

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)

**截至2024年12月31日止年度之年度業績公告**

**年度業績**

西安經發物業股份有限公司董事會宣佈，本公司及其附屬公司截至2024年12月31日止年度之經審核綜合年度業績，連同截至2023年12月31日止年度之比較數字。

**財務摘要**

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	<b>951,527</b>	862,247
毛利	<b>143,220</b>	118,036
毛利率	<b>15.1%</b>	13.7%
年內利潤	<b>61,092</b>	51,018
淨利潤率	<b>6.4%</b>	5.9%
本公司擁有人應佔利潤	<b>59,031</b>	49,726
每股基本盈利(人民幣元/股)	<b>1.01</b>	0.99

截至2024年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣951.5百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣862.2百萬元增加約10.4%。

截至2024年12月31日止年度，本集團的毛利約為人民幣143.2百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣118.0百萬元增加約21.4%。本集團的毛利率為約15.1%，較截至2023年12月31日止年度的毛利率約13.7%增加約1.4%。

截至2024年12月31日止年度，本集團利潤約為人民幣61.1百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣51.0百萬元增加約19.8%。

於2024年12月31日，本集團的合約總建築面積約為18.1百萬平方米，較2023年12月31日增加約20.7%。

董事會不建議派發截至2024年12月31日止年度的末期股息(2023年：無)。

綜合損益及其他全面收益表  
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	截至12月31日止年度	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	3	951,527	862,247
銷售成本		<u>(808,307)</u>	<u>(744,211)</u>
毛利		<u>143,220</u>	<u>118,036</u>
其他收入	4	8,531	3,833
行政及其他開支		(65,093)	(53,137)
研發成本		(469)	(191)
貿易及其他應收款項減值虧損		<u>(11,364)</u>	<u>(3,871)</u>
經營利潤		74,825	64,670
財務成本淨額	5(a)	<u>(443)</u>	<u>(1,496)</u>
除稅前利潤		74,382	63,174
所得稅	6	<u>(13,290)</u>	<u>(12,156)</u>
年內利潤及全面收益總額		<u><u>61,092</u></u>	<u><u>51,018</u></u>
以下應佔：			
本公司權益股東		59,031	49,726
非控股權益		<u>2,061</u>	<u>1,292</u>
年內利潤及全面收益總額		<u><u>61,092</u></u>	<u><u>51,018</u></u>
每股盈利	7		
基本及攤薄(人民幣)		<u><u>1.01</u></u>	<u><u>0.99</u></u>

## 綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	於12月31日	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業及其他廠房及設備		95,847	62,940
無形資產		7,465	7,415
商譽		1,769	1,769
收購物業預付款項		–	36,611
遞延稅項資產		13,059	12,388
		<u>118,140</u>	<u>121,123</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		330	840
貿易及其他應收款項	8	252,674	262,307
預付款項	9	8,631	7,125
銀行及手頭現金		426,892	258,478
		<u>688,527</u>	<u>528,750</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	497,081	466,515
合約負債		37,312	38,977
租賃負債		1,205	676
即期稅項		4,433	4,204
		<u>540,031</u>	<u>510,372</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>148,496</u>	<u>18,378</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>266,636</u>	<u>139,501</u>
<b>非流動負債</b>			
長期應付款項		2,603	16,062
遞延收益		909	1,200
租賃負債		81	275
		<u>3,593</u>	<u>17,537</u>
<b>淨資產</b>		<u>263,043</u>	<u>121,964</u>

		於12月31日	
		2024年	2023年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資本及儲備			
股本	11	66,667	50,000
儲備		<u>189,333</u>	<u>66,982</u>
本公司權益股東應佔權益總額		256,000	116,982
非控股權益		<u>7,043</u>	<u>4,982</u>
權益總額		<u><u>263,043</u></u>	<u><u>121,964</u></u>

## 綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

### 1 企業資料

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經濟技術開發區鳳城二路51號西安金融創新中心3幢1單元10701室。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。

