



經發物業
KINGFAR PROPERTY

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

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：1354



2025
中期報告

目錄

- 2 公司資料
- 4 管理層討論及分析
- 15 企業管治及其他資料
- 19 綜合損益及其他全面收益表
- 20 綜合財務狀況表
- 21 綜合權益變動表
- 22 綜合現金流量表
- 23 綜合財務報表附註
- 31 釋義



董事會

執行董事

吳鎖正先生(主席)
孫琦先生
成宏讓先生

非執行董事

趙軍平先生
楊剛先生
李凌霄女士

獨立非執行董事

林兆榮先生
姜力博士
曹陽先生

監事

李剛先生
白雄先生
耿何翔先生

聯席公司秘書

李修遠先生
梁瑞冰女士

授權代表

吳鎖正先生
梁瑞冰女士

審核委員會

林兆榮先生(主席)
楊剛先生
曹陽先生

薪酬委員會

曹陽先生(主席)
姜力博士
李凌霄女士

提名委員會

吳鎖正先生(主席)
曹陽先生
姜力博士

中國總部

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

中國註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座31樓

H股股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

公司資料

法律顧問

有關香港法律
周俊軒律師事務所
與通商律師事務所聯營
香港
中環
遮打道18號
歷山大廈3401室

有關中國法律
北京國楓律師事務所
中國
北京市
東城區
建國門內大街26號
新聞大廈7層

合規顧問

光銀國際資本有限公司
香港
灣仔
告士打道108號
光大中心34樓-35樓

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
西安文景路支行
中國
陝西省西安市
未央區
文景路88號

招商銀行股份有限公司
西安城北支行
中國
陝西省西安市
未央區
未央路132號

公司網站

www.xajfwy.com

股份代號

1354

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)於本中期報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
	城市管理服務	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	辦公樓宇、產業園及廠房	物業開發商、業主及租戶

截至2025年6月30日止，本集團已訂約向中國198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18.2百萬平方米及在管建築面積為17.5百萬平方米。

管理層討論與分析

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项目數量及在管建築面積：

	於6月30日			
	2025年		2024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	115	6,543	89	5,292
住宅物業管理服務	29	7,007	28	6,919
商業物業管理服務	48	3,948	30	3,319
總計	192	17,498	147	15,530

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)城市管理服務，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)提供城市增值服務，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。

截至2025年6月30日止，本集團為115個公共物業提供公共物業管理服務，總在管建築面積約為6.5百萬平方米。

城市管理服務

本集團的城市管理服務包括(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，據此，本集團透過本集團於2025年6月30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2025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2025年6月30日，本集團為在管總建築面積約7.0百萬平方米的29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(包括辦公樓宇及產業園)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2025年6月30日，本集團為在管總建築面積約3.9百萬平方米的48個商業物業提供基礎商業物業管理服務。

前景

於2025年下半年，本公司對規模擴張提出更高要求，將持續以「深耕物業管理，拓展城市服務」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。於2025年下半年，本公司將持續深入分析市場需求，探索藍海市場以令業務營運多元化，提高投標中標率，擴大現有服務範圍。

管理層討論與分析

同時，本集團將完善標準化服務系統及優化顧客體驗。本集團亦將透過精準掌握市場趨勢與需求及靈活調整經營策略，更深入貫徹實行市場化發展模式，務求拓展多元化業務板塊及收入來源，探索新的商業模式，實現業務協調發展與資源最佳分配。

本集團將進一步擴大和優化專業發展團隊，招募專業人才，參加有針對行業的專業培訓，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。本集團將積極尋求其母公司經發集團擴大業務覆蓋範圍帶來的發展機遇，積極參與投標，擴大其經營半徑，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			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
城市服務	293,752	62.3	289,143	62.4
— 公共物業管理服務	160,018	33.9	156,586	33.8
— 城市管理服務	96,020	20.4	95,740	20.7
— 城市增值服務	37,714	8.0	36,817	7.9
住宅物業管理服務	103,615	22.0	97,620	21.1
— 基礎住宅物業管理服務	71,276	15.1	70,642	15.3
— 住宅增值服務	32,339	6.9	26,978	5.8
商業物業管理服務	72,416	15.3	74,740	16.1
— 基礎商業物業管理服務	55,326	11.7	58,277	12.6
— 商業增值服務	17,090	3.6	16,463	3.5
其他 ^(附註)	1,690	0.4	1,827	0.4
總計	471,473	100.0	463,330	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2024年6月30日止六個月的約人民幣463.3百萬元增加約1.8%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣471.5百萬元，主要反映了以下情況：

