

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有北京京城佳業物業股份有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



## Beijing Capital Jiaye Property Services Co., Limited

### 北京京城佳業物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：2210)

- (1) 二零二五年度報告
  - (2) 二零二五年度利潤分配預案
  - (3) 續聘二零二六年度國際會計準則審計機構
  - (4) 修訂股東會議事規則
  - (5) 二零二五年度董事會工作報告
  - (6) 授予董事會發行股份的一般性授權
  - (7) 須予披露及關連交易
- 關於城建興發加油站搬遷騰退補償事宜
- 及
- (8) 二零二五年股東週年會通告

---

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4頁至第19頁。

本公司將於二零二六年五月二十二日(星期五)下午一時三十分於中國北京市海澱區北太平莊路18號城建大廈三層二會議室舉行二零二五年股東週年會。股東週年會通告載於本通函第AGM-1頁至第AGM-3頁。隨函附奉股東週年會適用的代表委任表格，有關代表委任表格亦登載於香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([jps.bucg.com](http://jps.bucg.com))。

有意委任代表出席股東週年會的股東，須按隨附代表委任表格上印列的指示填妥表格，並最遲須於股東週年會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間24小時前(即二零二六年五月二十一日(星期四)下午一時三十分)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東週年會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二零二六年四月二十九日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	20
獨立財務顧問函件 .....	22
附錄一 股東會議事規則之建議修訂詳情 .....	I-1
附錄二 估值報告 .....	II-1
附錄三 一般資料 .....	III-1
股東週年會通告 .....	AGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「股東週年會」	指	本公司將於二零二六年五月二十二日(星期五)下午一時三十分於中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈三層二會議室舉行的二零二五年股東週年會
「公司章程」	指	本公司的公司章程，經不時修訂、修改或以其他方式補充
「審計委員會」	指	董事會審計委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「住總集團」	指	北京住總集團有限責任公司，於中國註冊成立的有限公司並為本公司的控股股東
「城建集團」	指	北京城建集團有限責任公司，於中國註冊成立的有限公司並為本公司的控股股東，於最後實際可行日期直接及間接持有本公司已發行總股本約74.15%的股份
「城建發展」	指	北京城建投資發展股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其股份在上海證券交易所上市(股份代碼：600266)，並為本公司的控股股東
「城建置業」	指	北京城建置業有限公司
「城建五建設」	指	北京城建五建設集團有限公司
「中國」	指	中華人民共和國

---

## 釋 義

---

「本公司」	指	北京京城佳業物業股份有限公司，為一家在中國註冊成立的股份有限公司，其H股在香港聯交所主板上市(股份代號：2210)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司之董事
「內資股」	指	本公司發行的每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購和繳足
「內資股股東」	指	內資股持有人
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，有關股份於香港聯交所上市及買賣
「H股股東」	指	H股持有人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	就搬遷補償協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立的獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事(即程鵬先生、孔偉平先生及江智武先生)
「獨立財務顧問」或 「綽耀資本」	指	綽耀資本有限公司，就搬遷補償協議項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而委任的獨立財務顧問

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	毋須於股東會上提呈以批准搬遷補償協議項下擬進行之交易放棄投票之股東（即除城建集團及其聯繫人外的股東）
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知，全悉及確信，根據上市規則，並非本公司關連人士，且獨立於本公司及其關連人士的第三方之任何個人或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	二零二六年四月二十三日，即本通函付印前就確定當中所提述若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「搬遷補償協議」	指	海城興泰、城建集團、城建五建設、本公司及城建置業於2026年3月27日訂立之搬遷補償協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東會議事規則」	指	本公司的股東會議事規則，經不時修訂、修改或以其他方式補充
「股份」	指	內資股及H股
「股東」	指	股份持有人
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「標的加油站」或 「興發加油站」	指	北京城建興發加油站有限公司
「庫存股份」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「%」	指	百分比



**Beijing Capital Jiaye Property Services Co., Limited**  
**北京京城佳業物業股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：2210)

**執行董事：**

張偉澤先生 (主席)  
楊軍先生  
羅周先生

**非執行董事：**

蔣鑫女士  
毛磊先生  
李作揚先生

**獨立非執行董事：**

程鵬先生  
孔偉平先生  
江智武先生

**於中國的註冊辦事處：**

中國  
北京市  
東城區  
東總布胡同5號  
8幢503房間

**於中國的主要營業地點：**

中國  
北京市  
海淀區  
北太平莊路18號  
城建大廈B座11層

**於香港的主要營業地點：**

香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園一期19樓1920室

敬啟者：

- (1) 二零二五年度報告
  - (2) 二零二五年度利潤分配預案
  - (3) 續聘二零二六年度國際會計準則審計機構
  - (4) 修訂股東會議事規則
  - (5) 二零二五年度董事會工作報告
  - (6) 授予董事會發行股份的一般性授權
  - (7) 須予披露及關連交易
- 關於城建興發加油站搬遷騰退補償事宜  
及
- (8) 二零二五年股東週年會通告

**一. 緒言**

本通函旨在向閣下提供相關資料，以便閣下可於股東週年會上就下列事項的決議案作出知情決定。

於股東週年會上將提呈的普通決議案：

- (1) 審議及批准本公司二零二五年度報告。
- (2) 審議及批准本公司二零二五年度利潤分配預案。
- (3) 審議及批准續聘本公司二零二六年度國際會計準則審計機構。
- (4) 審議及批准本公司二零二五年度董事會工作報告。
- (5) 審議及批准訂立搬遷補償協議。

於股東週年會上將提呈的特別決議案：

- (6) 審議及批准修訂股東會議事規則。
- (7) 審議及批准授予董事會發行股份的一般性授權。

為了使閣下對提呈股東週年會的決議案有進一步的了解，能夠在掌握足夠及必須的資料的情況下作出知情決定，我們在本通函內向股東提供了詳盡的資料。

## 二. 股東週年會處理的事務

### 2.1 審議及批准本公司二零二五年度報告

本公司二零二五年度報告已於本公司網站([jps.bucg.com](http://jps.bucg.com))及香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登，並已由董事會於二零二六年三月二十七日審議及批准，謹此提呈股東週年會以普通決議方式審議及批准。

### 2.2 審議及批准本公司二零二五年度利潤分配預案

二零二五年度利潤分配方案已由董事會於二零二六年三月二十七日審議及批准，董事會建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度分派末期股息每股人民幣0.0969元(含稅)(「末期股息」)。該利潤分配方案尚須經股東於股東週年會上以普通決議方式審議及批准。應付內資股股東的末期股息將以人民幣支付，而應付H股股東的末期股

---

## 董事會函件

---

息將以人民幣宣派並以港元支付，其匯率採用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。經股東週年會批准後，末期股息將於二零二六年六月二十四日（星期三）或之前支付。

為釐定股東享有末期股息的資格，本公司將於二零二六年五月二十九日（星期五）至二零二六年六月四日（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，記錄日期將為二零二六年六月四日（星期四）。為釐定股東享有末期股息的資格，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須不遲於二零二六年五月二十八日（星期四）下午四時三十分送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖（就H股股東而言），或本公司董事會辦公室，地址為中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈B座11層（就內資股股東而言），以供登記。於二零二六年六月四日（星期四）名列本公司股東名冊的股東有權領取末期股息。

根據於二零零八年一月一日生效並於二零一七年二月二十四日及二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》、於二零零八年一月一日生效並於二零二五年十二月六日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局於二零零八年十一月六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，中國境內企業就二零零八年一月一日起財政期間向非居民企業股東分派二零零八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。

於二零一一年六月二十八日，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**」）。依348號通知規定，持有境內非外商投資企業於香港上市H股的境外居民個人股東，可按其居民身份所屬國家／地區與中國內地簽訂的稅收協定或內地與香港、澳門稅收安排享有相應稅務優惠。本公司向該等H股個人股東派發股息時，通常按10%稅率代扣代繳個人所得稅，無需股東事前單獨申請稅收優惠待遇。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／地區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。

若H股個人股東為與中國內地簽訂稅收協定或安排且適用股息稅率低於10%的國家或地區居民，本公司將先按10%稅率代扣代繳個人所得稅。股東如申請退還超過協定規定應稅額的多繳稅款，可自行或委託本公司按規定辦理享受稅收協定待遇及退稅手續，股東須按時提交符合要求的身份及受益所有人證明文件。

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。

若H股個人股東為適用20%股息稅率的稅收協定／安排締約方居民，或所屬國家／地區未與中國內地簽訂相關稅收協定及安排，以及其他未約定優惠稅率的情形，本公司將按20%稅率代扣代繳個人所得稅。

### 2.3 審議及批准續聘本公司二零二六年度國際會計準則審計機構

畢馬威會計師事務所擔任本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的國際會計準則審計機構。董事會建議繼續聘請畢馬威會計師事務所為本公司二零二六年度的國際會計準則審計機構，對本公司根據國際會計準則編製的二零二六年度財務報表進行審計，並按國際會計準則對本公司截至二零二六年六月三十日止六個月的中期財務報表進行審閱。任期自股東週年會批准之日起至本公司下屆股東週年會結束時為止。

同時，董事會提呈股東週年會授權董事會或審計委員會根據審計機構的工作情況最終確定上述審計機構的酬金。就審計服務與畢馬威會計師事務所協定的截至二零二六年十二月三十一日止年度的預估審計費用在人民幣2.8百萬元至人民幣3.08百萬元（不含稅）的範圍內，其乃基於本集團業務的複雜性及業務計劃、預期審計範圍、審計時間表及審計資源預估等。

上述議案已由董事會於二零二六年三月二十七日審議及批准，謹此提呈股東週年會以普通決議方式審議及批准。

### 2.4 審議及批准修訂股東會議事規則

為進一步提升上市公司治理水準，規範公司股東會議事方式和決策程序，提高股東會規範運作和科學決策水準，根據於二零二三年十二月二十九日發佈並於二零二四年七月一日正式實施的《中華人民共和國公司法》、上市規則等有關法律、法規、規範性文件和相關監管規則及有關規定，結合公司實際情形，本公司擬對修訂股東會議事規則進行修訂。股東會議事規則之建議修訂詳情載於本通函附錄一。

上述議案已由董事會於二零二五年八月二十二日審議及批准，謹此提呈股東週年會以特別決議方式審議及批准。

## 2.5 審議及批准本公司二零二五年度董事會工作報告

本公司二零二五年度董事會工作報告主要內容載於二零二五年度報告中「董事會報告」章節。

本公司二零二五年度董事會工作報告已由董事會於二零二六年四月二十四日審議及批准，謹此提呈股東週年會以普通決議方式審議及批准。

## 2.6 審議及批准授予董事會發行股份的一般性授權

於最後實際可行日期，本公司共有146,667,200股已發行股份（包括110,000,000股內資股及36,667,200股H股），且本公司未有任何庫存股份。為滿足本公司發展需要，確保本公司於適宜發行新股份時給予董事會酌情權及靈活性，根據中國適用法律法規、上市規則及公司章程規定，董事會提請股東週年會以特別決議案方式審議及批准授予董事會於有關期間（定義見下）發行股份的一般性授權，具體如下：

- (1) 在依照下列條件的前提下，授予董事會無條件及一般性授權，以發行、配發及處理本公司股本中之額外股份（包括出售或轉讓任何庫存股份），及就該等股份訂立或授出發售建議、協議或購買權：
  - (a) 除董事會可於有關期間內訂立或授出發售建議、協議或購買權而該發售建議、協議或購買權可能需要在有關期間結束後進行或行使外，該授權不得超逾有關期間；
  - (b) 由董事會批准配發或有條件或無條件同意配發（無論是否根據購買權或其他原因配發）之股份總數合計不得超過於股東週年會通過本決議之日本公司已發行股份總數（不包括庫存股份）的20%；及
  - (c) 董事會僅在符合（不時修訂之）《公司法》及上市規則及在獲得中國證券監督管理委員會及／或其他有關之中國政府機關批准的情況下才會行使上述授權項下的權力。

(2) 就本議案而言：

「有關期間」指由本議案獲得通過之日起至下列最早之日期止之期間：

- (i) 在本議案獲股東週年會特別決議通過後，本公司下一年度股東週年會結束時；或
  - (ii) 於股東會上通過特別決議撤銷或更改本議案所授予之授權之日。
- (3) 授權董事會在行使上述一般性授權時制定並實施具體發行方案，包括但不限於定價方式和／或發行價格（包括價格區間）、發行數量、發行對象以及募集資金投向等，決定發行時機、發行期間，決定是否向現有股東配售。
- (4) 授權董事會聘請與發行有關的中介機構，批准及簽署發行所需、適當、可取或有關的一切行為、契據、文件及其他相關事宜；審議批准及代表本公司簽署與發行有關的協議，包括但不限於配售承銷協議、中介機構聘用協議等。
- (5) 授權董事會審議批准及代表本公司簽署向有關監管機構遞交的與發行相關的申請及文件。根據監管機構和公司上市地的要求，履行相關的審批程序，並向中國、香港及／或任何其他地區及司法管轄權區（如適用）的相關政府部門辦理所有必需的存檔、註冊及備案手續等。
- (6) 授權董事會根據境內外監管機構要求，對上述第(4)項和第(5)項有關協議和法定文件進行修改。
- (7) 授權董事會根據所發行的股份批准本公司在發行後相應地增加本公司之註冊資本，並對公司章程作出其認為合適的修改，以便反映本公司註冊資本、股本總額及股本結構的相應變化。

上述議案已由董事會於二零二六年四月二十四日審議及批准，謹此提呈股東週年會以特別決議方式審議及批准。

## 2.7 審議及批准訂立搬遷補償協議

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

### 2.7.1. 與本集團有關的搬遷騰退補償事宜

為落實中國北京市海淀區區委、區政府關於城中村改造項目的統一規劃，北京市海淀區政府於2025年6月指定海城興泰，負責包括城建置業下屬興發加油站營業區域在內的相關搬遷騰退工作。興發加油站所在地的經營及其地上建築物、構築物及設備等將因此面臨終止和搬遷騰退。有關興發加油站的詳情，請參閱本通函「5. 有關訂約方及標的加油站的資料－本集團及興發加油站」一節。

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

補償款由各訂約方經公平磋商後釐定，其中經參考本集團委聘的中國獨立合資格估值師北京中天華資產評估有限責任公司根據中國資產評估準則採用收益法於估值基準日2025年6月3日編製的估值報告，對興發加油站經營權、加油站建築物、構築物及設備搬遷騰退損失進行評估，評估損失值共計人民幣5,781萬元。有關上述估值報告的進一步資料（包括估值方法、假設及關鍵輸入數據），請參閱本通函的「附錄二－估值報告」。

### 2.7.2. 搬遷補償協議

搬遷補償協議之主要條款及其項下本集團擬進行的交易載列如下：

日期

2026年3月27日

訂約方

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

#### 補償款及支付安排

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

- (a) 第一次支付：在搬遷補償協議生效且同時滿足第一次支付的若干條件（包括被搬遷騰退人按照協議約定期間完成其在搬遷範圍內所使用的全部房屋騰空，並交付給海城興泰或其指定的拆除公司等條件）後的20日內，由海城興泰向本集團支付補償款總額的80%，合共人民幣4,624.8萬元。其中，向本公司第一次支付的款項為人民幣1,189.6萬元，向城建置業支付的款項為人民幣3,435.2萬元。
- (b) 第二次支付：在搬遷補償協議生效且同時滿足第二次支付的若干條件（包括本公司、城建置業完成搬遷房屋的交付，且符合進度、安全及維穩等要求，並獲得海城興泰認可，被搬遷房屋所在地塊全部搬遷完畢並已達到場乾地淨等條件）後的20日內，由海城興泰向本集團支付補償款總額剩下的20%，合共人民幣1,156.2萬元。其中，向本公司支付的款項為人民幣297.4萬元，向城建置業支付的款項為人民幣858.8萬元。如城建集團、城建五建

設未向海城興泰出具證明文件，或本公司、城建置業未按照城建集團要求完成進度、安全維穩工作，則由城建集團向海城興泰出具申請，將應支付給本集團的第二次支付款項向城建集團進行支付，申請中載明的款項自補償款中予以扣除。

