

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)

**公告**

**北京城建集團有限責任公司成立後勤服務平台企業  
以接收無償劃轉多家北京市級  
機關事業單位所屬物業後勤類企業股權**

本公告乃由北京京城佳業物業股份有限公司(「本公司」，包括其附屬公司，「本集團」)自願刊發。

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北京城建集團有限責任公司(「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，截至本公告日期，目前共有14家目標公司的各75%股權已明確納入本次無償劃轉的範圍，上述14家目標公司的詳情請參見本公告附錄。本次無償劃轉完成後，就上述14家目標公司而言，城建集團將通過後勤服務平台企業持有該等目標公司各75%股權，該等目標公司剩餘各25%股權由該等目標公司各自原主辦單位繼續持有。隨著相關工作的推進及根據上級政府部門及相關監管機構的要求，除上述14家目標公司之外，後續可能還有其他目標公司的部分股權亦將納入本次無償劃轉的範圍，屆時本公司將在符合相關法律法規及規則的情況下及時刊發公告。於本公告日期，本次無償劃轉尚未完成。

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。考慮到後勤服務平台企業規模相對本集團較小，僅從事較為單一的北京市政府機關、事業單位的後勤管理服務，而本集團的主營業務包括(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務三大板塊，後勤服務平台企業和本集團在主營業務上的競爭程度有限。此外，考慮到下文所述的城建集團出具的關於解決和避免同業競爭的承諾函(「**承諾函**」)，預期本次無償劃轉不會對本集團業務產生重大影響。

為保證本公司投資者特別是中小股東的合法權益，於二零二四年六月二十一日，城建集團向本公司出具了承諾函，承諾通過以下方式解決和避免同業競爭：

1、在符合相關法律法規及規範性文件要求的情況下，按照有利於維護投資者利益的原則，城建集團將在二零二四年內開始籌劃後勤服務平台企業與本公司同業競爭業務整合工作，通過綜合運用資產重組、股權置換、業務調整等多種方式解決後勤服務平台企業與本公司的同業競爭問題，並承諾在三年內(即二零二七年底之前)解決上述同業競爭問題。

2、在上述同業競爭問題解決之前，城建集團將委託本公司對後勤服務平台企業的整體經營業務進行管理。託管期間，本公司是後勤服務平台企業的實際管理人，主導後勤服務平台企業的經營管理工作。雙方將簽訂委託經營管理協議，且城建集團將向本公司支付依據公平合理原則釐定的委託經營管理費用。

根據城建集團與本公司於二零二一年十月十一日簽署的《不競爭協議》(「**不競爭協議**」)，城建集團已向本公司承諾(為本公司本身及本集團其他成員公司的利益)，城建集團不會並在其權力範圍內將促使其聯繫人(本集團除外)不會直接或間接從事、參與或協助從事、參與直接或間接與物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務(作為物業管理服務的延伸)，以及與本公司或本集團的任何其他成員公司不時進行的上述業務有關的其他業務競爭或可能競爭的任何業務。倘其或其任何聯繫人(本集團除外)獲悉擁有、投資、參與、發展、經營或從事任何上述受限制業務的任何商機(「**新業務商機**」)，其應及應促使其聯繫人(本集團除外)在獲悉新業務商機後，須在不違反相關法律法規及遵守與第三方的協議約定的前提下，首先即時以書面方式將新業務商機轉介予本公司，城建集團或其任何聯繫人(本集團除外)僅可於本公司發出經獨立非執行董事簽署的書面確認，確認本公司已決定不接受新業務商機後，或在本公司未能於30日內回覆的情況下，方可接受新業務商機。《不競爭協議》適用中國法律並應根據中國法律解釋。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。根據中國國務院國有資產監督管理委員會頒佈的《企業國有產權無償劃轉管理暫行辦法》(國資發產權[2005]239號)，國有產權無償劃轉是指企業國有產權在政府機構、事業單位、國有獨資企業、國有獨資公司之間的無償轉移。國有產權無償劃轉具備行政管理屬性，需由國有資產監管部門批准，需符合國家有關法律法規和產業政策的規定、符合國有經濟佈局和結構調整的需要，與交易各方主動開展的市場化企業股權轉讓的商業交易有明顯區別。本次無償劃轉是根據北京市國資委的指令進行。本公司是上市公司，不具備作為本次無償劃轉的受讓方的資格，城建集團亦無法將本次無償劃轉的機會轉介予本公司。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擬出具的承諾函是在《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。

本公司將持續關注並督促城建集團盡早解決與本次無償劃轉相關的同業競爭，並根據相關事件進展情況，在符合相關法律法規及規則的情況下及時履行信息披露義務(包括履行香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14章和第14A章的合規程序，如需)。

本公司之股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

承董事會命  
北京京城佳業物業股份有限公司  
主席  
張偉澤

中國•北京  
二零二四年六月二十一日

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。

## 附錄一 市屬14家物業後勤類企業名錄

序號	主管部門	主辦單位	企業名稱
1	北京市農林科學院	北京市農林科學院	北京儂苑物業管理有限責任公司
2	北京市教育委員會	北方工業大學	北京北方工大物業服務中心有限責任公司
3		北京農學院	北京北農雙隆物業管理有限公司
4		北京建築大學	北京建大物業管理有限公司
5		首都經濟貿易大學	北京經貿崇誠物業管理有限公司
6		北京物資學院	北京北物通科技發展有限公司
7		北京聯合大學	北京育慧苑生活服務有限公司
8		首都師範大學	北京安安物業管理有限責任公司
9			北京首師國文教育科技發展中心有限責任公司
10		北京財貿職業學院	北京鼎好物業管理有限公司
11		北京工商大學	北京北工商物業管理有限責任公司
12		北京第二外國語學院	北京二外會展服務有限公司
13		北京信息科技大學	北京北信科大物業管理有限公司
14		北京工業大學	北京工大融實物業管理有限公司