

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。



**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)

**截至2024年6月30日止六個月之中期業績公告**

**財務摘要**

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收益	<b>463,330</b>	390,756
毛利	<b>69,645</b>	55,714
毛利率	<b>15.03%</b>	14.26%
期內利潤	<b>31,003</b>	25,216
淨利潤率	<b>6.69%</b>	6.45%
本公司擁有人應佔利潤	<b>29,673</b>	24,721
每股基本盈利(人民幣元/股)	<b>0.59</b>	0.49

截至2024年6月30日止六個月，本集團的總收益約為人民幣463.33百萬元，較2023年同期的約人民幣390.76百萬元增加約18.57%。

截至2024年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣69.65百萬元，較2023年同期的約人民幣55.71百萬元增加25.00%。本集團的毛利率為15.03%，較2023年同期的14.26%相比增加0.77%。

截至2024年6月30日止六個月，本集團的利潤約為人民幣31.00百萬元，較2023年同期的約人民幣25.22百萬元增加22.95%。

於2024年6月30日，本集團的總合約建築面積約為16.35百萬平方米，較2023年6月30日增加9.36%。

董事會決議不宣派截至2024年6月30日止六個月的任何中期股息。

## 中期業績

西安經發物業股份有限公司（「**本公司**」）董事（「**董事**」）會（「**董事會**」）謹此公佈本公司及其附屬公司（「**本集團**」）截至2024年6月30日止六個月（「**報告期間**」）的未經審核綜合中期業績，連同截至2023年6月30日止六個月的比較數字。

截至2024年6月30日止六個月之綜合損益及其他全面收益表－未經審核  
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	3	463,330	390,756
銷售成本		<u>(393,685)</u>	<u>(335,042)</u>
毛利		<u>69,645</u>	<u>55,714</u>
其他收入		1,231	1,001
行政開支		(29,206)	(24,734)
研發成本		(215)	–
貿易應收款項及合約資產減值虧損		<u>(2,662)</u>	<u>(647)</u>
經營利潤		38,793	31,334
財務成本	4(a)	<u>(633)</u>	<u>(696)</u>
除稅前利潤	4	38,160	30,638
所得稅	5	<u>(7,157)</u>	<u>(5,422)</u>
期內利潤及全面收入總額		<u><u>31,003</u></u>	<u><u>25,216</u></u>
以下應佔：			
本公司權益股東		29,673	24,721
非控股權益		<u>1,330</u>	<u>495</u>
期內利潤及全面收入總額		<u><u>31,003</u></u>	<u><u>25,216</u></u>
每股盈利	6		
基本及攤薄(人民幣)		<u><u>0.59</u></u>	<u><u>0.49</u></u>

綜合財務狀況表  
於2024年6月30日－未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業及其他物業、廠房及設備	7	<b>97,901</b>	62,940
無形資產		<b>7,091</b>	7,415
商譽		<b>1,769</b>	1,769
遞延稅項資產		<b>12,616</b>	12,388
收購物業預付款項		<b>—</b>	36,611
		<b>119,377</b>	121,123
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>416</b>	840
貿易及其他應收款項	8	<b>334,622</b>	262,307
預付款項		<b>7,586</b>	7,125
現金及現金等價物	9	<b>195,593</b>	258,478
		<b>538,217</b>	528,750
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	<b>441,520</b>	466,515
合約負債		<b>41,157</b>	38,977
租賃負債		<b>1,355</b>	676
即期稅項		<b>3,216</b>	4,204
		<b>487,248</b>	510,372

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
流動資產淨值		<u>50,969</u>	<u>18,378</u>
總資產減流動負債		<u>170,346</u>	<u>139,501</u>
非流動負債			
租賃負債		263	275
長期應付款項		16,062	16,062
遞延收益		<u>1,054</u>	<u>1,200</u>
		<u>17,379</u>	<u>17,537</u>
淨資產		<u>152,967</u>	<u>121,964</u>
資本及儲備			
股本	11	50,000	50,000
儲備		<u>96,655</u>	<u>66,982</u>
本公司權益股東應佔權益總額		146,655	116,982
非控股權益		<u>6,312</u>	<u>4,982</u>
權益總額		<u>152,967</u>	<u>121,964</u>