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

### 交付及移交

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

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

### 先決條件

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

### 2.7.3. 訂立搬遷補償協議之理由及裨益

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

為確保北京市城中村改造項目項下搬遷騰退工作的順利推進，應海城興泰的要求，城建集團作為本公司的最終控股股東及相關地塊國有土地使用權人)負有指揮並協調搬遷騰退工作的責任。城建五建設作為相關地塊的管理方，以及該地塊上部分地上建築物(包括但不限於其他地上構築物)的登記所有權人，並受城建集團委託，負責(其中包括)統籌及監督搬遷拆除的整體進度、配合搬遷工作、完成所有權文件的註銷手續以及就安全及穩定事項出具意見。

就搬遷補償協議項下第二期付款條款而言，其目的在於要求本集團按照約定條款，於各搬遷騰退節點按期完成各項工作，同時確保不發生任何安全及穩定事件。事實上，城建置業已停止興發加油站場地的經營，並已妥善協商及落實搬遷騰退補償安排，且未出現任何安全及穩定問題。本集團亦正按照約定要求有序推進整體搬遷騰退工作。鑒於城建集團為本公司的最終控股股東，並支持本公司安全、穩定及按期完成該項工作，向城建集團支付第二期補償款的風險極低。因此，董事會認為，搬遷補償協議清晰界定各方權利與義務，付款條件的先決條件基於本次搬遷騰退的實際情況而訂定，屬公平合理，並符合本公司的利益。

鑒於上述理由及裨益，董事(獨立非執行董事除外，彼等已於獨立董事委員會函件中發表意見)已重新審議並認為，儘管搬遷補償協議並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，搬遷補償協議的條款及條件乃經公平磋商後釐定，且按一般商業條款或更佳條款訂立，有關條款亦屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

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

#### **2.7.4. 搬遷補償協議項下擬進行交易的財務影響及所得款項用途**

本集團預期自搬遷補償協議項下擬進行交易錄得未經審核淨收益約人民幣4,817.14萬元。此乃搬遷補償協議項下本集團將收取的補償款總額人民幣5,781萬元減去該等被搬遷騰退構建資產評估值人民幣363.86萬元及與搬遷騰退事項有關的預計直

接開支約人民幣600萬元而估算。上述估計淨收益並無計及任何中國企業所得稅。收益的實際金額取決於完成日期的被搬遷騰退構建資產評估值、就搬遷騰退事項將產生的實際直接成本及開支(如法律及專業費用)及最終中國稅項，並須經本集團核數師的審閱及審核後方能確定，故可能與上述金額有所出入。

本集團擬將補償款作為本集團的一般營運資金。具體而言，所有該等補償所得款項將用於行政開支。

於完成搬遷騰退後，儘管興發加油站場地的相關經營將予終止，惟預期不會對本集團的業務及財務狀況造成重大影響，因本集團仍持續經營其主要業務，包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

### 2.7.5. 有關訂約方及標的加油站的資料

#### 本集團及興發加油站

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

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

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

興發加油站所在地位於北京市海淀區西三旗城建五倉庫，總佔地1,788.94平方米，建築物及構建築面積360.02平方米，加油站內設雙層防滲油罐、4台4槍稅控加油機，其他設備主要為加油站用設備、辦公設備等。興發加油站於2025年取得成品油零售經營批准證書，有效期至2027年9月18日。截至最後實際可行日期，興發加油站所在地為出租狀態，租期為2023年9月19日至2027年9月18日。截至2024年12月31日止

及2025年12月31日止兩個年度，(i)相關被搬遷騰退資產所產生的未經審計租賃收入約為人民幣363萬元及人民幣368萬元；(ii)相關資產產生的未經審核稅前租金收入淨額分別約為人民幣3.63百萬元及人民幣3.68百萬元；及(iii)相關資產產生的未經審核稅後租金收入淨額分別約為人民幣3.33百萬元及人民幣3.38百萬元。

### 城建集團

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

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

### 海城興泰

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

## 2.7.6. 上市規則涵義

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

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

### 三. 股東週年會

本公司將於二零二六年五月二十二日(星期五)下午一時三十分於中國北京市海澱區北太平莊路18號城建大廈三層二會議室舉行股東週年會，以審議及酌情批准股東週年會通告所載的建議事項。股東週年會通告載於本通函第AGM-1頁至AGM-3頁。本公司將於股東週年會結束後按上市規則第13.39(5)條所規定的方式刊發投票表決結果公告。

為釐定股東出席股東週年會並於會上投票的資格，本公司將自二零二六年五月十九日(星期二)起至二零二六年五月二十二日(星期五)止期間(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，記錄日期將為二零二六年五月二十二日(星期五)。為確認股東符合資格出席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不遲於二零二六年五月十八日(星期一)下午四時三十分送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東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。於二零二六年五月二十二日(星期五)名列本公司股東名冊的股東將有權出席股東週年會並於會上投票。

如閣下欲委任代表出席股東週年會，閣下須按隨附代表委任表格上印列的指示填妥及交回表格。倘委任代表之委任書由委任人之授權人士簽署，則有關授權簽署委任書之授權書或其他授權文件須經公證證明，並須與委任書同時送達。代表委任表格連同經公證核證之授權書或其他授權文件副本最遲必須於股東週年會或其任何續會

(視情況而定)指定舉行時間24小時前(即二零二六年五月二十一日(星期四)下午一時三十分前)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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓(就H股股東而言)，或本公司董事會辦公室，地址為中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈B座11層(就內資股股東而言)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東週年會或其任何續會，並於會上投票。

#### 四. 按投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，於股東會上股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東週年會上提呈的決議案將以投票方式進行表決。

於最後實際可行日期，城建集團為本公司的最終控股股東，其直接及間接持有本公司74.15%的已發行股份，其中，城建集團直接持有本公司38,779,865股內資股，並通過城建發展及住總集團(均為城建集團的附屬公司)分別間接持有本公司49,092,189股及20,881,485股內資股。因此，城建集團、城建發展及住總集團將就彼等合計持有的本公司108,753,539股內資股於股東週年會上就批准訂立搬遷補償協議之決議案放棄投票。除以上所述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東須就將於股東週年會上提呈的決議案放棄表決。

#### 五. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬真確及完備，亦無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項致使本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

#### 六. 推薦意見

董事會認為，將於股東週年會上提呈的決議案符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東週年會上提呈的決議案。

七. 其他資料

懇請 閣下垂注本通函、本通函附錄及股東週年會通告所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

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  
二零二六年四月二十九日

以下為獨立董事委員會函件全文，乃為載入本通函而編撰，當中載列其就載於本通函的訂立搬遷補償協議及其項下擬進行交易的條款為獨立股東提供之推薦建議。



**Beijing Capital Jiaye Property Services Co., Limited**  
**北京京城佳業物業股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：2210)

敬啟者：

**須予披露及關連交易**  
**關於城建興發加油站搬遷騰退補償事宜**

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就批准訂立搬遷補償協議之決議案向北京京城佳業物業股份有限公司（「本公司」）的獨立股東提供意見，有關詳情載於本公司日期為二零二六年四月二十九日的通函（「通函」）之「董事會函件」內，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

務請垂注「董事會函件」、「獨立財務顧問函件」所載綽耀資本（以其作為獨立財務顧問的身份）就訂立搬遷補償協議的條款是否公平合理，其項下擬進行的交易是否於本集團日常業務中按一般商務條款或更佳條款進行，以及是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以及通函其他部分所載的其他額外資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮綽耀資本之意見，以及其就此考慮的主要因素及理由（誠如其函件所述）後，吾等認為，儘管搬遷補償協議並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，搬遷補償協議的條款及條件乃經公平磋商後釐定，且按一般商業條款或更佳條款訂立，有關條款亦屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東週年會上就批准訂立搬遷補償協議之決議案提呈的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

北京京城佳業物業股份有限公司  
獨立董事委員會

程鵬先生  
獨立非執行董事

孔偉平先生  
獨立非執行董事

江智武先生  
獨立非執行董事

謹啟

中國•北京

二零二六年四月二十九日

以下為獨立財務顧問綽耀資本有限公司就搬遷補償協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港中環  
德輔道中141號  
中保集團大廈  
4樓402B室

敬啟者：

須予披露及關連交易  
關於北京城建興發加油站搬遷騰退補償事宜

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就搬遷補償協議及其項下擬進行之交易（統稱「該等交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為2026年4月29日的通函（「通函」）內的董事會函件（「董事會函件」），本意見函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2026年3月27日之公告（「該公告」），內容有關（其中包括）該等交易。

為落實中國北京市海淀區區委、區政府關於城中村改造項目的統一規劃，北京市海淀區政府於2025年6月指定海城興泰，負責包括城建置業下屬興發加油站營業區域在內的相關搬遷騰退工作。興發加油站所在地的經營及其地上建築物、構築物及設備等將因此面臨終止和搬遷騰退。就此，於2026年3月27日， 貴公司、城建置業及海城興泰（作為實施單位／搬遷人）等訂立搬遷補償協議，據此，海城興泰同意就（其中包

括)興發加油站的經營權終止及其地上建築物、構築物及設備等的搬遷騰退，通過貨幣補償方式向 貴集團作出合共人民幣57.81百萬元的補償(「補償款」)。補償款由各訂約方經公平磋商後釐定，其中經參考 貴集團委託獨立第三方估值師出具估值基準日為2025年6月3日的估值諮詢報告(「估值報告」)，對興發加油站經營權、加油站建築物、構築物及設備搬遷騰退損失進行評估，評估損失值共計人民幣57.81百萬元。

### 上市規則涵義

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

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

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

貴公司已成立獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，以審議搬遷補償協議並向獨立股東提供意見。吾等(綽耀資本有限公司)已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 吾等之獨立性

於緊接該公告日期前兩年直至最後實際可行日期，除是次吾等擔任獨立財務顧問的委聘外，吾等與 貴集團、該等交易之其他訂約方，或彼等任何一方之緊密聯繫人或核心關連人士並無任何其他委聘，亦無形成其任何關係。於最後實際可行日期，吾等於 貴集團、該等交易之其他訂約方，或彼等任何一方之緊密聯繫人或核心關連人士，或任何其他可能合理被視為對吾等的獨立性有關的人士中並無擁有任何權益。除 貴公司就吾等獲委聘為獨立財務顧問應付予吾等的一般顧問費外，並無存在任何安排致令吾等據此自 貴集團、該等交易之其他訂約方，或彼等任何一方之緊密聯繫人或核心關連人士收取任何其他費用或利益。

基於上述各項，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士，可就該等交易擔任獨立財務顧問。

## 吾等意見之基準

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等依賴 貴公司及其代表向吾等提供之資料及事實、表達之意見、作出之聲明及陳述（包括但不限於該公告及通函所載或提述者）。吾等已審閱文件，包括但不限於(i)該公告；(ii)通函及當中所載董事會函件；(iii)搬遷補償協議；(iv) 貴公司截至2024年12月31日止年度之年報（「**2024年年報**」）；(v) 貴公司截至2025年12月31日止年度之年度業績公告（「**2025年年度業績公告**」）；(vi)；及(vii) 貴公司提供的相關證明文件，以達致吾等之意見及推薦建議。吾等已假設 貴公司向吾等提供的資料及事實、表達之意見、作出之聲明及陳述於作出時均屬真實、準確及完整，且直至股東會日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完整。吾等亦假設 貴公司於通函內所作出有關信念、意見、預期及意向之所有陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。於適當情況下，吾等亦已進行獨立案頭調查，並確認吾等的調查結果與 貴公司向吾等提供的資料及事實、表達的意見、作出的聲明及陳述並無重大差異。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，及為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司及其代表向吾等提供之意見之合理性。

然而，吾等並無對 貴集團或彼等各自的股東、附屬公司或聯營公司的業務及事務或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無考慮該等交易對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見必然依據實際市場、財務、經濟及其他狀況以及吾等於最後實際可行日期可獲得的資料而作出，其可能受到後續發展及不時變動的影響。倘本意見函件之資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得資料來源，吾等已確保有關資料乃謹慎摘錄。然而，吾等並無對有關資料進行任何獨立深入調查或核證。

董事就通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，及並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使通函或其所載任何陳述產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對通函任何部分的內容概不負責。

就本意見函件所載任何內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

## 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關該等交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 該等交易的背景及理由

#### (a) 貴公司及 貴集團的背景資料

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

下表載列 貴集團截至2025年12月31日止兩個年度各年（分別為「2024財年」及「2025財年」）之主要綜合財務資料，乃摘錄自2024年年報及2025年年度業績公告：

	2025財年 人民幣千元	2024財年 人民幣千元
收入	2,292,046	1,983,611
毛利	318,364	354,141
年內溢利	51,596	84,629

---

獨立財務顧問函件

---

	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
非流動資產總值	512,583	451,948
流動資產總值	2,044,340	2,089,496
流動負債總值	1,533,084	1,517,166
流動資產淨值	<b>511,256</b>	<b>572,330</b>
資產總值減流動負債	<b>1,023,839</b>	<b>1,024,278</b>
非流動負債總值	104,713	124,772
資產淨值／股東權益總額	<b>919,126</b>	<b>899,506</b>

#### 2024財年與2025財年業績比較

貴集團收入由2024財年約人民幣1,983.6百萬元增加約15.5%至2025財年約人民幣2,292.0百萬元。此增長受 貴集團三項主要業務業務線全面擴展所推動。具體而言， 貴集團(i)物業管理服務收入由2024財年約人民幣1,398.7百萬元增加至2025財年約人民幣1,591.4百萬元；(ii)非業主增值服務收入由2024財年約人民幣253.6百萬元增加至2025財年約人民幣308.8百萬元；及(iii)社區增值服務收入由2024財年約人民幣331.4百萬元增加至2025財年約人民幣391.8百萬元。上述增長與 貴集團在管面積由2024年12月31日約45.9百萬平方米小幅增加至2025年12月31日約49.0百萬平方米相符。

儘管收入有所增長， 貴集團毛利及淨溢利於2024財年與2025財年之間有所下降。 貴集團毛利由2024財年約人民幣354.1百萬元下跌約10.1%至2025財年約人民幣318.4百萬元，因其銷售成本於同期由約人民幣1,629.5百萬元增加約21.1%至約人民幣1,973.7百萬元，增速超過收入增幅。 貴集團經營溢利由2024財年約人民幣101.3百萬元下跌約43.6%至2025財年約人民幣57.1百萬元，主要原因為(i)毛利減少；及(ii)其他開支由2024財年約人民幣0.4百萬元大幅增加至2025財年約人民幣20.0百萬元，當中主要包括物業、廠房及設備以及使用權資產的減值損失約人民幣16.8百萬元。受上述因素及 貴集團損益項目其他波動影響， 貴集團年內溢利由2024財年約人民幣84.6百萬元下跌約39.0%至2025財年約人民幣51.6百萬元。

### 財務狀況比較

股東權益總額由2024年12月31日約人民幣899.5百萬元小幅增加至2025年12月31日約人民幣919.1百萬元。現金及現金等價物減少約人民幣162.8百萬元至2025年12月31日約人民幣720.2百萬元，但 貴集團亦透過原到期日逾三個月的定期存款約人民幣500.0百萬元及原到期日逾一年的定期存款約人民幣100.0百萬元維持流動性。流動資產淨值於2025年12月31日約人民幣511.3百萬元，與2024年12月31日約人民幣572.3百萬元相比，保持相對穩定。

### 前景

2025年年度業績公告載明， 貴集團將堅持「穩增長、提質效、強服務、鑄品牌」發展理念。

尤其是，吾等得悉， 貴集團繼續錨定打造「首都領先、全國知名的城市運營和美好生活服務供應商」戰略目標。公告提及， 貴集團將緊扣「基礎物業+增值業務」發展方向，聚焦高校、醫院、交通場站及政務辦公樓宇等優質非住業態。 貴集團抓住城市更新的機遇，培育運營服務能力，發展壯大資產運營業務；擬進入IFM市場，佈局IFM市場，為客戶提供綜合服務解決方案，拓展社區增值、醫養健康等新賽道，打造第二增長曲線。

公告亦載明， 貴集團將加大科技投入，落實「十五五」信息化專項規劃，包括但不限於打造全業務流程智慧物業管理平台，深化業財一體化系統數據應用，探索AI技術在智能客服、安全巡檢、能耗分析等場景試點，旨在全面提升管理效能與決策效率。

