

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Xi'an Kingfar Property Services Co., Ltd.
西安經發物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：1354)

**有關收購及租賃物業及停車位的
重大及關連交易**

**獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問**



Alliance Capital Partners Limited
同人融資有限公司

該等交易

本公司欣然宣佈，於2025年12月5日，本公司與經發地產訂立該等交易文件，據此：(i)本公司有條件地同意向經發地產收購物業單位；(ii)本公司有條件地同意向經發地產租賃人防停車位；及(iii)經發地產有條件地同意將機械停車位的使用權轉讓予本公司，總代價為人民幣63,007,500元(相當於約69,310,600港元)。

物業單位、人防停車位及機械停車位均位於該物業，地址為中國西安市未央區未央路132號，屬於西安經濟技術開發區之內。該物業指定用途為辦公室及商業發展綜合體。

訂立該等交易的原因及裨益

本集團主要從事提供城市服務及物業管理服務。為實現收入組合多元化，本集團一直在識別投資物業組合的機會，以期獲得穩定的租金收入及其他物業相關收益。

本集團一直為該物業提供物業管理服務，並對目標資產的現況及潛在投資價值擁有充分理解。經計及(i)該物業位於西安的戰略位置及(ii)目標資產能夠產生穩定租金收入，本公司認為該等交易將有利於本集團，原因為其將使本集團的收入組合多元化，並使其對目前管理的該物業的營運及改進擁有更大控制權。

上市規則的涵義

由於該等交易與收購及／或租賃該物業有關，故應將該等交易合併處理，猶如其為一項交易。

由於該等交易的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)合計超過25%但低於100%，故該等交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的匯報、公告、通函及股東批准規定。

於本公告日期，經發集團為本公司的控股股東，持有本公司已發行股本總額約67.5%。經發地產則由經發集團直接全資擁有，故此為本公司的關連人士。因此，該等交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。由於該等交易的最高適用百分比率超過5%，該等交易亦須遵守上市規則第14A章項下的匯報、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則，任何股東如於該等交易及其項下擬進行的交易中擁有重大權益(其作為股東的權益除外)，則應連同該名股東的聯繫人於臨時股東大會上就所提呈的相同事項的決議案放棄投票。

由於經發地產由經發集團全資擁有，而經發集團則由經發控股持有約96.29%，故經發集團及經發控股合計持有本公司已發行股本約75%，於該等交易中擁有重大權益，而經發控股、經發集團及其各自的聯繫人各自將於臨時股東大會上就所提呈的批准該等交易文件及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。除上文所披露者外，在作出一切合理查詢後就董事所深知、盡悉及確信，概無其他股東或其任何聯繫人於該等交易中擁有重大權益，因此，根據上市規則，概無其他股東須就批准該等交易文件及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事(包括林兆榮先生、姜力博士及曹陽先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就該等交易向獨立股東提供意見。同人融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關委任已根據上市規則獲得獨立董事委員會批准。

臨時股東大會及通函

本公司將召開臨時股東大會，藉以考慮並酌情批准(其中包括)通過批准該等交易文件及完成該等交易的決議案。

一份載有(其中包括)：(i)該等交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就該等交易出具的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東出具的意見函件；(iv)有關目標資產的估值報告；及(v)上市規則規定之其他資料之通函，連同臨時股東大會通告，因需額外時間敲定通函內容，據此預計將於2025年12月31日或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者務請注意，該等交易須待若干條件獲達成後方告作實，因此該等交易未必落實進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

該等交易

本公司欣然宣佈，於2025年12月5日，本公司與經發地產訂立該等交易文件，據此：(i)本公司有條件地同意向經發地產收購物業單位；(ii)本公司有條件地同意向經發地產租賃人防停車位；及(iii)經發地產有條件地同意將機械停車位的使用權轉讓予本公司，總代價為人民幣63,007,500元(相當於約69,310,600港元)。

該等交易文件及該等交易的條款詳情載列如下：

資產收購協議

日期 2025年12月5日

訂約方 (i) 本公司(作為物業單位的買方)
(ii) 經發地產(作為物業單位的賣方)

標的事項 根據資產收購協議，本公司有條件地同意收購，而經發地產有條件地同意出售物業單位，包括14個指定用作商業用途的物業單位，總建築面積為3,267.13平方米，以及224個地下標準停車位，總建築面積為8,743.12平方米，其各自均位於中國西安市未央路132號，名為經發大廈A座的該物業。

先決條件 資產收購協議須待下列各項獲達成後，方告生效：

- (i) 本公司及經發地產的法定代表或授權簽署人簽立協議，並在協議上加蓋其各自公司的印章；及
- (ii) 本公司及經發地產已遵守有關協議的適用法律、規則以及法定、政府及監管機關(包括但不限於聯交所及香港證券及期貨事務監察委員會)的規定，並已取得一切必要的監管、法定及政府同意及／或豁免，包括但不限於就協議取得獨立股東批准。