- (i) 來自城市服務的收益由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣289.1百萬元增加約1.6%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣293.8百萬元，主要由於本集團醫院項目的收益增加所致；
- (ii) 來自住宅物業管理服務的收益由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣97.6百萬元增加約6.1%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣103.6百萬元，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2024年6月30日止六個月的約人民幣74.7百萬元減少約3.1%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣72.4百萬元，主要由於增值服務所得收益減少所致；及
- (iv) 來自其他的收益由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1.8百萬元減少約5.6%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1.7百萬元，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2024年6月30日止六個月的約人民幣393.7百萬元減少約0.4%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣392.2百萬元，主要由於同期實施成本控制措施，導致本集團的銷售成本與截至2024年6月30日止六個月相比有所下降所致。

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			
	2025年 毛利 人民幣千元	毛利率 %	2024年 毛利 人民幣千元	毛利率 %
城市服務	44,917	15.3	34,236	11.8
住宅物業管理服務	19,759	19.1	18,949	19.4
商業物業管理服務	14,030	19.4	15,874	21.2
其他	596	35.3	586	32.1
總計	79,302	16.8	69,645	15.0

本集團的毛利由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣69.6百萬元增加約13.9%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣79.3百萬元，主要由於本集團實施有效的成本控制措施所致。

管理層討論與分析

於截至2025年6月30日止六個月本集團的毛利率為16.8%，較截至2024年6月30日止六個月的15.0%增加1.8%，主要反映了以下情況：

- (i) 城市服務的毛利由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣34.2百萬元增加約31.3%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣44.9百萬元，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2024年6月30日止六個月的約人民幣18.9百萬元增加約4.8%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣19.8百萬元，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2024年6月30日止六個月的約人民幣15.9百萬元減少約11.9%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣14.0百萬元，主要由於產生自增值服務的收益減少所致；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）的毛利於截至2024年及2025年6月30日止六個月保持相對穩定，各分別錄得約人民幣0.6百萬元。

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2024年6月30日止六個月的約人民幣1.2百萬元增加約8.3%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1.3百萬元，主要由於利息收入增加。

行政開支及研發成本

行政開支及研發成本由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣29.4百萬元增加約11.9%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣32.9百萬元，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2024年6月30日止六個月的約人民幣2.7百萬元增加約40.7%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣3.8百萬元，主要由於本集團業務擴張與業主的結算模式所致。

財務成本

財務成本由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣0.6百萬元增加約233.3%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣2.0百萬元，主要由於港元兌人民幣匯率貶值及匯兌虧損增加，導致財務成本增加所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣7.2百萬元增加約37.5%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣9.9百萬元。

報告期內利潤

由於上述原因，報告期內利潤由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣31.0百萬元增加約3.5%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣32.1百萬元。

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物業、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物業、廠房及設備的價值由於2024年12月31日的約人民幣95.8百萬元減少約1.4%至於2025年6月30日的約人民幣94.5百萬元，主要由於報告期內該等資產的折舊費用增加其累計折舊，導致賬面淨值相應減少。

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。

本集團的貿易及其他應收款項由於2024年12月31日的約人民幣252.7百萬元增加約30.0%至於2025年6月30日的約人民幣328.6百萬元，主要由於業主的結算模式，其通常會導致在報告期末後進行結算。

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於2024年12月31日的約人民幣8.6百萬元增加約32.6%至於2025年6月30日的約人民幣11.4百萬元，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。

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。

本集團的貿易及其他應付款項由於2024年12月31日的約人民幣497.1百萬元減少約4.1%至於2025年6月30日的約人民幣476.8百萬元，主要由於報告期內結清應付供應商款項所致。

