



**BUCG**

# 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**



**2024** ANNUAL REPORT  
年度報告

# 目錄

	頁次
一、 公司資料	02
二、 財務概要及五年財務概要	05
三、 管理層討論及分析	07
四、 董事、監事及高級管理人員	22
五、 企業管治報告	32
六、 董事會報告	59
七、 獨立核數師報告	81
八、 綜合損益及其他全面收益表	86
九、 綜合財務狀況表	88
十、 綜合權益變動表	90
十一、 綜合現金流量表	92
十二、 綜合財務報表附註	93





## 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（「香港聯交所」）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%。

截至2024年12月31日，京城佳業及其附屬公司（「本集團」或「我們」）總在管物業面積超過45.9百萬平方米，已覆蓋全國12個省、直轄市、自治區。經營業態多元化，涵蓋住宅、商業及其他，項目類型多樣化，包括寫字樓、公建、科研院所、軍隊營院、醫養公寓、劇院場館、地鐵場站、黨政機關辦公樓等。代表性項目有北京城市副中心辦公樓、國家體育場（鳥巢）、國家京劇院、北京服裝學院、大型央企總部、國家網球中心等。除基礎業務外，增值業務涵蓋租戶招攬及管理、房屋經紀、案場和樣板間管理和交付、施工現場物業化管理、餐飲服務、供熱服務、工程運營及維護、車位運營、美居和社區養老等。

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」。年度內，京城佳業位列中國物業服務百強企業第17名，先後榮獲中指院、克而瑞和中物研協頒發的社會責任、特色服務、滿意度、服務力領先企業等稱號，獲評「2024中國國有物業服務優秀企業」、「2024中國物業服務百強滿意度領先企業」、「2024中國特色物業服務領先企業—增值服務」、「2024中國物業服務年度社會責任感企業」、「2024中國物業管理上市公司領先企業高質量發展TOP10」、「2024中國物業管理上市公司20強」、「2024中國物業ESG可持續發展領先企業」、「2024中國辦公物業服務力TOP20企業」、「2024中國學校物業服務力TOP20企業」、「2024中國物業服務質量領先企業」、「2024中國教育物業管理優秀企業」等榮譽。

新時代，在全面建設社會主義現代化國家第二個百年奮鬥目標的新發展機遇下，本集團作為保障有力、精準運維、追求卓越的首都「紅色管家」，積極融入國家發展戰略，立足首都、輻射全國，朝着區域深耕型、特色服務型的發展方向，致力打造成為「全國知名的城市服務和美好生活服務供應商」，為建設新時代美好生活貢獻力量。

### 董事會

#### 執行董事

張偉澤先生(董事長)  
楊軍先生  
羅周先生  
姚昕先生(於2024年5月22日辭任)

#### 非執行董事

蔣鑫女士  
毛磊先生  
李作揚先生(於2024年5月22日獲委任)

#### 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  
姚昕先生(於2024年5月22日辭任)  
孔偉平先生  
李作揚先生(於2024年5月22日獲委任)

### 監事會

劉鳳元先生(主席)(於2024年5月22日辭任)  
劉月明先生(主席)(於2024年5月22日獲委任)  
扈明凱先生  
劉芳女士(於2024年5月22日辭任)  
楊傑女士(於2024年5月22日獲委任)

### 聯席公司秘書

陳爽先生  
莫明慧女士(於2024年9月25日辭任)  
梁穎嫻女士(於2024年9月25日獲委任)

### 授權代表

張偉澤先生  
莫明慧女士(於2024年9月25日辭任)  
梁穎嫻女士(於2024年9月25日獲委任)

### 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

貝克•麥堅時律師事務所

香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座14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

中國北京市東城區法華南里34號樓三層301室

(2024年6月27日前)

中國北京市東城區東總布胡同5號8幢503房間

(於2024年6月27日正式生效)

### 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A座8層

(2024年1月8日前)

中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈B座11層

(於2024年1月8日正式生效)

### 香港主要營業地點

香港九龍觀塘道348號宏利廣場5樓

(2025年1月10日前)

香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1920室

(於2025年1月10日正式生效)

### 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

### 香港聯交所股份代號

02210

## 二、財務概要及五年財務概要

### 綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
收入(人民幣百萬元)	<b>1,983.6</b>	1,829.4
毛利(人民幣百萬元)	<b>354.1</b>	376.4
毛利率	<b>17.9%</b>	20.6%
年內溢利(人民幣百萬元)	<b>84.6</b>	115.7
淨利率	<b>4.3%</b>	6.3%
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣百萬元)	<b>79.7</b>	113.6
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.54</b>	0.77
股東權益回報率(加權平均)	<b>9.6%</b>	14.1%

### 綜合財務狀況表概要

	於12月31日	
	2024年	2023年
資產總值(人民幣百萬元)	<b>2,541.4</b>	2,367.4
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	<b>883.0</b>	1,105.2
權益總額(人民幣百萬元)	<b>899.5</b>	855.2





## 三、管理層討論及分析

### 行業趨勢

在宏觀經濟下行壓力加大、城市化進程放緩、房地產市場深度調整的多重複雜背景下，新一輪科技革命和產業變革深入發展，物業行業已從傳統的「跑馬圈地」式規模擴張轉向更為注重存量市場的精益化運營管理階段。

在新發展階段，行業呈現出以下六個顯著特徵：

**一是高質量發展成為物管行業共識。**行業告別規模競速時代，從規模優先轉向效益優先，物業企業收併購更加理性謹慎，收併購市場持續遇冷。物業企業均以提高運營質效為目標，主動捨棄部分低盈利甚至存在潛虧風險的項目，並加大對投後管理整合力度。

**二是行業利潤率呈持續下滑態勢。**隨着規模擴張退去，行業利潤率逐步下降。物業費收繳難，人力成本、資源成本及其它剛性支出壓力不斷加大，應收賬款持續攀升，盈利水平探底企穩，回歸基礎物業水平。

**三是品質升維回歸服務本質。**深入洞察客戶需求，不斷創新服務模式，提升服務水平，滿足業主日益增長的品質生活需求，是行業可持續發展的根本所在。「好服務」將成為物業企業脫穎而出的核心競爭力，行業將進入品牌紅利期、服務紅利期、品質紅利期。

**四是多元業務發力佈局新賽道。**2024年物業服務行業定位被調整為「商務服務業」，行業獨立化發展趨勢凸顯。物業企業加速擺脫關聯方依賴，聚焦非住宅多元發展，發力搶佔商寫、公建、醫院、學校、軌道交通、產業園區等新賽道，城市服務和綜合設施設備運維（「IFM」）也成為頭部物企「跑馬圈地」的新戰場。

**五是增值服務面臨突破瓶頸的挑戰。**非業主增值服務受房地產下行影響，加之業主增值服務未有突破，增值服務及創新型服務佔比均有所下滑。隨着消費降級，業主與客戶對價格的敏感度增加，對社區增值服務及非住宅業態增值服務的開展提出更高的要求。

**六是數字化轉型步伐顯著提速。**隨着人工智能（「AI」）大模型的興起，智慧物業的建設已成為行業轉型升級的重要方向和關鍵突破口。通過AI結合社區數據，提升設備維護、能源管理等運營效率，實現物業管理的高效化、智能化、標準化、專業化，從而提升服務質量，降低運營成本，增強業主的滿意度和幸福感。

### 三、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70.5%

截至2024年12月31日止年度（「報告期」），本集團源自物業管理服務的收入約為人民幣1,398.7百萬元，較2023年同期上升約23.6%，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					
	2024年		2023年			
	在管面積 千平方米	%	在管項目 數量 個	在管面積 千平方米	%	在管項目 數量 個
北京城建集團及其合營企業或 聯營公司	22,509	49.1	141	21,665	52.4	142
第三方	23,360	50.9	141	19,688	47.6	118
合計	45,869	100.0	282	41,353	100.0	260

於報告期末，本集團在管項目面積約為45.9百萬平方米，其中來自北京城建集團及其合營企業或聯營公司項目的在管面積約為22.5百萬平方米，來自第三方在管項目面積約為23.4百萬平方米，較去年同期分別增長約3.9%及18.7%，主要由於本集團高度重視市場營銷的龍頭地位，全面提升市場營銷能力，同時堅持以高質量發展為主線，聚焦業務發展戰略和區域市場佈局，提升區域管理密度，並持續優化產品結構，實現了有質量的規模拓展。

於報告期內，本集團實現新簽面積約7.4百萬平方米，同比增長約35.2%；新簽合同額約為人民幣695.6百萬元，同比增長約22.2%。新增全委物業項目52個，其中來自第三方項目49個，佔比約94.2%，主要由於本集團全力開拓外部市場，持續加強市場營銷體系建設，堅定推進業務與品牌的獨立發展。

### 三、管理層討論及分析

於報告期內，本集團市場拓展呈現幾個新特點：

一是新拓項目中優質大項目增多，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；二是辦公樓宇類項目繼續保持核心優勢，新增北投大廈、東長安街2號、北京市平谷區發改委辦公樓等項目；三是高校物業服務市場競爭力迅速增強，本集團在服務北京大學醫學部、清華大學水利系、北京服裝學院等項目的基礎上，又新中標北京電子科技學院、北京政法職業學院、北京農學院等項目，同時受託管理14家高校物管後勤類公司，涉及13家高校，為未來業績增長帶來潛力；四是醫院類物業項目取得重大突破，先後承接首都醫科大學附屬安貞醫院通州院區、北京口腔醫院新院區、北京積水潭醫院回龍觀院區、北京朝陽醫院石景山院區等四所三甲醫院，進一步豐富了本集團大型醫院物業業態的服務經驗；五是文體場館類項目新增北京市冰上項目訓練基地項目，服務亞洲單體最大的綜合性冰上中心；六是交通場站類物業項目初具規模，在原有地鐵服務、高速公路服務區等項目的基礎上，新增大興國際機場東航基地(二期)、北京地鐵8號線南段、大興機場線磁各莊車輛段、地鐵19號線新宮車輛段等綜合物業服務項目。

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	2024年					2023年				
	截至12月31日止年度		截至12月31日		在管項目 數量 個	截至12月31日止年度		截至12月31日		在管項目 數量 個
	收入 人民幣千元	%	在管面積 千平方米	%		收入 人民幣千元	%	在管面積 千平方米	%	
住宅物業	561,908	40.2	28,786	62.8	163	546,442	48.3	26,067	63.0	151
非住宅物業	836,744	59.8	17,083	37.2	119	584,854	51.7	15,286	37.0	109
總計	1,398,652	100.0	45,869	100.0	282	1,131,296	100.0	41,353	100.0	260

於報告期末，本集團住宅物業在管項目面積約為28.8百萬平方米，同比增長約10.4%，佔總在管面積約62.8%。於報告期內，源自住宅物業的管理服務收入約為人民幣561.9百萬元，較2023年同期增長約2.8%，佔物業管理服務總收入約40.2%。

於報告期末，本集團非住宅物業的在管項目面積約為17.1百萬平方米，同比增長約11.8%，佔總在管面積約37.2%。於報告期內，源自非住宅物業的管理服務收入約為人民幣836.7百萬元，較2023年同期顯著增長約43.1%，佔物業管理服務總收入約59.8%，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。



### 三、管理層討論及分析

本集團穩步推動有質量的規模發展、堅持多業態佈局，不斷完善營銷體系建設，健全立體協同營銷機制，提升全面過硬的市場競標能力。本集團對大客戶、大項目、大區域進行網格化管理，從而鞏固市場地位，實現區域深耕、項目深耕、業務深耕和優勢領域深耕。本集團以醫院、科研院所、綜合場館、產業園區、高端商寫等業態領域為重點，持續關注優質標的，積極佈局孵化創新型、戰略型業務，以實現新的規模突破，加快物管業務全國佈局。

**在服務質量與客戶滿意度方面**，本集團堅定踐行以客戶為中心的理念，通過品控平台應用，強化日常質量監督，修訂十四個業態的二十個服務檢查標準，深化專項條線培訓等進一步提升服務質量，第三方客戶滿意度逐年提高。2024年本集團繼續開展「品質提升年」專項行動，優化標準結構，對項目實施分層分級管理，實現服務標準升維、服務品質提升。憑藉優質服務，本集團2024年多個項目榮獲「北京市住宅物業管理示範項目」、「美好家園」等獎項。

**在經營管理與業績提升方面**，本集團在項目管理過程中，堅持法人管項目，深化項目前期策劃，從而確保在項目層面實現盈利。本集團真正把精益化管理落實到了生產經營的各環節，通過推動內部集採平台搭建，加強專業分包管理，大力推行區域化管理。本集團持續開展應收賬款清欠和虧損低效項目治理專項行動，全面提升基礎物業運營質效。

**在數字化建設與內部管控方面**，本集團聚焦業財一體化與智慧服務實現雙突破，一方面建成覆蓋全業態在管項目的業財一體化平台，打通業務財務稅務資金四大核心模塊，實現數據自動傳輸與智能校驗。另一方面整合升級400熱線與「佳享薈」平台，構建多觸點服務模式，通過數字化與服務場景深度融合，實現管理效能與服務品牌價值雙提升。

### 三、管理層討論及分析

#### 非業主增值服務：佔總收入約12.8%

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)租戶招攬及管理服務；(iii)案場和樣板間管理和交付服務；(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			
	2024年		2023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	66,951	26.4	58,624	16.3
租戶招攬及管理服務	58,205	23.0	62,236	17.3
案場和樣板間管理和交付服務	50,343	19.9	64,816	18.1
施工物業化及箱式房租賃服務	19,338	7.6	35,843	10.0
應急保障服務	-	-	90,587	25.2
其他服務	58,760	23.1	46,724	13.1
<b>總計</b>	<b>253,597</b>	<b>100.0</b>	<b>358,830</b>	<b>100.0</b>

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253.6百萬元，較2023年同期下降約29.3%，主要由於去年同期收入佔比較大的專項應急保障服務不再產生。



### 三、管理層討論及分析

在**工程運營及維護服務**方面，於報告期內，本集團源自工程運營及維護服務的收入約為人民幣67.0百萬元，佔非業主增值服務收入約26.4%，較2023年同期增長約14.2%，主要由於本集團涉及IFM的服務項目持續增加。2024年，所屬的北京城建京通工程運維管理有限公司完成國家體育場設備設施運維服務等重點項目的續簽，並新拓展專項服務項目49個，主要提供樓宇及設施設備的全面工程運營管理、日常維修與維護服務以及工程改造等服務。於報告期內，本集團也在加大對IFM和能源管理領域的探索，通過技術手段進行建築能源系統分析，以合同能源管理、能源運維託管等方式，降低建築能耗及碳排放。我們為客戶提供年度工程服務維修及保養管理計劃，確保樓宇設備設施處於最佳運行狀態的同時，降低能耗，延長建築使用壽命並保障高效運作。

在**租戶招攬及管理服務**方面，本集團的運營面積約45.7萬平方米，源自租戶招攬及管理服務的收入佔非業主增值服務收入約23.0%。本集團憑藉過往的服務經驗以及佈局資產運營產業的能力，通過專業團隊賦能實現資產價值最大化。本集團提供租戶招攬服務的寫字樓，大客戶承租和續約較為穩定。本集團也在通過多元化的市場舉措，拓寬營銷渠道，並通過更好的物業服務和配套服務，提升客戶轉化。

在**案場和樣板間管理和交付服務**方面，本集團在報告期內新承接北京昌平清樾府、北京懷柔雁棲小鎮等項目，較2023年同期項目數增長約6.9%，服務覆蓋京冀川渝琼等多個地區近40個項目，其中第三方的項目佔比提升至約26.0%，市場化拓展和服務能力逐步加強。本集團一直以「金鑰匙」服務標準打造標桿，並在大型會議接待、國際論壇服務等領域保持領先。

在**施工物業化及箱式房租賃服務**方面，於報告期內，本集團源自施工物業化及箱式房租賃服務的收入約為人民幣19.3百萬元，較2023年同期下降約46.0%，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，本集團聚焦服務創新，為建築單位打造「一站式」拎包入住解決方案。整合辦公區、生活區選址、圖紙設計、場地施工、箱式房建設、工地物業服務等，並通過舉辦施工現場標準物業化服務推介會強化市場滲透，增強外部市場業務拓展。本集團2024年新承攬海淀區回遷安置房等五個重點項目。

於報告期內，本集團源自非業主其他服務的收入實現顯著增長，約為人民幣58.8百萬元，較2023年同期增長約25.8%，主要得益於本集團承接多個專項委託服務項目，如專項保潔、專項秩序維護等帶來了收入增加。尤其是本集團的地鐵項目專項服務深受認可。在憑藉自身服務優勢多元化發展的同時，我們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。

### 三、管理層討論及分析

#### 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：

服務類型	截至12月31日止年度			
	2024年		2023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	126,068	38.0	130,457	38.5
餐飲服務	87,428	26.4	80,190	23.6
車位運營服務	75,725	22.9	81,456	24.0
其他服務	42,141	12.7	47,152	13.9
<b>總計</b>	<b>331,362</b>	<b>100.0</b>	<b>339,255</b>	<b>100.0</b>

於報告期內，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣331.4百萬元，較去年同期下降約2.3%，主要原因是社區增值服務中民生類業務受居民消費大環境影響較多，同時車位運營服務於去年同期產生一次性收入。值得關注的是餐飲服務則因新接政府單位及企業園區多個項目而錄得明顯增長。

**供熱服務：**實現收入約人民幣126.1百萬元，較去年同期降低約3.4%。於報告期末，本集團共承擔36個項目的供熱運營服務，總供熱面積近4.73百萬平方米。通過設備維護、技術應用等管理手段提升總供熱能力達286MW，服務區域涵蓋北京市朝陽區、海淀區、昌平區、房山區、大興區，服務對象包括居民、商業、學校等。本集團持續完善供熱設備的更新改造，利用科技手段節能減排，並逐步探索智能變頻供熱管理，實現供熱服務節能高效，為客戶提供舒適的生活環境。



### 三、管理層討論及分析

**餐飲服務：**實現收入約人民幣87.4百萬元，較去年同期增長約9.0%，佔社區增值服務約26.4%。本集團擁有專業的餐飲公司，致力於為客戶提供高效、專業、優質的餐飲服務，業務板塊主要涉及社會餐廳、團餐、熱鏈和施工現場四個領域。憑藉專業優勢，本集團將「物業+團餐」多業務整合，形成協同，實現一體化綜合服務。報告期內，本集團餐飲服務新接政府單位、企業園區等16個項目，實現來自第三方項目數約佔36.6%。報告期內，本集團成為抖音集團餐飲服務提供商之一，開闢互聯網大廠後勤服務的先河，並以此為契機，提升本集團的餐飲專業化能力，提升市場競爭力。本集團在緊抓食品安全生命線上，以顧客需求為導向，以精益求精為準則，量身定制「物業服務+餐飲服務」方案，為客戶提供更加專業優質的餐飲服務。

**車位運營服務及社區增值其他服務：**本集團主要圍繞社區生活需求穩步開展，實現收入約為人民幣117.9百萬元，較去年同期下降約8.4%，主要因為去年同期個別項目產生一次性車位運營收入，而報告期內未產生類似的收入的影響。報告期內，本集團成立增值服務事業部，打造市場化團隊，專項統籌增值服務業務。在充分發揮業務價值的同時，本集團從社區和客戶運營的角度出發，着力在美居和市集服務上進行進一步探索。報告期內，新房交付美居、在管存量美居和社區市集上均打造了有效的社區經營樣板。本集團將新交付物業服務和增值服務融合，報告期內實現單一項目增值服務收入超過人民幣3.0百萬元的案例。本集團也充分重視和認可存量社區的服務和更新價值，基於業主對美好生活的嚮往，為客戶提供生活服務和家居煥新、局改和適老化改造服務。

### 三、管理層討論及分析

#### 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				
	2024年		2023年		增長率
	收入	收入佔比	收入	收入佔比	
人民幣千元	%	人民幣千元	%	%	
物業管理服務	<b>1,398,652</b>	<b>70.5</b>	1,131,296	61.8	23.6%
非業主增值服務	<b>253,597</b>	<b>12.8</b>	358,830	19.6	-29.3%
社區增值服務	<b>331,362</b>	<b>16.7</b>	339,255	18.6	-2.3%
<b>合計</b>	<b>1,983,611</b>	<b>100.0</b>	1,829,381	100.0	8.4%

於報告期內，本集團的總收入約為人民幣1,983.6百萬元（2023年：約人民幣1,829.4百萬元），較2023年同期增加約8.4%，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1,629.5百萬元（2023年：約人民幣1,453.0百萬元），較2023年同期上升約12.1%，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。

### 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12月31日止年度					
	2024年		2023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	204,448	57.7	14.6	219,690	58.4	19.4
非業主增值服務	99,498	28.1	39.2	109,573	29.1	30.5
社區增值服務	50,195	14.2	15.1	47,118	12.5	13.9
合計	354,141	100.0	17.9	376,381	100.0	20.6

於報告期內，本集團毛利約為人民幣354.1百萬元，較2023年同期的約人民幣376.4百萬元下降約5.9%；本集團的毛利率約17.9%，較2023年同期20.6%下降約2.7個百分點，主要是由於本集團所處行業競爭日趨激烈，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。

於報告期內，本集團源自物業管理服務的毛利率約為14.6%（2023年：約19.4%），源自非業主增值服務的毛利率約為39.2%（2023年：約30.5%），源自社區增值服務的毛利率約為15.1%（2023年：約13.9%）。

#### 行政開支

於報告期內，本集團的行政開支總額約為人民幣183.5百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣197.4百萬元下降約7.0%，主要由於本集團人員結構調整，職工薪酬較截至2023年12月31日止年度有所下降。



## 三、管理層討論及分析

### 其他(開支)／收入

於報告期內，本集團的其他開支約為人民幣0.4百萬元，較截至2023年12月31日止年度的其他收入約人民幣19.0百萬元下降約102.1%，主要是由於本集團在報告期內使用權資產處置收益減少所致。

### 年內溢利

於報告期內，本集團年內溢利約為人民幣84.6百萬元，較2023年同期的約人民幣115.7百萬元下降約26.9%。本集團擁有人應佔年內溢利約為人民幣79.7百萬元，較2023年同期的約人民幣113.6百萬元下降約29.8%。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)根據《國際財務報告會計準則》及本集團的會計政策，本集團對未收回的應收賬款計提了相應的減值準備。

### 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2,089.5百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣1,911.9百萬元增長約9.3%。於2024年12月31日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約1.4倍(2023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883.0百萬元，較於2023年12月31日約人民幣1,105.2百萬元下降約20.1%，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899.5百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣855.2百萬元增加了約人民幣44.3百萬元，增長約5.2%，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64.6%，相比2023年12月31日的約63.9%增加約0.7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2024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199.8百萬元，較於2023年12月31日約人民幣208.9百萬元，減少約人民幣9.1百萬元，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107.5百萬元，較於2023年12月31日約人民幣108.0百萬元，減少約人民幣0.5百萬元，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

於報告期末，預付款項、應收賬款及其他應收款項約為人民幣797.6百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣794.1百萬元增加約人民幣3.5百萬元，主要是由於本集團在供暖季儲備天然氣導致預付賬款有所增加。

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2023年12月31日的約人民幣40.3百萬元增加至於報告期末的約人民幣45.6百萬元，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1,047.8百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣972.2百萬元增加約人民幣75.6百萬元，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2023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489.4百萬元及人民幣446.9百萬元。

#### 資本開支

我們的資本開支由截至2023年12月31日止年度的約為人民幣36.3百萬元減少至於報告期內的約為人民幣17.9百萬元，主要原因是本集團於截至2023年12月31日止年度支付了箱式房採購款項導致當年基數較高。我們的資本開支主要用於購買辦公設備，箱式房及軟件許可。

#### 借款

於報告期末，本集團概無借款或銀行貸款。



## 三、管理層討論及分析

### 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日成功在香港聯交所上市，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截至		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		佔截至更改所得款項用途		截至2024年		
		所得款項原定計劃用途的金額	2024年1月1日尚未動用的金額	日期未動用所得款項經修訂用途的金額	公告日期未動用所得款項經修訂用途的百分比	報告期內所得款項按照原定計劃用途的實際使用金額	報告期內所得款項按照經修訂用途的實際使用金額	報告期內實際使用的所得款項總額	12月31日按照經修訂用途的所得款項尚未動用的金額	按照經修訂用途悉數動用所得款項的預期時間表
		百萬元	百萬元	百萬元		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	
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	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%	11.55	-	11.55	22.76	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%	0.28	-	0.28	22.76	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%	-	-	-	15.17	2027年12月31日或之前
<b>總計</b>		<b>246.91</b>	<b>163.55</b>	<b>151.73</b>	<b>100%</b>	<b>11.83</b>	<b>-</b>	<b>11.83</b>	<b>151.73</b>	

#### 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。



## 三、管理層討論及分析

### 未來展望

面對物業管理行業發展的新機遇和新挑戰，本集團將堅持「穩中求進、提質增效」的工作總基調，以「穩增長、提質效、鑄品牌」為核心目標，深入研究和把握行業新特點，制定並實施一系列務實舉措，持續提升核心競爭力和品牌影響力，推動本集團高質量發展。

**洞察行業趨勢，深化戰略佈局。**戰略引領，向高而攀，本集團將從新時代首都發展和「四個服務」的戰略高度出發，深入研究物業管理行業發展趨勢，圍繞更好滿足人們對美好生活的向往和城市功能與品質提升的多樣性需求，致力於通過標準化、精細化、網格化和數智化手段為好房子、好小區、好社區、好城區提供「好服務」。乘勢而上，加快業務結構調整，逐步提升非住宅業務佔比，進一步夯實高校、醫院、公建、交通場站等業態佈局。

**踐行服務初心，提升核心競爭力。**回歸本源，向新而行，本集團將從價格競爭轉向服務競爭，以優質服務贏得市場和客戶。提高服務精準度，精準把握業主、客戶的全週期真實有效需求；優化管理精細度，持續完善公司服務體系；提升服務質量和效率，以生動實踐築牢「好房子+好服務」閉環支撐。

**深化內部改革，優化資源配置。**深化改革，向內而生，本集團將通過深耕京津冀區域形成高密度優勢，優化公司組織架構和供應鏈體系，提升服務濃度及綜合坪效，構建降本增效長效機制。挖掘規模效益和成本經濟潛力，通過建立共享中心、優化作業崗位等措施，降低運營成本；提升業務價值，深耕存量項目，通過參與城市更新、景觀提升和片區批量改造等業務，培育新的經濟增長點。

**發展增值服務，打造增長新引擎。**審慎研判，向實而為，本集團將圍繞社區生活全場景，擇優開展適配的增值服務。通過設備運維、會議服務、餐飲零售等單項特色服務切入核心客戶，面向核心客群形成「一套服務圖譜」的解決方案，再以綜合服務切入多客群場景。依托控股股東北京城建集團的全產業鏈優勢和本集團作為首都國有物管上市公司的先發優勢，打造本集團「第二增長曲線」。