### 2 重大會計政策

#### (a) 合規聲明

該等綜合財務報表乃根據所有適用的國際財務報告準則會計準則(該統稱包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則會計準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)以及香港公司條例的規定編製。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。下文披露本集團所採納的重大會計政策。

國際會計準則理事會已發佈若干國際財務報告準則會計準則的修訂，該等修訂於本集團當前會計期間首次生效或可提早採用。附註2(c)提供首次應用該等發展導致會計政策出現任何變動的資料，而有關變動與本集團於該等財務報表中所反映的當前會計期間相關。

#### (b) 財務報表之編製基準

截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

編製財務報表所採用的計量基準為歷史成本基準。

編製符合國際財務報告準則會計準則規定的財務報表要求管理層作出會對政策的應用及資產、負債、收入及支出的呈報金額構成影響的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及於有關情況下信納為合理的各種其他因素，其結果構成就不易於自其他來源獲得的資產及負債的賬面值作出判斷的基準。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準予以檢討。倘修訂會計估計僅影響估計修訂期間，則會於該期間確認會計估計的修訂；倘有關修訂影響現時及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認會計估計的修訂。

(c) 會計政策之變動

(i) 新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

本集團已於當前會計期間對該等財務報表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」)及國際會計準則第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，統稱為「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，並已一併追溯應用。

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。

於採納國際會計準則第1號修訂本後，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。本集團已於附註10提供新披露。

### 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。

客戶合約收入按收入確認時間及主要活動分類如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>按收入確認的時間分類</b>		
隨時間	905,366	813,551
某一時間點	<u>46,161</u>	<u>48,696</u>
總計	<u><b>951,527</b></u>	<u><b>862,247</b></u>
<b>國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入</b>		
城市服務	594,309	524,908
住宅物業管理服務	200,914	184,170
商業物業管理服務	<u>153,056</u>	<u>149,844</u>
	948,279	858,922
<b>其他來源的收入</b>		
總租金收入	<u>3,248</u>	<u>3,325</u>
總計	<u><b>951,527</b></u>	<u><b>862,247</b></u>

截至2024年及2023年12月31日止年度，來自西安經濟技術開發區管理委員會（「西安經開區管委會」）的收入分別佔本集團收入的25%及27%。除西安經開區管委會外，本集團具有多元化的客戶群，彼等概無佔本集團收入的10%或以上。

#### (b) 分部報告

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 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
利息收入	1,214	614
政府補助(附註(i))	6,739	1,745
增值稅進項加計扣除所得收入	62	890
其他	516	584
	<u>8,531</u>	<u>3,833</u>

附註：

- (i) 政府補助指來自多個中國有關部門的補貼。概無有關該等補貼的未達成條件或未來義務。

#### 5 除稅前利潤

除稅前利潤經扣除／(計入)以下各項後得出：

##### (a) 財務成本淨額

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租賃負債利息	63	47
計息借款利息	-	194
銀行及其他費用	1,396	1,255
匯兌收益淨額	(1,016)	-
	<u>443</u>	<u>1,496</u>

##### (b) 員工成本

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	481,491	449,655
定額供款退休計劃供款	46,051	40,420
	<u>527,542</u>	<u>490,075</u>

本集團在中國的附屬公司的僱員須參與由地方市政府管理和運作的定額供款退休計劃。本集團在中國的附屬公司經地方市政府同意向該計劃作出按照僱員平均薪金若干百分比計算的供款，為僱員的退休福利提供資金。

本集團除上述供款外，概無其他退休福利付款方面的進一步責任。

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
折舊費用		
—自有物業及設備	10,715	9,620
—使用權資產	1,176	1,181
	<u>11,891</u>	<u>10,801</u>
無形資產的攤銷成本	<u>1,482</u>	<u>1,055</u>
貿易及其他應收款項減值虧損確認／(撥回)		
—貿易應收款項	5,827	(740)
—應收票據	75	70
—其他應收款項	5,462	4,541
	<u>11,364</u>	<u>3,871</u>
核數師酬金		
—審計服務	<u>2,150</u>	<u>570</u>
出售其他物業、廠房及設備的淨虧損	<u>15</u>	<u>19</u>
存貨成本	<u>84,461</u>	<u>73,214</u>