代價

資產收購的代價為人民幣55,247,500元(相當於約60,774,300港元)，據此代價將按以下方式分期支付：

- (a) 第一期人民幣11,049,500元(相當於約12,154,900港元)將於物業單位通過檢驗後5日內支付(即資產收購完成日期)。檢驗將於資產收購協議生效後5日內進行，並須確認物業單位並無損壞、遺失或未能符合正常使用要求等缺陷；及
- (b) 第二期人民幣44,198,000元(相當於約48,619,500港元)將於資產收購協議生效後15日內支付。經發地產須於收到第二期款項後30日內，促使更新物業單位現有租賃協議的所有權予本公司。

資產收購的代價乃根據獨立估值師按於2025年10月31日物業單位的評估價值(相當於約人民幣55,247,500元(相當於約60,774,300港元))釐定。估值乃按市場比較法及收入法編製。

完成

資產收購完成將於物業單位通過檢驗當日落實。

人防停車場租賃協議

日期

2025年12月5日

訂約方

- (i) 本公司(作為人防停車位的承租人)
- (ii) 經發地產(作為人防停車位的出租人)

標的事項

根據人防停車場租賃協議，本公司有條件地同意向經發地產租賃人防停車位，包括位於該物業的37個人防停車位，總建築面積為2,038.64平方米，為期自人防停車場租賃協議生效日期起20年。

於20年期屆滿後，經發地產承諾自動免費重續租賃，直至人防停車位所在地塊的土地使用權屆滿為止。

先決條件

人防停車場租賃協議須待下列各項獲達成後，方告生效：

- (i) 本公司及經發地產的法定代表或授權簽署人簽立協議，並在協議上加蓋其各自公司的印章；及
- (ii) 本公司及經發地產已遵守有關協議的適用法律、規則以及法定、政府及監管機關(包括但不限於聯交所及香港證券及期貨事務監察委員會)的規定，並已取得一切必要的監管、法定及政府同意及／或豁免，包括但不限於就協議取得獨立股東批准。

代價

租賃的代價為人民幣2,960,000元(相當於約3,256,100港元)(包括管理及維護費)，據此代價將按以下方式分期支付：

- (a) 第一期人民幣592,000元(相當於約651,200港元)將於人防停車位通過檢驗後5日內支付。檢驗將於人防停車場租賃協議生效後5日內進行，並須確認人防停車位並無損壞、遺失或未能符合正常使用要求等缺陷；及

- (b) 第二期人民幣2,368,000元(相當於約2,604,900港元)將於人防停車場租賃協議生效後15日內支付。經發地產須於收到第二期款項後10日內，促使更新人防停車位現有租賃協議的所有權予本公司。

租賃的代價乃根據獨立估值師按於2025年10月31日人防停車位的評估價值(人民幣2,960,000元(相當於約3,256,100港元))釐定。估值乃按收入法編製。

機械停車位轉讓協議

日期 2025年12月5日

訂約方 (i) 本公司(作為轉讓機械停車位使用權的承讓人)

(ii) 經發地產(作為轉讓機械停車位使用權的轉讓人)

標的事項 根據機械停車位轉讓協議，經發地產有條件地同意向本公司轉讓機械停車位的使用權，包括位於該物業地下二層的60個機械停車位，總建築面積為1,497.96平方米，為期自機械停車位轉讓協議生效日期起20年。

於20年期屆滿後，經發地產承諾自動免費延長使用期，直至機械停車位所在地塊的土地使用權屆滿為止。

先決條件

機械停車位轉讓協議須待下列各項獲達成後，方告生效：

- (i) 本公司及經發地產的法定代表或授權簽署人簽立協議，並在協議上加蓋其各自公司的印章；及
- (ii) 本公司及經發地產已遵守有關協議的適用法律、規則以及法定、政府及監管機關(包括但不限於聯交所及香港證券及期貨事務監察委員會)的規定，並已取得一切必要的監管、法定及政府同意及／或豁免，包括但不限於就協議取得獨立股東批准。

代價

使用權轉讓的代價為人民幣4,800,000元(相當於約5,280,200港元)(包括停車位使用費、管理及設備維護費)，據此代價將按以下方式分期支付：

- (a) 第一期人民幣960,000元(相當於約1,056,000港元)將於機械停車位通過檢驗後5日內支付。檢驗將於機械停車位轉讓協議生效後5日內進行，並須確認機械停車位並無損壞、遺失或未能符合正常使用要求等缺陷；及
- (b) 第二期人民幣3,840,000元(相當於約4,224,100港元)將於更新機械停車位現有租賃協議的所有權予本公司完成後5日內支付。

