務協同打造一體化綜合服務模式；依托全流程供應鏈管理體系與智能化服務升級，不斷提升運營效率與服務品質。同時，為客戶提供定制化「物業服務+餐飲服務」綜合解決方案，進一步豐富服務生態，形成差異化競爭優勢。

車位運營服務及社區增值其他服務：本集團在報告期內實現收入約為人民幣158.3百萬元，同比增長約34.3%，主要因為本集團加大民生類業務推廣力度：包括入室維修、入室保潔及美居業務，並拓展社區推廣等新業務。本集團也在緊密關注國家和北京市關於社區養老的政策走向，以及康養服務的市場表現，並深入調研社區業主在陪診、陪護、出院護理和健康管理等方面的需求，結合本集團在管醫院業務的銜接優勢，探索進入社區康養服務領域，滿足客戶需求的同時，實現業務增長。

未來展望

2026年是「十五五」開局之年，是物業行業深化轉型、價值重塑的重要階段，也是本集團乘勢而上的重要戰略機遇期。本集團將堅持「穩增長、提質效、強服務、鑄品牌」發展理念，發揮首都區位優勢，依托北京城建集團全產業鏈協同優勢，借助上市平台整合內外部資源，以高質量發展為核心，以服務品質提升為根基，以改革創新和科技賦能為支撐，推動公司從「規模擴張」向「價值創造」深刻轉型，全面推動企業高質量發展。

第一，以戰略目標引領發展。錨定打造「首都領先、全國知名的城市運營和美好生活服務供應商」戰略目標，緊扣「基礎物業+增值業務」發展方向，聚焦高校、醫院、交通場站及政務辦公樓宇等優質非住業態，深耕北京區域市場，鍛造細分賽道核心競爭力。抓住城市更新的機遇，培育運營服務能力，發展壯大資產運營業務。做專做精核心專項業務，佈局IFM市場，為客戶提供綜合服務解決方案，拓展社區增值、醫養健康等新賽道，打造第二增長曲線。

第二，以服務品質塑造品牌。回歸服務本源，着力提升服務品質，滿足客戶需求，提高客戶滿意度，以「好服務」助力「好房子、好小區、好社區、好城區」。以「服務標準分級化、資源配置精益化、業務流程可視化、品質督導機制化」為目標，優化形成《服務標準手冊》《SOP操作手冊》和《督導手冊》，推動服務向專業化、標準化、智慧化、場景化縱深發展。持續深化人才強企戰略，打通管理、技術、技能人才職業發展通道，打造高素質專業化物業服務隊伍，為提升品牌美譽度提供人才支撐。

第三，以精益運營提升質效。強化總部對項目全生命週期穿透式管理，構建權責清晰、標準統一、流程規範、管控有力的法人化項目運營體系。建立投策聯動機制，將策劃前移至投標階段。實施集約化管理，搭建並推廣集採平台，切實降低採購成本。多措並舉壓降應收賬款。深化虧損低效項目專項治理。

第四，以改革創新推動發展。堅持向改革要動力，向創新要活力，更加注重項目盈利能力和現金流健康。深化組織變革，進一步壓縮管理層級，清晰界定權責邊界，強化總部的戰略支撐與資源調配能力，實現對項目的穿透式精益管理。

第五，以數字化轉型賦能業務。加大科技投入，落實「十五五」信息化專項規劃，打造全業務流程智慧物業管理平台，重點攻堅停車管控、設備設施管理、醫院後勤等子系統。深化業財一體化系統數據應用。探索AI技術在智能客服、安全巡檢、能耗分析等場景試點。統籌搭建「京城佳業雲平台」和「核心業務數字化平台」，全面提升管理效能與決策效率。

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				
	2025年		2024年		增長率
	收入 人民幣千元	收入佔比 %	收入 人民幣千元	收入佔比 %	
物業管理服務	1,591,441	69.4	1,398,652	70.5	13.8%
非業主增值服務	308,774	13.5	253,597	12.8	21.8%
社區增值服務	391,831	17.1	331,362	16.7	18.2%
合計	<u>2,292,046</u>	<u>100.0</u>	<u>1,983,611</u>	<u>100.0</u>	<u>15.5%</u>