## 6 綜合損益及其他全面收益表中的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表中的稅項為：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>即期稅項—中國企業所得稅</b>		
年內撥備	13,961	13,026
<b>遞延稅項</b>		
產生暫時差額	(671)	(902)
稅率變動對1月1日遞延稅項結餘的影響	—	32
	<u>13,290</u>	<u>12,156</u>

(b) 所得稅開支和會計利潤按適用稅率計算的對賬：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>74,382</u>	<u>63,174</u>
除稅前利潤的名義稅項，按有關稅務司法權區利潤 的適用稅率計算(附註(i))	18,596	15,793
稅收減免(附註(ii))	(4,472)	(3,438)
小型微利企業額外扣稅的稅務抵免(附註(iii))	(1,329)	(926)
不可扣稅開支的稅務影響	596	808
與聘用殘疾人士的額外扣稅有關的稅務抵免 (附註(iv))	(101)	(113)
稅率變動對1月1日遞延稅項結餘的影響	—	32
<b>實際稅項開支</b>	<u>13,290</u>	<u>12,156</u>

附註：

- (i) 截至2024年及2023年12月31日止年度中國企業所得稅撥備乃按年內估計應課利潤的法定稅率25%計算。
- (ii) 本公司若干在中國成立的附屬公司有權享受適用於中國西部大開發計劃第三階段下的實體的相關稅務減免，並於2021年至2030年曆年享受15%的優惠中國企業所得稅稅率。
- (iii) 本公司若干附屬公司滿足小微企業普惠性稅收減免政策，並於截至2023年及2024年12月31日止年度有權按5%的優惠所得稅率繳稅。
- (iv) 本公司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。

## 7 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司的普通股權益股東應佔利潤人民幣59,031,000元(2023年：人民幣49,726,000元)及於年內已發行的58,311,000股(2023年：50,000,000股)普通股的加權平均數計算。

#### 普通股的加權平均數

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的已發行普通股	50,000	50,000
首次公開發售所發行股份的影響(附註11)	<u>8,311</u>	<u>—</u>
於12月31日普通股的加權平均數	<u><u>58,311</u></u>	<u><u>50,000</u></u>

### (b) 每股攤薄盈利

截至2024年及2023年12月31日止年度，由於本集團並無具有潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 8 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收票據	8,936	6,329
貿易應收款項		
—關聯方	37,899	22,938
—第三方	187,246	190,517
	<u>234,081</u>	<u>219,784</u>
減：呆賬撥備	(15,905)	(10,003)
	<u>218,176</u>	<u>209,781</u>
貿易應收款項及應收票據，扣除虧損撥備	218,176	209,781
應收關聯方款項		
—非貿易性質	293	—
按金	6,839	4,700
代業主收款及付款	27,581	26,891
有關建議本公司H股首次上市的預付款項	—	19,266
其他	9,765	7,186
減：其他應收款項撥備	(11,226)	(5,765)
	<u>33,252</u>	<u>52,278</u>
其他應收款項，扣除虧損撥備	33,252	52,278
按攤銷成本計量的金融資產	251,428	262,059
可收回稅項	1,246	248
	<u>252,674</u>	<u>262,307</u>

預期所有貿易及其他應收款項將於一年內收回。

## 賬齡分析

截至報告期末，基於收入確認日及扣除虧損撥備的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	182,324	182,289
1至2年	30,904	18,857
2至3年	4,948	8,635
	<u>218,176</u>	<u>209,781</u>

## 9 預付款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
向以下各方的預付款項：		
—關聯方	1,510	52
—第三方	7,121	7,073
	<u>8,631</u>	<u>7,125</u>