夢雖遙，追則能達；願雖艱，持則可圓。2025年，本集團全體幹部職工將保持昂揚向上的奮鬥姿態，聚焦發展目標和重點任務，全面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「全國知名的城市服務和美好生活服務供應商」願景目標而不懈奮鬥，推動本公司高質量發展航船行穩致遠！



## 四、董事、監事及高級管理人員

於本年報日期之本公司董事、監事及高級管理人員履歷詳情如下：

### 董事

**張偉澤先生**，55歲，為本公司董事長兼執行董事，並為本公司黨委書記，負責董事會及黨委的全面工作。於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。張先生目前亦擔任本公司提名委員會主席、戰略投資與ESG委員會主席及風險合規管理委員會成員。

加入本公司前，張先生於1992年7月至2011年3月期間，在北京建工國際建設工程有限責任公司先後擔任副總經理、董事等職務，主要負責管理市場開拓、對外經營、境外區域管理、主持非洲大區全面工作；於2011年3月至2011年11月在北京市建築工程設計有限責任公司擔任黨委副書記、董事、總經理，主要負責管理層的全面工作；於2011年9月至2020年12月期間在北京住總集團擔任副總經理，先後負責市場營銷、經營管理、生產、安全、物資與設備集中採購、物業管理及海外業務。

張先生於1992年7月畢業於哈爾濱建築工程學院，獲得學士學位；於2012年1月畢業於清華大學高級管理人員工商管理專業並獲得碩士學位。於1998年10月獲中國人事部和建設部授予註冊造價工程師資格；於2020年10月獲北京市人力資源和社會保障局授予教授級高級經濟師資格。

張先生自2021年7月起至今在北京物業管理行業協會擔任副會長，主要負責協助會長履行職責。

**楊軍先生**，56歲，為本公司執行董事、總經理兼黨委副書記。彼負責本集團的整體業務經營工作。於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。楊先生目前亦擔任本公司風險合規管理委員會主席及戰略投資與ESG委員會成員。

楊先生自2003年至2021年在本公司之附屬公司北京城建置業有限公司先後擔任副總經理、總經理及董事長，主要負責該公司的房地產開發、物業管理及全面工作。楊先生亦自2011年12月至2021年11月先後擔任第十五屆及第十六屆北京市海淀區人大代表。加入本公司前，楊先生於1991年7月至1998年10月期間在北京城建建設工程有限公司房地產部擔任總工程師、副經理，主要負責項目管理及經營工作；於1997年11月至2003年2月期間在北京城建房地產開發有限公司擔任項目經理，主要負責房地產開發工作。



## 四、董事、監事及高級管理人員

楊先生於2004年6月畢業於首都經濟貿易大學區域經濟專業，獲研究生學歷；於2015年1月畢業於北京交通大學工商管理專業，獲得學士學位。楊先生於2006年12月獲中國國土資源部評估委員會授予高級工程師資格。

**羅周先生**，52歲，為本公司執行董事兼副總經理。彼負責本集團戰略發展及質量控制工作。於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。羅先生目前亦擔任本公司戰略投資與ESG委員會成員。

羅先生於2007年3月至2012年11月期間在本公司之附屬公司北京城承物業管理有限責任公司擔任董事及總經理，且自2019至2021年擔任董事長，主要負責該公司的生產經營管理工作。

羅先生於1998年7月畢業於北京工業大學企業管理專業，獲得學士學位；於2004年12月畢業於對外經濟貿易大學工商管理專業，獲得碩士學位。羅先生於2012年9月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級經濟師資格；於2020年10月獲北京市物業服務評估監理協會授予綜合類專家資格。

**蔣鑫女士**，48歲，為本公司非執行董事。彼負責提供有關本集團戰略發展、制度制定及主要運營決定的意見。蔣女士於2022年10月28日經本公司2022年第二次臨時股東會審議通過後擔任目前職務。蔣女士目前亦擔任本公司審計委員會成員、薪酬與考核委員會成員及風險合規管理委員會成員。

蔣女士自2020年8月起在城建集團擔任企業管理部副部長，主要參與該公司改革改制、組織機構管理、規章制度管理。自2021年8月至2024年2月，擔任城建集團之附屬公司北京城建新材料有限公司之董事。自1998年7月至2020年7月，蔣鑫女士歷任北京城建道橋建設集團有限公司經營幹事、宣傳幹事、經理辦主任、董事會秘書、副總經理。

蔣女士於1998年6月畢業於蘭州大學國民經濟管理學專業，獲經濟學學士學位；於2014年6月畢業於香港中文大學工商管理專業並獲得工商管理碩士學位。蔣女士於2008年11月獲得北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級經濟師（企業管理）資格。



## 四、董事、監事及高級管理人員

**毛磊先生**，46歲，為本公司非執行董事。彼負責提供有關本集團戰略發展、制度制定及主要運營決定的意見。毛先生於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。毛先生目前亦擔任本公司戰略投資與ESG委員會成員。

毛先生自2001年7月至今在城建發展任職，期間曾先後擔任企業發展部副部長及部長，主要負責戰略規劃、績效考核、內控建設及計劃統計。自2023年6月29日起在城建發展之附屬公司北京城建(海南)地產有限公司擔任董事；自2024年1月起在城建發展之附屬公司北京城建興雲房地產有限公司、北京城建興順房地產開發有限公司及北京城建興合房地產開發有限公司擔任董事；自2024年3月4日起在城建發展之附屬公司北京建新城投資開發有限公司擔任董事；自2024年12月20日起在城建發展之附屬公司北京建黃山投資發展有限公司擔任董事；自2024年3月至2024年5月在城建發展之附屬公司北京城建興通置業有限公司擔任董事。

毛先生於2001年6月畢業於中央財經大學投資經濟系，獲投資經濟學士學位。毛先生於2011年9月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級經濟師資格。

**李作揚先生**，57歲，為本公司非執行董事。彼負責提供有關本集團戰略發展、制度制定及主要運營決定的意見。李先生於2024年5月加入本公司，擔任目前職務。李先生目前亦擔任本公司風險合規管理委員會成員。

加入本公司前，李先生自1990年7月至1997年12月先後擔任北京住總房地產開發部第一開發公司職工及經理；自1997年12月至2001年12月先後擔任北京住宅開發建設集團總公司房地產開發部小構項目經理、北京住總大連濱海大廈總經理及北京住總集團開發部經理助理兼千鶴家園項目部項目經理；自2001年12月至2004年12月擔任北京住總開發公司經理助理兼一分公司黨支部書記；自2004年12月至2016年1月擔任北京住總房地產開發有限責任公司黨委副書記、黨委書記、紀委書記及副總經理；自2016年1月至今擔任北京住總房地產開發有限責任公司黨委書記、董事長及北京住總集團城市更新事業部黨支部書記；自2023年12月至今擔任北京住總集團總經理助理。

李先生，於1990年7月獲得北京經濟學院經濟學專業學士學位。於2005年6月獲中國共產黨北京住總集團委員會授予中級政工師資格。



## 四、董事、監事及高級管理人員

**程鵬先生**，50歲，為本公司獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立意見及指引。於2021年10月加入本公司，擔任目前職務。程先生目前亦擔任本公司薪酬與考核委員會主席、提名委員會成員及戰略投資與ESG委員會成員。

於1998年7月至2009年7月，彼先後擔任吉林財經大學管理科學與信息工程學院講師、副教授。於2009年7月至2011年7月，彼於中國科學院研究生院（現稱為中國科學院大學）進行管理科學與工程方面的博士後研究。2011年7月至現在，先後擔任北京林業大學經濟管理學院物業管理系副教授、教授。現為北京林業大學經濟管理學院物業管理系教授、博士生導師，同時擔任系主任。

程先生於1998年7月取得吉林財經大學經濟信息管理學士學位，彼於2005年6月取得吉林大學工商管理碩士學位。彼於2009年6月取得吉林大學管理科學與工程博士學位。自2019年12月起，程先生為中國物業管理協會產學研專業委員會副主任委員。自2018年3月起，為中國科學與科技政策研究會副秘書長。自2020年8月起，為住房和城鄉建設部科學技術委員會社區建設專業委員會委員。自2024年2月起，為全國物業標準化技術委員會委員。自2025年4月起，為中國物業管理協會人力資源專業委員會副主任委員。

2020年7月起，程先生亦擔任第一服務控股股份有限公司（於香港聯交所上市，股份代號：02107）的獨立非執行董事。



## 四、董事、監事及高級管理人員

孔偉平先生，55歲，為本公司獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立意見及指引。於2021年10月加入本公司，擔任目前職務。孔先生目前亦擔任本公司審計委員會成員、提名委員會成員、薪酬與考核委員會成員及風險合規管理委員會成員。

孔先生自2018年12月起在北京北辰實業集團有限責任公司擔任外部董事；自2020年1月起在北京天橋盛世投資集團有限責任公司擔任外部董事；自2020年4月起在北京華方投資有限公司擔任外部董事；自2024年4月起在北京燃氣能源發展有限公司擔任外部董事。自2021年6月起在北京同仁堂股份有限公司（於上海證券交易所上市，股份代號：600085）擔任外部監事。自2022年6月起在北青傳媒股份有限公司（於香港聯交所上市，股份代號：01000）擔任獨立非執行董事；自2024年5月起在天山材料股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代號：000877）擔任獨立非執行董事。孔先生目前為北京德恒律師事務所合夥人。

加入本公司前，孔先生於2013年4月至2019年4月期間在國投中魯果汁股份有限公司（於上海證券交易所上市，股份代號：600962）擔任獨立董事；於2014年4月至2020年5月期間在中礦資源集團股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代號：002738）擔任獨立董事；於2017年7月至2022年10月期間在眾泰汽車股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代號：000980）擔任獨立董事。

孔先生於1996年7月畢業於北京師範大學教育系教育管理學專業，獲得碩士學位。孔先生目前持有獲中國司法部授予的律師執業資格。

江智武先生，CESGA®、FSA、FCCA、CPA、FCG、HKFCG、FHKIoD及MHKSI，49歲，為本公司獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立意見及指引。江先生於2021年10月加入本公司，擔任目前職位。江先生亦為董事會審計委員會主席。

江先生在會計及審計、企業融資、投資者關係、公司秘書事務及企業管治方面擁有逾二十年經驗，並關注企業價值及企業可持續發展。江先生目前於多個上市公司擔任董事職位，包括於愛康醫療控股有限公司（股份代號：01789）擔任獨立非執行董事及審計委員會主席及於新希望服務控股有限公司（股份代號：03658）擔任獨立非執行董事及審計委員會主席。上述所有公眾公司均於香港聯交所上市。



## 四、董事、監事及高級管理人員

加入本公司前，江先生於1997年6月至1998年3月期間在和記電訊(香港)有限公司(其為和記電訊香港控股有限公司，股份代號：00215)的間接全資附屬公司)任職財務實習生。江先生於1998年3月至1999年10月期間在羅兵咸永道會計師事務所(一家國際會計師事務所)擔任稅務顧問，並於1999年10月至2007年12月期間於畢馬威會計師事務所(另一家國際會計師事務所)工作，期間於畢馬威會計師事務所擔任的最後職位是審計高級經理。江先生於2008年5月至2020年3月期間任職於中國鈦磁鐵礦業有限公司(股份代號：00893)，受僱期間先後擔任執行董事、首席財務官、公司秘書及授權代表。江先生於2017年12月至2024年4月在杰地集團有限公司(股份代號：08313)擔任獨立非執行董事。上述所有公眾公司均於香港聯交所上市。

江先生獲頒(i)歐洲金融分析師協會聯合會(EFFAS)認證ESG分析師(香港首個國際認可的ESG專業認證)及(ii)可持續發展會計準則委員會(SASB)可持續發展會計基礎證書持有者。

除上述ESG及可持續發展的相關資格外，在會計、公司秘書事務及企業管治方面，江先生亦獲認為(i)英國特許公認會計師公會(ACCA)資深會員，(ii)香港會計師公會(HKICPA)註冊會計師，(iii)英國特許公司治理公會(CGI)及香港特許公司治理公會(HKCGI)資深會員，並擁有特許秘書及特許管治專業人士稱號，(iv)香港董事學會(HKIoD)資深會員，及(v)香港證券及投資學會(HKSI)普通會員。江先生於1997年12月畢業於香港中文大學，獲得工商管理學士學位。

### 監事

**劉月明先生**，57歲，為本公司監事會主席兼股東代表監事。於2024年5月加入本公司，擔任目前職務。

加入本公司前，劉先生自1989年7月至1993年9月擔任北京城建四建設工程有限責任公司項目技術負責人；1993年9月至2001年8月擔任城建集團新東安工程項目部技術員、首都機場新航站樓工程指揮部技術質量部長、盤海高速公路工程項目部四個合同段總工程師、盤海高速公路工程一合同段項目部經理；自2001年8月至2006年6月先後擔任城建集團工程承包部副總工程師、工程部項目管理部總工程師、工程部城建大廈項目部總工程師、工程總承包部副總工程師兼南京國際商城項目經理、城建集團江蘇分公司經理；自2006年6月至2008年11月先後擔任城建集團工程總承包三部總工程師、副經理兼江蘇分公司經理、兼國家體育場工程總承包部黨務副經理；自2008年11月至2010年7月擔任城建集團工程總承包二部副經理兼北京城建軌道交通建設有限公司董事及經理；自2010年7月至2023年11月先後擔任城建集團經理助理及土木工程總承包部經理兼黨委副書記、土木工程總承包部黨委書記、副總經理。自2023年11月至今擔任城建集團經理助理。

劉先生於1989年7月畢業於鄭州工學院土建系，獲得工業與民用建築專業學士學位，於2013年7月獲得北京大學光華管理學院工商管理碩士學位，於2015年5月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予教授級高級工程師資格。



## 四、董事、監事及高級管理人員

扈明凱先生，57歲，為本公司股東代表監事。於2023年12月加入本公司，擔任目前職務。

加入本公司前，扈先生自2023年7月起在北京東方康泰房地產開發經營有限責任公司擔任副總經理兼任北京東方容和物業管理有限責任公司董事長；2021年10月至2023年6月在北京大前門投資經營有限公司歷任副總經理、總經理；2020年10月至2021年10月在北京東方容和物業管理有限責任公司擔任副總經理；2020年7月至2020年10月在北京大都市街貿易發展有限公司擔任副總經理；2018年12月至2020年7月在北京大前門投資經營有限公司擔任副總經理；2018年8月至2018年12月在北京東方文化商業運營管理集團有限公司擔任副總經理；2017年12月至2018年8月在北京東方文化商業運營管理集團有限公司擔任副總經理兼任北京東方容和物業管理有限責任公司董事長；2017年3月至2017年12月在北京廣崇房地產綜合開發有限責任公司擔任總經理兼任北京市世源城市建設綜合開發公司副總經理；2007年8月至2017年3月在北京市世源城市建設綜合開發公司任職，歷任經營部副經理、物業管理部經理、副總經理兼任北京市陽光供熱站經理；2006年12月至2007年8月在北京東方康泰房地產開發經營有限責任公司資產管理部擔任副經理；2005年12月至2006年12月在北京東方容和物業管理有限責任公司擔任副總經理；2004年1月至2005年12月在北京東方成業物業管理有限責任公司擔任副總經理；2002年8月至2003年12月在北京世源成業物業管理有限公司物業部擔任副經理；1999年8月至2002年7月在北京海豐天源物業管理有限公司擔任客服、行政部副經理；1996年3月至1999年7月在北京文傑通機電供應站擔任銷售部經理；1985年12月至1996年3月在北京機床附件廠銷售科任職。

扈明凱先生於2007年7月畢業於中共北京市委黨校成人教育學院計算機信息管理專業，獲得本科學歷。



## 四、董事、監事及高級管理人員

**楊傑女士**，32歲，為本公司職工代表監事、團委書記、女職工委員會主任。於2021年9月加入本公司，擔任本公司團委書記兼女職工委員會主任。於2024年5月，擔任本公司職工代表監事。

加入本公司前，楊女士2019年6月至2021年9月在北京住總萬科建築工業化科技股份有限公司擔任黨群工作部女職工委員會主任及2017年7月至2019年6月在北京住總萬科建築工業化科技股份有限公司擔任黨群工作部幹事。

楊女士於2017年畢業於北京工業大學耿丹學院，獲得公共事業管理專業學士學位。楊女士於2019年8月獲助理政工師職稱。

### 高級管理人員

有關楊軍先生及羅周先生的履歷詳情，請參閱上文「董事」一節。

**姚昕先生**，48歲，為本公司副總經理。彼負責本公司安全運營工作。於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司。姚先生自2024年5月22日起不再擔任公司執行董事一職。

姚先生自2013年至2021年在本公司之附屬公司北京住總北宇物業服務有限責任公司擔任黨委書記，並先後擔任副經理、董事及董事長，主要負責該公司的全面工作。

加入本公司前，姚先生於2015年4月至2019年7月期間在北京利康集團公司擔任總經理，主要負責該公司全面工作。

姚先生於1999年7月畢業於首鋼工學院建築工程專業，獲得本科學歷；於2015年7月畢業於中共中央黨校研究生院黨的建設專業。姚先生於2010年3月及2020年12月分別獲北京市人力資源和社會保障局授予一級建造師及高級經濟師資格。



## 四、董事、監事及高級管理人員

**徐艷女士**，48歲，為本公司副總經理。於2022年8月8日加入本公司，擔任目前職務。

加入本公司前，徐女士自1998年至2001年在北京市工商行政管理學校擔任教師；於2001年3月至2005年3月任北京市質促會北京國際經濟技術公司項目經理；2005年3月至2007年1月任城建集團房地產經營部一類科員；2007年1月至2010年7月任北京城建置地公司經營部部長；2010年7月至2013年6月在北京長青國際老年公寓有限公司擔任副經理；2013年6月至2016年8月在城建集團投資置地事業部擔任副經理；2016年8月至2021年8月擔任北京城建置業有限公司副總經理、北京長青國際老年公寓有限公司總經理；2021年8月至今擔任北京城建置業有限公司董事長兼北京長青國際老年公寓有限公司總經理（正處級待遇）；2024年5月至今擔任北京高校後勤服務有限公司執行董事。

徐女士於1998年7月畢業於北京工商大學經貿系貿易經濟專業，獲得本科學歷，經濟學學士；於2009年6月至2011年6月就讀於中國人民大學經濟學院區域經濟專業。徐女士於2013年6月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予的企業管理專業高級經濟師資格。

**陳爽先生**，48歲，為本公司副總經理、董事會秘書及聯席公司秘書。於2022年8月8日加入本公司，擔任副總經理兼董事會秘書職務。於2023年3月15日擔任聯席公司秘書職務。

加入本公司前，陳先生於2000年2月至2022年3月期間在城建發展先後擔任團委幹事；總經理辦公室秘書、副主任；商業地產事業部黨支部書記、副經理、經理；經理助理，主要負責商業地產策劃、出租經營、辦公室日常事務管理、綜合性文字材料起草、相關會議籌備等工作；於2010年3月至2012年8月期間擔任北京城建成都公司黨支部書記、副經理，負責黨建、籌備董事會會議、成都龍樾灣項目營銷策劃、物業管理等工作；於2017年11月至2022年3月擔任北京城建興合房地產開發有限公司董事、總經理，北京駿泰置業有限公司董事，負責商業地產策劃、出租經營等工作；於2022年3月至2022年8月擔任城建發展總經理助理，協助公司領導分管客戶關係管理及行政保衛管理工作。



## 四、董事、監事及高級管理人員

陳先生於1998年7月畢業於中國人民大學經濟學院經濟系，獲得本科學歷；於2004年7月畢業於中國人民大學商學院，獲得工商管理碩士學位。陳先生於2009年10月獲北京市人力資源和社會保障局授予的高級經濟師資格。

**李鵬女士**，51歲，為本公司總會計師。李女士於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。

李女士自2020年5月至今在本公司附屬公司北京城建置業有限公司擔任董事及總會計師，主要負責該公司的整體財務管理工作。

李女士於1997年5月獲中國財政部註冊會計師考試委員會授予中國註冊會計師資格；於2006年2月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級會計師資格。

**馬素艷女士**，52歲，自2021年2月開始擔任本公司總法律顧問。

加入本公司前，馬女士自2011年起任職城建集團法律事務部。

馬女士於2005年2月獲司法部授予法律職業資格；於2012年10月獲得北京市人力資源和社會保障部簽發的企業法律顧問資格；於2022年11月獲北京市人力資源和社會保障部授予的正高級經濟師資格。

### 聯席公司秘書

**陳爽先生**，自2023年3月15日擔任本公司的聯席公司秘書，其履歷請參閱上文「高級管理人員」。

**梁穎嫻女士**，自2024年9月25日起擔任本公司的聯席公司秘書。梁女士為卓佳專業商務有限公司（一家專注於商務、企業及投資者綜合服務的全球專業服務供應商）公司秘書服務部董事。梁女士為特許秘書、特許治理專業人士、香港特許公司治理公會及英國特許公司治理公會的資深會員，以及香港會計師公會會員，擁有逾18年的公司秘書實務經驗。



## 五、企業管治報告

董事會謹此提呈於報告期內的企業管治報告。

### 企業管治架構

董事會致力於維持高水平的企業管治，並深信良好的企業管治對本公司可持續發展和業績穩健增長至關重要，通過健全的企業管治，以保障股東權益並提升企業價值。

本公司股東會、監事會、董事會及各董事會專門委員會依據有關法律、本公司的公司章程（「**公司章程**」）及各自的工作細則，建立了清晰的管治架構。董事會及五個董事會專門委員會各司其職，分工協作、有效監督，不斷提高公司企業管治水平，形成良好的公司治理結構。本公司通過此治理結構確保了本公司根據香港聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）的規範運作。

本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則（「**企業管治守則**」）之守則條文（「**守則條文**」），作為其自身之企業管治守則。企業管治守則修訂主要包括：本公司文化應與其目的、價值及策略一致、反貪污及舉報政策制定、董事會獨立性及其成員多元化、與股東溝通，以及環境、社會及管治報告須與年報同步刊發等。為加強及提升最高水平的企業管治常規及操守，於本年度，本公司已採納並遵守企業管治守則內的全部適用守則條文。

### 企業文化及策略

健康的企業文化對實現本集團的願景及策略至關重要。董事會的職責為培養具有下列核心原則的企業文化，並確保本公司的願景、價值觀及業務策略與企業文化保持一致。作為一間擁有多元化業務之集團，我們深明持份者對董事會及本集團整體而言相當重要，並致力於提供高素質及可靠之產品服務，及透過可持續增長及持續發展為持份者創造價值。

本集團秉持「重信興利、服務社會」的企業宗旨，以「文化引領、社會責任、提升質量」為方向，弘揚企業核心價值觀，匯聚正能量，營造團結奮進氛圍，不斷健全文化體系，創新活動載體，提升公司知名度和美譽度。



## 五、企業管治報告

董事會已載列以下價值觀以就員工之操守及行為以及業務活動提供指導，並確保將該等價值觀融入本公司之願景、理念、方針及企業作風：

企業願景：企業強大 職工幸福  
價值理念：創新 激情 誠信 擔當 感恩  
企業精神：同心圖治 唯實創新 追求卓越  
企業宗旨：重信興利 服務社會  
企業作風：團結拼搏 令行禁止 嚴謹求是 艱苦奮鬥

### 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」），作為本公司董事及監事（「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2024年12月31日止年度一直遵守標準守則。

### 董事會

#### 董事會組成

董事會目前由九名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。於截至2024年12月31日止年度期間及截至本報告日期，董事會組成詳情如下：

#### 執行董事

張偉澤先生（*董事長*）  
楊軍先生  
羅周先生  
姚昕先生（*於2024年5月22日辭任*）

#### 非執行董事

蔣鑫女士  
毛磊先生  
李作揚先生（*於2024年5月22日起獲委任*）

#### 獨立非執行董事

程鵬先生  
孔偉平先生  
江智武先生

於本報告日期的董事的個人簡歷資料載列於本年報的「四、董事、監事及高級管理人員」一節。各董事會成員與本公司其他董事、監事及高級管理人員之間均無存有任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。



## 五、企業管治報告

### 董事長及總經理

企業管治守則之守則條文C.2.1規定，主席及行政總裁的職責應有區分，不應由同一人擔任。本公司支持董事長及總經理責任分工，以確保權責平衡，並維持平衡的判斷觀。於截至2024年12月31日止年度內，本公司董事長由張偉澤先生擔任，而本公司總經理則由楊軍先生擔任。董事長主持董事會工作，負責本集團發展戰略的制定，訂立本公司總體業務目標等。總經理對董事會負責，負責本集團發展戰略的實施、運營管理，確保本公司良好的企業管治及流程運轉。

### 董事會職責

董事會對股東會負責，負責本集團統管，制定本集團業務和管理的戰略及發展方向，監督和控制經營和財務表現，以最大限度地提升長期股東價值。董事會職責包括但不限於召集股東會會議，並向股東會報告工作；執行股東會的決議；決定本公司經營計劃和投資方案，制訂本公司發展戰略；制訂本公司年度財務預算方案、決算方案；制訂本公司利潤分配方案和彌補虧損方案；決定本公司內部機構的設置；制定本公司基本管理制度；聘任或解聘高級管理人員並釐定其薪酬；聽取總經理的工作匯報並檢查總經理的工作；及履行有關法律法規及公司章程所賦予的其他職責及權力等。與本集團日常營運及管理相關的事務由董事會授權管理層負責處理。董事會就管理團隊的管理權力及管理團隊應匯報的情況作出清晰指引，所授權職能、權力及工作均定期檢討，以確保仍然適合。

### 董事會授權

由執行董事和高級管理人員組成的管理層被授權執行董事會不時通過的戰略和方針，並負責本集團的日常管理和運營。執行董事與高級管理人員定期開會，以檢討本公司整體業務的表現，統籌整體資源，並作出財務及營運決策。董事會還就其管理權力（包括管理層應向其報告的情況）給出明確的指示，並將定期審核授權安排，以確保它們適合本公司的需求。

### 獨立非執行董事

本公司致力於建立高效的董事會，當中成員具備適合我們業務規模、複雜程度及策略定位所需要的能力。鑒於此，本公司獨立非執行董事憑藉其獨立的專業判斷在董事會中擔當重要角色，及其觀點對董事會的決定產生重要的作用。

彼等在不同領域擁有豐富經驗，並具備所需正直、廉潔的品格，擁有商業遠見，能夠妥為履行作為獨立非執行董事的職責。為達致本集團目標及業務目的，獨立非執行董事透過提供獨立及具建設性的建議，為董事會作出寶貴貢獻，同時提供獨有見解，從而為我們各範疇的業務滲入誠信文化，此亦與我們的理念一致。彼等所擁有的豐富知識、經驗、技能及專長對董事會的決定尤其重要。透過積極參與，彼等的技能、專長及多元化背景以及資歷，讓董事會及所出任的委員會有所裨益。