管理層討論與分析

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於2024年12月31日的約人民幣37.3百萬元增加約16.4%至於2025年6月30日的約人民幣43.4百萬元，主要由於本集團管理的物業數量增加，從而導致預收的客戶物業管理費增加。

銀行及手頭現金

本集團的銀行及手頭現金由於2024年12月31日的約人民幣426.9百萬元減少約15.5%至於2025年6月30日的約人民幣360.6百萬元，主要由於報告期內結清應付供應商款項所致。

流動資產淨值

本集團的流動資產淨值由於2024年12月31日的約人民幣148.5百萬元增加至於2025年6月30日的約人民幣179.9百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣75.9百萬元；(ii)銀行及手頭現金減少約人民幣66.3百萬元；及(iii)貿易及其他應付款項減少約人民幣20.3百萬元。

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2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣360.6百萬元，當中75.9%以人民幣計值(2024年12月31日：約人民幣424.5百萬元)。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。

銀行借款

於2025年6月30日，本集團並無借款(2024年12月31日：無)。

其他負債

於2025年6月30日，本集團並無其他負債(2024年12月31日：無)。

資產抵押

於2025年6月30日，本集團並無任何資產抵押(2024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。本集團於2025年6月30日的資產負債比率為無(2024年12月31日：無)。

或然負債

於2025年6月30日，本集團並無任何尚未償還重大或然負債(2024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2025年6月30日止六個月，本集團產生資本開支約人民幣8.8百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣4.8百萬元)。

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

本集團之經營業務主要以人民幣(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，本集團已根據歷史結算記錄及前瞻性資料作出評估，該等應收款項的預期信貸虧損率在12個月預期信貸虧損法下並不重大。因此，除透過個別評估撥備人民幣11,004,000元(2024年12月31日：人民幣11,004,000元)外，本集團於報告期間因該等應收款項而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，本集團已制定監控程序，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，由於大部分現金及現金等價物存放於國有銀行或其他中大型銀行，本集團預期不會有任何重大信貸風險。本集團預期不會因該等交易對手不履行合約而引致任何重大虧損。

管理層討論與分析

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

除本節「上市所得款項用途」一段所披露者外，於2025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

於2025年6月30日後及直至本中期報告日期，本集團並無發生重大事項。

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。下表載列本公司截至2025年6月30日全球發售的所得款項用途。

	佔所得款項 總淨額的百分比	全球發售 所得款項淨額 (百萬港元)	截至2025年 1月1日 未動用金額 (百萬港元)	於報告期間 已動用 金額 (百萬港元)	截至2025年 6月30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	–	48.7	不遲於2026年12月31日
購買新能源汽車	20.6	18.6	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	1.3	8.2	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	–	4.6	不遲於2026年12月31日
營運資金	10.0	9.1	9.1	–	9.1	不遲於2026年12月31日
總計	100.0	90.5	90.5	1.3	89.2	

所得款項淨額已經並將會根據招股章程所載用途動用。所得款項餘款的預期使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。於2025年6月30日，大部分未動用所得款項淨額存入中國持牌商業銀行及／或其他認可金融機構（定義見證券及期貨條例或中國適用法律法規）的短期計息賬戶。

僱員及薪酬政策

截至2025年6月30日，本集團於中國共有7,873名全職僱員（2024年12月31日：7,833名）。截至2025年6月30日止六個月，本集團已確認為開支的員工成本約為人民幣263.6百萬元（截至2024年6月30日止六個月：約人民幣253.5百萬元）。

本集團相信，僱員的專業知識、經驗及專業發展可推動本集團成長。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2025年6月30日止，本公司並無採納股份激勵計劃。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

本公司致力維持及提倡高水平的企業管治，對本集團的發展及保障其股東利益至為重要。本公司已採納企業管治守則(截至2025年6月30日生效)的相關守則條文作為其企業管治常規的基礎。

董事會認為，於報告期間，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，於報告期間，彼等一直遵守標準守則。於報告期間，本公司並無發現任何僱員違反標準守則的事件。

董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，於2025年6月30日，概無董事、監事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括董事、監事及本公司最高行政人員根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，於2025年6月30日，下列人士／實體於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司及聯交所披露之權益及／或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及／或淡倉，或直接或間接持有任何類別股本面值5%或以上的權益，而該類別股本附有權利可在任何情況下於本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票。

