

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



Beijing Capital Jiaye Property Services Co., Limited

北京京城佳業物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：2210)

截至2026年6月30日止六個月中期業績公告

業績概要

截至2026年6月30日止六個月，本集團總收入約為人民幣1,207.6百萬元，較2025年同期約為人民幣1,045.1百萬元增長約15.6%。本集團毛利約為人民幣170.5百萬元，較2025年同期約為人民幣160.2百萬元增長約6.4%。本集團毛利率約為14.1%，較2025年同期15.3%下降約1.2個百分點。

截至2026年6月30日止六個月，本集團期內溢利約為人民幣26.5百萬元，較2025年同期的約人民幣24.4百萬元增長約8.6%。本集團淨利率約為2.2%，較2025年同期2.3%下降約0.1個百分點。本公司擁有人應佔期內溢利約為人民幣27.3百萬元，較2025年同期約人民幣22.6百萬元增長約20.8%。

截至2026年6月30日止六個月，本集團每股基本盈利約人民幣0.19元，較2025年同期約為人民幣0.15元增長約26.7%。本集團現金及現金等價物約為人民幣744.0百萬元，較於2025年12月31日的約為人民幣720.2百萬元增長約3.3%。

北京京城佳業物業股份有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2026年6月30日止六個月（「報告期」）的未經審核綜合中期業績。

綜合損益及其他全面收入表

截至2026年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣(「人民幣」)列示)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收入	4	1,207,605	1,045,087
營業成本		<u>(1,037,107)</u>	<u>(884,899)</u>
毛利		170,498	160,188
其他收入／(開支)	5	678	(13,242)
行政開支		(94,183)	(81,283)
銷售開支		(4,827)	(4,546)
應收賬款及其他應收款項的 預期信貸虧損	6(d)	<u>(43,212)</u>	<u>(35,528)</u>
經營盈利		28,954	25,589
財務收入	6(a)	6,250	8,188
財務費用	6(b)	(1,123)	(1,362)
分佔聯營公司盈利		<u>2,144</u>	<u>564</u>
除稅前盈利	6	36,225	32,979
所得稅	7	<u>(9,736)</u>	<u>(8,576)</u>
期內盈利		<u><u>26,489</u></u>	<u><u>24,403</u></u>
以下各方應佔盈利：			
本公司權益股東		27,347	22,624
非控股權益		<u>(858)</u>	<u>1,779</u>
		<u><u>26,489</u></u>	<u><u>24,403</u></u>

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
期內盈利	26,489	24,403
期內其他全面收入		
將不會重新分類至損益的項目：		
重新計量界定福利責任	1	4
與重新計量界定福利責任有關的所得稅	*	(1)
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的權益投資－公允價值儲備變動淨額	(13,675)	(12,129)
與以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的權益投資－公允價值儲備變動淨額 有關的所得稅	3,418	3,032
期內其他全面收入	(10,256)	(9,094)
期內全面收入總額	16,233	15,309
以下各方應佔全面收入總額：		
本公司權益股東	17,091	13,530
非控股權益	(858)	1,779
	16,233	15,309
每股盈利		
基本及攤薄 (人民幣元)	8 0.19	0.15

* 金額低於人民幣500元。

綜合財務狀況表

於2026年6月30日－未經審核

(以人民幣列示)

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		103,470	105,000
物業、廠房及設備以及使用權資產		151,093	165,601
無形資產		10,695	13,028
其他金融資產		13,847	27,522
於聯營公司的投資		7,428	5,284
原到期日超一年之定期存款		10,000	10,000
遞延稅項資產		118,977	96,148
		<u>505,510</u>	<u>512,583</u>
流動資產			
存貨		808	806
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	9	842,876	810,632
受限制現金		14,535	12,679
原到期日超過三個月之定期存款		300,000	500,000
現金及現金等價物		744,029	720,223
		<u>1,902,248</u>	<u>2,044,340</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	1,054,659	1,078,445
合同負債		304,202	338,951
租賃負債		24,035	106,728
即期稅項		8,346	8,960
		<u>1,391,242</u>	<u>1,533,084</u>
流動資產淨值		<u>511,006</u>	<u>511,256</u>