報告期內，董事會已遵守上市規則第3.10A條有關委任相當於董事會成員至少三分之一的獨立非執行董事規定，亦遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)委任至少三名獨立非執行董事（其中至少一名必須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長）的規定。

### 董事會的獨立性

本公司認為董事會獨立性對良好企業管治及董事會效率至關重要。董事會已設立機制，以確保任何董事之獨立意見均可傳達予董事會，以加強決策之客觀性及成效。

董事會擁有強烈的獨立元素，能針對策略性及表現的事宜有獨立及客觀的監察。目前董事會的組成包括佔董事會超過三分之一的獨立非執行董事，本公司審計委員會和薪酬與考核委員會均由獨立非執行董事擔任主席。

本公司已收到各獨立非執行董事就其根據上市規則第3.13條具備獨立性而作出的年度書面確認書。董事會及提名委員會已評估全體獨立非執行董事的獨立性，並認為彼等均屬上市規則所界定的獨立人士。此外，截至本報告日期，董事會並無知悉有任何將削弱任何一位獨立非執行董事獨立性的事件。

董事須申報彼等於董事會會議上審議的提案或交易中的直接或間接權益（如有），並放棄投票（倘適用）。倘視為必要，包括獨立非執行董事在內的全體董事均可獲得外部獨立專業意見。獨立非執行董事一直展現出專業能力及責任擔當，並投入足夠的時間履行彼等於董事會的職責。本公司亦透過正式及非正式的方式建立渠道，據此獨立非執行董事能夠以公開的方式表達意見，並在需要時以保密方式表達。

本公司已檢討與董事會獨立性有關的機制執行情況，並認為其於報告期內屬有效。



## 五、企業管治報告

### 董事的委任

企業管治守則之管治原則B.2規定，所有董事均應每隔若干時距即重新選舉；企業管治守則條文B.2.2規定，每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。

每名董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）任期為三年或至第二屆董事會任期屆滿時為止（2027年5月22日）。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和公司章程的規定，履行董事職務。其連選連任須遵守公司章程的條文。

本公司第一屆董事會及監事會任期於2023年12月21日屆滿。股東已於本公司2024年5月22日舉行的2023年股東週年會選舉產生第二屆董事會及監事會的成員，任期自2024年5月22日起至第二屆董事會及監事會任期屆滿之日止，任期三年。詳情請參見本公司日期為2024年4月30日的通函及日期為2024年5月22日的公告。

### 提名政策

提名委員會採用各種方法來審查董事候選人的資格，包括董事會成員、管理層和專業中介機構的建議。此外，提名委員會還將考慮股東適當提交的董事候選人。提名委員會對董事候選人的評估可能包括但不限於審查履歷和工作經歷、個人面試、專業和個人推薦信的核實以及執行背景調查。提名委員會在評估人選時將根據公司的業務模式和具體需要，參考以下因素，包括但不限於公司章程規定，技能、經驗及專業知識、多元化、承諾、地位及獨立性等。董事會將考慮提名委員會的建議並負責指定將由股東在公司股東會上選舉的董事候選人，或任命合適的候選人擔任董事以填補董事會空缺或作為董事會成員的補充，以符合公司章程的要求。所有董事任命均應通過任命書和／或服務合同確認，其中應載明董事任命的主要條款和條件。



## 五、企業管治報告

本公司董事的提名程序如下：

在公司章程規定的董事會人數範圍內，有權提名的人士按照擬選人數可提出董事候選人。

- (i) 為進行提名，提名委員會主席應召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名人選（如有）供提名委員會開會前考慮。提名委員會可提名未獲董事會成員提名的人選。
- (ii) 提名委員會對董事候選人的任職資格和條件進行初步審核，合格人選提交董事會審議；經董事會審議通過後，以書面提案方式向股東會提出董事候選人；提名委員會或董事會授權的其他機構負責董事選舉具體事宜。
- (iii) 為提供有關獲董事會提名在股東會上參選的候選人資料及邀請股東提名人選，本公司將會向股東發出通函，列出股東遞交提名的期限。候選人的資料將根據適用的法律、規則及規例載於向股東發出的通函。
- (iv) 在直至發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會推薦在股東會上參選。

本公司董事的甄選標準如下：

提名委員會及董事會於評估及甄選董事候選人時須考慮以下標準：

- (a) 品格及誠信；
- (b) 資格，包括與本公司業務及企業策略相關的專業資格、技能、知識及經驗；
- (c) 是否願意投放足夠時間履行身為董事會成員的職責，以及其他董事職務及重大承擔；
- (d) 候選人現任董事職位數目及可能需其關注的其他責任；



## 五、企業管治報告

- (e) 上市規則有關董事會須包括獨立非執行董事的規定，以及根據上市規則所載的獨立性指引，候選人是否被視為獨立；
- (f) 本公司的董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」）及提名委員會為達致董事會成員多元化而採納的任何可計量目標；及
- (g) 對本公司業務而言屬適當的其他方面。

提名委員會及董事會將會定期檢討本公司的董事提名政策（「**董事提名政策**」），以確保其有效性。於報告期內，提名委員會已根據董事提名政策向董事會提名第二屆董事會董事候選人。

### 董事會多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策。董事會多元化政策規定，本公司致力確保董事會成員在技能、經驗及多元化方面達致適當平衡，以提高其履職表現。根據董事會多元化政策，本公司於設計董事會之組成時，董事會成員多元化已從多方面考慮，包括但不限於性別、年齡、文化背景及教育背景、專業經驗及資格、技能、知識及服務年期，以及董事會可能不時認為相關及適用之任何其他因素。確保董事會內技能及經驗的平衡為重點強調，以提供一系列觀點、見解及經驗，使董事會能有效履行其職責、支持本集團核心業務及策略的良好決策及董事會的繼任計劃及發展。為達致理想的董事會，本集團或會不時制定及檢討額外可計量目標及特定多元化目標，以確保其恰當性。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會成員多元化的裨益。

甄別董事人選會根據本公司的提名政策進行，並同時考慮董事會多元化政策。最終決定將會根據相關人選的長處及其可為董事會作出的貢獻，當中會考慮對董事會成員多元化的裨益以及董事會的需要，不會只側重單一的多元化層面。

董事會將會藉着甄別及推舉適當董事人選時的機會逐步提高女性董事的比例。董事會將因應持份者的期望及參考國際和本地的建議最佳常規以確保董事會男女成員組合取得適當平衡，並以董事會邁向性別均等為最終目標。董事會亦期望有適當比例的董事（於本集團的核心市場有直接經驗），並反映本集團的策略。

## 五、企業管治報告

### 監察與檢討

提名委員會獲授權全面負責落實、監察及定期檢討董事會多元化政策。於評估加入董事會的潛在候選人時，提名委員會將考慮上文所載的多元化因素。截至本年報日期，董事會包括九名董事。下表列示於本年報日期根據可衡量目標對目前董事會組成多元化的分析列表如下：

### 專業資格及行業經驗

董事	專業資格及行業經驗
<b>執行董事</b>	
張偉澤先生	工程項目管理、市場營銷、物業管理、企業管治
楊軍先生	房地產開發與銷售、物業管理、企業管治
羅周先生	房地產開發與銷售、物業管理、企業管治
<b>非執行董事</b>	
蔣鑫女士	企業管治、戰略規劃、經濟活動分析
毛磊先生	企業管治、戰略規劃、內控建設
李作揚先生	企業管治、戰略規劃
<b>獨立非執行董事</b>	
程鵬先生	物業行業領域專家
孔偉平先生	法律領域專家
江智武先生	財務會計領域專家

### 年齡

年齡組別	46-50歲	51-55歲	56-60歲
<b>董事</b>	4	3	2
張偉澤先生		√	
楊軍先生			√
羅周先生		√	
蔣鑫女士	√		
毛磊先生	√		
李作揚先生			√
程鵬先生	√		
孔偉平先生		√	
江智武先生	√		



## 五、企業管治報告

### 性別

性別組別	男性	女性
董事人數	8	1
佔比	88.89%	11.11%

董事會成員擁有平衡的經驗組合，包括經營管理、市場營銷、法律、行政管理及會計領域。此外，董事會成員的年齡介乎45歲至60歲之間。本公司非執行董事蔣鑫女士、監事楊傑女士、本公司高級管理人員徐艷女士、李鵬女士及馬素艷女士，以及本公司聯席公司秘書梁穎嫻女士於各自的領域內擁有豐富的實踐經驗，對本公司管理團隊的性別多元化做出了貢獻並從女性視角為董事會管理本公司帶來寶貴意見。考慮到性別多元化的重要性，提名委員會將持續通過內部晉升、推舉、委聘職業介紹機構或其他合理方式致力物色合適的女性董事候選人，並向董事會進行推薦以供考慮，以建立一個可以達到性別多元化的潛在董事繼任人通道。

同時，本公司已採納以下可計量目標：

- 至少有1名獨立非執行董事通常居於香港；
- 至少1名獨立非執行董事具有大型企業財務負責人的工作經歷或者是企業財務會計方面的專家；
- 獨立非執行董事人數不低於董事會成員的三分之一，獨立非執行董事和外部非執行董事人數要超過董事會成員的半數；
- 成員的專業背景和從業經驗應當與公司業務發展密切相關，董事了解公司所處行業情況，具有基礎設施建設、物業管理、企業管理、會計、經濟、法律、金融等專業知識或相關從業經驗，且大多數董事具有大型企業經營管理決策的經歷和經驗。

截至2024年12月31日止年度，本公司已實現上述可計量目標。

有關本公司全體員工及高級管理層的性別比例，請參閱本年報「五、企業管治報告－員工多元化」部分。

提名委員會及董事會每年一次檢討董事會多元化政策，以確保政策切合本公司的需要，並反映監管規定和良好企業管治常規。截至2024年12月31日止年度，提名委員會及董事會認為，本公司的董事會多元化政策在本年度得到了有效實施，目前董事會已具備均衡及多元化(包括性別多元化)的組成。

### 董事會委員會

本公司已設立五個董事會專門委員會，分別是審計委員會、薪酬與考核委員會、提名委員會、戰略投資與ESG委員會及風險合規管理委員會。董事會專門委員會均以特定書面條款明確規定其職權。各董事會專門委員會的工作細則已刊登於本公司網站([www.bcjps.com](http://www.bcjps.com))及香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

### 審計委員會

於本公司2024年5月22日舉行的2023年股東週年會選舉產生本公司第二屆董事會成員後，本公司召開董事會會議委任第二屆董事會審計委員會的成員，其任期與第二屆董事會任期一致。目前審計委員會由三名成員組成，即江智武先生（獨立非執行董事）、蔣鑫女士（非執行董事）及孔偉平先生（獨立非執行董事）。江智武先生為審計委員會主席，其具有適當的會計及相關財務管理專業知識，符合上市規則第3.21條要求。

審計委員會的主要職責包括：

- (i) 提議委任、重新委任或罷免外部審計機構，向董事會提供建議、批准外部審計機構的薪酬及聘用條款；
- (ii) 審查及監察外部審計機構是否獨立客觀及審計程序是否有效，於審計工作開始前先與審計機構討論審計性質、審計範疇、審計方法及有關申報責任，就聘用外部審計機構提供非審計服務制定政策，並予以執行；
- (iii) 審閱本公司的財務報表、中期及年度報告，以及核數師對中期及年度報告所載財務報表的意見；
- (iv) 審查本公司財務監控系統、負責內部審計部門與外部審計機構之間的溝通、擔任本公司與外部審計機構之間的主要代表，並監察二者之間的關係；
- (v) 評估任何建議關連交易，並定期審核本公司於授出的年度上限內進行關連交易的整體情況；及
- (vi) 董事會授權或相關法律法規規定的其他事宜。

截至2024年12月31日年度，審計委員會共召開3次會議，研究及審議了《2023年度財務決算報告》、《2023年度利潤分配預案》、《公司2023年度業績公告及2023年度報告》、《截至2024年6月30日止六個月中期業績公告及2024中期報告》及《關於修訂北京京城佳業物業股份有限公司內部控制評價管理辦法》等議案，並向董事會建議予以批准。

公司秘書每次會議均形成會議記錄，會後由各委員在會議紀要上簽字確認。會議記錄按照有關規定存檔保留。



## 五、企業管治報告

### 薪酬與考核委員會

於本公司2024年5月22日舉行的2023年股東週年會選舉產生本公司第二屆董事會成員後，本公司召開董事會會議委任第二屆董事會薪酬與考核委員會的成員，其任期與第二屆董事會任期一致。目前薪酬與考核委員會由三名董事組成，即程鵬先生（獨立非執行董事）、蔣鑫女士（非執行董事）及孔偉平先生（獨立非執行董事）。程鵬先生擔任薪酬與考核委員會主席。

薪酬與考核委員會的主要職責包括：

- (i) 就本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制定此等薪酬政策，向董事會提出建議；
- (ii) 制定全體執行董事及高級管理層的特定薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額（包括喪失或終止職務或委任的賠償），並就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (iii) 擬定本公司高級管理層績效考核管理辦法，制定考核方案，確定考核目標；
- (iv) 審查有關董事及高級管理層履行職責的情況並對其進行年度績效考評；
- (v) 研究本公司工資、福利、獎懲政策和方案，向董事會提出建議，並對有關政策和方案執行情況進行監督；
- (vi) 對公司的股權激勵方案進行研究並提出建議，包括審閱及／或批准上市規則第十七章所述有關股份計劃的事宜；及
- (vii) 董事會授權或相關法律法規規定的其他事宜。

截至2024年12月31日年度，薪酬與考核委員會共召開5次會議，研究及審議了《2023年度董事及高級管理人員薪酬》、《公司股票增值權激勵計劃》、《2023年度經理層成員及其他高級管理人員業績考核情況和薪酬方案》及《所屬單位負責人2023年度經營業績考核情況和薪酬方案》等議案，並向董事會建議予以批准。

薪酬與考核委員會每次會議均形成會議記錄，會後由各委員在會議紀要上簽字確認。會議記錄按照有關規定存檔保留。

### 提名委員會

於本公司2024年5月22日舉行的2023年股東週年會選舉產生本公司第二屆董事會成員後，本公司召開董事會會議委任第二屆董事會提名委員會的成員，其任期與第二屆董事會任期一致。目前提名委員會由三名董事組成，即張偉澤先生（執行董事）、程鵬先生（獨立非執行董事）及孔偉平先生（獨立非執行董事）。張偉澤先生擔任提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括：

- (i) 訂立本公司董事及高級管理層的選擇標準、程序及方法，提交董事會審議；
- (ii) 至少每年定期審查董事會架構、人數及人員組成以及相關資質（包括技能、知識及經驗等方面），並就任何為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (iii) 物色合資格擔任董事的人士，就董事候選人、總經理人選、董事會秘書人選及管理層其他成員的人選進行審查並提出建議；
- (iv) 綜合評估董事和高級管理層的技能、知識及經驗，審查獨立非執行董事的獨立性；
- (v) 檢討董事會多元化政策及董事會為實施政策而制定的可計量目標和達標進度；及
- (vi) 董事會授權或相關法律法規規定的其他事宜。

截至2024年12月31日止年度，提名委員會共召開3次會議，研究及審議了公司《更換公司聯席公司秘書》及《公司2023年度董事會提名委員會工作報告》等議案，並向董事會建議予以批准。

提名委員會年度內也檢討了董事會的架構、人數及組成；檢討了董事提名政策、評核獨立非執行董事的獨立性、董事會成員多元化政策等。

提名委員會每次會議均形成會議記錄，會後由各委員在會議紀要上簽字確認。會議記錄按照有關規定存檔保留。



## 五、企業管治報告

### 戰略投資與ESG委員會

於本公司2024年5月22日舉行的2023年股東週年會選舉產生本公司第二屆董事會成員後，本公司召開董事會會議委任第二屆董事會戰略投資與ESG委員會的成員，其任期與第二屆董事會任期一致。目前戰略投資與ESG委員會由五名董事組成，即張偉澤先生（執行董事）、楊軍先生（執行董事）、羅周先生（執行董事）、毛磊先生（非執行董事）及程鵬先生（獨立非執行董事）。張偉澤先生擔任戰略投資與ESG委員會主席。

戰略投資與ESG委員會的主要職責包括：

- (i) 對本公司長期發展戰略規劃進行研究並提出建議；
- (ii) 對公司章程規定須經董事會批准的重大投資、融資方案進行研究並提出建議；
- (iii) 對公司章程規定須經董事會批准的重大資本運作、資產經營項目進行研究並提出建議；
- (iv) 對其他影響本公司發展的重大事項進行研究並提出建議；
- (v) 協助董事會制定及審核本公司可持續發展願景、策略、具體目標及整體方向；
- (vi) 執行董事會對可持續發展工作的決策部署；
- (vii) 制定及執行可持續發展相關管理政策及具體措施；
- (viii) 針對ESG重要性評估得出的重大議題、策略及方針，細化和落實ESG相關工作；
- (ix) 統籌每年環境、社會及管治(ESG)報告工作；
- (x) 對以上事項的實施進行檢查；
- (xi) 檢討並批准與本公司可持續發展框架，目標及年度報告應當所載的相關業績有關的披露；及
- (xii) 法律法規、公司章程、本公司股票上市地證券監督管理機構規定的以及董事會授權的其他事宜。



## 五、企業管治報告

截至2024年12月31日止年度，戰略投資與ESG委員會共召開1次會議，研究及審議了《公司2024年度生產經營計劃》、《2023年環境、社會及管治(ESG)報告》及《2023年度董事會戰略投資與ESG委員會工作報告》等議案，並向董事會建議予以批准。

戰略投資與ESG委員會每次會議均形成會議記錄，會後由各委員在會議紀要上簽字確認。會議記錄按照有關規定存檔保留。

### 風險合規管理委員會

於本公司2024年5月22日舉行的2023年股東週年會選舉產生本公司第二屆董事會成員後，本公司召開董事會會議委任第二屆董事會風險合規管理委員會的成員，其任期與第二屆董事會任期一致。目前風險合規管理委員會由五名董事組成，即楊軍先生(執行董事)、張偉澤先生(執行董事)、李作揚先生(非執行董事)、蔣鑫女士(非執行董事)及孔偉平先生(獨立非執行董事)。楊軍先生擔任風險合規管理委員會主席。

風險合規管理委員會的主要職責包括：

- (i) 為董事會履行其風險管理職責進行專題研究並提供諮詢意見，其中包括建立本公司全面風險管理體系；獲董事會授權，為董事會履行其風險管理職責進行專題研究並提供諮詢意見，其中包括建立本公司全面風險管理體系、對重大決策進行風險評估及審議本公司年度風險管理報告；
- (ii) 為董事會履行其內部控制職責，進行研究並提供諮詢意見，其中包括與管理層討論內部監控系統，以確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統；
- (iii) 為董事會履行合規管理職責進行專題研究並提供諮詢意見，其中包括批准企業合規管理戰略規劃、基本制度和年度報告以及推動完善合規管理體系；獲董事會授權，獨立履行合規管理職責，其中包括定期召開會議，討論合規管理重大事項，協調、組織、領導風險、內控、合規管理等體系融合；及
- (iv) 為董事會履行其法律合規工作職責進行研究並提供諮詢意見。



## 五、企業管治報告

截至2024年12月31日止年度，風險合規管理委員會共召開1次會議，研究及審議了《2023年度風險管理工作報告》及《2023年度董事會風險合規管理委員會工作報告》等議案，並提交董事會審議通過。

風險合規管理委員會至少每年一次定期檢討本公司風險管理及內部監控系統的有效性。通過對本公司各項內部監控工作結果的總結與評價，確認管理層在本公司各項風險管理工作及內部監控系統的執行有效，運行有序。

風險合規管理委員會每次會議均形成會議記錄，會後由各委員在會議紀要上簽字確認。會議記錄按照有關規定存檔保留。

### 股東會、董事會及董事委員會會議

股東會為本公司的最高權力機構，為本公司股東與董事會、高級管理層的直接溝通並建立良好的關係提供機會，本公司高度重視股東會。截至2024年12月31日止年度，本公司共召開3次股東會，包括1次股東週年會和2次類別股東會，分別是：2024年5月22日召開的本公司2023年股東週年會、2024年第一次內資股類別股東會、2024年第一次H股類別股東會。上述3次股東會共審議通過議案13項（包括分項表決議案）。各次股東會的召集、召開、表決程序均合法有效，所有提交股東會的議案均獲得通過。

董事會每年至少召開四次定期會議，由董事長召集。定期董事會會議須提前至少十四天向全體董事和監事發出通知。對於其他董事會和董事會專門委員會會議，將發出合理通知。

企業管治守則之守則條文C.5.8條規定，董事會定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前（或協定的其他時間內）送出。董事會其他所有會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。

截至2024年12月31日止年度，董事會於年內召開了8次會議，共審議通過議案58項。

## 五、企業管治報告

下表載列了各董事於截至2024年12月31日止年度之董事會會議、各董事會專門委員會會議及股東會的出席情況：

董事姓名	出席次數／會議舉行次數						
	董事會	審計委員會	提名委員會	薪酬與考核委員會	戰略投資與ESG委員會	風險合規管理委員會	股東會
張偉澤先生	8/8	不適用	3/3	不適用	1/1	1/1	3/3
楊軍先生	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1	3/3
羅周先生	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1	不適用	3/3
姚昕先生 <sup>(附註1)</sup>	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
蔣鑫女士	8/8	3/3	不適用	5/5	不適用	1/1	3/3
毛磊先生	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1	不適用	3/3
李作揚先生 <sup>(附註2)</sup>	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用	0/0	2/2
程鵬先生	8/8	不適用	3/3	5/5	1/1	不適用	3/3
孔偉平先生	8/8	3/3	3/3	5/5	不適用	1/1	3/3
江智武先生	8/8	3/3	不適用	不適用	不適用	不適用	3/3

附註：

- 1 姚昕先生於2024年5月22日辭任本公司執行董事及董事會風險合規管理委員會委員。截至姚昕先生辭任生效之前，本公司共召開董事會會議2次、風險合規管理委員會會議1次及股東週年會1次。
- 2 李作揚先生於2024年5月22日獲委任為本公司非執行董事及董事會風險合規管理委員會委員。自李作揚先生獲委任生效起至2024年12月31日，本公司共召開董事會會議6次及內資股類別股東會和H股類別股東會各1次，未召開風險合規管理委員會會議。



## 五、企業管治報告

### 董事培訓

董事參與適當的持續專業發展以提升及更新其知識和技能。本公司為董事安排培訓，並向董事提供相關課題的閱讀材料。每名獲委任新董事於首次委任時均已獲提供正式及全面的就任須知，以確保其充分理解本公司業務及營運情況。所有董事均已接受正式及全面的培訓，內容有關董事在上市規則及相關法律規定下的責任及義務。全體董事均已就董事之職務及責任、適用於董事的相關法律法規及利益披露責任獲得培訓，閱讀與本公司業務或董事之職權及責任相關材料。

截至2024年12月31日止年度，董事接受的培訓情況：

董事	培訓類型 <sup>附註</sup>
張偉澤先生	A、B
楊軍先生	A、B
羅周先生	A、B
姚昕先生(於2024年5月22日辭任)	A、B
蔣鑫女士	A、B
毛磊先生	A、B
李作揚先生(於2024年5月22日獲委任)	A、B
程鵬先生	A、B
孔偉平先生	A、B
江智武先生	A、B

附註： 培訓類型

A： 參加培訓課程，包括但不限於推介會、講座、會議。

B： 閱覽相關新聞重點、報章、期刊、雜誌及相關刊物。



## 五、企業管治報告

### 高級管理人員的薪酬

截至2024年12月31日止年度，董事及監事酬金及五位最高薪酬人士的各自薪酬詳情載於綜合財務報表附註8及附註9。

截至2024年12月31日止年度，本公司高級管理人員（不包括董事）的薪酬等級載列如下：

酬金等級（人民幣）	人數
0-500,000	0
500,001-1,000,000	5

### 企業管治職能

截至2024年12月31日止年度及截至本報告日期，董事會已履行企業管治守則之守則條文A.2.1條所載的職能，並已制定及檢討發行人的企業管治政策及常規；檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；檢討及監察發行人在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及檢討發行人遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

本公司已根據企業管治守則條文第D.2.6條制定並採納舉報政策，亦已根據企業管治守則條文第D.2.7條制定並採納支持反賄賂及反貪污的政策。

### 董事及高級職員保險

針對董事及高級職員因本公司業務而招致的任何法律訴訟責任，本公司已安排為董事及高級職員作出適當投保，投保範圍將每年進行檢討。



## 五、企業管治報告

### 風險管理及內部控制

董事會認為有效的風險管理和內部監控，是實現集團長遠的業務增長和可持續發展必要及不可或缺的部分。風險管理和內部控制框架建立的目的，是為了在可接受的程度內管理和降低本集團面臨的業務風險，並非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。戰略風險、財務風險、市場風險、運營風險、合規風險與法律風險等六大類風險，是本集團風險管理的主要對象，也是內部控制體系構建的引導和方向。

### 風險管理及內部監控安排

董事會是本集團全面風險管理工作的領導及全面風險管理過程中的重大風險事項的最終決策機構，負責評估和釐定本集團達成策略目標所願意接納的風險性質及程度，並確保本集團設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統，對本集團風險管理的有效性負責。董事會督促公司管理層落實風險管理及內部監控安排部署，公司管理層負責內部監控的具體執行。

### 本集團風險管理結構

在公司的風險、內控及合規管理工作中，公司黨委發揮領導作用，全面領導、統籌推進風控管理工作。董事會是風控工作的最高決策機構；董事會風險合規管理委員會與審計委員會分別從事前、事中與事後監督評價角度，來輔助董事會的風險決策工作；總經理及其領導的經理層負責制定風險應對方案，並在經營過程中實施各項風險管控措施，就風控管理的有效性對董事會負責。

公司以職能部門和業務單元為基礎構築的風險防控三道防線如下：

第一道防線：由公司各部門、事業部與下屬各企業（即各業務條線）組成；「管業務必管風險」、「管業務必管內控」和「管業務必管合規」，該道防線負責落實內控與合規管理的具體要求負責對企業日常業務處理中面臨的各種風險的識別與評估，並採取有效的風險應對措施。

第二道防線：由公司各職能部門（包括法律合規部）組成，在各自職責範圍和專業領域內，開展內部控制、合規審核、對所屬單位進行業務指導及其他風險管理工作等，共同發揮風險管理第二道防線的賦能作用。



## 五、企業管治報告

第三道防線：2024年新設立的審計工作部負責公司內控體系評價工作，進一步強化了對公司及所屬各單位的風險管理體系的監督評價，形成風險管理閉環。2024年公司還新設立了紀檢工作部，負責公司紀檢監察工作，開展對企業內部黨員和黨員幹部生活、工作及其他方面活動合規性的監督，從實際效果上可極大推進企業重點人員的合規管理，降低合規風險。