於報告期內，本集團的總收入約為人民幣2,292.0百萬元（2024年：約人民幣1,983.6百萬元），較2024年同期增加約15.5%，主要是由於本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升。

營業成本

於報告期內，本集團的營業成本約為人民幣1,973.7百萬元（2024年：約人民幣1,629.5百萬元），較2024年同期上升約21.1%，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					
	2025年	毛利佔比 %	2024年	毛利佔比 %	毛利率 %	毛利率 %
	毛利 人民幣千元		毛利 人民幣千元			
物業管理服務	183,290	57.6	204,448	57.7	14.6	14.6
非業主增值服務	67,048	21.1	99,498	28.1	39.2	39.2
社區增值服務	68,026	21.3	50,195	14.2	15.1	15.1
合計	<u>318,364</u>	<u>100.0</u>	<u>354,141</u>	<u>100.0</u>	<u>17.9</u>	<u>17.9</u>

於報告期內，本集團毛利約為人民幣318.4百萬元，較2024年同期的約人民幣354.1百萬元下降約10.1%；本集團的毛利率約13.9%，較2024年同期17.9%下降約4個百分點，主要是(i)為獲取市場份額，本集團在物業管理項目的前期及品質維護投入加大；(ii)受部分業主單位預算壓減影響，相關費用結算受到一定限制；及(iii)嚴格落實政府相關政策要求，本集團在合規性管理、標準化外包服務等方面的成本相應增加。

於報告期內，本集團源自物業管理服務的毛利率約為11.5%（2024年：約14.6%），源自非業主增值服務的毛利率約為21.7%（2024年：約39.2%），源自社區增值服務的毛利率約為17.4%（2024年：約15.1%）。

行政開支

於報告期內，本集團的行政開支總額約為人民幣174.1百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣183.5百萬元下降約5.1%，主要由於本集團管理人員職工薪酬較截至2024年12月31日止年度有所下降。

其他開支

於報告期內，本集團的其他開支約為人民幣20.0百萬元，較截至2024年12月31日止年度的其他開支約人民幣0.4百萬元增加約人民幣19.6百萬元，主要是由於本集團在報告期內就持有的箱式房設備確認減值虧損，以及本集團積極履行國企社會責任與擔當，向香港大埔區宏福苑火災事故捐贈300萬港元，全力支持災後救援及重建工作，以實際行動展現首都國企的責任與力量。

年內溢利

於報告期內，本集團年內溢利約為人民幣51.6百萬元，較2024年同期的約人民幣84.6百萬元下降約39.0%。本集團擁有人應佔年內溢利約為人民幣52.0百萬元，較2024年同期的約人民幣79.7百萬元下降約34.8%。本集團年內溢利及本集團擁有人應佔年內溢利下降主要由於(i)為獲取市場份額，本集團在物業管理項目的前期及品質維護投入加大；及(ii)受當前市場需求變化及行業週期性調整影響，箱式房租賃單價呈現顯著下降趨勢，根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則相關規定，本集團就本集團持有的該等箱式房設備確認減值虧損。

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。於報告期末，流動資產約為人民幣2,044.3百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣2,089.5百萬元下降約2.2%。於2025年12月31日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約1.3倍(2024年12月31日：約1.4倍)。

於報告期末，本集團的現金及現金等價物約為人民幣720.2百萬元，較於2024年12月31日約人民幣883.0百萬元下降約18.4%，主要是本集團為提高資金使用效益，將部分閒置資金配置為期限超過三個月的定期存款所致。

於報告期末，本集團的權益總額約為人民幣919.1百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣899.5百萬元增加了約人民幣19.6百萬元，增長約2.2%，主要是由於報告期內實現的利潤貢獻。

於報告期末，本集團的資產負債率約為64.1%，相比2024年12月31日的約64.6%下降約0.5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、租賃作自用的房地產、辦公室及其他設備。於2025年12月31日，本集團的物業、廠房及設備以及使用權資產約為人民幣165.6百萬元，較於2024年12月31日約人民幣199.8百萬元，減少約人民幣34.2百萬元，主要由於本集團業務運營採購辦公設備及箱式房、租賃資產減值及折舊所致。