# 未經審核中期財務資料附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

## 1 編製基準

西安經發物業股份有限公司(「本公司」)於2000年12月5日根據《中華人民共和國(「中國」)公司法》在中國成立為有限責任公司，並於2020年12月29日改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處地址為中國陝西省西安市未央區未央路132號。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事在中國提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務(「上市業務」)。本公司的直接母公司為西安經發集團有限責任公司，及本公司的最終母公司為西安經發控股(集團)有限責任公司。

本公司的H股股份於2024年7月3日於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本中期財務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而編製，包括符合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。

中期財務報告乃根據2023年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將在2024年年度財務報表中反映的會計政策變動除外。有關會計政策之任何變動詳情載於附註2。

遵照國際會計準則第34號編製中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響政策的應用以及按年初至今基準呈報的資產及負債、收入及開支的金額。實際結果可能與此等估計不盡相同。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及經選定解釋附註。附註包括對了解自2023年年度財務報表以來本集團財務狀況及表現變動而言屬重大的事件及交易的闡釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括就根據國際財務報告準則會計準則編製的完整財務報表所需的所有資料。

## 2 會計政策之變動

本集團已於本會計期間對本中期財務報告應用以下由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則修訂本：

- 國際會計準則第1號(修訂本)，財務報表的呈列：將負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」)
- 國際會計準則第1號(修訂本)，財務報表的呈列：附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」)

- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，*租賃：售後租回之租賃負債*
- 國際會計準則第7號(修訂本)，*現金流量表及國際財務報告準則第7號，金融工具：披露－供應商融資安排*

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。採納經修訂國際財務報告準則會計準則之影響論述如下：

國際會計準則第1號(修訂本)，*財務報表的呈列*：(「2020年及2022年修訂本」)，或統稱「國際會計準則第1號修訂本」)

國際會計準則第1號修訂本影響負債分類為流動或非流動，並一併追溯應用。

2020年修訂本主要澄清可透過其本身權益工具進行結算的負債之分類。倘負債條款可按交易對手選擇，透過轉讓實體本身權益工具進行結算，且轉換選擇權作為權益工具入賬，則該等條款對負債分類為流動或非流動並無影響。否則，權益工具之轉讓將構成負債之結算，並影響分類。

2022年修訂本訂明，實體於報告日期後必須遵守的條件對負債分類為流動或非流動並無影響。然而，實體須於全套財務報表中披露有關受限於該等條件之非流動負債的資料。

於採納該等修訂後，本集團已就其負債分類為流動或非流動重新進行評估，並無發現任何應重新分類的情況。

國際財務報告準則第16號(修訂本)，*租賃：售後租回之租賃負債*

該等修訂闡明了實體於交易日期後應如何對售後租回進行會計處理。該等修訂要求賣方兼承租人在對租賃負債後續會計應用一般要求時，不確認與其保留的使用權有關的任何收益或虧損。賣方兼承租人須將該等修訂追溯應用於首次應用日期後訂立的售後租回交易。由於本集團並無訂立任何售後租回交易，故該等修訂對此等財務報表並無重大影響。

國際會計準則第7號(修訂本)，*現金流量表及國際財務報告準則第7號，金融工具：披露－供應商融資安排*

該等修訂引入了新披露規定，以提高供應商融資安排的透明度及其對實體負債、現金流量及流動資金風險的影響。由於在首次應用該等修訂的年度報告期間內呈報的任何中期期間毋須作出該等披露，故本集團並無在本中期財務報告中作出額外披露。

### 3 收入及分部報告

#### (a) 收入

本集團的主要活動為城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務。

#### (i) 收入分類

客戶合約收入按收入確認時間及主要活動分類如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按收入確認的時間分類		
隨時間	444,089	369,935
某一時間點	19,241	20,821
總計	<u>463,330</u>	<u>390,756</u>
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
城市服務	289,143	231,303
住宅物業管理服務	97,620	90,439
商業物業管理服務	74,740	67,589
	<u>461,503</u>	<u>389,331</u>
其他來源的收入		
總租金收入	1,827	1,425
總計	<u>463,330</u>	<u>390,756</u>

#### (b) 分部報告

於截至2024年6月30日止六個月期間，本集團主要從事在中國提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務。管理層將業務的經營業績視為一個分部，以就將予分配的資源作出決策。因此，本公司管理層認為用於作出戰略決策的分部僅有一個。

