

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，概不對因本公告全部或任何部份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)

關連交易

受讓車位使用權抵銷未償應收款項

抵銷協議

於2024年9月25日，城承物業(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立抵銷協議，據此，賣方向城承物業轉讓目標車位使用權，以抵銷部分未償應收款項總計人民幣7,580,962.00元。

上市規則涵義

於本公告日期，賣方由城建發展持有49%的股權，故賣方為本公司的關連人士，抵銷協議項下之交易事項根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。鑒於抵銷協議項下之交易事項之最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，交易事項須遵守上市規則第14A章下申報及公告的規定，但可豁免遵守獨立股東批准的規定。

一、緒言

董事會謹此宣佈，於2024年9月25日，城承物業(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立抵銷協議，據此，賣方向城承物業轉讓目標車位使用權，以抵銷部分未償應收款項總計人民幣7,580,962.00元。

二、抵銷協議

抵銷協議的主要內容列載如下：

日期

2024年9月25日

訂約方

- (1) 城承物業；及
- (2) 賣方

主體事項

根據抵銷協議，城承物業同意，賣方通過以對價人民幣7,580,962.00元向城承物業轉讓目標車位使用權的方式，結算未償應收款項中的人民幣7,580,962.00元。

未償應收款項

基於2021年物業管理服務框架協議，城承物業與賣方簽訂了物業服務合同，據此，城承物業受賣方委託於2022年5月1日至2023年12月31日期間為賣方開發的物業提供前期物業服務。根據物業服務合同，截至2023年12月31日賣方應向城承物業支付而於本公告日期尚未支付的物業服務費用為人民幣10,941,247.48元。上述未償應收款項中的人民幣7,580,962.00元通過抵銷協議項下擬進行之交易事項結算，而剩餘未償應收款項中的人民幣3,360,285.48元將於目標車位交付完成後15日內由賣方以現金方式支付。

代價及支付

抵銷協議項下目標車位使用權轉讓的總代價為人民幣7,580,962.00元，乃經訂約方按公平原則磋商後釐定，並已參考(i)目標車位於2024年7月31日的賬面值人民幣8,093,462.97元，及(ii)目標車位經中國獨立專業估值師北京中達信誠資產評估事務所（普通合夥）評估於2024年7月31日的市場價值人民幣7,611,400.00元。

交付

抵銷協議於簽署後成立並經本公司董事會審議通過後生效。賣方應當於抵銷協議生效之日起七個工作日內將目標車位交付城承物業。於交付前後，賣方均不得對目標車位設置抵押權等其他權利負擔，否則由此給城承物業造成的一切損失由賣方承擔。

抵銷協議項下之交易事項完成後，城承物業對目標車位享有佔有、使用、收益及其他合法經營管理的權利。城承物業可向第三方出售目標車位，目標車位實際購買人將車位銷售款直接匯入城承物業銀行賬戶內，賣方需配合城承物業向目標車位實際購買人辦理網簽手續、簽署有關合同，並向目標車位實際購買者開具增值稅專用／普通發票等事宜；同時，城承物業可對目標車位對外出租，所得租金收入歸城承物業所有。

三、有關訂約方及目標車位的資料

城承物業

城承物業為於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司，主要在中國提供物業管理服務。

賣方

賣方為於中國註冊成立的有限責任公司，主要業務包括房地產開發、銷售自行開發的商品房等。於本公告日期，賣方的51%股權由新城控股集團股份有限公司（於上海證券交易所上市（股份代號：601155））通過其附屬公司間接持有，其為賣方的最終實益擁有人。賣方的剩餘49%股權由城建發展（於上海證券交易所上市（股份代號：600266））直接持有。於本公告日期，城建發展持有本公司33.47%的股權，為本公司控股股東之一且為城建集團的非全資附屬公司。