企業管治及其他資料

主要股東姓名／名稱	權益性質	股份描述 ⁽²⁾	股份數目 ⁽¹⁾	佔非上市內 資股／H股的 概約持股百分比 ⁽³⁾	佔本公司 已發行股本總額的 概約百分比 ⁽³⁾
西安經發控股(集團)有限責任公司	實益擁有人 受控制法團權益 ⁽⁴⁾	非上市內資股	5,000,000 (L)	10.00%	7.50%
		非上市內資股	45,000,000 (L)	90.00%	67.50%
西安經發集團有限責任公司	實益擁有人	非上市內資股	45,000,000 (L)	90.00%	67.50%
西安天博診斷技術有限公司	實益擁有人	H股	4,391,100 (L)	26.35%	6.59%
蒙武軍	受控制法團權益 ⁽⁵⁾	H股	4,391,100 (L)	26.35%	6.59%
鑫富源科技有限公司	實益擁有人	H股	2,112,000 (L)	12.67%	3.17%
廖慧霞	受控制法團權益 ⁽⁶⁾	H股	2,112,000 (L)	12.67%	3.17%
西安町準教育科技有限公司	實益擁有人	H股	1,463,700 (L)	8.78%	2.20%
丁華明	受控制法團權益 ⁽⁷⁾	H股	1,463,700 (L)	8.78%	2.20%
聚鱧貿易集團(香港)有限公司	實益擁有人	H股	1,452,000 (L)	8.71%	2.18%
潘智雄	受控制法團權益 ⁽⁸⁾	H股	1,452,000 (L)	8.71%	2.18%
Kaufmann & Company Pan-Asia Limited	實益擁有人	H股	1,320,000 (L)	7.92%	1.98%
The Reynold Lemkins Group (Asia) Limited	實益擁有人	H股	1,320,000 (L)	7.92%	1.98%

企業管治及其他資料

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於股份中的好倉。
- (2) 為免生疑問，非上市內資股及H股均為本公司股本中的普通股，且被視為一類股份。
- (3) 此乃根據截至2025年6月30日已發行股份總數66,666,800股股份（包括50,000,000股非上市內資股及16,666,800股H股）計算。
- (4) 截至2025年6月30日，西安經發集團有限責任公司由西安經發控股（集團）有限責任公司擁有約94.07%權益。根據證券及期貨條例，西安經發控股（集團）有限責任公司被視為於西安經發集團有限責任公司持有的股份中擁有權益。
- (5) 截至2025年6月30日，西安天博診斷技術有限公司由蒙武軍擁有64.10%權益。根據證券及期貨條例，蒙武軍被視為於西安天博診斷技術有限公司持有的股份中擁有權益。
- (6) 截至2025年6月30日，鑫富源科技有限公司由廖慧霞全資擁有。根據證券及期貨條例，廖慧霞被視為於鑫富源科技有限公司持有的股份中擁有權益。
- (7) 截至2025年6月30日，西安訂準教育科技有限公司由丁華明擁有66.00%權益。根據證券及期貨條例，丁華明被視為於西安訂準教育科技有限公司持有的股份中擁有權益。
- (8) 截至2025年6月30日，聚鱷貿易集團（香港）有限公司由潘智雄全資擁有。根據證券及期貨條例，潘智雄被視為於聚鱷貿易集團（香港）有限公司持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至2025年6月30日，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他人士／實體於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益或淡倉。

董事及監事收購股份或債權證的權利

本公司或其任何附屬公司於2025年6月30日概無訂立任何安排，致使任何董事或監事可藉購買本公司或任何其他法人團體股份或債權證而獲益，且並無任何董事、監事或彼等各自之配偶或18歲以下的子女獲授予任何權利以認購本公司或任何其他法人團體的任何股本或債權證，或已行使任何該等權利。

董事、監事及最高行政人員之資料變動

自本公司2024年度報告刊發以來，除本報告所披露者外，董事、監事及本公司最高行政人員根據上市規則第13.51B(1)條規定須予披露的資料並無變動。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於2025年6月30日，本公司並無持有庫存股份。於報告期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括出售庫存股份）。