### 風險管理程序

公司風險管理的總體目標是努力將風險控制在與公司總體經營發展目標相適應並可承受的範圍內，確保建立針對各項重大風險發生後的處理計劃，保護公司不因重大經營風險或人為失誤而遭受重大損失，促進實現公司的戰略目標。

公司各部門、各單位根據各自的風險管理職責，按照《風險管理辦法》及配套的《風險信息收集與風險評估操作手冊》的風險管理基本流程進行風險信息收集、風險識別、評估和應對等工作；根據公司發展目標和發展戰略，分解制定年度生產經營管理目標，查找公司各項重要經營活動以及重要管理、業務流程中的風險，識別影響目標實現的相關風險。

### 本年度本公司風險管理及內部監控工作情況

在既有管理體系的基礎上，公司圍繞年度總體目標，以內控、合規管理為主要手段，以推進內控、合規管理體系與業務管理的融合為方向，通過在日常經營管理關鍵環節和主要過程中執行風險管理措施來實現主要風險管理目標。

開展內控體系與其他管理體系的融合運行。公司質量、環境、職業健康、信息安全、能源五體系與內控體系進行一體化融合，減少了管理成本，提高了管理效率，鞏固了管理效果。

紮實推進經營風險防範管控。公司定期分析運營情況，定期開展經濟活動分析及經營盤點，對在管項目從管理規模、資產及主要成本收益方面進行剖析，確保經營管理目標不偏離，經營風險保持在可控範圍內。

持續鞏固安全風險管理。公司按月度召開安全生產例會，全面落實安全生產責任制；充分做好極端天氣下防汛、掃雪鏟冰等工作，避免安全事故，確保安全運營平穩有序。



## 五、企業管治報告

加強預算管理，管控成本風險。強化全面預算管理管控引領作用，努力實現「增收入、控成本、壓費用、增現金、優投資」目標。

通過信息化手段來推進各項風控措施。建設業財一體化系統，將全部業務領域、關鍵環節的日常檢查和風險管控涉及的業務流程固化進信息化系統，從而提高整體管理效率，降低管理風險。

### 風險管理及內部監控檢討

董事會對風險管理及內部監控系統負責，確認至少每年一次檢討該風險管理及內部監控的有效性。通過對本公司各項內部監控工作結果的總結與評價，確認管理層在本公司各項風險管理及內部監控系統的執行有效，運行有序。

董事會就截至2024年12月31日止年度檢討了(其中包括)(i)本集團會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源是否充分、員工資歷及經驗是否匹配，以及培訓課程及有關預算是否足夠；(ii)風險管理、內部控制體系及其內部審核功能工作的範圍及質量；(iii)風險管理與內部控制體系是否健全有效；及(iv)本集團的規定和主要業務流程是否適應經營管理的要求和本公司快速發展的需要。

此外，董事會及審計委員會持續監督本集團的風險管理及內部監控系統，識別內部控制設計及運行中的缺陷並提出適當的改進意見。

董事會亦對本集團各項內幕信息、關連交易、其他重大事項的處理和發佈程序的及時性、有效性和規範性以及本公司財務報告及上市規則合規程序的有效性進行了充分評估。

通過上述對內部監控的檢討，董事會認為本集團之風險管理及內部監控系統屬有效及充足，總體風險水平在本集團可承受範圍內。本集團還將進一步完善風險管理及內部監控措施，不斷優化經營管理環境，保證本公司運營高效合規，確保本公司資金、資產安全可靠，加強合規風控體系建設，促進實現本公司發展戰略。



## 五、企業管治報告

### 處理及發佈內幕消息的程序

本公司參照香港證券及期貨事務監察委員會發佈的《內幕消息披露指引》，備有內幕消息披露政策。該政策載有以適當及時的方式處理及發放內幕消息的程序及內部監控，例如，採取步驟以確定足夠細節，對該事項及其對本公司的可能影響進行內部評估，在需要時尋求專業意見，並核實事實。在消息完全向公眾披露之前，任何掌握有關消息的任何人士必須確保嚴格保密，不得買賣任何本公司的證券。

### 董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本公司截至2024年12月31日止年度的財務報表的責任，以真實公平地反映本公司及本集團狀況以及本集團業績及現金流量。

經營管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的任何重大不確定因素。

核數師就彼等有關本集團綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報的獨立核數師報告。

### 核數師酬金

截至2024年12月31日止年度，本公司就2024年度向外部核數師畢馬威會計師事務所支付的酬金總金額為人民幣3.09百萬元。

於年內的審計服務及非審計服務向核數師支付的酬金具體分析如下：

	金額 人民幣百萬元
核數師提供的服務類型	
— 2024年中期財務報告審閱服務	0.75
— 2024年度財務報表審計服務	2.33
— 香港利得稅申報服務	0.01
<b>總數</b>	<b>3.09</b>



## 五、企業管治報告

### 聯席公司秘書

莫明慧女士(外部服務供應商卓佳專業商務有限公司的上市公司秘書服務主管)於2024年9月25日起不再擔任本公司聯席公司秘書。梁穎嫻女士(外部服務供應商卓佳專業商務有限公司的公司秘書服務部董事)於2024年9月25日起獲委任為本公司聯席公司秘書。

陳爽先生(本公司副總經理及董事會秘書)於2023年3月15日起獲委任為本公司聯席公司秘書。

陳爽先生獲指定為本公司主要聯絡人就本公司企業管治事務與梁穎嫻女士進行合作及溝通。

陳爽先生、莫明慧女士及梁穎嫻女士均確認彼等於截至2024年12月31日止年度已遵照上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。

### 股東權利

為保障股東之利益及權利，本公司會於股東會上就各重大事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。所有於股東會上提呈之決議案將根據上市規則以投票表決方式進行，而投票結果將於各股東會結束後於本公司及香港聯交所網站刊登。

### 召開臨時股東會

根據公司章程47條，單獨或者合計持有公司百分之十(10%)以上股份的股東有權向董事會請求召開臨時股東會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和本章程的規定，在收到請求後十(10)日內提出同意或不同意召開臨時股東會的書面反饋意見。

董事會同意召開臨時股東會的，應在作出董事會決議後的五(5)日內發出召開股東會的通知，通知中對原請求的變更，應當徵得相關股東的同意。

董事會不同意召開臨時股東會提議的，或者在收到請求後十(10)日內未作出反饋的，單獨或者合計持有公司百分之十(10%)以上股份的股東有權向監事會提議召開臨時股東會，並應當以書面形式向監事會提出請求。



## 五、企業管治報告

監事會同意召開臨時股東會的，應在收到請求五(5)日內發出召開股東會的通知，通知中對原提案的變更，應當徵得相關股東的同意。

監事會未在規定期限內發出臨時股東會或者類別股東會議通知的，視為監事會不召集和主持股東會，連續九十(90)日以上單獨或者合計持有公司百分之十(10%)以上股份的股東可以自行召集和主持。

在股東會決議公告前，召集股東持股比例不得低於百分之十(10%)。

根據公司章程第48條，監事會或者股東依本節規定自行召集並舉行會議的，應書面通知董事會並按適用的規定向公司所在地有關證券監督管理機構和相應證券交易所備案；董事會和董事會秘書應對會議予以配合，董事會應提供股權登記日的股東名冊；其會議所發生的合理費用由公司承擔，並從公司欠付失職董事的款項中扣除。

### 於股東會提出議案

根據公司章程第50條，單獨或者合計持有公司百分之一(1%)以上股份的股東，可以在股東會召開十(10)日前提出臨時提案並書面提交召集人。臨時提案應當有明確議題和具體決議事項。召集人應當在收到提案後兩(2)日內發出股東會補充通知，公告臨時提案的內容，並將提案中屬於股東會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程提交股東會審議；但臨時提案違反法律、行政法規、上市規則或者公司章程的規定，或者不屬於股東會職權範圍的除外。

### 向董事會作出查詢

本公司設有網站([www.bcyjps.com](http://www.bcyjps.com))可供公眾人士瀏覽有關業務及項目、主要企業管治政策及公告、財務報告及其他資料的信息。股東及投資者可按以下方式向本公司發出書面查詢或請求：

地址：中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈B座11層

電郵：[jcyj@bcjps.com](mailto:jcyj@bcjps.com)



## 五、企業管治報告

### 與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者了解本集團業務表現及策略至關重要。本公司已制定《股東通訊政策細則》並於本公司網站([www.bcjps.com](http://www.bcjps.com))刊發並每年至少一次檢討其實施及有效性。

本公司與股東建立多種及不同通訊渠道，包括股東會、年度業績及中期業績、年報及中期報告、公告與通函及業績發佈會。為促進本公司與投資者之間的溝通，本公司不時與投資者及分析員舉行會議、簡報及路演。本公司不時邀請投資者、業務相關者到本公司管理現場參觀，讓他們有機會與本地的管理人員見面，並目睹公司的設施。本公司在參觀活動中同時收集來訪者對本公司表現的意見以及理解他們的期望。

根據《股東通訊政策細則》，股東可隨時向本公司做出提問，及向董事或管理層提供意見和建議。收到股東的書面查詢後，本公司將盡快做出實質回應。另外，本公司不時更新其網站，為股東提供本公司近期發展的最新資料。本公司致力於股東保持持續對話。在股東週年會上，董事（或其代表，如適當）將與股東見面並回答其詢問。

截至2024年12月31日止年度，董事會已檢討《股東通訊政策細則》的實施和有效性，考慮上述投資者的溝通渠道、本公司已採取的措施及舉辦的活動，本公司認為2024年度股東通訊政策已得到有效實施。

### 股息政策

本公司目標乃為股東帶來穩定而可持續的回報。派付股息的建議由董事會全權酌情決定，任何年度末期股息的宣派須待股東會批准後，方可作實。本公司現時並無預先釐定派息率。經考慮經營業績、財務狀況、現金流量、經營及資本開支需求、未來業務發展策略及估計以及其他可能視為相關的因素，董事會可宣派且本公司可派付股息。

截至2024年12月31日止年度的股息派發，詳見「六、董事會報告」之末期股息。

## 五、企業管治報告

### 員工多元化

本集團在招聘中堅持公平自願的原則，不對性別、民族、國籍、地區等條件提出限制性要求。為避免童工及強制勞工的情況，我們嚴格依照《中華人民共和國勞動法》第十五條規定，禁止用人單位招用未滿十六歲的未成年人，並以檢查身份證件等形式嚴格審核候選人的實際年齡是否符合錄用標準。

下表列出截至2024年12月31日本集團員工（包括董事會和高級管理層）的性別比例：

	女性	男性
董事會	11.11%	88.99%
員工（包括高級管理層）	43.93%	56.07%

董事會的目標是實現並已實現至少10%的女性董事，至少40%的女性員工（包括高級管理層），並滿足性別多元情況。

2024年度本集團員工相關指標如下：

指標名稱	2024年期末 (人)	佔2024年末 總人數百分比
男性員工	1,049	56.07%
女性員工	822	43.93%
30歲及以下員工	361	19.30%
31歲—50歲員工	1,150	61.46%
51歲以上員工	360	19.24%

截至2024年12月31日，本集團共有員工1,871人。其中女性員工（包括高級管理層）822人，約佔43.93%。本集團認為本集團的總體多元化（包括性別多元化）在整體上屬於平衡。

年度內，本集團注重加強幹部人才梯隊建設，充實青年人才庫，舉辦幹部人才培訓班，及有意將整體員工的性別多元化維持相若水平，並將透過培訓計劃、員工網絡、公平僱傭及招聘實踐，繼續促進多元化。



## 五、企業管治報告

### 公司章程

截至2024年12月31日止年度，本公司修訂了一次公司章程，相關修訂詳情如下：

根據有關中國境內法律法規及上市規則的最新修訂及本公司的實際經營需求，本公司對公司章程部份條款進行了相應修訂（「**公司章程修訂**」）。公司章程修訂經2024年5月22日舉行的本公司2023年股東週年會、2024年第一次H股類別股東會及2024年第一次內資股類別股東會審議通過，自2024年5月22日起生效。關於公司章程修訂的詳情，請參閱本公司日期為2024年4月19日、2024年5月22日及2024年6月27日的公告以及日期為2024年4月30日的通函。

公司章程的最新版本可於本公司網站([www.bcjps.com](http://www.bcjps.com))及香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱。



## 六、董事會報告

董事會欣然提呈本公司截至2024年12月31日止年度的董事會報告及經審計綜合財務報表。

### 一般資料及首次公開發售

本公司於2020年12月22日在中國成立，現為股份有限公司。本公司每股面值為人民幣1.0元的36,667,200股H股於2021年11月10日在香港聯交所主板上市，發行價為每股H股港幣8.28元。

### 主要業務

本集團提供基礎物業服務、非業主增值服務和社區增值服務。

### 業務回顧

本集團於2024年之業務回顧與就本公司未來業務發展載於本年報「管理層討論及分析」一節。

本年度報告「管理層討論及分析」一節列出了使用財務關鍵績效指標對本集團的年度績效進行的分析。有關本公司與員工、客戶和供貨商的主要關係的說明，請參閱本章節相關部分。

該等討論構成董事會報告的一部分。

### 綜合財務報表

本集團於2024年12月31日的綜合財務狀況表、本集團截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表登載於本年報第86至92頁的綜合財務報表。

### 末期股息

董事會建議就截至2024年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.1452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2025年5月22日（星期四）召開的本公司股東週年會（「2024年度股東週年會」）上批准，有關股息預計將於2025年6月19日（星期四）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。

截至本年報日期，概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。



## 六、董事會報告

### 2024年度股東週年會

2024年度股東週年會將於2025年5月22日(星期四)召開。2024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([www.bcjps.com](http://www.bcjps.com))及香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))，並(如需要)向股東寄發。

### 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2024年12月6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日頒佈並實施生效的《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。於《國家稅務總局關於發佈〈非居民納稅人享受協定待遇管理辦法〉的公告》(國家稅務總局公告2019年第35號)，非居民企業需自行或通過扣繳義務人(企業)向稅務機關提交協定待遇申請材料，對符合享受協定待遇條件的多繳稅款辦理退還手續。

於2011年6月28日，國家稅務總局發佈了《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內地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。



## 六、董事會報告

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《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2019年第35號)及相關稅收協議的要求提供相關文件和信息。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。**

### 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2024年度股東週年會並於會上投票的資格，本公司將於2025年5月19日(星期一)至2025年5月22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。為確認股東符合資格出席2024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2025年5月16日(星期五)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澱區北太平莊路18號城建大廈B座11層(就內資股股東而言)，以供登記。於2025年5月22日(星期四)名列本公司股東名冊的股東有權出席2024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2025年5月28日(星期三)至2025年6月3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2025年5月27日(星期二)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澱區北太平莊路18號城建大廈B座11層(就內資股股東而言)，以供登記。於2025年6月3日(星期二)名列本公司股東名冊的股東有權領取上述末期股息。



## 六、董事會報告

### 股本

本公司於2021年11月10日按每股8.28港元發行36,667,200股H股。

截至2024年12月31日止年度，本公司股本變動結果的詳情載於綜合財務報表附註26(b)。

### 債權證

截至2024年12月31日止年度，本公司未有發行任何債權證。

### 環境政策及履行

本集團致力於其經營所在的環境和社區的長期可持續性。本集團遵守適用環境保護法律及法規開展業務，並已按照適用中國法律及法規的要求標準實施相關的環境保護措施。本集團環境政策及履行的進一步詳情將於本集團截至2024年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中披露，該報告已按上市規則規定與本年報同步發佈。

### 遵守相關法律法規

就董事會及管理層所知，本集團已在所有重大方面遵守對本公司業務及營運有重大影響的有關法律法規。截至2024年12月31日止年度，本集團無重大違反或不遵守適用法律法規的情況。

### 儲備及可分派儲備

截至2024年12月31日止年度，本集團的儲備變動詳情載於本年報「十、綜合權益變動表」中。

於2024年12月31日，我們可供分派予本公司權益股東的儲備金總額約為人民幣506.3百萬元。

### 投資物業

於2024年12月31日，本集團持作投資的重大物業詳情載於綜合財務報表附註11。

### 物業、廠房及設備

截至2024年12月31日止年度，本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註12。

### 無形資產

截至2024年12月31日止年度，本集團的無形資產變動詳情載於綜合財務報表附註13。

### 借款

於2024年12月31日，本集團概無借款或銀行貸款。

### 資產抵押

於2024年12月31日，本集團並無任何資產抵押。

### 董事酬金及五位最高薪酬人士

有關截至2024年12月31日止年度董事酬金以及本公司五名最高薪人士薪酬載列於本集團綜合財務報表附註8及附註9。

截至2024年12月31日止年度，概無訂立任何涉及本公司董事、監事或高級管理人員放棄或同意放棄收取任何薪酬的安排。

本公司董事及高級管理人員的薪酬經本公司薪酬與考核委員會確認，本公司董事及高級管理人員薪酬均嚴格履行本公司相關標準及制度要求。董事薪酬(包括薪金及其他福利)乃由本公司薪酬與考核委員會經參考本公司的業績、董事表現及責任等因素後建議董事會批准。

### 退休福利計劃

#### (1) 基本養老保險

所有本集團的全職員工均按國家政策參與政府制訂的基本養老保險。本集團於截至2024年12月31日止年度，按員工基本工資的最高20%(2023年：20%)及不超過政府部門規定上限部分繳納基本養老保險費，職工按照政府規定的本人工資的比例繳納基本養老保險費。職工達到法定退休年齡後，按月領取基本養老金。除上述每月繳存費用外，本集團不再承擔進一步支付義務。相應的支出於發生時計入當期損益或相關資產的成本。此外，本集團建立了企業年金計劃。企業年金所需費用由企業和職工個人共同繳納。職工可以自願選擇加入或者不加入本公司企業年金計劃。本公司於截至2024年12月31日止年度企業年金費用總額約為人民幣6.41百萬元(2023年：人民幣6.29百萬元)。該支出於發生時計入當期損益或相關資產的成本中。於2024年12月31日，本集團無沒收供款可供用於遞減其於未來年度向本集團管理的定額供款退休金計劃所作供款。



## 六、董事會報告

### (2) 界定福利退休計劃

於截至2024年12月31日止年度，本集團設有界定福利退休計劃向本集團若干退休員工、不在職僱員及在職僱員達到中國正常退休年齡後向彼等支付離職後福利。該界定福利退休計劃未進行預先的資產提撥安排，本公司計劃使用日常運營資金支付有關計劃款項並確認不存在重大不足。界定福利退休計劃現值的精算評估由獨立精算師事務所韜睿惠悅（中國精算師協會會員）使用預期累計福利單位法進行，其重要的精算假設包括折現率、年離職率、醫療福利年增長率、死亡率。於2024年12月31日，該界定福利責任的現值為人民幣66,359千元（2023年12月31日：人民幣68,684千元）。

本集團的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註23。

### 五年財務概要

本集團過往五個財政年度的業績以及資產及負債的概要載於本年報「二、財務概要及五年財務概要」一節。

### 購買、出售或購回本公司上市證券

截至2024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（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。

### 優先購買權

根據中國法律及公司章程的規定，並無安排優先購買權。

### 對上市證券持有人的稅務寬減及減免

本公司並不知悉本公司股東因其持有本公司證券而享有任何稅務寬減或減免。

### 股票掛鈎協議

截至2024年12月31日止年度，本集團並無訂立股票掛鈎協議或有關協議仍然生效。



## 六、董事會報告

### 董事

截至2024年12月31日止年度至本報告日期，本公司的董事包括：

董事姓名	職位
張偉澤先生(董事長)(於2020年12月22日獲委任)	執行董事
楊軍先生(於2020年12月22日獲委任)	執行董事
羅周先生(於2020年12月22日獲委任)	執行董事
姚昕先生(於2020年12月22日獲委任、2024年5月22日辭任)	執行董事
蔣鑫女士(於2022年10月28日獲委任)	非執行董事
毛磊先生(於2020年12月22日獲委任)	非執行董事
李作揚先生(於2024年5月22日獲委任)	非執行董事
程鵬先生(於2021年10月11日獲委任)	獨立非執行董事
孔偉平先生(於2021年10月11日獲委任)	獨立非執行董事
江智武先生(於2021年10月11日獲委任)	獨立非執行董事

### 確認獨立非執行董事的獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事(即程鵬先生、孔偉平先生及江智武先生)發出的有關確認根據上市規則第3.13條具備獨立性的年度確認書，因此本公司認為該等董事於截至2024年12月31日止年度均為獨立人士。

### 董事和監事的服務合約

每位董事和監事都與公司簽訂了服務合約。董事及監事服務合約的主要內容為：(a)各合約期自彼等各自獲委任日期起至2027年5月22日止；及(b)各合約隨各董事及監事任期終止而終止。服務合約可根據公司章程及適用規則予以續期。

本屆董事會和本屆監事會的任期均至2027年5月22日止。除上文所披露者外，截至2024年12月31日，概無董事或監事與本公司訂立如本公司不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

李作揚先生已於2024年4月29日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見。李作揚先生已確認了解彼作為上市發行人董事的職責、責任和義務，並明白上市規則及香港所有其它不時生效的有關證券的法例與規例中所有適用於彼作為董事的規定，以及向香港聯交所作出虛假聲明或提供虛假信息所可能引致的後果。



## 六、董事會報告

### 董事及監事於重大交易、安排或合約中的重大權益

截至2024年12月31日止年度，概無本公司的董事、監事或與董事、監事有關連的任何實體於本公司或其任何附屬公司為訂約方的有關本公司業務的重大交易、安排或合同中直接或間接擁有重大權益。

### 董事在競爭業務中的權益

截至2024年12月31日止年度，董事或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）概無於任何與本公司業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露的權益。

### 董事、監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2024年12月31日，概無任何董事、監事及最高行政人員，於本公司或其相聯法團（按《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香港聯交所的任何權益或淡倉。

### 購買股份或債券的安排

截至2024年12月31日止年度概無向董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女授出可透過購買本公司股份或債券而獲益的權利，彼等亦無行使相關權利。本公司、其控股公司、任何附屬公司或同系附屬公司亦概無任何存續安排致使董事可獲得任何其他法人團體的有關權利。

## 六、董事會報告

### 主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

於2024年12月31日，以下人士（董事、監事及本公司最高行政人員除外）或法團於本公司股份及／或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) <sup>(註1)</sup>	佔有關 股份類別之 百分比(%) <sup>(註2)</sup>	佔股份總數之 百分比(%) <sup>(註3)</sup>
北京城建集團有限責任公司 <sup>(註4)</sup>	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 <sup>(註4)</sup>	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 <sup>(註4)</sup>	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) <sup>(註5)</sup>	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 <sup>(註5)</sup>	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 <sup>(註5)</sup>	H股	委託人	3,719,200(L)	10.14	2.54
齊魯致遠國際有限公司 <sup>(註6)</sup>	H股	實益擁有人	5,002,800(L)	13.64	3.41
HWABAO TRUST CO., LTD <sup>(註7)</sup>	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 <sup>(註7)</sup>	H股	委託人	3,686,000(L)	10.05	2.51
胡軍省 <sup>(註8)</sup>	H股	受控制法團權益	3,617,600(L)	9.87	2.47
財通基金財通海外130號(QDII)單一資產管理計劃 <sup>(註8)</sup>	H股	受託人	3,617,600(L)	9.87	2.47
財通證券股份有限公司 <sup>(註9)</sup>	H股	受控制法團權益	3,617,600(L)	9.87	2.47
廣聯達科技股份有限公司 <sup>(註10)</sup>	H股	受控制法團權益	5,132,400(L)	14.00	3.50



## 六、董事會報告

註：

1. 字母「L」表示該名人士在股份上的好倉。
2. 以本公司於2024年12月31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2024年12月31日已發行的總股份數目146,667,200股為基準計算。
4. 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－金璽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－金璽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. 根據胡軍省於2021年11月15日及財通基金財通海外130號(QDII)單一資產管理計劃於2021年11月12日（載述的有關事件的日期均為2021年11月10日）呈交的股份權益申報表，該等股份是透過北京城建遠東建設投資集團有限公司持有。北京城建遠東建設投資集團有限公司由北世投資集團有限責任公司持有55%股權，北世投資集團有限責任公司由胡軍省持有51.35%股權。北京城建遠東建設投資集團有限公司（以資產委託人身份）透過財通基金財通海外130號(QDII)單一資產管理計劃持有本公司3,617,600股H股。
9. 根據財通證券股份有限公司於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，該等股份是透過財通基金管理有限公司持有。財通基金管理有限公司由財通證券股份有限公司持有40%股權。
10. 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。

除上文所披露者外，於2024年12月31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。

### 股票增值權激勵計劃

經本公司日期為2023年12月19日的2023年第一次臨時股東會批准，本公司已採納股票增值權激勵計劃（「**該計劃**」）及相關授予方案（「**相關授予方案**」）。該計劃旨在進一步完善本公司法人治理結構和長效激勵價值，更好地調動管理團隊和核心骨幹員工的積極性，有效推動本公司中長期戰略目標的實現，建立與本公司業績和長期戰略緊密掛鉤的長期激勵機制，完善本公司整體薪酬結構體系。有關該計劃及相關授予方案的詳情，請參閱本公司日期為2023年7月26日的公告以及2023年11月30日的通函。

該計劃及相關授予方案並不涉及授出有關本公司或其任何附屬公司須予發行的新股份或與之相關的購股權，故並不屬上市規則第十七章規定的範圍內，亦不受其所限。

董事會於2023年12月19日審議並通過實施首次授予股票增值權（「**首次授予**」）的決議案。於首次授予日，董事會向共計27名激勵對象授予總數為342萬股的股票增值權，所對應的H股股票數量約佔於首次授予日期本公司已發行總股本的2.33%。有關首次授予的詳情，請參閱本公司日期為2023年12月19日的公告。

董事會於2024年12月16日審議並通過實施授予40萬股預留股票增值權（「**預留授予**」）的決議案。於預留授予日，董事會向共計4名激勵對象授予總數為40萬股的股票增值權，所對應的H股股票數量約佔於預留授予日期本公司已發行總股本的0.27%。有關預留授予的詳情，請參閱本公司日期為2024年12月16日的公告。

### 獲准許的彌償條文

本公司已為董事、監事及高級管理人員投保責任保險，以就彼等可能需要承擔任何因企業活動產生的對第三方的法律責任而向彼等提供保障。

### 管理合約

於截至2024年12月31日止年度，概無訂立有關本公司全部業務或任何重大部分業務的管理及行政的合約或存在有關合約。

### 遵守不競爭協議

本公司與控股股東城建集團已訂立日期為2021年10月11日以本公司為受益人的不競爭協議（「**不競爭協議**」），更多詳情載於本公司日期為2021年10月29日招股章程內「與控股股東的關係－不競爭協議」。