除上述外， 貴集團的發展策略亦包括着力提升服務品質，滿足客戶需求，提高客戶滿意度來塑造品牌，以精益運營提升質效，及以組織改革創新推動發展。

總之， 貴集團擬繼續發揮現有優勢，推動從「規模擴張」向「價值創造」深刻轉型，全面推動企業高質量發展。

**(b) 該等交易之理由及得益**

誠如董事會函件所載，該等交易的背景及主要理由在於，北京市海淀區政府為落實海淀區區委、區政府關於城中村改造項目的統一規劃，於2025年6月指定海城興泰負責包括城建置業下屬興發加油站營業區域在內的相關搬遷騰退工作。搬遷補償協議就補償方式、搬遷騰退期限、條件及違約責任等核心事項作出約定，旨在確保搬遷騰退工作合規、穩定、有序推進，明確各方責任與義務邊界，降低法律合規風險，維護 貴公司及股東整體的合法權益，並積極配合及推動落實北京城市總體規劃及海淀區區委、區政府城中村改造項目統一規劃的要求，促進城市高質量發展。

就此，於評估該等交易之理由及得益時，吾等進行了獨立案頭調查，以進一步探究該等交易的背景。吾等首先得悉，北京市海淀區政府辦公室（即北京市海淀區人民政府）於2026年1月26日發佈《關於海淀區2025年國民經濟和社會發展計劃執行情況與2026年國民經濟和社會發展計劃的報告<sup>1</sup>》<sup>2</sup>，當中載明：(i) 2025年期間，為加快提升城區功能品質，北京市海淀區政府所採取的措施（其中包括）(a)推動包括城建集團持有的部分項目在內的多個市屬國有土地城中村改造項目率先獲取規劃資質；(b)推出另外七個城中村改造項目；及(c)從頂層設計、實施程序及項目規劃等角度制定城市更新指引及實施細則，並對全區城市更新工作進行整體規劃；及(ii) 2026年，北京市海淀區政府將繼續推進的措施（其中包括）持續高質量推進城市更新，包括基本完成包括城建集團持有的部分項目在內的各國有土地城中村改造項目的搬遷騰退工作，並有序規劃推進全區各地塊改造路徑及方案的研究編製。此外，吾等已取得並審閱就興發加油站所在地塊及其周邊全部物業進行搬遷騰退的官方公告，當中海城興泰被列為負責單位。吾等亦得悉，北京多家本地新聞媒體就北京市海淀區政府2025年至2026年城中村改造方案進行了報道，或就興發加油站所在西三旗地區的搬遷騰退措施進行了報道。基於上述各項，吾等認同：(i)推進包括興發加油站所在西三旗地區在內的全區各片區城中村

---

<sup>1</sup> 英文名稱僅供參考

<sup>2</sup> [https://zyk.bjhd.gov.cn/zwdt/zcwj/202602/t20260206\\_4805099.shtml](https://zyk.bjhd.gov.cn/zwdt/zcwj/202602/t20260206_4805099.shtml)

改造項目，屬海淀區區委、區政府的統一規劃；及(ii)海城興泰負責包括城建置業下屬興發加油站營業區域在內的相關搬遷騰退工作。有鑒於此，吾等認為，貴集團(i)配合北京市海淀區政府城中村改造方案，對興發加油站營業區域進行搬遷騰退；及(ii)訂立搬遷補償協議以確定妥善的補償方式及相關安排，並落實其項下擬進行的交易，屬公平合理。

吾等亦考慮到，該等交易(包括補償款)為貴集團在重新調配資源方面提供更大靈活性。2025年年度業績公告討論到，貴集團有意發展壯大資產管理業務，進入IFM市場以向客戶提供綜合服務解決方案，並拓展社區增值服務及健康養老等新業務賽道。貴集團亦有意加大科技投入，包括搭建覆蓋全業務流程的智慧物業管理平台，深化業財一體化系統數據應用，以及在各類場景試點應用AI技術，旨在全面提升管理效能與決策效率。貴集團在追求上述目標的過程中，可能需要投入一定資源或承擔一定開支。該等交易使貴集團得以變現其在興發加油站的投資，並將相關資源重新調配作其他用途。儘管貴集團目前擬將補償款用作一般營運資金(尤其用於行政開支)，補償款仍可增加貴集團的流動性，並為貴集團在資源調配方面提供更大靈活性。因此，吾等認為，該等交易符合貴公司及獨立股東的整體利益。

經考慮上述所有因素後，以及吾等對搬遷補償協議(包括補償款金額)各項條款及條件的分析(詳情載於本函件下文)，吾等認為，訂立搬遷補償協議雖非貴公司日常及一般業務，惟屬公平合理，且符合貴公司及獨立股東的整體利益。

2. 搬遷補償協議

(a) 搬遷補償協議的主要條款

日期 : 2026年3月27日

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

標的事項 : 補償款及支付安排

海城興泰應通過下列的安排向本集團(即本公司及城建置業)支付補償款，合共人民幣57.81百萬元：

- (a) 第一次支付：在搬遷補償協議生效且同時滿足第一次支付的若干條件(包括被搬遷人按照協議約定期間完成其在搬遷範圍內所使用的全部房屋騰空，並交付給海城興泰或其指定的拆除公司等條件)後的20日內，由海城興泰向本集團支付補償款總額的80%，合共人民幣46.248百萬元。其中，向本公司第一次支付的款項為人民幣11.896百萬元，向城建置業支付的款項為人民幣34.352百萬元。

- (b) 第二次支付：在搬遷補償協議生效且同時滿足第二次支付的若干條件（包括本公司、城建置業完成搬遷房屋的交付，且符合進度、安全及維穩等要求，並獲得海城興泰認可，被搬遷房屋所在地塊全部搬遷完畢並已達到場乾地淨等條件）後的20日內，由海城興泰向本集團支付補償款總額剩下的20%，合共人民幣11.562百萬元。其中，向本公司支付的款項為人民幣2.974百萬元，向城建置業支付的款項為人民幣8.588百萬元。如城建集團、城建五建設未向海城興泰出具證明文件，或本公司、城建置業未按照城建集團要求完成進度、安全維穩工作，則由城建集團向海城興泰出具申請，將應支付給本集團的第二次支付款項向城建集團進行支付，申請中載明的款項自補償款中予以扣除。

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

#### 交付及移交

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

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

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

**(b) 有關搬遷補償協議主要條款的討論**

*補償款及釐定基準*

吾等得悉，共計人民幣57.81百萬元的補償款由搬遷補償協議各訂約方經公平磋商後釐定，其中經參考估值報告，對興發加油站經營權、加油站建築物、構築物及設備搬遷騰退損失進行評估，評估損失值共計人民幣57.81百萬元。為評估上述釐定基準是否公平合理，吾等首先審閱了估值報告及出具估值報告的獨立第三方估值師。

*獨立第三方估值師及估值報告*

吾等得悉，估值報告由北京中天華資產評估有限責任公司（「估值師」）出具。根據其網站<sup>3</sup>，估值師起源於1982年成立的財政部直屬機構中華會計師事務所，亦為中國第一家獲得相關執業資格並從事資產評估業務的機構，資產評估資質證書編號為00001。估值師於1999年從中華會計師事務所分拆而來，其主要合夥人均擁有逾25年執業經驗。估值師持有多項資質及證書，包括但不限於財政部頒發的資產評估資質證書及中國合格評定國家認可委員會管理體系下頒發的質量管理體系證書。吾等亦得悉，孫先生（「孫先生」）為估值報告的負責人及簽署人。吾等已與孫先生進行討論，並了解到其為具備資格的資產評估師，亦為中國資產評估協會的正式執業會員。吾等亦已取得：(i)估值師及孫先生的執業記錄，並得悉其涵蓋多種類型的項目，包括但不限於為中國境內及香港多家國有企業及上市公司進行的資產及物業估值項目；(ii)孫先生

---

<sup>3</sup> <http://www.caa-bj.com.cn/sy>

的確認，據其所深知及確信，估值師、孫先生及其參與編製估值報告的團隊成員均獨立於 貴集團及城建集團；及(iii) 貴公司與估值師就估值報告訂立的委聘函，並審閱其中的委聘條款，認為工作範圍適合就須提供的意見作出評估，且工作範圍並無任何限制會對估值師於估值報告中提供的保證程度產生不利影響。基於上述各項，吾等對估值師及孫先生的專業資質及獨立性，以及其與 貴公司就估值報告所訂立的委聘條款及工作範圍的適當性並無任何疑慮。

吾等得悉，估值報告乃依據多項中國法律法規編製，包括但不限於《國有土地上房屋徵收與補償條例》及《國有土地上房屋徵收評估辦法》，上述法律法規被認為適用。吾等繼而得悉，估值師就興發加油站經營權、加油站建築物、構築物及設備搬遷騰退損失的評估，考慮了三種估值方法，分別為成本法、市場法及收益法。如估值報告所反映：(i)成本法是在現時條件下，測算重新購置或重建評估對象至全新狀態所需的全部費用，再扣除評估對象的實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值，以此作為評估對象現時價值的估值方法；(ii)市場法是通過比較與評估對象類似的交易案例，以此釐定評估對象價值的估值方法；及(iii)收益法是通過預測評估對象未來預期收益並將其折算為現值，以此釐定評估對象價值的估值方法，其基本原理是以適當的折現率將被評估資產的預期未來收益折現，得出估值結論。估值師認為：(i)由於興發加油站附近並無整體加油站出售案例，不具備應用市場法的條件，故不採用市場法；(ii)成本法未能合理反映興發加油站經營權的價值，故亦不採用成本法；及(iii)由於興發加油站的未來預期收益可合理預測，且可根據合理參數折算為現值，故估值報告採用收益法。鑒於估值師的上述考量：(i)吾等嘗試就興發加油站附近的整體加油站出售案例進行案頭調查，亦未能發現任何此類案例；(ii)吾等認同估值師的意見，認為成本法未能反映興發加油站經營權的價值，原因在於其主要反映重新購置或重建興發加油站所需的費用；及(iii)吾等得悉，興發加油站的未來預期收益已按合理參數進行預測並折算為現值，吾等已於下文進一步分析該等參數的公平性及合理性。因此，吾等認同估值師的意見，認為收益法為最適合的方法，且於估值報告中採用收益法屬公平合理。吾等亦已審閱估值報告所採用的假設，並未發現任何不公平或不合理的假設。

吾等亦得悉，估值師在編製估值報告時採取了合理、循序漸進的程序，包括但不限於：(i)確定估值服務的目的、對象、範圍及基準日等前期事項，並接受委聘；(ii)制定工作計劃，成立項目工作組，進行現場調查以全面了解興發加油站的現狀、產權及經營狀況，並進行進一步盡職調查；(iii)收集及整理估值資料，包括估值師從第三方市場來源取得的資料；(iv)評估、測算及出具估值報告；及(v)整理及存檔估值報告的相關文件。

吾等繼而取得並審閱估值師就得出興發加油站經營權、加油站建築物、構築物及設備搬遷騰退損失評估金額所進行的基礎計算。上述計算大致可分為三個主要組成部分：(i)興發加油站2025年6月4日至2045年6月3日期間的預期未來租金收入，即自估值報告基準日起共20年，此為中華人民共和國民法典法律規定的經營合同最長期限。吾等認為，估值報告採納該最長期限屬公平合理，原因為報告假設除受上述法律所限外，貴集團有能力在盡可能最長的期限內經營興發加油站的租賃業務，而就估值報告而言，此舉符合貴公司及獨立股東之整體利益；(ii)同期興發加油站的預期未來成本；及(iii)將上述兩者之差額以折現率（即無風險利率加風險溢價）折算為現值。

吾等認為，以興發加油站的預期未來租金收入作為上述計算的收益流屬公平合理，因貴集團目前確實將興發加油站出租以賺取租金收入。吾等進一步得悉，估值師在計算興發加油站的預期未來租金收入時，就現有租約租期（即至2027年9月18日止）採用貴集團於現有租約項下的實際預期租金收入作為收入來源，吾等認為此做法屬公平合理。就2027年9月19日至2045年6月3日期間興發加油站的預期未來租金收入而言，吾等得悉，估值師(i)搜尋並識別出興發加油站附近於2023年至2024年間成交的三個加油站租賃案例，租期均為五年，並收集了有關該等案例及相關加油站的資料，包括各自的年度租賃價格、地理位置、周邊條件、出入便利程度、交通狀況以及加油站規模和密度；(ii)就上述各項因素（年度租賃價格除外）將三個可比加油站與興發加油站進行比較，並就三個可比加油站各項因素與興發加油站存在差異之處，對各可比加油站分別施加年度租賃價格調整系數；(iii)綜合考慮上述所有年度租賃價格調整系數後，得出三個可比加油站各自的綜合調整後租賃價格；及(iv)對三個可比加油站的綜合調整後租賃價格取平均值，並將其作為興發加油站自2027年9月19日起理論上的年度租金收入。基於該興發加油站自2027年9月19日起理論上的年度，估值師繼而考慮到(i)興發加油站附近的交通狀況及油氣資源的稀缺性，並在此基礎上加入每兩年5%的年度租賃價格增長率；及(ii)若在市場平均五年租期屆滿後，承租人拒絕續租或延租，則貴集團需另覓承租人，興發加油站可能出現一段時間的空置。因此，估值師根據其對市場狀況的了解，假設自2028年起，興發加油站將按每5年招租一次考慮，每5年考慮10%空置率。有鑒於上述各項，吾等已首先考慮採用三個加油站租賃案例的整體經調整平均年租金，而非採用興發加油站現有租約的年租金，作為興發加油站自2027年9月19日起的基礎理論年租金收入是否公平合理。經考慮：(i) 三個加油站租賃案例

的樣本規模較僅採用興發加油站現有租約的年租金（屬單一數據來源）更能代表整體市況；及(ii) 三個加油站中，雖然其中一個於2023年9月（即與興發加油站相同的月份）出租，惟其餘兩個加油站分別於2024年4月及6月（其後時間）出租，代表其較興發加油站本身更貼近市場交易。吾等認為，採用三個加油站租賃案例的整體經調整平均年租金，作為興發加油站自2027年9月19日起的基礎理論年租金收入，屬公平合理。吾等亦已(i)取得估值師就興發加油站附近三個加油站租賃案例的文件及資料，並確認相關資料已在估值報告中正確採用；(ii)盡最大努力自行進行案頭調查，查閱該三個加油站及其租賃案例的相關資料，包括其招標結果公告（如適用）、照片（如適用）、位置及地圖所示鄰近地理特徵，例如是否毗鄰主幹道，以及周邊有何地標及其數量，藉以反映其車流量水平。基於估值師提供的存檔文件及資料，結合吾等的案頭調查結果，吾等評估三個可比加油站的地理位置、周邊條件、出入便利程度、交通狀況以及加油站規模和密度，並對估值師就各可比加油站採用的年度租賃價格調整系數（以得出其綜合調整後年度租賃價格）不持異議；(iii)認為估值師就興發加油站自2028年起每個五年期間的基準未來租金收入採用每兩年5%的年度租賃價格增長率及10%的空置率，以模擬真實市場狀況，屬公平合理。基於上述全部各項，吾等認為，作為計算興發加油站經營權、加油站建築物、構築物及設備搬遷騰退損失評估金額組成部分的興發加油站2025年6月4日至2045年6月3日期間預期未來租金收入，已按公平合理及正常商業條款釐定。

吾等繼而審查估值報告所採用的同期興發加油站預期未來成本。吾等得悉，在興發加油站現有租約租期內（即至2027年9月18日止），預期成本主要包括土地使用稅、其他適用稅項及附加費（例如城市維護建設稅、教育費附加及地方教育附加及印花稅），以及土地使用成本。此與吾等從 貴集團了解到的情況相符，即興發加油站