預期所有預付款項將於一年內確認為開支。

## 10 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項		
—關聯方	8,407	6,475
—第三方(附註(i))	149,049	112,651
	<u>157,456</u>	<u>119,126</u>
應付關聯方款項		
—非貿易性質	6,624	1,766
—就共同控制下的業務合併應付關聯方的代價	—	37,846
	<u>6,624</u>	<u>39,612</u>
其他應付款項及應計開支：		
—應計薪資及其他福利	149,020	138,907
—按金	25,611	23,391
—代業主收款及付款	98,404	95,719
—代住戶／租戶收款	16,983	18,021
—應付股息	—	834
—有關建議本公司H股首次上市所產生開支的應付款項	1,049	5,695
—維修改造的應付款項	13,458	—
—其他	23,219	18,825
	<u>334,368</u>	<u>341,004</u>
按攤銷成本計量的金融負債	491,824	460,130
其他應付稅項	5,257	6,385
	<u>497,081</u>	<u>466,515</u>

### 附註：

- (i) 於2024年12月31日，人民幣15,876,000元(2023年12月31日：無)為本集團供應商融資安排的貿易應付款項。本集團參與供應商融資安排，據此，其供應商可選擇從銀行提前收取發票付款。根據該安排，銀行同意就本集團所欠發票支付應付參與供應商之款項，並由本集團在較晚日期償還銀行。此安排的主要目的乃促進高效的付款處理，並為自願供應商提供比相關發票付款到期日較早的付款期限。

本集團並未終止確認與該安排相關的原貿易應付款項，原因為於訂立該安排時，既未獲得合法解除，原負債亦未出現重大修改。

從本集團的角度來看，該安排並未大幅延長付款期限，以致超出與其他未參與供應商協定的正常期限；然而，該安排確實為自願供應商提供了提前收取付款的利益。此外，本集團不會就應付供應商款項向銀行承擔任何額外利息。因此，本集團將受限於該安排的金額納入貿易應付款項中，原因為有關應付款項的性質和功能與其他貿易應付款項相同。

該安排項下的所有應付款項均於2024年12月31日分類為流動款項。

截至各報告期末，基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	139,831	107,315
超過1年	17,625	11,811
	<u>157,456</u>	<u>119,126</u>

## 11 股本、儲備及股息

### (a) 股本

本集團綜合財務狀況表中的股本指本公司於2024年及2023年12月31日的股本，分別為人民幣66,666,800元及人民幣50,000,000元。變動如下：

	股份數目	股本 人民幣千元
於2023年1月1日及2023年12月31日	50,000,000	50,000
經首次公開發售發行股份(附註(i))	<u>16,666,800</u>	<u>16,667</u>
於2024年12月31日	<u>66,666,800</u>	<u>66,667</u>

附註：

- (i) 於2024年7月3日，經首次公開發售發行16,666,800股每股面值為人民幣1元的普通股，發行價為每股7.50港元。所得款項人民幣16,666,800元(以面值計算)已計入本公司股本。餘下所得款項減去股份發行開支後約人民幣63,320,000元則計入資本儲備。

### (b) 股息

本公司或其組成本集團的附屬公司於年內並無派付或宣派股息(2023年：無)。

## 管理層討論與分析

### 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。

H股於2024年7月3日以全球發售方式在聯交所主板上市。

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)於報告期間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 增值服務	住宅物業	物業開發商、業主及住戶
商業物業管理服務	基礎物業管理服務 增值服務	辦公樓、產業園及廠房	物業開發商、業主及租戶

於2024年12月31日，本集團已訂約向中國174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，總合約建築面積約為18.1百萬平方米及在管建築面積約為17.3百萬平方米。

## 業務回顧

於報告期間，本集團的收入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

下表載列於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12月31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	99	6,206	88	4,396
住宅物業管理服務	31	7,355	27	6,771
商業物業管理服務	39	3,787	33	3,440
<b>總計</b>	<b>169</b>	<b>17,348</b>	<b>148</b>	<b>14,607</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，據此，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、公共停車管理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。