## 六、董事會報告

截至2024年12月31日止年度，控股股東城建集團已確認其已遵守有關不競爭承諾。

獨立非執行董事已審閱截至2024年12月31日止年度城建集團已遵守不競爭承諾之確認函。

為貫徹落實北京市委市政府關於深化經營性國有資產集中統一監管的工作部署，根據北京市政府《推動市級機關事業單位所屬委託監管企業轉市國資委直接監管總體方案》及相關會議紀要精神的要求，北京市級機關事業單位全資擁有的多家物業後勤類企業（「目標公司」）的部分股權將無償劃轉至城建集團（「本次無償劃轉」），城建集團已新成立北京高校後勤服務有限公司（為城建集團直接全資附屬公司）（「後勤服務平台企業」），作為接受整合目標公司的實施主體以接收多家目標公司的部分股權。本次無償劃轉完成後，城建集團將通過後勤服務平台企業間接持有多家目標公司的部分股權。由於後勤服務平台企業的主營業務將包括單位後勤管理服務，在一定程度上與本集團的主營業務相近，後勤服務平台企業與本集團主營業務存在一定程度的同業競爭。為保證本公司投資者特別是中小股東的合法權益，於2024年6月21日，城建集團向本公司出具了承諾函以解決和避免同業競爭。本公司及董事會（包括獨立非執行董事）經諮詢本公司的中國法律顧問的意見，並評估及研判本次無償劃轉的背景、目的和相關法律規定認為，本次無償劃轉不屬於不競爭協議項下的新業務商機。本公司的中國法律顧問進一步確認，因本次無償劃轉而引發的同業競爭問題以及城建集團出具的承諾函是在不競爭協議框架以外新發生的，是城建集團為維護本公司投資者特別是中小股東的合法權益而自覺、主動作出的，不構成違反不競爭協議，也不構成對不競爭協議項下原有承諾事項的變更。有關詳情請參閱本公司日期為2024年6月21日的公告。

### 主要客戶及供應商

截至2024年12月31日止年度，本集團來自前五大供應商的採購總額少於本集團採購總額的30%，來自前五大客戶的收入總額亦低於本集團總收入的30%。

### 控股股東於重要合約的權益

截至2024年12月31日止年度，除下文「持續關連交易」章節及「關連交易」披露者外，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約。

### 持續關連交易

截至2024年12月31日止年度，本集團已與以下關連人士訂立多項非豁免持續關連交易，本集團已根據上市規則的規定作出相關披露如下：

#### 1. 商標許可

於2021年10月11日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份商標許可框架協議（「**2021年商標許可框架協議**」），據此，城建集團及其聯繫人同意不可撤回及無條件地授予本集團不可轉讓及非獨家許可按免除特許權使用費基準使用若干在中國或香港註冊的商標，期限由2021年商標許可框架協議日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

於2023年10月10日，本公司與城建集團訂立2023年商標許可框架協議，以重續2021年商標許可框架協議，期限由2024年1月1日至2026年12月31日。

#### 2. 城建集團物業租賃框架協議

於2021年10月11日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份物業租賃框架協議（「**2021年城建集團物業租賃框架協議**」），據此，(i)本集團同意向城建集團及其聯繫人租賃若干物業（包括但不限於房屋、寫字樓及停車位）；及(ii)城建集團及其聯繫人同意向本集團租賃若干物業（包括但不限於房屋、寫字樓及停車位），期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

於2023年10月10日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立2024年城建集團物業租賃框架協議（「**2024年城建集團物業租賃框架協議**」），以重續2021年城建集團物業租賃框架協議，並於2023年12月19日舉行之2023年第一次臨時股東會上通過相關框架協議年度上限，期限為2024年1月1日至2026年12月31日。根據2024年城建集團物業租賃框架協議，於截至2026年12月31日止三個年度，本集團向城建集團及其聯繫人租賃的年度上限（指估計租金開支及對若干物業租賃使用權資產的確認）分別為人民幣180,617千元（其中約人民幣171,250千元將確認為若干物業租賃的使用權資產，約人民幣9,367千元將確認為租金開支），人民幣100,881千元（其中約人民幣91,250千元將確認為若干物業租賃的使用權資產，約人民幣9,631千元將確認為租金開支）及人民幣101,134千元（其中約人民幣91,250千元將確認為若干物業租賃的使用權資產，約人民幣9,884千元將確認為租金開支），城建集團及其聯繫人向本集團租賃的年度上限分別為人民幣24,000千元，人民幣28,800千元及人民幣34,560千元。有關詳情請參閱本公司日期為2023年10月10日的公告以及2023年11月30日的通函。

截至2024年12月31日止年度，根據2024年城建集團物業租賃框架協議，本集團向城建集團及其聯繫人租賃產生的總交易額為人民幣27,544千元（其中使用權資產21,493千元、租金開支6,051千元）。城建集團及其聯繫人向本集團租賃產生的總交易額為人民幣9,002千元。



## 六、董事會報告

### 3. 森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司（北京森齊綠化工程有限責任公司（「森齊綠化」）除外））與森齊綠化（為其本身及代表其附屬公司）訂立一份商業運營服務及增值服務框架協議（「**2021年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議**」），據此，森齊綠化同意向本集團提供商業運營服務及增值服務，包括但不限於諮詢服務、小型綠化工程服務，以及綠化養護服務，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

於2023年10月10日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司（森齊綠化除外））與森齊綠化（為其本身及代表其附屬公司）訂立2024年商業運營服務及增值服務框架協議（「**2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議**」），以重續2021年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議，期限為2024年1月1日至2026年12月31日。根據2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議，於截至2026年12月31日止三個年度，本集團（森齊綠化除外）應付的服務費總額的年度上限分別為人民幣11,505千元，人民幣12,655千元及人民幣13,921千元。有關詳情請參閱本公司日期為2023年10月10日的公告。

截至2024年12月31日止年度，根據2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議，本集團（森齊綠化除外）支付的服務費產生的總交易額為人民幣5,812千元。

### 4. 物業管理服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份物業管理服務框架協議（「**2021年物業管理服務框架協議**」），據此，本集團同意向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、綠化、園藝及維修維護服務，而該等服務有關(i)由城建集團及其聯繫人開發的已竣工及未售或已售但未交付予買家的物業單位；及(ii)由城建集團及其聯繫人擁有、使用或經營的住宅社區、寫字樓及其他物業，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

於2023年10月10日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立2024年物業管理服務框架協議（「**2024年物業管理服務框架協議**」），以重續2021年物業管理服務框架協議，並於2023年12月19日舉行之2023年第一次臨時股東會上通過相關框架協議年度上限，期限為2024年1月1日至2026年12月31日。根據2024年物業管理服務框架協議，於截至2026年12月31日止三個年度，城建集團及其聯繫人應付服務費總額的年度上限分別為人民幣203,719千元，人民幣234,277千元及人民幣269,418千元。有關詳情請參閱本公司日期為2023年10月10日的公告以及2023年11月30日的通函。

截至2024年12月31日止年度，根據2024年物業管理服務框架協議，城建集團及其聯繫人支付的服務費產生的總交易額為人民幣151,004千元。

### 5. 城建集團商業運營服務及增值服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份商業運營服務及增值服務框架協議（「**2021年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議**」），據此，本集團同意向城建集團及其聯繫人提供商業運營服務及增值服務，包括但不限於(i)運營及管理服務，如定位及設計服務、租戶招攬服務、車位運營及管理服務，以及其他管理服務；及(ii)增值服務，如諮詢服務、停車位銷售代理服務以及小型施工、維修及綠化服務，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

於2023年10月10日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立2024年商業運營服務及增值服務框架協議（「**2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議**」），以重續2021年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議，並於2023年12月19日舉行之2023年第一次臨時股東會通過相關框架協議年度上限，期限為2024年1月1日至2026年12月31日。根據2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議，於截至2026年12月31日止三個年度，城建集團及其聯繫人應付服務費總額的年度上限分別為人民幣194,788千元，人民幣214,267千元及人民幣235,693千元。有關詳情請參閱本公司日期為2023年10月10日的公告以及2023年11月30日的通函。

截至2024年12月31日止年度，根據2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議，城建集團及其聯繫人支付的服務費產生的總交易額為人民幣169,098千元。

### 6. 天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司（天諾物業除外））與天諾物業（為其本身及代表其附屬公司）訂立一份商業運營服務及增值服務框架協議（「**2021年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議**」），據此，天諾物業與本集團（天諾物業除外）同意互相提供商業運營服務及增值服務，包括但不限於(i)運營及管理服務，如定位及設計服務、租戶招攬服務、車位運營及管理服務，以及其他管理服務；及(ii)增值服務，如諮詢服務、停車位銷售代理服務以及小型施工、維修及綠化服務，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。



## 六、董事會報告

於2023年10月10日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司（天諾物業除外））與天諾物業（為其本身及代表其附屬公司）訂立2024年商業運營服務及增值服務框架協議（「**2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議**」），以重續2021年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議，並於2023年12月19日舉行之2023年第一次臨時股東會通過相關框架協議年度上限，期限為2024年1月1日至2026年12月31日。根據2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議，於截至2026年12月31日止三個年度，本集團（天諾物業除外）應付的服務費總額的年度上限分別為人民幣200千元，人民幣240千元及人民幣288千元，天諾物業應付的服務費總額的年度上限分別為人民幣542千元，人民幣651千元及人民幣781千元。有關詳情請參閱本公司日期為2023年10月10日的公告以及2023年11月30日的通函。

截至2024年12月31日止年度，根據2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議，本集團（天諾物業除外）支付的服務費產生的總交易額為人民幣165千元，天諾物業支付的服務費產生的總交易額為人民幣218千元。

### 7. 工程及用工服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份工程及用工服務框架協議（「**2021年工程及用工服務框架協議**」），據此，城建集團及其聯繫人同意向本集團提供工程及用工服務，包括但不限於(i)工程設計、建設及用工服務（如大型設備或重型機器安裝及置換等）；及(ii)提供設備或機器供我們使用及運營（如供熱廠）等，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

於2023年10月10日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立2024年工程及用工服務框架協議（「**2024年工程及用工服務框架協議**」），以重續2021年工程及用工服務框架協議，並於2023年12月19日舉行之2023年第一次臨時股東會通過相關框架協議年度上限，期限為2024年1月1日至2026年12月31日。根據2024年工程及用工服務框架協議，於截至2026年12月31日止三個年度，本集團應付服務費總額的年度上限分別為人民幣55,000千元，人民幣57,750千元及人民幣60,638千元。有關詳情請參閱本公司日期為2023年10月10日的公告以及2023年11月30日的通函。

截至2024年12月31日止年度，根據2024年工程及用工服務框架協議，本集團支付的服務費產生的總交易額為人民幣11,808千元。

### 8. 物業配套服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份物業配套服務框架協議（「**2021年物業配套服務框架協議**」），據此，本集團同意向城建集團及其聯繫人提供物業配套服務，包括但不限於(i)餐飲服務；及(ii)供熱服務，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

於2023年10月10日，本公司與城建集團訂立2024年物業配套服務框架協議（「**2024年物業配套服務框架協議**」），以重續2021年物業配套服務框架協議，並於2023年12月19日舉行之2023年第一次臨時股東會通過相關框架協議年度上限，期限為2024年1月1日至2026年12月31日。根據2024年物業配套服務框架協議，於截至2026年12月31日止三個年度，城建集團及其聯繫人應付服務費總額的年度上限分別為人民幣34,489千元，人民幣37,938千元及人民幣41,732千元。有關詳情請參閱本公司日期為2023年10月10日的公告以及2023年11月30日的通函。

截至2024年12月31日止年度，根據2024年物業配套服務框架協議，由城建集團及其聯繫人支付的服務費產生的總交易額為人民幣14,937千元。

### 9. 車位租售服務框架協議

於2023年10月10日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份車位租售服務框架協議（「**車位租售服務框架協議**」），據此，本集團同意通過採用底價租售及／或收購使用權的模式向城建集團及其聯繫人提供車位銷售及／或租賃的協助服務。本集團將與城建集團及其聯繫人簽訂具體合同（「**具體合同**」）以具體商定雙方合作的具體項目及其中涉及的車位（「**目標車位**」）數量等。車位租售服務框架協議期限自於本公司2023年12月19日舉行之2023年第一次臨時股東會審議通過之日起計三年。有關詳情請參閱本公司日期為2023年10月10日的公告以及2023年11月30日的通函。



## 六、董事會報告

### 模式一：底價租售模式

城建集團及其聯繫人同意將具體合同中涉及的目標車位委託本集團協助其進行銷售及／或租賃（「獨家租售權」）。於具體合同的協議期內，城建集團及其聯繫人不得將目標車位委託給其他第三方租賃或銷售。獨家租售權為本集團所享有的獨家及排他性權利，如城建集團及其聯繫人向第三方出售、轉讓、贈與、質押或以任何其他方式處置任何目標車位，需與本集團達成一致意見。

車位租售服務框架協議項下自生效日期至2023年12月31日、截至2025年12月31日止兩個年度以及自2026年1月1日至車位租售服務框架協議終止日，按照底價租售模式下的(1)保證金年度上限（於有關期間之任何時點本集團向城建集團及其聯繫人支付的保證金的最高結餘）分別為人民幣26,360千元，人民幣59,765千元，人民幣67,325千元及人民幣67,920千元；(2)服務費用年度上限分別為人民幣0元，人民幣18,640千元，人民幣34,640千元及人民幣25,600千元。

截至2024年12月31日止年度，根據車位租售服務框架協議，按照底價租售模式下本集團向城建集團及其聯繫人支付的(1)保證金的最高結餘為人民幣0元；(2)服務費用產生的總交易額為人民幣0元。

### 模式二：收購使用權模式

城建集團及其聯繫人同意將目標車位的使用權轉讓給本集團。目標車位使用權轉讓後，本集團所享有的使用權範圍包括目標車位自用、對外出租、協助城建集團及其聯繫人進行車位銷售。就協助城建集團及其聯繫人進行車位銷售而言，城建集團及其聯繫人依法授權本集團以城建集團及其聯繫人的名義將目標車位出售給買家並與之簽訂車位買賣合同，並辦理目標車位產權過戶手續。車位銷售所得款項由買家直接匯入到城建集團及其聯繫人或本集團的指定賬戶。

車位租售服務框架協議項下自生效日期至2023年12月31日、截至2025年12月31日止兩個年度以及自2026年1月1日至車位租售服務框架協議終止日，按照收購使用權模式下的(1)車位使用權轉讓價年度上限分別為人民幣126,169千元，人民幣20,000千元，人民幣20,000千元及人民幣20,000千元；(2)服務費用年度上限分別為人民幣23,456千元，人民幣31,366千元，人民幣12,298千元及人民幣9,932千元。

截至2024年12月31日止年度，根據車位租售服務框架協議，按照收購使用權模式下本集團向城建集團及其聯繫人支付的(1)車位使用權轉讓價為人民幣7,581千元；(2)服務費用產生的總交易額為人民幣1,794千元。

### 獨立非執行董事對持續關連交易審閱

根據上市規則第14A.55條的規定，全體獨立非執行董事已審閱了持續關連交易，並確認持續關連交易乃：

- (1) 於本集團的日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

### 核數師發出的確認書

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師畢馬威會計師事務所已獲董事會聘用，根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3000號（經修訂）「歷史財務資料審核或審閱以外的鑑證工作」，並參照實務說明第740號（經修訂）「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出匯報。根據所執行的工作，本公司核數師向董事會確認上述持續關連交易：

- (1) 核數師並無注意到任何事項令彼等相信所披露持續關連交易未獲董事會批准；
- (2) 就涉及本集團提供商品或服務的交易而言，核數師概無注意到任何事項令彼等相信所披露持續關連交易在所有重大方面並未根據本集團定價政策訂立；
- (3) 核數師概無注意到任何事項令彼等相信所披露持續關連交易在所有重大方面並未根據規管有關交易的相關協議訂立；及
- (4) 就上述持續關連交易的總金額而言，核數師並無注意到任何事項令彼等相信上文所披露的持續關連交易已超出本公司設定的年度上限。



## 六、董事會報告

### 關連交易

於2024年9月25日，北京城承物業管理有限責任公司（「城承物業」，為本公司之全資附屬公司）與北京新城金郡房地產開發有限公司（「賣方」，由城建發展持有49%的股權，因而為本公司之關連人士）訂立供應商抵房協議及備忘錄，據此，賣方向城承物業轉讓其位於中國北京順義區坤安路6號院、馬場東路1號院順義國譽府項目的總計38個產權車位的使用權，以抵銷部分未償應收款項總計人民幣7,580,962.00元。有關詳情請參閱本公司日期為2024年9月25日的公告。

### 關聯方交易

本集團於截至2024年12月31日止年度期間訂立的重大關聯方交易的詳情載於綜合財務報表附註29。除上文所披露者外，上述附註所載的關聯方交易並不歸入上市規則第14A章有關「關連交易」或「持續關連交易」的定義。本公司已就上述持續關連交易及關連交易遵守上市規則第14A章的披露要求。

### 僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團有1,871名僱員（於2023年12月31日：1,865名僱員）。截至2024年12月31日止年度，總員工成本約為人民幣367.6百萬元（2023年：約人民幣361.0百萬元）。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。

### 報告期後事項

除本年報之綜合財務報表附註31，本集團於2024年12月31日後並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。

### 重大訴訟

截至2024年12月31日止年度，本集團並無牽涉可能對財務狀況或經營業績產生重大影響的任何重大訴訟或仲裁。據董事所知，概無未決或令本集團面臨威脅的重大訴訟、仲裁。

### 核數師

本公司之股份於2021年11月10日起在香港聯交所上市，自上市日期以來，並無核數師變動。本公司於2024年5月22日召開的2023年度股東週年會審議通過，批准聘任畢馬威會計師事務所為本公司2024年度國際會計準則審計機構並授權董事會或審計委員會釐定其酬金。截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表已由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其將於即將舉行的股東週年會上獲提名重新委任。

### 審閱賬目

本公司審計委員會已審閱本集團截至2024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。

### 遵守法律法規

本公司須遵守多項法律法規規定，主要包括《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國招標投標法》、《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國土地管理法》、中華人民共和國國務院頒發的《物業管理條例》及《特種設備安全監察條例》等法律法規。

截至2024年12月31日止年度，本公司的業務已於各重大方面遵守相關法律法規，且並無嚴重違反或觸犯適用於本公司的法律及法規，致使會對本公司的業務或財務狀況整體造成重大不利影響。

### 公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2024年12月31日止年度及於本年報日期，本公司已維持符合上市規則規定的充足公眾持股量。



## 六、董事會報告

### 與利益相關者的關係

本公司深明在可持續發展的路上，員工、客戶和業務夥伴是我們可持續發展歷程的關鍵。本公司致力於員工緊密聯繫，為客戶提供優質服務，同時與業務夥伴協力同心，支持社會公益事務，以達到企業可持續發展。

本公司重視人力資源，為員工提供公平的工作環境，提倡共融及多元文化背景。本公司提供具有競爭力的薪酬待遇，並按照員工的表現，提供不同的晉升機會。本公司管理其僱員健康及安全管理系統，確保本公司採納各項原則落實執行。本公司為員工提供定期培訓，包括內部培訓和由外部專業機構提供的進修課程，從而使員工對市場及行業的最新發展有所了解。

本公司非常重視客戶的意見，通過日常溝通等調查了解他們的想法。此外，本公司亦訂立了處理客戶服務和支援的機制。當提供客戶服務時，本公司會將其視作改善與客戶關係的良機，迅速做出反應。

本公司深信若要提供優質的服務，供應商的角色亦同樣重要。因此本公司積極與業務夥伴合作，以提供優質可持續的服務。

### 環境政策及表現

本公司一直積極推動可持續發展和環境保護，在經營過程中積極促進、實現資源的有效利用，亦嚴格遵守有關環保、健康及相關法律法規，同時在運營過程中舉辦各種類型的環保公益活動，向社會各界宣傳環保理念，共創綠色美好未來。

### 環境社會及管治報告

本公司相信促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，本公司持續致力在業務運作中保持高度可持續發展。本公司將致力加強推動本公司之管理層在良好企業管治、環境保護、社區投資及工作間實務各範疇的可持續發展計劃。

為展示本集團對利益相關者作出的透明度及問責性方面之承擔，本公司將根據上市規則附錄C2的《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。該報告將展示本公司於回顧年度內對可持續發展之承擔，亦將涉及本公司及其合營企業之活動所產生之重大經濟、環境及社會成就及影響。

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，  
2025年3月28日



## 七、獨立核數師報告

### 致北京京城佳業物業股份有限公司股東之獨立核數師報告

(於中華人民共和國註冊成立之有限公司)

#### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第86至164頁的北京京城佳業物業股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表,此財務報表包括於2024年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及附註,包括重大會計政策資訊及其他解釋資訊。

我們認為,該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告會計準則真實而中肯地反映了 貴集團於2024年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

#### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。



## 七、獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是我們根據專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，我們不會對這些事項提供單獨的意見。

#### 應收賬款預期信貸虧損撥備

請參閱綜合財務報表附註18及附註27(a)以及附註2(k)會計政策。

#### 關鍵審計事項

截至2024年12月31日，貴集團的應收賬款及預期信貸虧損撥備金額分別為人民幣895.016百萬元及人民幣195.408百萬元。

貴集團的應收賬款主要包括應收物業擁有人（主要為第三方）及物業開發商（主要為關聯方）的賬款。

管理層根據不同類別客戶的損失模式、應收賬款賬齡及歷史損失率，並考慮當前市場狀況及前瞻性信息，按相當於應收賬款整個存續期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。

因為應收賬款盈餘對貴集團綜合財務報表而言具有重大意義，且確定虧損撥備的水平本質上是主觀的，需要進行重大管理層判斷。

#### 在審計中如何處理該事項

我們評估應收賬款預期信貸虧損撥備的審計程序包括以下：

- 了解和評估與信用控制、應收賬款分類、賬齡分析審查、預期信貸虧損估計及作出相關撥備有關的關鍵內部控制的設計、實施及運作效力；
- 參考現行會計準則的要求，評估貴集團估計信貸虧損撥備的政策；
- 了解管理層採用的預期信貸虧損模式的關鍵數據及假設，包括根據信貸虧損特徵、歷史違約數據及管理層預計損失率所用的假設，對應收賬款進行分類的依據；
- 通過審查管理層用以得出此類估計的信息，評估管理層對虧損撥備估計的適當性，包括測試歷史違約數據的準確性及評估歷史損失率是否需要在考慮當前市場狀況及前瞻性信息後進行適當調整；
- 通過與即期票據或銷售發票比較，抽樣評估應收賬款賬齡報告中的項目是否分類至適當的賬齡類別；及
- 基於貴集團的信貸虧損撥備政策重新計算於2024年12月31日的虧損撥備。



## 七、獨立核數師報告

### 綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事須對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告會計準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而公平的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。



## 七、獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。本報告僅向整體成員報告，除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑惑。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露，假若有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於直至核數師報告日期所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務資料的充足和適當的審計憑證，作為對集團財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督和覆核就集團審計目的而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。



## 七、獨立核數師報告

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施（若適用）。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的核數工作合夥人是張子頌。

### 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

2025年3月28日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2024年12月31日止年度  
(以人民幣呈列)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	4	<b>1,983,611</b>	1,829,381
營業成本		<b>(1,629,470)</b>	(1,453,000)
毛利		<b>354,141</b>	376,381
其他(開支)/收入	5	<b>(436)</b>	18,995
行政開支		<b>(183,509)</b>	(197,428)
銷售開支		<b>(10,099)</b>	(11,079)
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損	6(d)	<b>(58,754)</b>	(52,623)
經營盈利		<b>101,343</b>	134,246
財務收入	6(a)	<b>14,071</b>	20,524
財務費用	6(b)	<b>(5,407)</b>	(2,731)
分佔聯營公司盈利		<b>644</b>	17
除稅前盈利	6	<b>110,651</b>	152,056
所得稅	7(b)	<b>(26,022)</b>	(36,368)
年內溢利		<b>84,629</b>	115,688

93頁至164頁的附註構成本財務報表的一部分。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2024年12月31日止年度  
(以人民幣呈列)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內溢利		<b>84,629</b>	115,688
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	23(b)	<b>794</b>	(896)
與重新計量界定福利責任有關的所得稅		<b>(199)</b>	224
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	27(d)	<b>(13,682)</b>	(13,184)
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		<b>3,420</b>	3,296
年內其他全面收入		<b>(9,667)</b>	(10,560)
年內全面收入總額		<b>74,962</b>	105,128
以下各方應佔盈利：			
本公司權益股東		<b>79,671</b>	113,594
非控股權益		<b>4,958</b>	2,094
		<b>84,629</b>	115,688
以下各方應佔全面收入總額：			
本公司權益股東		<b>70,004</b>	103,012
非控股權益		<b>4,958</b>	2,116
		<b>74,962</b>	105,128
每股盈利(人民幣元)	10	<b>0.54</b>	0.77

93頁至164頁的附註構成本財務報表的一部分。歸因於年內溢利的應付本公司權益股東的股息詳情載於附註26(c)。

# 綜合財務狀況表

於2024年12月31日  
(以人民幣呈列)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	<b>107,500</b>	107,960
物業、廠房及設備以及使用權資產	12	<b>199,827</b>	208,856
無形資產	13	<b>11,689</b>	13,743
其他金融資產	15	<b>45,714</b>	59,396
於聯營公司的投資	16	<b>4,261</b>	3,617
遞延稅項資產	25(b)	<b>82,957</b>	61,999
		<b>451,948</b>	455,571
<b>流動資產</b>			
存貨	17	<b>661</b>	618
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	18	<b>797,560</b>	794,126
受限制現金	19(a)	<b>8,263</b>	11,875
原到期日超過三個月之定期存款	19(a)	<b>400,000</b>	–
現金及現金等價物	19(a)	<b>883,012</b>	1,105,235
		<b>2,089,496</b>	1,911,854
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	20	<b>1,047,826</b>	972,233
合同負債	21	<b>335,743</b>	296,833
租賃負債	22	<b>108,767</b>	95,213
即期稅項	25(a)	<b>24,830</b>	25,316
		<b>1,517,166</b>	1,389,595
<b>流動資產淨值</b>		<b>572,330</b>	522,259
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,024,278</b>	977,830
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	22	<b>25,033</b>	20,291
遞延稅項負債	25(b)	<b>33,380</b>	33,644
界定福利責任	23	<b>66,359</b>	68,684
		<b>124,772</b>	122,619
<b>資產淨值</b>		<b>899,506</b>	855,211

93頁至164頁的附註構成本財務報表的一部分。

## 綜合財務狀況表

於2024年12月31日  
(以人民幣呈列)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>資本及儲備</b>			
股本	26	<b>146,667</b>	146,667
儲備	26	<b>716,797</b>	677,842
本公司權益股東應佔權益總額		<b>863,464</b>	824,509
非控股權益		<b>36,042</b>	30,702
<b>權益總額</b>		<b>899,506</b>	855,211