現任承租人承擔經營及管理費用(如許可證費及年檢費)。興發加油站現有租約租期屆滿後，由於無法保證屆時的承租人將負責經營及管理費用(如許可證費及年檢費)，此等費用已納入興發加油站2027年9月19日至2045年6月3日的預期未來成本，但吾等得悉，此等預期經營及管理費用本身並不重大。估值師亦考慮到興發加油站的土地使用成本在未來可能有所增加，並就此採用每三年20%的增長率。吾等從估值師了解到，此等適用於興發加油站的估計土地使用成本增長率，係根據估值師對市場狀況及相關政府政策估計而得出，吾等自行進行了案頭檢索，並注意到北京計劃控制其人口並限制土地供應，以追求其作為全國政治中心、文化中心、國際交往中心和科技創新中心的定位。北京的新土地拍賣變得越來越少，土地供應稀缺。吾等亦已嘗試識別北京土地使用成本趨勢的市場參考資料。儘管吾等未能識別任何直接及具體的北京土地使用成本參考資料，惟吾等從中指控股網站<sup>4</sup>得悉，北京市工業土地市場交易數據可供查閱。中指控股(前稱中國指數研究院)為一家大型中國機構，擁有逾30年歷史，主要從事研究及分析中國房地產數據、建立及商業化相關數據庫，以及商業化相關產品(如中國房地產市場指數)。考慮到其在中國房地產數據市場的背景、歷史及聲譽，吾等認為中指控股為該等數據的可靠來源。吾等亦認為，工業土地市場交易數據(尤其是其交易價格)可指示及有助了解北京土地使用成本趨勢，原因為前者一般與後者呈正相關，此乃由於土地成交價格越高，收購方使用土地本身的成本便越高／收購方出租土地所收取的價格便越高，而兩者均反映土地使用成本的概念。吾等得悉，北京工業土地市場交易的樓面均價(以平方米計)由2022年的人民幣1,035元升至2024年的人民幣1,499元，即估值報告基準日期前完整的三個年度期間的增長率約為44.8%。然而，2025年1月至6月，該價格輕微下跌至人民幣1,481元，或反映增長正在放緩。經權衡北京工業土地市場交易樓面均價於2022年至2024年的增長及其於2025年1月至6月的放緩後，吾等認為，估值師對興發加油站未來土地使用成本應用每三年20%的增長率屬適中合理。再結合北京為落實城市規劃目標而作出的上述人口上限及限制土地供應的計劃，

---

<sup>4</sup> <https://www.cih-index.com/report/list/f2022041315362473387-s2022050716584650078-p1-oadddtime-ddesc/>

以及吾等並未發現有任何因素顯示北京的土地供應將會變得更加充足，且土地使用成本未來不會變得更高。吾等認為，作為估值報告計算組成部分的興發加油站2025年6月4日至2045年6月3日期間預期未來成本，亦已按公平合理及正常商業條款釐定。

就2025年6月4日至2045年6月3日期間每一年度而言，估值師以預期租金收入與預期成本之差額作為興發加油站當年的淨租金收入，並以折現率將上述淨租金收入折算為現值。適用於2025年6月4日至2045年6月3日期間每一年度的折現率統一為6.40%，由1.90%的無風險利率及4.50%的風險溢價組成。吾等了解到，估值師在釐定1.90%的無風險利率時，參考中國20年期國債的現行收益率。吾等認同，以中國20年期國債收益率作為釐定無風險利率的參考依據屬公平合理。吾等亦已進行案頭調查，並得悉2025年6月（即估值報告基準日所在月份），中國20年期國債收益率介乎1.870%至1.980%之間。估值報告所採用的1.90%無風險利率處於2025年6月中國20年期國債收益率區間之內，吾等認為屬公平合理。關於風險溢價，吾等了解到估值師在釐定風險溢價時考慮了多種風險因素，以反映投資者承擔高於無風險利率的風險所需的額外回報。該等風險因素包括成品油零售許可風險、安全與環保合規風險、能源轉型至電動汽車帶來的市場風險、位置與交通模式風險、供應及定價利潤率風險以及其他運營風險。估值師對每個該等風險因素應用了特定的風險溢價，合計得出總風險溢價為4.50%。雖然吾等自行進行了案頭檢索，並注意到並無權威來源可參考在北京經營加油站的適當風險溢價，但吾等了解到，估值師在釐定上述4.50%的風險溢價時遵循了中國資產評估協會的《資產評估執業準則——企業價值》，其中一項要求是考慮各個風險因素並將其相加。吾等已檢查估值師的計算，並在吾等的訪談中與孫先生確認，估值師在得出4.50%的風險溢價時確實考慮了每個風險因素。因此，吾等認為4.50%的風險溢價亦是在公平合理的基礎上釐定。基於以上所述，吾等認為估值師在計算中採用的6.40%的折現率乃屬公平合理。

通過匯總興發加油站2025年6月4日至2045年6月3日期間各年淨租金收入的現值，估值師得出合共約人民幣57.81百萬元的金額，反映了 貴集團因興發加油站經營權、加油站建築物、構築物及設備搬遷騰退而蒙受的評估損失。由於吾等已分析估值報告（包括其基礎計算），並如上文所述認為相關計算屬公平合理及按正常商業條款進行，吾等認為， 貴集團因興發加油站搬遷騰退而蒙受的評估損失合共約人民幣57.81百萬元亦屬公平合理及按正常商業條款釐定。

補償款等於 貴集團因興發加油站搬遷騰退而蒙受的評估損失合共約人民幣 57.81 百萬元。此反映出 貴集團因搬遷騰退興發加油站所蒙受的評估損失已獲補償款充分覆蓋。因此，吾等認為，作為搬遷補償協議主要條款的補償款屬公平合理、按正常商業條款釐定，且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

#### 搬遷補償協議項下的付款條款

補償款的第一次支付（即補償款的80%）須於搬遷補償協議生效日期起計20日內及若干條件達成後（例如括被搬遷人按照協議約定期間完成其在搬遷範圍內所使用的全部房屋騰空，並交付給海城興泰或其指定的拆除公司）支付予 貴集團。補償款的第二次支付（即補償款的餘下20%）須於搬遷補償協議生效日期起計20日內及若干其他條件達成後（例如 貴公司、城建置業完成搬遷房屋的交付，且符合進度、安全及維穩等要求，並獲得海城興泰認可，被搬遷房屋所在地塊全部搬遷完畢並已達到場乾地淨）支付予 貴集團，而倘城建集團、城建五建設未向海城興泰出具證明文件，或 貴公司、城建置業未按照城建集團要求完成進度、安全維穩工作，則由城建集團向海城興泰出具申請，將應支付給 貴集團的第二次支付款項向城建集團進行支付，申請中載明的款項自補償款中予以扣除。

雖然吾等認為，貴集團在合理期間內且若干合理騰退條件達成後，收取補償款中重大部分（即80%）作為第一次支付款項屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東的整體利益，惟吾等已就第二次支付款項（尤其是城建集團可在若干情況下向海城興泰提交申請，要求將第二次支付款項支付予城建集團而非 貴集團的條文）向 貴公司作出查詢。吾等了解到，該條文的主要理由為：(i) 城建集團雖為 貴公司的最終控股股東，其亦為相關地塊的國有土地使用權持有人，並有責任指示及協調該地塊上的搬遷騰退工作；(ii) 城建五建設作為相關地塊的管理人及相關地塊上若干地上建築物（包括但不限於其他地上構築物）的登記擁有人，並受城建集團委託，亦負責（其中包括）協調及監督搬遷及拆除的整體進度、配合搬遷過程、完成產權文件的註銷手續，以及就安全及維穩事宜出具意見；(iii) 貴集團須履行搬遷補償協議的協定條款，並按照各搬遷騰退節點按時完成各項工作，同時確保不發生安全及維穩事件；及(iv) 倘若 貴集團未能如此行事（即 貴公司及城建置業未能根據城建集團的要求完成進度、安全及維穩工作），導致

城建集團及城建五建設未能向海城興泰出具證明搬遷補償協議的協定條款已獲全面履行的證明文件，則城建集團及城建五建設將有責任管理、處理及／或糾正有關缺失。考慮到：(i) 在很大程度上，該條文僅在 貴集團未能遵守若干騰退條件（該等條件大致合理且直接明確）的情況下適用；及(ii) 誠如董事會函件所載，城建置業已停止興發加油站的現場營運，並已妥善協商及處理搬遷騰退補償安排，且無安全及維穩事宜產生，而 貴集團亦正按照協定要求密切進行整體搬遷騰退工作，因此董事會認為將補償款的第二次款項支付予城建集團的風險相當低。吾等認為，第二次支付款項的條款（包括上述條文）屬公平合理且按正常商業條款訂立，搬遷補償協議項下的整體付款條款亦然。

### 3. 該等交易的財務影響及所得款項用途

誠如董事會函件所載，預期 貴集團就搬遷補償協議項下擬進行的交易可錄得未經審核淨收益約人民幣48.1714百萬元。此乃根據 貴集團於搬遷補償協議項下將收取的補償款總額人民幣57.81百萬元，減去擬搬遷騰退的已建資產評估值人民幣3.6386百萬元及與搬遷騰退相關的估計直接開支約人民幣6百萬元後估算所得。上述估計淨收益未計及任何中國企業所得稅。實際收益金額將視乎完成日期時擬搬遷騰退的已建資產評估值、搬遷騰退過程中實際產生的直接成本及開支（例如法律及專業費用）以及最終中國稅務處理而定，並須經 貴集團核數師審閱及審核，實際金額可能與上述金額有所差異。

貴集團擬將補償款用作一般營運資金。具體而言，該筆補償款的所有所得款項將用於行政費用。於完成搬遷騰退後，儘管興發加油站場地的相關經營將予終止，惟預期不會對 貴集團的業務及財務狀況造成重大影響，因 貴集團仍持續經營其主要業務，包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。誠如「1. 該等交易的背景及理由－(b)該等交易之理由及得益」一節所述，該等交易令 貴集團得以變現於興發加油站的投資，而該筆補償款可增加 貴集團的流動資金，並為 貴集團在資源配置方面提供更大靈活性，包括用於實現未來發展目標。吾等認為，此舉符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

## 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，搬遷補償協議及其項下擬進行之交易雖非 貴集團日常及一般業務，惟(i)按正常商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理；及(ii)符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東會上提呈的決議案，以批准搬遷補償協議及其項下擬進行之交易，同時吾等建議獨立股東投票贊成有關此事宜之決議案。

此致

北京京城佳業物業股份有限公司之獨立董事委員會  
及獨立股東 台照

2026年4月29日

陳志峰先生為於證監會註冊之綽耀資本有限公司之持牌人士及負責人員，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資行業擁有超過12年經驗。

北京京城佳業物業股份有限公司  
股東大會股東會議事規則( H股發行後適用)(草案)

(2025年修訂版)

第一章 總則

**第一條** 為維護保障股東的合法權益，規範確保股東會的正常秩序和議事效率，履行其權力機構的職能，北京京城佳業物業股份有限公司(以下簡稱「公司」)的組織和行為，保證股東大會依法行使職權，根據《中華人民共和國公司法》(以下簡稱「《公司法》」)、《到境外上市公司章程必備條款》等法律、行政法規、部門規章、規範性文件及《中華人民共和國證券法》《上市公司章程指引》、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(以下簡稱「《香港上市規則》」)等相關法律法規、規範性文件的規定，以及《北京京城佳業物業股份有限公司章程》(以下簡稱「《公司章程》」)的規定，結合公司實際情況，特制定本議事規則(以下簡稱「本規則」)。

**第二條** 本議事規則適用於公司股東大會股東會，對公司、全體股東、股東代理人、出席股東大會股東會會議的股東及其代理人、公司董事、監事、和高級管理人員以及列席股東大會會議的其他有關人員均具有約束力。

**第三條** 公司應當嚴格按照法律、行政法規、部門規章、規範性文件、《香港上市規則》公司股票上市地證券監管規則、《公司章程》及本規則的相關規定召開股東大會股東會會議，保證股東能夠依法行使權利。

第四條 公司董事會應當切實履行職責，認真、按時組織股東大會會議股東會。公司全體董事應當勤勉盡責，確保股東大會股東會正常召開會議和依法行使職權。

第五條 股東大會應當在法律、法規

## 第二章 股東會的組成和職權

第五條 股東會由全體股東組成，股東可親自出席股東會，也可委託代理人代為出席和表決並明確授權範圍。參加股東會的還包括：董事以及董事會認為有必要參加股東會的其他人員。

第六條 股東會是公司的權力機構，依法行使下列職權：

- (一) 選舉和更換董事，決定有關董事的報酬事項；
- (二) 審議批准董事會的報告；
- (三) 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (四) 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- (五) 對公司合併、分立、解散、清算或變更公司形式等事項作出決議；
- (六) 對發行公司債券或其他證券及上市方案作出決議；
- (七) 審議批准員工持股或股權激勵計劃；
- (八) 修改《公司章程》；
- (九) 審議公司在一年內購買、出售重大資產金額超過公司最近一期經審計總資產30%的事項；

(十) 審議批准《公司章程》規定的範圍內行使職權。應由股東會批准的對外擔保事項；

**第六條** 股東大會分為年度股東大會

(十一) 審議批准法律法規、公司股票上市地上市規則規定應由股東會審議批准的關聯交易；

(十二) 對公司聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所作出決議；

(十三) 審議代表公司有表決權的股份百分之一(1%)以上股份的股東的提案；

(十四) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地上市規則和《公司章程》規定應當由股東會決議的其他事項；

符合法律、行政法規、中國證監會規定或公司股票上市地上市規則規定的情況下，股東會授權或委託董事會辦理其授權或委託辦理的事項。

**第七條** 股東會授權時，如所授權的事項屬於普通決議事項，應由出席股東會的股東（包括股東代理人）所持表決權的過半數(1/2)通過；如屬於特別決議事項，應由出席股東會的股東（包括股東代理人）所持表決權的三分之二(2/3)以上通過。

### **第三章 臨時股東大會。年度股東大會每年股東會的召集和召開一**

**第八條** 股東會分為年度股東會和臨時股東會。年度股東會每年召開一(1)次，應當於上一會計年度結束後六應當於上一會計年度結束後的六(6)個月內舉行個月之內舉行。

如發生本議事規則或《公司章程》規定的情形時，公司應召集類別股東會議。持有不同種類股份的股東，為類別股東。除其他類別股份股東外，內資股股東和境外上市外資股股東視為不同類別股東。

第九條 臨時股東會在必要時召開。有下列情形之一的，公司在事實發生之日起二公司在事實發生之日起兩(2)個月以內召開臨時股東大會個月以內應召開臨時股東會：

- (一) 董事人數不足《公司法》規定的最低人數或者或《公司章程》所定人數的三分之二(2/3)時；
- (二) 公司未彌補的虧損達實收股本總額的三分之一(1/3)時；
- (三) 單獨或者或合計持有公司百分之十(10%)以上股份的股東以書面形式要求召開臨時股東會時；
- (四) 董事會認為必要或監事會董事會審計委員會提議召開時；
- (五) 兩(2)名以上獨立非執行董事提議召開時；
- (六) 法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地上市規則或《公司章程》規定的其他情形。

前述第(三)項持股股數按股東提出書面要求當日或前一交易日(如提出書面要求當日為非交易日)收盤時的持股數量計算。

### 第三章—股東大會會議的召集

**第七第十條** 股東大會會議由董事會召集股東會會議由董事會召集。在符合本章本節規定的情況下，監事會或者連續九十(90)日以上單獨或者合計持有公司百分之十(10%)以上股份，股東可以自行召集股東大會股東會。

兩(2)名以上獨立非執行董事有權向董事會提議召開臨時股東大會股東會。對獨立非執行董事要求召開臨時股東大會股東會的提議，董事會應當根據法律、行政法規和《公司章程》的規定，在收到提議後十(10)日內提出同意或不同意召開臨時股東大會股東會的書面反饋意見。

董事會同意召開臨時股東大會股東會的，應在作出董事會決議後五(5)日內發出召開股東大會股東會的通知；董事會不同意召開臨時股東大會股東會的，應當說明理由並公告。

**第八條** 監事會有權向董事會提議召開臨時股東大會，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**第十一條** 股東會會議由董事會召集的，由董事長擔任會議主席並主持會議。董事長因故不能出席會議或者不履行職務的，應當由副董事長擔任會議主席並主持會議；未設副董事長、副董事長因故不能出席會議或者不履行職務的，由過半數的董事共同推舉一名董事主持。未指定會議主席的，出席會議的股東可以選舉一(1)人擔任主席；如果因任何原因，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東(包括股東代理人)擔任會議主席。