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，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。

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8月27日

綜合損益及其他全面收益表

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	3	471,473	463,330
銷售成本		(392,171)	(393,685)
毛利		79,302	69,645
其他收入		1,252	1,231
行政及其他開支		(32,134)	(29,206)
研發成本		(728)	(215)
貿易及其他應收款項減值虧損		(3,771)	(2,662)
經營利潤		43,921	38,793
財務成本淨額	4(a)	(1,950)	(633)
除稅前利潤	4	41,971	38,160
所得稅	5	(9,873)	(7,157)
期內利潤及全面收益總額		32,098	31,003
以下應佔：			
本公司權益股東		30,855	29,673
非控股權益		1,243	1,330
期內利潤及全面收益總額		32,098	31,003
每股盈利	6		
基本及攤薄(人民幣元)		0.46	0.59

綜合財務狀況表

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業及其他廠房及設備	7	94,518	95,847
無形資產		7,560	7,465
商譽		1,769	1,769
遞延稅項資產		13,814	13,059
		117,661	118,140
流動資產			
存貨		192	330
貿易及其他應收款項	8	328,632	252,674
預付款項		11,383	8,631
銀行及手頭現金	9	360,631	426,892
		700,838	688,527
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	476,757	497,081
合約負債		43,413	37,312
租賃負債		604	1,205
即期稅項		129	4,433
		520,903	540,031
流動資產淨值		179,935	148,496
總資產減流動負債		297,596	266,636
非流動負債			
長期應付款項		2,556	2,603
遞延收益		823	909
租賃負債		29	81
		3,408	3,593
淨資產		294,188	263,043
資本及儲備			
股本	11	66,667	66,667
儲備		220,200	189,333
本公司權益股東應佔權益總額		286,867	256,000
非控股權益		7,321	7,043
權益總額		294,188	263,043

綜合權益變動表

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

	本公司權益股東應佔					非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2024年1月1日的結餘	50,000	77	6,986	59,919	116,982	4,982	121,964
截至2024年6月30日止六個月的權益變動							
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	29,673	29,673	1,330	31,003
劃撥至儲備	-	-	1,382	(1,382)	-	-	-
於2024年6月30日及2024年7月1日的結餘	50,000	77	8,368	88,210	146,655	6,312	152,967

	本公司權益股東應佔					非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2025年1月1日的結餘	66,667	63,397	10,545	115,391	256,000	7,043	263,043
截至2025年6月30日止六個月的權益變動							
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	30,855	30,855	1,243	32,098
購買少數股東股權	-	12	-	-	12	(965)	(953)
於2025年6月30日及2025年7月1日的結餘	66,667	63,409	10,545	146,246	286,867	7,321	294,188

綜合現金流量表

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動			
經營所用現金		(39,799)	(19,629)
已付稅項		(13,950)	(8,372)
經營活動所用現金淨額		(53,749)	(28,001)
投資活動			
購買物業、廠房及設備的付款		(8,795)	(4,812)
投資活動產生的其他現金流量		34	293
投資活動所用現金淨額		(8,761)	(4,519)
融資活動			
融資活動所用的其他現金流量		(1,402)	(29,325)
融資活動所用現金淨額		(1,402)	(29,325)
現金及現金等價物減少淨額		(63,912)	(61,845)
於1月1日的現金及現金等價		424,534	257,430
於6月30日的現金及現金等價	9	360,622	195,585

綜合財務報表附註

(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。本公司的直接母公司為西安經發集團有限責任公司，而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。

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2024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 會計政策變動

編製未經審核簡明綜合財務報表時所採納之會計政策，除於本期間首次採納以下經修訂的國際財務報告準則會計準則外，其與本集團截至2024年12月31日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致：

- 國際會計準則第21號(修訂本)－匯率變動的影響：缺乏可兌換性

採納上述經修訂國際財務報告準則會計準則對編製本集團未經審核簡明綜合中期財務報表並無重大影響。

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。

收入分類

(i) 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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按收入確認的時間分類		
隨時間	448,048	444,089
某一時間點	23,425	19,241
總計	471,473	463,330
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	293,752	289,143
住宅物業管理服務	103,615	97,620
商業物業管理服務	72,416	74,740
	469,783	461,503
其他來源的收入		
總租金收入	1,690	1,827
總計	471,473	463,330