於2024年12月31日，本集團為99個公共物業提供公共物業管理服務，在管總建築面積約為6.2百萬平方米。

## **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，於據此，本集團透過本集團於2024年12月31日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，據此，於2024年12月31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)公共停車管理服務，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，包括私人停車管理服務、售樓處管理服務、餐飲服務以及其他服務。

於2024年12月31日，本集團為在管總建築面積約7.4百萬平方米的31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，包括私人停車管理服務、售樓處管理服務、餐飲服務以及其他服務。

於2024年12月31日，本集團為在管總建築面積約3.8百萬平方米的39個商業物業提供基礎商業物業管理服務。

## 前景

2025年，本集團將緊抓機遇，做大做強，通過併購、合資、項目拓展等方式，實現規模擴張，提升市場佔有率，強化區域佈局，增強品牌輻射效應。同時，本集團將完善標準化服務體系，優化客戶體驗。本集團將深度踐行市場化發展路徑，精準錨定市場趨勢與需求，靈活調整業務策略，積極拓展多元化的業務領域和收入來源，探索新商業模式，實現業務的協同發展和資源的優化配置。

2025年，本集團將進一步大力培育結構合理、素質優良的優秀人才隊伍，深入優化和改善人才培訓環境。本集團將注重品牌形象的塑造和維護，通過高質量的服務、積極的社會責任履行等，不斷提升品牌知名度和美譽度，增強品牌的市場影響力和客戶忠誠度。

## 財務回顧

### 收益

下表載列所示年度本集團按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>城市服務</b>	<b>594,309</b>	<b>62.5</b>	524,908	60.9
—公共物業管理服務	327,703	34.4	259,982	30.2
—城市環衛服務	191,857	20.2	187,344	21.7
—城市增值服務	74,749	7.9	77,582	9.0
<b>住宅物業管理服務</b>	<b>200,914</b>	<b>21.1</b>	184,170	21.3
—基礎住宅物業管理服務	133,244	14.0	120,733	14.0
—住宅增值服務	67,670	7.1	63,437	7.3
<b>商業物業管理服務</b>	<b>153,056</b>	<b>16.1</b>	149,844	17.4
—基礎商業物業管理服務	116,042	12.2	113,297	13.2
—商業增值服務	37,014	3.9	36,547	4.2
其他 <sup>(附註)</sup>	3,248	0.3	3,325	0.4
<b>總計</b>	<b>951,527</b>	<b>100.0</b>	862,247	100.0

附註：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12月31日止年度的約人民幣862.2百萬元增加約10.4%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣951.5百萬元，主要反映了以下情況：

- (i) 來自城市服務的收益由截至2023年12月31日止年度的約人民幣524.9百萬元增加約13.2%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣594.3百萬元，主要由於本集團在管建築面積及在管公共項目增加所致；
- (ii) 來自住宅物業管理服務的收益由截至2023年12月31日止年度的約人民幣184.2百萬元增加約9.1%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣200.9百萬元，主要由於本集團在管建築面積及在管住宅項目增加所致；
- (iii) 來自商業物業管理服務的收益由截至2023年12月31日止年度的約人民幣149.8百萬元增加約2.2%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣153.1百萬元，主要由於本集團在管建築面積及在管商業項目數目增加所致；及
- (iv) 來自其他的收益由截至2023年12月31日止年度的約人民幣3.3百萬元減少約3.0%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣3.2百萬元，主要由於租賃車輛數目輕微減少所致。

## 銷售成本

本集團的銷售成本由截至2023年12月31日止年度的約人民幣744.2百萬元增加至截至2024年12月31日止年度的約人民幣808.3百萬元，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

下表載列所示年度本集團按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
城市服務	71,528	12.0	57,771	11.0
住宅物業管理服務	39,136	19.5	26,995	14.7
商業物業管理服務	31,523	20.6	32,668	21.8
其他	1,033	31.8	602	18.1
<b>總計</b>	<b>143,220</b>	<b>15.1</b>	<b>118,036</b>	<b>13.7</b>