審計委員會自行召集的股東會，由審計委員會主席主持。審計委員會主席不能履行職務或不履行職務時，由過半數審計委員會成員共同推舉的一(1)名審計委員會成員主持。

股東自行召集的股東會，由召集人或者其推薦代表主持。

召開股東會時，會議主席違反本規則使股東會無法繼續進行的，經現場出席股東會有過半數表決權的股東同意，股東會可推舉一(1)人擔任會議主席，繼續開會。如果因任何理由，股東無法選舉會議主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東(包括股東代理人)擔任會議主席。

**第十二條** 除相關法律法規和公司股票上市的證券交易所的上市規則及《公司章程》的規定，在收到提案後十(10)日內提出同意或不同意召開臨時股東大會的書面反饋意見。

董事會同意召開臨時股東大會的，應在作出董事會決議後的五(5)日內發出召開股東大會的通知，通知中對原提議的變更，應徵得監事會的同意。

董事會不同意召開臨時股東大會，或者在收到提案後十(10)日內未作出反饋的，視為董事會不能履行或者不履行召集股東大會會議職責，監事會可以自行召集和主持。

**第九條** 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大會或者類別股東會議，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《公司章程》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大會或者類別股東會議的書面反饋意見。

董事會同意召開臨時股東大會或者類別股東會議的，應在作出董事會決議後的五(5)日內發出召開股東大會或者類別股東會議的通知，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大會或者類別股東會議提議的，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大會或者類別股東會議，並應當以書面形式向監事會提出請求。

監事會同意召開臨時股東大會或者類別股東會議的，應在收到請求五(5)日內發出召開股東大會的通知，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股東大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大會，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。

在股東大會決議公告前，召集股東持股比例不得低於百分之十(10%)。

**第十條** 監事會或者股東依本章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，董事會應當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。另有規定外，公司召開年度股東會應當於會議召開前至少足二十。

### 第三章—股東大會的提案與通知

**第十一條**—股東大會的提案內容應當屬於股東大會職權範圍，有明確議題和具體決議事項，並且符合法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地上市規則和《公司章程》的有關規定。

**第十二條**—公司召開股東大會，董事會、監事會以及單獨或者合併持有公司百分之三(3%)以上股份的股東，有權向股東大會提出提案。

單獨或者合計持有公司百分之三(3%)以上股份的股東，可以在股東大會召開十(10)日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當在收到提案後兩(2)日內發出股東大會補充通知，告知臨時提案的內容，並將提案中屬於股東大會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程提交股東大會審議。

除前款規定的情形外，召集人在發出股東大會通知後，不得修改股東大會通知中已列明的提案或增加新的提案。

股東大會通知中未列明或不符合本規則第十一條規定的提案，股東大會不得進行表決並作出決議。

**第十三條**—股東大會選舉董事、監事(職工代表監事除外)的提名方式和程序為：

(一) 持有或合併持有公司發行在外有表決權股份總數的百分之三(3%)以上股份的股東可以書面提案方式向股東大會提出董事候選人及非職工代表擔任的監事候選人，但提名的人數必須符合《公司章程》的規定，並且不得多於擬選人數。股東向公司提出的上述提案應當在股東大會召開日前至少七(7)日送達公司。

- (二) 董事、監事可以在《公司章程》規定的人數範圍內，按照擬選任的人數，提出董事候選人和監事候選人的建議名單，並分別提交董事會和監事會審查。董事會、監事會經審查並通過決議確定董事、監事候選人後，應以書面提案的方式向股東大會提出。
- (三) 有關提名董事、非職工代表的監事候選人的意圖以及被提名人表明願意接受提名的書面通知，以及被提名人情況的有關書面材料，應在股東大會舉行日期不少於七(7)日前發給公司(該七(7)日通知期的開始日應當在不早於指定進行該項選舉的開會通知發出第二天及其結束日不遲於股東大會召開七(7)日前)。董事會、監事會應當向股東提供董事、監事候選人的簡歷和基本情況。
- (四) 提名董事、監事候選人而向公司發出通知的期間以及被提名人表明願意接受提名而提交前述通知及文件的期間(該期間於股東大會會議通知發出之日的次日開始計算)應不少於七(7)日。
- (五) 股東大會對每一個董事、監事候選人逐個進行表決。

**第十四條** 股東大會擬討論董事、監事選舉事項的，股東大會通知中應按照法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地上市規則及《公司章程》的規定充分披露董事、監事候選人的詳細資料。每位董事、監事候選人應當以單項提案提出。

**第十五條** 公司召開年度股東大會，應當於會議召開前至少足二十(20)個日向在冊股東發出書面會議日以公告方式(包括通過香港聯合交易所有限公司網站及公司網站發佈)通知，將會議擬審議的事項以及開會的日期和地點告知所有在冊各股東；臨時股東大會股東會應當於會議召開前至少足十五(15)日或十(10)個工作日(以時間較長者為準)通知所有在冊日前以公告方式(包括通過香港聯合交易所有限公司網站及公司網站發佈)通知各股東。

計算發出通知的期時間期限時，不包括會議召開當日，也不包括通知發出當日。

第十六條 股東大會的通知應當符合下列要求：

股東會的地點為公司住所地會議室或股東會會議通知中指定的其他地點。股東會將設置會場，以現場會議形式召開，還可以同時採用電子通信方式召開。公司可以提供網絡投票的方式為股東提供便利。股東通過上述方式參加股東會的，視為出席。

第十三條 股東會的通知包括以下內容：

(一) 以書面形式作出；

(二) 指定會議的時間、地點和會議期限；

(三) 說明二) 提交會議將討論審議的事項；

(四) 向股東提供為使股東對將討論的事項作出明智決定所需要的資料及解釋；此原則包括(但不限於)在公司提出合併、購回股份、股本重組或者其他改組時，應當提供擬議中的交易的具體條件和合同(如有)，並對其起因和後果作出認真的解釋提案；

- (五) 如任何董事、監事、總經理和其他高級管理人員與將討論的事項有重要利害關係，應當披露其利害關係的性質和程度；如果將討論的事項對該董事、監事、總經理和其他高級管理人員作為股東的影響有別於對其他同類別股東的影響，則應當說明其區別；
- (六) 載有任何擬在會議上提議通過的特別決議的全文；
- (七) 以明顯的文字說明，有權出席和表決的股東有權委任一位或者一位以上的股東代理人代為出席和表決，而該股東代理人不必為股東；
- (八) 載明會議投票代理委託書的送達時間和地點；
- (九) 有權出席股東大會股東的股權登記日；
- (十) 會務常設聯繫人姓名與電話號碼；
- (十一) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地上市規則的其他要求。

股權登記日與會議日期之間的問題應遵守公司證券上市地相關監管機構的規定。股權登記日一旦確認，不得變更。

擬討論的事項需要獨立非執行董事發表意見的，發佈股東大會通知或補充通知時將根據適用規則的要求同時披露獨立非執行董事的意見及理由。

**第十七第十四條** 除本規則另有規定外，股東大會通知應當向股東（不論在股東大會上是否有表決權）以專人送出或者以郵資已付的郵件送出，收件人地址以股東名冊登記的地址為準。對內資股股東，股東大會通知也可以用公告方式進行。

前款所稱公告應當根據所適用法律、法規及股票上市地上市規則在國務院證券監督管理機構指定的一家或者多家報刊上刊登，一經公告，視為所有內資股股東已收到有關股東會議的通知。

**第十八條** 向H股股東發出的股東大會通知，可通過香港聯合交易所有限公司指定的網站及公司網站發佈，一經公告，視為所有H股股東已收到有關股東會議的通知。

**第十九條** 因意外遺漏未向某有權得到通知的人送出會議通知或者該等人沒有收到會議通知，會議及會議作出的決議並不因此無效。

**第二十條** 發出股東大會通知後，無正當理由，股東大會不得延期或取消，股東大會通知中列明的議案不應取消。因特殊情況需要延期召開或取消的，召集人應當在原定召開日前至少二(2)個工作日通知各股東並說明理由。

#### 第四章 股東大會的召開

**第二十一條** 本公司召開股東大會的地點為：公司住所地會議室或股東大會會議通知指定的其他具體地點。

股東大會將設置會場，以現場會議形式召開。公司可以提供網絡或相關證券監管機構認可或要求的其他方式為股東參加股東大會提供便利。股東通過上述方式參加股東大會的，視為出席。

**第二十二條** 公司董事會和其他召集人應當採取必要措施，保證股東大會的正常秩序。對於干擾股東大會、尋釁滋事和侵犯股東合法權益的行為，將採取措施加以制止並及時報告有關部門查處。

~~第二十三條~~ 股權登記日登記在冊的所有股東，均有權出席股東大會並依照有關法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地上市規則及《公司章程》規定行使表決權。

任何有權出席股東會會議並有權表決表決權的股東可以親自出席股東大會股東會，也可以委託代理人代為出席和表決。股東有權委任一人或者或數人（該人可以不是股東）作為其股東代理人，代為出席和表決。該股東代理人依照該股東的委託，可以行使下列權利：

- (一) 該股東在股東大會股東會上的發言權；
- (二) 自行或者與他人共同要求以投票方式表決；
- (三) 除本規則或《公司章程》另有規定外，以舉手或者投票方式行使表決權，但是委任的股東代理人超過一(1)人時，該等股東代理人只能以投票方式行使表決權。

~~第二十四第十五條~~ 股東應當以書面形式委託代理人，由委託人簽署或者由其以書面形式委託的代理人簽署；委託人為法人的，應當加蓋法人印章或者由其董事或者正式委任的代理人簽署。

~~第二十五第十六條~~ 表決代理委託書至少應當在該委託書委託表決的有關會議召開前二十四(24)小時，或者在指定表決時間前二十四(24)小時，備置於公司住所或者召集會議的通知中指定的其他地方。委託書由委託人授權他人簽署的，授權簽署的授權書或者其他授權文件應當經過公證。經公證的授權書或者其他授權文件，應當和表決代理委託書同時備置於公司住所或者召集會議的通知中指定的其他地方。

~~委託人為法人的，其法定代表人或者董事會、其他決策機構決議授權的人作為代表出席公司的股東會議。~~

如該股東為依照香港法律不時生效的有關條例所定義的認可結算所（或其代理人），該股東可以授權其認為合適的一(1)名個或一(1)名以上人士在任何股東大會股東

會或本公司任何類別股東債權人會議上擔任其代表；但是，如果一(1)名以上的人士獲得授權，則授權書應載明每名該等人士經此授權所涉及的股份數目和種類。經此授權的人士可以代表認可結算所(或其代理人)行使權利→(包括但不限於發言及投票的權利)，如同該人士是公司的個人股東。

**第二十六條**—任何由公司董事會發給股東用於任命股東代理人的委託書的格式，應當讓股東自由選擇指示股東代理人投贊成票、反對票或者棄權票，並就會議每項議題所要作出表決的事項分別作出提示。委託書應當註明如果股東不作具體指示，股東代理人是否可以按自己的意思表決。

除上述規定外，前述委託書還應載明以下事項：股東代理人所代表的股份數額、股東代理人的姓名；股東代理人是否具有表決權；股東代理人對可能納入股東大會議程的臨時提案是否有表決權；如果有表決權應行使何種表決權的具體指示；簽發日期和有效期限。如果數人為股東代理人的，委託書應註明每名股東代理人所代表的股份數目。

代理人代表股東出席股東大會，應當出示本人身份證明及由委託人簽署或委託人法定代表簽署的委託書，委託書應規定簽發日期。法人股東如果委派其法定代表出席會議，該法人代表應當出示本人身份證明和委派該法人代表的法人的董事會或者其他權力機構的決議經過公證證實的副本或公司許可的其他經核證證實的副本。

**第二十七條**—表決前委託人已經去世、喪失行為能力、撤回委任、撤回簽署委任的授權或者有關股份已被轉讓的，只要公司在有關會議開始前沒有收到該等事項的書面通知，由股東代理人依委託書所作出的表決仍然有效。

**第二十八條第十七條** 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《公司章程》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審計委員會提議召開臨時股東會，並應當以書面形式向審計委員會提出請求。

審計委員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。

審計委員會未在規定期限內發出臨時股東會通知的，視為審計委員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%)。

第十八條 審計委員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，董事會應當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。

#### 第四章 股東會的提案和通知

第十九條 股東會的提案內容應當屬於股東會職權範圍，有明確議題和具體決議事項，並且符合法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地上市規則或《公司章程》要求公司董事、監事、總經理和其他高級管理人員列席會議的，董事、監事、總經理和其他高級管理人員應當列席會議。在股東大會上，除涉及公司商業秘密而不能公開外，出席或列席會議的董事、監事、總經理和其他高級管理人員，應當對股東的質詢作出答覆或說明。

**第二十九條**—股東大會會議由董事會召集的，由董事長擔任會議主席並主持會議；董事長因故不能出席會議的，應由副董事長擔任會議主席並主持會議；未設副董事長、副董事長不能履行職務或者不履行職務時，董事會可以指定一名公司董事代其召集會議並且擔任會議主席；未指定會議主席的，出席會議的股東可以選舉—

(1)—人擔任主席；如果因任何理由，股東無法選舉主席，應當由出席會議的持有最多有表決權股份的股東（包括股東代理人）擔任大會主席並主持會議。

監事會自行召集的股東大會，由監事會主席主持。監事會主席不能履行職務或不履行職務時，由過半數監事共同推舉的—(1)名監事主持。

股東自行召集的股東大會，由召集人推舉代表主持。

召開股東大會時，會議主席違反議事規則使股東大會無法繼續進行的，經現場出席股東大會過半數表決權的股東同意，股東大會可推舉—(1)人擔任會議主席，繼續開會。如果因任何理由，股東無法選舉會議主席，應當由出席會議的持有最多表決權股份的股東（包括股東代理人）擔任會議主席。

**第三十條**—在年度股東大會上，董事會、監事會應當就其過去一年的工作向股東大會作出報告。

**第三十一條** 會議主席應當在表決前宣佈現場出席會議的股東和代理人人數及所持有表決權的股份總數，現場出席會議的股東和代理人人數及所持有表決權的股份總數以會議登記為準。

**第三十二條** 股東大會應有會議記錄，由董事會秘書負責。會議記錄記載以下內容：

- (一) 會議時間、地點、議程和召集人姓名或名稱；
- (二) 會議主席以及出席或列席會議的董事、監事、總經理和其他高級管理人員姓名；
- (三) 出席會議的股東和代理人人數、所持有表決權的股份總數及佔公司股份總數的比例；
- (四) 對每一提案的審議經過、發言要點和表決結果；
- (五) 股東的質詢意見或建議以及相應的答覆或說明；
- (六) 計票人、監票人姓名；
- (七) 和《公司章程》的有關規定應當載入會議記錄的其他內容。

**第三十三條** 召集人應當保證會議記錄內容真實、準確和完整。出席會議的董事、監事、董事會秘書、召集人或其代表、會議主席應當在會議記錄上簽名。會議記錄應當與現場出席股東的簽名冊及代理出席的委託書、網絡及其他方式表決情況的有效資料一並在公司住所保存，保存期限為不少於十(10)年。

**第三十四條** 召集人應當保證股東大會連續舉行，直至形成最終決議。因不可抗力等特殊原因導致股東大會中止或不能作出決議的，應採取必要措施盡快恢復召開股東大會或直接終止本次股東大會，並及時按照法律、行政法規、部門規章、規範性文件或公司股票上市地上市規則進行公告及報告。

第三十五條 股東大會決議應當及時公告，公告中應列明出席會議的股東和代理人人數、所持有表決權的股份總數及佔公司有表決權股份總數的比例、就個別提案按照公司股票上市地證券監督管理機構要求須放棄投同意票的股份總數和／或須放棄表決權的股份總數（如有）以及應當放棄表決權的股東是否放棄表決權、表決方式、每項提案的表決結果以及監票人身份。

第五章股東大會第二十條 公司召開股東會，董事會、審計委員會以及單獨或者合計持有公司百分之一(1%)以上股份的股東，有權向股東會提出提案。

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，並將提案中於股東會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程股東會審議；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，或不屬於股東會職權範圍的除外。