本集團所有收入均產生於中國，且本集團並無非流動資產位於中國以外，因此，並無呈列地域資料分析。



## 4 除稅前利潤

除稅前利潤經扣除／(計入)以下各項後得出：

### (a) 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸及其他借款利息	–	194
租賃負債利息	40	18
銀行及其他費用	593	484
	<u>633</u>	<u>696</u>

### (b) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
攤銷	704	492
折舊費用		
– 自有物業、廠房及設備	4,973	4,818
– 使用權資產	482	774
利息收益	(290)	(366)
	<u>(290)</u>	<u>(366)</u>

## 5 所得稅

### (a) 綜合損益表中的稅項為：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅	7,385	5,790
遞延稅項	(228)	(368)
	<u>7,157</u>	<u>5,422</u>

附註：

- (i) 中國所得稅撥備乃按根據中國相關所得稅規則及規例所釐定的本公司的中國大陸附屬公司應課稅收入的法定稅率25%計算。
- (ii) 於2020年，國家稅務總局發佈中國西部大開發第三階段實體中國企業所得稅優惠政策(「政策」)，自2021年1月1日起至2030年12月31日生效。本集團若干在中國成立的附屬公司享有適用於政策項下實體的稅務優惠，並於2021年至2030年的曆年享有15%的中國企業所得稅優惠稅率。

(iii) 若干附屬公司已獲批准為小型微利企業。於截至2023年及2024年6月30日止六個月，符合資格的附屬公司分別有權按5%的優惠所得稅率繳稅。

(iv) 若干附屬公司就其聘用殘疾人士所產生的成本享有額外100%的扣減。

## 6 每股盈利

### (a) 每股基本及攤薄盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通權益股東應佔利潤人民幣29,673,000元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣24,721,000元）及中期期間已發行普通股的加權平均數目50,000,000股普通股（2023年：50,000,000股）計算。

### (b) 每股攤薄盈利

截至2024年及2023年6月30日止六個月並無發行在外的潛在攤薄股份。

## 7 投資物業及其他物業、廠房及設備

### (a) 使用權資產

截至2024年6月30日止六個月，本集團就使用倉庫及辦公樓宇訂立多項租賃協議，因此確認使用權資產增加人民幣913,000元。

倉庫及辦公樓宇的租賃按固定租賃付款條款達成，於中期報告期間的固定付款金額概述如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
倉庫	57	—
辦公樓宇	453	893
	<u>510</u>	<u>893</u>

### (b) 收購及出售自有資產

於截至2024年6月30日止六個月期間，本集團以成本人民幣39,511,000元收購物業、廠房及機器項目（截至2023年6月30日止六個月：人民幣6,821,000元）。於截至2024年6月30日止六個月期間，本集團出售賬面淨值人民幣9,000元的廠房及機器項目（截至2023年6月30日止六個月：人民幣18,000元），以致產生出售虧損人民幣6,000元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣16,000元）。

## 8 貿易及其他應收款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
1年內	227,590	182,289
1至2年	22,614	18,857
2至3年	10,422	8,635
貿易應收款項及應收票據，扣除虧損撥備	<u>260,626</u>	<u>209,781</u>
其他應收款項，扣除虧損撥備	<u>73,226</u>	<u>52,278</u>
按攤銷成本計量的金融資產 可收回增值稅	333,852 770	262,059 248
	<u>334,622</u>	<u>262,307</u>

## 9 現金及現金等價物

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
手頭現金	12	15
銀行現金	<u>195,581</u>	<u>258,463</u>
於財務狀況表中呈列的現金及現金等價物 減：受限制銀行現金	195,593 (8)	258,478 (1,048)
於現金流量表中的現金及現金等價物	<u>195,585</u>	<u>257,430</u>

(i) 截至報告期末，於中國大陸的現金及現金等價物為人民幣195,593,000元（2023年：人民幣258,478,000元）。

## 10 貿易及其他應付款項

截至報告期末，基於發票日期的貿易應付款項及應付票據（計入貿易及其他應付款項）的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
1年內	101,039	107,315
1年以上	25,106	11,811
貿易應付款項總額	<u>126,145</u>	<u>119,126</u>
應付關聯方款項 其他應付款項及應計開支	14,627 310,291	39,612 341,004
按攤銷成本計量的金融負債 其他應付稅項	436,436 5,084	460,130 6,385
	<u>441,520</u>	<u>466,515</u>