本集團的毛利由截至2023年12月31日止年度的約人民幣118.0百萬元增加約21.4%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣143.2百萬元，主要由於本集團的業務擴展所致。

於截至2024年12月31日止年度本集團的毛利率約為15.1%，較截至2023年12月31日止年度的毛利率約13.7%增加約1.4%，主要反映了以下情況：

- (i) 城市服務的毛利由截至2023年12月31日止年度的約人民幣57.8百萬元增加約23.8%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣71.5百萬元，主要由於收益增加，以及本集團採取有效的成本控制措施所致；
- (ii) 住宅物業管理服務的毛利由截至2023年12月31日止年度的約人民幣27.0百萬元增加約44.8%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣39.1百萬元，主要由於本集團毛利率較高的在管住宅項目的建築面積增加所致；
- (iii) 商業物業管理服務的毛利由截至2023年12月31日止年度的約人民幣32.7百萬元減少約3.7%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣31.5百萬元，主要由於本集團若干在管產業園對我們有一定較高的服務要求，導致員工成本增加所致；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12月31日止年度的約人民幣0.6百萬元增加約66.7%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣1.0百萬元，主要由於管理租賃車輛的成本減少所致。

## 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12月31日止年度的約人民幣3.8百萬元增加約123.7%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣8.5百萬元，主要由於獲得的政府補貼增加。

## 行政開支及研發成本

行政開支及研發成本由截至2023年12月31日止年度的人民幣53.3百萬元增加約23.1%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣65.6百萬元，主要由於本集團業務規模增加導致管理開支增加。

## 貿易及其他應收款項的減值虧損

貿易及其他應收款項的減值虧損由截至2023年12月31日止年度的約人民幣3.9百萬元增加約192.3%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣11.4百萬元，主要是由於本集團業務規模擴大，導致貿易應收款項增加所致。

## 財務成本

財務成本由截至2023年12月31日止年度的約人民幣1.5百萬元減少約73.3%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣0.4百萬元，主要由於港元兌人民幣匯率升值及匯兌收益抵銷財務成本所致。

## 所得稅開支

所得稅開支由截至2023年12月31日止年度的約人民幣12.2百萬元增加約9.0%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣13.3百萬元。

## 年內利潤

由於上述原因，年內利潤由截至2023年12月31日止年度的約人民幣51.0百萬元增加約19.8%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣61.1百萬元。

## 投資物業以及其他物業、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62.9百萬元增加約52.3%至2024年12月31日的約人民幣95.8百萬元，主要由於購置的辦公樓於截至2024年12月31日止年度達到預定使用狀態轉入固定資產。

## 貿易及其他應收款項

貿易及其他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日的約人民幣262.3百萬元減少至2024年12月31日的約人民幣252.7百萬元，主要由於在上市後預付的上市費用抵消發行溢價，導致其他應收款項減少所致。

## 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2023年12月31日的約人民幣7.1百萬元增加約21.1%至2024年12月31日的約人民幣8.6百萬元，主要由於本集團在管建築面積增加，導致公用事業成本及採購成本增加所致。

## 銀行及手頭現金

本集團的銀行存款及手頭現金由2023年12月31日的約人民幣258.5百萬元增加約65.1%至2024年12月31日的約人民幣426.9百萬元，主要是由於本公司自全球發售收取的所得款項淨額所致。

## 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項由2023年12月31日的約人民幣466.5百萬元增加約6.6%至2024年12月31日的約人民幣497.1百萬元，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日的約人民幣39.0百萬元減少至2024年12月31日的約人民幣37.3百萬元，主要由於本集團物業管理服務預付款項減少所致。

## 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18.4百萬元增加至2024年12月31日的約人民幣148.5百萬元，主要歸因於(i)預付款項增加約人民幣1.5百萬元；(ii)銀行及手頭現金增加約人民幣168.4百萬元；及(iii)合約負債減少約人民幣1.7百萬元。