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。於報告期末，本集團的投資物業約為人民幣105.0百萬元，較於2024年12月31日約人民幣107.5百萬元，減少約人民幣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。

應收賬款及其他應收款項以及預付款項

於報告期末，應收賬款及其他應收款項以及預付款項約為人民幣810.6百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣797.6百萬元增加約人民幣13.0百萬元，主要是由於業務擴張增加的代墊水電、燃氣費等其他應收款項所致。

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2024年12月31日的約人民幣45.6百萬元增加至於報告期末的約人民幣61.3百萬元，主要是由於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所致。

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1,078.4百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣1,047.8百萬元增加約人民幣30.6百萬元，主要是應付第三方款項有所增加。

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2024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446.9百萬元及人民幣419.5百萬元。

資本開支

我們的資本開支由截至2024年12月31日止年度的約為人民幣17.9百萬元減少至於報告期內的約為人民幣6.7百萬元，主要原因是本集團於截至2024年12月31日止年度支付了箱式房採購款項，報告期內無此項支出。我們的資本開支主要用於購買辦公設備及軟件許可。

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

本集團於報告期內無重大投資、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，截至本公告之日期，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」）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。

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 2024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 2025年 12月31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%	22.76	10.04	12.72	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%	22.76	3.91	18.85	2027年12月31日 或之前
營運資金及作一般 用途	營運資金及作一般 公司用途	12.35	-	15.17	10%	15.17	15.17	-	2027年12月31日 或之前
總計		246.91	163.55	151.73	100%	151.73	29.12	122.61	

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，以減低匯兌風險，並將於有需要時採取適當行動。

僱員及薪酬政策

於報告期末，本集團有1,824名僱員（於2024年12月31日：1,871名僱員）。於報告期內，總員工成本約為人民幣369.2百萬元（2024年：約人民幣367.6百萬元）。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、學校招生、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。

末期股息

董事會建議就截至2025年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.0969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2026年5月22日（星期五）召開的本公司股東週年會（「**2025年度股東週年會**」）上批准，建議末期股息預計將於2026年6月24日（星期三）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佈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。

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。

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。

有關本公司企業管治常規更多資料將載於本公司截至2025年12月31日止年度之年度報告中的企業管治報告。

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（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

董事會審計委員會（「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2025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有關本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入表及其相關附註的數字，與本集團本年度的經審核綜合財務報表所載金額比較。畢馬威會計師事務所在此方面進行的工作並不構成查證工作，故畢馬威會計師事務所並無就初步公告發表任何意見或核證結論。

2025年度股東週年會

2025年度股東週年會將於2026年5月22日(星期五)召開。2025年度股東週年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(jps.bucg.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，並(按需要)向股東寄發。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2025年度股東週年會並於會上投票的資格，本公司將於2026年5月19日(星期二)至2026年5月22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2025年度股東週年會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2026年5月18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B座11層(就內資股股東而言)，以供登記。於2026年5月22日(星期五)名列本公司股東名冊的股東有權出席2025年度股東週年會並於會上投票。

為釐定股東享有建議末期股息的資格，本公司將於2026年5月29日(星期五)至2026年6月4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2026年5月28日(星期四)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B座11層(就內資股股東而言)，以供登記。於2026年6月4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。

報告期後事項

除本公告所披露外，本集團於報告期末後並至本公告日期期間並無其他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。

刊發年度業績公告及年度報告

本年度業績公告已於本公司網站(jps.bucg.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載。本公司截至2025年12月31日止年度之年度報告(其載有上市規則所規定之所有資料)將適時刊載於上述網站，並(按需要)向股東寄發。

更改公司網址

自2026年3月27日起，本公司網址將由「www.bcjps.com」更改為「jps.bucg.com」。現有網站「www.bcjps.com」將於本公告之日起至2026年4月29日(含當日)之過渡期內保持運作並可供存取，並自2026年4月30日起停止使用。

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。