## 11 股本、儲備及股息

### 股息

於截至2023年及2024年6月30日止六個月期間，本公司或其附屬公司概無派付或宣派股息。

## 12 金融工具的公平值計量

### 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於2023年12月31日及2024年6月30日，本集團以成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公平值並無重大差異。

## 13 承擔

未於中期財務報告內就於2024年6月30日的未結承擔作出撥備

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
已訂約購置物業、廠房及設備	<u>1,174</u>	<u>-</u>

## 14 重大關聯方交易

### (a) 主要管理人員酬金

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,429	2,574
退休計劃供款	<u>360</u>	<u>331</u>
	<u>3,789</u>	<u>2,905</u>

### (b) 重大關聯方交易

於截至2024年6月30日止六個月期間，本集團與其關聯方訂立以下交易。

關聯方交易性質	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
提供服務	25,359	22,797
購買服務	5,832	8,070
就共同控制下的業務合併付款	<u>25,000</u>	<u>37,846</u>

(c) 與關聯方的結餘

關聯方結餘

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
<b>貿易性質 (附註(i))</b>		
貿易應收款項	22,558	22,938
預付款項	2	52
貿易應付款項	4,651	6,475
合約負債	4,535	109
<b>非貿易性質</b>		
收購物業預付款項	-	36,611
其他應付款項 (附註(ii))	14,627	39,612

附註：

- (i) 與關聯方的貿易相關結餘產生自向關聯方銷售或購買商品或服務。
- (ii) 應付本集團關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期，惟於2024年6月30日及於2023年12月31日應付本集團同系附屬公司款項結餘包括共同控制交易下的業務合併產生的金額人民幣12,846,000元及人民幣37,846,000元除外。

## 15 報告期後非調整事項

於2024年7月3日，本公司按發售價每股7.50港元發行合共16,666,800股H股，在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除所披露者外，本集團於報告期結束後並無承擔任何其他重大事件。

## 管理層討論及分析

### 概覽

本集團為一家陝西省國有綜合城市服務及物業管理服務提供商，業務遍及中國西北部。經過20多年發展，本集團在陝西省的城市服務及物業管理行業建立了重要的市場地位並成為知名品牌。憑藉本集團在陝西省的市場地位，本集團亦已將足跡擴展到中國西北部。目前，本集團的業務覆蓋西安、銅川、韓城及石河子。

本公司H股（「H股」）於2024年7月3日（「上市日期」）以全球發售（「全球發售」）方式在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

下表載列(i)本集團的三項主要業務線；(ii)本集團在各業務線下提供的主要服務；(iii)本集團在各業務線下提供服務的物業類型；及(iv)於本公告日期各業務線的主要客戶：

業務線	主要服務	物業狀況	主要客戶
城市服務	公共物業管理服務	公共物業，如政府大樓、教育機構及醫院	政府機構和公共機關
	城市環衛服務	城市物業，如公共設施和基礎設施	
	城市增值服務	政府大樓	
住宅物業管理服務	基礎物業管理服務	住宅物業	物業開發商、業主及住戶
	增值服務		
商業物業管理服務	基礎物業管理服務	辦公樓、產業園及廠房	物業開發商、業主及租戶
	增值服務		

截至2024年6月30日，本集團已訂約向中國152個項目提供公共物業管理服務、基礎住宅物業管理服務及基礎商業物業管理服務，總合約建築面積為16.35百萬平方米及在管建築面積為15.53百萬平方米。

## 業務回顧

於報告期間，本集團的收益主要來自三條業務線，即(i)城市服務；(ii)住宅物業管理服務；及(iii)商業物業管理服務。

## 在管物業組合

下表載列截至所示日期按業務線劃分的本集團城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務的項目數量及在管建築面積：

	於6月30日			
	2024年		2023年	
	項目數量	在管建築面積 千平方米	項目數量	在管建築面積 千平方米
城市服務	89	5,292	81	3,891
住宅物業管理服務	28	6,919	25	6,182
商業物業管理服務	30	3,319	30	3,297
總計	<b>147</b>	<b>15,530</b>	<b>136</b>	<b>13,370</b>