使用權轉讓的代價乃根據獨立估值師按於2025年10月31日機械停車位的評估價值(約人民幣4,800,000元(相當於約5,280,200港元))釐定。估值乃按收入法編製。

有關目標資產的估值報告將載於就該等交易向股東寄發的通函內。

使用權資產

根據國際財務報告準則第16號租賃，租賃及使用權轉讓將於本集團綜合財務報表中確認為使用權資產。因此，根據上市規則，人防停車場租賃協議及機械停車位轉讓協議項下擬進行交易將視為本集團收購資產。

該物業資料

物業單位、人防停車位及機械停車位均位於該物業，地址為中國西安市未央區未央路132號，屬於西安經濟技術開發區之內。該物業指定用途為辦公室及商業發展綜合體。

目標資產的初步開發成本(由經發地產作為開發商投入)為人民幣50,030,000元(相當於約55,034,900港元)。

該等交易訂約方資料

本公司

本公司連同其附屬公司，主要於中國從事提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務。

經發地產

經發地產為一間於中國註冊成立的公司，由西安經發集團有限責任公司直接全資擁有，而西安經發集團有限責任公司則由經發控股擁有約96.29%權益。經發控股則由西安經濟技術開發區管理委員會(西安市人民政府轄下負責管理西安經濟技術開發區之行政機關)全資擁有。

經發地產主要從事物業發展、投資及管理業務，並為該物業的開發商。

訂立該等交易的原因及裨益

本集團主要從事提供城市服務及物業管理服務。為實現收入組合多元化，本集團一直在識別投資物業組合的機會，以期獲得穩定的租金收入及其他物業相關收益。

本集團一直為該物業提供物業管理服務，並對目標資產的現況及潛在投資價值擁有充分理解。經計及(i)該物業位於西安的戰略位置及(ii)目標資產能夠產生穩定租金收入，本公司認為該等交易將有利於本集團，原因為其將使本集團的收入組合多元化，並使其對目前管理的該物業的營運及改進擁有更大控制權。

董事會(獨立非執行董事除外)認為，該等交易的條款屬公平合理，且該等交易乃按正常商業條款進行，符合本公司及股東的整體利益。獨立非執行董事的意見須視乎獨立財務顧問的建議而定，並將載於將寄發予股東的通函內。

該物業之財務資料

以下為截至2024年12月31日止兩個年度，可識別淨收入流中歸屬於目標資產之未經審核損益表：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
收益 ^{附註}	2,026.7	756.0
所得稅開支前溢利 ^{附註}	2,026.7	756.0
所得稅開支後溢利 ^{附註}	2,026.7	756.0

附註：目標資產之收益代表該等資產於截至2024年12月31日止兩個年度內出租所產生之租金總收入。由於目標資產被經發地產視為待售存貨，故並未設立專責團隊管理該等資產之租賃事務。據此，經發地產並未就目標資產分配任何專屬營運或行政成本。

上市規則的涵義

由於該等交易與收購及／或租賃該物業內多個不同單位及／或停車位有關，故應將該等交易合併處理，猶如其為一項交易。

由於該等交易的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)合計超過25%但低於100%，故該等交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的匯報、公告、通函及股東批准規定。

於本公告日期，經發集團為本公司的控股股東，持有本公司已發行股本總額約67.5%。經發地產則由經發集團直接全資擁有，故此為本公司的關連人士。因此，該等交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。由於該等交易的最高適用百分比率超過5%，該等交易亦須遵守上市規則第14A章項下的匯報、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則，任何股東如於該等交易及其項下擬進行的交易中擁有重大權益(其作為股東的權益除外)，則應連同該名股東的聯繫人於臨時股東大會上就所提呈的相同事項的決議案放棄投票。

由於經發地產由經發集團全資擁有，而經發集團則由經發控股持有約96.29%，故經發集團及經發控股合計持有本公司已發行股本約75%，於該等交易中擁有重大權益，而經發控股、經發集團及其各自的聯繫人各自將於臨時股東大會上就所提呈的批准該等交易文件及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。除上文所披露者外，在作出一切合理查詢後就董事所深知、盡悉及確信，概無其他股東或其任何聯繫人於該等交易中擁有重大權益，因此，根據上市規則，概無其他股東須就批准該等交易文件及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

除趙軍平先生因擔任經發地產董事兼總經理而放棄表決權外，所有董事均未於該等交易中擁有重大權益，亦毋須就本公司相關董事會決議案放棄表決權。

獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事(包括林兆榮先生、姜力博士及曹陽先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就該等交易向獨立股東提供意見。