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
資產總值減流動負債		<u>1,016,516</u>	<u>1,023,839</u>
非流動負債			
租賃負債		8,141	16,703
遞延稅項負債		25,152	25,695
界定福利責任		<u>62,375</u>	<u>62,315</u>
		<u>95,668</u>	<u>104,713</u>
資產淨值		<u>920,848</u>	<u>919,126</u>
資本及儲備			
股本		146,667	146,667
儲備		<u>741,121</u>	<u>738,242</u>
本公司權益股東應佔權益總額		887,788	884,909
非控股權益		<u>33,060</u>	<u>34,217</u>
權益總額		<u>920,848</u>	<u>919,126</u>

未經審核中期財務報告附註

(除非另有註明，否則以人民幣列示)

1 公司資料

本公司於2020年12月22日在中華人民共和國(「中國」)成立為一家股份有限公司。本公司註冊辦事處的地址為中國北京市東城區東總布胡同5號8幢503室。本公司H股於2021年11月10日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本集團主要在中國提供物業管理及相關服務。

2 編製基準

下文所載本中期財務資料摘錄自未經審核中期財務報告，該報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製，包括遵守國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」。其於2026年8月21日獲授權發佈。

中期財務報告乃根據2025年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2026年年度財務報表反映的會計政策變動除外。會計政策的任何變動詳情載於附註3。

編製符合國際會計準則第34號的中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用以及按本年截至報告日期為止呈報的資產及負債、收入及開支金額。實際結果可能有別於該等估計。

中期財務報告載有簡明綜合財務報表及選定說明附註。附註包括對了解本集團自2025年年度財務報表以來的財務狀況及表現變動而言屬重大的事件及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製完整財務報表所需的所有資料。

本中期財務報告未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

3 會計政策變更

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

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

4 收入及分部報告

本集團的主要業務為提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。有關本集團主要業務的進一步詳情於附註4(b)披露。

(a) 產生自於報告日期現存客戶所訂合同預期於日後確認的收入

就物業管理服務而言，本集團每月按有權開具發票及直接對應已完成履約價值的金額於提供服務時確認收入。本集團已選擇實際權宜之計，不披露此類合同的剩餘履約義務。大多數物業管理服務並無固定期限。

就社區增值服務及非業主增值服務而言，其於短期內提供及於報告期末並無重大的未履約義務。

(b) 分部報告

本公司董事已被確認為本集團最高行政管理層。經營分部乃根據本集團最高行政管理層分配分部資源及評估其表現時定期審閱的內部報告確認。

本集團的最高行政管理層根據內部管理職能作出資源分配決策，並將本集團的業務表現作為一項綜合業務（而非透過單條業務線或地理區域）進行評估。因此，本集團僅擁有一個經營分部，且因此並無呈列任何分部資料。

由於本集團的所有收入來自中國境內的業務及客戶，且本集團的所有資產均位於中國，故未列示地域分部分析。

按收入確認時間劃分的客戶合同收入及按主要服務項目劃分的收入列示如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合同收入		
按收入確認時間劃分		
— 於一段時間內確認的收入	1,203,136	1,036,673
其他來源的收入		
— 租金收入	4,469	8,414
	<u>1,207,605</u>	<u>1,045,087</u>
按服務項目劃分		
— 物業管理服務	839,860	745,627
— 非業主增值服務	166,516	122,836
— 社區增值服務	201,229	176,624
	<u>1,207,605</u>	<u>1,045,087</u>

截至2026年6月30日止六個月，來自北京城建集團有限責任公司（「**城建集團**」）及其附屬公司（統稱為「**北京城建集團**」）的收入佔本集團收入的12.7%（截至2025年6月30日止六個月：12.2%）。除北京城建集團外，本集團具有多元化的客戶群，但於截至2026年6月30日止六個月彼等概無佔本集團收入的10%或以上（截至2025年6月30日止六個月：無）。

5 其他收入／(開支)

其他收入／(開支)已扣除／(計入)：

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

6 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除／(計入)：

(a) 財務收入

	截至6月30日止的六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款的利息收入	<u>(6,250)</u>	<u>(8,188)</u>

(b) 財務費用

	截至6月30日止的六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
界定福利責任的利息	684	647
租賃負債的利息	<u>439</u>	<u>715</u>
	<u>1,123</u>	<u>1,362</u>

(c) 員工成本

	附註	截至6月30日止的六個月	
		2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利		162,105	141,576
就界定福利退休計劃確認的開支		695	771
向界定供款退休計劃供款	(i)	21,857	22,692
		<u>184,657</u>	<u>165,039</u>