## 城市服務

本集團於2004年開始其城市服務。本集團主要為政府機構和公共機關提供城市服務，以改善當地環境和當地居民的生活體驗。本集團的城市服務主要包括：(i)公共物業管理服務，本集團為政府大樓、教育機構及醫院等公共物業提供清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務；(ii)城市環衛服務，本集團(a)為公共設施及基礎設施(如城市道路、立交橋、地下通道和公共廁所)提供清潔和保養服務；(b)通過本集團運營的垃圾壓縮站提供城市垃圾收集服務；及(c)向企業、住宅小區、政府機構及公共機關提供生活垃圾收集服務；及(iii)城市增值服務，包括餐飲服務、公共停車收費服務及政務輔助服務。

## 公共物業管理服務

本集團為政府大樓、教育機構及醫院等公共物業提供物業管理服務，包括清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務。

截至2024年6月30日，本集團公共物業在管建築面積約為5.29百萬平方米。

## 城市環衛服務

本集團的城市環衛服務包括(i)清潔和保養服務，以確保本集團的在管公共設施和基礎設施（包括城市道路、立交橋、地下通道和公共廁所）的清潔和正常運行；(ii)城市垃圾收集服務，於2024年6月30日本集團透過本集團運營的三個垃圾壓縮站收集、運輸、分類、壓縮及處置城市垃圾，主要包括公眾丟棄的垃圾及固體廢物；及(iii)生活垃圾收集服務，於2024年6月30日本集團收集、運輸及處置來自西安企業、住宅小區、政府機構及公共機關的生活垃圾。

## 城市增值服務

本集團提供廣泛的城市增值服務，包括(i)政務輔助服務，本集團受政府機構委託代其於市政廳為當地市民提供若干政務服務；(ii)餐飲服務，本集團提供餐飲服務，為客戶的定期團體餐準備主菜和配菜；及(iii)公共停車收費服務，本集團受委託管理經開區街道泊車位及公共設施內停車位，並收取停車費。

## 住宅物業管理服務

本集團為物業開發商、業主及住戶提供廣泛的住宅物業管理服務，包括(i)基礎物業管理服務，包括清潔服務、秩序維護服務、公共區域設施維修及保養服務和交付前服務；及(ii)增值服務，包括私人停車收費服務、售樓處管理服務、餐飲服務以及其他服務。

於2024年6月30日，本集團為在管總建築面積約6.92百萬平方米的28個住宅物業提供基礎住宅物業管理服務。

## 商業物業管理服務

本集團為商業物業（包括辦公樓及產業園）的物業開發商、業主及租戶提供廣泛的商業物業管理服務，包括(i)基礎物業管理服務，包括清潔服務、秩序維護服務、公共區域設施維修及保養服務和交付前服務；及(ii)增值服務，包括私人停車收費服務、售樓處管理服務、餐飲服務以及其他服務。

於2024年6月30日，本集團為在管總建築面積約3.32百萬平方米的30個商業物業提供基礎商業物業管理服務。



## 前景

下半年，公司對規模擴張提出更高要求，將持續以「深耕基礎物業，發展城市服務」為主線，特別是中國西北地區，以加強其市場地位。拓展方式主要以合資合作、收購兼併、項目拓展多驅並行。下半年，公司將持續深入分析市場需求，通過多元化戰略，探索多種經營藍海市場，提高投標中標率，擴大服務區域範圍。

本集團將進一步充實和優化專業發展團隊，招募專業人才，參加有針對性的行業專業培訓，提升發展團隊的專業水平。本集團將繼續建立本公司的品牌聲譽，並利用其品牌形象，將其物業管理服務擴展至其他物業項目。本集團將積極尋求母公司經發集團業務覆蓋範圍擴大帶來的發展機遇，積極參與投標，擴大經營半徑，確保規模穩定增長。

## 財務回顧

### 收益

下表載列所示期間本集團按業務線劃分的收益明細：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
城市服務	289,143	62.41	231,303	59.20
— 公共物業管理服務	156,586	33.80	109,138	27.93
— 城市環衛服務	95,740	20.66	92,364	23.64
— 城市增值服務	36,817	7.95	29,801	7.63
住宅物業管理服務	97,620	21.07	90,439	23.14
— 基礎住宅物業管理服務	70,642	15.25	59,768	15.31
— 住宅增值服務	26,978	5.82	30,671	7.83
商業物業管理服務	74,740	16.13	67,589	17.30
— 基礎商業物業管理服務	58,277	12.58	50,404	12.90
— 商業增值服務	16,463	3.55	17,185	4.40
其他 <sup>(1)</sup>	1,827	0.39	1,425	0.36
總計	<u>463,330</u>	<u>100</u>	<u>390,756</u>	<u>100</u>