## 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以及來自全球發售收取的所得款項淨額。於2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣424.5百萬元，當中78.9%以人民幣計值(2023年12月31日：約人民幣257.4百萬元)。展望未來，本集團將密切監察現金的使用情況，並致力維持穩健的流動資金以應付營運需要。

## 銀行借款

於2024年12月31日，本集團並無借款(2023年12月31日：無)。

## 其他負債

於2024年12月31日，本集團並無其他負債(2023年12月31日：無)。

## 資產抵押

於2024年12月31日，本集團並無資產抵押(2023年12月31日：無)。

## 資產負債比率

資產負債比率按於有關日期的計息借款總額除以於相同日期的權益總額再乘以100%計算。本集團截至2024年12月31日止年度的資產負債比率為無(2023年12月31日：無)。

## 或然負債

於2024年12月31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。截至2024年12月31日止年度，本集團產生資本開支約人民幣21.2百萬元(2023年：約人民幣51.3百萬元)。

## 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。於報告期間，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。

## 外匯風險

本集團之經營主要以人民幣(本集團之功能貨幣)進行。人民幣兌港元之匯率出現重大波動或會對就本公司股份所應付的任何股息的價值及金額造成負面影響。目前，本集團並無實施任何外幣對沖政策，且本集團管理層將密切監察任何外匯風險。

## 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自銀行現金、貿易應收款項及應收票據、預付款項、按金及其他應收款項。本集團所承受的來自現金及現金等價物的信貸風險有限，原因是對手方為本集團管理層所指定具有良好信譽的銀行，就此而言，本集團認為信貸風險較低。就內部信貸風險管理而言，由於自初始確認後信貸風險並無顯著增加，本集團已採用國際財務報告準則第9號的一般方法按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備。本集團通過評估違約機率、違約虧損及違約風險以確定有關資產的預期信貸虧損。

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，除以個別評估方式提列的撥備人民幣11,004,000元(2023年12月31日：人民幣5,474,000元)外，於報告期間，本集團因該等應收款項產生的信貸風險乃按0.5%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虧損。

## 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。

## 企業管治及其他資料

### 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，本公司並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、收購或出售。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

除本節「上市所得款項用途」一段所披露者外，於2024年12月31日，本公司並無任何重大投資或增加資本資產的未來計劃。

## 上市所得款項用途

於上市日期，16,666,800股H股已於聯交所主板按每股H股7.50港元上市，經扣除本公司就全球發售應付包銷佣金及其他估計開支後，本公司自全球發售收取的所得款項淨額約為90.5百萬港元。下表載列本公司於2024年12月31日自全球發售籌集的所得款項用途。

	估所得款項 總淨額 的百分比	全球發售 所得款項 淨額 (百萬港元)	於2024年 12月31日 實際 已動用 金額 (百萬港元)	於2024年 12月31日 未動用金額 (百萬港元)	悉數動用預期 時間表
選擇性收購其他物業管理 公司	53.8	48.7	-	48.7	不遲於2026年12月 31日
購買新能源汽車	20.6	18.6	-	18.6	不遲於2026年12月 31日
進一步開發我們的智慧 物業管理系統	10.5	9.5	-	9.5	不遲於2026年12月 31日
改善我們的人力資源管理	5.1	4.6	-	4.6	不遲於2026年12月 31日
營運資金	10.0	9.1	-	9.1	不遲於2026年12月 31日
總計	<u>100.0</u>	<u>90.5</u>	<u>-</u>	<u>90.5</u>	

本公司自全球發售收取的所得款項淨額將會根據招股章程所載用途分配及動用。所得款項餘款的預期動用時間表乃根據本公司對未來業務擴展進度及市況作出的最佳估計。有關時間表可能根據目前及未來市況發展而有所變動。