(b) 分部報告

於截至2025年6月30日止六個月，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。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行借貸及其他借款利息		
租賃負債利息	35	40
銀行及其他費用	571	593
匯兌收益淨額	1,344	—
	1,950	633

(b) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
攤銷	927	704
折舊費用		
—自有物業、廠房及設備	5,740	4,973
—使用權資產	548	482
利息收益	(557)	(290)

5 所得稅

綜合損益表中的稅項為：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅	10,628	7,385
遞延稅項	(755)	(228)
	9,873	7,157

5 所得稅－續

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2024年及2025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30,855,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣29,673,000元)及66,666,800股普通股(2024年6月30日：50,000,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至2025年及2024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2025年6月30日止六個月，有關本集團倉庫及辦公樓宇的多項租賃協議到期，因此使用權資產原值減少人民幣690,000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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
倉庫	114	57
辦公樓宇	697	453

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

7 投資物業及其他物業、廠房及設備－續

(b) 收購及處置自有資產

於截至2025年6月30日止六個月，本集團以成本人民幣4,836,000元收購物業、廠房及機器(截至2024年6月30日止六個月：人民幣39,511,000元)。

於截至2025年6月30日止六個月，本集團處置賬面淨值人民幣2,589,000元的廠房及機器(截至2024年6月30日止六個月：人民幣9,000元)，以致產生撇銷損失人民幣96,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣6,000元)。

8 貿易及其他應收款項

截至報告期末，基於收入確認日的貿易應收款項及應收票據(計入貿易及其他應收款項)的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
1年內	261,880	182,324
1至2年	24,191	30,904
2至3年	7,120	4,948
貿易應收款項及應收票據，扣除虧損撥備	293,191	218,176
其他應收款項，扣除虧損撥備	35,011	33,252
按攤銷成本計量的金融資產	328,202	251,428
可收回稅項	430	1,246
	328,632	252,674

9 現金及現金等價物

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
手頭現金	6	2
銀行現金	360,625	426,890
於財務狀況表中呈列的現金及現金等價物	360,631	426,892
減：受限制銀行現金	(9)	(2,358)
於現金流量表中的現金及現金等價物	360,622	424,534

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

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2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
1年內	163,497	139,831
1年以上	9,247	17,625
貿易應付款項總額	172,744	157,456
應付關聯方款項	3,814	6,624
其他應付款項及應計開支	297,329	334,368
按攤銷成本計量的金融負債	470,073	491,824
其他應付稅項	6,684	5,257
	476,757	497,081

於2025年6月30日，本集團的人民幣52,809,000元(2024年12月31日：人民幣15,876,000元)為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2025年6月30日分類為流動款項。

綜合財務報表附註

(以人民幣列示，惟另有指明除外)

11 股本、儲備及股息

股息

截至2024年及2025年6月30日止六個月，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2024年12月31日及2025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 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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,829	3,429
退休計劃供款	354	360
	4,183	3,789

(b) 重大關聯方交易

截至2025年6月30日止六個月，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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
提供服務	26,660	25,359
購買服務	4,529	5,832
就共同控制下的業務合併付款	—	25,000
有關短期租賃的開支	547	—

13 重大關聯方交易－續

(c) 與關聯方的結餘

關聯方結餘	於2025年 6月30日 人民幣元	於2024年 12月31日 人民幣元
貿易性質(附註(i))		
貿易應收款項	44,757	37,899
預付款項	1,329	1,510
貿易應付款項	7,542	8,407
合約負債	317	42
租賃負債	611	1,026
非貿易性質		
其他應收款項	1,212	293
其他應付款項	3,814	6,624

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。

14 報告期後非調整事項

本集團於報告期結束後並無承擔任何其他重大事件。

釋義

在本中期報告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「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，但就本中期報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」	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，在聯交所上市及買賣
「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
「所得款項淨額」	指	本公司自全球發售籌集的所得款項淨額
「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2025年6月30日止六個月
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「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