同人融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關委任已根據上市規則獲得獨立董事委員會批准。

臨時股東大會及通函

本公司將召開臨時股東大會，藉以考慮並酌情批准(其中包括)通過批准該等交易文件及完成該等交易的決議案。

一份載有(其中包括)：(i)該等交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就該等交易出具的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東出具的意見函件；(iv)有關目標資產的估值報告；及(v)上市規則規定之其他資料之通函，連同臨時股東大會通告，因需額外時間敲定通函內容，據此預計將於2025年12月31日或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者務請注意，該等交易須待若干條件獲達成後方告作實，因此該等交易未必落實進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

本公告中下列詞彙具有以下涵義：

「評估價值」	指	由獨立估值師釐定相關資產於2025年10月31日的市值
「資產收購」	指	本公司根據資產收購協議向經發地產收購物業單位的建議收購
「資產收購協議」	指	本公司與經發地產於2025年12月5日就資產收購訂立之資產收購協議

「董事會」	指	董事會
「人防停車場租賃協議」	指	本公司與經發地產於2025年12月5日就租賃訂立之租賃協議
「人防停車位」	指	根據人防停車場租賃協議，經發地產擬向本公司租賃該物業內共計2,038.64平方米的37個人防項目停車位
「本公司」	指	西安經發物業股份有限公司，一間於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01354)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司將召開之臨時股東大會，以考慮及酌情批准(其中包括)該等交易文件及其項下擬進行之交易(即該等交易)
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即林兆榮先生、姜力博士及曹陽先生)組成的獨立董事委員會，旨在就該等交易是否屬公平合理、符合本公司及股東整體利益，以及有關投票事宜向獨立股東提供意見

「獨立財務顧問」	指	同人融資有限公司，根據證券及期貨條例獲發牌從事第一類(證券交易)及第六類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就該等交易是否屬公平合理及有關投票事宜提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則須於臨時股東大會上放棄表決權以外的股東
「獨立估值師」	指	新蘭特房地產資產評估有限公司，獲委任為目標資產進行估值的獨立專業估值師
「經發集團」	指	西安經發集團有限責任公司，一間於2001年9月5日於中國成立的有限責任公司，為本公司的控股股東之一，由經發控股擁有約96.29%權益，並由陝西金融資產管理股份有限公司(為一名獨立第三方)擁有約3.71%權益
「經發控股」	指	西安經發控股(集團)有限責任公司，一間於2010年5月4日於中國成立的有限責任公司，為本公司的控股股東之一，由西安經濟技術開發區管理委員會(為西安市人民政府轄下負責管理西安經濟技術開發區之行政機關)全資擁有
「經發地產」	指	西安經發地產有限公司，一間於1997年3月15日在中國成立的有限公司，為經發集團的全資附屬公司
「租賃」	指	本公司根據人防停車場租賃協議擬租賃的人防停車位
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「機械停車位轉讓協議」	指	本公司與經發地產於2025年12月5日就使用權轉讓訂立之機械停車位使用權轉讓協議
「機械停車位」	指	根據機械停車位轉讓協議，將該物業地下二層共計60個機械停車位(總面積1,467.96平方米)予以轉讓
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於中國西安未央路132號，名為經發大廈A座的建築物
「物業單位」	指	<p>(i) 該物業內指定作商業用途的14個物業單位，包括該物業F108號、F109號、F110號、F111號、F112號、F114號、F118號、F120號、F121號、F122號、F123號、F124號及F126號，以及202號單位，總建築面積為3,267.13平方米；及</p> <p>(ii) 該物業地下層的224個標準停車位，總建築面積為8,743.12平方米，</p> <p>在各種情況下均須遵守資產收購協議</p>
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標資產」	指	物業單位、人防停車位及機械停車位的統稱

「交易文件」或「該等交易文件」	指	分別指資產收購協議、人防停車場租賃協議及機械停車位轉讓協議(視情況而定)或其統稱
「該等交易」	指	資產收購、租賃及使用權轉讓
「使用權轉讓」	指	根據機械停車位轉讓協議擬將機械停車位的使用權由經發地產轉讓予本公司

於本公告中，人民幣金額已按人民幣1元兌0.90906港元的匯率轉換為港元，僅供說明之用。有關匯率僅於適用時作說明之用，並不構成任何金額曾按或可能按此匯率或任何其他匯率兌換或根本無法兌換的陳述。

承董事會命
西安經發物業股份有限公司
 董事長兼執行董事
吳鎖正先生

香港，2025年12月5日

於本公告日期，董事會包括：(i)執行董事吳鎖正先生、孫琦先生及成宏讓先生；(ii)非執行董事趙軍平先生、楊剛先生及李凌霄女士；及(iii)獨立非執行董事林兆榮先生、姜力博士及曹陽先生。