## 僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團於中國共有7,833名全職僱員(2023年12月31日：7,730名)。截至2024年12月31日止年度，本集團已確認為開支的員工成本約為人民幣527.5百萬元(截至2023年12月31日止年度：約人民幣490.1百萬元)。

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。

於2024年12月31日，本公司並無採納任何股份激勵計劃。

## 遵守企業管治守則

本公司致力維持及推廣高水平的企業管治，對本集團的發展及保障股東利益至為重要。本公司已採納企業管治守則的相關守則條文作為其企業管治常規的基礎。

董事會認為，自上市日期起直至2024年12月31日，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。董事會將繼續檢討及監察本公司的企業管治常規，務求維持高水平的企業管治。

## 遵守標準守則

本公司已採納標準守則作為董事、監事及因其職位或受僱而可能擁有內幕消息的本集團僱員買賣本公司證券的行為守則。本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，而全體董事及監事已確認，自上市日期起直至2024年12月31日，彼等一直遵守標準守則。自上市日期起直至2024年12月31日，本公司並無發現任何僱員違反標準守則的事件。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於2024年12月31日，本公司並無持有庫存股份。自上市日期起直至2024年12月31日，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。

## 末期股息

董事會不建議派發截至2024年12月31日止年度的末期股息(2023年：無)。

## 報告期後事項

於2024年12月31日後及直至本公告日期，本集團並無發生任何重大事項。

## 審閱財務資料

### 審核委員會

審核委員會包括三名成員，即林兆榮先生、楊剛先生及曹陽先生。審核委員會主席為林兆榮先生，彼為獨立非執行董事並具備適當專業資格。

審核委員會已與本公司管理層及核數師審閱本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合年度業績。審核委員會認為，本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合年度業績符合適用的會計準則、法律及法規。審核委員會亦討論有關本公司所採用的會計政策及常規以及有關內部監控、風險管理及財務報告事宜。

### 核數師的工作範圍

本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已就本集團截至2024年12月31日止年度初步公告所載的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附注中的數據與本集團年內的綜合財務報表所載的數據核對一致。畢馬威會計師事務所在此方面進行的工作並不構成鑒證業務，因此畢馬威會計師事務所不對初步公告發表意見或出具鑒證結論。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司2024年股東週年大會(「2024年股東週年大會」)將於2025年6月18日(星期三)舉行。股東務請參閱將於聯交所及本公司網站上發佈的通函及隨附大會通告中有關2024年股東週年大會的詳情。

為釐定股東出席擬於2025年6月18日(星期三)舉行的2024年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司股東名冊將於2025年6月13日(星期五)至2025年6月18日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理H股過戶登記手續。為符合資格出席2024年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格最遲須於2025年6月12日(星期四)下午4時30分(香港時間)前送交本公司之H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。釐定有權出席2024年股東週年大會並於會上投票的股東資格的記錄日期為2025年6月18日(星期三)。

## 刊發年度業績及2024年年度報告

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年年度報告將適時於本公司及聯交所網站查閱。

## 釋義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國，但就本公告而言及僅供地區參考，除文義另有所指外，不包括台灣、澳門特別行政區及香港
「本公司」	指	西安經發物業股份有限公司，一家於2000年12月5日在中華人民共和國註冊成立的有限責任公司，並於2020年12月29日轉制為股份有限公司

「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1第2部分所載的《企業管治守則》
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	與招股章程中所界定者具有相同涵義
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司所發行的每股面值人民幣1.00元的普通股，在聯交所上市及交易
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「上市」	指	H股於聯交所主板上市
「上市日期」	指	2024年7月3日，H股於主板首次開始買賣的日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「標準守則」	指	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
「招股章程」	指	本公司日期為2024年6月24日的招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「報告期間」	指	截至2024年12月31日止年度
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，包括H股及非上市內資股
「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
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「監事」	指	本公司監事
「庫存股份」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「非上市內資股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元的已發行普通股，有關股份並無於任何證券交易所上市
「%」	指	百分比

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3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。