由董事會於2025年3月28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

93頁至164頁的附註構成本財務報表的一部分。

# 綜合權益變動表

截至2024年12月31日止年度  
(以人民幣呈列)

	本公司權益股東應佔									
	附註	股本	資本儲備	法定盈餘公積	界定福利 責任重新 計量儲備	公允價值儲備	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
		人民幣千元 附註26(b)	人民幣千元 附註26(d)(i)	人民幣千元 附註26(d)(ii)	人民幣千元 附註26(d)(iii)	人民幣千元 附註26(d)(iv)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日的結餘		146,667	244,415	2,711	(5,918)	(14,374)	379,896	753,397	28,972	782,369
<b>2023年的權益變動：</b>										
年內溢利		-	-	-	-	-	113,594	113,594	2,094	115,688
其他全面收入		-	-	-	(694)	(9,888)	-	(10,582)	22	(10,560)
全面收入總額		-	-	-	(694)	(9,888)	113,594	103,012	2,116	105,128
就過往年度宣派的股息	26(c)	-	-	-	-	-	(31,900)	(31,900)	-	(31,900)
向附屬公司非控股股東派發		-	-	-	-	-	-	-	(386)	(386)
於2023年12月31日的結餘		146,667	244,415	2,711	(6,612)	(24,262)	461,590	824,509	30,702	855,211

93頁至164頁的附註構成本財務報表的一部分。

# 綜合權益變動表

截至2024年12月31日止年度  
(以人民幣呈列)

附註	本公司權益股東應佔							非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 附註26(b)	資本儲備 人民幣千元 附註26(d)(i)	法定盈餘公積 人民幣千元 附註26(d)(ii)	界定福利 責任重新 計量儲備 人民幣千元 附註26(d)(iii)	公允價值儲備 人民幣千元 附註26(d)(iv)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2024年1月1日的結餘	146,667	244,415	2,711	(6,612)	(24,262)	461,590	824,509	30,702	855,211
<b>2024年的權益變動：</b>									
年內溢利	-	-	-	-	-	79,671	79,671	4,958	84,629
其他全面收入	-	-	-	595	(10,262)	-	(9,667)	-	(9,667)
全面收入總額	-	-	-	595	(10,262)	79,671	70,004	4,958	74,962
向法定公積撥款	-	-	3,944	-	-	(3,944)	-	-	-
就過往年度宣派的股息 26(c)	-	-	-	-	-	(31,049)	(31,049)	-	(31,049)
向附屬公司非控股股東派發 一間附屬公司非控股股東 出資	-	-	-	-	-	-	-	(618)	(618)
	-	-	-	-	-	-	-	1,000	1,000
於2024年12月31日的結餘	146,667	244,415	6,655	(6,017)	(34,524)	506,268	863,464	36,042	899,506

93頁至164頁的附註構成本財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至2024年12月31日止年度  
(以人民幣呈列)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所得現金	19(b)	<b>274,562</b>	78,795
已付所得稅	25(a)	<b>(44,509)</b>	(38,899)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>230,053</b>	39,896
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備		<b>(18,289)</b>	(34,933)
購買無形資產		–	(1,928)
出售物業、廠房及設備的所得款項		<b>431</b>	595
已收非上市權益投資股息		–	1,050
於聯營公司的投資		–	(3,600)
定期存款增加		<b>(400,000)</b>	–
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(417,858)</b>	(38,816)
<b>融資活動</b>			
已付租賃租金的資本部分	19(c)	<b>(3,150)</b>	(3,176)
已付租賃租金的利息部分	19(c)	<b>(455)</b>	(705)
一間附屬公司非控股股東出資		<b>1,000</b>	–
已付上市開支		–	(169)
已付本公司權益股東的股息	26(c)	<b>(31,049)</b>	(31,900)
向附屬公司非控股股東派發		<b>(618)</b>	(386)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(34,272)</b>	(36,336)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(222,077)</b>	(35,256)
於1月1日的現金及現金等價物	19(a)	<b>1,105,235</b>	1,140,733
匯率變動的影響	5	<b>(146)</b>	(242)
<b>於12月31日的現金及現金等價物</b>	19(a)	<b>883,012</b>	1,105,235

93頁至164頁的附註構成本財務報表的一部分。



## 十二、綜合財務報表附註

(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房間。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 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」)頒佈的所有適用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。本集團所採用的重要會計政策披露如下。

國際會計準則理事會已發佈若干對國際財務報告準則會計準則的修訂，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2024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(見附註2(h))
- 權益證券投資(見附註2(g))



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 2 重要會計政策(續)

#### (b) 編製財務報表的基準(續)

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。

管理層於應用對財務報表有重大影響的國際財務報告準則會計準則時作出的判斷及估計不明朗因素的主要來源於附註3討論。

#### (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以下對國際財務報告準則會計準則的修訂：

- 國際會計準則第1號財務報表的呈列修訂本－負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」)及國際會計準則第1號財務報表的呈列修訂本－有契諾的非流動負債(「2022年修訂本」)
- 國際財務報告準則第16號租賃修訂本－售後回租中的租賃負債
- 國際會計準則第7號現金流量表及國際財務報告準則第7號金融工具：披露修訂本－供應商融資安排

該等發展概無對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況的編製或呈列方式造成重大影響。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解釋公告。



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 2 重要會計政策(續)

#### (d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指由本集團控制的實體。倘本集團通過對實體的權力就參與實體業務所得可變回報承擔風險或享有權利，並擁有能力影響該等回報，則本集團控制該實體。附屬公司的財務報表自獲得控制權當日起包含於綜合財務報表中，直至控制權結束當日為止。

集團內公司間的結餘及交易以及從集團內公司間交易產生的任何未變現收入及開支(除外幣交易收益或虧損外)，均已對銷。從集團內公司間交易產生的未變現虧損，只有在並無證據顯示出現減值的情況下按未變現收益的相同方式予以對銷。

就各業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或按非控股權益(「非控股權益」)佔附屬公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。非控股權益乃於綜合財務狀況表內呈列於權益中，獨立於本公司權益股東應佔權益。本集團業績中的非控股權益在綜合損益及其他全面收益表中呈列，以作為本公司非控股權益與權益股東之間的年內損益總額及全面收入總額的分配。

不引致本集團失去控制權而於附屬公司的權益的變動乃列作權益交易入賬。

當本集團失去對一家附屬公司的控制權時，其終止確認該附屬公司的資產及負債，以及任何有關非控股權益及其他權益組成部分。任何因此而產生的收益或虧損於損益確認。於失去控制權時，於前附屬公司保留的任何權益按公允價值計量。

在本公司財務狀況表中，於附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(k)(ii))。



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 2 重要會計政策(續)

#### (d) 附屬公司及非控股權益(續)

##### 共同控制下的業務合併

共同控制下的業務合併乃採用合併會計原則入賬，據此，綜合財務報表綜合在共同控制下的業務合併的情況取得的實體或業務的財務業績及財務狀況，視同該等財務業績及財務狀況自其最早呈報日期或該等綜合實體或業務首次受控制方控制當日起(以較短者為準)已綜合計算。

就控制方而言，綜合實體或業務的資產淨值乃使用現有賬面值進行綜合。在控制方的權益持續的情況下，則不會就商譽的代價或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額的權益超逾成本的差額確認任何金額。

綜合損益及全面收入表包括各綜合實體或業務自最早呈列日或首次受共同控制日(以較短者為準，不論共同控制下合併的日期)以來的業績。

該等實體採用統一的會計政策。所有集團內公司間交易、結餘及綜合實體或業務間交易的未變現收益均於綜合入賬時予以對銷。

#### (e) 聯營公司及合營企業

聯營公司指本集團或本公司對其財務及經營政策有重大影響但不具有控制或共同控制權的實體。合營企業指本集團或本公司具有共同控制權的安排，即本集團或本公司對該安排的資產淨值享有權利，而不是對其資產享有權利並對其負債承擔義務。

於聯營公司或合營企業的權益採用權益法入賬。其最初按成本(包括交易成本)確認。隨後，綜合財務報表包括本集團分佔該等投資對象的損益及其他全面收入(「其他全面收入」)，直至重大影響或共同控制權終止之日為止。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 2 重要會計政策(續)

#### (e) 聯營公司及合營企業(續)

倘本集團分佔的虧損超過其於聯營公司或合營企業的權益，則本集團的權益削減至零且終止確認進一步虧損，惟本集團已代表投資對象產生法定或推定責任或作出付款則除外。就此而言，本集團的權益為權益法項下的投資賬面值，連同任何其他長期權益(於適用情況下對有關其他長期權益應用預期信貸虧損模式後，實質上構成本集團於聯營公司或合營企業的淨投資一部分)(見附註2(k)(i))。

與以權益入賬的投資對象的交易所產生的未變現收益，以本集團於投資對象中的權益為限，與投資進行抵銷。未變現虧損的抵銷方式與未變現收益相同，但僅以並無減值跡象為限。

在本公司財務狀況表中，於聯營公司或合營企業的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(k))。

#### (f) 無形資產

本集團所購入且具有限可使用年期的無形資產乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損(見附註2(k)(ii))列賬。有關內部產生的商譽及品牌的開支乃於產生時在損益中確認。

攤銷乃按直線法於無形資產的估計可使用年期(如有)內撇銷其成本減其估計剩餘價值進行計算，且一般於損益中確認。

本期間及比較期間的估計可使用年期如下：

— 軟件	3至10年
— 客戶關係	35個月

攤銷方法、可使用年期及剩餘價值每年接受審閱，並於適當時作出調整。



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 2 重要會計政策(續)

#### (g) 於證券的其他投資

本集團有關投資於證券的政策(於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外)於下文載列。

於證券的投資乃於本集團承擔買／賣投資當日確認／終止確認。投資初步以公允價值加直接應佔交易成本入賬，惟有關該等以公允價值計量且其變動計入損益的投資除外，其交易成本直接於損益確認。有關本集團釐定金融工具的公允價值方法之解釋，見附註27(d)。隨後，該等投資視乎分類列賬如下。

#### 權益投資

於權益投資的投資分類為以公允價值計量且其變動計入損益，除非該投資並非持作買賣用途，且於初始確認時，本集團作出不可撤回選擇指定投資以公允價值計量且其變動計入其他全面收入(不可撥回)，以致公允價值的後續變動於其他全面收入確認。有關選擇乃按個別工具基準作出，惟僅當發行人認為投資符合權益定義時方可作出。倘就特定投資作出有關選擇，於出售時，於公允價值儲備(不可撥回)累計的金額轉撥至保留盈利，而非透過損益轉撥。來自投資於權益投資(不論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)的股息，均於損益確認為其他收入(見附註2(u)(vi))。

#### (h) 投資物業

投資物業初步按成本計量，隨後以公允價值計量且其變動計入損益。

出售投資物業的任何收益或虧損於損益內確認。投資物業的租金收入根據附註2(u)(v)確認。

#### (i) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括租賃相關廠房和設備所產生的使用權資產(見附註2(j))按成本(包括資本化的借款成本)減累計折舊及任何累計減值虧損(見附註2(k)(ii))列賬。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料、直接勞工成本、(如相關)初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的生產經常開支及借款成本(見附註2(w))。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 2 重要會計政策(續)

#### (i) 物業、廠房及設備(續)

在使物業、廠房及設備項目達到能夠按管理層擬定方式運作之必要地點及狀態時可產生有關項目。出售任何該等項目的所得款項及相關成本於損益確認。

出售物業、廠房及設備項目的任何收益或虧損均於損益中確認。任何相關重估盈餘自重估儲備轉撥至保留盈利，且不會重新分類至損益。

折舊乃按直線法於物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內撇銷其成本減其估計剩餘價值(如有)進行計算，且一般於損益中確認。

本期間及比較期間的估計可使用年期如下：

— 樓宇	5至70年
— 汽車	5至12年
— 辦公室及其他設備	3至15年

折舊方法、可使用年期及剩餘價值於各報告日期進行審閱，並於適當時作出調整。

#### (j) 租賃資產

本集團在簽訂合同時對合同進行評估，確定該合同是否屬一項租賃或者包含一項租賃。倘一份合同在一段時間內為換取代價而讓渡使用一項已識別資產控制權，則屬於這種情況。若客戶不但擁有主導可識別資產使用的權利，還有權獲得使用可識別資產所產生的幾乎全部經濟利益，則資產的控制權發生讓渡。

##### (i) 作為承租人

如合同包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不區分非租賃部分，而將所有租賃的各租賃部分及任何有關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，但租期為12個月或以下的短期租賃及低價值物品(例如筆記本電腦及辦公傢具)租賃除外。當本集團就低價值物品訂立租賃時，本集團釐定是否將租賃逐項資本化。如不資本化，則相關租賃付款於租期內系統地於損益確認。



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 2 重要會計政策(續)

#### (j) 租賃資產(續)

##### (i) 作為承租人(續)

如租賃資本化，租賃負債初步按租期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃內含利率(或如該利率無法實時釐定，則按有關增量借款利率)折現。於初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，利息開支則使用實際利率法確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款並不計入租賃負債的計量，而在其產生時於損益扣除。

租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括就開始日期當日或之前作出的任何租賃付款調整的租賃負債初始金額，加所產生的任何初始直接成本及拆除及移除相關資產或恢復相關資產或其所在地的估計成本，減任何已收租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(i)及2(k)(ii))列賬，惟符合投資物業定義的使用權資產按照附註2(h)以公允價值列賬除外。

可退回租金按金根據適用於按攤銷成本列賬的非權益證券投資的會計政策，從使用權資產中分開入賬(見附註2(u)(vii))。倘按金的面值超逾初始公允價值，則有關部分入賬列作已支付的額外租賃款項，並計入使用權資產的成本中。

當指數或利率變動導致未來租賃付款有變，倘本集團根據剩餘價值保證估計預期應付的金額有變，或倘集團改變其是否將合理確定行使購買、續租或終止選擇權的評估，則重新計量租賃負債。當租賃負債按此方式重新計量，則對使用權資產的賬面值作出相應調整，或如使用權資產的賬面值被調低至零，則將有關調整計入損益。

當租賃修訂，即租賃範圍發生變化或租賃合同原先並無規定的租賃代價發生變化，倘該修訂未作為單獨的租賃入賬，則也要重新計量租賃負債。在該情況下，租賃負債根據經修訂的租賃付款及租賃期限，使用經修訂的貼現率於修改生效日重新計量。

於綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分釐定為應於報告期後十二個月內到期結算的合同付款的現值。



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 2 重要會計政策(續)

#### (j) 租賃資產(續)

##### (ii) 作為出租人

本集團於租賃開始時釐定各項租賃為融資租賃或經營租賃。將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃分類為融資租賃，其他租賃分類為經營租賃。

如合同包含租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立售價基準將合同代價分配至各個部分。來自經營租賃的租金收入根據附註2(u)(v)確認。

如本集團為出租中介，則參考主租賃產生的使用權資產將分租賃分類為融資租賃或經營租賃。如主租賃為本集團採用附註2(j)(i)所述豁免的短期租賃，則本集團將分租賃分類為經營租賃。

#### (k) 信貸虧損及資產減值

##### (i) 金融工具及租賃應收款項的信貸虧損

本集團就以下項目的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、應收賬款及其他應收款項)；及
- 租賃應收款項。

##### 預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。一般而言，信貸虧損按合同與預期金額之間所有預期短缺現金的現值計量。



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 2 重要會計政策(續)

#### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

##### (i) 金融工具及租賃應收款項的信貸虧損(續)

###### 預期信貸虧損計量(續)

倘影響屬重大，預期短缺現金將使用以下利率貼現：

- 固定利率金融資產以及應收賬款及其他應收款項：初始確認時釐定的實際利率或其約數；
- 租賃應收款項：計量租賃應收款項所使用的貼現率。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合同期間。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指因報告日期後12個月內(倘工具的預期年期少於12個月，則為更短的期限)可能發生的潛在違約事件而導致的預期信貸虧損的一部分；及
- 全期預期信貸虧損：指因預期信貸虧損模型適用項目的預期年期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

本集團以等同於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，但下列以12個月預期信貸虧損計量者除外：

- 於報告日期被確定為信貸風險較低的金融工具；及
- 自初始確認以來，信貸風險(即金融工具預期年期內發生的違約風險)並無顯著增加的其他金融工具。

應收賬款的虧損撥備一般乃按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。

### 2 重要會計政策(續)

#### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

##### (i) 金融工具及租賃應收款項的信貸虧損(續)

###### 信貸風險顯著增加

於確定金融工具(包括貸款承諾)的信貸風險是否自初始確認起顯著增加時，並於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及無須付出過多成本或努力即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出的定量及定性資料及分析，包括前瞻性資料。

倘金融資產逾期超過30日，本集團假定其信貸風險顯著增加。

本集團認為，如債務人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸責任，金融資產發生違約。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益內確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對有關賬面值作出相應調整。

###### 發生信貸減值的金融資產

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合同，如欠繳或逾期超過90天；
- 本集團按本集團不會另行考慮的條款重組貸款或墊款；



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 2 重要會計政策(續)

#### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

##### (i) 金融工具及租賃應收款項的信貸虧損(續)

發生信貸減值的金融資產(續)

- 債務人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

##### 撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撤銷金融資產或租賃應收款項的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

##### (ii) 非流動資產的減值

於各報告日期，本集團審閱其非金融資產(以重估金額列賬的物業、投資物業、存貨及其他合同成本及遞延稅項資產除外)的賬面值，以釐定是否存在任何減值跡象。倘存在任何有關跡象，則會估計該資產的可收回金額。商譽每年進行減值測試。

就減值測試而言，資產集合為從持續使用中產生現金流量(大部分獨立於其他資產或現金產生單位(「現金產生單位」)的現金流量)的最小資產組別。業務合併產生的商譽分配至預期將受益於合併的協同效應的現金產生單位或現金產生單位組別。

資產或現金產生單位的可收回金額乃指使用價值與公允價值減出售成本兩者中的較高者。使用價值乃根據估計未來現金流量使用除稅前貼現率貼現至現值，而該貼現率須能反映市場現時對款項的時間價值及資產或現金產生單位獨有風險的評估。



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 2 重要會計政策(續)

#### (k) 信貸虧損及資產減值(續)

##### (ii) 非流動資產的減值(續)

倘一項資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則確認減值虧損。

減值虧損於損益中確認。其首先獲分配用作減少已分配至現金產生單位的任何商譽的賬面值，其後按比例基準用作減少該現金產生單位內其他資產的賬面值。

商譽的減值虧損不會撥回。就其他資產而言，減值虧損撥回僅限於由此產生之賬面值不超過並無確認減值虧損之情況下原應釐定的賬面值(經扣除折舊或攤銷)。

#### (l) 存貨

存貨為持作於日常業務過程出售的資產、就銷售進行生產的資產或以材料或供應品形式在生產或提供服務過程中耗用的資產。

存貨按成本及可變現淨值(以較低者為準)計量如下：

- 成本根據加權平均成本公式計算，包括所有採購成本以及使存貨達至現址及現況所產生的轉換成本及其他成本。
- 可變現淨值乃於日常業務過程中的估計售價減估計完成成本及進行銷售所必要的估計成本。

當售出存貨時，該等存貨的賬面值乃於確認相關營業收入的期間確認為一項開支。

任何存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損均於發生撇減或虧損的期間確認為一項開支。任何存貨撇減的回撥金額乃於回撥發生的期間確認為先前已列為一項開支的存貨金額的減少。



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 2 重要會計政策(續)

#### (m) 合同負債

合同負債於客戶在本集團確認相關營業收入(見附註2(u))前支付不可退回代價時確認。倘本集團於本集團確認相關營業收入前擁有無條件收取不可退回代價的權利，亦確認合同負債。在後者情況下，亦確認相應的應收款項(見附註2(n))。

合同包含重大融資成份時，合同結餘包括按實際利率法計算的應計利息(見附註2(u)(vii))。

#### (n) 應收賬款及其他應收款項

應收款項於本集團有無條件收取代價的權利及代價僅隨時間推移即會成為到期應付時予以確認。

不包含重大融資成份的應收賬款初步按交易價格計量。包含重大融資成份的應收賬款以及其他應收款項初步按公允價值加交易成本計量。所有應收款項後續均以攤銷成本列賬(見附註2(k)(i))。

保險報銷根據附註2(t)予以確認和計量。

#### (o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及於購入時至到期日為三個月以內的可輕易轉換為已知金額現金且價值變動風險不大的短期高流動性投資。現金及現金等價物根據附註2(k)(i)所載的政策進行預期信貸虧損評估。

#### (p) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，除非貼現的影響並不重大，於此情況下則按發票金額列賬。

#### (q) 計息借款

計息借款初步按公允價值減交易成本計量。隨後，該等借款採用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據本集團有關借款成本的會計政策(見附註2(w))確認。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 2 重要會計政策(續)

#### (r) 僱員福利

##### (i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃的供款

短期僱員福利於提供相關服務時支銷。倘本集團現時因僱員過往提供的服務而有法定或推定責任支付預計將支付的金額，且該責任能夠可靠估計，則將該金額確認為負債。

界定供款退休計劃的供款責任於提供相關服務時支銷。

##### (ii) 界定福利退休計劃責任

本集團有關界定福利計劃的責任淨額是通過估計僱員於現時及過往期間所賺取的未來福利金額就各計劃獨立計算；該福利以折現計算其現值並扣減任何計劃資產的公允價值。界定福利責任的計算由合資格的精算師以預計單位貸記法進行。如計算結果顯示對本集團有盈餘，已確認的資產金額將不超過可用之經濟利益的現值，而經濟利益的形式為計劃未來可退回的金額或可扣減的未來供款。

界定福利計劃產生的重新計量(包括精算收益及虧損以及任何資產上限的影響(不包括利息))即時於其他全面收入中確認。期內利息支出淨額乃透過將於報告期初計量界定福利責任所採用的折現率應用於當時的界定福利負債淨額而釐定，經考慮期內界定福利負債淨額的任何變動。利息支出淨額及與界定福利計劃相關的其他費用於損益中確認。

##### (iii) 以股份為基礎的付款

就股份增值權以現金結算的應付僱員款項的公允價值，於僱員無條件享有該款項的期間確認為開支，並相應增加負債。負債於各報告日期及結算日期按股份增值權的公允價值重新計算。負債的任何變動均於損益內確認。

##### (iv) 終止僱傭福利

當本集團不能再取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付終止僱傭福利的重組成本時(以較早者為準)，則確認終止僱傭福利。



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 2 重要會計政策(續)

#### (s) 所得稅

所得稅開支包括即期稅項和遞延稅項。除與業務合併或直接於權益或其他全面收益確認的項目有關外，其於損益中確認。

即期稅項包括年內應課稅收入或虧損的估計應付或應收稅項，以及對往年應付或應收稅項的任何調整。即期應付或應收稅項是對預計支付或收到的稅項的最佳估計，反映了與所得稅相關的任何不確定性。它使用報告日期頒佈或實質性頒佈的稅率計量。即期稅項亦包括股息產生的任何稅款。

只有在滿足若干標準的情況下，才能抵銷即期稅項資產和負債。

遞延稅項是就資產及負債在財務報表上的賬面值與稅項目的所用金額之間的暫時差額確認。不會就下列各項確認遞延稅項：

- 初始確認某項不屬業務合併且對會計處理或應課稅溢利或虧損均無影響且不會產生相等應課稅及可抵扣暫時差額的交易中的資產或負債所產生的暫時差額；
- 與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關而集團能控制暫時差額撥回的時間且其很可能不會於可見將來撥回的暫時差額；
- 初始確認商譽所產生的應課稅暫時差額；及
- 與為實施經濟合作與發展組織發佈的支柱二示範規則而頒佈或實質性頒佈的稅法產生的所得稅有關。

本集團就其租賃負債及使用權資產分別確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 2 重要會計政策(續)

#### (s) 所得稅(續)

遞延稅項資產是就未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及可抵扣暫時差額確認，但以有可能可動用其抵銷未來應課稅溢利的情況為限。未來應課稅溢利以相關應課稅暫時差額的轉回為基礎確定。倘應課稅暫時差額的金額不足以完全確認遞延稅項資產，則根據集團各附屬公司的業務計劃，考慮未來應課稅溢利並對現有的暫時差額撥回進行調整。本集團於各報告日期審閱遞延稅項資產，並調低到相關稅收優惠不再可能實現的程度。當未來應課稅溢利的概率提高時，會撥回這些減幅。

倘投資物業按照附註2(h)以公允價值列賬，則所確認的遞延稅項金額會利用按報告日期的賬面值列賬的資產出售時適用的稅率計量，除非該項物業可予折舊，並以旨在隨時間消耗該項物業所含絕大部分經濟利益(而非銷售)的業務模型持有，則作別論。在所有其他情況下，遞延稅項的計量反映按照本集團預期的方式於報告日期收回或結清其資產及負債賬面值的稅務後果。

遞延稅項資產及負債僅在符合若干標準的情況下方可抵銷。

#### (t) 撥備及或然負債

一般而言，撥備透過按反映當前市場對貨幣時間價值及負債特有風險的評估的稅前利率貼現預期未來現金流量而釐定。

當出售相關產品或服務時，根據過往保修數據及可能結果與其相關概率的加權，確認保修撥備。

虧損性合同撥備按終止合同的預期成本與繼續合同的預期淨成本(以較低者為準)的現值計量，而該現值是根據履行該合同項下責任的增量成本及與履行該合同直接相關的其他成本的分配釐定。在確定撥備前，本集團就與該合同相關的資產確認任何減值虧損(見附註2(k)(ii))。



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 2 重要會計政策(續)

#### (t) 撥備及或然負債(續)

倘經濟效益外流的可能性不大，或無法對有關金額作出可靠估計，便會將該責任披露為或然負債，但經濟效益外流的可能性極低的情況除外。倘本集團的責任須視乎一宗或多宗未來事件是否發生方能確定是否存在，則亦會披露為或然負債，惟經濟效益外流的可能性極低的情況除外。

倘支付撥備所需的部分或全部開支預期將由另一方償付，則任何預期償付款項於大致上可確定時另行確認為資產。償付款項的確認金額不超過有關撥備的賬面金額。

#### (u) 收入及其他收入

於本集團日常業務過程中，本集團將出售貨品、提供服務或供他人使用本集團租賃資產所產生的收入分類為收入。

當產品或服務的控制權移交客戶或承租人有權使用有關資產時，收入按本集團預期將有權收取的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的款項，例如增值稅或其他銷售稅)予以確認。

本集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜之計，當融資期為12個月或以下，則不會就重大融資成份的任何影響調整代價。

有關本集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情列示如下：

#### (i) 物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團每月就所提供的服務收取固定費用，並按本集團有權按每月已完成的履約價值開具發票的金額確認收入。

就本集團作為主事人且按包乾制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，本集團有權按已收或應收的物業管理服務費價值獲得收入。就本集團作為業主代理且按酬金制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，本集團有權按業主須支付的物業管理服務費的預定百分比或固定金額獲得收入。