附註：

- (i) 本集團在中國的附屬公司的僱員須參與當地市政府管理及運作的界定供款退休計劃。本集團在中國的附屬公司按當地市政府同意的平均僱員薪資的一定比例計算的結果進行計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金。

(d) 其他項目

	截至6月30日止的六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
無形資產攤銷成本	2,491	1,008
折舊費用		
— 物業、廠房和設備	3,768	7,104
— 使用權資產	7,961	10,461
銀行費用	414	749
應收賬款及其他應收款項的預期信貸損失		
— 應收賬款	43,212	35,549
— 其他應收款項	—	(21)
投資物業租金收入減直接開支人民幣80,000元 (截至2025年6月30日止六個月：人民幣100,000元)	2,043	3,991

7 所得稅

	截至6月30日止的六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅		
期內撥備	29,690	29,082
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(19,954)	(20,506)
	<u>9,736</u>	<u>8,576</u>

附註：

- (i) 於截至2026年及2025年6月30日止六個月為中國企業所得稅計提的撥備按期內預計應課稅盈利的25%計算。
- (ii) 本公司部分附屬公司符合小微企業普惠性稅收減免政策及於截至2026年6月30日止六個月享有5%（截至2025年6月30日止六個月：5%）的優惠所得稅率。

8 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司普通股持有人應佔盈利人民幣27,347,000元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣22,624,000元）及中期期間已發行普通股的加權平均數146,667,200股（截至2025年6月30日止六個月：146,667,200股）計算。

每股攤薄盈利與每股基本盈利相若，因為本集團於截至2026年及2025年6月30日止六個月概無任何攤薄潛在普通股。

9 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

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

應收賬款主要與物業管理以及提供予業主及物業開發商的相關服務所產生的收入有關。

(a) 賬齡分析

截至報告期末，基於收入確認日期（與到期日相同）於扣除應收賬款減值撥備後對應收賬款所作的賬齡分析如下：

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

應收賬款於確認應收款項時到期。

10 應付賬款及其他應付款項

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

附註：

- (i) 保證金主要指業主及租戶就物業管理及翻新支付的保證金。
- (ii) 暫時代收款主要指代公用事業公司自住戶收取的公用事業費以及代業主收取的公共設施的營業收入。
- (iii) 應付房屋維修基金主要指北京住總北宇物業服務有限責任公司(「北宇物業」)向北京住總集團有限責任公司(「北京住總集團」)收取的房屋維修基金。根據北京住總集團的相關規定及指示，北宇物業就轉讓若干住宅物業(指在採納相關政府機關於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。

截至報告期末，基於發票日期對應付賬款所作的賬齡分析如下：

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

11 股息

- (i) 於中期期間批准及支付的應向本公司權益股東派付的上一財務年度股息：

	截至6月30日止的六個月 2026 人民幣千元	2025 人民幣千元
於下一中期期間批准及支付的上一財務年度 末期股息每股普通股人民幣9.69分 (截至2025年6月30日止六個月：人民幣14.52分)	<u>14,212</u>	<u>21,296</u>

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

管理層討論及分析

業務回顧

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

本集團收入來自三項主要業務板塊，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

物業管理服務－佔總收入約69.5%

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

下表載列於所示日期本集團按照項目來源劃分的在管面積及在管項目數量明細：

項目來源	截至6月30日止					
	2026年			2025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	23,293	48.5	146	22,478	47.5	140
第三方	24,696	51.5	133	24,887	52.5	149
合計	<u>47,989</u>	<u>100.0</u>	<u>279</u>	<u>47,365</u>	<u>100.0</u>	<u>289</u>

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

下表載列於所示期間或日期本集團按照物業類型劃分的物業管理服務收入、在管面積及在管項目數量明細：

項目類型	2026年					2025年				
	截至2026年		截至2026年6月30日			截至2025年		截至2025年6月30日		
	6月30日止六個月		在管項目			6月30日止六個月		在管項目		
	收入	在管面積	數量			收入	在管面積	數量		
	人民幣千元	%	千平方米	%	個	人民幣千元	%	千平方米	%	個
住宅物業	334,433	39.8	28,496	59.4	157	303,865	40.8	28,333	59.8	158
非住宅物業	505,427	60.2	19,493	40.6	122	441,762	59.2	19,032	40.2	131
總計	<u>839,860</u>	<u>100.0</u>	<u>47,989</u>	<u>100.0</u>	<u>279</u>	<u>745,627</u>	<u>100.0</u>	<u>47,365</u>	<u>100.0</u>	<u>289</u>