除前款規定的情形外，召集人在發出股東會通知後，不得修改股東會通知中已列明的提案或增加新的提案。

股東會通知中未列明或不符合《公司章程》前款規定的提案，股東會不得進行表決並作出決議。

第二十一條 因意外遺漏未向某有權得到通知的人送出會議通知或者該等人沒有收到會議通知，會議及會議作出的決議並不因此無效。

第二十二條 發出股東會通知後，無正當理由，股東會不應延期或取消，股東會通知中列明的提案不應取消。因特殊情況需要延期召開或取消股東會，或取消已發出股東會通知中列明提案的，召集人應當在原定召開日前至少二(2)個工作日公告並說明理由。

## 第五章 股東會的表決和決議

第三十六第二十三條 股東大會股東會決議分為普通決議和特別決議。

股東大會股東會作出普通決議，應當由出席股東大會股東會的股東（包括股東代理人）所持表決權過半數(1/2)通過。

股東大會作出特別決議，應當由出席股東大會的股東（包括股東大會作出特別決議，應當由出席股東會的股東（包括股東代理人）所持表決權的三分之二(2/3)以上通過。

第三十七條 下列事項由股東大會以普通決議通過：

第二十四條 下列事項由股東會以普通決議通過：

- (一) 董事會和監事會的工作報告董事會的工作報告；
- (二) 董事會擬訂的利潤分配方案和彌補虧損方案董事會制訂的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (三) 董事會和監事會成員的任免（職工代表監事除外）及其報酬和支付方法；
- (四) 公司年度財務預、決算報告，資產負債表、利潤表及其他財務報表；
- (五) (三) 董事會成員的任免及其報酬和支付方法；
- (四) 公司年度報告；
- (六) 決定聘請或更換為公司審計的會計師事務所；
- (六) 發行公司債券；

- (七) 除法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地上市規則或《公司章程》規定應當以特別決議通過以外的其他事項。

**第三十八條** 下列事項由股東大會以特別決議通過：

**第二十五條** 下列事項由股東會以特別決議通過：

- (一) 公司增加或者減少註冊資本和發行任何種類股票、認股證和其他類似證券公司增加或者減少註冊資本；
- (二) 發行公司債券及上市方案；
- (三) 公司的分立、分拆、合併、解散和清算或者變更公司形式解散和清算、上市方案或者變更公司形式；
- (四) 公司在一年內購買、出售重大資產或擔保金額超過公司最近一期經審計總資產30%的事項；
- (五) 《公司章程》的修改；
- (六) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地上市規則或《公司章程》規定的，以及股東大會以普通決議認定會對公司產生重大影響的以及股東會以普通決議認定會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。

**第三十九條第二十六條** 股東（包括股東代理人）以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權，每一股份享有一票表決權。但是公司持有的本公司股份沒有表決權，且該部分股份不計入出席股東大會有表決權的股份總數但公司持有的本公司股份沒有表決權，且該部分股份不計入出席股東會有表決權的股份總數。

在遵守適用的法律、行政法規、部門規章、規範性文件或公司股票上市地上市規則要求的前提下，董事會、獨立非執行董事和符合相關規定條件的股東可以公開徵集股東投票權。徵集股東投票權應當向被徵集人充分披露具體投票意向等信息。禁止以有償或者變相有償的方式徵集股東投票權。公司不得對徵集投票權提出最低持股比例限制。

第四十條—股東大會審議有關關聯交易事項時，關聯股東不應參與投票表決，其所代表的有表決權的股份數不計入有效表決總數，股東大會決議公告應當充分披露非關聯股東的表決情況。如果適用的法律、行政法規、部門規章、規範性文件或公司股票上市地上市規則另有規定的，從其規定。

第四十一條—根據適用的法律、行政法規、部門規章、規範性文件及公司股票上市地上市規則，若任何股東就任何個別的決議案須放棄表決或被限制只可投同意票或只可投反對票時若股東就任何個別的決議案須放棄表決或被限制只可投同意票或只可投反對票時，任何違反有關規定或限制的由股東（或其代理人）所作的表決均不計入表決結果所作的表決均不計算入表決結果。

第四十二條—除會議主席以誠實信用的原則做出決定，第二十七條 股東會審議有關關聯交易事項，關聯股東不應參與投票表決，其所代表的有表決權的股份數不應計入有效表決總數，股東會決議應當充分披露非關聯股東的表決情況。如果適用的法律、行政法規、部門規章、規範性文件或公司股票上市地上市規則另有規定的，從其規定。

第二十八條 除會議主席以誠信的原則作出決定、容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行股東會上，股東所做的任何表決必須以投票方式進行。

第四十三條—如果要求以投票方式表決的事項是選舉主席或者中止會議，則應當立即進行投票表決；其他要求以投票方式表決的事項，由主席決定何時舉行投票，會議可以繼續進行，討論其他事項，投票結果仍被視為在該會議上所通過的決議。

**第四十四條** 股東大會將對所有提案進行逐項表決，對同一事項有不同提案的，將按提案提出的時間順序進行表決。除因不可抗力等特殊原因導致股東大會中止或不能作出決議外，股東大會將不會對提案進行擱置或不予表決。

**第四十五條** 股東大會審議提案時，不得對提案進行修改，否則，有關變更應當被視為一個新的提案，不能在本次股東大會上進行表決。同一表決權只能選擇現場、網絡或其他表決方式中的一種。同一表決權出現重複表決的以第一次投票結果為準。

**第四十六條** 股東大會對提案進行表決前，應當推舉兩(2)名股東代表參加計票和監票，並當場公佈表決結果。審議事項與股東有關聯關係的，相關股東及代理人不得參加計票、監票。股東大會對提案進行表決時，應當由股東代表與監事代表共同負責計票、監票。

**第四十七條** 出席股東大會的股東 **第二十九條** 出席股東會的股東，應當對提交表決的提案發表以下意見之一：同意、反對或棄權。證券登記結算機構作為內地與香港股票市場交易互聯互通機制股票的名義持有人，按照實際持有人意思表示進行申報的除外。

未填、錯填、字跡無法辨認的表決票、未投的表決票均視為投票人放棄表決權利，其所持股份數的表決結果應計為「棄權」。

**第四十八條第三十條** 在投票表決時，有兩票或者兩票以上的表決權的股東（包括股東代理人），不必把所有表決權全部投贊成票或者反對票或者棄權票。

**第四十九條第三十一條** 當反對和贊成票相等時，會議主席有權多投一票。

~~第五十條~~ 會議主席根據表決結果決定股東大會的決議是否通過~~第三十二條~~ 會議主席根據表決結果決定股東會的議案是否通過，其決定為終局決定，並應當在會上宣佈和載入會議記錄。

~~第三十三條~~ 會議主席如果對提交表決的決議結果有任何懷疑，可以對所投票數組織點票~~；~~。如果會議主席未進行點票，出席會議的股東或者股東代理人對會議主席宣佈結果有異議的，有權在宣佈表決結果後立即要求點票，會議主席應當立即組織點票。

~~第五十一條~~ 股東大會如果進行點票，點票結果應當記入會議記錄。

~~第五十二條~~ 股東可以在公司辦公時間免費查閱會議記錄複印件。任何股東向公司索取有關會議記錄的複印件，公司應當在收到合理費用後七(7)日內把複印件送出。

~~第五十三條~~ 股東大會通過有關董事、監事選舉提案的，應同時決定新任董事、監事就任時間。

~~第五十四條~~ 股東大會通過有關派現、送股或資本公積轉增股本提案的，公司將在股東大會結束後兩(2)個月內實施具體方案。

~~第五十五條~~ 股東大會決議內容違反法律、行政法規的，股東有權請求人民法院認定該等股東大會決議無效。股東大會的會議召集程序、表決方式違反法律、行政法規或《公司章程》，或者決議內容違反《公司章程》的，股東有權自決議作出之日起六十(60)日內請求人民法院撤銷該等股東大會決議。

## 第六章—類別股東表決的特別程序

**第五十六條**—持有不同種類股份的股東，為類別股東。類別股東依據法律、行政法規和《公司章程》的規定，享有權利和承擔義務。

除其他類別股份的股東外，內資股的股東和境外上市外資股的股東視為不同類別股東。

如公司的股本包括無投票權的股份，則該等股份的名稱須加上「無投票權」字樣。

如股本包括附有不同投票權的股份，則每一類別股份（附有最優惠投票權的股份除外）的名稱，均須加上「受限制投票權」或「受局限投票權」的字樣。

**第五十七條**—公司擬變更或者廢除類別股東的權利，應當經股東大會以特別決議通過和經受影響的類別股東在按第五十九條至第六十三條分別召集的股東大會上通過，方可進行。該等股東大會召開所需的法定人數，必須是該類別的已發行股份至少三分之一(1/3)的持有人。

由於境內外法律、行政法規和公司股票上市地上市規則的變化以及境內外監管機構依法做出的決定導致類別股東權利的變更或者廢除的，不需要股東大會或類別股東會議的批准。

公司內資股股東將其持有的全部或部分股份轉讓給境外投資人，並在境外上市交易，或者全部或部分內資股（或其他非上市股份）轉換為境外上市外資股並在境外證券交易所上市交易的行為，不應被視為公司擬變更或者廢除類別股東的權利，不需要股東大會或類別股東會議的批准。

**第五十八條**—下列情形應當視為變更或者廢除某類別股東的權利：

(一) 增加或者減少該類別股份的數目，或者增加或減少與該類別股份享有同等或者更多的表決權、分配權、其他特權的類別股份的數目；

- ~~(二) 將該類別股份的全部或者部分換作其他類別，或者將另一類別的股份的全部或者部分換作該類別股份或者授予該等轉換權；~~
- ~~(三) 取消或者減少該類別股份所具有的、取得已產生的股利或者累積股利的權利；~~
- ~~(四) 減少或者取消該類別股份所具有的優先取得股利或者在公司清算中優先取得財產分配的權利；~~
- ~~(五) 增加、取消或者減少該類別股份所具有的轉換股份權、選擇權、表決權、轉讓權、優先配售權、取得公司證券的權利；~~
- ~~(六) 取消或者減少該類別股份所具有的，以特定貨幣收取公司應付款項的權利；~~
- ~~(七) 設立與該類別股份享有同等或者更多表決權、分配權或者其他特權的新類別；~~
- ~~(八) 對該類別股份的轉讓或所有權加以限制或者增加該等限制；~~
- ~~(九) 發行該類別或者另一類別的股份認購權或者轉換股份的權利；~~
- ~~(十) 增加其他類別股份的權利和特權；~~
- ~~(十一) 公司改組方案會構成不同類別股東在改組中不按比例地承擔責任；~~
- ~~(十二) 修改或者廢除本章所規定的條款。~~

**第五十九條** 受影響的類別股東，無論原來在股東大會上是否有表決權，在涉及第五十八條(二)至(八)、(十一)至(十二)項的事項時，在類別股東會上具有表決權，但有利害關係的股東在類別股東會上沒有表決權。

前款所述有利害關係股東的含義如下：

- (一) 在公司按《公司章程》第二十八條的規定向全體股東按照相同比例發出購回要約或者在證券交易所通過公開交易方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指《公司章程》第十八章所定義的控股股東；
- (二) 在公司按照《公司章程》第二十八條的規定在證券交易所外以協議方式購回自己股份的情況下，「有利害關係的股東」是指與該協議有關的股東；
- (三) 在公司改組方案中，「有利害關係股東」是指以低於本類別其他股東的比例承擔責任的股東或者與該類別中的其他股東擁有不同利益的股東。

**第六十條** 類別股東會的決議，應當經根據第五十九條由出席類別股東會議的有表決權的三分之二(2/3)以上的股權表決通過，方可作出。

**第六十一條** 公司召開類別股東會議，發出書面通知的期限應當與該次類別股東會議一併召開的非類別股東大會的書面通知期限相同，並適用《公司章程》第七十二條的規定。

如公司股票上市地上市規則有特別規定的，從其規定。

**第六十二條** 類別股東會議的通知只須送給有權在該會議上表決的股東。

類別股東會議應當以與股東大會盡可能相同的程序舉行，《公司章程》中有關股東大會舉行程序的條款適用於類別股東會議。

~~第六十三條~~ 下列情形不適用類別股東表決的特別程序：

- ~~(一)~~ 經股東大會以特別決議批准，公司每間隔十二(12)個月單獨或者同時發行內資股、境外上市外資股，並且擬發行的內資股、境外上市外資股的數量各自不超過該類已發行在外股份的百分之二十(20%)的；
- ~~(二)~~ 公司設立時發行內資股、境外上市外資股的計劃，自中國證券監督管理委員會批准之日起十五(15)個月內完成的；
- ~~(三)~~ 經證券監管機構批准，公司內資股股東將其持有的股份轉讓給境外投資人，並在境外證券交易所上市交易的，或者全部或部分內資股轉換為境外上市股份並在境外證券交易所上市交易的行為。

## 第七章

### 第六章 附則

~~第六十四條~~ 第三十四條 股東會應就所議事項的決定作成會議記錄，會議主席、出席會議的董事應當在會議記錄上簽名。會議記錄應當與出席股東的簽名冊及代理出席的委託書一併保存。

第三十五條 除非有特別說明，本規則所使用的術語與《公司章程》該等術語的含義相同。

第六十五條 第三十六條 本規則所稱「以上」、「不少於」、「內」，含本數；「不足」、「過」、「低於」不含本數。

第六十六條 第三十七條 本規則中所稱「關聯交易」，是指《香港上市規則》《上市規則》對「關連交易」所規定的定義。

~~第六十七條~~ 本規則由董事會制訂，經股東大會決議通過，於公司發行的境外上市外資股(H股)在香港聯合交易所有限公司掛牌上市之日起生效。

~~第六十八條~~ 本規則由股東大會授權董事會負責解釋。

~~第六十九條~~ 第三十八條 本規則由股東會授權董事會負責解釋。

第三十九條 本規則未盡事宜，按照有關法律、行政法規、部門規章、規範性文件公司股票上市地上市規則及規範性文件、《上市規則》及《公司章程》的規定執行。本規則如與相關法律法規、《香港上市規則》《上市規則》等上市地相關監管規則或《公司章程》的規定相衝突的，按照法律法規、《香港上市規則》《上市規則》等上市地相關監管規則和《公司章程》執行。

第四十條 本規則自股東會批准之日起生效。《北京京城佳業物業股份有限公司股東大會議事規則（H股發行後適用）（草案）》（京佳董秘發[2021]68號）同時廢止。

北京城建置業有限公司  
政府徵收所涉及的北京城建興發加油站  
搬遷損失諮詢報告  
中天華諮報字[2026]第2074號

北京城建置業有限公司：

北京中天華資產評估有限責任公司接受 貴公司的委託，遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀和公正的原則，根據委託履行必要的諮詢程序，採用收益法，對政府徵收所涉及的北京城建興發加油站搬遷損失在2025年6月3日的市場價值進行了評估。

現將諮詢情況報告如下：

#### 一、委託人、產權持有單位和諮詢委託合同約定的其他諮詢報告使用人概況

本項目委託人為北京城建置業有限公司，產權持有單位為北京城建興發加油站有限公司。諮詢報告使用人包括委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和國家法律、法規規定的諮詢報告使用人。除上述之外，任何得到報告的第三方都不應被視為資產評估報告使用人，資產評估機構和資產評估師也不對該等第三方因誤用資產評估報告而產生的損失承擔任何責任。

##### （一）委託人簡介：

1. 名稱：北京城建置業有限公司（以下簡稱：城建置業公司）
2. 統一社會信用代碼：91110108726360566B
3. 類型：有限責任公司（法人獨資）
4. 住所：北京市海淀區北太平莊路18號
5. 法定代表人：徐艷

6. 註冊資本：10000萬元人民幣
7. 經營範圍：商品住房銷售服務；物業管理；機動車公共停車場服務；營銷策劃；提供工程預、決算及諮詢服務；商務信息諮詢；資產管理；會議服務；展覽展示服務；酒店管理；設備租賃；銷售日用百貨及建材、裝飾材料；餐飲管理；綠化管理（不含其他城市園林綠化管理）；修理通用儀器儀表；出租辦公用房；房地產經紀；出租商業用房。（市場主體依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事國家和本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動）