附註1：指租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入。

本集團的收益由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣390.76百萬元增加約18.57%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣463.33百萬元，主要反映了以下情況：

- (i) 來自城市服務的收益由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣231.30百萬元增加約25.01%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣289.14百萬元，主要由於本集團在管建築面積及在管項目增加所致；
- (ii) 來自住宅物業管理服務的收益由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣90.44百萬元增加約7.94%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣97.62百萬元，主要由於本集團在管建築面積及在管項目增加所致；
- (iii) 來自商業物業管理服務的收益由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣67.59百萬元增加約10.58%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣74.74百萬元，主要由於本集團在管建築面積增加所致。

## 銷售成本

本集團的銷售成本由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣335.04百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣393.69百萬元，主要由於與本集團業務規模增加相關的成本增加所致。

## 毛利及毛利率

下表載列所示期間本集團按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
城市服務	34,236	11.84	24,662	10.66
住宅物業管理服務	18,949	19.41	15,992	17.68
商業物業管理服務	15,874	21.24	14,770	21.85
其他	586	32.07	290	20.35
<b>總計</b>	<b>69,645</b>	<b>15.03</b>	<b>55,714</b>	<b>14.26</b>

本集團的毛利由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣55.71百萬元增加約25.00%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣69.65百萬元，主要由於本集團的業務擴展所致。

期內本集團的毛利率為15.03%，較2023年同期的14.26%增加0.77%，主要反映了以下情況：

- (i) 城市服務的毛利由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣24.66百萬元增加約38.82%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣34.24百萬元，主要由於收益增加，以及本集團採取有效的成本控制措施；
- (ii) 住宅物業管理服務的毛利由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣15.99百萬元增加約18.49%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣18.95百萬元，主要由於本集團在管建築面積及在管項目增加所致；

- (iii) 商業物業管理服務的毛利由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣14.77百萬元增加約7.47%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣15.87百萬元，主要由於本集團在管建築面積增加所致；及
- (iv) 其他（即租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入）的毛利由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣0.29百萬元增加約102.07%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣0.59百萬元，主要由於租賃車輛數量增加。

## 其他收入

本集團的其他收入主要包括(i)利息收入、(ii)政府補助及(iii)增值稅進項加計抵減所得收入。

本集團的其他收入由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣1.00百萬元增加約23.00%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1.23百萬元，主要由於獲得政府補貼。

## 行政開支及研發成本

行政開支及研發成本由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣24.73百萬元增加約18.96%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣29.42百萬元，主要由於本集團業務規模增加導致管理開支增加。

## 財務成本

截至2023年6月30日止六個月的財務成本約人民幣0.70百萬元，截至2024年6月30日止六個月約人民幣0.63百萬元，基本持平。

## 所得稅開支

所得稅開支由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣5.42百萬元增加約32.10%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣7.16百萬元。

## 期內利潤

由於上述原因，期內利潤由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣25.22百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣31.00百萬元。

## 投資物業以及其他廠房及設備

本集團的投資物業以及其他廠房及設備主要包括為一間幼稚園的投資物業、機械及其他設備、車輛及使用權資產。

本集團投資物業以及其他廠房及設備的價值由2023年12月31日的約人民幣62.94百萬元增加約55.54%至2024年6月30日的人民幣97.90百萬元。

## 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自日常業務過程中提供的各項服務。當本集團有權無條件收取代價時，本集團確認貿易應收款項。倘代價僅須經過一段時間後便可收取，則收取該代價的權利為無條件。

本集團的貿易應收款項由2023年12月31日的人民幣209.78百萬元增加至截至2024年6月30日的人民幣260.63百萬元，主要由於本集團業務規模增加所致。

## 預付款項

本集團的預付款項主要包括公用事業費用、諮詢費用及培訓費用，以及購買設備、材料及軟件的預付款項。

本集團的預付款項由截至2023年12月31日的約人民幣7.13百萬元增加約6.45%至2024年6月30日的約人民幣7.59百萬元，主要由於本集團在管建築面積增加，導致水電費成本及採購成本增加所致。