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

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

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

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

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

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

非業主增值服務－佔總收入約13.8%

本集團向非業主提供增值服務，包括(i)工程運營及維護服務；(ii)資產運營管理服務；(iii)案場和樣板間管理和交付服務；及(iv)專項服務。

下表載列於所示期間本集團按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

服務類型	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025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	36,921	22.2	43,577	35.5
資產運營管理服務	33,884	20.3	16,754	13.6
案場和樣板間管理和交付服務	22,406	13.5	26,383	21.5
專項服務	73,305	44.0	36,122	29.4
總計	<u>166,516</u>	<u>100.0</u>	<u>122,836</u>	<u>100.0</u>

於報告期內，本集團源自非業主增值服務的收入約為人民幣166.5百萬元，同比增長約35.6%。報告期內，受益於專項服務及資產管理業務的顯著增長，非業主增值服務收入實現大幅提升。本集團深入挖掘高潛力細分市場，推動專項服務垂直化發展，同時加速資產管理業務佈局，優化資源配置，提升運營效率。進一步鞏固了本集團的市場競爭力和創造可持續長期價值的盈利能力。

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

資產運營管理服務：本集團在報告期內源自資產運營管理服務的收入約為人民幣33.9百萬元，佔非業主增值服務收入約20.3%，同比增長約102.2%。運營面積約45萬平方米，本集團憑藉充分的服務經驗、產業佈局能力以及豐富的客戶資源，通過專業團隊為資產賦能，實現資產價值最大化。在寫字樓市場持續低迷的形勢下，本集團通過對樓宇全生命周期的管理，持續為客戶提供豐富的樓宇服務，建立樓宇生態鏈，在管項目平均出租率穩步提升，較2025年同期提升5.95個百分點。

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

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

社區增值服務－佔總收入約16.7%

本集團提供社區增值服務，包括(i)供熱服務；(ii)餐飲服務；(iii)車位運營服務；及(iv)其他服務(包括美居服務、養老服務、社區零售、入室保潔及維修、房產經紀服務、電信服務等)。

下表載列於所示期間本集團按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

服務類型	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025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	80,395	40.0	76,625	43.4
餐飲服務	39,513	19.6	37,965	21.5
車位運營服務	37,619	18.7	35,476	20.1
其他服務	43,702	21.7	26,558	15.0
總計	<u>201,229</u>	<u>100.0</u>	<u>176,624</u>	<u>100.0</u>

於報告期內，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣201.2百萬元，較去年同期增長約13.9%，本集團持續深化多元業務佈局，報告期內供熱、車位運營及餐飲服務業務均實現穩步提升。

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

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

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

其他服務：本集團持續提升民生類服務能力，在家庭維修、空間運營、美居服務等領域較大提升。社區增值其他服務實現收入約為人民幣43.7百萬元，佔社區增值服務約21.7%，同比增長約64.6%。本集團也在緊密關注國家和北京市關於社區健康和養老的政策走向，挖掘業主康養需求，尤其在長護險即將全國鋪開之際，社區健康和居家養老領域存在的市場機會。本集團也深入調研社區業主在陪診、陪護、康復護理等方面的需求，結合本集團在管醫院業務的銜接優勢，探索進入康養服務領域，滿足客戶需求的同時，實現業務增長。

財務回顧

收入

本集團收入來自三項主要業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表載列於所示期間按業務板塊劃分的收入明細：

	截至6月30日止六個月				
	2026年		2025年		增長率
	收入 人民幣千元	收入佔比 %	收入 人民幣千元	收入佔比 %	
物業管理服務	839,860	69.5	745,627	71.3	12.6
非業主增值服務	166,516	13.8	122,836	11.8	35.6
社區增值服務	201,229	16.7	176,624	16.9	13.9
合計	<u>1,207,605</u>	<u>100.0</u>	<u>1,045,087</u>	<u>100.0</u>	<u>15.6</u>

於報告期內，本集團的總收入約為人民幣1,207.6百萬元，較2025年同期的約人民幣1,045.1百萬元增長約15.6%。有關本集團各業務板塊較2025年同期的變化，請參閱本公告「業務回顧」部分。

營業成本

於報告期內，本集團的營業成本約為人民幣1,037.1百萬元，較2025同期的約人民幣884.9百萬元增長約17.2%，主要是由於本集團在管面積的擴大，相應的分包成本有所增加。

毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止六個月					
	2026年			2025年		
	毛利 (人民幣千元)	毛利佔比 %	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利佔比 %	毛利率 %
物業管理服務	94,703	55.5	11.3	109,010	68.1	14.6
非業主增值服務	44,760	26.3	26.9	21,732	13.6	17.7
社區增值服務	31,035	18.2	15.4	29,446	18.3	16.7
合計	170,498	100.0	14.1	160,188	100.0	15.3

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

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

行政開支

於報告期內，本集團的行政開支總額約人民幣94.2百萬元，較截至2025年同期的約人民幣81.3百萬元增長約15.9%，主要受績效薪酬發放時間節點調整的影響，績效獎勵根據年度考核結果於本報告期統一兌付，屬於階段性薪酬支出的增長。

其他收入／（開支）

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

期內溢利

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

流動資產及資本架構

本集團於報告期內維持優良財務狀況及充足的流動資金。於2026年6月30日，流動資產約人民幣1,902.2百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣2,044.3百萬元有所下降。

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

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

於報告期末，本集團的資產負債率為約61.8%，相比2025年12月31日的約64.1%下降約2.3個百分點。資產負債率是指總負債與總資產的比率。

物業、廠房及設備以及使用權資產

本集團的物業、廠房及設備以及使用權資產主要包括樓宇、租賃作自用的其他房地產、辦公室、停車場使用權及其他設備。於2026年6月30日，本集團的物業、廠房及設備以及使用權資產約為人民幣151.1百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣165.6百萬元，減少約人民幣14.5百萬元，主要由於本集團業務運營採購辦公設備及租賃資產折舊所致。

投資物業

本集團的投資物業主要包括房地產物業投資。於2026年6月30日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣103.5百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣105.0百萬元減少約人民幣1.5百萬元，主要歸因本集團投資房地產物業公允價值變動。

應收賬款及其他應收款項以及預付款項

截至2026年6月30日，應收賬款及其他應收款項以及預付款項約為人民幣842.9百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣810.6百萬元增加約人民幣32.3百萬元，主要是由於客戶於下半年支付物業費的行業慣例，導致應收賬款有所增加。

本集團的其他應收款項主要包括代客戶支付的款項以及就提供物業管理服務支付的保證金。本集團的其他應收款項由截至2025年12月31日的約人民幣61.3百萬元減少至截至2026年6月30日的約人民幣55.7百萬元，主要原因是本期收回代墊水電等其他應收款項。

應付賬款及其他應付款項

於報告期末，應付賬款及其他應付款項約為人民幣1,054.7百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣1,078.4百萬元減少約人民幣23.7百萬元，主要是應付關聯方款項有所減少。

本集團的其他應付款項主要包括應付的房屋維修基金，及應付關聯方款項以及從業主及租戶收取裝修及水電費保證金。本集團截至2025年12月31日及於報告期末的其他應付款項分別約為人民幣419.5百萬元及人民幣399.3百萬元。

資本開支

於報告期內，資本開支約為人民幣1.4百萬元（2025年同期的約為人民幣6.9百萬元），減少的主要原因是報告期支付箱式房採購款項減少。報告期內，資本開支主要用於支付購買的辦公設備。

借款

於報告期末，本集團概無借款或銀行貸款。

資產抵押

於報告期末，本集團並無抵押任何資產。

重大投資、重大收購及出售及未來計劃

於報告期內，本集團無重大投資、重大收購及出售。

除本公司日期為2021年10月29日招股章程（「招股章程」）中「業務」及「未來計劃及所得款項用途」章節以及本公司日期為2024年12月16日內容有關更改所得款項用途的公告所披露的擴張計劃外，截至本公告之日期，董事會並無批准任何其他重大投資或收購或出售重大資本資產，同時本集團將繼續物色業務發展的新機遇。

上市所得款項

本公司H股於2021年11月10日成功在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，並發行36,667,200股H股。扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額（「所得款項」）約為246.91百萬港元。本公司擬按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載方式及時間表使用所得款項（「原定計劃用途」）。

誠如本公司日期為2024年12月16日之公告（「更改所得款項用途公告」）所披露，為使本集團能夠更高效靈活地滿足其資金使用需要，董事會批准更改截至2024年12月16日尚未動用所得款項約151.73百萬港元的擬定用途及分配（「經修訂用途」）。詳情請參閱更改所得款項用途公告中未動用所得款項的經修訂用途詳情及更改所得款項用途的理由及裨益。