**（二）產權持有單位簡介：**

1. 名稱：北京城建興發加油站有限公司（以下簡稱：城建興發加油站）
2. 統一社會信用代碼：91110108101149226B
3. 類型：有限責任公司（法人獨資）
4. 住所：北京市海淀區西三旗城建五公司倉庫
5. 法定代表人：吳小剛
6. 註冊資本：50萬元人民幣
7. 經營範圍：許可項目：成品油零售；煙草製品零售；食品銷售；發電業務、輸電業務、供（配）電業務；酒類經營。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準）一般項目：新能源汽車換電設施銷售；電動汽車充電基礎設施運營；智能輸配電及控制設備銷售；新能源汽車整車銷售；光伏設備及元器件銷售；電動自行車銷售；電池銷售；潤滑油銷售；汽車裝飾用品銷售；汽車零配件零售；洗車服務；微型客車租賃經營服務；機械設備租賃；非居住房地產租賃；日用百貨銷售；食用農產品零售；日用雜品銷售；新鮮水果零售；禮品花卉銷售；辦公用品銷售；五金產品零售；化妝品零售；玩具、動漫及遊藝用品銷售；文具用品零售；第一類醫療器械銷

售；第二類醫療器械銷售；化工產品生產（不含許可類化工產品）；化肥銷售。（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）（不得從事國家和本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動）

8. 委託人和產權持有單位的關係委託人為產權持有單位的母公司。

## 二、諮詢目的

因政府徵收需要，擬拆除北京城建興發加油站，本次評估目的為對該經濟行為所涉及的北京城建興發加油站搬遷損失進行評估，為擬進行的經濟行為提供價值參考依據。

## 三、諮詢對象和諮詢範圍

- （一）根據諮詢目的，本次諮詢對象為北京城建興發加油站搬遷損失。
- （二）根據諮詢目的及上述諮詢對象，本次諮詢範圍為北京城建興發加油站搬遷所涉及的加油站經營資質，以及加油站建（構）築物、設備。具體如下：北京城建興發加油站位於北京市海淀區西三旗城建五倉庫，於2018年底改造完成。北京城建興發加油站有限公司2020年取得《成品油零售經營批准證書》（油零售證書第京海069號），發證機關為北京市海淀區商務局，有效期為2020年6月25日至2026年6月30日。

加油站總佔地面積1788.94平方米，其中住宅佔地面積0平方米，非宅佔地面積360.02平方米（其中加油站站房佔地面積184.9平方米，庫房佔地面積17.12平方米，洗車房佔地面積158平方米），單棚及露天佔地面積1428.92平方米（單棚面積178.5平方米，為螺栓球網架結構，其他構築物為圍牆、地坪、罐池、加油島等）。非宅建築面積360.02平方米（其中加油站站房建築面積184.9平方米，為磚混結構單層建築，於2018年改造完成，庫房建築面積17.12平方米，為磚混結構單層建築，洗車房建築面積158平方米。

加油站內設有4台雙層防滲油罐（其中2台為30立方米雙層防滲油罐、1台為30立方米隔艙罐、1台為40立方米雙層防滲油罐）、4台4槍稅控加油機，其他設備主要為加油站用設備、辦公設備等。

截至評估基準日北京城建興發加油站為出租狀態，承租人為中國石油天然氣股份有限公司北京銷售分公司，租期為2023年9月19日至2027年9月18日。

以上資產無賬面價值。

(三) 委託諮詢對象和諮詢範圍與經濟行為涉及的諮詢對象和諮詢範圍的一致，諮詢範圍內資產未經審計。

(四) 引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額(或者估值)本次諮詢未引用其他機構的有關報告。

(五) 重要的利用專業報告情況

無。

#### 四、價值類型

根據諮詢目的及具體評估對象，本次諮詢採用市場價值類型。市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，諮詢對象在諮詢基準日進行正常公平交易的價值估計數額。選擇市場價值類型是由於本次諮詢目的、諮詢對象等資產基本要素滿足市場價值定義的要求。

#### 五、諮詢基準日

根據《北京城建集團海淀區自有用地城中村改造項目(西三旗東路16號地塊)搬遷公告》確定諮詢基準日為2025年6月3日。本次評估工作中所採用的價格均為諮詢基準日的有效價格標準。

#### 六、諮詢依據

(一) 經濟行為依據

《諮詢委託合同》；

## (二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過)；
2. 《中華人民共和國公司法》(2023年12月29日第十四屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修訂)；
3. 《中華人民共和國城鄉規劃法》(2019年4月23日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十次會議修訂)；
4. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修訂)；
5. 《關於全國實施增值稅轉型改革若干問題的通知》(2008年12月19日財稅[2008]170號)；
6. 《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(2016年3月23日財稅[2016]36號)；
7. 《財政部、稅務總局、海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》(2019年3月20日財政部公告2019年第39號)；
8. 《國有土地上房屋徵收與補償條例》(中華人民共和國國務院令(第590號))；
9. 《國有土地上房屋徵收評估辦法》；
10. 其他與諮詢工作相關的法律、法規和規章制度等。

### (三) 權屬依據

1. 重要合同或憑證；
2. 其他與企業資產的取得、使用等有關的合同、法律文件及其他資料。

### (四) 取價依據

1. 2025年6月3日國債收益率；
2. 評估人員現場座談、勘察記錄；
3. 評估人員市場調查所了解、收集的資料；
4. 其他相關資料。

### (五) 其他參考依據

1. 北京城建興發加油站有限公司提供的資產清查申報明細表；
2. 其他相關資料。

## 七、諮詢方法

- (一) 諮詢方法的選擇評估方法包括成本法、市場法、收益法三種基本方法。具體需根據諮詢目的、諮詢對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析基本方法的適用性，恰當選擇一種或多種諮詢方法。

成本法就是在現實條件下重新購置或建造一個全新狀態的評估對象，所需的全部成本減去評估對象的實體性陳舊貶值、功能性陳舊貶值和經濟性陳舊貶值後的差額，以其作為諮詢對象現實價值的一種評估方法；

市場法是指將諮詢對象與可比交易案例進行比較，確定諮詢對象價值的評估方法；

收益法是指通過諮詢對象未來預期收益並折算成現值，借以確定諮詢對象價值的一種評估方法。其基本思路是通過將委估資產在未來的預期收益採用適宜的折現率折算成現時價值，得出諮詢結果。

本次諮詢範圍為搬遷所涉及加油站資產，包括加油站經營資質、房屋建築物、設備；城建興發加油站周邊缺少加油站整體出售案例，不具備採用市場法評估的條件；成本法難以合理反映加油站經營權的價值，不宜採用成本法；根據本次諮詢目的、諮詢對象、價值類型、資料收集情況等具體情況，本次採用收益法進行評估。

## (二) 收益法方法介紹

本次對千北京城建興發加油站搬遷損失採用收益法評估，收益法是預測評估對象未來收益(加油站出租收益)，利用報酬率或資本化率，將未來收益(出租收益)轉換為諮詢對象價值或價格的方法。

收益法計算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^{i-1}}$$

式中： V— 加油站搬遷損失；  
A— 預測期租金收益；  
r— 折現率；  
i— 租金計算年度；  
n— 未來可獲租金年期；

預測期租金收益= 北京城建興發加油站租金收入－出租成本費用

北京城建興發加油站對外租賃經營，目前為出租狀態。本次評估對於租期內租金按現行有效的租賃合同約定租金預計，對於租賃期外的租金採用市場客觀的租金。

加油站出租合同通常約定資產日常維護由承租方負擔，承租方將加油站資產交回出租方時需為完好資產；根據北京城建興發加油站現行有效租賃合同約定，出租方北京城建置業有限公司將加油站經營資質出租，只收取租金，房屋設備等由承租方負擔。本次評估假設北京城建興發加油站2027年9月19日至2045年6月3日延續現行有效租賃合同資產維護相關條款，由承租方負責維護加油站資產。經營管理費主要為證照費、年檢費等，由承租方自行負擔。

## 八、諮詢程序

北京中天華資產評估有限責任公司(以下簡稱「我公司」)資產評估專業人員對諮詢對象所涉及的資產進行了評估。主要諮詢程序實施如下：

### (一) 明確前期事項，接受評估委託

與委託人溝通，明確諮詢目的、諮詢對象和諮詢範圍、諮詢基準日等諮詢業務基本事項，就各方的權利、義務等達成協議，簽訂《諮詢委託合同》。

### (二) 編製評估計劃，展開現場調查

對諮詢對象進行現場調查，獲取評估業務需要的資料，了解諮詢對象現狀，關注諮詢對象法律權屬。

#### 1. 前期準備

針對本項目業務特點及資產分佈情況，我公司根據項目需要組建相應工作小組。

對產權持有單位相關人員進行資產評估申報工作培訓，以便產權持有單位的財務及資產管理人員理解並做好諮詢材料的填報工作，並對諮詢材料填報中遇到的問題進行解答，指導產權持有單位相關人員對諮詢範圍內資產進行初步自查及準備諮詢資料。

## 2. 資產核實

- (1) 指導產權持有單位相關人員進行填報及相關資料的準備與企業相關的財務及資產管理人員進行溝通，協助企業按照評估機構提供的申報表及其填寫要求、資料清單等進行填報，同時準備收集相關資料。
- (2) 初步核對產權持有單位提供的評估申報表

通過翻閱有關資料，了解涉及諮詢範圍內具體對象的詳細狀況後，仔細核對各申報表，初步檢查有無填項不全、錯填、項目不明確及鈎稽關係不合理等情況，同時反饋給企業進行補充、修改、完善。

- (3) 現場調查

結合本次諮詢對象和諮詢方法的特點，對主要資產財務、經營類資料進行核查，對主要資產進行現場調查，如詢問、訪談、核對、監盤、勘查等；對企業過往的財務狀況、經營狀況及未來發展戰略、發展規劃的具體實施情況等進行現場訪談。

## 3. 盡職調查

進行必要的盡職調查，主要內容如下：

- (1) 了解產權持有單位的歷史沿革、主要股東及持股比例、必要的產權和經營管理結構；了解諮詢對象以往的評估及交易情況。
- (2) 了解產權持有單位的資產、財務、生產經營管理狀況。
- (3) 了解產權持有單位歷史年度收入、成本等歷史經營狀況，了解其經營計劃、發展規劃。
- (4) 其他相關信息資料。

### (三) 收集整理諮詢評估資料

1. 評估人員根據諮詢項目的具體情況進行了諮詢資料收集，包括委託人或者其他相關當事人提供的涉及諮詢對象和諮詢範圍等資料，從政府部門、各類專業機構以及市場等渠道獲取的其他資料。並要求委託人或者其他相關當事人對其提供的資產評估明細表及其他重要資料進行確認。
2. 評估人員依法對諮詢活動中使用的資料進行核查驗證。
3. 對收集的諮詢評估資料進行了必要分析、歸納和整理，形成評定估算的依據。

### (四) 評定估算及出具評估報告

1. 評估人員針對各類資產的具體情況，根據選用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，評定、估算形成諮詢結論後，編製初步諮詢報告。
2. 遵循公司內部諮詢報告審核制度和程序對報告進行審核。在不影響對諮詢結論進行獨立判斷的前提下，與委託人就諮詢報告有關內容進行溝通，對溝通情況進行獨立分析，並決定是否對諮詢報告進行調整。最後出具正式諮詢報告。

### (五) 整理歸集評估檔案

編製資產評估檔案，遵循公司檔案管理制度及時歸檔。

## 九、諮詢假設

### (一) 一般假設

#### 1. 交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。

## 2. 公開市場假設

公開市場假設，是假定在市場上交易，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

## 3. 待續使用假設

假設一個經營主體的經營活動可以連續下去，在未來可預測的時間內該主體的經營活動不會中止或終止。

### (二) 特殊假設

1. 國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。
2. 假設公司的經營者是負責的，並且公司管理層有能力擔當其職務。
3. 除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律法規。
4. 本次評估的各項資產均以評估基準日產權持有單位的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據。
5. 本次評估假設委託人及產權持有單位提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。
6. 評估範圍僅以委託人及產權持有單位提供的評估資料及評估申報表為準，未考慮委託人及產權持有單位提供清單以外可能存在的或有資產。
7. 假設城建興發加油站未來經營模式與目前保持一致，仍為對外租賃經營。
8. 假設諮詢基準日後興發加油站的現金流入、流出為期初流入、流出。

9. 有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。
10. 本次諮詢假設依據民法典規定的合同期不超過二十年為經營期。
11. 納入諮詢範圍的北京城建興發加油站建(構)築物、設備為承租人中國石油天然氣股份有限公司北京銷售分公司購建，本次諮詢假設中國石油天然氣股份有限公司北京銷售分公司租期結束，其所購建資產由北京城建興發加油站有限公司無償取得。
12. 加油站出租合同通常約定資產日常維護由承租方負擔，承租方將加油站資產交回出租方時需為完好資產；根據北京城建興發加油站現行有效租賃合同約定，出租方北京城建置業有限公司將加油站經營資質出租，只收取租金，房屋設備等由承租方負擔。本次評估假設北京城建興發加油站2027年9月19日至2045年6月3日延續現行有效租賃合同資產維護相關條款，由承租方負責維護加油站資產。本次預測未考慮加油站資產更新維護費用。
13. 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

特別提請報告使用人注意，根據資產評估的要求，認定上述假設條件在評估基準日時成立，資產評估報告中的分析、判斷和結論受資產評估報告中假設和限定條件的限制，當上述條件發生變化時，評估結論一般會失效，資產評估機構及資產評估師將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

## 十、諮詢結論

在諮詢基準日2025年6月3日，北京城建置業有限公司委託評估的北京城建興發加油站不含稅搬遷損失價值為5,781.00萬元。

## 十一、特別事項說明

### (一) 重要的利用專家工作及相關報告情況

無。

(二) 權屬等主要資料不完整或者存在瑕疵的情形北京城建興發加油站建築物為站房、庫房，由承租人中國石油天然氣股份有限公司北京銷售分公司於2018年建設，截至諮詢基準日尚未辦理不動產權證。

### (三) 其他需要說明的事項

1. 本次諮詢範圍及採用的由產權持有單位提供的數據、報表及有關資料，委託人及其他相關當事人對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。諮詢報告中涉及的有關權屬證明文件及相關資料由產權持有單位提供，委託人及產權持有單位對其真實性、合法性、完整性承擔法律責任。
2. 在諮詢基準日以後的有效期內，如果資產數量及作價標準發生變化時，應按以下原則處理：
  - (1) 當資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產數額進行相應調整；
  - (2) 當資產價格標準發生變化且對資產評估結果產生明顯影響時，委託人應及時聘請有資格的資產評估機構重新確定評估價值；
  - (3) 對諮詢基準日後，資產數量、價格標準的變化，委託人在資產實際作價時應給予充分考慮，進行相應調整。
3. 1993年城建五公司取得了北京市城市規劃管理局頒發的編號為(93)市規建字2095號的建築工程規劃許可證，許可建設加油站。截至評估基準日該地塊上建設項目為北京城建興發加油站，與規劃許可建設項目一致。

4. 截至諮詢基準日，北京城建興發加油站站房、庫房尚未辦理產權證，因此不涉及繳納房產稅。
5. 諮詢基準日後北京城建興發加油站「成品油零售經營批准證書」已續期至2027年9月18日。
6. 本次諮詢結果為不含增值稅價值。
7. 本次諮詢未考慮所得稅影響。

提請諮詢報告使用者對特別事項予以關注。

## 十二、諮詢報告使用限制說明

1. 本報告結論僅限本諮詢評估報告載明的諮詢目的和用途下有效。同時，本次諮詢結論是反映諮詢對象在本次諮詢目的下，根據公開市場的原則確定的現行公允市價，沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的價格等對資產價格的影響，也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。當前述條件以及評估中遵循的持續經營原則等其他情況發生變化時，諮詢結論一般會失效。評估機構及其評估專業人員不承擔由於這些條件的變化而導致諮詢結果失效的相關法律責任。
2. 本報告結論成立的前提條件是本次經濟行為符合國家法律、法規的有關規定，並得到有關部門的批准。本諮詢報告經資產評估師簽字、評估機構蓋章後方可正式使用。
3. 委託人或者其他諮詢報告使用人未按照法律、行政法規規定和諮詢報告載明的使用範圍使用諮詢報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。
4. 除委託人、諮詢委託合同中約定的其他諮詢報告使用人和法律、行政法規規定的諮詢報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為諮詢報告的使用人。