## 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項主要指本集團於日常業務過程中就自供應商購買的商品及服務而應付的款項。

本集團的貿易應付款由截至2023年12月31日的約人民幣119.13百萬元增加約5.89%至2024年6月30日的約人民幣126.15百萬元，主要由於本集團業務規模擴張所致。

## 合約負債

本集團的合約負債主要包括本集團就尚未提供的物業管理及其他服務向客戶收取的預付款項。

本集團的合約負債由2023年12月31日的人民幣38.98百萬元增加至2024年6月30日的人民幣41.16百萬元，主要由於本集團的在管物業數目增加，因而令向客戶收取的物業管理費墊款增加。

## 流動資產淨值

本集團的流動資產淨值由2023年12月31日的約人民幣18.38百萬元增加至2024年6月30日的約人民幣50.97百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣72.32百萬元，這主要是由於本集團的業務擴張；(ii)預付款項增加約人民幣0.46百萬元，這主要是由於本集團的業務擴張及上市開支；及(iii)貿易及其他應付款項減少約人民幣25.00百萬元以及現金及現金等價物減少約人民幣62.89百萬元。

流動負債總額由截至2023年12月31日的約人民幣510.37百萬元減少約4.53%至2024年6月30日的約人民幣487.25百萬元，主要由於支付若干收購成本，導致其他應付款項減少。因此，本集團的流動資產淨值由截至2023年12月31日的約人民幣18.38百萬元增加至2024年6月30日的約人民幣50.97百萬元。

## 流動資金及資本資源

本集團的現金主要用作營運資金。本集團流動資金的主要來源為經營所得現金流量。截至2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣195.59百萬元，全部以人民幣計值(2023年12月31日：約人民幣258.48百萬元)。

## 銀行借款

於2024年6月30日，本集團並無借款(2023年12月31日：無)。

## 其他負債

於2024年6月30日，本集團並無其他負債(2023年12月31日：無)。

## 資產抵押

於2024年6月30日，本集團並無資產抵押(2023年12月31日：無)。

## 資產負債比率

資產負債比率按截至有關日期的計息借款總額除以截至相同日期的權益總額再乘以100%計算。本集團截至2024年6月30日止六個月的資產負債比率為無(2023年12月31日：無)。

## 或然負債

截至2024年6月30日，本集團並無任何尚未償還重大或然負債(2023年12月31日：無)。

## 資本開支

本集團的資本開支指添置物業、廠房及設備以及無形資產。於報告期間，本集團產生資本開支約人民幣4.81百萬元(截至2023年6月30日止期間：人民幣28.41百萬元)。

## 市場風險

本集團面臨多種市場風險，包括下文所載的利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。截至2024年6月30日止六個月，本集團並無對沖或認為有必要對沖任何該等風險。

## 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與其計息借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。

## 信貸風險

本集團面臨與其貿易及其他應收款項、借款、應收關聯方利息以及現金及現金等價物有關的信貸風險。其貿易及其他應收款項、借款、應收關聯方利息以及現金及現金等價物的賬面值是本集團與金融資產有關的最大信貸風險。

就非貿易性質的應收關聯方款項、按金及其他應收款項而言，本集團已評定，基於歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率並不重大。因此，於報告期間，本集團因該等應收款項產生的信貸風險乃按0.50%的預期虧損率計算。

就應收第三方及關聯方的貿易應收款項而言，本集團基於歷史結算記錄及前瞻性資料按相當於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。本集團擁有大量客戶，且並無集中信貸風險。此外，本集團設有監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。本集團認為，當服務費收取率大幅下降時，即發生違約事件，並估計報告期間的預期信貸虧損率。一般而言，本集團不會向客戶收取抵押品。

就現金及現金等價物而言，由於其大部分存放於國有銀行或其他大中型銀行，故本集團預期並無重大信貸風險。本集團預計不會因該等對手方不履約而產生任何重大損失。

## **流動資金風險**

本集團旨在通過使用計息借款在資金的連續性與靈活性之間保持平衡。本集團持續密切監察現金流量。

## **附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、收購及出售**

於報告期間，本公司並無任何其他附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資或重大收購。

## **重大投資或資本資產的未來計劃**

本公司擬根據本公司日期為2024年6月24日的招股章程（「招股章程」）「未來計劃及所得款項用途」一節所載計劃動用全球發售籌集的所得款項淨額。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，本公司並無任何重大投資或增加資本資產的未來計劃。