於報告期末，所得款項已按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節（經更改所得款項用途公告所修訂）的計劃投入使用。所得款項未使用部分已作為計息存款存放於境內募集資金開戶銀行。

於報告期末，所得款項使用詳情如下：

招股章程所述所得款項原定計劃用途	截至更改用途公告日期未動用所得款項經修訂用途	所得款項原定計劃用途的金額 百萬港元	所得款項原計劃用途截至2024年1月1日尚未動用的金額 百萬港元	截至更改所得款項用途公告日期未動用所得款項經修訂用途的金額 百萬港元	佔截至更改所得款項用途公告日期經修訂未動用所得款項的百分比	截至2025年12月31日按照經修訂用途的尚未動用的金額 百萬港元	報告期內所得款項按照經修訂用途的實際使用金額 百萬港元	截至2026年6月30日止按照經修訂用途的尚未動用的金額 百萬港元	按照經修訂用途的尚未動用的金額的預期時間表
戰略投資及收購	開展戰略收購、合資合作及對下屬單位增資等投資	148.15	138.82	91.04	60%	91.04	-	91.04	2027年12月31日或之前
發展增值服務	發展增值服務	61.73	11.55	22.76	15%	12.72	5.59	7.13	2027年12月31日或之前
開發及升級信息技術基礎設施及智能設備	升級數字化及智能化管理系統	24.69	13.19	22.76	15%	18.85	2.42	16.43	2027年12月31日或之前
營運資金及作一般公司用途	營運資金及作一般公司用途	12.35	-	15.17	10%	-	-	-	2027年12月31日或之前
總計		246.91	163.55	151.73	100%	122.61	8.01	114.60	

或然負債

於報告期末，本集團並無重大或然負債。

外匯風險

本集團以人民幣開展業務。本集團預期不會面臨與匯率波動相關的重大風險。本集團目前並無採用任何外匯對沖政策。儘管如此，本集團將繼續關注外匯風險，並採取審慎措施，以降低匯兌風險，並將於有需要時採取適當行動。

報告期後事項

除本公告所披露外，本集團於報告期末後至本公告日期期間並無發生可能對經營及財務表現造成重大影響的重大事項須予披露。

僱員及薪酬福利政策

於2026年6月30日，本集團有1,748名僱員（於2025年12月31日：1,824名僱員）。本集團參照市場水平及僱員表現及貢獻，建立市場化的、有競爭力的、績效導向的薪酬計劃，以激勵員工的價值創造。本集團亦同時提供僱員福利，包括養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險及住房公積金等。本集團重視招募優秀人才，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。通過打造高管、項目經理、項目基層人員、專業人才等人才隊伍，為員工提供更全面的崗位培訓。

遵守企業管治守則

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載的企業管治守則（「企業管治守則」）第二部分所載的守則條文，作為其自身之企業管治守則。於報告期內，本公司已遵守企業管治守則的全部適用守則條文。

遵守證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的行為守則。本公司已向全體董事作出具體查詢後，彼等均已確認於報告期內彼等一直遵守標準守則。

購買、出售或購回本公司上市證券

於報告期內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券（包括出售庫存股份（定義見上市規則））。於報告期末，本公司並無持有任何庫存股份。

公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，於報告期內及於本公告日期，本公司已維持符合上市規則規定的充足公眾持股量。

審閱賬目

本公司審計委員會（「**審計委員會**」）遵照上市規則附錄C1成立，並以書面形式訂明其工作細則。審計委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本集團的財務匯報及風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的審計職責。審計委員會連同本公司管理層已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，亦討論了財務報告相關事宜，包括審閱截至2026年6月30日止六個月未經審核中期業績。審計委員會認為，有關報表符合適用會計準則、上市規則及法律規定，並已作出適當披露。

中期股息

董事會不建議派發截至2026年6月30日止六個月的中期股息（截至2025年6月30日止六個月：無）。

刊發中期業績及中期報告

本公司截至2026年6月30日止六個月之中期業績公告已於本公司網站(jps.bucg.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載。本公司截至2026年6月30日止六個月之中期報告（其載有上市規則所規定之所有資料）將適時（按需要）寄發予本公司之股東並於上述網站刊載。

承董事會命
北京京城佳業物業股份有限公司
董事長
張偉澤

中國•北京，2026年8月21日

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