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 2 重要會計政策(續)

#### (u) 收入及其他收入(續)

##### (ii) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向物業開發商提供的租戶招攬及管理服務、案場及樣板間管理和交付前支持服務、景觀工程服務、工程運營及維護服務以及初步規劃及設計諮詢服務。本集團在提供相應服務時確認收入，該等服務通常在提供服務時或在達成若干里程碑而須分期付款時立即收費。

##### (iii) 社區增值服務

社區增值服務主要包括供熱服務、停車位運營服務、餐飲服務及物業租賃服務。就供熱服務而言，本集團每月就所提供的服務收取固定費用，並按本集團有權按每月已完成的履約價值開具發票的金額確認收入。就其他增值服務而言，本集團在提供相應服務時確認收入，該等服務通常在提供服務時或在達成若干里程碑而須分期付款時立即收費。

倘合同涉及提供多種服務，則交易價格根據其相對獨立售價分配予各項履約責任。倘無法直接觀察獨立售價，則視乎可觀察資料的可用性，根據預期成本加費率或經調整市場評估方法進行估計。

##### (iv) 銷售停車位

在日常業務過程中出售的停車位所得收入於合法轉讓完成時(當客戶有能力直接使用停車位並獲得該停車位的絕大部分剩餘利益的某個時間點時)確認。收入確認當日之前就已售停車位所收的保證金及分期付款計入財務狀況表合同負債項下(見附註2(m))。

##### (v) 來自經營租賃的租金收入

經營租賃的租金收入乃於租賃期內按直線法於損益確認。授出的租賃優惠於租賃期內於損益確認為租金收入總額的組成部分。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 2 重要會計政策(續)

#### (u) 收入及其他收入(續)

##### (vi) 股息

股息收入於本集團收取付款的權利確立當日於損益確認。

##### (vii) 利息收入

利息收入使用實際利率法確認。「實際利率」指使用通過金融資產預期年限確切貼現估計未來現金收款至金融資產總賬面值的利率。在計算利息收入時，實際利率應用於資產的總賬面值(當資產並非信貸減值時)。然而，就初始確認後信貸減值的金融資產而言，透過將實際利率應用於該金融資產的攤銷成本而計算利息收入。若資產不再出現信貸減值，則恢復使用總額基準計算利息收入。

##### (viii) 政府補助

當可以合理確定本集團將會收到政府補助並符合該補助的附帶條件時，即於財務狀況表初始確認政府補助。用於彌補本集團已產生開支的補助是於有關開支發生期間系統地在損益確認為相關開支的扣減。用於補償本集團資產成本的補助初始確認為遞延收入，並透過於其他收入中確認的方式於資產可使用年內按直線法攤銷至損益。

#### (v) 外幣換算

外幣交易按交易日期的匯率換算為集團旗下公司各自的功能貨幣。

以外幣計值的貨幣資產及負債按報告日期的匯率換算為功能貨幣。以外幣按公允價值計量的非貨幣資產及負債按釐定公允價值時的匯率換算為功能貨幣。按歷史成本以外幣計量的非貨幣資產及負債按交易日期的匯率換算。外幣差額一般於損益確認。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 2 重要會計政策(續)

#### (w) 借款成本

與收購、建造或生產需要大量時間方可投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借款成本，則予以資本化為該資產成本的一部分。其他借款成本於產生期間支銷。

#### (x) 關聯方

(a) 倘符合以下其中一項，該人士或其直系親屬成員即視為與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合以下任何條件，該實體即視為與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一家實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項中所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)項中所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
- (viii) 向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務的集團中的實體或任何成員公司。

一名人士的直系親屬成員是指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 2 重要會計政策(續)

#### (y) 分部報告

經營分部及綜合財務報表所報告的各分部項目的款項乃識別自為分配資源予本集團不同業務及地區以及評估該等業務及地區表現而定期向本集團最高級行政管理人員提供的財務資料。

就財務呈報而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行合算。個別非重大的經營分部，如符合上述大部分標準，則可進行合算。

### 3 會計判斷及估計

本集團根據歷史經驗及其他因素，包括在有關情況下對未來事件作出認為合理的預期，持續對估計及判斷進行評估。

附註11、23及27(d)所載資料涉及有關投資物業估值、界定福利退休責任及其他權益投資公允價值的假設及風險因素。編製綜合財務報表的估計不確定因素的主要來源如下：

#### (i) 應收款項的預期信貸虧損

應收賬款及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。本集團根據本集團的往績、現行市況及於各報告期末的前瞻性估計，使用判斷來作出該等假設及選擇減值計算輸入數據。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱附註27(a)。該等假設及估計的變動可嚴重影響評估結果且或需於未來期間作出額外虧損撥備。

#### (ii) 投資物業的估值

投資物業乃基於獨立專業估值師行計及交易價格的市場證據及(如適用)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公允價值列賬。

在釐定公允價值時，估值師已計及各報告期末的市況或估值方法(如適用)，當中涉及(其中包括)若干估計(包括同一地點及狀況的可比較物業的市場價格、現行市場租金、適當的貼現率及預期未來市場租金)。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納該估值方法反映各報告期末的現行市況。



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 3 會計判斷及估計(續)

#### (iii) 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的估值

非上市股本工具的投資乃按「以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產」入賬，並以公允價值列賬。金融資產的公允價值乃利用估值技術按重大不可觀察輸入數據釐定。建立相關技術及其相關輸入數據需要作出判斷及估計。有關該等因素的假設若發生變動，則可影響投資的呈報公允價值。進一步披露請參閱附註27(d)。

#### (iv) 退休及其他補充福利責任

退休及其他補充福利責任乃基於多項因素作出估計，並需按精算基準採用多個假設(如附註23所披露)予以釐定。估計的準確性主要取決於精算假設與實際情況的偏離程度。本集團的精算假設主要包括但不限於以下各項：

- 人口假設：
  - 死亡率；
  - 年提取率。
- 財務假設：
  - 折現率；
  - 醫療福利年增長率；
  - 基本薪金及社會保險、住房公積金及企業年金供款年增長率。

該等假設的任何變動將對退休及其他補充福利責任的賬面值產生影響。



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 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。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 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：

	2024年 人民幣千元	2023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	1,955,418	1,773,444
— 於某個時間點確認的收入	1,383	2,018
<b>其他來源的收入</b>		
— 租金收入	26,810	53,919
	<b>1,983,611</b>	<b>1,829,381</b>
<b>按服務項目劃分的收入</b>		
— 物業管理服務	1,398,652	1,131,296
— 非業主增值服務	253,597	358,830
— 社區增值服務	331,362	339,255
	<b>1,983,611</b>	<b>1,829,381</b>

截至2024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16.9%（2023年：19.9%）。此外，來自另一名第三方客戶的收入佔本集團收入的10.70%（2023年：5.30%）。除以上者外，本集團具有多元化的客戶群，於截至2024年12月31日止年度並無客戶佔本集團收入的10%或以上（2023年：零）。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 5 其他(開支)／收入

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
投資物業的公允價值(虧損)／收益	(460)	250
出售物業、廠房及設備以及使用權資產的收益淨額	3,219	12,941
物業、廠房及設備以及使用權資產減值虧損	(4,368)	—
增值稅(「增值稅」)進項稅額加計抵減	—	5,132
外匯虧損淨額	(146)	(242)
其他	1,319	914
	<u>(436)</u>	<u>18,995</u>

### 6 除稅前盈利

除稅前盈利已計入／扣除：

#### (a) 財務收入

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	<u>14,071</u>	<u>20,524</u>

#### (b) 財務費用

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
界定福利責任的利息(附註23(b))	1,841	2,026
租賃負債的利息(附註12)	<u>3,566</u>	<u>705</u>
	<u>5,407</u>	<u>2,731</u>

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 6 除稅前盈利(續)

#### (c) 員工成本

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利		<b>323,205</b>	319,241
就界定福利退休計劃撥回的開支(附註23(b))		<b>(1,261)</b>	(1,557)
向界定供款退休計劃供款	(i)	<b>45,679</b>	43,319
		<b>367,623</b>	361,003

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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
無形資產攤銷成本(附註13)	<b>2,054</b>	2,077
折舊費用(附註12)		
— 物業、廠房及設備	<b>15,440</b>	16,255
— 使用權資產	<b>16,962</b>	5,946
銀行費用	<b>2,912</b>	2,515
存貨成本(附註17)	<b>1,168</b>	1,944
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損		
— 應收賬款(附註18(b))	<b>58,755</b>	52,623
— 其他應收款項	<b>(1)</b>	—
核數師酬金		
— 審核服務	<b>3,385</b>	3,580
— 其他服務	<b>10</b>	337
投資物業租金收入減直接開支人民幣254,000元(2023年：人民幣208,000元)	<b>5,129</b>	7,448

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 7 綜合損益及其他全面收益表內的所得稅

#### (a) 綜合損益及其他全面收益表內的稅項指：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅		
年內撥備(附註25(a))	44,023	51,499
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回(附註25(b)(i))	(18,001)	(15,131)
	<u>26,022</u>	<u>36,368</u>

#### (b) 按適用稅率計算的稅項開支與會計盈利的對賬：

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前盈利		<u>110,651</u>	<u>152,056</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)	27,663	38,014
中國優惠稅率的稅務影響	(ii)	(1,320)	(1,446)
不可扣稅開支的稅務影響		78	50
其他		(399)	(250)
實際稅項開支		<u>26,022</u>	<u>36,368</u>

附註：

- (i) 於截至2024年及2023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2024年12月31日止年度享有5%(2023年：5%)的優惠所得稅率。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 8 董事及監事薪酬

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事及監事的薪酬如下：

截至2024年12月31日止年度	薪金及其他		酌情花紅	退休計劃 供款	以現金結算 的股份付款	總計
	董事袍金	津貼				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>董事長及執行董事</b>						
張偉澤	-	349	893	108	-	1,350
<b>執行董事</b>						
楊軍	-	349	893	108	44	1,394
姚昕(於2024年5月22日辭任)	-	134	-	44	37	215
羅周	-	323	694	108	37	1,162
<b>非執行董事</b>						
孔偉平	120	-	-	-	-	120
程鵬	120	-	-	-	-	120
江智武	120	-	-	-	-	120
毛磊	-	-	-	-	-	-
蔣鑫	-	-	-	-	-	-
李作揚(於2024年5月22日獲委任)	-	-	-	-	-	-
<b>監事</b>						
劉鳳元(於2024年5月22日辭任)	-	-	-	-	-	-
劉芳(於2024年5月22日辭任)	-	114	108	44	-	266
劉月明(於2024年5月22日獲委任)	-	-	-	-	-	-
楊傑女士(於2024年5月22日獲委任)	-	151	155	44	-	350
扈明凱	-	-	-	-	-	-
	<b>360</b>	<b>1,420</b>	<b>2,743</b>	<b>456</b>	<b>118</b>	<b>5,097</b>

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 8 董事及監事薪酬(續)

截至2023年12月31日止年度	董事袍金	薪金及其他	酌情花紅	退休計劃	以現金結算	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	供款 人民幣千元	的股份付款 人民幣千元	
<b>董事長及執行董事</b>						
張偉澤	-	348	647	104	-	1,099
<b>執行董事</b>						
楊軍	-	348	647	104	2	1,101
姚昕	-	322	503	104	2	931
羅周	-	321	537	104	2	964
<b>非執行董事</b>						
孔偉平	120	-	-	-	-	120
程鵬	120	-	-	-	-	120
江智武	120	-	-	-	-	120
毛磊	-	-	-	-	-	-
蔣鑫	-	-	-	-	-	-
<b>監事</b>						
劉鳳元	-	-	-	-	-	-
王偉(於2023年5月12日辭任)	-	-	-	-	-	-
劉芳	-	270	346	98	-	714
楊楠(於2023年5月12日獲委任， 於2023年12月19日辭任)	-	-	-	-	-	-
扈明凱(於2023年12月19日獲委任)	-	-	-	-	-	-
	<u>360</u>	<u>1,609</u>	<u>2,680</u>	<u>514</u>	<u>6</u>	<u>5,169</u>

於截至2024年及2023年12月31日止年度，李作揚先生、扈明凱先生、毛磊先生、劉月明女士、蔣鑫女士及劉鳳元先生就向擴大集團(包括本集團)提供服務向本集團的控股公司收取薪酬，而非直接向本集團收取。由於彼等向本集團提供的合資格服務乃為與彼等對擴大集團所承擔職責的附帶服務，故並無分攤有關薪酬。

於截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團並無向任何董事支付酬金作為彼等加入或於加入本集團時的獎勵，或作為離任的賠償。於報告期間，概無本公司董事放棄或同意放棄任何酬金。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 9 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中，四名(2023年：四名)為董事，彼等的酬金於附註8中披露。另一名(2023年：一名)人士的酬金總額如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金及其他津貼	323	322
酌情花紅	694	680
退休計劃供款	108	104
	<u>1,125</u>	<u>1,106</u>

上述最高薪酬人士的酬金範圍如下：

	2024年	2023年
1,000,001港元至1,500,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>

於截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團並無向上述最高薪酬人士支付酬金作為彼加入或於加入本集團時的獎勵，或作為離任的賠償。

### 10 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79,671,000元(2023年：人民幣113,594,000元)及年內已發行普通股的加權平均數146,667,000股(2023年：146,667,000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2024年及2023年12月31日止年度概無任何攤薄潛在股。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 11 投資物業

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>公允價值</b>			
於1月1日		<b>107,960</b>	107,710
公允價值變動	5	<b>(460)</b>	250
於12月31日		<b>107,500</b>	107,960

下表呈列於報告期末按經常基準計量的本集團物業的公允價值，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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
位於中國北京的投資物業：		
— 住宅 — 第三層級	<b>3,180</b>	3,190
— 商業 — 第三層級	<b>104,320</b>	104,770
	<b>107,500</b>	107,960

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 11 投資物業(續)

截至2024年12月31日止年度，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(2023年：零)。本集團的政策是於公允價值層級之間發生轉移的報告期末確認該等轉移。

於2024年及2023年12月31日，所有本集團的投資物業已重估。獨立測量師行戴德梁行按其對估物業地點及類別的近期經驗進行估值。本集團管理層已於各中期及年度報告日進行估值時與測量師討論估值假設及估值結果。

下表載列該等投資物業公允價值如何確定(特別是所採用估值技術及輸入數據)的資料。

綜合財務狀況表中 本集團持有的投資物業	估值技術及 重大不可觀察輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
住宅	市場法 主要輸入數據為： — 市場價格	每平方米市場價格： 人民幣47,900元 (2023年：人民幣48,000元)	市場價格越高， 市場價值越高
商業	收益法 主要輸入數據為： — 資本化率 — 個別單位的單位租金	資本化率： 5.5%至6.0% (2023年：5.5%至6.0%)  每月每平方米個別單位的單位租金： 人民幣112元至人民幣187元 (2023年：人民幣113元至 人民幣188元)	資本化率越高， 市場價值越低  單位租金越高， 市場價值越高

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 11 投資物業(續)

投資物業的公允價值乃基於收益法或市場法釐定。根據收益法，投資物業的公允價值根據資本化率及單位租金估計。單位租金主要參照現有租賃的租金作出。根據市場法，公允價值乃根據地點、交通、樓齡、質量、面積及其他因素類似的物業的可資比較交易估計。

本集團根據經營租賃出租投資物業。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。

本集團將於未來期間應收的於報告日期已存在的不可撤銷經營租賃項下的未貼現租賃付款如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	4,568	6,943
1年後但2年內	2,785	2,566
2年後但3年內	1,334	—
3年以上	687	—
	<u>9,374</u>	<u>9,509</u>

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 12 物業、廠房及設備以及使用權資產

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室 及其他設備 人民幣千元	小計 人民幣千元	其他租賃 物業或收購 使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>						
於2023年1月1日	16,407	3,466	77,085	96,958	3,300	100,258
添置	5,072	261	13,589	18,922	173,754	192,676
出售	-	(294)	(1,963)	(2,257)	(22,352)	(24,609)
於2023年12月31日	21,479	3,433	88,711	113,623	154,702	268,325
添置	110	50	1,159	1,319	29,641	30,960
出售	-	(88)	(2,621)	(2,709)	(3,320)	(6,029)
於2024年12月31日	21,589	3,395	87,249	112,233	181,023	293,256
<b>累計折舊：</b>						
於2023年1月1日	(10,868)	(2,467)	(24,278)	(37,613)	(1,906)	(39,519)
年內支出	(1,326)	(250)	(14,679)	(16,255)	(5,946)	(22,201)
出售時撥回	-	176	1,523	1,699	552	2,251
於2023年12月31日	(12,194)	(2,541)	(37,434)	(52,169)	(7,300)	(59,469)
年內支出	(1,932)	(206)	(13,302)	(15,440)	(16,962)	(32,402)
減值虧損	-	-	(3,475)	(3,475)	(893)	(4,368)
出售時撥回	-	65	2,130	2,195	615	2,810
於2024年12月31日	(14,126)	(2,682)	(52,081)	(68,889)	(24,540)	(93,429)
<b>賬面值：</b>						
於2024年12月31日	7,463	713	35,168	43,344	156,483	199,827
於2023年12月31日	9,285	892	51,277	61,454	147,402	208,856

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 12 物業、廠房及設備以及使用權資產(續)

#### (a) 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收購停車場使用權資產，按已折舊成本列值	(i)	<b>102,638</b>	101,216
其他租賃物業，按已折舊成本列值	(ii)	<b>53,845</b>	46,186
		<b>156,483</b>	147,402

#### (i) 收購停車場使用權資產

於2024年9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7,581,000元，本集團通過抵銷其部分來自賣方之應收賬款結付交易。

#### (ii) 其他租賃物業

本集團租賃辦公室、商業物業及停車位，租賃期為2至17年。租賃概不包含可變租賃付款。

與在損益中確認的租賃有關的費用項目分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊費用：		
— 收購停車場使用權資產	<b>3,455</b>	268
— 其他租賃物業	<b>13,507</b>	5,678
	<b>16,962</b>	5,946
租賃負債的利息	<b>3,566</b>	705
與短期租賃有關的開支	<b>10,637</b>	11,558

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 12 物業、廠房及設備以及使用權資產(續)

#### (a) 使用權資產(續)

##### (ii) 其他租賃物業(續)

截至2024年12月31日止年度，使用權資產的添置包括購買停車場使用權資產人民幣7,581,000元(2023年：人民幣122,980,000元)及其餘主要關於租賃預付款項及根據新租賃協議應付的資本化租賃付款人民幣22,460,000元(2023年：人民幣50,774,000元)。

租賃的現金流出總額和租賃負債的到期期限分析的詳情分別載列於附註19(d)及27(b)。

#### (b) 作為出租人租賃

本集團根據經營租賃出租若干設備及停車位。租賃的初始期限通常為6至36個月，其後可選擇重續租約，並於當日重新協商所有條款。租賃概不包含可變租賃付款。本集團將於未來期間應收的於報告日期已存在的不可撤銷經營租賃項下的未貼現租賃付款如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	6,616	6,048
1至2年	52	1,294
2年以上	712	—
	<u>7,380</u>	<u>7,342</u>

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 13 無形資產

	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>			
於2023年1月1日	11,223	5,884	17,107
添置	<u>1,818</u>	<u>-</u>	<u>1,818</u>
於2023年12月31日、2024年1月1日及2024年12月31日	<u>13,041</u>	<u>5,884</u>	<u>18,925</u>
<b>累計攤銷：</b>			
於2023年1月1日	(2,356)	(749)	(3,105)
年內支出	<u>(793)</u>	<u>(1,284)</u>	<u>(2,077)</u>
於2023年12月31日	(3,149)	(2,033)	(5,182)
年內支出	<u>(770)</u>	<u>(1,284)</u>	<u>(2,054)</u>
於2024年12月31日	<u>(3,919)</u>	<u>(3,317)</u>	<u>(7,236)</u>
<b>賬面淨值：</b>			
於2024年12月31日	<u>9,122</u>	<u>2,567</u>	<u>11,689</u>
於2023年12月31日	<u>9,892</u>	<u>3,851</u>	<u>13,743</u>

年內攤銷支出計入綜合損益及其他全面收益表內的「營業成本」及「行政開支」。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 14 於附屬公司的投資

以下清單僅包含主要影響本集團業績、資產或負債的主要附屬公司的詳情。除非另有說明，否則所持有的股份類別為普通股。

公司名稱	成立及 經營地點	註冊／實繳資本明細	所有權權益比例			主要業務
			本集團的 實際權益	本公司持有	附屬公司 持有	
北京城建置業有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣100,000,000元／ 人民幣50,000,000元	100%	100%	-	物業管理
北京住總北宇物業服務有限責任公司(「北宇物業」) (附註(i)及(ii))	中國	人民幣50,000,000元／ 人民幣30,300,000元	100%	100%	-	物業管理
北京城承物業管理有限責任公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣50,000,000元／ 人民幣15,000,000元	100%	100%	-	物業管理
北京城建重慶物業管理有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣15,000,000元／ 人民幣3,000,000元	100%	100%	-	物業管理
北京卓聯物業經營管理有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣5,000,000元／ 人民幣2,500,000元	60%	60%	-	物業管理
北京北宇餐飲服務有限責任公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣12,000,000元／ 人民幣5,000,000元	100%	-	100%	餐飲服務
北京北方昌宇供熱服務有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣2,000,000元／ 人民幣2,000,000元	100%	-	100%	供熱服務
北京天諾物業管理有限責任公司(「天諾物業」) (附註(i)、(ii)及(iii))	中國	人民幣10,600,000元／ 人民幣10,600,000元	50%	-	50%	物業管理

附註：

- (i) 該等實體乃根據中國法律及法規註冊的境內有限責任公司。
- (ii) 該等實體的英文譯名僅供參考，其官方名稱為中文。
- (iii) 根據與持有天諾物業50%股權的另一股東訂立的協議，該股東在股東大會上行使投票權時會與北宇物業保持一致行動，且該股東所提名董事會與北宇物業所提名董事在董事會會議上行使投票權時保持一致行動。北宇物業有權享有因其參與天諾物業業務而產生的可變回報並有能力通過其對天諾物業的權力而影響該等回報。因此，天諾物業併入本集團綜合財務報表中列作附屬公司。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 15 其他金融資產

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
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			
– 非上市權益投資	27(d)	<u>45,714</u>	<u>59,396</u>

非上市權益投資主要指北京金第房地產開發有限責任公司(「金第房地產」)的股權。本集團持有金第房地產9.09%股權。本集團將其以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資指定為持作戰略目的的投資。

### 16 於聯營公司的權益

本集團於聯營公司的權益(於綜合財務報表使用權益法入賬)詳情如下：

公司名稱	業務 架構形式	成立及 經營地點	註冊／實繳資本明細	所有權權益比例			主要業務
				本集團的 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
北京懷柔科學城物業服務有限公司	股份 有限公司	中國	人民幣30,000,000元／ 人民幣9,000,000元	40%	40%	-	物業管理

北京懷柔科學城物業服務有限公司由本公司及一家第三方物業開發商於2023年1月6日成立。其主要從事物業管理服務。

該聯營公司對綜合財務報表而言並不屬重大，且為非上市公司實體。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 17 存貨

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
原材料	612	561
低值消耗品	49	57
	<u>661</u>	<u>618</u>

確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已售存貨的賬面值	<u>1,168</u>	<u>1,944</u>

所有存貨預計將於一年內收回。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 18 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收賬款		
— 關聯方(附註29(c))	<b>305,658</b>	262,945
— 第三方	<b>589,358</b>	592,872
	<b>895,016</b>	855,817
減：應收賬款撥備(附註27(a))	<b>(195,408)</b>	(136,653)
	<b>699,608</b>	719,164
其他應收關聯方款項(附註29(c))	<b>16,018</b>	24,033
應收利息	<b>2,400</b>	—
保證金	<b>18,865</b>	10,251
其他應收款項	<b>9,357</b>	7,054
減：其他應收款項撥備	<b>(1,029)</b>	(1,030)
	<b>45,611</b>	40,308
按攤銷成本計量的金融資產	<b>745,219</b>	759,472
預付款項		
— 第三方	<b>38,175</b>	25,881
待抵扣增值稅進項稅額	<b>14,166</b>	8,773
	<b>797,560</b>	794,126

應收賬款主要與提供予業主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2024年12月31日，其他應收關聯方款項為無抵押及不計息。應收關聯方款項詳情載於附註29(c)。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 18 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)並扣除撥備後對應收賬款所作的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	375,094	457,050
1至2年	176,178	139,855
2至3年	85,349	86,941
3至4年	50,663	25,972
4至5年	7,699	4,426
5年以上	4,625	4,920
	<u>699,608</u>	<u>719,164</u>

應收賬款於確認應收款項時到期。有關本集團信貸政策及應收賬款產生的信貸風險的進一步詳情載於附註27(a)。

#### (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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	136,653	84,030
已確認預期信貸虧損	<u>58,755</u>	<u>52,623</u>
於12月31日	<u>195,408</u>	<u>136,653</u>

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 19 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

#### (a) 現金及現金等價物包括：

##### 本集團

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
手頭現金	11	67
銀行現金(附註(ii))	1,291,264	1,117,043
減：		
— 受限制現金(附註(ii))	8,263	11,875
— 原到期日超過三個月之定期存款(附註(iii))	400,000	—
	<u>883,012</u>	<u>1,105,235</u>

##### 本公司

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行現金	<u>1,215,000</u>	<u>816,637</u>

附註：

- (i) 於2024年12月31日，銀行現金包括住房維修基金人民幣28,153,000元(2023年：人民幣10,614,000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2024年及2023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2024年12月31日，本集團的銀行存款指年息1.8%的6個月到期定期存款。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 19 現金及現金等價物以及其他現金流量資料 (續)

#### (b) 除稅前盈利與經營所得現金對賬：

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前盈利		<b>110,651</b>	152,056
就以下各項調整：			
財務費用	6(b)	<b>5,407</b>	2,731
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	12	<b>32,402</b>	22,201
無形資產攤銷	13	<b>2,054</b>	2,077
投資物業的公允價值變動	11	<b>460</b>	(250)
分佔聯營公司盈利		<b>(644)</b>	(17)
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損	6(d)	<b>58,754</b>	52,623
出售物業、廠房及設備以及使用權資產的收益淨額	5	<b>(3,219)</b>	(12,941)
外匯虧損	5	<b>146</b>	242
物業、廠房及設備以及使用權資產減值	5	<b>4,368</b>	-
營運資金變動：			
存貨(增加)/減少		<b>(43)</b>	183
應收賬款及其他應收款項以及預付款項增加		<b>(67,809)</b>	(137,964)
受限制現金減少/(增加)		<b>3,612</b>	(4,283)
合同負債增加/(減少)		<b>38,910</b>	(8,734)
應付賬款及其他應付款項增加		<b>92,885</b>	14,772
界定福利責任減少		<b>(3,372)</b>	(3,901)
經營所得現金		<b>274,562</b>	78,795