目標車位

目標車位為總計38個位於中國北京順義國譽府項目的產權車位，總建築面積為1,591.51平方米。於本公告日期，目標車位由賣方持有。由於目標車位為賣方所開發物業項目的一部分，因此並無目標車位的原始收購成本。

於2024年7月31日，目標車位的賬面值為人民幣8,093,462.97元。目標車位過往並無產生租金收入。

四、訂立抵銷協議之理由及裨益

2022年下半年起，賣方的應收款項出現延期結算，據本集團了解，這主要是由於賣方受到宏觀經濟環境、房地產市場低迷以及信貸及流動性緊縮等多種因素的不利影響。經本集團與賣方持續溝通跟進，並探討收回未償還應收款項的不同措施後，雙方同意將目標車位使用權轉讓予本集團，以清償應收賣方的部分未償應收款項。

目標車位使用權根據抵銷協議完成轉讓後，目標車位使用權將於交付日期確認為本集團的使用權資產，城承物業對目標車位享有佔有、使用、收益及其他合法經營管理的權利。本集團擬持有目標車位用作對外出租或向第三方進行轉讓以換取現金。根據抵銷協議的約定，倘若城承物業將目標車位銷售給第三方，目標車位的銷售款將直接匯入城承物業銀行賬戶內而賣方將配合進行產權變更等手續，直至所有目標車位銷售完成。同時，城承物業可對目標車位對外出租，所得租金收入歸城承物業所有。由於城承物業就抵銷協議應付的代價將與未償應收款項按等額基準抵銷，本集團的應收賬款將減少約人民幣7,580,962.00元。

鑑於上述原因，董事（包括獨立非執行董事）認為，抵銷協議之條款屬公平合理，按一般商業條款或更佳的條款訂立，儘管抵銷協議項下擬進行的交易事項並非在本集團的日常及一般業務過程中進行，但抵銷協議項下擬進行之交易事項符合本公司及股東的整體利益。

五、上市規則涵義

於本公告日期，賣方由城建發展持有49%的股權，故賣方為本公司的關連人士，抵銷協議項下之交易事項根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。鑒於抵銷協議項下之交易事項之最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，交易事項須遵守上市規則第14A章下申報及公告的規定，但可豁免遵守獨立股東批准的規定。

概無董事於抵銷協議項下擬進行之交易事項中擁有任何重大權益。然而，蔣鑫董事、毛磊董事及李作揚董事各自於城建集團或其聯繫人中任職，彼等已就有關上述關連交易的董事會決議案放棄投票。

六、釋義

「2021年物業管理服務框架協議」	指	本公司與城建集團於2021年10月11日訂立的物業管理服務框架協議，期限由上市日期（即2021年11月10日）起至2023年12月31日
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「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，於本公告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（股份代號：600266）
「城承物業」	指	北京城承物業管理有限責任公司，於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「本公司」	指	北京京城佳業物業股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其H股在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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，有關股份於聯交所上市及買賣
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「抵銷協議」	指	城承物業與賣方訂立的日期為2024年9月25日的供應商抵房協議及備忘錄，據此賣方向城承物業轉讓目標車位使用權以抵銷部分未償應收款項

「未償應收款項」	指	根據物業服務合同，截至2023年12月31日賣方應向城承物業支付而於本公告日期尚未支付的物業服務費用共人民幣10,941,247.48元
「中國」	指	中華人民共和國，為本公告之目的，不包括香港、澳門特別行政區和台灣地區
「物業服務合同」	指	基於2021年物業管理服務框架協議，城承物業與賣方分別訂立的2022年度及2023年度的物業服務合同，據此，城承物業受賣方委託為賣方開發的物業提供前期物業服務
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「賣方」	指	北京新城金郡房地產開發有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司及本公司的關連人士
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標車位」	指	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
「交易事項」	指	根據抵銷協議的條款及條件賣方向城承物業轉讓目標車位使用權以抵銷部分未償應收款項之交易
「%」	指	百分比

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
2024年9月25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。