## **報告期後事項**

根據全球發售，16,666,800股H股按每股7.50港元的價格發行，本公司自全球發售收取的所得款項淨額約為90.47百萬港元。

除所披露者外，於2024年6月30日後及直至本公告日期，本集團並無發生任何其他重大事項。



## 上市所得款項

本公司自全球發售籌集的所得款項淨額約為90.47百萬港元（「所得款項淨額」）。誠如招股章程所述，本集團擬按下述動用所得款項淨額：(i)53.80%（或約48.67百萬港元）用於尋求選擇性收購專注於向公共、住宅及商業物業（如學校、醫院、政府大樓、商業綜合樓及產業園）提供城市服務及物業管理服務的其他物業管理公司；(ii)20.60%（或約18.64百萬港元）用於將汽油車替換成新能源汽車，降低本集團城市服務成本；(iii)10.50%（或約9.50百萬港元）用於進一步開發本集團的智慧物業管理系統；(iv)5.10%（或約4.61百萬港元）用於從多樣化渠道招聘人才；及(v)10.00%（或約9.05百萬港元）用於本集團的有機增長及服務多樣化。

於本公告日期，所得款項淨額未獲應用及動用。於本公告日期，董事並不知悉所得款項淨額計劃用途有任何重大變動。所得款項將按照招股章程所載目的分配及使用。就所得款項擬定用途的預期時間表而言，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載落實計劃。

## 僱員及薪酬政策

截至2024年6月30日，本集團於中國共有7,958名全職僱員（2023年12月31日：7,730名）。於報告期間，本集團已確認為開支的員工成本約為人民幣253.47百萬元（截至2023年6月30日止期間：約人民幣232.76百萬元）。

本集團相信，僱員的專業知識、經驗及專業發展可推動集團成長。本集團積極招聘在物業管理方面具有相關工作經驗的熟練及合資格人員，以支持業務的可持續發展。本集團僱員的薪酬待遇包括薪金及花紅，通常基於其資格、行業經驗、職位及表現而定。此外，本集團定期為各管理層提供符合實際需求，涵蓋業務運營中的關鍵領域的培訓項目，包括但不限於企業文化及政策、特定職位所需技術知識、領導技能及有關本集團服務性質的一般知識。

截至2024年6月30日，本公司並無任何股份激勵計劃。

## 遵守企業管治守則

由於H股於2024年7月3日於聯交所上市，故於報告期間，香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1第二部分所載企業管治守則（「企業管治守則」）不適用於本公司。

## 遵守董事及監事進行證券交易的標準守則

自上市起，本公司已採納上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為本公司董事及監事進行本公司證券交易的自身行為守則。

由於H股於2024年7月3日於聯交所上市，故於報告期間，標準守則並不適用於本公司。經向全體董事及監事作出具體查詢後，彼等已確認自上市日期起直至本公告日期彼等一直遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於自上市日期起及直至本公告日期止的期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 中期股息

董事會議決不宣派報告期間的任何中期股息。

## 審核委員會

本集團已成立審核委員會(「審核委員會」)，其書面職權範圍符合上市規則。審核委員會的主要職責是審閱及監督本集團的財務報告程序及內部控制系統、風險管理及內部審計、向董事會提供建議及意見，以及履行董事會可能指派的其他職責及責任。

審核委員會由三名成員組成，即林兆榮先生、楊剛先生及曹陽先生。林兆榮先生為審核委員會主席，其為獨立非執行董事，具備合適專業資格。

## 審閱中期業績

審核委員會已審閱本集團於報告期間的未經審核簡明綜合財務資料(包括本集團所採用的適用會計政策及會計準則)，並認為該等資料乃根據適用上市規則及會計準則編製。

## 刊發中期業績及2024年中期報告

本公告刊載於本公司網站([www.xajfwy.com](http://www.xajfwy.com))及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。2024年中期報告將適時於本公司及聯交所網站查閱。

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，2024年8月26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。