5. 諮詢報告使用人應當正確理解諮詢結論。諮詢結論不等同於諮詢對象可實現價格，諮詢結論不應當被認為是對諮詢對象可實現價格的保證。
6. 本諮詢報告結論使用有效期為一年，自諮詢基準日2025年6月3日起計算，至2026年6月2日止。超過一年，需重新進行資產評估。

### 十三、諮詢報告日

本諮詢報告結論正式提出日期為2026年01月10日。

以下為諮詢說明節錄部分：

**北京城建置業有限公司**  
**政府徵收所涉及的北京城建興發加油站**  
**搬遷損失諮詢說明**  
中天華諮報字[2026]第2074號

**(一) 預測期的確定**

本次諮詢對於加油站收益預測期，按加油站租賃土地使用權法律規定的租賃合同期限不得超過二十年，假設自諮詢基準日開始計算使用期限，使用期限為2025年6月至2045年6月。

**(二) 加油站租金收入的確定**

**1. 租期內租金**

截至諮詢基準日北京城建興發加油站為出租狀態，承租人為中國石油天然氣股份有限公司北京銷售分公司，租期為2023年9月19日至2027年9月18日。

根據《北京城建置業有限公司與中國石油天然氣股份有限公司北京銷售分公司城建興發加油站經營權租賃合同》，2024年9月19日至2025年9月18日租金為363.00萬元、2025年9月19日至2027年9月18日年租金為381.15萬元，增值稅率為9%。

**2. 租期外市場租金**

根據《北京城建置業有限公司與中國石油天然氣股份有限公司北京銷售分公司城建興發加油站經營權租賃合同》，租期屆滿承租方中國石油天然氣股份有限公司北京銷售分公司購建資產無償轉讓給出租方。2027年9月18日後加油站出租範圍為加油站經營資質、建(構)築物及設備設施，根據加油站租金招標／中標公告，租期常為5年，2028年以後按每5年招租一次考慮，每5年考慮10%空置率。

經查詢北京城建興發加油站可比範圍內加油站公開出租案例較少，中國農業大學圓西路加油站、朝普加油站、三合加油站有公開招租信息：中國農業大學圓西路加油站於2024年4月通過公開招標方式對外整體出租，租期5年，中標租金為760萬元／年；朝普加油站2024年6月通過公開招標方式對外整體出租，租期5年，中標租金為570萬元／年；三合加油站2023年9月通過公開招標方式對外整體出租，租期5年，中標租金為一次性支付5年租金2900萬元。

根據交易案例修正後平均租金確定加油站含稅租金為616萬元／年。因此北京城建興發加油站2027年9月19日起初始含稅年租金確定為616萬元，考慮空置率後含稅年租金為554.4萬元，增值稅率為9%。

城建興發加油站位於北京市城區城市主干道旁，資源稀缺，站前車流量較大，本次諮詢根據加油站情況及歷史租賃情況綜合確定預測期租金每兩年增長5%。城建興發加油站預測期租金如下：

金額單位：人民幣萬元

項目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
租金	235.89	349.68	349.68	508.62	565.14	593.39	593.39	623.06

續表：

項目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
租金	560.76	654.22	654.22	686.93	686.93	649.15	721.28	757.34

續表：

項目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
租金	757.34	795.20	715.69	834.96	243.53

## 3. 預測期成本費用

預測期2025年6月4日至2027年9月18日成本費用為稅金附加及土地使用成本，2027年9月19日至2045年6月3日成本費用為稅金附加、經營管理費及土地使用成本。具體預測如下：北京城建興發加油站城市維護建設稅稅率為7%、教育費附加為3%、地方教育費附加為2%，印花稅為0.01%，土地使用稅為每平方米3元／年。經營管理費主要為證照費、年檢費等，由承租方自行負擔，2027年9月19日至2045年6月3日市場化出租後由出租方負擔，本次按不含稅年土地使用成本收入2%確定。土地使用成本增長率考慮每3年增長20%。北京城建興發加油站預測期成本費用如下：

金額單位：人民幣萬元

項目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
成本費用	28.28	47.37	47.37	59.28	69.74	70.61	70.61	81.98

續表：

項目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
成本費用	80.06	82.94	95.49	96.50	96.50	110.39	112.62	113.73

續表：

項目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
成本費用	131.80	132.97	130.51	155.87	45.46

## 4. 預測期租金收益

根據以上參數，預測期2025年6月至2045年6月不含稅租金收益合計為10,676.34萬元，具體如下：

金額單位：人民幣萬元

項目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
租金	235.89	349.68	349.68	508.62	565.14	593.39	593.39	623.06
成本費用	28.28	47.37	47.37	59.28	69.74	70.61	70.61	81.98
租金收益	207.61	302.31	302.31	449.35	495.40	522.79	522.79	541.08

續表：

項目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
租金	560.76	654.22	654.22	686.93	686.93	649.15	721.28	757.34
成本費用	80.06	82.94	95.49	96.50	96.50	110.39	112.62	113.73
租金收益	480.71	571.28	558.73	590.43	590.43	538.76	608.66	643.61

續表：

項目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
租金	757.34	795.20	715.69	834.96	243.53
成本費用	131.80	132.97	130.51	155.87	45.46
租金收益	625.54	662.24	585.18	679.09	198.07

## (三) 折現率的確定

北京城建興發加油站對外租賃經營，收益較為穩定，本次折現率採用累加法確定，即：折現率＝無風險利率＋風險利潤率。無風險利率根據同期國債收益率1.90%確定，綜合考慮經營風險、財務風險等因素，確定風險利潤率為4.50%，折現率為6.40%。

## (四) 加油站搬遷損失的確定

加油站租金為期初支付，2025年6月－2045年6月收益測算如下：

金額單位：人民幣萬元

項目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
租金收益	207.61	302.31	302.31	449.35	495.40	522.79	522.79	541.08
折現率	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%
折現值	207.61	284.12	267.03	373.04	386.54	383.37	360.31	350.49

續表：

項目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
租金收益	480.71	571.28	558.73	590.43	590.43	538.76	608.66	643.61
折現率	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%
折現值	292.65	326.87	300.46	298.41	280.46	240.52	255.38	253.80

續表：

項目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
租金收益	625.54	662.24	585.18	679.09	198.07
折現率	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%
折現值	231.84	230.68	191.58	208.95	57.28

根據以上程序，在諮詢基準日2025年6月3日，北京城建置業有限公司委託諮詢的北京城建興發加油站搬遷損失價值為5,781.00萬元。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

**董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉**

於最後實際可行日期，本公司董事、最高行政人員或彼等各自的聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司備存的登記冊內；或(c)根據上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

本公司董事蔣鑫女士、毛磊先生及李作揚先生現分別於城建集團和城建發展任職。除上述所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司的董事或候任董事同時於另一家公司擔任董事、監事或僱員，而該公司在本公司股份或相關股份中持有根據證券及期貨條例第XV部第2和第3分部須向本公司披露的權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士（本公司董事及最高行政人員除外）擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司及香港聯交所披露的股份及相關股份中的任何權益或淡倉或在本公司當時已發行的任何類別股本中持有5%或以上權益，或為本公司的主要股東：

股東名稱	股份類別	身份	持有股份／相關		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>
			股份數目(股) <sup>(註1)</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

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>
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
廣聯達科技股份有限公司 <sup>(註9)</sup>	H股	受控制法團權益	5,132,400(L)	14.00	3.50

註：

1. 字母「L」表示該名人士在股份上的好倉。
2. 以本公司於最後實際可行日期已發行內資股110,000,000股或H股36,667,200股為基準計算。
3. 以本公司於最後實際可行日期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二零二一年十一月十二日(載述的有關事件的日期為二零二一年十一月十日)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二零二一年十一月十一日(載述的有關事件的日期為二零二一年十一月十日)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二零二一年十一月十二日(載述的有關事件的日期為二零二一年十一月十日)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)有限公司於二零二一年十一月十九日(載述的有關事件的日期為二零二一年十一月十日)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二零二三年九月五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二零二一年十一月十二日及HWABAO TRUST CO., LTD於二零二一年十一月十八日呈交的股份權益申報表(載述的有關事件的日期均為二零二一年十一月十日)，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. 根據胡軍省於二零二一年十一月十五日及財通基金財通海外130號(QDII)單一資產管理計劃於二零二一年十一月十二日(載述的有關事件的日期均為二零二一年十一月十日)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. 根據廣聯達科技股份有限公司於二零二一年十一月十二日(載述的有關事件的日期為二零二一年十一月十日)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,於最後實際可行日期,據各董事所知,並無其他人士(本公司董事及最高行政人員除外,彼等的權益載於上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉」一節)在本公司股份或相關股份(視情況而定)中持有根據證券及期貨條例第XV部第2和3分部的規定須向本公司及香港聯交所披露並記錄於根據證券及期貨條例第336條規定而備存的登記冊的權益或淡倉,或為本公司的主要股東(定義見上市規則)。

### 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期,據董事所知,自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期公佈經審計賬目的結算日)以來,本集團的財政或經營狀況概無任何重大不利變動。

### 4. 專家資格及同意書

以下各專家已就通函的刊發提供書面同意書,同意按照本通函所載形式及內容轉載其意見並引述其名稱,且迄今並無撤回其書面同意書。於本通函內提供意見或建議的專業人士的資格如下:

名稱	資格	結論或意見日期
綽耀資本	一家根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團	二零二六年四月二十九日
北京中天華資產評估有限責任公司	獨立中國資產估值師	二零二六年四月二十九日

於最後實際可行日期,上述各專家概無於本集團任何成員公司中實益擁有任何股權,或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司持有投票權的股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生證券的權利(不論在法律上可強制執行與否)。

於最後實際可行日期，上述各專家概無自二零二五年十二月三十一日（即本公司最近期公佈經審計賬目的結算日）以來，於本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立倘不作出賠償（法定賠償除外）則本集團不可於一年內終止的服務合約。

## 6. 董事於本集團資產或合約的權益

於最後實際可行日期，董事或候任董事概無在本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日（即本公司最近期公佈經審計賬目的結算日）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。於最後實際可行日期，董事概無與本集團業務有重大關係的任何合約或安排（於最後實際可行日期仍然生效）中擁有重大權益。

## 7. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人在與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟或索償要求。

## 9. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函刊發前兩年內並無訂立對本集團成員公司而言屬或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

## 10. 其他資料

- (1) 本公司註冊辦事處位於中國北京市東城區東總布胡同5號8幢503房間。

- (2) 本公司總部以及於中國的主要營業地點位於中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈B座11層。
- (3) 本公司於香港的主要營業地點位於香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1920室。
- (4) 本公司H股股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (5) 本公司聯席公司秘書為陳爽先生及梁穎嫻女士，陳爽先生為本公司副總經理兼董事會秘書。梁穎嫻女士為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的資深會員。
- (6) 本通函備有中英文本，除特別說明外，如有歧義，概以英文為準。

## 11. 網上展示文件

下列文件的副本將於股東週年會日期前至少十四天期內（包括首尾兩天）刊載於聯交所網站（<https://www.hkexnews.hk>）及本公司網站（[jps.bucg.com](http://jps.bucg.com)）：

- (1) 焯耀資本作出的獨立財務顧問函件，其全文載於本通函；
- (2) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述各專家之書面同意書；及
- (3) 搬遷補償協議。



**Beijing Capital Jiaye Property Services Co., Limited**  
**北京京城佳業物業股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：2210)

**二零二五年股東週年會通告**

茲通告北京京城佳業物業股份有限公司(「本公司」)將於二零二六年五月二十二日(星期五)下午一時三十分於中國北京市海澱區北太平莊路18號城建大廈三層二會議室舉行二零二五年股東週年會(「股東週年會」)，以供本公司股東審議及酌情批准以下決議案：

**普通決議案**

- (1) 審議及批准本公司二零二五年度報告。
- (2) 審議及批准本公司二零二五年度利潤分配預案。
- (3) 審議及批准續聘本公司二零二六年度國際會計準則審計機構。
- (4) 審議及批准本公司二零二五年度董事會工作報告。
- (5) 審議及批准訂立搬遷補償協議。

---

## 股東週年會通告

---

### 特別決議案

- (6) 審議及批准修訂股東會議事規則。
- (7) 審議及批准授予董事會發行股份的一般性授權。

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  
二零二六年四月二十九日

於本通告日期，董事會成員包括執行董事張偉澤先生、楊軍先生及羅周先生，非執行董事蔣鑫女士、毛磊先生及李作揚先生，獨立非執行董事程鵬先生、孔偉平先生及江智武先生。

## 股東週年會通告

附註：

- (a) 除特別指出外，決議案的詳情均載於本公司日期為二零二六年四月二十九日的通函。本通告所用詞彙與通函中所採用者具有相同涵義。
- (b) 擬親自出席會議的個人股東，應出示本人的身份證或其他能夠表明其身份的有效證件或證明及股權賬戶卡。個人股東的受委代表應出示本人的有效身份證明及代表委任表格。法人股東應由其法定代表人或法定代表人委任的受委代表出席會議。擬出席會議的法定代表人應出示本人身份證或能證明其具有法定代表人資格的其他有效證明文件。倘獲委任出席會議，受委代表應出示本人身份證及法人股東的法定代表人正式簽署的授權文據。
- (c) 凡有權出席股東週年會並於會上表決之股東，均可委任一名或多名（倘其持有兩股或以上已發行股份）人士（不論該名人士是否為本公司股東）為其受委代表代其出席股東週年會並於會上表決。

委任受委代表的文據須由股東簽署或由其以書面正式授權的代表簽署。倘為法人股東，代表委任文據須加蓋法人公章或由其董事或以書面正式授權的代表簽署。

倘委任代表之委任書由委任人之授權人士簽署，則有關授權簽署委任書之授權書或其他授權文件須經公證證明，並須與委任書同時送達。代表委任表格連同經公證核證之授權書或其他授權文件副本最遲必須於股東週年會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間24小時前（即二零二六年五月二十一日（星期四）下午一時三十分前）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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓（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），方為有效。

如屬任何股份聯名登記持有人，其中任何一名聯名登記持有人可就該股份親身或委派受委代表在股東週年會上投票，猶如其為唯一有權投票的持有人，惟倘若超過一名聯名登記持有人親身或委派受委代表出席股東週年會，則只有在本公司股東名冊上就該股份排名首位的人士（不論是親身或委派受委代表）的投票會被接受為代表聯名持有人的唯一表決。

填妥及交回代表委任表格及委任書後，閣下仍可依願親身出席股東週年會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，委任書將被視為已撤回。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東會上股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東週年會上提呈的決議案將以投票方式進行表決。有關投票表決結果將在股東週年會結束後於本公司網站([jps.bucg.com](http://jps.bucg.com))及香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登。

- (d) 為釐定股東出席股東週年會（及其任何續會）並於會上投票的資格，本公司將自二零二六年五月十九日（星期二）起至二零二六年五月二十二日（星期五）止期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，該期間不辦理股份過戶手續，記錄日期將為二零二六年五月二十二日（星期五）。為符合資格出席股東週年會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及其他適當文件必須不遲於二零二六年五月十八日（星期一）下午四時三十分，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，地址為香港灣仔皇后大道東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。於二零二六年五月二十二日（星期五）名列本公司股東名冊的股東將有權出席股東週年會並於會上投票。
- (e) 為釐定股東享有末期股息的資格，本公司將於二零二六年五月二十九日（星期五）至二零二六年六月四日（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，記錄日期將為二零二六年六月四日（星期四）。為享有末期股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於二零二六年五月二十八日（星期四）下午四時三十分前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東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。於二零二六年六月四日（星期四）名列本公司股東名冊的股東有權領取末期股息。
- (f) 出席股東週年會的股東應自行承擔其交通及食宿費用。股東可就股東週年會的任何疑問聯絡本公司的董事會辦公室，電話號碼為(+86 10 6209 1180)。