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 19 現金及現金等價物以及其他現金流量資料 (續)

#### (c) 融資活動產生的負債對賬

下表詳列本集團從融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債是已經或將會於本集團綜合現金流量表中被分類為融資活動所得現金流的現金流或未來現金流涉及的負債。

租賃負債	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	115,504	1,136
融資現金流量變動：		
已付租賃租金的資本部分	(3,150)	(3,176)
已付租賃租金的利息部分	(455)	(705)
融資現金流量的變動總額	(3,605)	(3,881)
其他變動：		
租賃負債增加	18,335	117,544
財務費用(附註6(b))	3,566	705
其他變動總額	21,901	118,249
於12月31日	133,800	115,504

#### (d) 租賃的現金流出總額

就租賃計入現金流量表的金額如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於經營現金流量內(附註12(a))	(10,637)	(11,558)
於融資現金流量內	(3,605)	(3,881)
	(14,242)	(15,439)

該等金額與以下項目有關：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已付租賃租金	(14,242)	(15,439)

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 20 應付賬款及其他應付款項

#### 本集團

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付賬款		
— 關聯方(附註29(c))	39,309	42,087
— 第三方	561,654	440,778
	<u>600,963</u>	<u>482,865</u>
應付關聯方款項	8,064	24,044
應計工資及其他福利	20,071	20,296
其他應付稅項及收費	52,393	51,327
保證金(附註(i))	62,875	67,865
代業主及租戶收款(附註(ii))	80,017	81,742
應付房屋維修基金(附註(iii))	156,376	184,633
其他應付款項及應計費用	67,067	59,461
	<u>446,863</u>	<u>489,368</u>
	<u>1,047,826</u>	<u>972,233</u>

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 20 應付賬款及其他應付款項(續)

#### 本公司

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付賬款		
— 關聯方	1,378	54,472
— 第三方	15,066	19,460
	<u>16,444</u>	<u>73,932</u>
應付附屬公司款項	1,047,008	640,554
應計工資及其他福利	1,250	386
其他應付稅項及收費	3,151	944
其他應付款項及應計費用	6,985	642
	<u>1,058,394</u>	<u>642,526</u>
	<u>1,074,838</u>	<u>716,458</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) 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。
- (iii) 應付房屋維修基金主要指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(乃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。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 20 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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	505,356	458,998
1至2年	87,556	13,802
2至3年	6,987	9,347
3年以上	1,064	718
	<u>600,963</u>	<u>482,865</u>

### 21 合同負債

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
提前付款		
— 關聯方(附註29(c))	366	55
— 第三方	335,377	296,778
	<u>335,743</u>	<u>296,833</u>

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 21 合同負債(續)

#### 合同負債變動

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的結餘	<b>296,833</b>	305,567
因年內確認於年初計入合同負債的收入而導致合同負債減少	<b>(293,564)</b>	(287,038)
因年內收取預付款而導致合同負債增加	<b>332,474</b>	278,304
於12月31日的結餘	<b>335,743</b>	296,833

本集團合同負債主要產生自客戶在相關服務尚未提供時預付的款項。

預期將於超過一年後確認為收入的合同負債金額為人民幣2,014,876元(2023年：人民幣2,625,000元)。

### 22 租賃負債

於2024年12月31日，租賃負債需於以下期間償還：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	<b>108,767</b>	95,213
1年後但2年內	<b>10,028</b>	6,409
2年後但5年內	<b>15,005</b>	13,882
	<b>25,033</b>	20,291
	<b>133,800</b>	115,504

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 23 界定福利退休計劃

本集團在其若干退休員工、不在職僱員及在職僱員達到中國正常退休年齡後向彼等支付離職後福利。此外，本集團承諾向若干不在職僱員支付終止僱傭福利。該等福利僅適用於合資格僱員。

界定福利責任於2024年及2023年12月31日的現值的精算評估由獨立精算師事務所韜睿惠悅(中國精算師協會會員)使用預期累計福利單位法進行。

該等計劃使本集團面臨精算風險，例如利率風險及長壽風險。下文披露有關該等計劃的資料：

#### (a) 於綜合財務狀況表中確認的金額如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
界定福利責任的現值	<u>66,359</u>	<u>68,684</u>

上述部分負債預期將於超過一年後結算。然而，由於未來付款亦將與未來提供的服務以及精算假設及市場狀況的未來變動有關，因此不適宜將該筆款項與未來十二個月的應付款項分開處理。本集團預期將於2025年向界定福利退休計劃支付人民幣2,500,000元。

#### (b) 界定福利責任的現值變動

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	<b>68,684</b>	69,663
重新計量：		
— 財務假設變動產生的精算虧損	<b>(794)</b>	896
本集團支付的福利	<b>(2,111)</b>	(2,344)
當期服務成本	<b>(1,261)</b>	(1,557)
利息成本	<b>1,841</b>	2,026
於12月31日	<u><b>66,359</b></u>	<u>68,684</u>

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列·除非另有說明)

### 23 界定福利退休計劃(續)

(c) 於綜合損益及其他全面收益表中確認的金額如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
當期服務成本	(1,261)	(1,557)
界定福利責任的利息	1,841	2,026
於損益確認的總額	580	469
精算虧損	(794)	896
於其他全面收入確認的總額	(794)	896
界定福利成本總額	(214)	1,365

當期服務成本及界定福利責任的利息確認於綜合損益及其他全面收益表中的以下項目：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
行政開支	(1,261)	(1,557)
財務費用	1,841	2,026
	580	469

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 23 界定福利退休計劃(續)

(d) 重要的精算假設(以加權平均值表示)及敏感度分析如下：

	2024年	2023年
貼現率－離職後福利	2.00%	2.75%
年提取率	3.00%	3.00%
醫療福利年增長率	6.00%	6.00%
死亡率	CL5/CL6 (2010年至2013年)	CL5/CL6 (2010年至2013年)

於報告期內，界定福利責任的離職後福利及終止僱傭福利的加權平均年期分別為18.5年及2年。

以下敏感度分析乃基於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。

	界定福利責任的增加／(減少)	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貼現率		
－ 上升0.25%	(2,842)	(2,850)
－ 下降0.25%	3,053	3,057
年提取率		
－ 上升1%	(2,078)	(1,928)
－ 下降1%	2,466	2,236
醫療福利年增長率		
－ 上升1%	8,631	9,027
－ 下降1%	(6,454)	(6,805)

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 24 以現金結算的股票增值權

#### (a) 以現金結算的股票增值權說明

為給予管理層成員更大激勵，本集團實行股份增值權計劃。在此計劃下，授出的股份增值權（「股份增值權」）每單位對應1股H股。在股份增值權計劃下本公司無須發行股份。當行使股份增值權時，獲授予者將獲得在扣除適用代扣代繳所得稅後以人民幣計算的現金款。該款項相當於行使的股份增值權單位數量乘以其行使價與行使時本公司H股市價之差額，並根據當時人民幣與港元的適用匯率由港元轉換成人民幣。本公司就股份增值權在適用的歸屬期確認相關的費用。

於2023年12月19日，本公司向僱員授出3,420,000份股份增值權，使其在工作滿兩年後有權獲得現金付款。在達成行使條件的情況下，股份增值權將在授予日起二週年、三週年及四週年末按34%、33%及33%的比例分三批生效以及分別在授予日後三週年、四週年及五週年未到期。現金付款金額根據授予日期至行使日期間本公司股價的上漲幅度釐定。

股份增值權產生的負債詳情如下。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
股份增值權的總賬面值	851	31

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 24 以現金結算的股票增值權(續)

#### (b) 公允價值計量

股份增值權的公允價值採用布萊克－舒爾斯公式計量。在計量公允價值時並無考慮有關安排附帶的服務及非市場表現條件。

計量股份增值權於授出日期及計量日期的公允價值所使用的輸入值如下。

	2024年 12月31日	2023年 12月31日
於計量日期的公允價值	人民幣 <b>0.82</b> 元	人民幣1.03元
股價	人民幣 <b>3.09</b> 元	人民幣3.51元
行使價	人民幣 <b>3.36</b> 元	人民幣3.36元
預期波幅(加權平均)	<b>38.20%</b>	33.40%
預期年期(加權平均)	<b>3.5</b> 年	3.5年
預期股息	<b>0%</b>	0%
無風險利率(基於政府債券)	<b>1.21%</b>	2.29%

預期波幅是基於對本公司股價歷史波幅的評估，尤其是在與預期期限相對應的歷史時期內。有關工具的預期期限基於歷史經驗及一般期權持有者的表現確定。

於2024年12月31日，尚未歸屬任何股份增值權。於2024年12月31日，尚未行使的期權的行使價為人民幣3.36元(2023年：人民幣3.36元)，加權平均剩餘合約期限為2.95年(2023年：3.95年)。

### 25 綜合財務狀況表中的所得稅

#### (a) 綜合財務狀況表中的即期稅項指：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中國企業所得稅		
於1月1日	<b>25,316</b>	12,716
自損益扣除	<b>44,023</b>	51,499
年內付款	<b>(44,509)</b>	(38,899)
於12月31日	<b>24,830</b>	25,316

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 25 綜合財務狀況表中的所得稅(續)

#### (b) 確認的遞延稅項資產及負債：

##### (i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動情況

於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分以及年內的變動情況如下：

遞延稅項產生自：	信貨虧損	撥備及	物業、廠房	及設以及	無形資產	界定福利	稅項虧損	應計費用	使用權資產	租賃負債	重估投資	重估金融	物業、廠房及	設備以及無形	資產的公允價	值調整以及相	總計
	減值	責任	責任	責任	責任	責任	責任	責任	責任	責任	物業	資產	關折舊及攤銷	關折舊及攤銷	關折舊及攤銷		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日	21,084	17,416	118	618	(247)	48	(32,794)	4,791	(1,330)	9,704							
計入／(扣除自)損益	12,733	(470)	2,460	(271)	(31,428)	31,800	(62)	-	369	15,131							
計入其他全面收入	-	224	-	-	-	-	-	3,296	-	3,520							
於2023年12月31日及 2024年1月1日	33,817	17,170	2,578	347	(31,675)	31,848	(32,856)	8,087	(961)	28,355							
計入／(扣除自)損益	15,473	145	(187)	(214)	1,513	834	116	-	321	18,001							
(扣除自)／計入其他全 面收入	-	(199)	-	-	-	-	-	3,420	-	3,221							
於2024年12月31日	<b>49,290</b>	<b>17,116</b>	<b>2,391</b>	<b>133</b>	<b>(30,162)</b>	<b>32,682</b>	<b>(32,740)</b>	<b>11,507</b>	<b>(640)</b>	<b>49,577</b>							

##### (ii) 綜合財務狀況表的對賬

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨值	<b>82,957</b>	61,999
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨值	<b>(33,380)</b>	(33,644)
	<b>49,577</b>	28,355

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 26 資本、儲備、股息及非控股權益

#### (a) 權益組成部分變動

本集團綜合權益各組成部分年初及年末結餘之間的對賬載於綜合權益變動表。本公司年初至年末個別權益組成部分的變動詳情載列如下：

	股本 人民幣千元	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	保留盈利／ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日的結餘	146,667	942,782	2,711	(574)	1,213	1,092,799
<b>2023年的權益變動：</b>						
年內溢利	-	-	-	-	29,586	29,586
其他全面收入	-	-	-	(138)	-	(138)
全面收入總額	-	-	-	(138)	29,586	29,448
向法定公積撥款	-	-	2,959	-	(2,959)	-
就過往年度宣派的股息 (附註26(c))	-	-	-	-	(31,900)	(31,900)
於2023年12月31日及 2024年1月1日的結餘	146,667	942,782	5,670	(712)	(4,060)	1,090,347
<b>2024年的權益變動：</b>						
年內溢利	-	-	-	-	39,442	39,442
其他全面收入	-	-	-	(682)	-	(682)
全面收入總額	-	-	-	(682)	39,442	38,760
向法定公積撥款	-	-	3,944	-	(3,944)	-
就過往年度宣派的股息 (附註26(c))	-	-	-	-	(31,049)	(31,049)
於2024年12月31日的結餘	146,667	942,782	9,614	(1,394)	389	1,098,058

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 26 資本、儲備、股息及非控股權益(續)

#### (b) 股本

	於2024年12月31日		於2023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	<b>146,667,000</b>	<b>146,667</b>	146,667,000	146,667

#### (c) 股息

(i) 本公司應向權益股東派付的年度股息：

	2024年 人民幣千元	2023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14.52分 (2023年：人民幣21.17分)	<b>21,296</b>	31,049

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：

	2024年 人民幣千元	2023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 21.17分(2023年：人民幣21.75分)	<b>31,049</b>	31,900

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 26 資本、儲備、股息及非控股權益(續)

#### (d) 儲備的性質及目的

##### (i) 資本儲備

資本儲備結餘主要指：

- 本公司成立時若干附屬公司的資產淨值及前擁有人轉讓予本公司的現金減去發行予前擁有人的普通股面值的超額；
- 本公司為收購附屬公司的非控股權益而支付的代價與所購入資產淨值之間的差額；及
- 首次公開發售後所得款項淨額超出已發行普通股面值的部分。

##### (ii) 法定盈餘公積

法定公積乃按照相關中國規則及規例以及在中國註冊成立的公司的組織章程細則設立，直至儲備結餘達到其註冊資本的50%為止。向該儲備作出轉撥後方可向權益持有人分派股息。

就有關實體而言，該儲備可用於抵銷累計虧損或增加資本，並且除清盤外不可予以分派。

於2024年及2023年12月31日，由本公司附屬公司作出的盈餘公積撥款分別為人民幣71,037,000元及人民幣66,301,000元，計入本公司權益股東應佔綜合保留盈利。

##### (iii) 界定福利責任重新計量儲備

界定福利責任重新計量儲備指界定福利計劃根據經驗而調整以及精算假設的變動產生的稅後精算收益及虧損。

##### (iv) 公允價值儲備

公允價值儲備指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的公允價值累計淨變動。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 26 資本、儲備、股息及非控股權益 (續)

#### (e) 非控股權益 (「非控股權益」)

下表載列與本集團擁有重大非控股權益的附屬公司天諾物業有關的資料。下表所呈列的財務資料概要指任何公司間對銷之前的金額。

	2024年	2023年
非控股權益比例	50%	50%
流動資產	110,191	93,490
非流動資產	12,509	13,892
流動負債	(80,072)	(65,201)
非流動負債	(689)	(745)
資產淨值	41,939	41,436
非控股權益的賬面值	20,970	20,718
收入	161,264	157,493
年內溢利	655	484
全面收入總額	655	484
分配予非控股權益的溢利	328	242
派付予非控股權益的股息	76	386

#### (f) 資本管理

本集團管理資本的主要目標是保障本集團可持續經營的能力，從而透過與風險水平相對應的產品及服務定價以及獲得成本合理的融資，繼續為股東及其他利益相關者提供回報及利益。本集團的總體戰略於整個報告期間保持不變。

本集團積極定期審閱及管理其資本架構，以維持可能伴隨較高借貸水平的較高股東回報與穩健的資本狀況所帶來的優勢及保障之間的平衡，並根據經濟狀況的變化對資本架構作出調整。

本公司及其任何附屬公司均不受外部施加的資本要求所限。



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 27 財務風險管理及金融工具的公允價值

本集團的日常業務過程中會產生信貸、流動資金及利率風險。本集團面臨的該等風險以及本集團用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例如下所述。

#### (a) 信貸風險

信貸風險指對手方不履行合同責任而導致本集團承受財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要歸因於銀行現金以及應收賬款及其他應收款項。本集團所面臨來自現金及現金等價物的信貸風險有限，原因是對手方為本集團管理層所指定具有高信用評級的銀行及金融機構，就此而言，本集團認為信貸風險較低。

就應收關聯方款項、保證金及預付款項、應收利息以及計入其他應收款項的應收員工款項而言，本集團已評估，基於歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期信貸虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率並不重大。因此，除已計提撥備人民幣1,029,000元(2023年：人民幣1,030,000元)外，於報告期間概無就該等應收款項確認其他虧損撥備。

就應收賬款而言，本集團按等於全期預期信貸虧損的金額(乃使用撥備矩陣計算得出)計量虧損撥備。本集團擁有大量客戶，且並無集中信貸風險。此外，本集團設有監控程序，以確保採取跟進行動以追回逾期債款。本集團一般不會獲得客戶的抵押品。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 27 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

下表提供有關本集團於2024年及2023年12月31日面臨的信貸風險及應收賬款預期信貸虧損的資料。

	2024年			2023年		
	預期虧損率 %	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	預期虧損率 %	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
關聯方	1.63%	305,658	(4,994)	0.10%	262,945	(263)
第三方						
1年以內	10.20%	255,612	(26,069)	7.34%	315,023	(23,115)
1至2年	28.42%	120,620	(34,280)	25.28%	120,641	(30,494)
2至3年	40.45%	80,450	(32,540)	36.10%	82,931	(29,938)
3至4年	57.13%	66,855	(38,195)	55.62%	42,526	(23,654)
4至5年	82.18%	36,426	(29,935)	79.81%	12,687	(10,125)
5年以上	100.00%	29,395	(29,395)	100.00%	19,064	(19,064)
		<b>895,016</b>	<b>(195,408)</b>		<b>855,817</b>	<b>(136,653)</b>

預期虧損率根據過去5年內的實際虧損經驗計算。該等比率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況及本集團對於應收款項預期年期內的經濟狀況的看法之間的差異。

應收第三方賬款的預期虧損率通常較高。於2024年12月31日，應收第三方賬款佔應收賬款總額的65.8% (2023年：69.3%)。虧損撥備根據預期信貸虧損率計算，並反映報告期間應收第三方賬款的增加。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 27 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

#### (b) 流動資金風險

本集團旗下的個別經營實體負責其各自的現金管理，包括以現金盈餘進行短期投資及籌集貸款以應付預期現金需求，惟當借款高於若干預先釐定的權限水平時須獲董事會批准。本集團的政策為定期監察其流動資金需求及是否符合借貸契諾，以確保能維持足夠的現金儲備及易於變現的有價證券以及從主要金融機構取得充足的承諾融資額度，以應付短期及較長期的流動資金需要。

下表列示於報告期末本集團非衍生金融負債的剩餘合同年期，該等負債基於合同未貼現現金流量(包括使用合同利率或(如屬浮息)報告期末的現行利率計算的利息付款)及本集團可能須償付的最早日期釐定。

合同未貼現現金流出	2024年					2023年				
	合同未貼現現金流出				於12月31日的 賬面值	合同未貼現現金流出				於12月31日的 賬面值
	於1年以內或 按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	總計		於1年以內或 按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	總計	
應付賬款及其他應付款項	1,047,826	-	-	1,047,826	1,047,826	972,233	-	-	972,233	972,233
租賃負債	109,626	10,976	15,515	136,117	133,800	99,092	7,075	14,596	120,763	115,504
	<u>1,157,452</u>	<u>10,976</u>	<u>15,515</u>	<u>1,183,943</u>	<u>1,181,626</u>	<u>1,071,325</u>	<u>7,075</u>	<u>14,596</u>	<u>1,092,996</u>	<u>1,087,737</u>

#### (c) 利率風險

利率風險是金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變化而波動的風險。本集團面臨的利率風險並不重大。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 27 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

#### (d) 公允價值計量

##### (i) 以公允價值計量的金融資產及負債

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。

	公允價值層級	於12月31日的公允價值	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>經常性公允價值計量</b>			
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	<b>45,714</b>	59,396

截至2024年12月31日止年度，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(2023年：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。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 27 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

#### (d) 公允價值計量(續)

##### (i) 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，主要指於金第房地產的股權。金第房地產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日重新估值。	收益法及市場法 主要輸入數據為： <ul style="list-style-type: none"> <li>— 資本化率；</li> <li>— 個別單位的單位租金；</li> <li>— 市場價格</li> </ul>	資本化率： 6.47%至7.10% (2023年：5.52%至7.02%) 每月每平方米單位租金： 人民幣36元至 人民幣116元 (2023年：人民幣75元至人民幣116元) 每平方米市場價格： 人民幣12,690元至 人民幣69,300元 (2023年：人民幣13,490元至人民幣77,138元)	資本化率越高，市場價值越低 單位租金越高，市場價值越高 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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>公允價值</b>		
於1月1日	<b>59,396</b>	72,580
公允價值變動	<b>(13,682)</b>	(13,184)
於12月31日	<b>45,714</b>	59,396

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 27 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

#### (d) 公允價值計量(續)

##### (i) 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 – 指定以公允價值計量且 其變動計入其他全面收入的 權益投資的增加／(減少)	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資本化率		
– 上升0.25%	(153)	(1,516)
– 下降0.25%	155	1,577
每月每平方米單位租金		
– 上升1%	33	578
– 下降1%	(33)	(578)
每平方米市場價格		
– 上升1%	1,318	897
– 下降1%	(1,317)	(897)

##### (ii) 並非以公允價值列賬的金融資產及負債的公允價值

於2024年及2023年12月31日，本集團按攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。

### 28 或然資產及負債

於2024年12月31日，本集團並無任何重大或然資產或負債(2023年：零)。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 29 重要關聯方交易

#### (a) 主要管理人員酬金

本集團的主要管理人員酬金(包括已支付予本公司董事(如附註8所披露)及若干最高薪僱員(如附註9所披露)的款項)如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
短期僱員福利	8,472	8,494
離職後福利	930	1,022
以現金結算以股份為基礎付款	276	11
	<b>9,678</b>	<b>9,527</b>

總酬金計入「員工成本」(見附註6(c))內。

#### (b) 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	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>提供服務</b>		
— 北京城建集團	320,292	342,984
— 北京城建集團的聯營公司	14,747	10,625
<b>接收服務</b>		
— 北京城建集團	11,578	26,060
— 北京城建集團的聯營公司	230	—
<b>租金收入</b>		
— 北京城建集團	9,002	20,711
<b>租金開支</b>		
— 北京城建集團	23,344	14,889
<b>收購使用權資產(附註12(a)(i))</b>		
— 北京城建集團	—	122,980
— 北京城建集團的聯營公司	7,581	—
<b>已付保證金</b>		
— 北京城建集團	—	19,270

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 29 重要關聯方交易 (續)

#### (c) 與關聯方的結餘：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>貿易性質</b>		
<b>預付款項及應收賬款</b>		
— 北京城建集團	<b>299,897</b>	262,700
— 北京城建集團的聯營公司	<b>5,761</b>	245
<b>應付賬款</b>		
— 北京城建集團	<b>39,309</b>	42,087
<b>合同負債</b>		
— 北京城建集團	<b>366</b>	55
<b>租賃負債</b>		
— 北京城建集團	<b>14,778</b>	14,852
<b>非貿易性質</b>		
<b>其他應收款項</b>		
— 北京城建集團	<b>16,018</b>	24,033
<b>其他應付款項</b>		
— 北京城建集團	<b>8,064</b>	24,044

於2024年12月31日，其他應收關聯方款項為無抵押及不計息。

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 29 重要關聯方交易 (續)

#### (d) 關聯方名稱及與關聯方的關係

於報告期間，與以下訂約方訂立的交易被視為重要關聯方交易：

關聯方名稱	與本集團的關係
北京城建集團有限責任公司	本公司控股股東
北京住總集團有限責任公司	本公司股東，城建集團控制的公司
北京城建投資發展股份有限公司	本公司股東，城建集團控制的公司
北京城建興華地產有限公司	城建集團控制的公司
北京住總房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
天津京城投資開發有限公司	城建集團控制的公司
北京衡其投資管理有限責任公司	城建集團控制的公司
北京城建興瑞置業開發有限公司	城建集團控制的公司
北京城建成都地產有限公司	城建集團控制的公司



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 29 重要關聯方交易 (續)

#### (d) 關聯方名稱及與關聯方的關係 (續)

關聯方名稱	與本集團的關係
北京城建興順房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
北京城建重慶地產有限公司	城建集團控制的公司
北京城奧置業有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興合房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
天津京寶置業有限公司	城建集團控制的公司
北京市東湖房地產有限公司	城建集團控制的公司

## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 30 公司層面的財務狀況表

	附註	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資	14	<b>850,820</b>	849,320
物業、廠房及設備以及使用權資產		<b>56,462</b>	56,835
無形資產		<b>5,438</b>	5,457
於聯營公司的投資	16	<b>4,261</b>	3,617
遞延稅項資產		<b>3,898</b>	4,203
		<b>920,879</b>	919,432
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>121</b>	–
現金及現金等價物	19(a)	<b>1,215,000</b>	816,637
預付款項、應收賬款及其他應收款項		<b>66,683</b>	81,882
		<b>1,281,804</b>	898,519
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	20	<b>1,074,838</b>	716,458
合同負債		<b>826</b>	–
租賃負債		<b>7,812</b>	734
		<b>1,083,476</b>	717,192
<b>流動資產淨值</b>		<b>198,328</b>	181,327
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,119,207</b>	1,100,759
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		<b>16,949</b>	7,073
界定福利責任		<b>4,200</b>	3,339
		<b>21,149</b>	10,412
<b>資產淨值</b>		<b>1,098,058</b>	1,090,347
<b>資本及儲備</b>			
股本	26	<b>146,667</b>	146,667
儲備		<b>951,391</b>	943,680
<b>權益總額</b>		<b>1,098,058</b>	1,090,347

由董事會於2025年3月28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



## 十二、綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

### 31 報告期後非調整事項

2025年3月28日，本公司董事提出派發末期股息。進一步詳情見附註26(c)。

### 32 直接及最終控股公司

於2024年12月31日，本公司董事認為本集團的直接及最終控股公司為城建集團，其為一家在中國成立的國有企業。城建集團不編製可供公眾使用之財務報表。

### 33 已頒佈但於截至2024年12月31日止年度尚未生效的修訂、新準則及解釋公告可能產生的影響

直至刊發該等財務報表之日，國際會計準則理事會已頒佈多項於截至2024年12月31日止年度尚未生效且並未於該等財務報表中採納的新訂或經修訂準則。該等發展包括以下可能與本集團有關的發展。

	於以下日期或以後開始的 會計期間生效
對國際會計準則第21號匯率變動的影響的修訂 – 缺乏可兌換性	2025年1月1日
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： 披露的修訂 – 有關金融工具分類和計量的修訂	2026年1月1日
對國際財務報告準則會計準則的年度改進 – 第十一冊	2026年1月1日
國際財務報告準則第18號財務報表列報和披露	2027年1月1日
國際財務報告準則第19號非公共受託責任的披露公司：披露	2027年1月1日

本集團正在評估該等發展於首次應用期間的預期影響。迄今為止，結論是，採納該等新訂或經修訂準則不大可能對綜合財務報表造成重大影響。

